

**MINISTERE DE LA REGION WALLONE**  
**Conférence Permanente de Développement Territorial**

**RAPPORT FINAL DE LA SUBVENTION 1999**  
**Septembre 2000**

**THEME 8.3**  
**REFLEXION SUR LE DEVELOPPEMENT D'UN LOGEMENT**  
**DURABLE**

**Université Libre de  
Bruxelles  
GUIDE**

**Université Catholique de  
Louvain  
CREAT**

**Université de  
Liège  
LEPUR  
(Ulg-FUSAGx)**

THEMATIQUE 8.3 : REFLEXION SUR LE  
DEVELOPPEMENT D'UN LOGEMENT DURABLE

Pilote : GUIDE/ULB – Françoise Noël

Institutions concernées :

GUIDE/U.L.B.

Chef de service : Prof. Françoise Noël

Chargés de recherche :

Josette Dawance

Dominique Istaz (IGEAT)

David Jamar

Benedikte Zitouni

CREAT/U.C.L.

Chef de service : Prof. Pierre Govaerts

Chargés de recherche :

Xavier Duyck

Emilie Goffin (GEDAP)

Roger Hagelstein

LEPUR/Ulg (LEMA)

Chef de service : Prof. Albert Dupagne

Chargés de recherche :

Pierre Mathus

Virginie Olivier

**PLAN DU RAPPORT FINAL DE LA SUBVENTION 1999****THEME 8.3 DE LA CPDT****« REFLEXION SUR LE DEVELOPPEMENT D'UN LOGEMENT DURABLE »*****INTRODUCTION***

---

**I. ANALYSE DU PARC DE LOGEMENT**

- 1.1. Le parc en date du recensement 1991
- 1.2. Actualisation des données du recensement
- 1.3. La situation du parc actualisé
- 1.4. Introduction à la problématique des secondes résidences

**II. ANALYSE DE L'OFFRE DE LOGEMENT**

---

- 2.1. Analyse des marchés fonciers et immobiliers d'après les petites annonces immobilières
  - 2.1.1. Introduction
  - 2.1.2. Méthodologie
  - 2.1.3. Les terrains à bâtir en 1999
    - a. Le rapport entre le volume de l'offre et les ventes réelles en 1999
    - b. L'offre en 1999 et son évolution
    - c. Le prix en 1999 et son évolution
  - 2.1.4. Les logements en 1999
    - a. Le rapport entre le volume de l'offre et les ventes réelles en 1999
    - b. Les maisons à vendre
      - Le rapport entre le volume de l'offre et les ventes réelles en 1999
      - L'offre en 1999 et son évolution
      - Le prix en 1999 et son évolution

c. Les maisons à louer

- L'offre en 1999 et son évolution
- Le prix en 1999 et son évolution

d. Les appartements à vendre

- L'offre en 1999 et son évolution
- Le prix en 1999 et son évolution

e. Les appartements à louer

- L'offre en 1999 et son évolution
- Le prix en 1999 et son évolution

2.1.5. Conclusions

2.2. L'offre extraite du parc (Application à la commune de Charleroi)

### **III. LA SUR OU SOUS-OCCUPATION DU LOGEMENT EN WALLONIE : PREMIERS RÉSULTATS**

---

3.1. Evolution des types des ménages entre 1993 et 1998

3.2. Rappel méthodologique

3.3. Choix des critères

3.3.1. Matrice d'évaluation résultant du Code du logement

- a. Critères relatifs à la superficie minimale
- b. Critères relatifs au nombre de chambres

3.3.2. Matrice d'évaluation selon un critère synthétique d'occupation du logement

3.4. Faisabilité et poursuite de recherche

3.5. Premiers résultats

### **IV. DE LA NOTION DE LOGEMENT À CELLE D'HABITAT**

---

4.1. Limites de la notion de logement

4.2. Systémique du fragment urbain

4.3. Le quartier comme objet d'étude

4.4. Caractéristiques du fragment urbain

- 4.4.1. Eléments physiques
- 4.4.2. Eléments territoriaux
- 4.4.3. Eléments temporels

