



Ménages et logements en Wallonie Un exercice prospectif 2013-2026

par Philippe DEFEYT - août 2013

Introduction

On sait que le nombre de ménages va continuer à augmenter dans les années à venir, en Wallonie comme ailleurs en Belgique.

Cette augmentation résulte d'une augmentation de la population et de la baisse tendancielle de la taille moyenne des ménages. Cette baisse est, notamment, alimentée par une augmentation du nombre de personnes qui vivent seules, pour des périodes plus ou moins longues. C'est ce que montre le tableau suivant, qui indique également que la proportion des ménages d'une seule personne est plus élevée dans les grands centres urbains.

Répartition des ménages selon leur taille – Wallonie et grandes villes

	Nombre de personnes dans le ménage					
	1	2	3	4	5 et +	Total
Wallonie 1990	374.193 29,2%	367.819 28,7%	242.825 18,9%	188.263 14,7%	110.486 8,6%	1.283.586 100,0%
Wallonie 2010	527.415 35,0%	454.650 30,2%	235.611 15,6%	184.649 12,3%	104.015 6,9%	1.506.340 100,0%
Liège 2010	54.917 54,2%	24.403 24,1%	10.473 10,3%	6.908 6,8%	4.684 4,6%	101.385 100,0%
Charleroi 2010	41.392 43,4%	26.259 27,5%	13.476 14,1%	8.449 8,9%	5.744 6,0%	95.320 100,0%
Namur 2010	20.706 41,6%	14.334 28,8%	6.506 13,1%	5.054 10,2%	3.128 6,3%	49.728 100,0%

Source : SPF Économie – Calculs : IDD

Toutes choses égales par ailleurs il faudra donc mettre à disposition un nombre de logements correspondant pour abriter ces ménages (constructions totalement neuves ou utilisation de bâtiments existants : reconversion d'anciens bureaux ou bâtiments industriels, "découpage" de logements existants, etc.).

En 2012, l'IWEPS a publié¹ une projection du nombre de ménages en Wallonie d'ici à 2026. Sa

¹ Voir le lien : http://www.iweps.be/sites/default/files/COM_Perspectives_pop_8mars2012-IWEPSfinal.pdf

principale conclusion : une augmentation de 201.000 ménages entre 2011 et 2026.

La présente contribution à ce débat poursuit deux objectifs :

- Actualiser la projection du nombre de ménages sur base de perspectives démographiques plus récentes.
- En mesurer l'impact sur l'évolution de l'activité dans le secteur de la construction résidentielle.

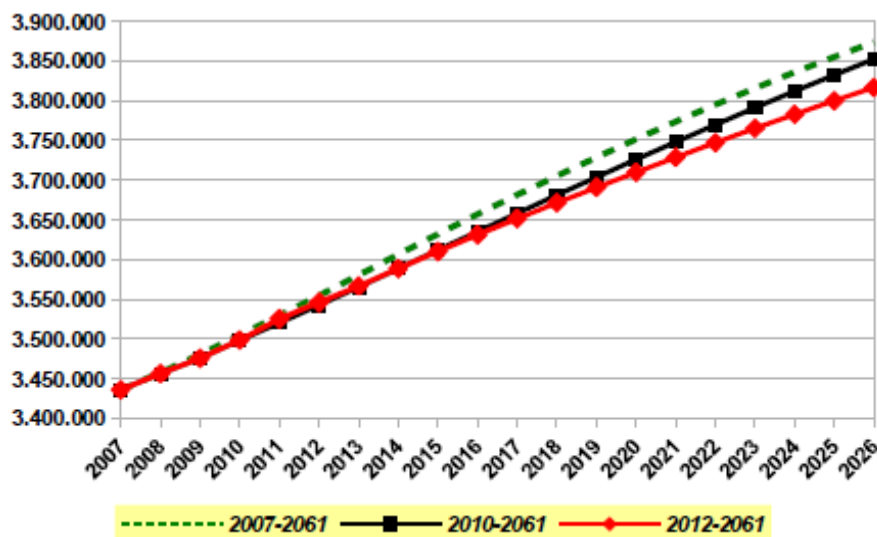
Note méthodologique : Les projections qui suivent vont jusqu'en 2026 pour assurer la comparaison avec les projections de l'IWEPS.

