

## CHAPITRE III.

# LA SUR OU LA SOUS-OCCUPATION DU LOGEMENT EN WALLONIE : PREMIERS RESULTATS\*

L'objectif qui est poursuivi à court terme est la mise en évidence des **tensions** actuelles sur le marché immobilier, avec la perspective d'aider les responsables politiques dans le choix des outils ou actions susceptibles d'améliorer en Wallonie l'adéquation entre offre et demande de logements ; les aspects particuliers de la problématique « logement » qui sont l'objet de nos préoccupations sont relatifs à des consommations de sol et à des localisations résidentielles pouvant être inappropriées pour les ménages. En conséquence, de manière volontairement simplificatrice, le logement a été appréhendé en termes de **nature** (Maison individuelle<sup>1</sup>/Appartement<sup>2</sup>), de **statut d'occupation** (Acquisitif/locatif), de **superficie habitable** et de **localisation** ; ce nombre restreint de variables nous a permis d'élaborer une **typologie de base**, dans laquelle vont se retrouver listées différentes catégories de logements. Pour rappel, le choix de ces variables se justifie par le fait que c'est vraisemblablement par de telles caractéristiques que les ménages formuleront leurs préférences et exprimeront leurs aspirations en matière de logement ; cela répond donc bien à la préoccupation de confronter offre et demande.

Dans ce rapport ont déjà été présentées certaines des données nécessaires à l'évaluation de ces problématiques. Il s'agit des données concernant le parc actualisé (cfr. Ch I point 3) ; elles seront complétées au point 1 par celles relatives à l'autre volet de la problématique, à savoir la demande et les ménages. Ensuite seront identifiés les critères qui permettront **d'évaluer à l'échelle des bassins d'habitat l'adéquation entre le logement et le ménage** qui l'occupe (point 2 et point 3).

A plus long terme, l'objectif poursuivi est plutôt la mise en évidence des **tensions** qui risquent de se manifester dans un avenir plus ou moins proche. En d'autres mots, la tâche dont il faudrait s'acquitter consiste à réaliser une **analyse prévisionnelle** de manière à anticiper les besoins en matière de logements et à répondre à des questions du genre : Que faut-il construire ? Que faut-il rénover ? Où ? En quelles quantités ? Pour qui ? De telles questions restent d'une actualité particulièrement brûlante dans un contexte où l'action conjointe tant de la **crise économique** et de son corollaire, la croissance du chômage, que de facteurs **démographiques** ont eu tendance à fragiliser certaines catégories de ménages du point de vue du logement, suite à une diminution généralisée de leur revenu, alors que dans le même temps, comme l'a montré en partie le chapitre I, point 2, le déficit **qualitatif**<sup>3</sup> du parc n'a vraisemblablement fait que se résorber avec le temps.

---

\* Xavier Duyck, CREAT/UCL ; Emilie Goffin, GEDAP/UCL

<sup>1</sup> Une maison est un bâtiment conçu pour l'habitation d'un ménage; toutefois, une maison peut être divisée en plusieurs appartements. On peut considérer de manière générale qu'une maison ne dépasse pas trois niveaux, non compris les caves et les combles de toiture.

<sup>2</sup> Un immeuble à appartements est un bâtiment de taille plus importante conçu pour l'habitation de plusieurs ménages. Il comporte le plus souvent des facilités tels que ascenseurs, caves et garages individuels ou collectifs.

<sup>3</sup> La qualité globale du logement est définie par des éléments de qualité physique, la solidité, la salubrité du bâtiment, la sûreté des installations de gaz et d'électricité, etc. ; des éléments de qualité matérielle du logement, le confort et l'équipement du logement (WC intérieur, salle de bains ou douche, chauffage central).

En effet, comme le montre le chapitre suivant, le **changement démographique** majeur actuel, et cela sans doute depuis le début des années 1970, est le changement de structure des ménages, qui est expliqué par l'**accroissement du nombre d'isolés et de ménages monoparentaux**. D'une manière générale, ce sont des ménages à revenu unique<sup>4</sup>. Ce changement explique quasi intégralement l'accroissement du nombre total des ménages<sup>5</sup> et la diminution concomitante de leur taille moyenne. Ce changement démographique, qui doit presque tout au divorce et à la « crise du couple », a un **double** impact du point de vue du logement. D'une part, par la modification de la structure des ménages, il accroît fortement et réoriente la demande quantitative vers des **logements de petite taille**, alors que traditionnellement le logement qui faisait problème était le logement familial. D'autre part, par l'accroissement de la charge « logement » dans le budget de ces catégories de ménages perdant le bénéfice des économies d'échelle particulièrement importante dans le domaine du logement<sup>6</sup>, il augmente et réoriente la demande vers des **logements bon marché**. D'autres phénomènes démographiques, tels le vieillissement de la population et plus marginalement la non-décohabitation familiale des jeunes, caractérisant déjà les époques actuelles et sans doute futures, devront également être pris en compte pour affiner les prévisions ; de même en ce qui concerne la variation de la natalité, qui, au contraire de la divortialité, a un effet différé d'environ 20 ans sur la demande quantitative.

Les logements en général ou tel ou tel types de logements en particulier sont-ils ou seront-ils dans les prochaines décennies quantitativement assez nombreux sur le marché pour pallier à cette croissance importante du nombre de ménages ? Voilà le genre de question, un peu plus explicitement formulée, auquel cette recherche tentera d'apporter une réponse. Dans la mesure où la Constitution reconnaît à tous le droit à un logement décent<sup>7</sup>, c'est aux pouvoirs publics qu'il appartient d'être attentif à ce que chacun puisse subvenir à ce besoin vital le plus élémentaire de l'être humain qu'est le logement, tant pour les personnes qui peuvent y subvenir elles-mêmes que pour les ménages qui, pour diverses raisons, ne trouvent plus à se loger ou à loger leur famille. C'est donc aux pouvoirs publics de veiller à ce que la structure de l'offre et du parc soit adaptée à la demande globale, à ce que les ménages ne doivent consentir un surcoût non supportable financièrement par l'occupation d'un logement « trop grand » ou de « trop bonne qualité » ; en raison d'un déficit quantitatif des **logements de moindre prix et de moindre qualité**, ou parce que la demande relative à ce type de logement a pour conséquence une **hausse des prix** telle que ceux-ci ne deviennent localement excessifs par rapport à la qualité intrinsèque de ces logements. Les réponses qui pourront être apportées à ces questions devraient s'avérer particulièrement pertinentes dans le cadre notamment de la révision des plans de secteur et de l'élaboration des plans communaux du logement.