#### 4.5. L'habitat durable

- 4.5.1. Echelle d'analyse
- 4.5.2. Caractéristiques d'un logement durable

#### 4.6. Rappel méthodologique relatif aux études de cas

- 4.6.1. Entretiens
- 4.6.2. Cartes mentales

### **V. COMPORTEMENTS RÉSIDENTIELS DES MÉNAGES**

---

#### 5.1. Attraction des provinces et des arrondissements wallons à l'aune des migrations résidentielles

- 5.1.1. Solde migratoire : attraction absolue et relative
- 5.1.2. Attraction à petite ou à grande échelle
  - a. Attraction interrégionale
  - b. Attraction régionale des provinces
  - c. Attraction régionale des arrondissements

#### 5.1.3. Attraction globale

#### 5.2. Mobilité des Wallons

- 5.2.1. La mobilité : phénomène urbain ?
- 5.2.2. Ancrage ou échelles de mobilité
- 5.2.3. Destinations des migrations au delà des frontières de l'arrondissement
- 5.2.4. Effectifs migratoires

#### 5.3. Motivations et critères de choix des ménages

- 5.3.1. Motivations et exigences
- 5.3.2. Hasard, chances et nécessité
- 5.3.3. Hiérarchie des critères de choix et apprentissage résidentiel

#### 5.4. Profil de satisfaction des habitants

- 5.4.1. Méthode d'analyse de l'expression de la satisfaction
- 5.4.2. Principaux motifs de satisfaction et d'insatisfaction

- 5.4.3. « La ville sans la ville »
- 5.4.4. Pluralité et mixité
- 5.4.5. Etudes de cas : processus de construction de la satisfaction

## 5.5. Appropriation du logement et de l'habitat

- 5.5.1. Approches théoriques de la notion d'appropriation
- 5.5.2. Modes d'appropriation du logement
- 5.5.3. Appropriation de l'habitat
- 5.5.4. Rôles et importance des statuts d'occupation
- 5.5.5. « L'esprit du quartier »(cas particuliers)

## VI. PRÉCARITÉ ET ACCÈS AU LOGEMENT

---

### 6.1. Spatialiser la « demande sociale » ?

### 6.2. Thèses et hypothèses

### 6.3. Habitat prolongé en camping et en parc résidentiel en Wallonie

### 6.4. Revenus faibles, disparités des revenus et valeurs immobilières

### 6.5. Ménages précarisés en Wallonie

- 6.5.1. Précarité des jeunes
- 6.5.2. Inégalités persistantes entre hommes et femmes
- 6.5.3. Isolés, ménages monoparentaux et impact de la (dis)solution des liens familiaux
- 6.5.4. Isolés affranchis : une nouvelle élite urbaine
- 6.5.5. Etrangers et personnes faiblement qualifiées
- 6.5.6. Précarité de l'emploi
- 6.5.7. Conclusion : les ménages « monorevenus » ou l'impact du double salaire

### 6.6. Les dépenses des ménages wallons et le surendettement

- 6.6.1. Profil statistique du ménage et de la personne surendettés
- 6.6.2. Logement et surendettement
- 6.6.3. Taux d'effort résidentiels
- 6.6.4. Conclusion : surendettement et logement

### 6.7. Précarité d'emploi en Wallonie

- 6.7.1. Chômage et minimex
- 6.7.2. Intérim, travail à temps partiel et fonction publique

### 6.8. Intérim et marché du placement

- 6.8.1. Le paradoxe du marché de l'emploi belge
- 6.8.2. Formation d'une main d'œuvre disponible
- 6.8.3. Et l'éducation ?
- 6.8.4. Décloisonner le marché
- 6.8.5. Parts du marché
- 6.8.6. Intérim et salariat
- 6.8.7. Instruments de flexibilité

