

Census 2011 Logement

Synthèse des principaux résultats pour les 4 grands centres urbains wallons

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

Juin 2019

Organisme financeur	Région wallonne – DGO4 Département de l'Énergie et du Bâtiment durable
Projet de recherche d'intérêt général	Subvention recherche énergie 2015
Unité de recherche	Université libre de Bruxelles (ULB) SBS-EM / Centre Emile Bernheim (CEB) Centre d'Etudes Economiques et Sociales de l'Environnement (CEESE)
Auteurs	Sandrine Meyer (sameyer@ulb.ac.be) Joukovsky Anastasia (ajoukovs@ulb.ac.be)
Tâche 9	Analyse quantitative – Census 2011

Table des matières

Liste des tableaux	4
Liste des illustrations	5
Glossaire	6
Remerciements	9
Préambule – démarche du Census en matière de logements	10
1. Introduction	12
1.1. Contextualisation	12
1.2. Objectif de la synthèse.....	13
2. Caractérisation du parc de logements.....	15
2.1. Régime de propriété des logements.....	15
2.1.1. Nature du/des propriétaire(s)	15
2.1.2. Logements unipropriétaires	16
2.2. Régime d’occupation – de propriété détaillé	17
2.2.1. Parc occupé par un propriétaire et parc locatif potentiel	17
2.2.2. Logements unipropriétaires	17
2.3. Epoque de construction.....	18
2.3.1. Nature du/des propriétaires.....	19
2.3.2. Régime d’occupation – de propriété détaillé	19
2.4. Degré de proximité des propriétaires particuliers.....	20
3. Caractérisation du parc de bâtiments	22
3.1. Régime de propriété des bâtiments	22
3.1.1. Catégories	22
3.1.2. Logements selon la catégorie de bâtiment	24
3.1.3. Taux de logements unipropriétaires.....	25
3.2. Taille des bâtiments (en nombre de logements).....	26
3.3. Bâtiments avec propriétaire(s) occupant(s)	29
3.4. Année de construction.....	30
4. Caractérisation des propriétaires / bailleurs	32
4.1. Nature des propriétaires.....	32
4.2. Caractérisation des propriétaires particuliers	34
4.2.1. Taille du portefeuille de logements.....	34
4.2.2. Age	36
4.2.3. Lieu de résidence	37

4.2.4.	Ménage - taille et nombre d'enfants.....	38
4.2.5.	Ménages - nombre d'enfants	39
4.2.6.	Situation sur le marché de l'emploi et statut professionnel	39
4.2.7.	Secteur d'activité économique	41
4.3.	Caractérisation des propriétaires personnes morales.....	47
4.3.1.	Taille du portefeuille.....	47
4.3.2.	Secteur d'activité principale	48
5.	Conclusions et perspectives.....	52
ANNEXE : tableaux de synthèse des principaux résultats régionaux		57
i.	Propriétaires particuliers	
ii.	Propriétaires personnes morales	
iii.	Logements	
iv.	Bâtiments contenant au moins un logement	

Liste des tableaux

TABLEAU 1 : RÉPARTITION DU RÉGIME DE PROPRIÉTÉ DES LOGEMENTS SELON LA LOCALISATION.....	16
TABLEAU 2 : TAUX DE LOGEMENTS « UNIPROPRIÉTAIRES » SELON LE RÉGIME DE PROPRIÉTÉ ET LA LOCALISATION	16
TABLEAU 3 : RÉGIME D’OCCUPATION – DE PROPRIÉTÉ DÉTAILLÉ DU PARC DE LOGEMENTS SELON LA LOCALISATION	17
TABLEAU 4 : TAUX DE LOGEMENTS UNIPROPRIÉTAIRES DANS CHAQUE POPULATION DE LOGEMENTS SELON LE RÉGIME D’OCCUPATION / DE PROPRIÉTÉ DÉTAILLÉ ET LA LOCALISATION	18
TABLEAU 5 : RÉPARTITION DU PARC DE LOGEMENTS SELON L’ÉPOQUE DE CONSTRUCTION SELON LA LOCALITÉ	18
TABLEAU 6 : RÉPARTITION DES LOGEMENTS POSSÉDÉS PAR DES PARTICULIERS SELON LE RÉGIME D’OCCUPATION ET L’ÉPOQUE DE CONSTRUCTION	20
TABLEAU 7 : LOGEMENTS APPARTENANT À DES PARTICULIERS SELON LA PROXIMITÉ DES PROPRIÉTAIRES ET LA LOCALISATION	21
TABLEAU 8 : ESTIMATION DE LA RÉPARTITION DU RÉGIME DE PROPRIÉTÉ DES BÂTIMENTS AYANT AU MOINS UN LOGEMENT DANS LES GRANDS CENTRES URBAINS WALLONS.....	23
TABLEAU 9 : TAUX DE LOGEMENTS UNIPROPRIÉTAIRES SELON LE TYPE DE BÂTIMENT ET LA LOCALITÉ	26
TABLEAU 10 : RÉPARTITION DU PARC DE BÂTIMENTS ET DE LOGEMENTS DANS LES QUATRE GRANDS CENTRES URBAINS WALLONS SELON QUE LE BÂTIMENT COMPORTE UN OU PLUSIEURS LOGEMENTS.....	26
TABLEAU 11 : RÉPARTITION DÉTAILLÉE DES BÂTIMENTS À PLUSIEURS LOGEMENTS SELON LEUR CLASSE DE TAILLE ET SELON LA LOCALITÉ	27
TABLEAU 12 ET ILLUSTRATION 6 : NOMBRE DE BÂTIMENTS AVEC AU MOINS DEUX LOGEMENTS PAR CLASSE DE TAILLE (NOMBRE DE LOGEMENTS) ET LOCALISATION	28
TABLEAU 13 : MARCHÉ LOCATIF POTENTIEL SELON LA LOCALITÉ	33
TABLEAU 14 : NOMBRE DE PROPRIÉTAIRES PARTICULIERS POSSÉDANT AU MOINS UNE PARTIE DE LOGEMENT DANS LE CENTRE CONSIDÉRÉ ET TAILLE DU PORTEFEUILLE DE LOGEMENTS EN BELGIQUE DÉTENUS TOTALEMENT OU PARTIELLEMENT PAR CES PARTICULIERS.....	35
TABLEAU 15 : PORTEFEUILLE DE LOGEMENTS DES PARTICULIERS POSSÉDANT AU MOINS UNE PARTIE DE LOGEMENT DANS LE CENTRE CONSIDÉRÉ – CARACTÉRISTIQUES DE POPULATION	35
TABLEAU 16 : CARACTÉRISTIQUES DE RÉPARTITION DE L’ÂGE DES PROPRIÉTAIRES PARTICULIERS POSSÉDANT AU MOINS UN LOGEMENT DANS LE CENTRE CONSIDÉRÉ SELON LA TAILLE DE LEUR PORTEFEUILLE DE LOGEMENTS EN BELGIQUE	36
TABLEAU 17 : PROPORTION DE PROPRIÉTAIRES PARTICULIERS POSSÉDANT AU MOINS UN BIEN DANS LE CENTRE CONSIDÉRÉ ET HABITANT ÉGALEMENT CE MÊME CENTRE, SELON LA TAILLE DU PORTEFEUILLE DE BIENS.....	37
TABLEAU 18 : RÉPARTITION DES PROPRIÉTAIRES PARTICULIERS POSSÉDANT AU MOINS PARTIELLEMENT UN LOGEMENT DANS LE CENTRE CONSIDÉRÉ SELON LEUR SITUATION SUR LE MARCHÉ DE L’EMPLOI ET LEUR STATUT PROFESSIONNEL DÉTAILLÉ.....	40
TABLEAU 19 : RÉPARTITION DES PERSONNES MORALES POSSÉDANT AU MOINS PARTIELLEMENT UN LOGEMENT DANS LE CENTRE CONSIDÉRÉ EN FONCTION DE LA TAILLE DE LEUR PORTEFEUILLE DE LOGEMENTS.....	47
TABLEAU 20 : RÉPARTITION DES PERSONNES MORALES POSSÉDANT AU MOINS PARTIELLEMENT UN LOGEMENT DANS LE CENTRE CONSIDÉRÉ SELON LEUR SECTEUR D’ACTIVITÉ PRINCIPALE	49
TABLEAU 21 : RÉPARTITION DU NOMBRE DE LOGEMENTS DÉTENUS PAR UNE SEULE PERSONNE MORALE SELON LE SECTEUR D’ACTIVITÉ ET LE CENTRE CONSIDÉRÉ.....	50
TABLEAU 22 : RÉPARTITION DU PARC DE LOGEMENTS DÉTENUS PAR UNE SEULE PERSONNE MORALE DANS CHACUN DES CENTRES URBAINS CONSIDÉRÉS SELON SON SECTEUR D’ACTIVITÉ DÉTAILLÉ	51
TABLEAU 23 : RÉCAPITULATIF DES PRINCIPAUX RÉSULTATS OBTENUS	54

Liste des illustrations

ILLUSTRATION 1 : MÉTHODOLOGIE SUIVIE PAR LE SPF ECONOMIE POUR CRÉER LA BASE DE DONNÉES 'LOGEMENTS' DU CENSUS 2011	10
ILLUSTRATION 2 : RÉPARTITION DU PARC DE LOGEMENTS SELON L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION EN TENANT COMPTE DE LA NATURE DU/DÉS PROPRIÉTAIRES ET DE LA LOCALISATION	19
ILLUSTRATION 3 : RÉPARTITION DU RÉGIME PROBABLE DE PROPRIÉTÉ DES BÂTIMENTS COMPORTANT UN LOGEMENT (GAUCHE) OU PLUSIEURS LOGEMENTS (DROITE) DANS LES GRANDS CENTRES URBAINS WALLONS	24
ILLUSTRATION 4 : RÉPARTITION DU PARC DE LOGEMENTS SELON LES CATÉGORIES DE BÂTIMENT ET LA LOCALITÉ	25
ILLUSTRATION 5 : PARCS DE BÂTIMENTS (GAUCHE) ET DE LOGEMENTS (DROITE) DES GRANDS CENTRES URBAINS WALLONS SELON QUE LE BÂTIMENT COMPORTE UN OU PLUSIEURS LOGEMENTS	27
TABLEAU 12 ET ILLUSTRATION 6 : NOMBRE DE BÂTIMENTS AVEC AU MOINS DEUX LOGEMENTS PAR CLASSE DE TAILLE (NOMBRE DE LOGEMENTS) ET LOCALISATION	28
ILLUSTRATION 7 : RÉPARTITION DES BÂTIMENTS DE PAR CLASSE DE TAILLE (NOMBRE DE LOGEMENTS) SELON LE RÉGIME DE PROPRIÉTÉ ET LA LOCALISATION	28
ILLUSTRATION 8 : % DE BÂTIMENTS PARMI LES BÂTIMENTS À UN LOGEMENT QUI SONT OCCUPÉS PAR LEUR(S) PROPRIÉTAIRE(S) SELON LE RÉGIME DE PROPRIÉTÉ DU BÂTIMENT ET SA LOCALISATION	29
ILLUSTRATION 9 : PROPORTION DE BÂTIMENTS PARMI LES BÂTIMENTS À PLUSIEURS LOGEMENTS QUI COMPORTENT AU MOINS UN LOGEMENT OCCUPÉ PAR SON/SSES PROPRIÉTAIRE(S) SELON LE RÉGIME DE PROPRIÉTÉ DU BÂTIMENT ET SA LOCALISATION	30
ILLUSTRATION 10 : RÉPARTITION DES BÂTIMENTS PAR CLASSE DE TAILLE (NOMBRE LOG.) ET PÉRIODE DE CONSTRUCTION SELON LA LOCALISATION	30
ILLUSTRATION 11 : PARC DE LOGEMENTS SELON LA NATURE DU/DÉS PROPRIÉTAIRE(S) ET SELON LA LOCALITÉ	32
ILLUSTRATION 12 : NATURE DES PROPRIÉTAIRES DU PARC LOCATIF POTENTIEL SELON LA LOCALITÉ	33
ILLUSTRATION 13 : RÉPARTITION DU PARC LOCATIF POTENTIEL SELON LE RÉGIME D'OCCUPATION DU LOGEMENT ET LA LOCALITÉ	34
ILLUSTRATION 14 : RÉPARTITION DES PROPRIÉTAIRES PARTICULIERS POSSÉDANT AU MOINS UN LOGEMENT DANS LE CENTRE CONSIDÉRÉ SELON LA TAILLE DU PORTEFEUILLE DE BIENS ET LA CLASSE D'ÂGE	37
ILLUSTRATION 15 : PROPORTION DES CATÉGORIES DE MÉNAGE (NOMBRE DE PERSONNES) DANS LES POPULATIONS DE PROPRIÉTAIRES PARTICULIERS SELON LA LOCALITÉ ET LA TAILLE DU PORTEFEUILLE DE LOGEMENTS DÉTENUS TOTALEMENT OU PARTIELLEMENT EN BELGIQUE	38
ILLUSTRATION 16 : PROPORTION D'ENFANTS (DE 0 À 4+) DANS LE MÉNAGE DU PARTICULIER POSSÉDANT TOTALEMENT OU PARTIELLEMENT AU MOINS UN LOGEMENT DANS LE CENTRE CONSIDÉRÉ EN FONCTION DE LA TAILLE DE SON PORTEFEUILLE DE LOGEMENTS EN BELGIQUE	39
ILLUSTRATION 17 : SITUATION SUR LE MARCHÉ DE L'EMPLOI DES PARTICULIERS POSSÉDANT AU MOINS UNE PARTIE DE LOGEMENT DANS LE CENTRE CONSIDÉRÉ SELON LA TAILLE DU PORTEFEUILLE	41
ILLUSTRATION 18 : PROPORTION DE PROPRIÉTAIRES PARTICULIERS POSSÉDANT AU MOINS PARTIELLEMENT UN LOGEMENT DANS LE CENTRE CONSIDÉRÉ EN FONCTION DU SECTEUR D'ACTIVITÉ ET DE LA TAILLE DE PORTEFEUILLE DE LOGEMENTS - CHARLEROI ..	43
ILLUSTRATION 19 : PROPORTION DE PROPRIÉTAIRES PARTICULIERS POSSÉDANT AU MOINS PARTIELLEMENT UN LOGEMENT DANS LE CENTRE CONSIDÉRÉ EN FONCTION DU SECTEUR D'ACTIVITÉ ET DE LA TAILLE DE PORTEFEUILLE DE LOGEMENTS - LIEGE	44
ILLUSTRATION 20 : PROPORTION DE PROPRIÉTAIRES PARTICULIERS POSSÉDANT AU MOINS PARTIELLEMENT UN LOGEMENT DANS LE CENTRE CONSIDÉRÉ EN FONCTION DU SECTEUR D'ACTIVITÉ ET DE LA TAILLE DE PORTEFEUILLE DE LOGEMENTS - NAMUR	45
ILLUSTRATION 21 : PROPORTION DE PROPRIÉTAIRES PARTICULIERS POSSÉDANT AU MOINS PARTIELLEMENT UN LOGEMENT DANS LE CENTRE CONSIDÉRÉ EN FONCTION DU SECTEUR D'ACTIVITÉ ET DE LA TAILLE DE PORTEFEUILLE DE LOGEMENTS- MONS	46

Glossaire

<p>ACP</p>	<p>Association de Copropriétaires</p> <p>« Dès qu'un immeuble est divisé en au moins deux appartements différents, il existe une situation de copropriété qui pourra donner naissance à l'association des copropriétaires. (...) L'association des copropriétaires naît en même temps que la copropriété, pour autant que:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il existe au moins deux lots différents appartenant à des propriétaires distincts ; - l'acte de base et le règlement de copropriété aient été transcrits au bureau des hypothèques. <p>Cette association a une existence propre, comme les sociétés commerciales, les ASBL ou les institutions publiques. Elle a la "personnalité juridique", ce qui signifie que son existence est indépendante de celle des copropriétaires. Elle continuera à exister, même si les copropriétaires qui l'ont créée sont décédés, ou elle peut être dissoute si un propriétaire possède tous les appartements. »</p> <p>https://www.notaire.be/acheter-louer-emprunter/la-copropriete/association-des-coproprietaires</p>
<p>AGDP</p>	<p>Administration générale de la Documentation patrimoniale du SPF Finances</p> <p>« L'AGDP gère la documentation relative au patrimoine (biens immobiliers et mobiliers comme, par exemple, les meubles, les voitures, les bijoux et autres objets ou encore l'argent). Elle est en charge de la perception des droits d'hypothèque, d'enregistrement et de succession, de l'organisation des ventes des biens de l'État, de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et de la fixation du revenu cadastral. »</p> <p>https://finances.belgium.be/fr/sur_le_spf/structure_et_services/administrations_generales/documentation_patrimoniale/</p>
<p>BCE</p>	<p>Banque Carrefour des Entreprises</p> <p>« La Banque-Carrefour des Entreprises (BCE) est une base de données du SPF Economie qui reprend toutes les données de base des entités enregistrées (...) et de leurs unités d'établissement. La BCE poursuit un double objectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - rendre le fonctionnement des services publics plus efficaces, et - simplifier les procédures administratives pour les entités. » <p>https://economie.fgov.be/fr/themes/entreprises/banque-carrefour-des</p>
<p>CEHD</p>	<p>Centre d'Etudes en Habitat Durable</p> <p>« En 2012, le Gouvernement wallon crée le Centre d'Etudes en Habitat Durable (C.E.H.D.), organisme de la recherche publique, afin de l'appuyer pour le suivi statistique et qualitatif des évolutions de la qualité du logement ou du marché immobilier résidentiel ainsi que pour la conception d'outils d'action publique nécessitant une objectivation. Le C.E.H.D. est en réalité l'héritier d'une longue tradition de service public, longtemps exercé par l'Institut national du Logement, d'études et de recherches spécialisées en matière de logement. Chez nos voisins, le C.E.H.D. a des organismes homologues comme, par exemple, le Steunpunt Wonen (Flandre), l'Agence de Développement Territorial (Bruxelles) ou encore l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme (Île-de-France). »</p> <p>https://cehd.be/le-cehd</p>
<p>IBSA</p>	<p>Institut bruxellois de statistique et d'analyse</p> <p>« L'Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse (IBSA) centralise et coordonne les activités de nature statistique à l'échelle de la Région de Bruxelles-Capitale. Il collecte, traite, analyse</p>

	<p>et diffuse les données bruxelloises à caractère statistique. Il mène aussi des analyses socio-économiques et soutient le Gouvernement dans l'évaluation des politiques publiques. L'Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse (IBSA) existe sous sa structure actuelle depuis mi-2010, après la refonte des deux divisions de la "Direction Analyses et Statistiques" du Service public régional de Bruxelles (SPRB), elle-même créée en 2004. Publiée le 14 mai 2014 au Moniteur belge, l'Ordonnance sur la statistique régionale a confirmé le rôle de l'IBSA comme interlocuteur de référence de la statistique bruxelloise. »</p> <p>http://ibsa.brussels/?set_language=fr</p>
IIS	<p>Institut Interfédéral de Statistique</p> <p>« L'Accord de coopération du 15 juillet 2014 entre l'État fédéral, la Région flamande, la Région wallonne, la Région de Bruxelles-Capitale, la Communauté flamande, la Communauté française, la Communauté germanophone, la Commission communautaire commune de Bruxelles-Capitale et la Commission communautaire française concernant les modalités de fonctionnement de l'Institut interfédéral de Statistique (ci-après dénommé « IIS »), du Conseil d'administration et des comités scientifiques de l'Institut des Comptes nationaux, précise que l'IIS établit annuellement un programme statistique intégré. Ce programme reprend les accords concernant les statistiques publiques à établir collectivement ou les actions qui doivent permettre d'accroître la qualité des statistiques et de réduire la charge de réponse globale. Les différents travaux préparatoires à l'élaboration du programme statistique intégré 2019 ont été réalisés au sein d'un groupe de travail spécifique mis en place par le Conseil d'administration de l'IIS et chargé de la programmation des travaux statistiques. Ce groupe de travail est composé de l'Institut bruxellois de Statistique et d'Analyse (IBSA), de l'Institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique (IWEPS), de la Vlaamse Statistische Autoriteit (VSA), de la Banque nationale de Belgique (BNB), du Bureau fédéral du Plan (BFP) et de la DG Statistique du SPF Economie (STATBEL). Conformément au règlement d'ordre intérieur du Conseil d'administration de l'IIS, les collaborations entre les partenaires de l'IIS sont réglées par voie de Service Level Agreements (SLA's). »</p> <p>http://www.iis-statistics.be/index_fr.html</p>
IWEPS	<p>Institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique</p> <p>« L'Institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique (IWEPS) est un institut scientifique public d'aide à la prise de décision à destination des pouvoirs publics. Depuis le 1er janvier 2016, l'Institut a été désigné par le Gouvernement wallon comme l'Autorité Statistique de la Région wallonne, et fait partie, à ce titre, de l'Institut Interfédéral de Statistique (IIS) et de l'Institut des Comptes Nationaux (ICN) (Cfr. Arrêté du 12/11/2015, MB 23.11.2015) »</p> <p>https://www.iweps.be/</p>
PO	<p>Propriétaire-occupant</p> <p>« Si un membre du ménage est propriétaire d'une partie du logement, qu'il en ait l'usufruit ou la nue-propriété, il est considéré comme propriétaire du logement. » (Census 2011)</p> <p>Un logement est considéré comme occupé par un propriétaire dès qu'un des membres du ménage qui l'occupe possède au moins partiellement un titre de propriété dessus de manière directe ou indirecte (via une entreprise par exemple).</p>
RNPP	<p>Registre National des Personnes Physiques</p> <p>« Le Registre national désigne le système de traitement d'informations qui assure l'enregistrement, la mémorisation et la communication d'informations relatives à</p>