---

<sup>4</sup> Les personnes isolées, surtout les femmes seules, les ménages monoparentaux et les familles nombreuses, plus rares à disposer de deux revenus

<sup>5</sup> Cet accroissement est supérieur à celui de la population, ce qui à l'exception des deux guerres mondiales, est un fait historique sans précédents

<sup>6</sup> L'inertie de la dépense logement étant plus grande que celles des autres biens et services dont les quantités consommées, la qualité et les prix peuvent être aisément adaptés.

<sup>7</sup> Ce terme « décent » implique cependant plus que le simple fait d'occuper un logement dont les charges financières qui y sont liées soient adaptées au niveau de vie de ceux qui l'occupent ; il met aussi l'accent sur le fait que ce logement corresponde tant du point de vue de la superficie que de la qualité à une norme en rapport avec la situation sociale et économique générale du pays (Mertens, Bolca (1999), *Le nouveau Code wallon du Logement ou Le droit régional en mouvement*, Edition Kluwer, coll. 'Lois actuelles')

## 1. EVOLUTION DES TYPES DE MENAGES ENTRE 1993 ET 1998

Le volet « Demande » a été appréhendé par l'intermédiaire d'une typologie des ménages, dans laquelle les catégories ont été construites à l'aide de deux critères importants : la **structure du ménage** et sa **taille**. Une typologie en cours d'évaluation a déjà été proposée par ailleurs pour tenir compte des besoins des ménages en termes de taille de logement. Elle ventile les individus et non les ménages en 14 catégories :

Isolés	Monoparental avec 1 enfant
Couples mariés ou non sans enfant	Monoparental avec 2 enfants
COUPLES MARIÉS OU NON AVEC 1 ENFANT	CM Monoparental avec 3 enfants ou plus
Couples mariés ou non avec 2 enfants	Enfant monoparental 3 enfants ou plus
Couples mariés ou non avec 3 enfants	Chef de ménage d'un autre ménage
Chef de ménage de couple avec 4 enfants ou plus	Non chef de ménage d'un autre ménage
Non chef de ménage de couple avec 4 enfants ou plus	Ménage collectif

Ces différentes catégories de « situation de ménage » pourront être quantifiées. En choisissant ces catégories, un lien peut être établi entre « demande » et « offre » de logement selon le type (lié préférentiellement à la structure des ménages) et selon la taille (liée à la taille des ménages). Cette typologie ne pouvant toutefois pas encore être utilisée dans le cadre de ce rapport, une typologie plus simple a été privilégiée, de sorte que quelques grands résultats pour l'ensemble de la Région Wallonne peuvent être déjà soumis à l'analyse. Elle est actuellement disponible pour les données de 1993 et 1998. Elle comporte 10 grandes catégories de ménages différents. Tout d'abord, les ménages de personnes vivants seules, ce sont les **isolés hommes ou femmes**. Ensuite les ménages composés de **couples mariés avec ou sans enfant(s)** et les ménages de **cohabitants avec ou sans enfant(s)**. Les ménages de type **monoparentaux** sont constitués d'un seul parent vivant avec un ou plusieurs de ses enfants ; les monoparentaux femmes sont donc des ménages composés d'une mère vivant avec son ou ses enfants. Reste enfin les ménages **trigénérationnels** qui regroupent 3 générations différentes dans un même ménage (grands-parents, parents et enfants) et les **autres types de ménages** (par exemple, deux sœurs ou une tante et sa nièce vivant ensemble). Tous ces ménages forment les ménages « privés » auxquels viennent s'ajouter les **ménages « collectifs »** qui forment la onzième catégorie. Ce sont les orphelinats, les maisons de retraite, etc.

Entre 1993 et 1998, le nombre de ménages en Région Wallonne a augmenté d'environ 3 %, aussi bien pour les ménages privés que les ménages collectifs. Les tableaux 3.1 et 3.2 présentent la répartition des différents types de ménages pour les arrondissements wallons en 1993 et 1998. A ces deux dates, les ménages wallons les plus nombreux sont les couples mariés avec enfant(s), les couples mariés sans enfant, les isolés femmes et les isolés hommes. Cependant, lorsque l'on analyse l'évolution durant la période de 5 ans (tableau 3.3), on remarque une importante diminution des couples mariés avec enfants en Wallonie : -2,7 %.

Cette diminution étant la plus forte dans l'arrondissement de Mouscron (-3,4 %) et la plus faible dans l'arrondissement de Bastogne (-1,8 %). A quel(s) type(s) de ménages profite cette diminution ? Au niveau wallon, principalement aux isolés hommes (+1,1 %) et ensuite aux cohabitants sans enfant et aux monoparentaux femmes (+0,9 %). Au niveau des

arrondissements, on s'aperçoit que ce sont ceux de Marche et de Namur qui enregistrent la plus forte augmentation de ménages d'isolés hommes (+2 % et +1,7 %), tandis que les ménages monoparentaux femmes augmentent le plus dans les arrondissements de Charleroi et Soignies (+1,5 % et +1,3 %).

Il apparaît donc, qu'entre 1993 et 1998, les ménages « traditionnels » du type couples avec enfant(s) laissent la place à des ménages plus « fragiles » comme les isolés hommes et les monoparentaux femmes, en quête de logements plus petits, moins chers, sans doute urbains. Voilà vraisemblablement un facteur pouvant contribuer à l'avenir à un retour des populations vers les villes.

## 2. RAPPEL METHODOLOGIQUE

L'objectif est donc de fournir des directives pour une programmation spatialisée du parc de logements en Région wallonne. Cette programmation est fonction d'une adéquation entre l'offre et l'évolution de la demande. Il s'agit de confronter à un niveau global les différents types de logements qui constituent l'offre mise sur le marché avec la demande en logements déterminée notamment par des comportements résidentiels nouveaux expliqués par les modifications structurelles dans la population wallonne.