Perspectives démographiques à la baisse

Les Perspectives démographiques publiées en 2008 par le Bureau fédéral du Plan – portant sur la période 2007-2061 – ont créé la surprise. En effet, l'augmentation prévue de la population allait à l'encontre du "sentiment" longtemps prévalant d'une Belgique démographiquement "paresseuse". Ce sentiment était le résultat d'une paresse intellectuelle, qui a conduit de nombreux observateurs à négliger l'importance de l'immigration nette au cours des années 2000.

Les deux actualisations de ces Perspectives démographiques – 2009-2061 et 2011-2061 - ont conduit à diminuer l'augmentation de la population totale, même si celle-ci demeure importante. C'est ce que montre le graphique suivant. Dans les plus récentes Perspectives démographiques du Bureau fédéral du Plan, la population wallonne totale augmenterait de 250.000 personnes entre 2013 et 2026.

Population totale – Trois perspectives démographiques – Wallonie – 2007-2026



Source : SPF Économie – Calculs : IDD

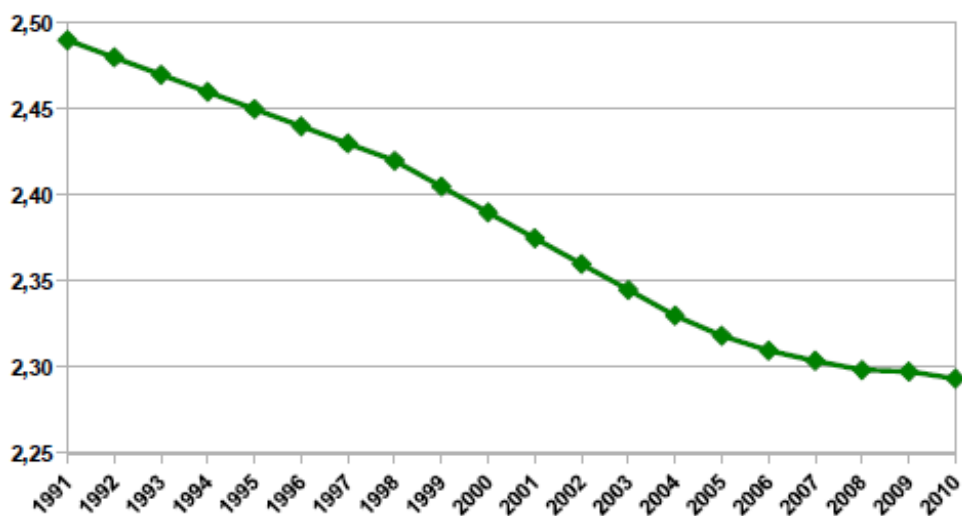
Nombre des ménages en hausse, taille moyenne en baisse

La taille moyenne des ménages baisse structurellement depuis fort longtemps. Depuis 1991, la taille moyenne des ménages privés est passée, en Wallonie de 2,49 à 2,29.

Note méthodologique : Les ménages privés sont tous les ménages qui ne sont pas collectifs, à savoir, les prisons, les couvents, les orphelinats, les maisons d'accueil, les maisons de repos (et de soins), etc.

Il apparaît à la lecture du graphique du haut de la page suivante que la baisse de la taille moyenne des ménages privés a tendance à ralentir au cours des années récentes.

Taille moyenne des ménages privés en Wallonie – 1991-2010



Source : SPF Économie – Calculs et estimations : IDD

Cette observation m'a amené à construire trois scénarios quant à l'évolution future de la taille moyenne des ménages wallons :

- Scénario 1 : Ralentissement et puis stabilisation de la baisse de la taille moyenne des ménages.
- Scénario 2 : Poursuite de la baisse de la taille moyenne des ménages observée au cours des 3 dernières années observées.
- Scénario 3 : Poursuite de la baisse de la taille moyenne des ménages observée au cours des 5 dernières années observées.

Ces trois scénarios font implicitement l'hypothèse que la baisse moyenne de la taille des ménages est appelée à être moindre qu'au cours de la période antérieure à 2005. Peuvent justifier/expliquer ce ralentissement : des perspectives socio-économiques moins souriantes, l'augmentation du coût du logement, l'évolution des mœurs et représentations en matière de logement (co-locations, accueil familial de personnes âgées...) et le vieillissement socio-démographique qui, à la fois, augmentera le nombre de personnes se retrouvant seules mais en même temps incitera certaines personnes seules à se regrouper. C'est ainsi, par exemple, que l'on voit aujourd'hui des personnes d'une cinquantaine d'années retourner chez leurs parents ou un des deux parents.