6.8.8. Rôle social et la citoyenneté de l'intérim...

## 6.9. Conclusion

# VII. DISPOSITIFS PUBLICS D'AIDE À L'ACCES AU LOGEMENT ET FRAGMENTS DU MARCHÉ RÉSIDUEL

---

## 7.1. Introduction

## 7.2. Le marché locatif public

7.2.1. Evolution récente du parc de logements sociaux

7.2.2. Conditions d'accès au parc social

7.2.3. Les motivations des demandeurs

7.2.4. Procédure de demande et obstacles

7.2.5. Les revenus des locataires sociaux

a. Déclarations fiscales des locataires

b. Revenus des locataires sociaux : analyse spatiale

c. Evolution générale des revenus des locataires sociaux

d. Catégories socio-professionnelles

7.2.6. La charge financière du logement

a. Principe de calcul du loyer

b. Couple revenu/loyer

c. Taux d'effort relatif à la charge totale du logement

d. Retards de paiements

7.2.7. Evolution du nombre de candidats non encore satisfaits

a. Taux de rotation et demande

b. Autonomie, responsabilisation, concurrence et mixité sociale

7.2.8. Composition de ménages-locataires

7.2.9. Quitter le logement social : exclusion et appropriation

7.2.10. Conclusions

## 7.3. Les agences immobilières sociales

7.3.1. Répartition géographique des AIS et de leur zone d'action

7.3.2. Revenus et loyers

7.3.3. Compositions des ménages

7.3.4. Frais de gestion

7.3.5. AIS, logique d'acteur

7.3.6. Taille des AIS

7.3.7. L'AIS sur le marché local

7.3.8. Composition de ménage par AIS

7.3.9. Les formes de publicité

7.3.10. Les propriétaires

- 7.3.11. La qualité
- 7.3.12. Situation financière des AIS et arriérés de loyer
- 7.3.13. L'accompagnement social
- 7.3.14. Départ des locataires et efficacité du travail social
- 7.3.15. Conclusion

## 7.4. Aides aux personnes physiques

- 7.4.1. Assurance contre la perte de revenus
- 7.4.2. Prime en capital relative aux prêts hypothécaires consentis par la SWL
- 7.4.3. Allocation de déménagement et de loyer
- 7.4.4. Le Fonds du Logement des Familles Nombreuses de Wallonie
- 7.4.5. Mesures de réhabilitation
- 7.4.6. Classification et coûts des aides
- 7.4.7. Prêts sociaux
- 7.4.8. Marché acquisitif et marché locatif
- 7.4.9. La qualité et l'offre

## 7.5. Le logement en camping et en parc résidentiel

- 7.5.1. Introduction
- 7.5.2. Ampleur du phénomène
- 7.5.3. Profil des résidents
- 7.5.4. Normes administratives
- 7.5.5. Qualité
- 7.5.6. Positionnement des communes

## 7.6. Conclusion

# VIII. LE BORINAGE

---

## 8.1. Stéréotype

## 8.2. Unité de l'arrondissement de Mons

## 8.3. La précarité dans le Borinage

- 8.3.1. Chômage et minimex
- 8.3.2. Niveau des revenus et coefficient de Gini
- 8.3.3. Travailleurs à temps partiel et intérimaires
- 8.3.4. Evolution globale de la population
- 8.3.5. Mobilité dans l'arrondissement de Mons
- 8.3.6. La précarité dans le Borinage

## 8.4. Parc de logements

- 8.4.1. Statut d'occupation et type de logement
- 8.4.2. Qualité du parc de logements
- 8.4.3. Caractéristiques du parc borain de logements



8.5. Marché immobilier

8.6. Interprétations des acteurs de terrain et conséquences pour les ménages précarisés

8.7. Quelques dispositifs régionaux dans l'arrondissement

8.7.1. SLSP

8.7.2. Actions de sociétés de logement

8.7.3. L' AIS de Mons

8.7.4. Prêts sociaux

8.8. Conclusion

CONCLUSION GÉNÉRALE : PISTES D'ACTION POUR LES ACTEURS DU LOGEMENT

---

## INTRODUCTION

Le rapport du thème 8.3. de la subvention 1999 s'est attaché à prolonger la réflexion sur le développement d'un logement durable sous ses diverses facettes en ce compris son caractère soutenable.