	<p><i>l'identification des personnes physiques c'est-à-dire les citoyens. Il s'agit donc d'une base de données centrale dans laquelle sont enregistrés :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>tous les Belges résidant en Belgique ;</i> • <i>tous les Belges résidant à l'étranger qui se font inscrire dans les registres de population tenus dans les missions diplomatiques ou les postes consulaires belges à l'étranger ;</i> • <i>tous les étrangers résidant en Belgique et qui sont admis ou autorisés à s'établir ou à séjourner dans le Royaume ;</i> • <i>tous les étrangers (et membres de leur famille) qui se déclarent réfugiés ou qui demandent la reconnaissance de la qualité de réfugiés. »</i> <p>https://www.ibz.rrn.fgov.be/fr/registre-national/</p>
SLA	<p>Service Level Agreement</p> <p>« <i>Le Service Level Agreement ou SLA est une expression anglaise qui peut être traduite par « Accord de Niveau de Service » ou par « Engagement de Service », ou encore plus simplement « Convention de Service ». Le SLA est le contrat ou la partie du contrat spécifiant l'ensemble des niveaux de services à fournir par le prestataire informatique au(x) client(s). Il s'agit d'un engagement formel et contraignant, établi entre un prestataire et son (ses) client(s).»</i></p> <p>https://www.droit-technologie.org/actualites/le-service-level-agreement-dans-les-contrats-informatiques/</p>
SLSP	<p>Société de Logement de Service Public</p> <p>« <i>Les sociétés de logement sont des personnes morales de droit public constituées sous la forme de société coopérative à responsabilité limitée. (...) Leurs missions :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>gérer et louer des logements aux personnes les plus précarisées et aux revenus moyens ;</i> - <i>construire des logements destinés à la location ou à la vente ;</i> - <i>acquérir et rénover des logements en vue de les louer ;</i> - <i>accueillir et informer les candidats-locataires et locataires et leur offrir un accompagnement social. »</i> <p>https://www.swl.be/index.php/a-propos-des-slsp</p>
SPF Economie - Statbel	<p>Service Public Fédéral Economie, P.M.E., Classes moyennes et Energie – Office belge de statistique</p> <p>« <i>Statbel, l'office belge de statistique, collecte, produit et diffuse des chiffres fiables et pertinents sur l'économie, la société et le territoire belges. La collecte s'effectue à l'aide de sources de données administratives et d'enquêtes. La production est réalisée de manière qualitative et scientifique. Les statistiques sont diffusées en temps opportun et de manière conviviale. Statbel garantit que, d'une part, la vie privée et les données confidentielles sont protégées et que, d'autre part, les données sont utilisées à des fins exclusivement statistiques. »</i></p> <p>https://statbel.fgov.be/fr/propos-de-statbel</p>
Statistiek Vlaanderen	<p>« <i>Statistiek Vlaanderen est le réseau des instances flamandes qui développent, produisent et publient les statistiques publiques. Ces statistiques publiques sur la Flandre ont un large spectre de contenu : depuis les gens qui y habitent et y travaillent, en passant par les préoccupations économiques et environnementales, jusqu'à la place de la Flandre dans le monde. De manière concomitante, le réseau fournit les outils d'analyse d'un contexte plus large en rassemblant les statistiques par thématique, en analysant les tendances et en remplaçant les chiffres dans un cadre géographique. »</i> (traduction libre à partir du site)</p> <p>https://www.statistiekvlaanderen.be/sv-over-ons</p>

Remerciements

Nous tenons tout particulièrement à remercier les responsables du Censur au SPF Economie, Valérie Silvestre et surtout Pieter Dewitte, qui nous ont conseillées et accompagnées dans notre demande d'accès aux micro-données.

Les indicateurs et analyses réalisés dans ce document se sont également inspirés des discussions qui ont eu lieu au cours du groupe de travail du 30 janvier 2018 « Améliorations des données logements collectées via le Censur », organisé conjointement par le CEHD et le CEESE-ULB dans le cadre du projet Energ-Ethic. Merci aux participants pour le riche échange d'idées qui s'en est suivi¹.

Merci enfin à l'IWEPS et au CEHD pour le travail commun concernant le demande de création d'un SLA au niveau de l'Institut Interfédéral de Statistique (IIS) dédié au même sujet. Ce SLA - regroupant également l'IBSA, Statistiek Vlaanderen, et le SPF Economie-Statbel - a vu le jour et a été programmé sur toute l'année 2019.

¹ Le document préparatoire au groupe de travail ainsi que le PV de la réunion sont disponibles sur la page internet du projet.

Préambule – démarche du Census en matière de logements

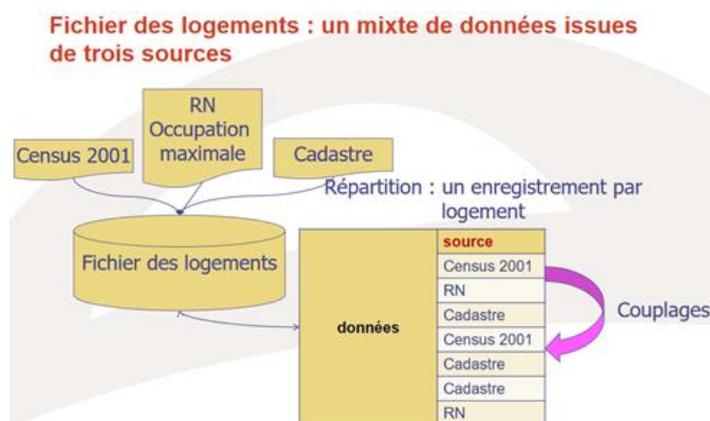
Pour remplacer le recensement décennal de la population qui était réalisé sous forme d'enquête jusqu'en 2011, il a été décidé de travailler à partir des bases de données administratives disponibles - telles que le Registre National des Personnes Physiques (RNPP), la base de données de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale du SPF Finances (AGDP) appelée communément le Cadastre, la Banque Carrefour des Entreprises (BCE), etc. – et de les croiser entre elles pour obtenir une série d'indicateurs et de tableaux d'analyse.

Le SPF Economie a réalisé un historique de ce recensement et de l'évolution des méthodes de collecte, accessible en ligne à cette adresse :

<https://statbel.fgov.be/fr/propos-de-statbel/que-faisons-nous/recensement-census/historique-du-recensement-de-la-population-et>.

Grâce au croisement des bases de données, le Census a pu créer une base de données 'Logements' qui met pour la première fois en relation les propriétaires, les logements et les occupants. La notion de 'logement' dans le Census diffère néanmoins de celle du Cadastre. Elle s'appuie plus sur une approche factuelle d'immeuble ou de partie d'immeuble affecté.e ou utilisé.e à l'habitation d'un ou plusieurs ménages. Le Cadastre, quant à lui, ne reconnaît que les entités enregistrées sur base de l'existence d'un droit de propriété de personne(s) physique(s) ou morale(s) sur une parcelle cadastrale. Plusieurs logements peuvent donc être repris dans un seul et même enregistrement cadastral. Pour pallier cette différence de définition, le Census a cherché à scinder les enregistrements cadastraux et à créer une base de données logement par logement, notamment en se basant sur le nombre de ménages domiciliés conjointement à une même adresse pendant une année complète.

Illustration 1 : Méthodologie suivie par le SPF Economie pour créer la base de données 'Logements' du Census 2011



SPF Economie, 2016. DG Statistique, Workshop Census « Création d'une base de données logement », http://census2011.fgov.be/doc/census_workshop_logements_fr.pdf

Comme factuellement il existait, parfois, plus de logements occupés par des ménages domiciliés que de logements enregistrés au Cadastre pour une même adresse (suite notamment aux phénomènes de subdivisions non déclarées), le Census a introduit la notion de « *logement virtuel* ». Pour des raisons de cohérence, un nettoyage a été opéré parmi ces logements virtuels pour n'en conserver qu'une partie.

Il faut donc rester prudent quant à l'interprétation et la précision des analyses menées, puisqu'à tout le moins, les logements virtuels sont issus d'une construction algorithmique, recadrée ensuite. Ils sont néanmoins essentiels à prendre en considération puisqu'ils tentent au mieux de faire correspondre les

enregistrements administratifs à la réalité d'occupation des bâtiments, ce qui est primordial du point de vue de la politique du logement mais également des politiques énergétique et environnementale (ex : plan climat-énergie des communes).

Les résultats publics du premier Censur, réalisés à partir des données de 2011, sont accessibles notamment sous formes de fichiers, ou de cartes et tableaux interactifs via la page web suivante : http://census2011.fgov.be/index_fr.html.

Néanmoins, pour pouvoir réaliser nos analyses plus approfondies, nous avons dû demander un accès aux micro-données anonymisées. Nous avons obtenus les fichiers en mai 2018 et avons introduit par deux fois des demandes complémentaires de micro-données. La dernière concernait la possibilité de sélectionner les bâtiments résidentiels sous régime de copropriété forcée sur base de la liste des Association de Copropriétaires (ACP) enregistrées auprès de la Banque Carrefour des Entreprises (BCE). Cette demande, arrivée seulement mi-mai 2019 au SPF Economie, était toujours en cours de traitement au moment de la finalisation de cette synthèse. Si la demande devait aboutir, le traitement spécifique de ces données fera l'objet d'un document spécifique en complément à celui-ci.

Dans toutes nos analyses, nous avons pris en considération l'ensemble des logements, y compris les virtuels. A grande échelle, l'influence de ces logements virtuels est limitée (ex: au niveau du parc wallon de logements, le Censur compte 2,8% de logements virtuels) mais à une échelle plus réduite, leur importance peut être nettement plus forte (ex : au niveau de la commune de Charleroi, le taux de logements virtuels monte à 8%), voire même cruciale (pour certains secteurs statistiques ou pour certaines populations de logements, le taux de logements virtuels peut dépasser les 30%). Nous avons donc décidé de ne pas affiner nos analyses au niveau des secteurs statistiques pour cette raison, même si les données étaient disponibles. Nous préférons que le SLA « Logements Censur 2021 »² clarifie la situation à ce sujet puisque c'est l'un des thèmes qu'il doit traiter.

² Groupe de travail entre les entités statistiques des trois régions et le SPF Economie-Statbel - créé fin 2018 et élargi notamment au CEHD, aux provinces flamandes et au CESE-ULB – cherchant à améliorer les données et indicateurs sur le logement pour les prochains Censur.

1. Introduction

1.1. Contextualisation

Le premier rapport d'Energ-Ethic³ fait état du peu d'informations disponibles sur le marché résidentiel locatif de manière générale. Nous avons identifié la base de données 'Logements' du Censu 2011 comme une source potentiellement intéressante à exploiter mais les informations publiques n'étaient pas suffisantes pour nous permettre une analyse fine au niveau des quatre grands centres urbains wallons.

Nous avons donc introduit auprès du SPF Economie une demande d'accès aux micro-données anonymisées afin de pouvoir réaliser par nous-même les croisements voulus et créer les indicateurs qui nous paraissaient les plus pertinents pour caractériser à la fois le parc locatif mais également les propriétaires-bailleurs, qu'ils le soient sous le statut de personne physique ou de personne morale.

Le Censu 2011 est le premier exercice en Belgique de croisement des bases de données administratives fédérales pour remplacer l'enquête de recensement décennal de la population.

Certaines limites y sont inhérentes et devraient être levées pour les prochaines analyses.

- a) En matière de propriété de logements par exemple, **seuls les quatre premiers propriétaires**, qu'ils soient personnes physiques ou morales, **ont été pris en considération**. Nous verrons plus loin dans l'analyse que les cas où un logement comporte 4 propriétaires ou plus est relativement peu courant. Cette limite n'a donc pas vraiment d'influence sur nos résultats.
- b) **En ce qui concerne les personnes morales, seule l'activité principale déclarée à la BCE nous a été transmise** (or une personne morale est généralement associée à plusieurs codes d'activité : soit parce qu'elle peut avoir plusieurs activités en parallèle, soit parce qu'elle déclare une activité générique qu'elle détaille par la suite). Dans le cadre de cette analyse, la caractérisation des propriétaires personnes morales a donc dû se contenter des données disponibles. Afin de pouvoir identifier les logements appartenant à des sociétés de logements social, par exemple, un croisement complémentaire avec le régime de propriété détaillé des logements occupés à dû être réalisé.
- c) Au moment de l'introduction de notre demande de micro-données, la variable correspondant au **revenu professionnel des particuliers** n'était pas encore disponible. Nous n'avons donc malheureusement pas pu analyser ou croiser cette variable pour caractériser les propriétaires particuliers.
- d) Enfin, **les données analysées datent de janvier 2011**, ce qui est déjà ancien pour avoir une vision la plus réaliste possible du parc de logements actuels.

Au cours des prochains Censu, ces limites devraient pouvoir être levées et l'ensemble des informations traitées.

L'exercice de croisement des bases de données administratives devrait également être effectué plus régulièrement et donc permettre une actualisation plus rapide (ex : tous les deux ans, voire même annuellement pour les indicateurs principaux au lieu de tous les 10 ans).

³ http://dev.ulb.ac.be/ceese/CEESE/documents/Energ-Ethic_rapport_scientifique_1.pdf

1.2. Objectif de la synthèse

Ce document rassemble les résultats qui nous ont parus les plus pertinents à partager au sujet à la fois des enjeux liés à la rénovation de manière générale et des diverses formes de *'split incentive'* en particulier⁴.

Dans le cadre du projet Energ-Ethic, nous nous sommes focalisés principalement sur les quatre grands centres urbains wallons que sont Charleroi, Liège, Namur et Mons puisque d'une part, ils représentent une proportion significative des logements occupés (un occupant est effectivement domicilié dans le logement en question) et loués en Wallonie, et que d'autre part, les logements loués (avec domiciliation d'un occupant) y comptent pour près de 40% des logements.⁵

Mieux comprendre le parc locatif privé de ces centres est donc essentiel à la fois pour appréhender quantitativement les phénomènes de *'split incentives'* liés à la rénovation des logements mais aussi pour faciliter la massification des rénovations dans ces centres où le parc locatif est aussi important.

Nous avons réalisé des croisements, créé des indicateurs, etc. sur base des réflexions menées lors des tâches précédentes, notamment au cours de la première recherche de données statistiques sur le secteur⁶, de l'enquête qualitative auprès des bailleurs particuliers wallons⁷, des divers entretiens avec des experts pour faire l'état des lieux sur la rénovation énerg-éthique du parc locatif privé⁸ ou de l'organisation d'un groupe de travail sur l' « Amélioration des données logements collectées via le Censu » organisé conjointement par le CEHD et le CESE-ULB le 30 janvier 2018.

Ce travail de traitement et d'analyse a été poursuivi dans un triple but : pouvoir mieux

- 1- **quantifier et caractériser le parc locatif (logements dans un premier temps, bâtiments dans un second) des centres urbains** notamment en fonction de leur régime de propriété, du nombre de logements ou bâtiments unipropriétaires, de l'époque de construction, du régime d'occupation, etc. ;
- 2- **quantifier et caractériser les propriétaires particuliers de ces logement et plus spécifiquement les bailleurs** (nombre de propriétaires particuliers, nombre de logements détenus au moins partiellement, dispersion géographique du portefeuille de biens, âge, type de ménage, niveau d'activité et secteur d'activité professionnelle, proximité géographique par rapport au bien étudié, époque de construction des biens détenus, etc.) ;

⁴ Voir la Policy Brief n°1 : ['Split incentive\(s\)' et rénovation énergétique des logements](#).

En termes de rénovation de logements, le *'split incentive'* existe entre les propriétaires et les locataires mais aussi entre les propriétaires d'un même logement (ex : indivision ou nu-propriétaire / usufruitier), entre les propriétaires-occupants et les propriétaires bailleurs au sein d'un immeuble en copropriété, ou encore entre les générations d'une même famille (enjeux liés à l'âge des propriétaires et à la transmission par héritage / donation)

⁵ Selon le Censu 2011, le parc de logements en Wallonie s'élève à 1.670.471 unités dont 495.303 (soit 29,6%) sont loués. Les 4 grands centres urbains totalisent 315.511 logements dont en moyenne 39,7% sont loués. Les logements loués sur les 4 grands centres urbains représentent globalement un quart des logements loués en Wallonie.

Voir notamment la Policy Brief n°3 [Le marché résidentiel locatif en Région wallonne et dans ses 4 principaux centres urbains](#) et les fiches de synthèse disponibles pour chacun des 4 grands centres urbains sur le site du projet.

⁶ Voir la Policy Brief n°3 : [Le marché résidentiel locatif en Région wallonne et dans ses 4 principaux centres urbains](#)

⁷ Voir le Rapport final sur l'[Enquête qualitative auprès de bailleurs particuliers en Wallonie](#)

⁸ Voir le [Rapport scientifique n°1 du projet](#), chapitre 6.

- 3- **quantifier et caractériser les propriétaires personnes morales de ces logements** (nombre de propriétaires personnes morales, nombre de biens détenus, dispersion géographique du portefeuille de biens, secteur d'activité principal, époque de construction des biens détenus, etc.).

La suite du document abordera donc successivement ces trois thématiques avant de reprendre des éléments de conclusions et perspectives, évoquant notamment la création d'un groupe de travail spécifiquement dédié à l'amélioration des données sur le logement dans les prochains Censuses (Service Level Agreement Logement Censuses 2021) sous la présidence de l'IWEPS et constitué de représentants du SPF Economie, de l'IBSA, de Statistiek Vlaanderen, des Provinces flamandes, du CEHD et du CEES-ULB.

2. Caractérisation du parc de logements

Pour rappel, le Censur définit la notion de « logement » sur base de la réalité factuelle. Un "logement classique" est considéré comme tout local pouvant servir d'habitation humaine permanente.

Les "logements classiques occupés" sont des logements classiques qui servent de résidence habituelle à une ou plusieurs personnes. La notion de résidence habituelle est associée au fait que la ou les personne(s) qui occupe(nt) le bien y est/sont domiciliée(s) d'après le Registre national.

Dans les points suivants, nous aborderons successivement pour les quatre centres urbains étudiés (communes de Charleroi, Liège, Namur et Mons):

- le régime de propriété des logements. Nous étudierons tout d'abord la nature du/des propriétaires et la répartition de la propriété des logements entre personnes physiques et morales. Nous analyserons ensuite un indicateur d'uni-propriété des logements (le logement n'est possédé que par une seule personne physique ou morale) ;
- le régime d'occupation et de propriété détaillé des logements. Nous analyserons le taux de logements occupés par leur(s) propriétaire(s) versus le taux de logements du parc locatif potentiel. Ici encore nous nous intéresserons à l'indicateur d'uni-propriété du logement mais en fonction de catégories plus détaillées.
- l'époque de construction du bâtiment dans lequel le logement se trouve. L'analyse sera faite également en tenant compte de la nature du ou des propriétaire(s) et du régime d'occupation – de propriété détaillé.
- Le degré de proximité entre les logements des centres étudiés et leur(s) propriétaire(s) particulier(s). En première approche, nous nous sommes limités à estimer la proportion de logements dont au moins un propriétaire habite la même commune. En poussant l'exercice plus loin, il serait possible d'affiner le résultat et d'obtenir ensuite la proportion de logements dont au moins un propriétaire habite la même province / la même région / en Belgique.

2.1. Régime de propriété des logements

2.1.1. Nature du/des propriétaire(s)

Remarques préalables :

- dès 2009, la notion de personne morale a été étendue aux professions libérales, aux indépendants et aux Associations de Copropriétaires (ACP) sans pour autant qu'il y ait création de société pour leurs activités respectives. Les enregistrements de la BCE ne correspondent donc pas systématiquement à une entreprise. C'est pourquoi, nous avons préféré continuer à utiliser le terme de personne morale dans le reste du document.
- La notion de propriété s'entend dès que la personne physique ou morale détient au moins partiellement un droit réel sur le logement considéré.

Les logements identifiés par le Censur 2011 (N_LOG) peuvent appartenir (Tableau 1):

- à une ou des personne(s) physique(s) (PART) ;
- à une ou des personne(s) morale(s) (SOC) ;
- ou encore à un mix de personnes physique(s) et morale(s) (mixte).

Pour certains logements, aucun lien de propriété n'a pu être établi (ND).

Tableau 1 : Répartition du régime de propriété des logements selon la localisation

	Charleroi	Liège	Namur	Mons
mixte	0,5%	0,7%	1,5%	1,1%
PART	81,9%	81,8%	80,6%	78,9%
SOC	15,8%	15,1%	16,3%	17,8%
ND	1,7%	2,4%	1,7%	2,2%
N_LOG	103.097	108.583	52.813	51.019

SPF Economie, Micro-données Census 2011 et calculs propres

En moyenne dans les quatre grands centres urbains wallons, quelques **80% des logements appartiennent à un ou des particulier(s), 16% à une ou des personne(s) morale(s)**, 2% n'ont pas de propriétaire(s) identifié(s) en Belgique et 1% appartiennent à un mix de personne(s) physique(s) et morale(s). Il existe bien évidemment des variations locales avec Mons, notamment, qui enregistre un taux plus élevé de logements appartenant à des personnes morales (17,8% du parc) qu'à Liège (15,1% du parc). Les communes de Liège et de Mons enregistrent par ailleurs un taux plus élevés qu'à Namur ou Charleroi de logements dont le(s) propriétaire(s) ne sont pas déterminé(s) et serai(en)t potentiellement à l'étranger.

2.1.2. Logements unipropriétaires

La grande majorité des logements dans les quatre grands centres urbains wallons n'ont qu'un seul propriétaire, soit une personne physique (PART), soit une personne morale (SOC).