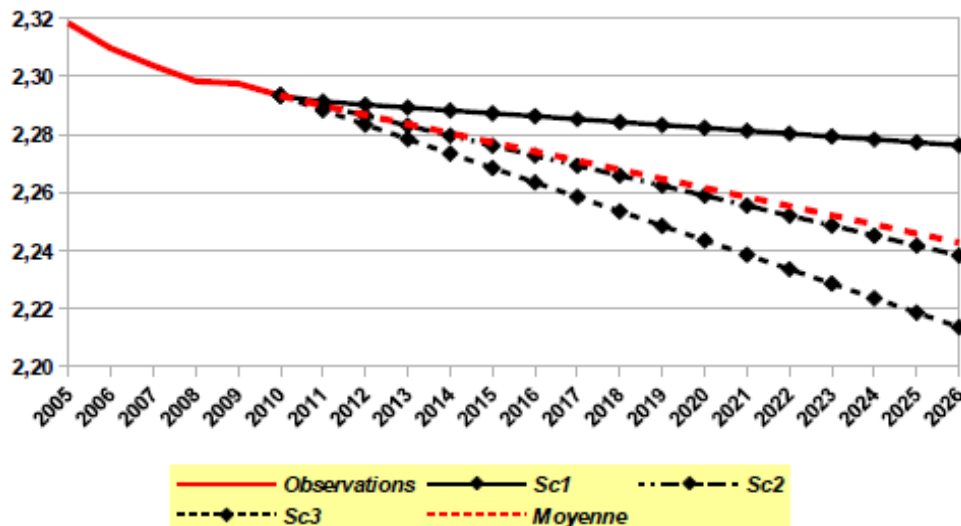
Par ailleurs il faut également tenir compte de ce qu'une partie très importante de l'augmentation de la population de la Wallonie dans les années à venir est liée aux flux migratoires, essentiellement d'origine européenne. Il est probable que cette dynamique impacte la structure et la taille des ménages mais difficile de dire dans quel sens, même si on peut privilégier à première vue un impact à la baisse sur la taille moyenne des ménages. Ces ménages privilégient probablement dans un premier temps la location, mais c'est à vérifier.

Le graphique en haut de la page suivante présente les 4 scénarios.

Sur base de ces évolutions on peut déduire l'évolution du nombre de ménages privés (second graphique de la page suivante).

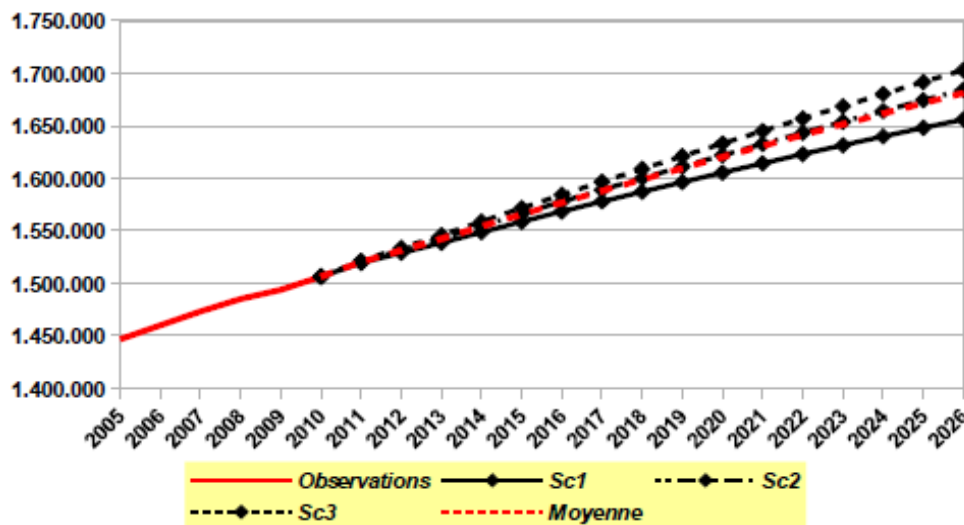
Note méthodologique : Le passage de l'évolution de la taille moyenne au nombre de ménages privés implique de faire une hypothèse sur l'évolution de la population logée dans des ménages collectifs. L'hypothèse retenue par l'IDD est qu'on passerait d'environ 43.700 personnes logées dans un ménage collectif en 2010 à 47.100 en 2026. Cette augmentation (+7,7%) est, en termes relatifs, moindre que celle de la population totale (+9,1%).