Mais plus généralement, le croisement entre la typologie des logements et la typologie des ménages met en évidence les situations problématiques que connaissent les différents bassins d'habitat de Wallonie. Ces **tensions** sur le marché du logement seront donc mises en évidence au travers d'indices calculés sur des « matrices » répartissant quantitativement, à une échelle régionale ou à celle des bassins d'habitat (appréhendés en première approximation par les arrondissements), les catégories de ménages dans des types de logements (Figure III.1). Dans ces « matrices », certaines cellules représentent des situations correspondant à des critères minimaux réglementaires assurant selon des normes internationales ou fixées par le Gouvernement wallon un logement « décent » à celui qui l'occupe<sup>8</sup> ; d'autres sont des situations plus préoccupantes, parce qu'elles témoignent par exemple soit d'une sur-occupation (ou d'un surpeuplement), soit d'une sous-occupation, ce qui en terme de **durabilité** peut s'avérer problématique. En effet, cela peut avoir notamment comme conséquence une surconsommation d'espace, ressource rare par excellence, et une charge difficilement supportable par le ménage.

Les **critères qui permettront d'évaluer l'adéquation entre le logement et le ménage** qui l'occupe ou qui pourra l'occuper doivent d'abord être identifiés. Dans une première étape, trois critères élémentaires ont été retenus : le statut d'occupation du logement (locatif ou acquisitif), la nature du logement ainsi que la surface habitable de celui-ci (ou éventuellement le nombre de chambres). Ces critères sont bien connus par différentes sources de données relatives au parc. Ces critères permettent une mise en relation avec les besoins d'une catégorie de ménage déterminée. On peut ainsi identifier dans la matrice les situations permettant de vérifier l'adéquation minimale entre le parc et les besoins des ménages, entre l'offre de logements sur le marché et la demande. D'autres critères qualitatifs pourront s'y adjoindre par la suite afin de raffiner l'évaluation de l'adéquation entre logements et ménages : la localisation résidentielle, le prix, le confort, l'environnement social et spatial, l'appropriation du logement par l'occupant.

---

<sup>8</sup> Ces normes minimales de qualité seront analysées dans le chapitre III Point 4.

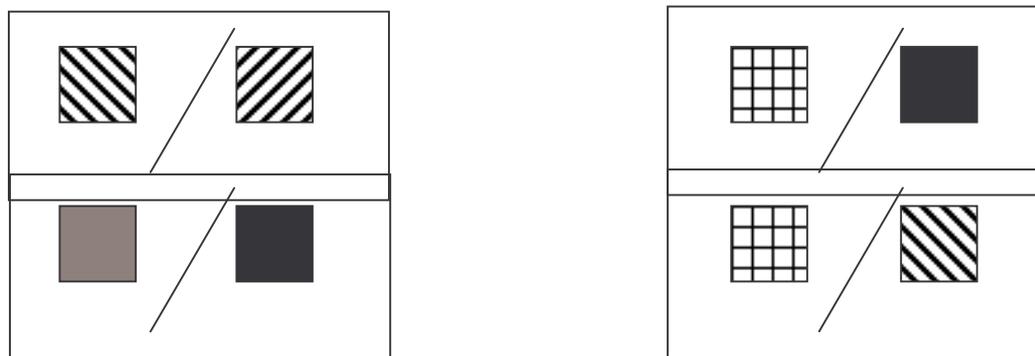
INSERER les tableaux 3.1 3.2 et 3.3 (sur une seule et même page)  
**à partir du fichier xls TYPES DE MENAGES**

**Figure III.1 : Matrice répartissant catégories de ménages dans types de logements**

		Catégories de ménages					
		Cat. 1	Cat. 2	Cat. 3	Cat. 4	....	
Types de logements	Type 1	...%	...%	...%	...%	...%	...%
	Type 2	...%	...%	...%	...%	...%	...%
	Type 3	...%	...%	...%	...%	...%	...%
	...	...%	...%	...%	...%	...%	...%
		...%	...%	...%	...%	...%	...

-  Situation d'adéquation « minimale » selon des critères réglementaires
-  Situation de « sur-occupation »
-  Importance d'un type de logement dans le parc
-  Importance d'une catégorie de ménage dans la population

Exemples d'indices



### 3. CHOIX DES CRITERES

Le choix de ces trois critères appelle quelques commentaires. La distinction entre le **statut acquisitif ou locatif** se confirme comme un critère de base pour la recherche d'un logement. L'évaluation de l'adéquation entre logement et ménage n'est possible que lorsque le demandeur s'est préalablement décidé pour un logement à louer ou à acheter. Les critères « **nombre de chambres à coucher** » et « **superficie du logement** » renvoient aux critères minimaux relatifs à la structure et à la dimension du ménage tels qu'ils sont déterminés dans la réglementation ; c'est par cette relation évidente que sera évaluée dans un premier temps l'adéquation.

#### 3.1 MATRICE D'EVALUATION RESULTANT DU CODE DU LOGEMENT

En octobre 1998, le Parlement wallon adoptait le décret instaurant le Code du logement. Ce texte tend à mettre en œuvre le « droit à un logement décent en tant que lieu de vie, d'émancipation et d'épanouissement des individus et des familles » (Code, art. 2). Les dispositions proposées visent notamment à favoriser une diversification et un accroissement de l'offre de logements dans les noyaux d'habitat. Simultanément, elles visent à mettre à disposition des logements destinés prioritairement aux ménages à revenus modestes et en état de précarité.

Dans cette perspective, le Code définit les notions suivantes<sup>9</sup> :

- logement salubre : le logement qui respecte les critères minimaux de salubrité fixés par le Gouvernement ;
- logement inadapté : le logement dont la configuration ne permet pas une occupation adéquate par un ménage en raison du handicap d'un de ses membres, conformément aux critères fixés par le Gouvernement ;
- logement surpeuplé : le logement dont la structure est inadéquate ou dont la dimension est trop petite en raison de la composition du ménage, conformément aux critères fixés par le Gouvernement ;
- logement sous-occupé : le logement dont la structure est inadéquate ou dont la dimension est trop grande en raison de la composition du ménage, conformément aux critères fixés par le Gouvernement.

Pour réaliser ces objectifs, le législateur a mis en œuvre différents instruments parmi lesquels on trouve des **normes de salubrité des logements** dont le respect sera garanti par le permis de location, l'action mayorale ainsi que des aides aux personnes physiques et morales.<sup>10</sup>

Un arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999<sup>11</sup> détermine les critères de salubrité ainsi que les critères minimaux d'octroi des subventions, confirmant en cela des dispositions antérieures très similaires. D'une manière générale, ces critères concernent notamment :

- la stabilité du bâtiment,
- l'étanchéité,

<sup>9</sup> Code du logement, art. 1er, 12°, 15°, 16°, 17°, 18°.