Entre 75% (Namur) et 81,1% (Liège) des logements appartenant à des particuliers (PART) sont « unipropriétaires », de même que pratiquement la totalité des logements appartenant à des personnes morales (SOC).

Tableau 2 : Taux de logements « unipropriétaires » selon le régime de propriété et la localisation

	Charleroi	Liège	Namur	Mons
ND	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
mixte	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
PART	80,6%	81,1%	75,0%	80,4%
SOC	99,0%	98,8%	99,3%	99,3%
Total parc	81,7%	81,2%	76,6%	81,2%
N_LOG	103.097	108.583	52.813	51.019

SPF Economie, Micro-données Census 2011 et calculs propres

ND : non déterminé

mixte : logements possédés à la fois par au moins une personne physique et une personne morale

PART : logements possédés par une ou des personnes physiques

SOC : logements possédés par une ou des personnes morales

2.2. Régime d'occupation – de propriété détaillé

2.2.1. Parc occupé par un propriétaire et parc locatif potentiel

Le taux de logements classiques occupés par au moins un propriétaire (PO) est compris entre 39,3% (Liège) et 47,7% (Namur). Le taux de logements classiques non occupés (NOC) varie entre 12,3% (Charleroi) et 17,5% (Namur).

Remarque : Les logements non occupés suivant la définition du Censuses sont ceux pour lesquels aucun occupant n'y était domicilié sur base du Registre national. En pratique toutefois, un logement déclaré 'non occupé' au Censuses pourrait très bien héberger un ou des occupants non domicilié(s), comme des étudiants par exemple.

Le parc locatif potentiel (public et privé), tel que nous l'avons défini, se compose des logements autres que ceux occupés par un propriétaire (PO). Il représente plus de la moitié du parc de logement dans chacun des quatre grands centres urbains wallons (entre 52,3% à Namur et 60,7% à Liège).

Tableau 3 : Régime d'occupation – de propriété détaillé du parc de logements selon la localisation

	NOC	PO	LOC_PART	LOC_LOG_SOC	LOC_PUB_AU	LOC_SOC	inconnu	N_LOG
Charleroi	12,3%	47,6%	27,2%	8,6%	0,5%	2,7%	1,2%	103.097 (100%)
Liège	17,5%	39,3%	32,7%	5,7%	0,6%	3,4%	0,7%	108.583 (100%)
Namur	12,6%	47,7%	27,1%	6,3%	1,2%	4,3%	0,9%	52.813 (100%)
Mons	17,1%	45,8%	24,9%	5,7%	0,8%	4,6%	1,1%	51.019 (100%)

SPF Economie, Micro-données Censuses 2011 et calculs propres

NOC : non occupé au sens du Censuses (personne n'y est domicilié mais le logement peut éventuellement être occupé par une personne non domiciliée)

PO : occupé par au moins un propriétaire (propriétaire-occupant)

LOC_PART : occupé par un locataire et le propriétaire est un particulier

LOC_LOG_SOC : occupé par un locataire et le propriétaire est une société de logement social

LOC_PUB_AUTRE : occupé par un locataire et le propriétaire est une entité publique autre qu'une société de logement social

LOC_SOC : occupé par un locataire et le propriétaire est une personne morale autre

ND : non déterminé

N_LOG : nombre total de logements classiques identifiés par le Censuses 2011 dans le centre considéré (y compris les logements virtuels)

2.2.2. Logements unipropriétaires

Comme mentionné précédemment, **plus des 3/4 des logements dans les quatre grands centres urbains n'ont qu'un seul propriétaire, qu'il soit personne physique ou morale.**

Les logements occupés par au moins un propriétaire ont plus souvent une propriété partagée que les logements du parc locatif potentiel. En effet, lorsque l'on croise le régime d'occupation – de propriété détaillé des logements avec le fait que le logement soit possédé par un propriétaire unique, on observe que **le taux de logements unipropriétaires est le plus faible pour les logements occupés par au moins un propriétaire (PO). Néanmoins, même parmi les logements occupés par leur(s) propriétaire(s), le taux de logements unipropriétaires s'élève tout de même à plus de 70% dans chacun des centres urbains considérés⁹ (Tableau 4).**

⁹ Cela signifie que plus de 70% des logements détenus par les particuliers n'ont qu'un seul propriétaire particulier.

Dans le parc locatif potentiel, le partage de propriété des logements est plus fréquent chez les propriétaires particuliers (voir LOC_PART au Tableau 4 : le taux de logements unipropriétaires varient entre 77,0% à Namur et 83,3% à Charleroi), puis chez les entités publiques autres (LOC_PUB_AU), alors que les sociétés de logement social (LOC_LOG_SOC) ont tendance à être uniques propriétaires de leurs biens (valeurs proches de 100%).

Tableau 4 : Taux de logements unipropriétaires dans chaque population de logements selon le régime d'occupation / de propriété détaillé et la localisation

Populations logements	Charleroi	Liège	Namur	Mons
NOC	83,9%	86,1%	79,1%	85,2%
PO	76,1%	74,2%	70,1%	75,8%
LOC_PART	83,3%	82,0%	77,0%	80,3%
LOC_LOG_SOC	99,5%	99,3%	99,9%	99,6%
LOC_PUB_AUTRE	95,5%	96,5%	99,2%	94,2%
LOC_SOC	96,0%	96,5%	98,1%	98,7%
ND	84,9%	85,4%	76,0%	82,8%
TOTAL parc logements	81,7%	81,2%	76,6%	81,2%
N_LOG	103.097	108.583	52.813	51.019

SPF Economie, Micro-données Census 2011 et calculs propres

NOC : non occupé au sens du Census (personne n'y est domicilié mais le logement peut éventuellement être occupé par une personne non domiciliée)

PO : occupé par au moins un propriétaire (propriétaire-occupant)

LOC_PART : occupé par un locataire et le propriétaire est une personne physique

LOC_LOG_SOC : occupé par un locataire et le propriétaire est une société de logement social

LOC_PUB_AUTRE : occupé par un locataire et le propriétaire est une entité publique autre qu'une société de logement social

LOC_SOC : occupé par un locataire et le propriétaire est une personne morale autre

ND : non déterminé

N_LOG : nombre total de logements classiques identifiés par le Census 2011 dans le centre considéré (y compris les logements virtuels)

2.3. Epoque de construction

Tableau 5 : Répartition du parc de logements selon l'époque de construction selon la localité

	Charleroi	Liège	Namur	Mons
inconnu	0,0%	0,0%	0,1%	0,1%
<1919	53,3%	41,2%	31,0%	31,0%
1919-1945	10,3%	17,2%	11,6%	11,6%
1946-1960	11,2%	13,8%	12,0%	12,0%
1961-1970	9,2%	12,6%	12,2%	12,2%
1971-1980	8,1%	9,1%	14,7%	14,7%
1981-1990	3,1%	2,1%	5,9%	5,9%
1991-2000	2,2%	1,7%	5,9%	5,9%
2001-2005	1,1%	1,1%	3,2%	3,2%
≥2006	1,5%	1,1%	3,5%	3,5%
N_LOG	103.097	108.583	52.813	51.019

SPF Economie, Micro-données Census 2011 et calculs propres

N_LOG : nombre total de logements classiques identifiés par le Census 2011 dans le centre considéré (y compris les logements virtuels)

La principale catégorie d'époque de construction du bâtiment dans lequel le logement est situé est celle datant d'avant 1919 pour les quatre centres urbains considérés avec une prépondérance particulière à Charleroi (53,3% du parc de logements selon le Censuses 2011) contre 31% à Namur et Mons.

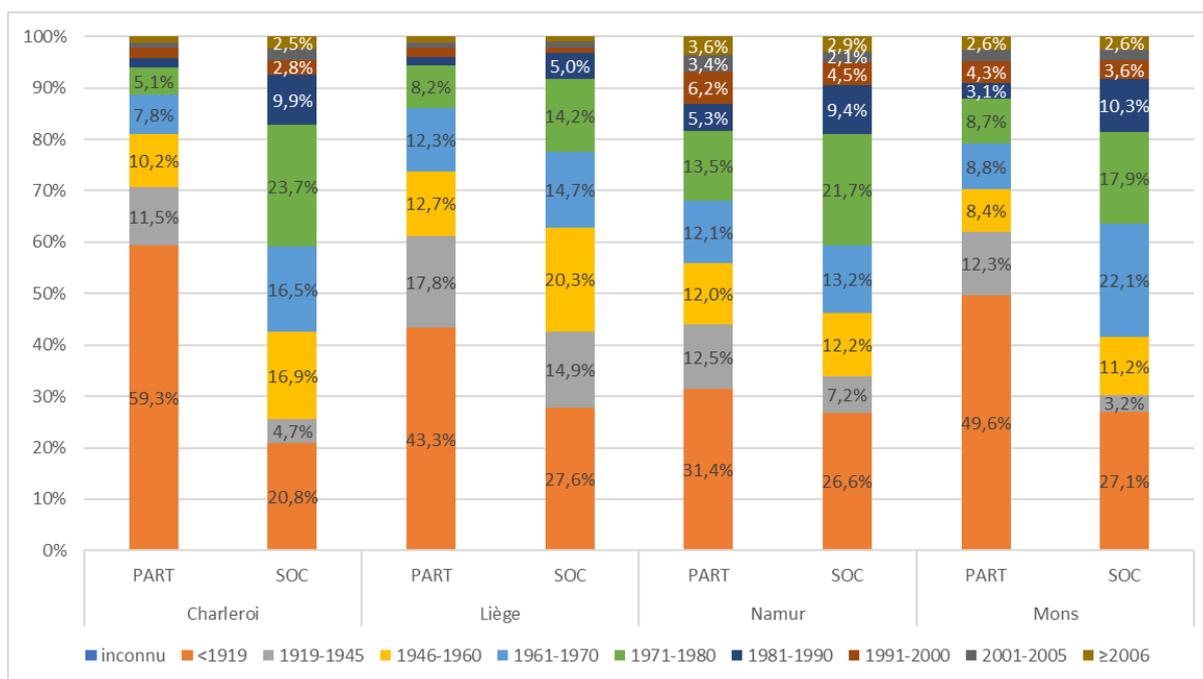
2.3.1. Nature du/des propriétaires

En prenant en considération la nature des propriétaires, la différence entre les logements possédés par une ou des personnes physiques (PART) et ceux possédés par une personne morale (SOC) est assez marquée : les logements possédés par les particuliers sont nettement plus anciens, particulièrement dans le Hainaut (Charleroi et Mons).

A Charleroi, près de 60% des logements détenus par les particuliers datent d'avant 1919 contre seulement 21% en ce qui concerne les personnes morales. En outre, 17,3% des logements possédés par ces dernières ont été construits à partir de 1981, alors qu'ils ne représentent que 6,1% chez les particuliers.

A Namur, la distinction est moins forte entre les types de propriétaires, et le parc de logements récents (datant de 1981 et plus) nettement plus important que dans les autres centres urbains, tant chez les particuliers (18,4%) que chez les personnes morales (18,9%).

Illustration 2 : Répartition du parc de logements selon l'époque de construction en tenant compte de la nature du/des propriétaires et de la localisation



SPF Economie, Micro-données Censuses 2011 et calculs propres

PART : logements possédés par une ou des personnes physiques

SOC : logements possédés par une ou des personnes morales

2.3.2. Régime d'occupation – de propriété détaillé

Outre la nature du propriétaire, le régime d'occupation joue également sur la répartition des logements selon l'année de construction : les logements qui ne sont pas occupés par leur(s) propriétaire(s) sont surreprésentés dans la catégorie des logements datant d'avant 1919.

Vu le faible taux de logements possédés par une personne morale et occupé indirectement par son/ses propriétaire(s), l'analyse n'a porté que sur le parc de logements possédés par les particuliers.

A Charleroi, 63% des logements du parc locatif potentiel (non PO) datent d'avant 1919 contre 56,5% des logements occupés par leur(s) propriétaire(s). A Namur, la proportion de logements datant d'avant 1919 est de 37,7% pour les logements du parc locatif potentiel contre 26,9% pour ceux occupés par leur(s) propriétaire(s).

A contrario, les logements plus récents (datant d'après 1981) représentent généralement une proportion plus importante dans la population des logements occupés par leur(s) propriétaire(s) que dans celle des logements non occupés par un propriétaire. Les logements datant d'après 2001 à Mons semblent toutefois faire exception.

Tableau 6 : Répartition des logements possédés par des particuliers selon le régime d'occupation et l'époque de construction

	Charleroi		Liège		Namur		Mons	
	LOG non PO	LOG_PO						
inconnu	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<1919	63,0%	56,5%	49,8%	36,1%	37,7%	26,9%	57,0%	44,1%
1919-1945	9,7%	12,8%	15,3%	20,5%	13,4%	11,9%	9,6%	14,3%
1946-1960	9,3%	10,8%	10,4%	15,3%	12,3%	11,8%	6,7%	9,6%
1961-1970	7,6%	8,0%	12,1%	12,6%	11,8%	12,4%	7,5%	9,8%
1971-1980	5,1%	5,2%	8,3%	8,1%	11,2%	15,3%	7,5%	9,7%
1981-1990	1,6%	1,9%	1,1%	2,2%	2,6%	7,2%	2,3%	3,7%
1991-2000	1,6%	2,4%	1,2%	2,5%	4,5%	7,3%	3,7%	4,7%
2001-2005	0,8%	1,1%	0,9%	1,4%	3,1%	3,5%	2,5%	1,8%
≥2006	1,2%	1,3%	1,0%	1,4%	3,4%	3,7%	3,1%	2,3%
N_LOG	35.963	48.519	46.913	41.914	17.805	24.738	17.206	23.035
Parc LOG_PART	84.482		88.827		42.543		40.241	

SPF Economie, Micro-données Census 2011 et calculs propres

PO : logement occupé par au moins un propriétaire (propriétaire-occupant)

non PO : logement du parc locatif potentiel (non occupé par un propriétaire)

N_LOG : nombre total de logements classiques identifiés par le Census 2011 pour la catégorie et dans le centre considéré (y compris les logements virtuels)

2.4. Degré de proximité des propriétaires particuliers

Sur le parc total de logements, plus de 60% appartiennent au moins à un particulier habitant la même commune. Cela varie entre 61,2% pour Liège jusqu'à 69,4% à Charleroi. **La majorité de ces logements sont occupés par un propriétaire** (entre 37% des logements à Liège et 46% des logements à Charleroi et Mons).

En ce qui concerne le parc locatif potentiel des particuliers (logements possédés par des particuliers mais non occupés par un propriétaire), **entre 56% (Liège) et 67,5% (Namur) des logements ont au moins un propriétaire qui habite la même commune.**

Tableau 7 : Logements appartenant à des particuliers selon la proximité des propriétaires et la localisation

	Charleroi	Liège	Namur	Mons
Nombre de logements ayant au moins un PO	47.735	40.184	24.355	22.753
<i>% parc total</i>	46,3%	37,0%	46,1%	44,6%
Nombre de logements ayant au moins un propriétaire particulier (non PO) habitant la même commune	23.794	26.276	12.016	11.105
<i>% parc total</i>	23,1%	24,2%	22,7%	21,8%
<i>% parc locatif potentiel des particuliers</i>	66,2%	56,0%	67,5%	64,5%
Parc total de logements	103.097	108.583	52.813	51.019
Parc locatif potentiel des particuliers	35.963	46.913	17.805	17.206

SPF Economie, Micro-données Censur 2011 et calculs propres

LOG_PART : logement détenu par une ou plusieurs personne(s) physique(s)

PO : logement occupé par au moins un propriétaire (propriétaire-occupant)

non PO : logement du parc locatif potentiel (non occupé par un propriétaire)

3. Caractérisation du parc de bâtiments

La population à laquelle nous nous intéressons dans ce chapitre concerne **tous les bâtiments comportant au moins un logement** dans les communes de Charleroi, Liège, Namur ou Mons, et ce qu'ils soient résidentiels ou non.

Nous nous intéresserons tout d'abord au régime de propriété de ces bâtiments en faisant la distinction entre les bâtiments dont tous les logements appartiennent à la même combinaison de propriétaires et ceux dont les logements offrent une variété de combinaison de propriétaires différents. D'un point de vue rénovation, cette distinction est importante surtout lorsque l'on considère des actions de contact/sensibilisation par les entités publiques ou des travaux liés à l'enveloppe. L'analyse portera plus en détail sur les bâtiments à un seul logement et ceux à plusieurs logements, ainsi que sur le nombre de logements concernés par chacune des catégories de bâtiments identifiées, et sur leur taux respectifs de logements unipropriétaires.

Ensuite nous analyserons successivement les bâtiments des catégories identifiées en fonction du nombre de logements concernés (en détails), en fonction qu'ils abritent au moins un propriétaire occupant et en fonction de leur année de construction.

3.1. Régime de propriété des bâtiments

3.1.1. Catégories

Nous avons déterminé plusieurs catégories de bâtiments selon la nature du/des propriétaire(s) des logements qu'ils comportent :

- Bâtiments à un seul logement (BAT_1_LOG): le/la propriétaire peut être une personne physique (PART), une personne morale (SOC), un mix de personnes physique(s) et morale(s) (mixte) ou non déterminé (ND) ;
- Bâtiments à plusieurs logements dont l'ensemble des logements appartiennent à la même combinaison de propriétaires¹⁰. Par simplification, nous les avons appelés « immeubles de rapport » (RAP) même si cette appellation n'est pas tout à fait adéquate ni correcte.
 - combinaison identique de personne(s) physique(s) (BAT_RAP_PART) ;
 - combinaison identique de personne(s) morale(s) (BAT_RAP_SOC)¹¹ ;
 - combinaison identique de personnes physique(s) et morale(s) (BAT_RAP_mixte).
- Bâtiments à plusieurs logements dont le régime de propriété des logements est diversifié et/ou indéterminé : BAT_COPRO ?. Ces bâtiments correspondent potentiellement à des immeubles en copropriété forcée¹².

¹⁰ Pour chaque logement repris dans le bâtiment.

¹¹ Parmi cette catégorie figurent notamment les bâtiments appartenant aux sociétés de logements sociaux (SLSP), les bâtiments communaux de logements, les résidences étudiantes, etc.

¹² Remarque : cela ne signifie pas pour autant que ces immeubles soient représentés par une Association de Copropriétaires (ACP) enregistrée à la Banque Carrefour des Entreprises. Le nombre de bâtiments identifiés ici est d'ailleurs largement supérieur au nombre d'ACP identifiées via la base de données Open Data de la BCE (voir les documents « Exploitation des données publiques de la Banque Carrefour des Entreprises concernant les

Tableau 8 : Estimation de la répartition du régime de propriété des bâtiments ayant au moins un logement dans les grands centres urbains wallons

Catégories de bâtiments	Charleroi	Liège	Namur	Mons
BAT_1_LOG_PART	61.166	43.320	27.740	28.356
BAT_1_LOG_SOC	6.130	3.042	1.795	3.927
BAT_1_LOG_mixte	205	178	209	138
BAT_1_LOG_ND	1.005	752	403	552
Total BAT_1_LOG	68.506	47.292	30.147	32.973
% total	90,4%	79,4%	88,4%	90,8%
BAT_RAP_PART	3.939	6.103	1.582	1.704
BAT_RAP_SOC	1.088	1.738	801	550
BAT_RAP_mixte	40	112	47	36
BAT_COPRO?	2.229	4.302	1.525	1.050
Total BAT_PL_LOG	7.296	12.255	3.955	3.340
% total	9,6%	20,6%	11,6%	9,2%
TOTAL	75.802	59.547	34.102	36.313

SPF Economie, Micro-données Census 2011 et calculs propres

BAT_1_LOG_PART : bâtiment à un seul logement selon le Census 2011 dont le logement appartient à une ou plusieurs personne(s) physique(s)

BAT_1_LOG_SOC : bâtiment à un seul logement selon le Census 2011 dont le logement appartient à une ou plusieurs personne(s) morale(s)

BAT_1_LOG_mixte : bâtiment à un seul logement selon le Census 2011 dont le logement appartient à une combinaison de personne(s) physique(s) et morale(s)

BAT_1_LOG_ND : bâtiment à un seul logement selon le Census 2011 dont le propriétaire du logement n'est pas identifié

BAT_RAP_PART : bâtiments dont tous les logements appartiennent à la même combinaison de personnes physiques (particuliers)

BAT_RAP_SOC : bâtiments dont tous les logements appartiennent à la même combinaison de personnes morales

BAT_RAP_mixte : bâtiments à plusieurs logements avec un régime de propriété diversifié (les logements n'ont pas tous la même combinaison de propriétaires)

BAT_COPRO ? : bâtiments dont tous les logements appartiennent à la même combinaison de propriétaires

Les bâtiments à un seul logement sont largement majoritaires même dans les centres urbains : ils représentent entre 79,4% (Liège) et 90,8% (Mons) du parc de bâtiments comportant au moins un logement.

Remarque : étant donné que l'on ne connaît pas les autres locaux présents dans les bâtiments (commerce, bureau, centre médical, etc.), il est possible que des immeubles en copropriété forcée se retrouvent également dans les bâtiments à un seul logement ou dans ce que nous avons appelé les « immeubles de rapport ». Cette subdivision est donc exploratoire et relativement théorique. Elle permet de se faire une première idée sur le régime probable de propriété des bâtiments comportant au moins un logement selon le Census 2011.

Entre 86% et 92% des bâtiments n'ayant qu'un seul logement selon le Censu 2011 appartiennent à une ou plusieurs personne(s) physique(s) (BAT_1_LOG_PART), contre 6% à 12% à une ou plusieurs personne(s) morale(s) (BAT_1_LOG_SOC).