Taille moyenne des ménages privés en Wallonie – Trois scénarios + moyenne – 2010-2026



Source : SPF Économie – Calculs et estimations : IDD

Nombre de ménages privés en Wallonie – Trois scénarios + moyenne – 2010-2026



Source : SPF Économie – Calculs et estimations : IDD

Le tableau suivant compare l'évolution du nombre de ménages privés retenue par les scénarios "moyens" de l'IDD et de l'IWEPS.

Nombre de ménages privés en Wallonie – Scénarios moyens de l'IDD et de l'IWEPS

	2011	2016	2021	2026	2026-2011
IDD	1.520.370	1.576.815	1.630.646	1.681.088	160.718
IWEPS	1.500.045	1.571.565	1.638.840	1.701.296	201.251

Source : SPF Économie et IWEPS – Calculs et estimations : IDD

La différence entre ces deux scénarios, minime en 2016, tend à se creuser et à s'inverser. Au total, l'augmentation sur la période considérée serait de +161.000 ménages pour l'IDD et de +201.000 pour l'IWEPS.

Une estimation de l'effort de construction

Le graphique suivant indique l'évolution du nombre de mises en chantier nécessaires pour rencontrer l'augmentation des besoins en logements sur base des hypothèses suivantes :

1. Scénario exploré : le scénario moyen.
2. Toute la demande découlant de l'augmentation du nombre de ménages est rencontrée par de nouvelles constructions.
3. Le nombre de mises en chantier est augmenté d'un supplément de 300 unités par an par référence raisonnée aux observations de la période 2005-2012.

Il s'agit d'un exercice de référence pour se donner un point de départ pour une réflexion prospective.

On constate que malgré l'augmentation importante du nombre de ménages, ces hypothèses impliquent un recul tendanciel de l'activité dans la construction résidentielle (logements neufs) dans le scénario "moyen", après un sursaut en début de période, suivi d'une baisse expliquée par un tassement progressif de l'augmentation annuelle du nombre de ménages. Au total, le nombre de mises en chantier annuel moyen sur la période 2014-2026 serait, dans le scénario moyen, de 5% environ inférieur à celui observé au cours de la période 2000-2013.

Note méthodologique : L'allure de la courbe et son niveau ne peuvent être interprétés comme des projections. Le niveau moyen de la courbe en pointillés résulte de l'hypothèse que la demande en nouveaux logements est entièrement satisfaite par des constructions neuves ; la remontée du nombre de mises en chantier se base sur une reprise liée à l'embellie conjoncturelle attendue et la pente qui s'en suit s'explique par la baisse de la croissance du nombre de ménages.

Évolution des mises en chantier nécessaire pour rencontrer l'augmentation du nombre de ménages – scénario moyen – 2000-2026



Source : SPF Économie – Calculs et estimations : IDD

Le tableau suivant présente quelques résultats essentiels pour les 3 scénarios et le scénario moyen. On fera observer que le scénario 3 correspond à peu de choses près au scénario moyen de l'IWEPS, adapté pour la moindre hausse démographique.

Notes méthodologiques :

1. Les évolutions de l'activité mesurée en m² se basent sur une double hypothèse :

- une croissance tendancielle de la part des appartements dans l'activité du secteur résidentiel
 - la poursuite des tendances passées en matière de surfaces moyennes des maisons et appartements.
2. On constate à la lecture de ce tableau que l'activité baisse moins que le nombre de ménages. Il ne s'agit pas d'une erreur mais de la traduction de ce que qu'au début de la décennie précédente la livraison de logements neufs ne suivait pas la croissance du nombre de ménages. Je reviens sur ce point ci-après.
 3. Les résultats des différents scénarios ne sont pas dans un rapport strictement linéaire ; il faut en effet notamment tenir compte de la dynamique mises en chantier – livraisons de logements neufs.