<sup>10</sup> BOVERIE, M. (2000), Le nouveau code wallon du logement. Principales implications pour les pouvoirs locaux, in *Mouv. Comm.*, 2/2000, Bruxelles, p. 107.

<sup>11</sup> Mon. belge 13.03.1999, p. 8162.

- l'absence de mэрule,
- l'adaptation structurelle et conceptuelle de l'immeuble,
- la suffisance de l'éclairage naturel et de la ventilation,
- la suffisance de l'équipement
- la sécurité des installations.

En outre, le logement doit disposer de superficies et d'un nombre de pièces suffisant en rapport avec le nombre et au type d'occupants. Il s'agit là d'une définition minimaliste et légale de ce qu'il faut comprendre par « logement décent », c'est-à-dire techniquement salubre et fonctionnellement efficient.

### 3.1.1 Critères relatifs à la superficie minimale

Le logement doit respecter, en tenant compte de la composition du ménage, les exigences de **superficies minimales habitables** suivantes :

Nombre d'occupants	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Superficie minimale habitable, en m <sup>2</sup>	20	28	33	38	43	48	53	58	63	68
Superficie minimale habitable pour « studio » *, en m <sup>2</sup>	15	23	28	-	-	-	-	-	-	-

\* lorsque les trois fonctions « cuisine-séjour-chambre » sont exercées en une seule pièce

Source : Arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999, Annexe 1.

Au-delà de 10 occupants, cette superficie est augmentée de 5 m<sup>2</sup> par personne supplémentaire. Par pièce d'habitation utilisée comme chambre, 3 personnes sont admises pour autant qu'il s'agisse de :

- un couple avec un enfant de moins de 8 ans;
- un adulte avec deux enfants de moins de 8 ans;
- trois enfants de moins de 8 ans;
- trois enfants de même sexe de moins de 14 ans.

Par pièce d'habitation utilisée comme chambre, 2 personnes sont admises pour autant qu'il s'agisse de :

- un couple;
- deux adultes;
- un adulte avec un enfant de moins de 8 ans;
- un enfant de plus de 8 ans et un enfant de moins de 8 ans;
- deux enfants de plus de 8 ans de même sexe;
- deux enfants de moins de 8 ans.
- trois enfants de même sexe de moins de 14 ans.

L'arrêté du Gouvernement fixe aussi la superficie minimale habitable des pièces pour les logements collectifs.

### 3.1.2 Critères relatif au nombre de chambres

Les travaux susceptibles de faire l'objet d'une subvention doivent permettre au logement de respecter au minimum les critères suivants. Le **nombre minimal de chambres à coucher** et la superficie minimale habitable, en m<sup>2</sup>, est fixée selon le tableau suivant :

Nombre d'occupants	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Nombre de chambres nécessaires										
0	24	30								
1	32	38								
2		44	50	56	62	68				
3			56	62	68	74	80	86	92	
4				68	74	80	86	92	98	104
5					80	86	92	98	104	110

Source : Arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999, Annexe 2.

Au-delà de 10 occupants ou de 5 chambres, ces valeurs sont majorées de 6 m<sup>2</sup> par chambre supplémentaire.

La superficie minimale habitable des pièces de nuit est fixée à 8 m<sup>2</sup> pour une chambre d'une personne et à 10 m<sup>2</sup> pour une chambre de 2 personnes.

La méthodologie d'évaluation consistera en une confrontation du parc des logements actualisé (sur base notamment des statistiques de permis de bâtir) et des statistiques démographiques afin de faire apparaître les écarts qui existent entre l'occupation effective des logements et les normes de salubrité contenues dans la réglementation. Ces normes mettent en effet en relation la taille d'un ménage et la structure de son logement. Une seconde méthode plus synthétique existe, permettant de pallier au manque de finesse avec laquelle les données de superficie sont ventilées.

### 3.2 MATRICE D'EVALUATION SELON UN CRITERE SYNTHETIQUE D'OCCUPATION DU LOGEMENT

Dans une étude portant sur les aspects socio-économiques et géographiques du logement pour la période 1981-1991<sup>12</sup>, GOOSSENS, THOMAS et VANNESTE proposent la construction d'un **indicateur de synthèse concernant le logement** intégrant quatre dimensions : la qualité, le confort, l'occupation du logement et l'environnement. La dimension « **occupation du logement** » peut se déterminer en se basant sur le nombre de pièces et la superficie. Le choix de ce critère est justifié par le fait que la surpopulation (sur-occupation) et la dimension (trop) petite du logement sont souvent considérés comme des problèmes importants. L'occupation du logement permet de relier les caractéristiques des logements au nombre d'habitants et à la structure du ménage qui les occupe.

Les auteurs de l'étude proposent d'utiliser d'une part la différence entre le nombre de pièces et le nombre de membres du ménage et d'autre part, une norme de superficie internationale basée sur les « **Recommandations de Cologne** » (I.U.G.O./FIHUAT, 1990)<sup>13</sup> qui donnent une définition assez objective des besoins réels minimaux des habitants. Ces besoins sont déduits d'un indice de capacité du logement tenant compte du nombre de chambres à coucher et du nombre de lits, c'est-à-dire le nombre total de personnes que le logement peut normalement héberger.

A partir de ce schéma, on peut sélectionner des catégories de logements reprises dans le recensement des logements de l'INS ainsi que des types de ménages selon le tableau de correspondance suivant :

Nombre de personnes composant le ménage	Type de ménage	Nombre de chambres à coucher	Superficie selon Recommandation de Cologne, en m <sup>2</sup>	Catégorie du Recensement des logements INS
1	Isolé	1	30	1
				(<35 m <sup>2</sup> )
2	Couple	1	34	2
	Isolé	2	40	(35-44 m <sup>2</sup> )
3	Couple	2	44	3
	Isolé	3	50	(45-54 m <sup>2</sup> )
4	Couple	3	55	4
	Isolé	4	61	(55-64 m <sup>2</sup> )
5	Couple	4	76	5
	Isolé	5	82	(65-84 m <sup>2</sup> )
6	Couple	5	88	6
	Isolé	6	94	(85-104 m <sup>2</sup> )
7	Couple	6	102	7
	Isolé	7	108	(105-124 m <sup>2</sup> )
8 ou plus	Couple	7	114	8
	Isolé	8	120	(>125 m <sup>2</sup> )

<sup>12</sup> GOOSSENS L., THOMAS I., VANNESTE D. (1999), Recensement général de la population et des logements au 1er mars 1991. Le logement : réalités socio-économiques et géographiques 1981-1991, I.N.S., Monographie n°10, Bruxelles, pp. 29-35.