Au niveau des bâtiments à plusieurs logements,

- entre 40% et 54% des bâtiments ont une même combinaison de propriétaires « personne physique » pour tous leurs logements (BAT_RAP_PART);
- entre 14,2% et 20,3% des bâtiments ont une même combinaison de propriétaires « personne morale » pour tous leurs logements (BAT_RAP_SOC) ;
- et entre 30,6% et 38,6% ont un régime de propriété diversifié au sein des logements qu'ils comprennent (BAT_COPRO ?).

Illustration 3 : Répartition du régime probable de propriété des bâtiments comportant un logement (gauche) ou plusieurs logements (droite) dans les grands centres urbains wallons



SPF Economie, Micro-données Censu 2011 et calculs propres

BAT_1_LOG_PART : bâtiment à un seul logement selon le Censu 2011 dont le logement appartient à une ou plusieurs personne(s) physique(s)

BAT_1_LOG_SOC : bâtiment à un seul logement selon le Censu 2011 dont le logement appartient à une ou plusieurs personne(s) morale(s)

BAT_1_LOG_mixte : bâtiment à un seul logement selon le Censu 2011 dont le logement appartient à une combinaison de personne(s) physique(s) et morale(s)

BAT_1_LOG_ND : bâtiment à un seul logement selon le Censu 2011 dont le propriétaire du logement n'est pas identifié

BAT_RAP_PART : bâtiments dont tous les logements appartiennent à la même combinaison de personnes physiques (particuliers)

BAT_RAP_SOC : bâtiments dont tous les logements appartiennent à la même combinaison de personnes morales

BAT_RAP_mixte : bâtiments dont tous les logements appartiennent à la même combinaison de propriétaires personnes physique(s) et morale(s)

BAT_COPRO ? : bâtiments à plusieurs logements avec un régime de propriété diversifié (les logements n'ont pas tous la même combinaison de propriétaires)

3.1.2. Logements selon la catégorie de bâtiment

En gardant toujours à l'esprit qu'il ne s'agit que d'une première estimation à titre exploratoire, Il est intéressant de remarquer les particularités de chacun des centres urbains étudiés lorsque l'on considère le nombre de logements dans chacune des catégories de bâtiments identifiées au point précédent.

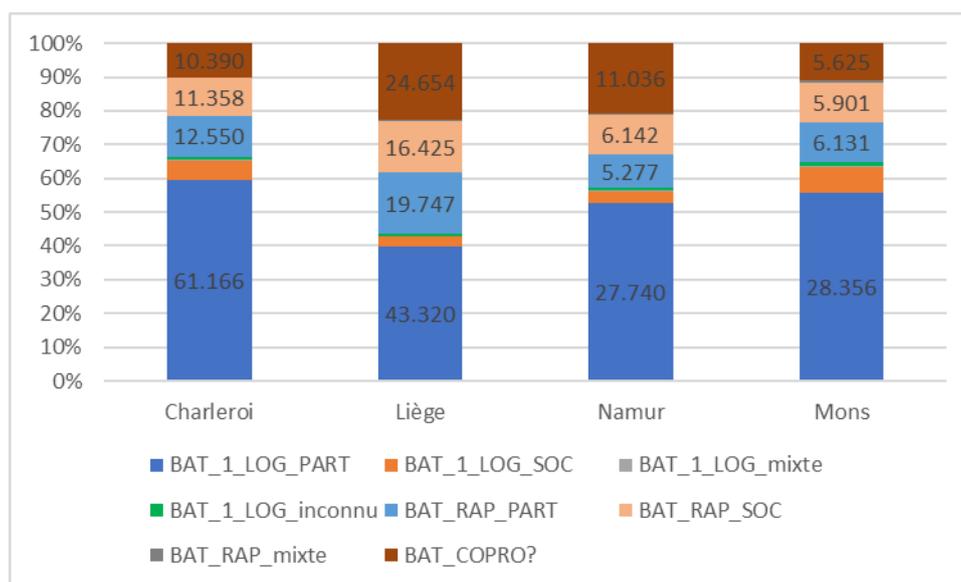
Contrairement aux trois autres centres, Liège comporte une majorité de logements (environ 56%) situés dans des bâtiments à plusieurs logements, dont une part importante dans les bâtiments à régime diversifié de propriété des logements (BAT_COPRO ?, environ 22% du parc de logements) et

les bâtiments dont tous les logements appartiennent à la même combinaison de personnes physiques (BAT_RAP_PART, environ 20%).

Charleroi et Mons sont dominés par les logements dans les bâtiments à un seul logement (respectivement 65% environ), et leur proportion respective de logements dans les bâtiments à régime diversifié de propriété (BAT_COPRO ?) est relativement faible (environ 10%).

Namur comporte également une majorité de logements dans les bâtiments à un seul logement (58% environ), mais la proportion de logements dans les bâtiments à régime diversifié de propriété des logements (BAT_COPRO ?, plus de 20%) est nettement plus importante qu'à Charleroi ou Mons.

Illustration 4 : Répartition du parc de logements selon les catégories de bâtiment et la localité



SPF Economie, Micro-données Census 2011 et calculs propres

BAT_1_LOG_PART : bâtiment à un seul logement selon le Census 2011 dont le logement appartient à une ou plusieurs personne(s) physique(s)

BAT_1_LOG_SOC : bâtiment à un seul logement selon le Census 2011 dont le logement appartient à une ou plusieurs personne(s) morale(s)

BAT_1_LOG_mixte : bâtiment à un seul logement selon le Census 2011 dont le logement appartient à une combinaison de personne(s) physique(s) et morale(s)

BAT_1_LOG_ND : bâtiment à un seul logement selon le Census 2011 dont le propriétaire du logement n'est pas identifié

BAT_RAP_PART : bâtiments dont tous les logements appartiennent à la même combinaison de personnes physiques (particuliers)

BAT_RAP_SOC : bâtiments dont tous les logements appartiennent à la même combinaison de personnes morales

BAT_RAP_mixte : bâtiments dont tous les logements appartiennent à la même combinaison de personnes physique(s) et morale(s)

BAT_COPRO ? : bâtiments à plusieurs logements avec un régime de propriété diversifié (les logements n'ont pas tous la même combinaison de propriétaires)

3.1.3. Taux de logements unipropriétaires

Les logements des bâtiments à un seul logement enregistrent un taux moindre d'unipropriétaire que les bâtiments à plusieurs logements. Cela s'explique notamment par la proportion plus importante de propriétaires occupants dans ces logements (cf. les logements de propriétaires occupants connaissent plus souvent un partage de la propriété que les autres, voir point 2.2.2).

Tableau 9 : Taux de logements unipropriétaires selon le type de bâtiment et la localité

	Charleroi	Liège	Namur	Mons
BAT_1_LOG	76,5%	72,1%	68,9%	76,6%
BAT_PL_LOG	92,1%	88,3%	86,7%	89,5%

SPF Economie, Micro-données Censu 2011 et calculs propres

BAT_1_LOG : logements situés dans un bâtiment ne comprenant qu'un seul logement (occupé ou non, virtuel ou non)

BAT_PL_LOG : logements situés dans un bâtiment comprenant au moins deux logements

3.2. Taille des bâtiments (en nombre de logements)

Remarque : Dans la base de données 'Logements' du Censu 2011, tous les types de bâtiments sont repris à condition de comprendre au moins un logement, que ce dernier soit occupé ou non, virtuel ou non. Par contre, il est impossible de savoir si cet immeuble comprend également d'autres types de locaux tels que des bureaux, commerces, locaux de profession libérale, garages, etc. Le bâtiment à un seul logement peut donc tout aussi bien correspondre à la traditionnelle maison unifamiliale, qu'à un immeuble de bureaux comportant un logement (ex : conciergerie) ou une maison de commerce avec un restaurant au rez-de-chaussée et un duplex aux étages. Il nous est actuellement impossible d'affiner l'analyse sur ce point. Il faudra donc rester prudent au niveau de l'interprétation des résultats.

Tableau 10 : Répartition du parc de bâtiments et de logements dans les quatre grands centres urbains wallons selon que le bâtiment comporte un ou plusieurs logements

	BATIMENTS			LOGEMENTS			
	Parc total	BAT_1_LOG	BAT_PL_LOG	Parc total	% logements virtuels	Nombre de logements dans les BAT_PL_LOG	Nombre moyen de logements dans les BAT_PL_LOG
Charleroi	75.802	68.506 (90,4%)	7.296 (9,6%)	103.097	8,0%	34.591 (33,6%)	4,74
Liège	59.547	47.292 (79,4%)	12.255 (20,6%)	108.583	3,7%	61.291 (56,4%)	5,00
Namur	34.102	30.147 (88,4%)	3.955 (11,6%)	52.813	5,6%	19.840 (37,6%)	5,02
Mons	36.313	32.973 (90,8%)	3.340 (9,2%)	51.019	6,7%	14.706 (28,8%)	4,40

SPF Economie, Micro-données Censu 2011 et calculs propres

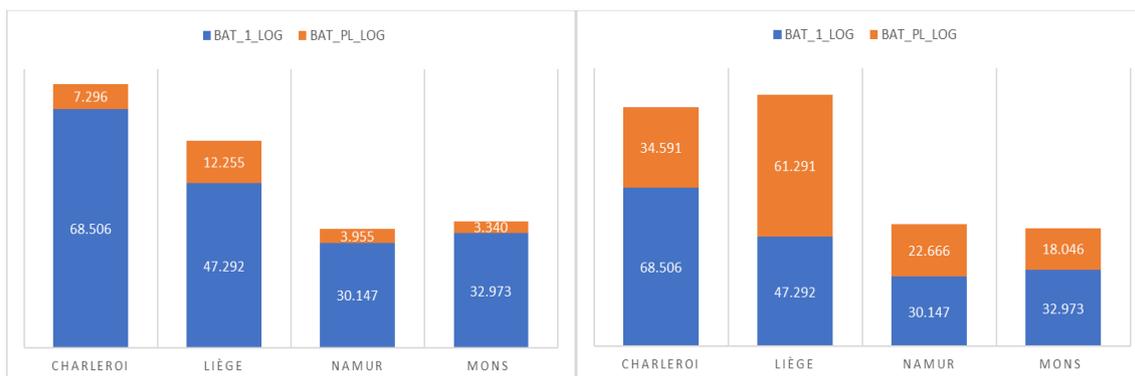
BAT_1_LOG : bâtiment résidentiel ou non ne comportant qu'un seul logement selon le Censu 2011

BAT_PL_LOG : bâtiment résidentiel ou non comportant au moins deux logements selon le Censu 2011 (y compris logement.s virtuel.s)

La proportion de bâtiments ne comprenant qu'un seul logement varie assez fort selon le centre urbain considéré mais domine largement le parc : Liège en comporte le moins (79,4% du parc de bâtiments ayant au moins un logement) et Mons le plus (90,8%), avec des valeurs intermédiaires pour Namur (88,3%) et Charleroi (90,4%).

En termes de proportions de logements, par contre, les bâtiments à un seul logement ne représentent plus que 43,6% du parc total de logements à Liège ; 57,1% à Namur ; 64,6% à Mons et 66,4% à Charleroi.

Illustration 5 : Parcs de bâtiments (gauche) et de logements (droite) des grands centres urbains wallons selon que le bâtiment comporte un ou plusieurs logements



SPF Economie, Micro-données Census 2011 et calculs propres

BAT_1_LOG : bâtiment résidentiel ou non ne comportant qu'un seul logement selon le Census 2011

BAT_PL_LOG : bâtiment résidentiel ou non comportant au moins deux logements selon le Census 2011 (y compris logement.s virtuel.s)

Le nombre moyen de logements compris dans les bâtiments à plusieurs logements s'élève à 4,7 pour Charleroi jusqu'à 5,7 pour Namur. **Les bâtiments de 2 à 9 logements représentent, en effet, une écrasante majorité des bâtiments à plusieurs logements dans les centres urbains considérés.** Ils représentent entre 88,0% (Namur) et 91,9% (Liège) du parc de bâtiments à plusieurs logements (BAT_PL_LOG) des grands centres urbains wallons.

Tableau 11 : Répartition détaillée des bâtiments à plusieurs logements selon leur classe de taille et selon la localité

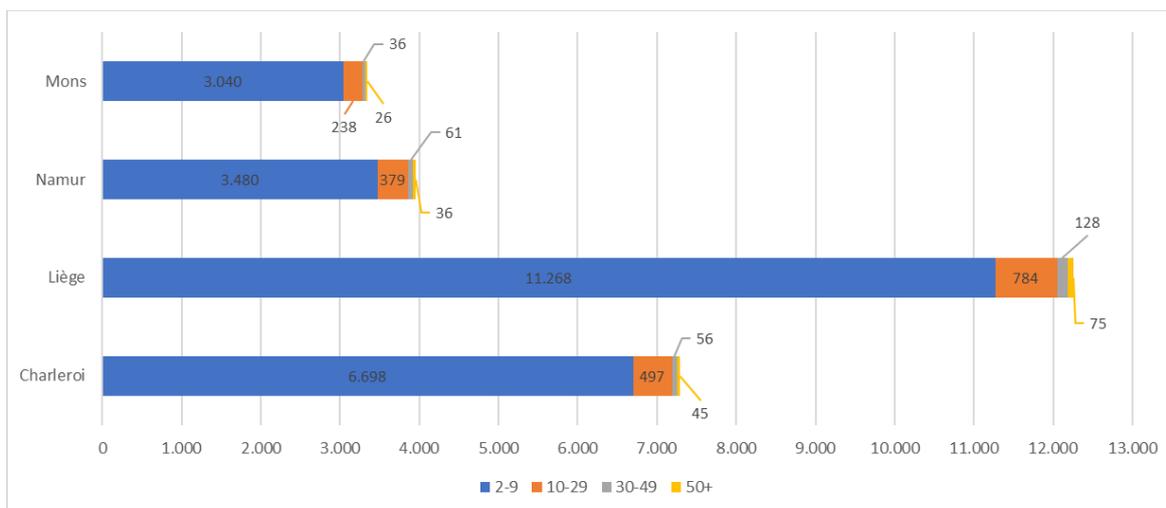
CLASSE_N_LOG	Charleroi	Liège	Namur	Mons
2-9	91,8%	91,9%	88,0%	91,0%
10-19	5,3%	4,8%	7,6%	5,5%
20-29	1,5%	1,6%	2,0%	1,6%
30-39	0,5%	0,6%	1,2%	0,9%
40-49	0,3%	0,4%	0,4%	0,2%
50-99	0,5%	0,4%	0,8%	0,6%
100+	0,1%	0,2%	0,2%	0,2%
N_BAT_PL_LOG	7.296	12.255	3.955	3.340
N_LOG_BAT_PL_LOG	34.591	61.291	22.666	18.046
Nombre moyen de logements dans les BAT_PL_LOG	4,7	5,0	5,7	4,4

SPF Economie, Micro-données Census 2011 et calculs propres

BAT_PL_LOG : bâtiment résidentiel ou non comportant au moins deux logements selon le Census 2011 (y compris logement.s virtuel.s)

N_LOG_BAT_PL_LOG : nombre total de logements (y compris virtuels) dans les bâtiments à plusieurs logements de la localité

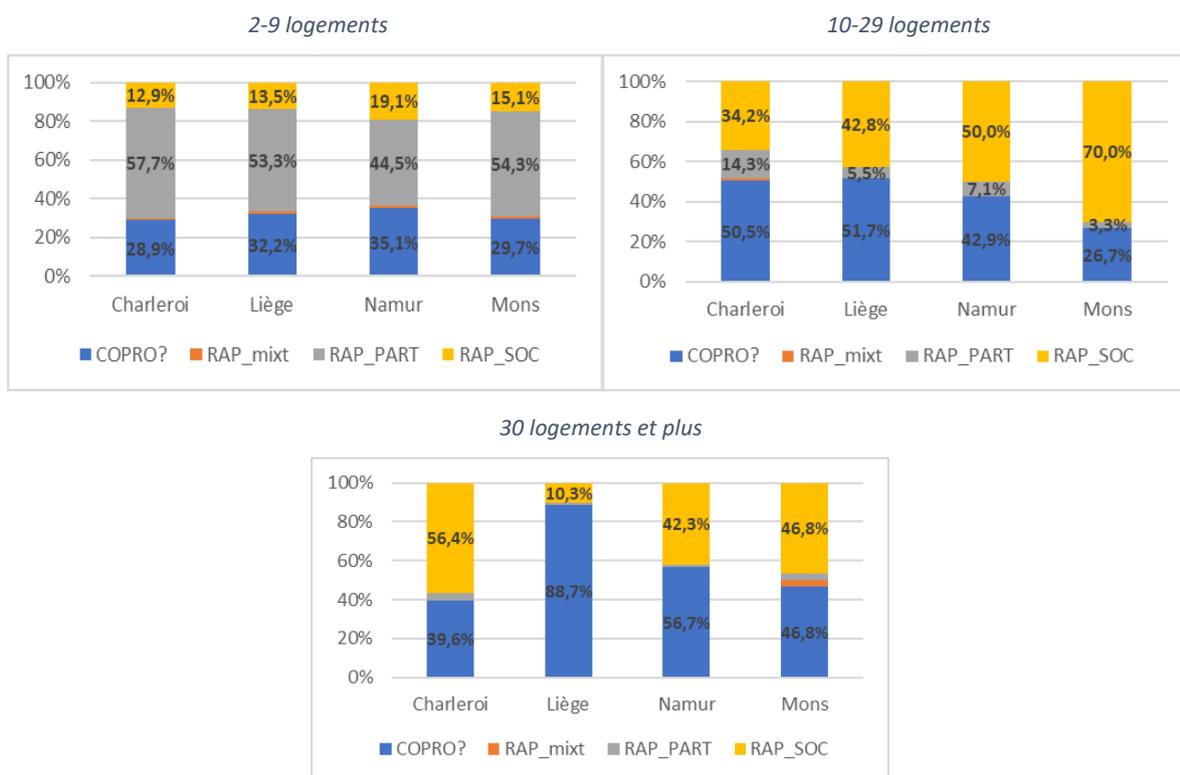
Tableau 12 et Illustration 6 : Nombre de bâtiments avec au moins deux logements par classe de taille (nombre de logements) et localisation



SPF Economie, Micro-données Censuses 2011 et calculs propres

Population totale = BAT_PL_LOG (Charleroi : 7.296 ; Liège : 12.255 ; Namur : 3.955 ; Mons : 3.340)

Illustration 7 : Répartition des bâtiments de par classe de taille (nombre de logements) selon le régime de propriété et la localisation



SPF Economie, Micro-données Censuses 2011 et calculs propres

RAP_PART : bâtiments dont tous les logements appartiennent à la même combinaison de personnes physiques (particuliers)

RAP_SOC : bâtiments dont tous les logements appartiennent à la même combinaison de personnes morales

RAP_mixte : bâtiments dont tous les logements appartiennent à la même combinaison de personnes physique(s) et morale(s)

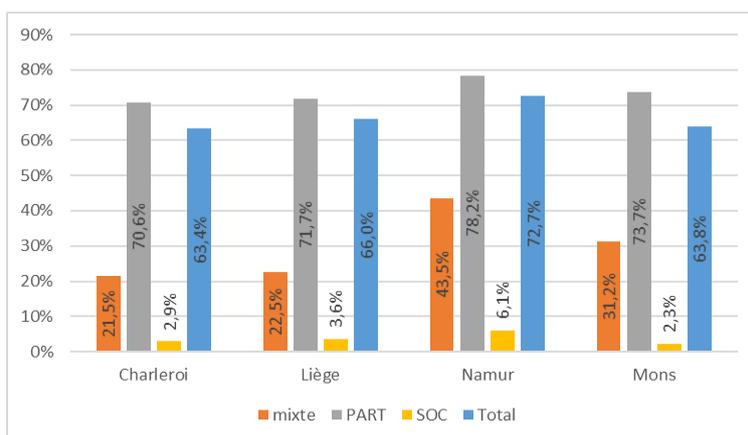
COPRO ? : bâtiments à plusieurs logements avec un régime de propriété diversifié (les logements n'ont pas tous la même combinaison de propriétaires)

Les bâtiments de deux à neuf logements appartiennent en majorité (de 44,5% pour Namur à 57,7% pour Charleroi) à une combinaison de propriétaires particuliers qui détiennent tous les logements du bâtiment (RAP_PART). Cette proportion diminue fortement pour les bâtiments avec plus de logements en faveur des catégories « tous les logements appartiennent à la même combinaison de personne(s) morale(s) » (RAP_SOC) et « immeubles potentiellement en copropriété forcée » (COPRO ?).

3.3. Bâtiments avec propriétaire(s) occupant(s)

Globalement, entre 63,4% et 72,7% des bâtiments à un seul logement dans les grands centres urbains wallons sont occupés par leur(s) propriétaire(s). La proportion est nettement plus élevée (entre 70,6% et 78,2%) pour les logements appartenant à une ou des personnes physiques (PART), mais on observe également qu'une petite proportion (entre 2,3% et 6,1%) des bâtiments appartenant à une ou des personnes morales (SOC), sont occupés indirectement par leur(s) propriétaires (ex : administrateur(s)/membre(s) fondateur(s) d'une société)¹³.