Les principaux résultats pour les différents scénarios

	Scénario			
	Moyen	1	2	3
Hypothèses				
Taille moyenne des ménages en 2026	2,243	2,276	2,238	2,214
Nombre de ménages en 2026 – X 1.000	1.681	1.656	1.684	1.703
Augmentation annuelle moyenne du nombre de ménages 2013-2026 - X 1.000	10,7	9,0	10,9	12,1
Ecart en % par rapport à l'augmentation moyenne 2000-2013	-16%	-27,2%	-14,6%	-6,9%
Cumul 2014-2026				
Nombre de ménages en plus – X 1.000	139	118	141	157
Nombre de logements neufs mis en chantier – X 1.000	143	121	145	161
Écart en % : activité annuelle moyenne 2014-2016 versus activité annuelle moyenne 2000-2013				
Activité mesurée en nombre de logements mis en chantier	-4,7%	-20,9%	-2,7%	9,9%
Activité mesurée en m ² de surface habitable	-7,9%	-23,4%	-5,9%	6,2%
Activité mesurée en superficie totale	-9,0%	-24,4%	-7,0%	4,9%

Source : SPF Économie – Calculs et estimations : IDD

Discussion et mise en perspective de ces projections

Rappelons d'abord qu'il s'agit ici d'un exercice de prospective sous hypothèses, non de projections. La courbe (graphique précédent) du nombre de mises en chantier nécessaires indique ce qui serait nécessaire sous les conditions de l'évolution supposée du nombre de ménages.

Dans l'exercice ci-dessus portant sur le nombre de permis pour de nouvelles constructions, il est probable que ce nombre soit à la fois sous-estimé et surestimé. Sous-estimé parce qu'il n'est pas impossible qu'il y ait eu un sous-investissement en constructions nouvelles au cours des récentes années de crise, qu'il serait peut-être nécessaire de "rattraper". Surestimé parce qu'une partie de la demande en logements peut se faire non par des constructions nouvelles mais bien par l'aménagement/rénovation de bâtiments existants. Sur ce point il faut constater qu'on ne dispose pas d'informations sur le nombre de bâtiments existants qui pourraient être transformés en logements. Ce qui est probable c'est qu'il y a déjà une bonne part des grandes maisons qui ont déjà été divisées, mais il y en encore qui pourraient l'être. Le potentiel de bureaux ou d'autres bâtiments à convertir en logements n'est pas, à ma connaissance, estimé.

Rappelons également l'hypothèse de base retenue dans cet exercice prospectif : les besoins en logements découlant de l'augmentation du nombre de ménages sont couverts par des constructions nouvelles. Cette hypothèse est raisonnable par rapport à ce qui a été observé sur la période la plus récente (2005-2012) mais (très ?) optimiste si on regarde ce qui s'est passé au début des années 2000, période où l'offre de logements évoluait moins vite que le nombre de ménages. Notons au passage qu'il s'agit aussi de la période pendant laquelle sont apparues les tensions sur le marché locatif.

Au total, tenant compte de l'ensemble des considérations présentées ci-dessus, je

pense que l'on s'achemine vers une baisse ralentie de la taille moyenne des ménages, une augmentation ralentie du nombre de ménages et une baisse de l'activité annuelle moyenne dans la construction de nouveaux logements par rapport à la moyenne annuelle observée entre 2000 et 2013, d'autant que l'on peut aussi s'attendre à une baisse structurelle de la superficie moyenne des logements (plus de logements pour 1 ou 2 personnes - par exemple les résidences-service - et baisse générale de la superficie liée aux contraintes financières).

Plus encore qu'aujourd'hui il faudra donc stimuler la rénovation et la modernisation énergétique du stock existant de logements, à la fois pour soutenir l'activité dans le secteur et accélérer l'adaptation du parc de logements au défi énergétique. L'Alliance Emploi-Environnement² devra donc d'une manière ou d'une autre être prolongée, ne serait-ce que pour maintenir un niveau d'activité satisfaisant dans le secteur de la construction résidentielle.