<sup>13</sup> I.U.G.O., FIHUAT (1990), Aanbevelingen van Keulen. Tweede Herziening 1990' in Cahiers Familles dans le Monde.

Source : GOOSSENS L., THOMAS I., VANNESTE D. (1999), Opérationnalisation des « Recommandations de Cologne »

La faisabilité de cette confrontation entre le type de logement et le type de ménage ne pose *a priori* pas de problème important pour ce qui concerne les recensements des logements réalisés par l'INS. Certes, l'approche est simplifiée mais elle offre l'avantage de considérer la surface totale et non les surfaces individuelles par pièces tout en maintenant des structures diversifiées de ménages. L'hypothèse réductrice est qu'à chaque enfant ou membre du ménage correspond une chambre à coucher, à l'exception du couple.

Une certaine imprécision risque d'apparaître du fait que les statistiques de permis de bâtir, exploitées pour l'actualisation du parc, ne comptabilisent pas les surfaces présentant une hauteur sous plafond de moins de 2 mètres alors que le critère de salubrité fixé par le Code prévoit des hauteurs minimales de 2,20 à 2,40 mètres pour les pièces de jour et de 2,10 à 2,20 mètres pour les pièces de nuit ; pour les surfaces de moindre hauteur, un coefficient de réduction est fixé par le Code.

Les superficies des pièces d'habitation comptabilisées dans les statistiques incluent les sous-sols enterrés qui sont par contre exclus par le Code du logement lorsqu'il sont enterrés de plus de 1,50 mètre. De même, les locaux à usage de profession libérale sont considérés comme pièce d'habitation dans les statistiques, alors qu'elles sont exclues de la superficie habitable par le Code.

On notera aussi que le mode de calcul de la surface totale est différent selon les statistiques de l'INS ou le Code du logement. Pour les statistiques, la surface totale (du bâtiment) est la somme des surfaces des différents niveaux calculés à l'extérieur des murs (qui sont donc compris dans le total). Pour le Code, la superficie totale habitable est la superficie utile des pièces d'habitation exclusivement mesurée entre les parois intérieures délimitant une pièce, partie de pièce ou espace intérieur (par exemple les mezzanines ou les patios). Dans ce calcul, les murs, cloisons et conduits de cheminées ne sont pas déduits.

Enfin les pièces dites d'habitation, selon le Code, ne comprennent pas les halls d'entrée, les dégagements, les locaux sanitaires, les caves, les greniers non aménagés, les annexes non habitables, les garages, ainsi que les locaux à usage professionnel. On exclut également les pièces qui présentent une superficie utile ou une dimension très réduite, un plancher situé en dessous du sol ou l'absence total d'éclairage naturel.

La notion de ménage se doit aussi d'être précisée. Au sens du Code du logement, un ménage est une personne seule ou plusieurs personnes unies ou non par des liens de parenté et qui vivent habituellement ensemble au sens de la loi du 19 juillet 1991 relative au registre de la population (loi Tobback).<sup>14</sup> Ceci indique le risque d'imprécision dans le cas fréquent où la domiciliation de la personne dans un logement ne correspond pas réellement à sa résidence principale. Certaines imprécisions risquent d'apparaître dans les statistiques des logements du fait de l'interprétation qui a été faite lors de la rédaction des formulaires d'enquête.

---

<sup>14</sup> Code du logement, article 1, 28°.

### 3.2 FAISABILITE ET POURSUITE DE LA RECHERCHE

En conclusion, il apparaît que l'on peut, avec prudence, tenter de confronter les données relatives aux types de logements et les données concernant les besoins des ménages. L'une ou l'autre méthodes proposées pourra être appliquée dans la poursuite de l'étude. Des ajustements méthodologiques et techniques seront sans doute nécessaires pour que les résultats soient fiables. Toutefois, il ne s'agit pas d'appliquer une méthode de programmation normative, comme celles appliquées par l'Institut National du Logement dans les années 1960, mais plutôt d'évaluer les **incidences des critères légaux** lorsque ceux-ci définissent le « logement décent ». Il y a lieu de mesurer les écarts observés, notamment en termes de **sous-occupation** ou de **surpopulation** des logements et d'**inadéquation structurelle**.

On pourra ainsi détecter les types de logements mal occupés ou inadéquats, les types de ménages concernés, les bassins d'habitat où des problématiques particulières apparaissent tant sur le marché des logements locatifs que celui de l'acquisitif. Il faudra cependant être attentif à appliquer des facteurs de corrections eu égard aux divergences qui existent entre les données issues des recensements, des données démographiques et des modes de calcul des critères de superficie déterminés par le Code du logement.