Illustration 8 : % de bâtiments parmi les bâtiments à un logement qui sont occupés par leur(s) propriétaire(s) selon le régime de propriété du bâtiment et sa localisation



SPF Economie, Micro-données Census 2011 et calculs propres

PART : bâtiment à un logement selon le Census 2011 appartenant à une ou des personne(s) physique(s)

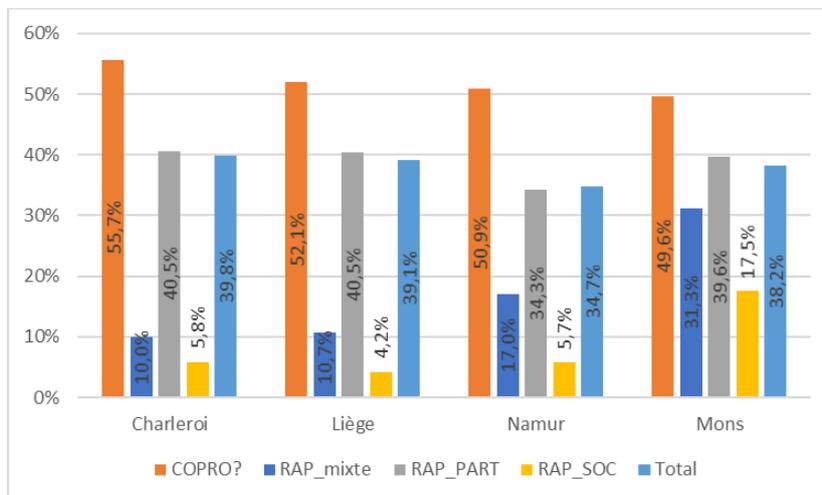
SOC : bâtiment à un logement selon le Census 2011 appartenant à une ou des personne(s) morale(s)

mixte : bâtiment à un logement selon le Census 2011 appartenant à une combinaison de personnes physique(s) et morale(s)

En ce qui concerne les bâtiments à plusieurs logements, entre 34,7% et 39,8% d'entre eux comportent au moins un logement occupés par son/ses propriétaire(s). Cette proportion est nettement plus élevée pour les immeubles ayant des régimes diversifiés de propriété de logements (le taux pour les 'COPRO ?' varie entre 49,6% et 55,7%), que pour les immeubles dont les logements appartiennent à une même combinaison de personne(s) morale(s) (le taux pour les 'RAP_SOC' varie entre 4,2% et 17,5%). Au niveau des bâtiments dont tous les logements appartiennent à une même combinaison de personne(s) physique(s), entre 34,3% et 40,5% d'entre eux comportent au moins un logement dans lequel est domicilié l'un des propriétaires.

¹³ Au moins un administrateur / membre fondateur est domicilié dans le logement détenu par l'entreprise.

Illustration 9 : Proportion de bâtiments parmi les bâtiments à plusieurs logements qui comportent au moins un logement occupé par son/ses propriétaire(s) selon le régime de propriété du bâtiment et sa localisation



SPF Economie, Micro-données Census 2011 et calculs propres

RAP_PART : bâtiments dont tous les logements appartiennent à la même combinaison de personnes physiques (particuliers)

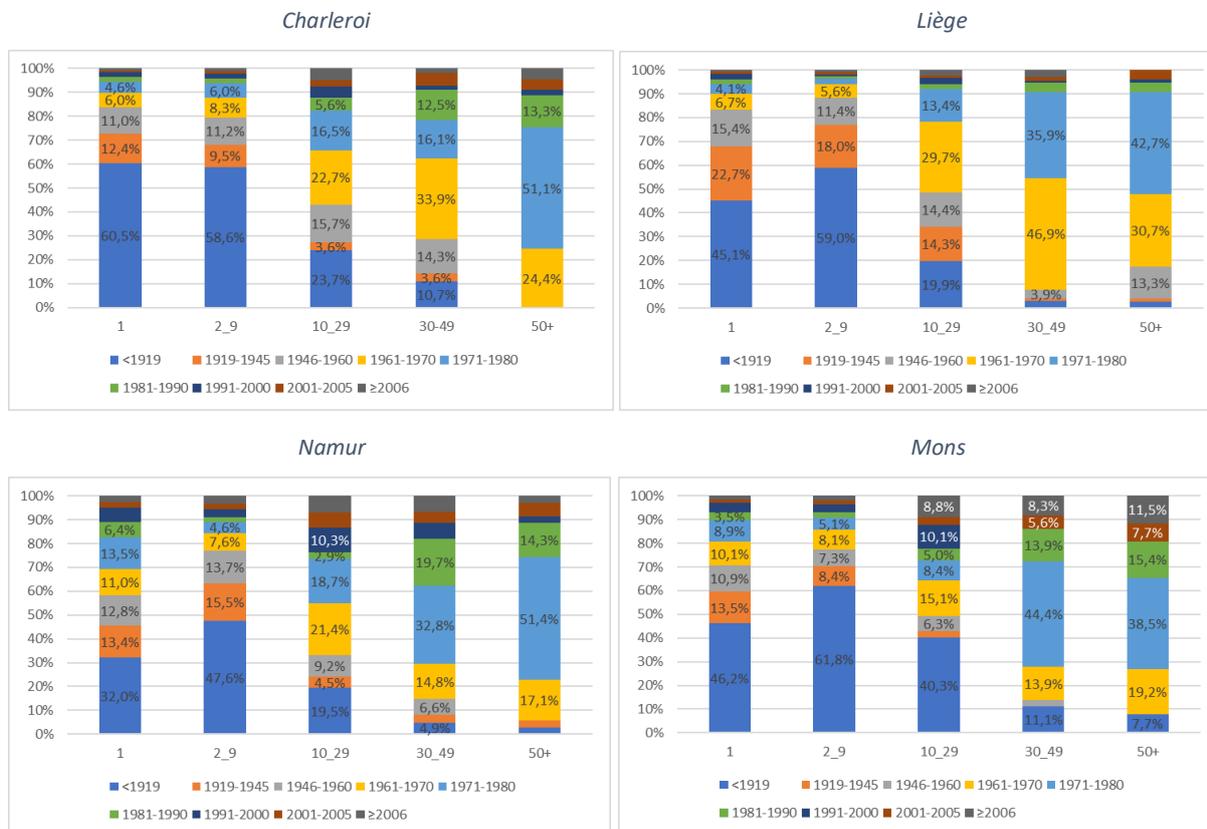
RAP_SOC : bâtiments dont tous les logements appartiennent à la même combinaison de personnes morales

RAP_mixte : bâtiments à plusieurs logements avec un régime de propriété diversifié (les logements n'ont pas tous la même combinaison de propriétaires)

COPRO ? : bâtiments dont tous les logements appartiennent à la même combinaison de propriétaires

3.4. Année de construction

Illustration 10 : Répartition des bâtiments par classe de taille (nombre log.) et période de construction selon la localisation



SPF Economie, Micro-données Census 2011 et calculs propres

Remarque : le nombre de bâtiments de 50 logements et plus est relativement faible dans chacun des centres.

Parmi les bâtiments ne comprenant qu'un seul logement, 32% datent d'avant 1919 à Namur et ce pourcentage atteint jusqu'à 60% à Charleroi.

Les bâtiments comportant entre 2 et 9 logements sont également fortement présents dans cette période de construction : 47,6% d'entre eux ont été construits avant 1919 à Namur, et jusqu'à 61,8% à Mons.

Les bâtiments comprenant au moins 10 logements sont nettement plus récents. La grande majorité a été construite après 1960 mais il reste une part non négligeable de bâtiments anciens surtout dans la catégorie de bâtiments de 10 à 29 logements.

4. Caractérisation des propriétaires / bailleurs

Un propriétaire de bien immobilier est enregistré au cadastre dès qu'il possède un titre de propriété sur le bien considéré. Il peut posséder le bien dans son intégralité (pleine propriété) ou partiellement (ex : indivision avec d'autres propriétaires suite à un achat commun ou suite à un héritage, ou subdivision du droit de propriété entre le nu-propriétaire et l'usufruitier).

Après avoir fait une première analyse sur la nature des propriétaires de logements dans les quatre grands centres urbains wallons, ce chapitre sera divisé en deux grandes parties : la première concernera la caractérisation des propriétaires personnes physiques, tandis que la seconde sera consacrée à la caractérisation des propriétaires personnes morales.

Dans chacun des cas, nous analyserons la taille des portefeuilles de logements, ainsi que les principales caractéristiques disponibles pour chaque catégorie.

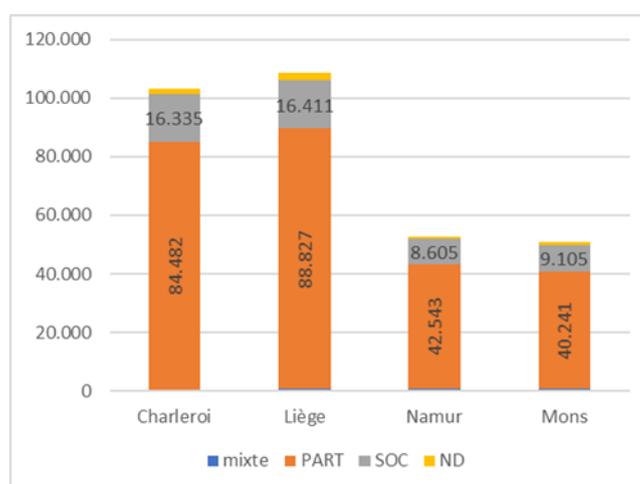
En ce qui concerne les personnes physiques, nous nous pencherons sur leur âge, leur localisation, la taille du ménage auquel elles appartiennent et le nombre d'enfants à charge, leur situation sur le marché de l'emploi et leur statut professionnel, ainsi que leur secteur d'activité détaillé.

Pour les propriétaires personnes morales, le nombre de variables étant plus limité, nous ne nous intéresserons qu'à leur secteur principal d'activité (y compris détaillé) en cherchant à identifier notamment les sociétés de logement social, ainsi qu'à l'époque de construction des logements et bâtiments concernés.

4.1. Nature des propriétaires

Comme détaillé au point 2.2.1., **la grande majorité (80% environ) des logements des quatre grands centres urbains wallons sont possédés par une ou des personnes physiques (PART) et 16% environ par une ou des personne(s) morale(s)**. Quelques logements sont également détenus à la fois par une personne physique et une personne morale (mixte).

Illustration 11 : Parc de logements selon la nature du/des propriétaire(s) et selon la localité



SPF Economie, Micro-données Censuses 2011 et calculs propres

ND : non déterminé

Le marché résidentiel locatif potentiel¹⁴ (N_LOG_NON_PO) dans les grands centres urbains wallons concerne plus de la moitié des logements répertoriés au Census 2011 (entre 52,3% à Namur et 60,7% à Liège).

Tableau 13 : Marché locatif potentiel selon la localité

	N_LOG_NON_PO	N_LOG_TOTAL	% parc logements potentiellement locatif
Charleroi	54.069	103.097	52,4%
Liège	65.936	108.583	60,7%
Namur	27.641	52.813	52,3%
Mons	27.649	51.019	54,2%

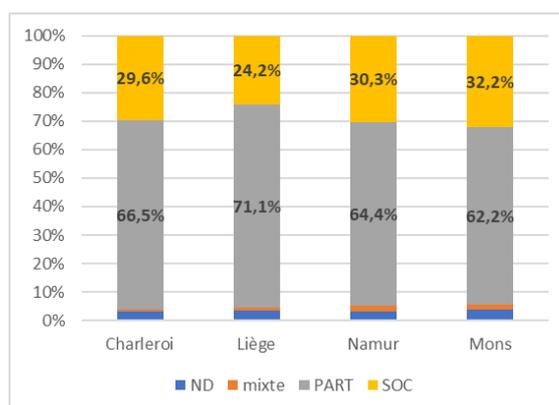
SPF Economie, Micro-données Census 2011 et calculs propres

N_LOG_NON_PO : nombre de logements sans propriétaire-occupant (parc de logements potentiellement locatifs)

N_LOG_TOTAL : parc de logements total

Entre 62,2% (Mons) et 71,1% (Liège) des logements du parc locatif potentiel sont détenus par des particuliers et entre 24,2% (Liège) et 32,2% (Mons) par des personnes morales.

Illustration 12 : Nature des propriétaires du parc locatif potentiel selon la localité



SPF Economie, Micro-données Census 2011 et calculs propres

ND : non déterminé

mixte : appartient à une personne physique et une personne morale

PART : appartient à une ou des personne(s) physique(s)

SOC : appartient à une ou des personne(s) morale(s)

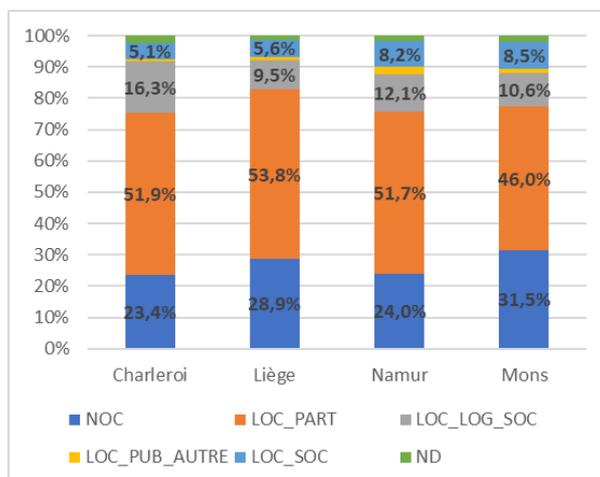
Concernant le **régime d'occupation des logements composant le « parc locatif potentiel »**, ils sont majoritairement (de 46% à Mons à 53,8% à Liège) loués à un particulier (LOC_PART). Les logements « non-occupés » (NOC) peuvent être effectivement vides mais certains peuvent également héberger des personnes non domiciliées tels que des étudiants. Ils représentent entre 23,4% (Charleroi) et 31,5%

¹⁴ Nous entendons par « marché locatif potentiel » l'ensemble des logements qui ne sont pas occupés par au moins un de leur(s) propriétaire(s), de manière directe ou indirecte via une entreprise. Ils peuvent être effectivement loués mais également inoccupés au sens du Census (c-à-d réellement vides ou occupés par une personne non domiciliée). Ce marché est une estimation haute du parc locatif résidentiel puisqu'il comprend également les logements vides pour rénovation (donc non occupables) ou les logements en transition d'occupants, mais il permet de prendre en considération les logements éventuellement occupés par des personnes non domiciliées.

Le marché locatif réel se situe donc entre le nombre de logements loués avec un occupant domicilié et ce marché locatif potentiel.

(Mons) du parc locatif potentiel. Entre 9,5% (Liège) et 16,3% (Charleroi) des logements du parc locatif potentiel sont loués à une société de logement social de type SLSP (LOC_LOG_SOC), et entre 5,1% (Charleroi) et 8,5% (Mons) par une personne morale « classique » (SOC). Les entités publiques autres (LOC_PUB_AUTRE) louent entre 0,9% (Charleroi) et 2,3% (Namur) des logements du parc locatif potentiel.

Illustration 13 : Répartition du parc locatif potentiel selon le régime d'occupation du logement et la localité



SPF Economie, Micro-données Census 2011 et calculs propres

NOC : non occupé (le logement peut être vide ou occupé par une personne non domiciliée)

LOC_PART : loué par une personne physique

LOC_LOG_SOC : loué par une société de logement social

LOC_PUB_AUTRE : loué par une entité publique autre qu'une société de logement social

LOC_SOC : loué par une personne morale autre

ND : non déterminé

4.2. Caractérisation des propriétaires particuliers

Pour rappel, les propriétaires particuliers possèdent environ 80% du parc de logements identifiés par le Census 2011 dans les quatre grands centres urbains wallons. Leur présence est surtout importante pour les bâtiments à un seul logement (entre 86% et 92%).

4.2.1. Taille du portefeuille de logements

76.887 particuliers - répartis dans 65.594 ménages - possèdent au moins une partie de logement sur la commune de Charleroi. Le portefeuille global en Belgique de ces particuliers s'élève à 105.409 logements (en pleine propriété ou en propriété partielle) dont 80,6% sont situés dans la commune de Charleroi (soit 84.960 logements). Sur ces 105.409 logements, 47.966 ne sont pas occupés par un propriétaire (45,5%).

A Namur, les 41.770 particuliers propriétaires d'au moins une partie de logement sur la commune – répartis dans 34.206 ménages - possèdent au total 76.977 logements (en pleine propriété ou en propriété partielle) mais seuls 56,2% de ces logements sont situés dans la commune de Namur. Sur ces 76.977 logements, 28.052 ne sont pas occupés par un propriétaire (36,4%).

Les propriétaires particuliers de logements à Namur semblent donc avoir un portefeuille de logements nettement moins concentré sur la commune que ceux de Charleroi.

Tableau 14 : Nombre de propriétaires particuliers possédant au moins une partie de logement dans le centre considéré et taille du portefeuille de logements en Belgique détenus totalement ou partiellement par ces particuliers

	Charleroi	Liège	Namur	Mons
N_MENAGES dont min. un membre détient un logement (totalement ou partiellement) ou plus dans le centre urbain considéré	65.594	63.619	34.206	31.053
N_PART détenant au moins un logement (totalement ou partiellement) dans le centre urbain considéré	76.887	75.140	41.770	36.727
N_LOG (en Belgique) détenus totalement ou partiellement par ces particuliers	105.409	120.922	76.977	52.254
<i>dont logements non occupés par un propriétaire</i>	47.966 (45,5%)	64.482 (53,3%)	28.052 (36,4%)	24.410 (46,7%)
N_LOG détenus par ces particuliers dans le centre considéré	84.960	89.584	43.295	40.797
% de logements du portefeuille sis dans le centre	(80,6%)	(74,1%)	(56,2%)	(78,1%)
<i>dont logements non occupés par un propriétaire</i>	36.392	45.597	18.437	17.689
% de logements non occupés par un propriétaire sis dans le centre	(42,8%)	(50,9%)	(42,6%)	(43,4%)

SPF Economie, Micro-données Census 2011 et calculs propres

Parmi les particuliers possédant au moins une partie de logement sur la commune de Namur, 63,6% ne possèdent qu'un seul logement, totalement ou partiellement. Ils sont 80,7% à Mons, tandis que Liège et Namur affichent des valeurs intermédiaires. La proportion de particuliers possédant totalement ou partiellement 6 logements ou plus dans leur portefeuille varient de 1,7% (Mons) à 3,7% (Namur).

Tableau 15 : Portefeuille de logements des particuliers possédant au moins une partie de logement dans le centre considéré – caractéristiques de population

N_LOG	Charleroi	Liège	Namur	Mons
1	67,8%	77,9%	63,6%	80,7%
2	19,4%	12,5%	21,1%	12,4%
3	6,0%	4,4%	6,8%	3,1%
4	2,6%	2,0%	3,1%	1,3%
5	1,4%	1,1%	1,7%	0,7%
6+	2,8%	2,2%	3,7%	1,7%
Min	1	1	1	1
Max	487	86	487	139
moyenne	1,71	1,50	1,84	1,41
Écart-type	2,665	1,656	3,253	1,694

SPF Economie, Micro-données Census 2011 et calculs propres

La taille maximale du portefeuille d'un particulier possédant au moins partiellement un logement à Liège est de 86, contre 487 à Namur ou Charleroi. Les particuliers possédant au moins partiellement un logement à Mons ont une taille moyenne de portefeuille de 1,41 logements (détenus totalement ou partiellement) contre 1,84 pour les particuliers possédant au moins un logement à Namur.

Selon ces résultats, Namur et Charleroi auraient plus attiré quelques très gros investisseurs particuliers que Liège ou Mons.

4.2.2. Age

L'âge moyen des propriétaires particuliers possédant au moins un bien dans un des 4 grands centres urbains wallons tourne autour de 51-55 ans. A titre de comparaison, l'âge moyen de la population wallonne selon le Census 2011 est de 40,5 ans¹⁵.

On observe un large étalement des âges parmi les propriétaires particuliers, dès la première année de vie jusqu'à 99 ans et plus, mais la population se concentre, logiquement, essentiellement sur les tranches d'âge comprises entre 18 et 79 ans.