Mais même le volume d'activité en logements nouveaux envisagé ici n'est pas garanti d'avance au vu de l'importance des moyens financiers à mobiliser. Par exemple, des taux d'intérêt qui remonteraient significativement ou une augmentation des coûts de construction supérieure à celle de l'inflation générale pourraient réduire encore les mises en chantier de nouvelles constructions. Plus que jamais il faudra utiliser au mieux les moyens budgétaires et autres instruments qui seront ceux de la Wallonie une fois qu'elle aura hérité de quasiment toutes les compétences dans le domaines du logement.

Pour préparer au mieux la politique en matière de logement des prochaines législatures régionales il faut aussi mieux comprendre l'écart entre le nombre de logements tels que répertoriés par le cadastre et nombre de ménages et plus encore l'évolution de cet écart.

Il est normal que le nombre de logements soit plus grand que le nombre de ménages (voir tableau ci-après). Même si il faut tenir compte de certaines réalités concernant le nombre de ménages n'occupant pas réellement un logement (les adresses de référence - CPAS, communes, autres -, les domiciliations fictives, etc.), à l'inverse beaucoup d'éléments plaident en effet pour un stock de logements (largement) supérieur au nombre de ménages : logements en vide locatif (plus de 5% par exemple dans certaines SLSP), logements en rénovation, logements abandonnés, secondes résidences... Ce qui est par contre plus difficile à expliquer c'est l'augmentation récente de l'écart. Stable de 2005 à 2007, il commence à augmenter en 2009 et, en proportion du stock de logements, passe de 4,28% en 2006 à 5,23% en 2012.

Nombre de logements et nombre de ménages – Wallonie – 2005-2012 – au 1er janvier

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Nombre total de logements	1.512.055	1.525.257	1.538.956	1.554.100	1.570.265	1.584.558	1.600.712	1.615.897
Nombre total de ménages	1.446.614	1.459.966	1.473.054	1.485.090	1.493.820	1.506.340	1.520.370	1.531.463
Différence absolue	65.441	65.291	65.902	69.010	76.445	78.218	80.342	84.434
Différence en % du stock de logements	4,33%	4,28%	4,28%	4,44%	4,87%	4,94%	5,02%	5,23%

Source : SPF Économie – Calculs et estimations : IDD * Scénario moyen

Ceci dit, cet exercice prospectif, comme d'autres d'ailleurs, constitue un point de départ plus qu'une conclusion, encore moins une conclusion "définitive". De nombreuses questions doivent être explorées plus avant pour mieux évaluer la dynamique logements/ménages et l'ampleur et les caractéristiques de la demande qui sera adressée au secteur de la construction résidentielle.

² Voir : <http://www.wallonie.be/fr/publications/plan-pluriannuel-de-la-1ere-alliance-emploi-environnement>

Les réponses à ces questions permettront de mieux calibrer les instruments politiques à mobiliser.

En voici quelques-unes de questions :

1. Quelle est l'articulation entre l'évolution du nombre de ménages et celle du nombre de logements ? Par exemple, le manque de logements à un prix abordable tend-t-il à réduire la constitution de nouveaux ménages ?
2. Quel est l'impact des flux migratoires sur l'évolution de la taille moyenne des ménages et sur la demande résidentielle (location ou achat, taille et nature des logements...) ?
3. Comment rencontrer au mieux les besoins en forte hausse des personnes seules ? Par exemple comment rencontrer les besoins de jeunes quand ils sont seuls en début de vie active ? Autre exemple : comment inciter plus de personnes âgées seules à occuper (volontairement) de plus petits espaces, surtout quand la charge (entretien et réparations) de leur logement devient trop lourde, soit en migrant vers des résidences-services (ou formules équivalentes) soit en accueillant dans leur logement devenu trop grand d'autres personnes ?
4. Comment va évoluer la taille moyenne des logements ? Quelle est la part de contrainte et quelle est la part de, par exemple, la recherche d'une plus grande sobriété ?
5. Comment évolueront et seront rencontrés les besoins de catégories spécifiques : étudiants (notamment étrangers), personnes âgées dépendantes... ? La manière dont ces besoins seront rencontrés influencera notamment le taux d'utilisation du stock de logements existants et le besoin de nouveaux logements.
6. Quelle est le nombre et la localisation des bâtiments autres que des logements susceptibles d'être transformés en tout ou en partie en logements ?
7. Comment maîtriser mieux les coûts de construction ? En particulier pour les institutions tenues par des marchés publics comment réduire le surcoût qui semble lié à cette procédure ? Comment aussi maîtriser le coût du foncier ? Comment notamment optimiser l'occupation des "friches" urbaines ?
8. Comment faire évoluer le dispositif de prise en gestion de logements inoccupés³ pour le rendre plus efficace et plus rapide à mettre en œuvre ?
9. Quels sont les éventuelles différences sous-régionales en matière de rencontre entre l'offre et la demande de logements ?