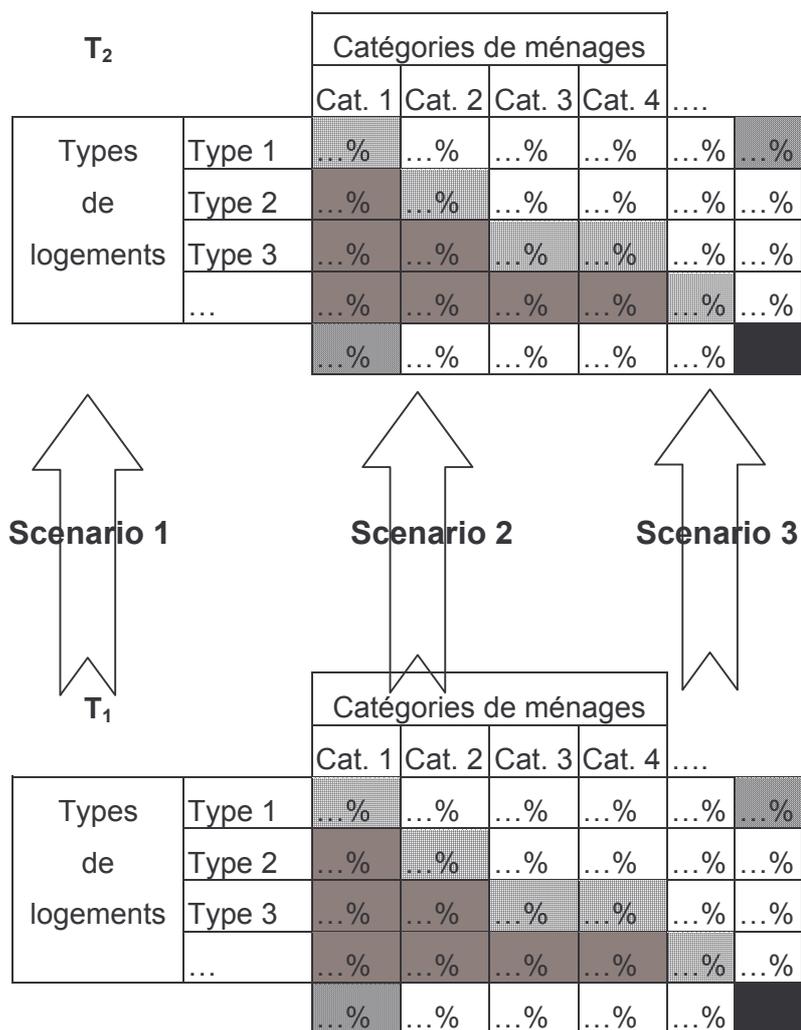
Cette répartition observée sera aussi un indicateur, certes biaisé en fonction des catégories de ménages, des « choix » préférentiels des ménages en matière de logement. Dans une étape ultérieure, en collaboration avec les équipes du GÉDAP et du GEHAT<sup>15</sup>, ces préférences observées seront à insérer dans une dynamique temporelle, de manière à ce que puissent pouvoir se construire à l'aide de modèles statistiques adéquats des analyses prévisionnelles (Figure III.2). Quant aux différentes hypothèses autour desquelles sera bâti le scénario de base par lequel la « matrice » représentative de la situation actuelle sera projetée à des temps plus ou moins proches, elles s'inspireront et s'enrichiront entre autres des résultats obtenus sur base d'analyses rétrospectives, dont certains résultats partiels ont été présentés dans ce rapport. En guise de rappel, ces hypothèses concerneront :

- Les préférences résidentielles des différentes catégories de ménages ; trois scénarios sont imaginables ; le premier laissant les contraintes agissant sur ces préférences inchangées par rapport à la situation actuelle, le deuxième libérant ces contraintes et permettant un degré de satisfaction supérieur des préférences résidentielles ; le troisième accroissant les contraintes, par exemple, par une politique d'aménagement du territoire appropriée, de manière à rendre l'occupation humaine du territoire plus conforme aux principes du développement durable, ce qui pourrait se traduire par une diminution des tendances à la construction neuve.
- L'évolution de la structure des ménages dans la population des arrondissements wallons. L'hypothèse relative à cette évolution dans le scénario de base laissera par exemple se poursuivre les tendances qui ont été observées ces dix dernières années en matière de démographie (cfr. Chap.III,Point 1). D'autres scénarios peuvent être envisagés : une augmentation des divorces ou une diminution de nombre de mariages qui augmenterait la demande des ménages en logement et la tournerait vers les petits logements (appartements, petites maisons, etc.).

---

<sup>15</sup> Les évolutions tant sociologiques que démographiques devraient être envisagées

- **Figure III.2 : Méthodologie d'analyse**



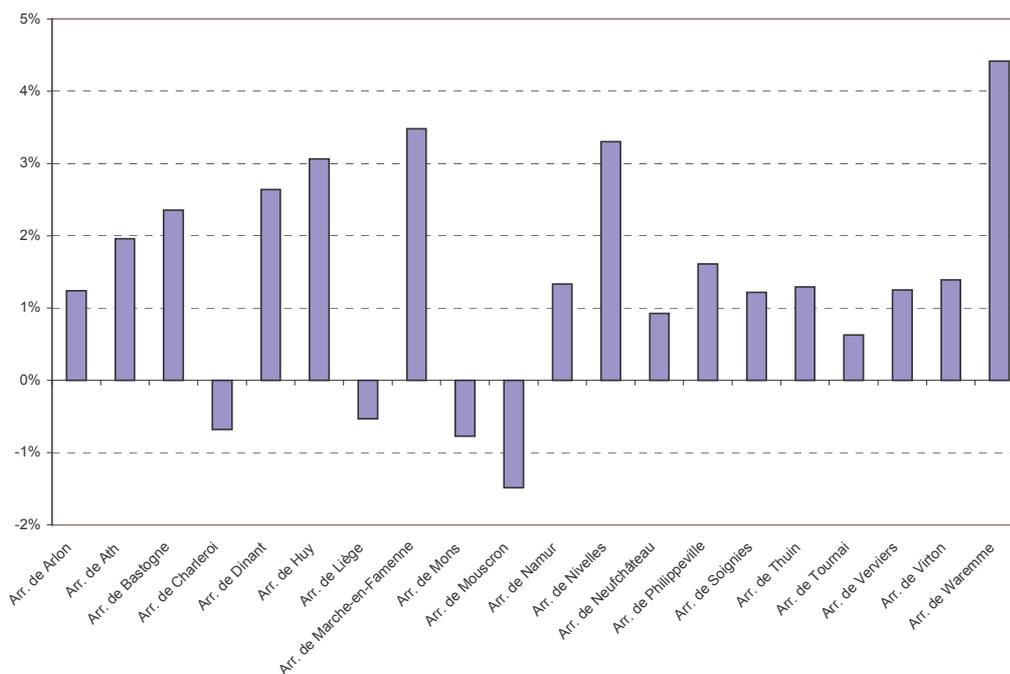
Différents scénarios bâtis sur des hypothèses relatives

- Evolution de la structure des ménages
- Evolution de la structure du parc
- Préférences résidentielles des ménages