Tableau 16 : Caractéristiques de répartition de l'âge des propriétaires particuliers possédant au moins un logement dans le centre considéré selon la taille de leur portefeuille de logements en Belgique

AGE_PROP_PART	Taille portefeuille	N_PART	Min	Max	Moyenne	Ecart type
CHARLEROI	1_LOG	52.151	2	99	52,68	17,606
	PL_LOG	15.411	7	99	53,23	15,047
	dont 6+_LOG	1.226	19	97	52,57	14,672
LIEGE	1_LOG	54.484	2	99	53,50	17,067
	PL_LOG	16.600	3	99	53,89	15,377
	dont 6+_LOG	1.642	13	96	53,75	14,825
NAMUR	1_LOG	26.560	2	99	53,83	17,214
	PL_LOG	15.185	7	99	53,74	14,411
	dont 6+_LOG	1.594	18	97	54,63	14,148
MONS	1_LOG	29.614	1	99	52,40	16,955
	PL_LOG	7.089	3	99	53,50	14,948
	dont 6+_LOG	632	13	90	51,43	13,746

SPF Economie, Micro-données Census 2011 et calculs propres

1_LOG : portefeuille ne comportant la propriété entière ou partielle que d'un seul logement

PL_LOG : portefeuille comportant la propriété entière ou partielle d'au moins deux logements différents

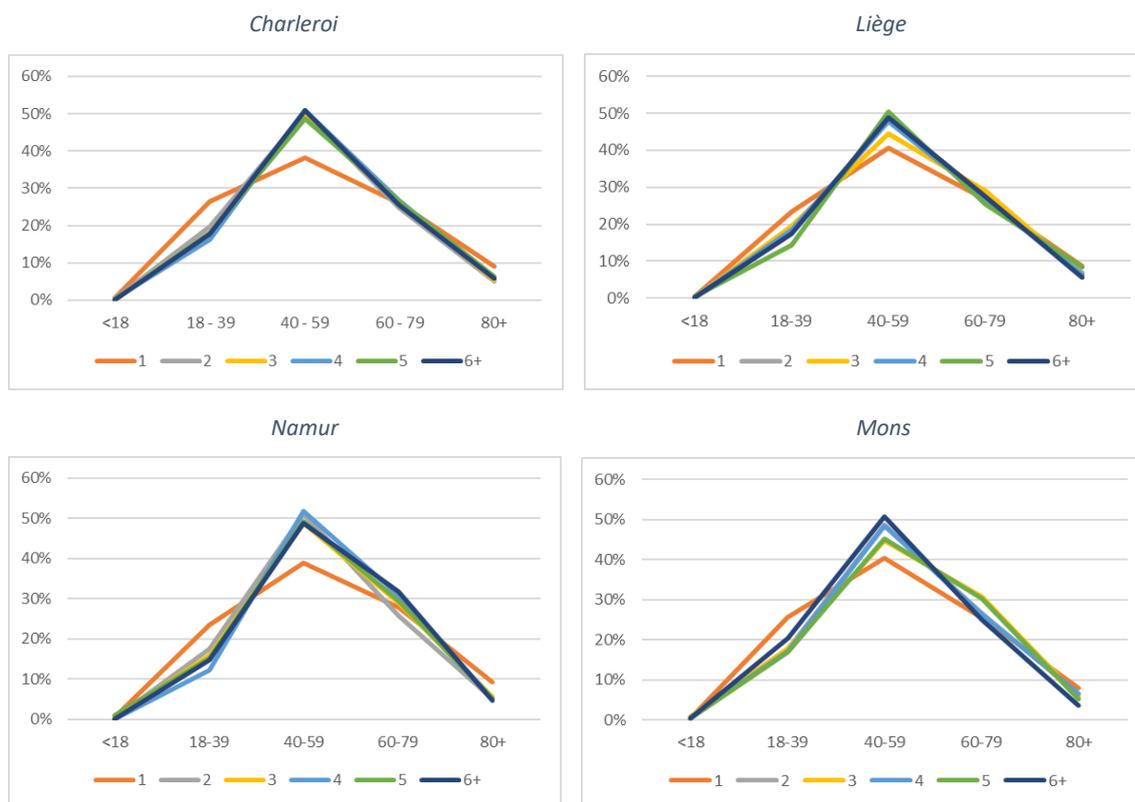
6+_LOG : sous-catégorie de PL_LOG ; portefeuille comportant la propriété entière ou partielle d'au moins 6 logements différents

Selon la taille du portefeuille de logements possédés, on observe une certaine variation : la distribution est plus étalée pour les propriétaires ne possédant qu'un seul logement et plus ramassée pour ceux qui en possèdent 6 ou plus, quel que soit le centre considéré (min plus élevé, max plus faible, écart type plus faible pour la population 6+_LOG que pour la population 1_LOG et voir Illustration 14).

L'âge moyen des multipropriétaires (PL_LOG) est légèrement plus élevé que celui des unipropriétaires (1_LOG), sauf à Namur. L'âge moyen des propriétaires de 6 logements ou plus (6+_LOG) est généralement compris entre celui des unipropriétaires et celui des multipropriétaires en général, sauf à Namur où il est le plus élevé.

¹⁵ http://census2011.fgov.be/data/fresult/age-avg_fr.html

Illustration 14 : Répartition des propriétaires particuliers possédant au moins un logement dans le centre considéré selon la taille du portefeuille de biens et la classe d'âge



SPF Economie, Micro-données Census 2011 et calculs propres

4.2.3. Lieu de résidence

On observe globalement que la proximité des propriétaires particuliers avec le ou les bien(s) qu'ils détiennent dans un des 4 grands centres urbains wallons diminue avec la taille du portefeuille de biens détenus.

Tableau 17 : Proportion de propriétaires particuliers possédant au moins un bien dans le centre considéré et habitant également ce même centre, selon la taille du portefeuille de biens

N_LOG possédés	Charleroi	Liège	Namur	Mons
1	91,6%	74,3%	91,6%	82,3%
2	67,4%	72,8%	66,1%	83,6%
3	60,0%	65,8%	58,0%	77,9%
4	54,0%	60,3%	53,7%	74,5%
5	52,1%	61,3%	49,6%	71,0%
6+	46,4%	56,0%	47,4%	62,3%
TOTAL	82,3%	72,9%	80,4%	81,8%

SPF Economie, Micro-données Census 2011 et calculs propres

N_LOG possédés : Taille du portefeuille de logements possédés totalement ou partiellement par les propriétaires particuliers possédant au moins partiellement un bien dans le centre considéré

La grande majorité des particuliers ne possédant qu'un seul logement (partiellement ou totalement) habite la même commune que le bien considéré, et l'occupe généralement. Pour Charleroi et Namur,

le taux de propriétaires ne possédant qu'un seul bien (totalement ou partiellement) et habitant la même commune est nettement plus élevé (91,6%) qu'à Mons (82,3%) ou à Liège (74,3%).

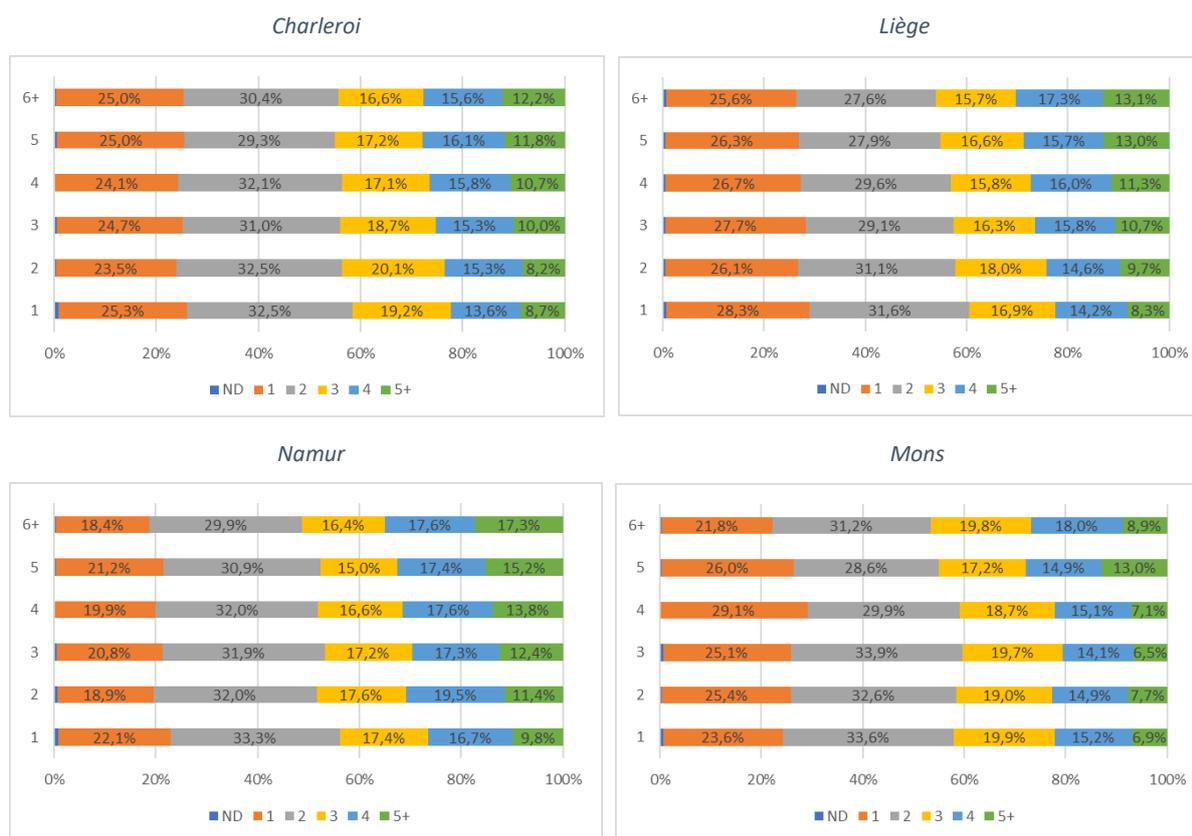
Par contre, **dès que le portefeuille compte au moins deux biens¹⁶, le taux de propriétaires vivant dans le centre considéré chute**, de manière plus abrupte à Charleroi et à Namur qu'à Mons et à Liège.

4.2.4. Ménage - taille et nombre d'enfants

On observe globalement, sur les quatre grands centres urbains wallons, l'existence d'un lien entre la taille du portefeuille de logements possédés en Belgique des propriétaires particuliers et le nombre de personnes composant le ménage auquel ils appartiennent : **la proportion de ménage de 4 personnes et plus augmente sensiblement avec la taille du portefeuille**. Mons semble faire exception à cette tendance en ce qui concerne les ménages de 5 personnes et plus.

Par ailleurs, **la proportion de ménages d'une seule personne est largement inférieure parmi les propriétaires particuliers (entre 18,4% et maximum 29,1%) possédant au moins partiellement un logement dans un des 4 centres urbains considérés, par rapport à la moyenne de la population globale (35% en Région wallonne selon le Censu 2011¹⁷)**, et ce quel que soit le centre urbain considéré ou la taille du portefeuille.

Illustration 15 : Proportion des catégories de ménage (nombre de personnes) dans les populations de propriétaires particuliers selon la localité et la taille du portefeuille de logements détenus totalement ou partiellement en Belgique



SPF Economie, Micro-données Censu 2011 et calculs propres

¹⁶ Un de ces biens est d'office situé dans le centre considéré mais le second peut être situé ailleurs.

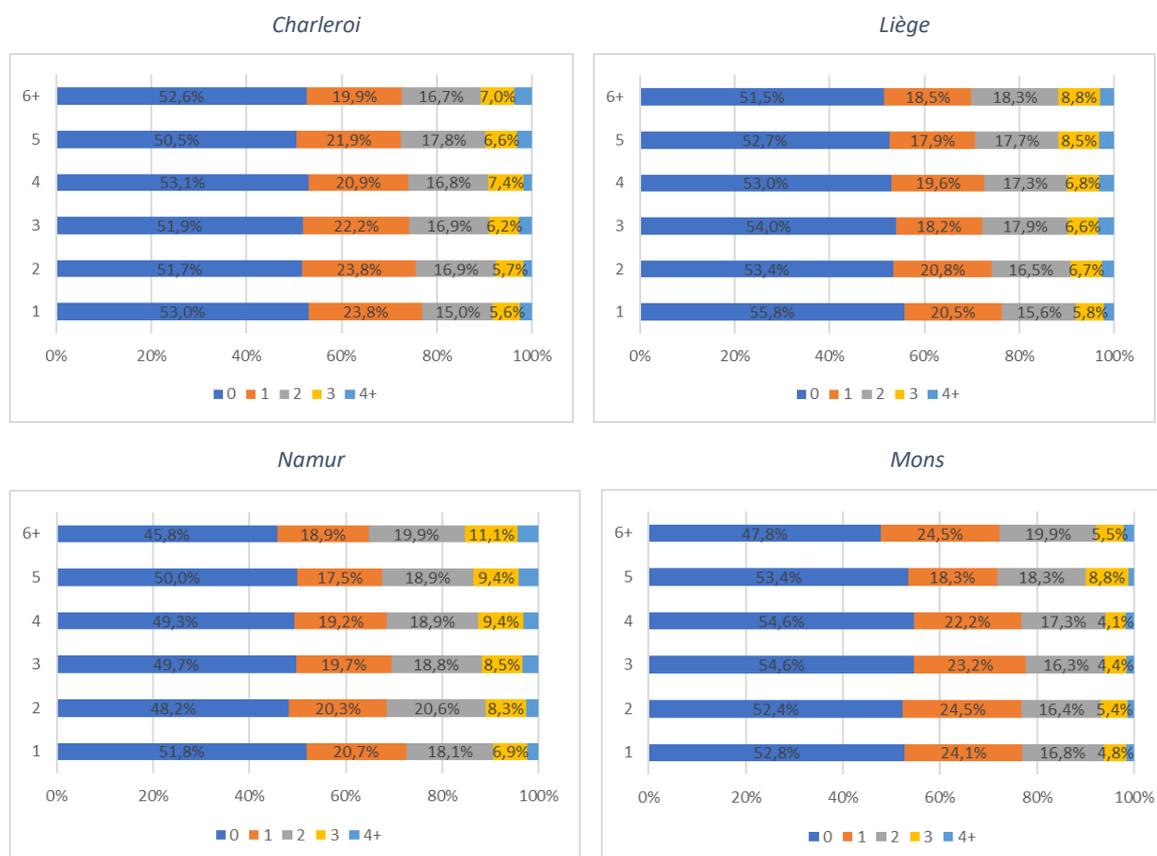
¹⁷ http://census2011.fgov.be/data/fresult/household-t_fr.html

4.2.5. Ménages - nombre d'enfants

Plus de la moitié des particuliers possédant au moins un logement (totalement ou partiellement) dans le centre urbain considéré appartient à des ménages sans enfants (isolés, couples sans enfants, etc.): cela varie de 50,6% (Namur) à 55,3% (Liège).

La part des ménages avec au moins deux enfants s'accroît avec la taille du portefeuille de biens détenus par les particuliers. A Liège par exemple, les ménages avec deux enfants ou plus représentent 23,7% des ménages possédant, totalement ou partiellement, un logement dans la commune. Ils passent progressivement à 30,0% dans les ménages possédant totalement ou partiellement 6 logements ou plus (dont minimum un est situé dans la commune considérée).

Illustration 16 : Proportion d'enfants (de 0 à 4+) dans le ménage du particulier possédant totalement ou partiellement au moins un logement dans le centre considéré en fonction de la taille de son portefeuille de logements en Belgique



SPF Economie, Micro-données Census 2011 et calculs propres

4.2.6. Situation sur le marché de l'emploi et statut professionnel

La majorité des particuliers possédant au moins un logement dans un des quatre grands centres urbains wallons sont pourvus d'un emploi : cela varie de 51,8% pour les propriétaires particuliers de Charleroi jusqu'à 58,6% pour ceux de Namur.

Concernant le statut professionnel des propriétaires particuliers pourvus d'un emploi, la catégorie principale est constituée de salariés employés mais la proportion varie quelque peu selon le centre considéré (18,1% pour Charleroi et 24,2% pour Namur). En outre, 15,9% des propriétaires particuliers sur Charleroi sont ouvriers contre seulement 6,7% à Namur, tandis que 6,6% des propriétaires particuliers sur Namur sont travailleurs indépendants contre 4,6% à Charleroi.

Environ 30% des propriétaires particuliers sont rentiers ou pensionnés (INC) et ce quel que soit le centre considéré. Ils représentent la principale catégorie des propriétaires particuliers non pourvus d'un emploi (non_EMP), suivi ensuite des personnes au foyer et autres (HOME_IO).

Tableau 18 : Répartition des propriétaires particuliers possédant au moins partiellement un logement dans le centre considéré selon leur situation sur le marché de l'emploi et leur statut professionnel détaillé

		Charleroi	Liège	Namur	Mons
ND		0,0%	0,1%	0,1%	0,1%
EMP	CFAM	0,2%	0,4%	0,5%	0,4%
	COOP	0,1%	0,4%	0,3%	0,2%
	SAL_E	18,1%	21,3%	24,2%	21,6%
	SAL_F	9,5%	10,5%	15,6%	13,3%
	SAL_O	15,9%	10,0%	6,7%	10,5%
	SAL_Z	0,2%	0,8%	0,6%	0,4%
	SELF_NS	4,6%	6,1%	6,6%	5,7%
	SELF_S	2,8%	4,2%	4,2%	3,1%
	TOTAL_EMP	51,5%	53,9%	58,6%	55,2%
non_EMP	HOME_IO	11,0%	9,5%	6,9%	9,5%
	INC	30,1%	30,1%	30,4%	29,1%
	LT_MWA	0,2%	0,2%	0,2%	0,3%
	UNE_NW	0,3%	0,3%	0,1%	0,3%
	UNE_W	6,2%	5,3%	3,0%	4,9%
	EDUC	0,6%	0,8%	0,8%	0,7%
	TOTAL non_EMP	48,5%	46,1%	41,4%	44,8%
N_TOTAL_PROP_PART	76.887	75.140	41.770	36.727	

SPF Economie, Micro-données Censur 2011 et calculs propres

EMP : Personnes pourvues d'un emploi

CFAM : Travailleurs familiaux collaborant à une entreprise familiale

COOP : Membres de coopératives de producteurs

NAP : Sans objet (non pourvus d'un emploi)

SAL_E : Salariés - employés

SAL_F : Salariés - fonctionnaires

SAL_O : Salariés - ouvriers

SAL_Z : Salariés: détail inconnu

SELF_NS : Travailleurs indépendants

SELF_S : Employeurs

non_EMP : Personnes non pourvues d'un emploi

UNE_NW : Chômeurs n'ayant jamais travaillé auparavant

UNE_W : Chômeurs ayant occupé un emploi auparavant

LT_MWA : Personnes en dessous de l'âge minimal national requis pour exercer une activité économique

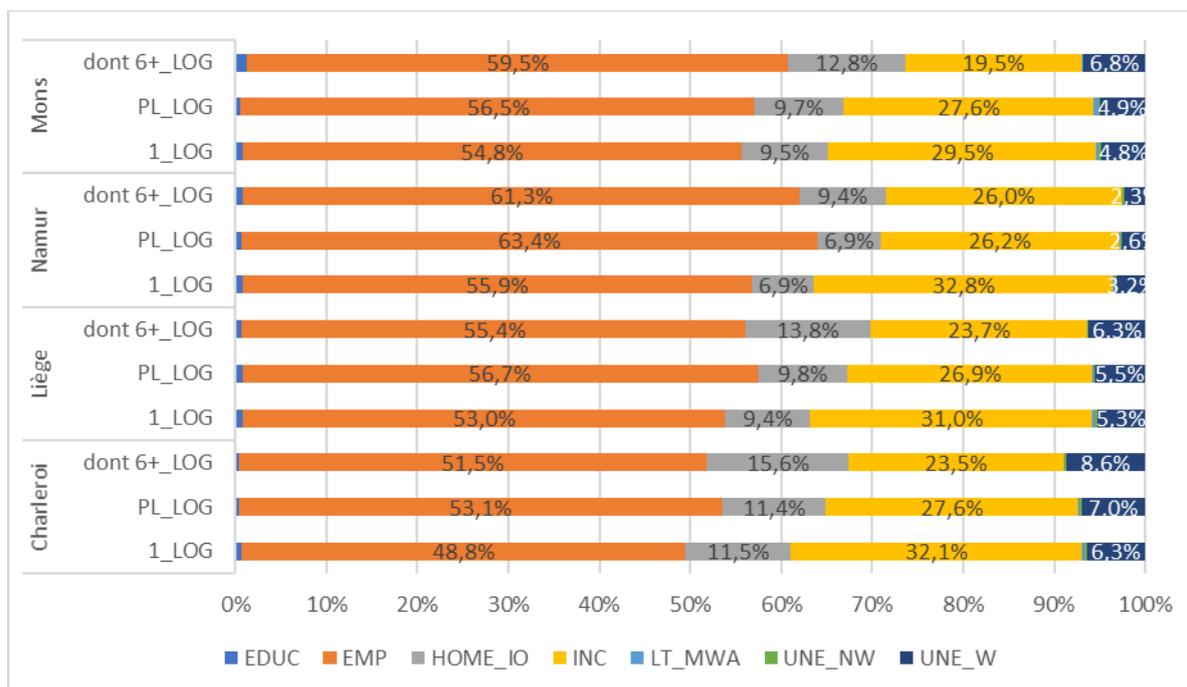
EDUC : Étudiants

INC : Retraités et rentiers

HOME_IO : Personnes s'occupant du foyer et autres

Le taux de propriétaires particuliers pourvus d'un emploi est plus élevé pour les multipropriétaires (PL_LOG) que pour ceux qui ne possèdent qu'un seul logement (1_LOG), quel que soit le centre considéré. En ce qui concerne les propriétaires particuliers possédant totalement ou partiellement 6 logements ou plus (6+_LOG) - sous-catégorie des multipropriétaires (PL_LOG) - leur taux d'emploi est généralement situé entre celui des unipropriétaires (1_LOG) et celui des multipropriétaires (PL-LOG). Mons fait exception à ce constat général.

Illustration 17 : Situation sur le marché de l'emploi des particuliers possédant au moins une partie de logement dans le centre considéré selon la taille du portefeuille



SPF Economie, Micro-données Census 2011 et calculs propres

1_LOG : population des propriétaires particuliers possédant, totalement ou partiellement, un unique logement dans le centre considéré

PL_LOG : population des propriétaires particuliers possédant, totalement ou partiellement, au moins deux logements dont un dans le centre considéré

6+_LOG : sous-population de la population PL_LOG - population PL_LOG limitée aux particuliers possédant totalement ou partiellement 6 logements ou plus

4.2.7. Secteur d'activité économique

Globalement, les particuliers non pourvus d'un emploi sont moins souvent multipropriétaires au niveau des quatre centres urbains considérés. Ils sont par contre sur-représentés par rapport à la population wallonne totale au niveau des propriétaires possédant partiellement ou totalement, un seul logement : selon le Census 2011 38,8% des Wallons ne sont pas pourvus d'un emploi (enfants, étudiants, pensionnés, etc.) mais ils représentent entre 40,9% (Namur) et 44,9% (Charleroi) des particuliers possédant au moins partiellement un logement.

Les actifs du secteur « A – Agriculture, sylviculture et pêche » sont particulièrement sous-représentés parmi les propriétaires particuliers étudiés, même parmi ceux ne possédant qu'un seul logement. Cela s'explique probablement par le caractère essentiellement urbain des quatre communes étudiées dans le cadre de ce projet.

Parmi les catégories de propriétaires particuliers des 4 centres, qui sont pourvus d'un emploi, on observe une nette diminution de la proportion des actifs dans le secteur « O - Administration publique et défense; sécurité sociale obligatoire », ou dans le secteur « H - Transport et entreposage » avec la taille du portefeuille.