Pour ce qui est de l'effort spécifique des pouvoirs publics, il existe d'autres moyens que l'investissement direct pour rencontrer l'objectif (minimal) de 10% de logements publics, notamment l'imposition de charges urbanistiques et la prise en gestion par des agences immobilières sociales ou autres institutions. Par ailleurs, il est temps, en Wallonie, d'arrêter de confondre logements publics et logements sociaux. S'il faut, pour les ménages à petits revenus, un parc de logements aux loyers fortement réduits, on peut aussi imaginer la mise en place d'un parc de logements publics à loyers modérés, qui aurait l'avantage de peser moins sur les finances publiques tout en allégeant la charge du loyer dans les budgets des ménages à revenus moyens. Le développement d'un tel parc serait d'autant plus important que l'accès à un logement à un prix correct restera difficile dans certaines zones et/ou pour certains types de ménages, en particulier les personnes seules. C'est dans cette perspective que le CPAS de Namur a développé un modèle original de logement public. Ce modèle est présenté – dans ses grandes lignes – en annexe.

Ceci dit, ces quelques éléments d'une prospective dont l'objectif est avant tout de lancer la discussion pourront, je l'espère, contribuer à orienter le mieux possible l'utilisation des compétences et l'activation des moyens budgétaires dont la Wallonie va bientôt hériter en matière de logement.

³ Articles 80 à 85, Chapitre VI « De la lutte contre l'inoccupation des logements » du Titre II « Des instruments de la politique régionale du logement » du Code wallon du logement et de l'habitat durable, pp.61 et sqs (3ème édition)

Pour poursuivre l'analyse et donner une base plus solide aux choix politiques, il faut aussi améliorer l'appareil statistique, un peu faiblard dans les questions ici évoquées :

- en matière d'évolutions des caractéristiques des nouveaux logements : taille moyenne, coûts de construction, qualités environnementales... en fonction du maître d'œuvre, du type de logement, du degré d'isolation, etc.
- dans la compréhension des liens entre stock de logements, nombre de ménages et nouvelles constructions ; comment, en particulier, les statistiques du cadastre sont-elles actualisées ?
- dans la connaissance et la compréhension de la sous-occupation, pour diverses raisons, du parc existant.

Dans cette perspective je propose en particulier d'entamer une recherche-pilote dans quelques communes ou zones représentatives pour mesurer et mieux comprendre la dynamique stock de logements/ménages/constructions nouvelles/rénovations, pour mieux appréhender aussi la fluidité du parc résidentiel.

ANNEXE : Logement public – Un projet développé par le CPAS de Namur

Prémices

- On confond trop souvent logement public et logement social ; il y a en Wallonie, comme c'est le cas dans d'autres pays (notamment aux Pays-Bas par ex.), une place pour du logement public qui ne soit pas nécessairement social (en tout cas au sens classique du terme).
- Il n'y aura plus beaucoup d'argent dans les années à venir pour des logements hautement subsidiés (comme le logement social "classique") ; les contraintes budgétaires sont trop fortes.
- Il manque néanmoins des logements à des prix plus raisonnables, inférieurs donc aux prix du marché locatif privé.
- Il manque aussi des logements qui se situent dans l'entre-deux en termes sociaux, autrement dit situés entre l'urgence-transit et une stabilisation en matière de logement ; ces logements peuvent être moins "sophistiqués" tout en offrant un très bon confort de base.

Le projet

Sur base de ces prémices il me semble intéressant de développer un projet qui correspondrait aux orientations suivantes :

- Entre 25 et 30 % de subsides à la construction.
- Des loyers d'environ 15% inférieurs aux prix du marché ; concrètement pour, par exemple, un studio de 30 m² un loyer – hors charges et hors eau-énergie – de l'ordre de 350 €/mois plutôt que 420 € ; plus concrètement encore ceci augmenterait le pouvoir d'achat hors loyer d'un isolé bénéficiaire du revenu d'intégration d'environ 18% ! ; le loyer serait certes supérieur à celui d'un logement social mais c'est moins que les loyers exigés à Namur.