Cinq axes de recherche ont été privilégiés.

- Le premier a pour objectif ultime de mettre en évidence certaines des tensions actuelles sur le marché du logement mais surtout celles qui risquent de se manifester dans un avenir plus ou moins proche en raison de l'émergence de nouveaux comportements résidentiels expliqués par des modifications structurelles dans la population wallonne. Cette analyse envisage la problématique sous l'aspect des consommations de sol et des localisations résidentielles pouvant être inappropriées. Sont présentées les données nécessaires à la réalisation, dans la suite de la recherche d'une analyse prévisionnelle permettant d'anticiper les besoins normatifs des ménages en matière de logements.

Il a ainsi été nécessaire d'estimer quantitativement la structure actuelle du parc wallon du logement en complétant cette analyse par celle des évolutions récentes ayant caractérisé ce parc, et d'estimer quantitativement la structure actuelle des ménages et les évolutions ayant caractérisé la population wallonne; d'autres phénomènes, tels que, par exemple la conversion des résidences secondaires en résidences principales devraient aussi être envisagés pour appréhender l'évolution de la structure du parc. Par l'entremise du Registre National, des propensions pour un logement particulier du parc à se retrouver sur le marché ont été mises en évidence.

Dans la suite de la recherche, cette situation actuelle, dont l'adéquation reste à évaluer selon des normes, s'avèrera comme la situation de départ à projeter dans un futur proche en fonction de différents scénarios structurés notamment autour de la poursuite des tendances récentes en matière de construction et de démographie.

- Le deuxième axe est l'analyse dynamique de l'offre sur les marchés fonciers et immobiliers wallons par l'entremise des petites annonces. Elle offre une vue anticipative des tendances, en terme de prix et de volume, des marchés tant acquisitifs que locatifs et, par la récolte d'informations bien par bien avec des localisations souvent fines de l'offre, permet de cerner plus précisément les grands bassins et leurs évolutions récentes afin d'y mener une politique adaptée. Elle permet également d'appréhender les tensions sociales spatialisées.
- Le troisième axe d'analyse ouvre le chantier des logiques du marché du logement et de leurs conséquences pour les ménages précarisés ainsi que les réponses mises en œuvre par les pouvoirs publics. Cette analyse dépasse celle de la « demande sociale » et tente de répondre à la question suivante : quels sont les éléments structurants du marché de l'emploi, de l'épargne ou du logement tendant à exclure une partie non négligeable des ménages ? L'analyse des dispositifs publics de logements était nécessaire à la compréhension globale des mécanismes du marché. L'ensemble de l'analyse permet de comprendre globalement les difficultés d'accès à un logement décent.
- Mais tous les aspects de la problématique « logement » ne peuvent être appréhendés par des données statistiques. Le logement n'est pas seulement une réalité objective, comptabilisable ; il est aussi une réalité vécue. Cette dimension est couverte par le quatrième axe qui tente de conceptualiser, par l'intermédiaire des études de cas, le passage de la notion de logement à celle d'habitat. Elle permet d'élargir le champ des réflexions sur le logement et sur la notion de l'habitat durable.
- Un cinquième axe d'analyse pose les bases des comportements résidentiels des ménages (migrations et mobilité). Encore une fois, ces conglomerats statistiques doivent

être lus parallèlement à l'analyse qualitative et donc plus dynamique des motivations, des critères de choix et de satisfaction des ménages. L'appropriation peut alors être envisagée.

Le rapport se clôture par un chapitre relatif au Borinage. Le « zoom » sur le Borinage répond à la volonté du Comité d'Accompagnement d'établir des meilleures synergies entre notre recherche et le projet Interreg IIC « Marchés du logement et développement durable », auquel la Région Wallonne a décidé de participer.

Enfin, les conclusions traduisent les résultats de nos recherches en termes plus opérationnels et tentent d'initier une première réflexion de synthèse.