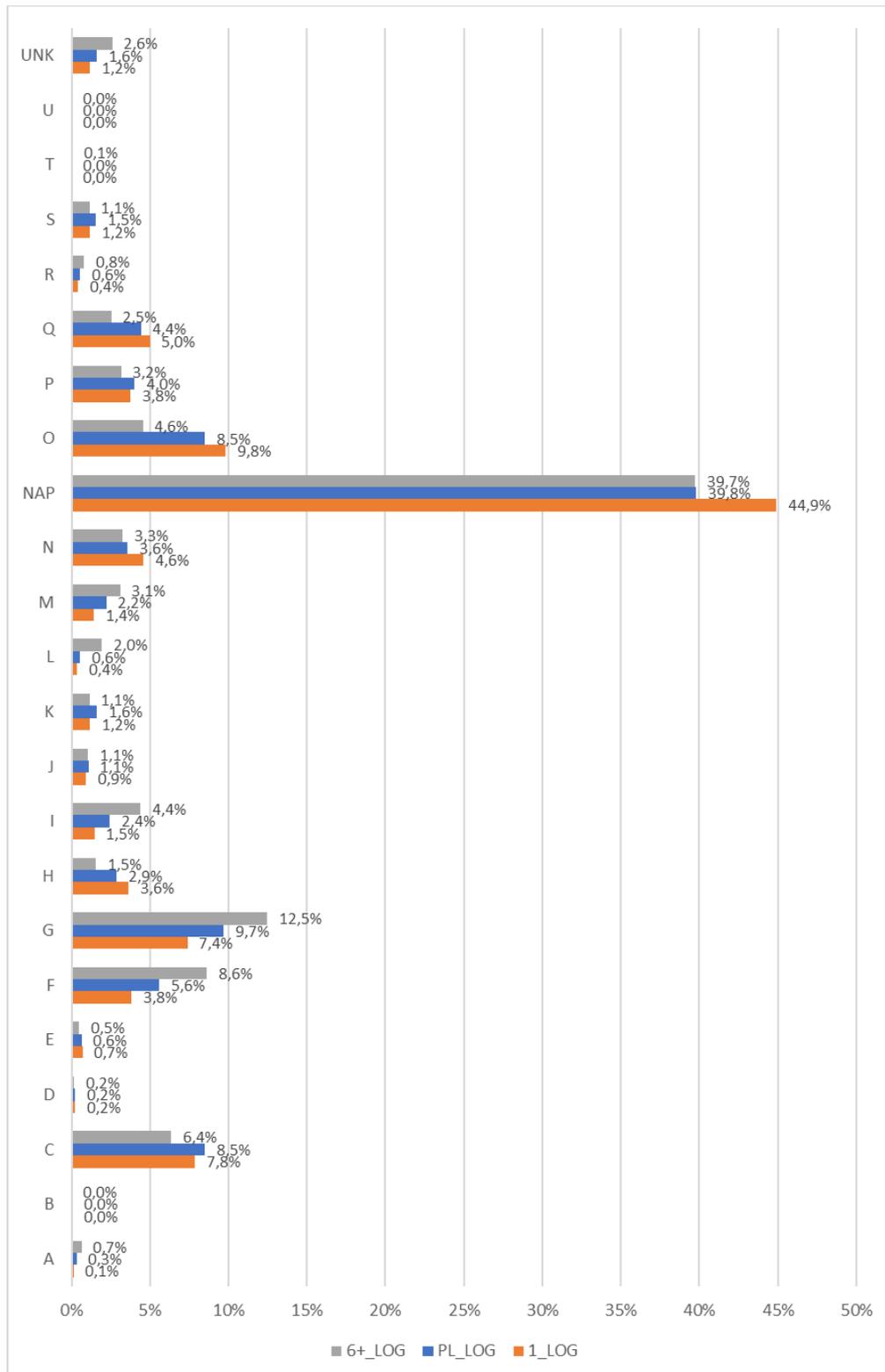
Par contre, le taux de particuliers actifs dans les secteurs « M - Activités spécialisées, scientifiques et techniques », « L - Activités immobilières », « I - Hébergement et restauration », « G - Commerce de gros et de détail; réparation d'automobiles et de motocycles » et « F - Construction » s'accroît très

sensiblement avec la taille du portefeuille de logements. A Charleroi par exemple, 3,8% des particuliers ne possédant qu'un seul logement, partiellement ou totalement, travaillent dans le secteur « F - Construction » mais ils passent à 12,5% dans la population des particuliers possédant au moins une part de propriété dans 6 logements ou plus.

Légende relative aux illustrations 17 à 20 :

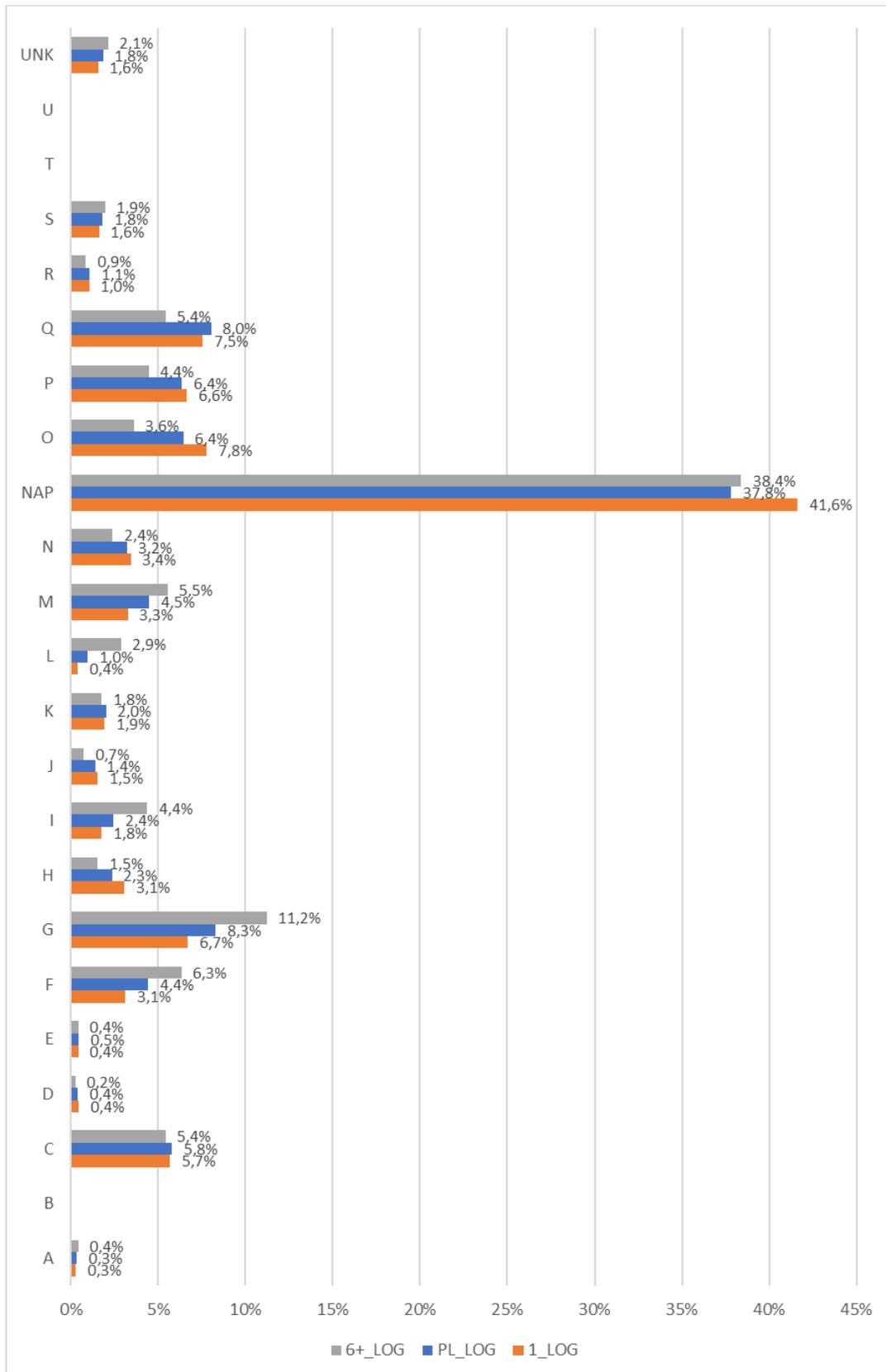
A	<i>Agriculture, sylviculture et pêche</i>
F	<i>Construction</i>
J	<i>Information et communication</i>
K	<i>Activités financières et d'assurance</i>
L	<i>Activités immobilières</i>
B	<i>Industries extractives</i>
C	<i>Industrie manufacturière</i>
D	<i>Production et distribution d'électricité, de gaz, de vapeur et d'air conditionné</i>
E	<i>Adduction d'eau assainissement, gestion des déchets et dépollution</i>
G	<i>Commerce de gros et de détail; réparation d'automobiles et de motocycles</i>
H	<i>Transport et entreposage</i>
I	<i>Hébergement et restauration</i>
M	<i>Activités spécialisées, scientifiques et techniques</i>
N	<i>Activités de services administratifs et de soutien</i>
O	<i>Administration publique et défense; sécurité sociale obligatoire</i>
P	<i>Enseignement</i>
Q	<i>Santé humaine et action sociale</i>
R	<i>Arts, spectacles et activités récréatives</i>
S	<i>Autres activités de services</i>
T	<i>Activités des ménages en tant qu'employeurs; activités indifférenciées des ménages en tant que producteurs de biens et services pour usage propre</i>
U	<i>Activités extraterritoriales</i>
NAP	<i>Sans objet / ne travaille pas (ex : pensionnés, rentiers, étudiants, enfants, personnes au foyer)</i>
UNK	<i>Non indiqué</i>

Illustration 18 : Proportion de propriétaires particuliers possédant au moins partiellement un logement dans le centre considéré en fonction du secteur d'activité et de la taille de portefeuille de logements - CHARLEROI



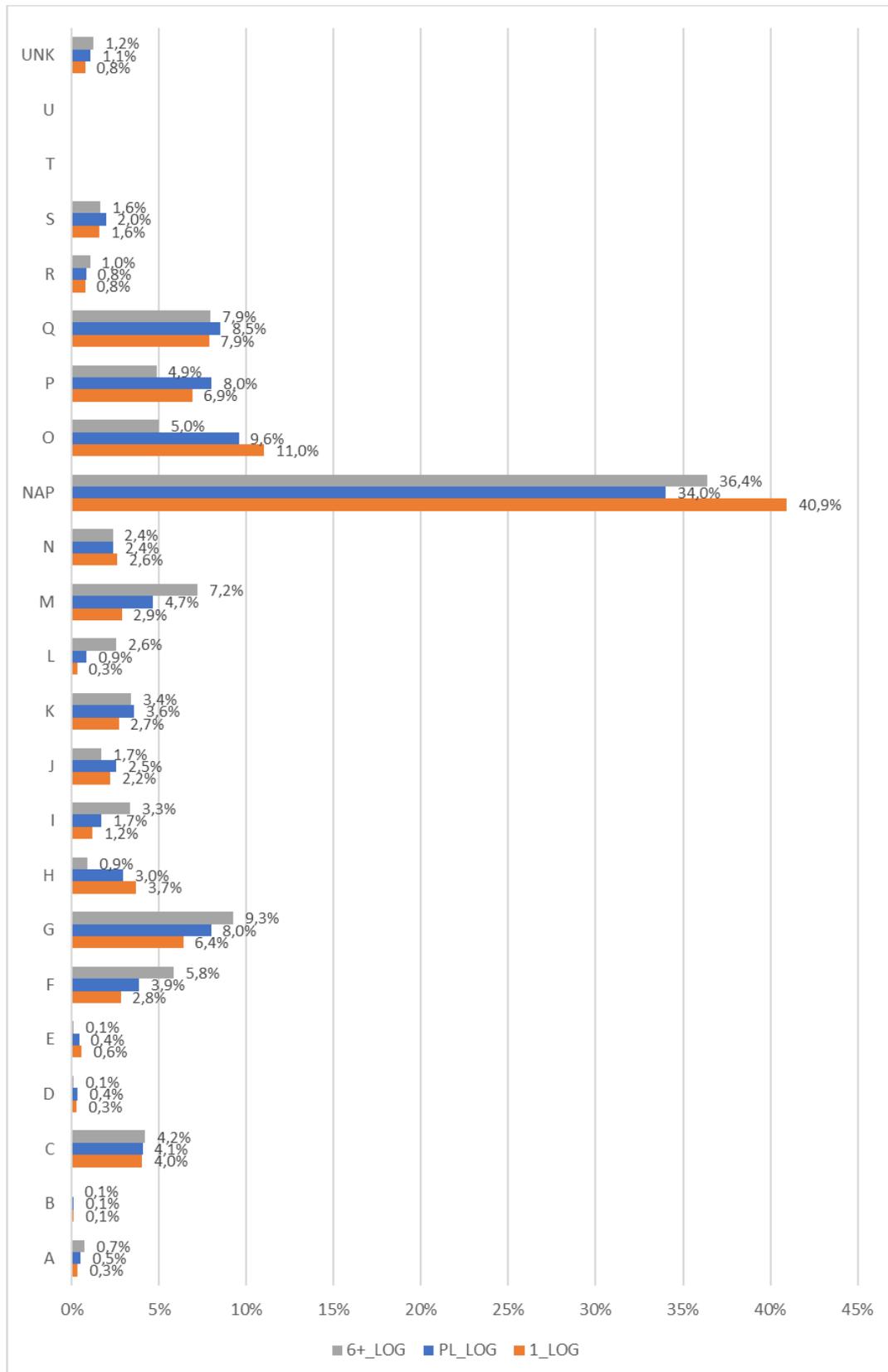
SPF Economie, Micro-données Census 2011 et calculs propres

Illustration 19 : Proportion de propriétaires particuliers possédant au moins partiellement un logement dans le centre considéré en fonction du secteur d'activité et de la taille de portefeuille de logements - LIEGE



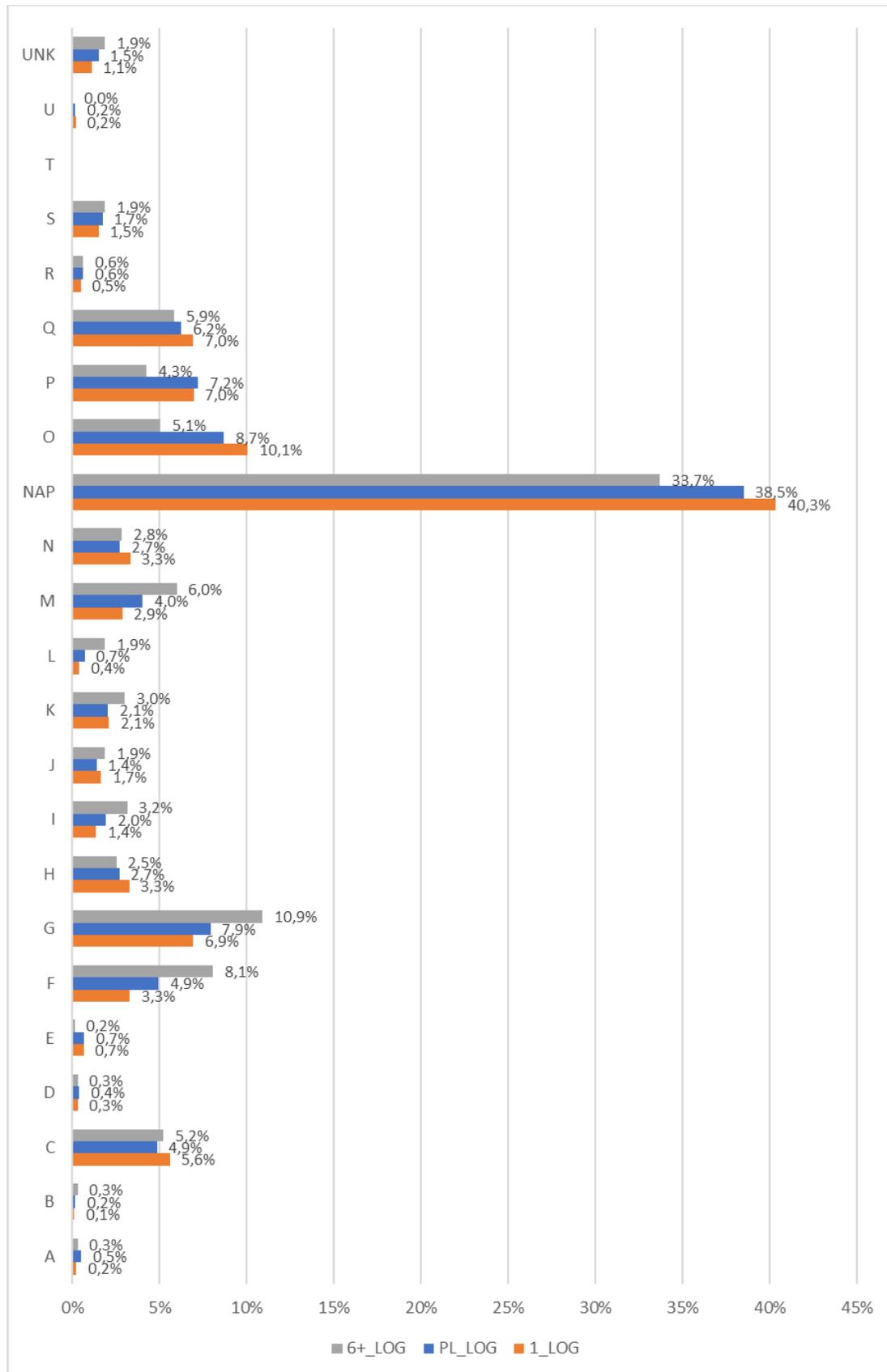
SPF Economie, Micro-données Censur 2011 et calculs propres

Illustration 20 : Proportion de propriétaires particuliers possédant au moins partiellement un logement dans le centre considéré en fonction du secteur d'activité et de la taille de portefeuille de logements - NAMUR



SPF Economie, Micro-données Censur 2011 et calculs propres

Illustration 21 : Proportion de propriétaires particuliers possédant au moins partiellement un logement dans le centre considéré en fonction du secteur d'activité et de la taille de portefeuille de logements- MONS



SPF Economie, Micro-données Censur 2011 et calculs propres

4.3. Caractérisation des propriétaires personnes morales

Pour rappel, la notion de personne morale a été étendue en 2009 notamment aux personnes physiques exerçant une activité libérale et aux Associations de Copropriétaires (ACP). **La notion de personne morale va donc au-delà de celle de l'entreprise et couvre un champ plus vaste.**

Parmi les 4 grands centres urbains wallons, environ 16% du parc de logements identifiés par le Censu 2011 (donc y compris les logements virtuels, les logements inoccupés, les logements dans les bâtiments résidentiels et les autres) est détenu par des personnes morales.

Les points suivants s'attachent à caractériser ces personnes notamment en fonction de la taille de leur portefeuille et de leur secteur d'activité principal (pour rappel, nous n'avons à notre disposition que l'activité principale déclarée à la Banque Carrefour des Entreprises alors qu'une personne morale peut en déclarer plusieurs). Une catégorie très importante que nous avons essayé d'identifier plus spécifiquement porte sur les sociétés de logement social.

4.3.1. Taille du portefeuille

Liège compte 2.059 personnes morales possédant au moins partiellement un logement sur la commune. Ces personnes ont un portefeuille total de 44.790 logements, soit une moyenne de 22 logements par personne morale.

Charleroi enregistre 1.583 personnes morales pour un total de 50.780 logements (32 logements en moyenne par personne morale). Mons et Namur enregistrent respectivement 986 et 1335 personnes morales propriétaires d'au moins une partie de logement sur leur commune mais leur portefeuille moyen est nettement plus faible (respectivement 10 logements et 7 logements par entité).

Tableau 19 : Répartition des personnes morales possédant au moins partiellement un logement dans le centre considéré en fonction de la taille de leur portefeuille de logements

Classes_N_LOG	Charleroi	Liège	Namur	Mons
1	39,8%	34,5%	53,9%	53,3%
2-9	43,6%	47,9%	38,7%	36,7%
10-49	12,6%	14,5%	6,2%	8,7%
50-99	1,6%	1,4%	0,4%	0,5%
100+	2,3%	1,6%	0,7%	0,7%
N_SOC = 100%	1.583	2.059	1.335	986
Min	1	1	1	1
Max	12.043	4.256	1.557	4.205
moyenne	32	22	7	10
Écart-type	354,6	185,6	60,8	136,2
N_LOG_SOC	50.780	44.790	36.753	31.442
<i>dont % LOG_UNIPROP</i>	<i>99,3%</i>	<i>98,6%</i>	<i>98,7%</i>	<i>99,6%</i>
% logements détenus dans le centre considéré	33,2%	38,4%	25,5%	30,8%

SPF Economie, Micro-données Censu 2011 et calculs propres

N_SOC : nombre total de personnes morales possédant au moins partiellement un logement dans le centre considéré

N_LOG_SOC : nombre total de logements détenus partiellement ou totalement par les personnes morales reprises dans *N_SOC*, que ce soit dans le centre considéré ou ailleurs en Belgique

LOG_UNIPROP : logements n'ayant qu'une seule personne morale comme propriétaire

Les personnes morales sont plus souvent multipropriétaires que les particuliers (46,1% des personnes morales possédant au moins partiellement un logement à Namur détiennent plus d'un logement ; elles sont 60,2% à Charleroi), **et possèdent généralement les logements en pleine propriété** (plus de 98% des logements considérés n'appartiennent qu'à une seule personne morale, quel que soit le centre considéré).