Loyers à Namur (secteur locatif privé)

	Début 2013	
Appartement 3 chambres	744,2	€/mois
Appartement 2 chambres	641,8	€/mois
Appartement 1 chambre	518,8	€/mois
Studio	416,8	€/mois

L'impact positif sur les budgets des ménages concernés serait plus grand encore si on tenait compte également des économies d'énergie induites par des logements bien isolés et chauffés par des équipements très efficaces.

- Tenant compte des logements occupés par les précaires et des manques les plus criants sur le territoire de Namur, il est proposé de donner la priorité à la construction de studios (c'est la catégorie de logements dont le prix pèse proportionnellement le plus sur le budget des personnes précaires) et d'appartements de 1 et de 3 chambres.
- Il s'agirait de logements simples mais de haute qualité énergétique, faciles à aménager, agréables à vivre et durables (il ne s'agit pas de reproduire la très mauvaise expérience des barres HLM construites en France dans les années 50 et 60).
- Les logements du Rez de chaussée seraient bien sûr accessibles aux PMR.
- Les baux prévoiraient des sorties facilitées. L'idéal serait d'adosser ce projet à une Société de Logement de Service Public (SLSP), par exemple pour y accueillir avec grande souplesse des personnes/ménages bien classés sur la liste d'attente en attendant que se libère une place dans un logement social proprement dit.

Quelques éléments chiffrés

Voici une **présentation globale** des surfaces, dépenses et recettes :

	Nombre	m² par log	Surface totale	Loyer en €/mois	Loyers annuels
Studio	15	30	450 m ²	350	63.000 €
1 chambre	20	55	1.100 m ²	450	108.000 €
3 chambres	5	80	400 m ²	650	39.000 €
		Total	1.950 m²	Total	210.000 €
		Prix m²	1.900 €	Vides locatifs/Impayés	8.400 4%
		Coût total	3.705.000 €	Recettes nettes	201.600 €
		Subside	1.000.000 €		
		Reste à financer	2.705.000 €		

Dans ce schéma le taux de subsidiation est de 27%.

Les hypothèses retenues pour le plan financier donnent un équilibre dès la première année (en tenant compte de la reconstitution du capital). Au bout de 15 ans la moitié du capital initial de 1 million est reconstituée, en l'absence bien entendu de lourdes réparations.

Hypothèses pour le plan financier :

- Remboursement de 530 €/mois par tranche de 100.000 € (hypothèses : durée de 30 ans et taux variable après 20 ans) pour l'emprunt de 2.700.000 €.
- Reconstitution de l'investissement total représentant au début 0,2% de l'investissement total pour arriver progressivement à 1% de la valeur indexée de l'investissement total
- Le précompte immobilier retenu dans le plan financier est une estimation basée sur plusieurs immeubles collectifs namurois de même nature.
- Le coût de 1.900 €/m² (de surface habitée) représente un coût total tout compris (TVA, honoraires, frais techniques, communs, couloirs, aménagements extérieurs légers...). Il est basé sur deux projets récents du Foyer jambois (dont celui de la résidence-services sociale menée en commun avec le CPAS de Namur). Il est possible de ne pas dépasser ce montant, même pour un bâtiment basse énergie.
- Ayant pris des hypothèses relativement restrictives il y a des marges de manœuvre possibles pour améliorer le compte d'exploitation :
 - En étalant autrement la charge d'emprunt. Il serait ici intéressant, par exemple, d'explorer l'idée d'un emprunt indexé. On peut aussi prévoir un emprunt dont la charge augmente dans le temps mais démarrant à un niveau inférieur. Ou encore un emprunt à taux variable après 10 ou 15 ans par exemple, ce qui réduit la charge au début.
 - En diminuant le taux de vides locatifs et le nombre d'impayés par une gestion plus serrée. Dans certaines SLSP le taux de vides locatifs est inférieur à 1%.
- Le résultat est là : environ 1 million de subsides permettrait de construire 40 logements publics, aux loyers inférieurs d'environ 15% aux loyers du marché locatif privés.