- L'évolution de la structure du parc wallon du logement. Ce parc wallon va évoluer en fonction des nouveaux logements qui vont être construits, en fonction de processus transformant des logements potentiels en résidence principale, en fonction des logements qui disparaissent parce que démolis ou abandonnés. Cette évolution va aussi être influencée par ce qui dans ce parc va transiter par le marché immobilier parce que libéré par le ménage qui l'occupait (**Offre proprement dite**). S'interroger sur les types de logements qui, dans ce parc, vont être libérés et sur la solution « décente » que ceux-ci pourraient apporter aux aspirations des ménages qui vont être demandeurs d'un logement dans la prochaine décennie s'avère particulièrement pertinent dans une perspective de développement durable ; en effet, une (ré)utilisation efficiente du parc limite la consommation de sol, ressource naturelle non renouvelable. Des évaluations quantitatives relatives à ces évolutions ont été faites dans ce rapport.
- Les migrations inter-arrondissements. Le comportement de la population en terme de mobilité spatiale est évidemment un élément clé pour déterminer la demande en matière de logement. Cette mobilité s'inscrit souvent dans le contexte de l'urbanisation et comprend la migration vers la ville, le retour à la campagne, vers les zones périurbaines, l'attraction des zones à caractère touristique principalement pour les personnes à l'âge de la retraite... Dans le cadre spatial relativement exigu de la Wallonie, ce sont ces comportements de mobilité liés aux conditions de vie plutôt qu'en relation avec l'emploi qui priment. Il faudra ainsi par exemple tenir compte des évolutions à la hausse des prix de l'immobilier dans certaines régions qui ont tendance à faire « fuir » les nouveaux candidats vers des régions où le coût du logement est moins élevé.

A ce jour le comportement migratoire est connu à l'échelle individuelle et le solde migratoire par groupes d'âges sanctionne la situation de chaque arrondissement.

Solde migratoire entre le 1er janvier 1993 et le 1er janvier 1998



### 3.5. PREMIERS RESULTATS

Les données statistiques que nous présentons dans cette partie du rapport sont issues d'un couplage entre les données du Registre National (les types de ménages en 1993 et 1998) et les données du Recensement de la population et des logements du 1<sup>er</sup> mars 1991 (la nature des logements). Il s'agit donc d'une actualisation des données du recensement de 1991, puisque nous tentons d'attribuer les caractéristiques des logements recensés aux ménages présents en 1993 et 1998 sur base de leur adresse précise. Toutefois, l'évolution de la répartition des ménages selon la nature du logement entre 1993 et 1998 peut difficilement être interprétée car il n'est pas possible à l'heure actuelle de coupler les caractéristiques des nouveaux logements construits depuis 1991 avec celles des ménages qui les occupent.

Toutefois, les trois tableaux ci-dessous présentent ces données pour l'ensemble de la Région Wallonne :

<b>Types de ménages et nature du logement en 1993</b>						
<b>Types de ménage</b>	<b>Nature du logement</b>					<b>Total</b>
	<b>Maison individuelle</b>	<b>Maison jumelée</b>	<b>Maison mitoyenne</b>	<b>Appartement</b>	<b>Autres et indéterminé</b>	
Isolés H et F	7,8%	3,9%	6,5%	8,8%	2,8%	29,8%
Monoparentaux H	0,5%	0,2%	0,3%	0,2%	0,1%	1,4%
Monoparentaux F	2,2%	1,2%	1,9%	1,7%	0,5%	7,6%
Cohab ou Couple sans enf	8,6%	3,8%	5,6%	3,5%	0,9%	22,4%
Cohab ou Couple avec enf	14,1%	6,2%	8,2%	4,0%	1,3%	33,7%
Autres types	2,1%	0,8%	1,2%	0,7%	0,3%	5,1%
<b>Total</b>	<b>35,3%</b>	<b>16,2%</b>	<b>23,7%</b>	<b>18,9%</b>	<b>5,8%</b>	<b>100,0%</b>

<b>Types de ménages et nature du logement en 1998</b>						
<b>Types de ménage</b>	<b>Nature du logement</b>					<b>Total</b>
	<b>Maison individuelle</b>	<b>Maison jumelée</b>	<b>Maison mitoyenne</b>	<b>Appartement</b>	<b>Autres et indéterminé</b>	
Isolés H et F	9,5%	4,6%	7,4%	7,4%	2,2%	31,2%
Monoparentaux H	0,5%	0,3%	0,3%	0,2%	0,1%	1,4%
Monoparentaux F	2,6%	1,4%	2,2%	1,6%	0,6%	8,4%
Cohab ou Couple sans enf	9,3%	4,0%	5,6%	3,2%	0,8%	22,9%
Cohab ou Couple avec enf	12,8%	5,7%	7,4%	4,2%	1,4%	31,5%
Autres types	1,9%	0,8%	1,1%	0,6%	0,2%	4,6%
<b>Total</b>	<b>36,6%</b>	<b>16,8%</b>	<b>24,0%</b>	<b>17,3%</b>	<b>5,3%</b>	<b>100,0%</b>

<b>Evolution entre 1993 et 1998</b>						
<b>Evolution 1993-1998</b>	<b>Nature du logement</b>					<b>Total</b>
	<b>Maison individuelle</b>	<b>Maison jumelée</b>	<b>Maison mitoyenne</b>	<b>Appartement</b>	<b>Autres et indéterminé</b>	
Isolés H et F	1,7%	0,7%	0,9%	-1,3%	-0,6%	1,3%
Monoparentaux H	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Monoparentaux F	0,4%	0,2%	0,2%	-0,1%	0,1%	0,8%
Cohab ou Couple sans enf	0,7%	0,2%	0,0%	-0,4%	0,0%	0,5%
Cohab ou Couple avec enf	-1,3%	-0,5%	-0,7%	0,3%	0,1%	-2,1%
Autres types	-0,3%	-0,1%	-0,1%	-0,1%	0,0%	-0,6%
<b>Total</b>	<b>1,3%</b>	<b>0,5%</b>	<b>0,3%</b>	<b>-1,6%</b>	<b>-0,6%</b>	<b>0,0%</b>

Cependant, il semble encore plus intéressant d'analyser les préférences des ménages aux deux dates. Pour 1993 et 1998, si l'on ne tient pas compte des catégories autres et indéterminés, on remarque les préférences suivantes : les isolés hommes et femmes ainsi que les monoparentaux femmes se dirigent vers les appartements, tandis que les

monoparentaux hommes expriment une préférence pour les maisons jumelées et les couples-cohabitants (avec ou sans enfant(s)) pour les maisons individuelles.

Préférences en 93	Nature du logement				
	Maison individuelle	Maison jumelée	Maison mitoyenne	Appartement	Autres et indéterminé
Isolés H et F	0,74	0,81	0,92	1,55	1,62
Monoparentaux H	1,02	1,03	1,00	0,91	1,15
Monoparentaux F	0,83	1,00	1,08	1,18	1,13
Cohab ou Couple sans enf	1,09	1,05	1,05	0,84	0,66
Cohab ou Couple avec enf	1,18	1,13	1,02	0,62	0,66
Autres types	1,18	1,01	0,98	0,72	0,86
Total	1	1	1	1	1

Préférences en 98	Nature du logement				
	Maison individuelle	Maison jumelée	Maison mitoyenne	Appartement	Autres et indéterminé
Isolés H et F	0,83	0,89	0,99	1,38	1,34
Monoparentaux H	1,03	1,05	0,99	0,84	1,15
Monoparentaux F	0,85	1,01	1,08	1,12	1,24
Cohab ou Couple sans enf	1,11	1,04	1,02	0,79	0,70
Cohab ou Couple avec enf	1,11	1,07	0,98	0,78	0,83
Autres types	1,11	1,01	0,97	0,82	0,93
Total	1	1	1	1	1

Il est également envisageable d'utiliser ces données pour proposer des perspectives. Dans le cadre de ce rapport, nous présentons une première ébauche sur base de perspectives de ménage non encore officialisé. Les résultats présentés sont donc à prendre avec beaucoup de précautions, mais ils indiquent clairement le potentiel des données à notre disposition. Les tableaux suivant présentent des perspectives pour les années 2003, 2008 et 2013 sur base des tendances moyennes observées entre 1993 et 1998. Il s'agit donc d'un scénario de type constant puisque l'on applique les préférences observées à trois sauts de 5 années. A ce stade, nous n'avons travaillé que sur l'ensemble de la Région Wallonne et sur des catégories de ménages simplifiées, mais il est évident que la méthodologie va permettre dans le futur de proposer des perspectives plus « fournies ».

Le tableau ci-dessous présente les préférences des ménages en terme de logement sur la période moyenne 1993-1998 et les perspectives de ménages (non encore officialisées) pour l'ensemble de la Région Wallonne.

Préférences moyennes des ménages et perspectives de ménages pour la Région Wallonne

Préférences Moyenne 1993-98	M individuelle	M jumelée	M mitoyenne	Appartement	Total
Isolés H et F	31%	15%	25%	29%	100%
Monoparentaux H et F	34%	18%	27%	21%	100%
Cohab ou Couple sans enf	41%	18%	26%	15%	100%
Cohab ou Couple avec enf	43%	19%	25%	13%	100%

Perspectives de ménages	1993	1998	2003	2008	2013
Isolés H et F	395467	421005	440321	455803	468297
Monoparentaux H et F	118451	134062	141382	144451	144670
Cohab ou Couple sans enf	295874	310495	319844	328292	337888
Cohab ou Couple avec enf	446709	432648	422850	414261	406070
Total	1256501	1298210	1324397	1342807	1356925

A partir de ces éléments, il est maintenant possible d'établir des perspectives pour les années 2003, 2008 et 2013. Le tableau ci-dessous propose les calculs pour l'année 1998 (prise comme année de référence) et les perspectives.

**Préférences des ménages en 1998 et perspectives pour 2003, 2008 et 2013**

1998	M individuelle	M jumelée	M mitoyenne	Appartement	Total
Isolés H et F	131022	64668	104716	120598	421005
Monoparentaux H et F	45134	23973	36450	28505	134062
Cohab ou Couple sans enf	128011	55803	79627	47054	310495
Cohab ou Couple avec enf	187207	81776	107596	56070	432648
Total	491374	226221	328389	252227	1298210

Perspectives 2003	M individuelle	M jumelée	M mitoyenne	Appartement	Total
Isolés H et F	137034	67635	109521	126131	440321
Monoparentaux H et F	47599	25282	38440	30061	141382
Cohab ou Couple sans enf	131865	57483	82025	48471	319844
Cohab ou Couple avec enf	182967	79924	105159	54800	422850
Total	499465	230325	335144	259463	1324397

Perspectives 2008	M individuelle	M jumelée	M mitoyenne	Appartement	Total
Isolés H et F	141852	70014	113372	130566	455803
Monoparentaux H et F	48632	25831	39274	30713	144451
Cohab ou Couple sans enf	135348	59001	84191	49751	328292
Cohab ou Couple avec enf	179251	78300	103023	53687	414261
Total	505083	233147	339860	264718	1342807

Perspectives 2013	M individuelle	M jumelée	M mitoyenne	Appartement	Total
Isolés H et F	145740	71933	116479	134145	468297
Monoparentaux H et F	48706	25870	39334	30760	144670
Cohab ou Couple sans enf	139304	60726	86652	51205	337888
Cohab ou Couple avec enf	175706	76752	100986	52625	406070
Total	509457	235281	343451	268736	1356925

A partir de ces perspectives, il est maintenant possible d'évaluer les besoins en terme de logements. Le tableau suivant indique que, indépendamment du type de logement, le nombre de logement en Région Wallonne devrait augmenter de 4,5 % à l'horizon 2015. Si l'on s'intéresse au type de logement à construire pour satisfaire les ménages wallons, on remarque que ce sont les appartements qui devraient être construits en plus grande quantité : 3 %, 5 % et 6,5 % respectivement en 2003, 2008 et 2015. Les maisons, quant à elles, évoluent de façon semblable avec une plus grande importance pour les maisons mitoyennes.

**Perspectives de besoins en logement en Région Wallonne**

Perspectives de besoins	M individuelle	M jumelée	M mitoyenne	Appartement	Total
1998	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
2003	101,6%	101,8%	102,1%	102,9%	102,0%
2008	102,8%	103,1%	103,5%	105,0%	103,4%
2013	103,7%	104,0%	104,6%	106,5%	104,5%

<b>CHAPITRE III. LA SUR OU LA SOUS-OCCUPATION DU LOGEMENT EN WALLONIE :</b>	
<b>PREMIERS RESULTATS.....</b>	<b>81</b>
1. ÉVOLUTION DES TYPES DE MÉNAGES ENTRE 1993 ET 1998.....	83
2. RAPPEL MÉTHODOLOGIQUE.....	84
3. CHOIX DES CRITÈRES.....	87
3.1 <i>Matrice d'évaluation résultant du Code du logement</i> .....	87
3.1.1 Critères relatifs à la superficie minimale.....	88
3.1.2 Critères relatif au nombre de chambres.....	89
3.2 <i>Matrice d'évaluation selon un critère synthétique d'occupation du logement</i> .....	90
3.2 <i>Faisabilité et poursuite de la recherche</i> .....	92
3.5 <i>Premiers résultats</i> .....	95