L'étalement au niveau de la taille des portefeuilles des personnes morales est nettement plus grand que chez les personnes physiques, certaines personnes morales dépassant le millier de logements (ces dernières sont généralement des sociétés de logement social).

On observe aussi **une diversification plus importante au niveau de la localisation des biens détenus**. A Namur, par exemple, seul un quart des logements détenus par les personnes morales possédant au moins partiellement un bien sur la commune sont situés à Namur.

4.3.2. Secteur d'activité principale

Remarque : dans le cadre de cet exercice, seule l'activité principale des personnes morales enregistrées à la BCE a été fournie dans les micro-données du Censu 2011. Il faut savoir toutefois que la plupart des personnes morales signalent plusieurs codes d'activité.

Pour pouvoir identifier plus finement les sociétés de logement social (qui ne s'identifient pas toute avec le code NACE 68202 en tant qu'activité principale), nous avons dû croiser les informations sur le secteur d'activité principal des personnes morales étudiées avec le régime de propriété détaillé des logements détenus (cf. une des modalités porte spécifiquement sur les logements loués appartenant à une société de logement social).

Secteur d'activité et logements détenus dans le centre considéré

Parmi les personnes morales possédant au moins un logement dans un des 4 grands centres urbains wallons (N_SOC), les plus nombreuses sont issues des secteurs « ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES »¹⁸, « COMMERCE DE GROS ET DE DETAIL; ... », « CONSTRUCTION » et « ACTIVITÉS SPÉCIALISÉES, ... ». La catégorie « Non déterminé » est relativement importante également (entre 8,1% et 10,4% des personnes morales selon le centre considéré).

¹⁸ Y compris les sociétés immobilières de logement social.

Tableau 20 : Répartition des personnes morales possédant au moins partiellement un logement dans le centre considéré selon leur secteur d'activité principale

	Charleroi	Liège	Namur	Mons
Non déterminé	8,6%	8,8%	8,1%	10,4%
ACTIVITÉS DE SERVICES ADMINISTRATIFS ET DE SOUTIEN	3,9%	2,8%	2,5%	2,5%
ACTIVITÉS DES MÉNAGES EN TANT QU'EMPLOYEURS; ACTIVITÉS INDIFFÉRENCIÉES DES MÉNAGES EN TANT QUE PRODUCTEURS DE BIENS ET SERVICES POUR USAGE PROPRE	0%	0%	0%	0,1%
ACTIVITÉS DES ORGANISMES EXTRA-TERRITORIAUX	0%	0,1%	0%	0,4%
ACTIVITÉS FINANCIÈRES ET D'ASSURANCE	4,8%	5,5%	6,4%	5,6%
ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES	20,3%	21,6%	20,7%	18,9%
ACTIVITÉS SPÉCIALISÉES, SCIENTIFIQUES ET TECHNIQUES	7,8%	10,0%	10,3%	8,5%
ADMINISTRATION PUBLIQUE ET DEFENSE; SECURIE SOCIALE OBLIGATOIRE	0,8%	0,8%	1,0%	1,1%
AGRICULTURE, SYLVICULTURE ET PÊCHE	0,4%	0,3%	0,6%	0,3%
ARTS, SPECTACLES ET ACTIVITÉS RÉCRÉATIVES	0,7%	1,4%	0,9%	1,6%
AUTRES ACTIVITÉS DE SERVICES	5,1%	6,6%	4,8%	5,4%
COMMERCE DE GROS ET DE DETAIL; RÉPARATION DE VEHICULES AUTOMOBILES ET DE MOTOCYCLES	16,2%	13,6%	13,6%	14,0%
CONSTRUCTION	9,5%	8,6%	9,8%	10,1%
ENSEIGNEMENT	1,7%	1,7%	1,5%	1,7%
HÉBERGEMENT ET RESTAURATION	4,0%	2,8%	2,6%	3,4%
INDUSTRIE MANUFACTURIÈRE	4,0%	3,3%	2,8%	2,6%
INDUSTRIES EXTRACTIVES	0,1%	0,0%	0,1%	0,2%
INFORMATION ET COMMUNICATION	1,1%	1,7%	2,2%	1,7%
PRODUCTION ET DISTRIBUTION D'EAU; ASSAINISSEMENT, GESTION DES DÉCHETS ET DÉPOLLUTION	0,6%	0,2%	0,1%	0,4%
PRODUCTION ET DISTRIBUTION D'ÉLECTRICITÉ, DE GAZ, DE VAPEUR ET D'AIR CONDITIONNÉ	0,4%	0,2%	0,2%	0,5%
SANTÉ HUMAINE ET ACTION SOCIALE	9,1%	8,8%	10,3%	9,6%
TRANSPORTS ET ENTREPOSAGE	1,1%	1,2%	1,2%	0,7%
N_SOC = 100%	1.583	2.059	1.335	986

SPF Economie, Micro-données Censu 2011 et calculs propres

N_SOC : nombre total de personnes morales possédant au moins partiellement un logement dans le centre considéré

L'étude suivante porte sur la **population de logements de chacun des centres considéré et appartenant à une seule personne morale** (soit plus de 98% des logements détenus par une personne morale dans chacun des centres).

En termes de nombre de logements détenus dans le centre considéré, on retrouve en grande majorité et pour tous les centres étudiés le secteur « ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES » (qui comprend notamment les logements des sociétés de logement social).

Le second secteur en importance varie selon le centre considéré : « CONSTRUCTION » à Liège, « ADMINISTRATION PUBLIQUE ET DEFENSE; ... » à Charleroi et Namur, « AGRICULTURE, SYLVICULTURE ET PÊCHE » à Mons.

Tableau 21 : Répartition du nombre de logements détenus par une seule personne morale selon le secteur d'activité et le centre considéré

	Charleroi	Liège	Namur	Mons
ND	0,0%	4,5%	2,9%	4,1%
ACTIVITÉS DE SERVICES ADMINISTRATIFS ET DE SOUTIEN	1,0%	1,1%	1,2%	1,0%
ACTIVITÉS DES MÉNAGES EN TANT QU'EMPLOYEURS; ACTIVITÉS INDIFFÉRENCIÉES DES MÉNAGES EN TANT QUE PRODUCTEURS DE BIENS ET SERVICES POUR USAGE PROPRE	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
ACTIVITÉS DES ORGANISMES EXTRA-TERRITORIAUX	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%
ACTIVITÉS FINANCIÈRES ET D'ASSURANCE	3,4%	3,4%	6,4%	3,0%
ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES	69,9%	53,3%	56,9%	56,5%
ACTIVITÉS SPÉCIALISÉES, SCIENTIFIQUES ET TECHNIQUES	2,9%	2,9%	3,1%	2,8%
ADMINISTRATION PUBLIQUE ET DEFENSE; SECURIE SOCIALE OBLIGATOIRE	4,6%	5,6%	7,2%	6,0%
AGRICULTURE, SYLVICULTURE ET PÊCHE	0,1%	0,1%	1,8%	6,4%
ARTS, SPECTACLES ET ACTIVITÉS RÉCRÉATIVES	0,1%	0,8%	0,6%	0,2%
AUTRES ACTIVITÉS DE SERVICES	1,2%	2,8%	1,8%	2,4%
COMMERCE DE GROS ET DE DETAIL; RÉPARATION DE VEHICULES AUTOMOBILES ET DE MOTOCYCLES	3,4%	4,0%	4,7%	3,3%
CONSTRUCTION	3,0%	14,5%	3,5%	4,9%
ENSEIGNEMENT	0,3%	0,9%	3,0%	2,4%
HÉBERGEMENT ET RESTAURATION	3,0%	1,1%	1,3%	1,1%
INDUSTRIE MANUFACTURIÈRE	1,0%	0,9%	1,1%	0,6%
INDUSTRIES EXTRACTIVES	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%
INFORMATION ET COMMUNICATION	0,2%	0,4%	0,5%	0,4%
PRODUCTION ET DISTRIBUTION D'EAU; ASSAINISSEMENT, GESTION DES DÉCHETS ET DÉPOLLUTION	0,1%	0,1%	0,2%	0,2%
PRODUCTION ET DISTRIBUTION D'ÉLECTRICITÉ, DE GAZ, DE VAPEUR ET D'AIR CONDITIONNÉ	0,0%	0,1%	0,2%	0,3%
SANTÉ HUMAINE ET ACTION SOCIALE	3,3%	3,0%	3,2%	3,3%
TRANSPORTS ET ENTREPOSAGE	0,2%	0,4%	0,3%	0,1%
Nombre de logements dans le centre possédés par une personne morale = 100%	16.695	16.987	9.309	9.606

SPF Economie, Micro-données Censur 2011 et calculs propres

Une catégorie intéressante à identifier en terme de rénovation concerne les **logements des entités publiques autres que sociétés de logement social**. Elle représente entre **4,6% (Charleroi) et 7,2% (Namur) du parc de logements détenus par une personne morale dans la commune**.

Secteur d'activité détaillé et logements détenus dans le centre considéré

L'étude porte ici aussi sur la population de logements de chacun des centres considéré et appartenant à une seule personne morale (soit plus de 98% des logements détenus par une personne morale dans chacun des centres).

Les sociétés de logement social détiennent la grande majorité des logements possédés par une personne morale (sous-ensemble du secteur «ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES») et ce dans chacun des centres considérés : 60,6% à Charleroi ; 46,0% à Mons ; 39,3% à Namur et 38,3% à Liège.

Au niveau du parc total de logements des centres urbains, les sociétés de logement social disposent d'environ 9,8% des logements (occupés ou inoccupés, virtuels ou non) sur Charleroi ; 8,7% des logements sur Mons ; 6,9% des logements à Namur et 6,0% des logements à Namur.

Tableau 22 : Répartition du parc de logements détenus par une seule personne morale dans chacun des centres urbains considérés selon son secteur d'activité détaillé

LIEGE		NAMUR	
Location et exploitation de biens immobiliers propres ou loués	20,9%	Location et exploitation de logements sociaux	27,5%
<i>dont par une société de logement social</i>	18,3%	Location et exploitation de biens immobiliers propres ou loués	13,5%
<i>dont autres</i>	2,6%	<i>dont par société de logement social</i>	11,8%
Location et exploitation de logements sociaux	20,0%	<i>dont autre</i>	1,6%
Promotion immobilière	10,9%	Location et exploitation de biens immobiliers résidentiels propres ou loués, sauf logements sociaux	9,0%
ND	4,5%	Autre distribution de crédit	3,4%
Location et exploitation de biens immobiliers résidentiels propres ou loués, sauf logements sociaux	4,2%	Administration publique communale, sauf Centres Publics d'Action Sociale (C.P.A.S.)	3,4%
Administration publique communale, sauf Centres Publics d'Action Sociale (C.P.A.S.)	3,0%	ND	2,9%
Intermédiation en achat, vente et location de biens immobiliers pour compte de tiers	2,3%	Intermédiation en achat, vente et location de biens immobiliers pour compte de tiers	2,8%
Activités des organisations religieuses et philosophiques	1,8%	Enseignement supérieur	2,3%
Promotion immobilière résidentielle	1,7%	Centres Publics d'Action Sociale (C.P.A.S.)	1,8%
Location et exploitation de biens immobiliers non résidentiels propres ou loués, sauf terrains	1,6%	Culture et élevage associés	1,7%
Centres Publics d'Action Sociale (C.P.A.S.)	1,3%	Location et exploitation de biens immobiliers non résidentiels propres ou loués, sauf terrains	1,7%
Administration de biens immobiliers pour compte de tiers	1,3%	Promotion immobilière résidentielle	1,5%
Agences immobilières	1,2%	Activités des médecins spécialistes	1,0%
Activités des marchands de biens immobiliers	1,2%	Administration publique (tutelle) de la santé, de la formation, de la culture et des autres services sociaux, à l'exclusion de la sécurité sociale	1,0%
Nombre total de logements considérés	16.987	Nombre total de logements considérés	9.309

CHARLEROI		MONS	
Location et exploitation de biens immobiliers propres ou loués	54,0%	Location et exploitation de biens immobiliers propres ou loués	46,5%
<i>dont par une société de logement social</i>	52,2%	<i>dont par société de logement social</i>	46,0%
<i>dont autres</i>	1,8%	<i>dont autre</i>	0,4%
Location et exploitation de logements sociaux	8,4%	Services de soutien à l'exploitation forestière	6,3%
Administration publique communale, sauf Centres Publics d'Action Sociale (C.P.A.S.)	2,6%	ND	4,1%
Intermédiation en achat, vente et location de biens immobiliers pour compte de tiers	2,5%	Location et exploitation de biens immobiliers résidentiels propres ou loués, sauf logements sociaux	3,4%
Location et exploitation de biens immobiliers résidentiels propres ou loués, sauf logements sociaux	2,4%	Activités des marchands de biens immobiliers	2,7%
ND	2,1%	Centres Publics d'Action Sociale (C.P.A.S.)	2,5%
Hôtels et hébergement similaire	1,7%	Administration publique communale, sauf Centres Publics d'Action Sociale (C.P.A.S.)	2,4%
Activités de soins résidentiels pour personnes âgées ou avec un handicap moteur	1,7%	Promotion immobilière résidentielle	1,7%
Autre distribution de crédit	1,5%	Enseignement supérieur	1,7%
Centres Publics d'Action Sociale (C.P.A.S.)	1,4%	Promotion immobilière	1,6%
Activités d'ingénierie et de conseils techniques, sauf activités des géomètres	1,1%	Autres services personnels n.c.a.	1,2%
Nombre total de logements considérés	16.695	Agences immobilières	1,0%
		Intermédiation en achat, vente et location de biens immobiliers pour compte de tiers	1,0%
		Nombre total de logements considérés	9.606

SPF Economie, Micro-données Censu 2011 et calculs propres

5. Conclusions et perspectives

Ce rapport livre un premier exercice exploratoire de caractérisation à la fois du parc locatif résidentiel et des propriétaires, qu'ils soient personnes physiques ou morales, des 4 principaux centres urbains wallons : Charleroi, Liège, Namur et Mons.

Il s'est basé sur les **micro-données du Censuses 2011** que nous avons demandées au SPF Economie – DG Statistique en septembre 2017 et obtenues en mai 2018. **Certaines variables n'étaient pas disponibles** (ex : le revenu professionnel des personnes physiques) **ou mentionnées** dans le codebook que nous avons reçu à l'époque de la demande, **d'autres n'ont pas été demandées** (ex : le genre des propriétaires personnes physiques) **et mériteraient clairement d'être analysées.**

Dans certains cas, les micro-données qui nous ont été livrées n'étaient que partielles (ex : seule l'activité principale déclarée à la BCE a été donnée pour les personnes morales, un maximum de quatre propriétaires « personne physique » a été communiqué par logement, etc.) et pourraient éventuellement être affinées.

Même si nous avons les informations concernant la localisation par secteur statistique des logements, nous n'avons pas poussé l'analyse à ce niveau de détail (l'influence des logements virtuels peut y être dans certains cas primordial et ce point était notamment en discussion au sein du groupe de travail de l'IIS « SLA Logement Censuses 2021 »¹⁹ avec le SPF Economie et les trois instituts régionaux de statistique).

Au vu de nos moyens disponibles en temps, en matériel (logiciels et ordinateurs) et en connaissances du traitement d'une base de données aussi large et complexe, **nous nous sommes essentiellement limités à l'étude et à la comparaison d'un ensemble de résultats** (variables, indicateurs) **entre les quatre grands centres urbains wallons. Il est certain qu'une analyse plus globale à l'échelle régionale et qu'une comparaison avec des communes intermédiaires et rurales s'imposerait avant de pouvoir tirer de quelconques conclusions et tendances générales.**

Enfin, en cours de traitement, **nous avons fait une demande de données complémentaire au SPF Economie – DG Statistique. Il s'agissait d'obtenir, si possible, la table de correspondance entre les identifiants « personne morale » des ACP enregistrées à la BCE²⁰ et les identifiants « bâtiment » du Censuses afin d'être en mesure de caractériser plus précisément le parc d'immeubles en copropriété forcée** (nombre de logements par bâtiment, taux de propriétaire-occupant, époque de construction, caractérisations des copropriétaires par rapport aux autres propriétaires particuliers, etc.) **mais au moment de la finalisation de ce rapport nous n'avons toujours pas reçu de réponse officielle à notre demande.**

Cette première approche gagnerait donc à être approfondie et complétée.

Travailler avec les données administratives comme le fait le Censuses a, en effet, pour avantage d'avoir une **taille de population nettement plus importante** que dans le cas d'une enquête et permet donc de réaliser des **segmentations et des croisements plus fins**. Par contre, il n'est pas toujours certain que les données administratives reflètent fidèlement la réalité de terrain : le Censuses a dû par exemple

¹⁹ Voir le point 2.3 du document suivant : http://www.iis-statistics.be/doc/programme_statistique_integre_2019_iis_fr.pdf

²⁰ Voir le [tutoriel](#) et la [note de synthèse](#) concernant l'exploitation des données de la BCE en matière de copropriété.

créer des logements virtuels pour faire correspondre le nombre de logements enregistrés au Cadastre avec le nombre de ménages domiciliés à la même adresse selon le Registre national. **La qualité des résultats dépend donc fortement de la qualité et des types de données encodées dans chacune des bases de données administratives utilisées.**

Connaître plus finement le marché résidentiel et ses principaux protagonistes en matière de rénovation (à savoir les propriétaires qu'ils soient personnes physiques ou morales) **semble un prérequis essentiel non seulement pour la définition d'objectifs de rénovation énergétique et d'efficacité énergétique du parc existant mais également pour préciser, affiner, budgéter les mesures d'accompagnement ou d'incitation que les pouvoirs publics pourraient adopter ou adapter.**

Ce travail montre certaines possibilités de variables / indicateurs qu'il serait intéressant de développer de manière plus systématique à l'échelle de la région et des différentes communes, et de diffuser plus largement notamment auprès des administrations régionales et communales (cf. convention des maires, Plan communal énergie climat, projets, politiques locales, etc.) mais aussi comme support au développement de projets de recherche ou pilotes (ex : ACE Retrofit, développement de plateformes de la rénovation, de « one-stop-shop » dédiés à certaines parties du marché résidentiel, etc.).

Il a notamment été possible sur base des micro-données du Censur de :

- quantifier les **logements** et de les caractériser selon la **nature de leur(s) propriétaire(s)** et leur époque de construction, de les segmenter selon leur **caractéristique d'uni-propiété** ou de propriété partagée, de quantifier et caractériser le **parc résidentiel locatif potentiel des particuliers et des personnes morales versus le parc de logements occupés par un propriétaire**, d'analyser les éventuelles particularités locales d'un centre par rapport aux autres ou les convergences constatées dans les quatre centres urbains étudiés, etc. ;
- quantifier et caractériser les **bâtiments** contenant au moins un logement selon le **nombre de logements contenus**, selon la **combinaison identique ou non et la nature des propriétaires des logements qu'il contient**, selon l'époque de construction, d'analyser les éventuelles particularités locales d'un centre par rapport aux autres ou les convergences constatées dans les quatre centres urbains étudiés, etc. ;
- quantifier et caractériser les **propriétaires de logements** selon leur **nature**, la **taille de leur portefeuille**, leur **activité principale**, et pour les personnes physiques en particulier leur **âge**, la **composition de leur ménage**, la **proximité géographique** avec le logement possédé dans un des centres étudiés, d'analyser les éventuelles particularités locales d'un centre par rapport aux autres ou les convergences constatées dans les quatre centres urbains étudiés, etc.

Le groupe de travail « SLA Logement Censur 2021 » continue la réflexion à ce sujet tout au long de l'année 2019. Nous espérons pouvoir alimenter ces travaux sur base notamment de ce qui a été réalisé de manière partielle et exploratoire dans le cadre de ce projet Energ-Ethic.

Un autre groupe SLA s'attache plus précisément à intégrer les référents uniques en matière d'adresse développés par chacune des trois régions du pays, de sorte qu'à l'avenir il soit possible pour chacune des régions de combiner les micro-données du Censur avec les données de ses propres bases de données régionales (ex : celles concernant le certificat PEB des logements et bâtiments).

Les prochaines analyses de Census, qui seront également effectuées plus régulièrement, devraient donc pouvoir offrir un support nettement plus développé et plus intéressant aux diverses politiques touchant au logement et à l'efficacité énergétique du parc résidentiel.

Tableau 23 : Récapitulatif des principaux résultats obtenus

Parc de logements et parc locatif occupé

Parc de logements total

- Les 4 grands centres urbains wallons totalisent 315.511 logements sur les 1.670.471 répertoriés en Wallonie (18,9%)

Parc de logements loué avec domiciliation d'au moins un occupant

- Les 4 grands centres urbains wallons enregistrent 125.168 logements occupés et loués sur un total au niveau wallon de 495.303 (25,3%).
- Globalement 29,6% du parc de logements wallons est occupé et loué mais au niveau des centres urbains il monte en moyenne à 39,7%.

Parc locatif potentiel de logements

- Le parc locatif potentiel (logements sans propriétaire occupant) s'élève entre 52% et 61% du parc de logements selon le centre considéré. Au niveau wallon, il représente 43,4% du parc total de logements.
- Il comporte une proportion plus importante de logements datant d'avant 1919 (surtout au niveau des 4 centres urbains) que le parc de logements détenus par un propriétaire (à l'inverse des logements construits après 2000 qui sont proportionnellement plus nombreux à être occupés par leur propriétaire, le phénomène étant plus marqué au niveau régional qu'au niveau des 4 centres urbains).
- Au niveau des 4 centres urbains,
 - en moyenne quelques 80% des logements appartiennent à des particuliers, 16% à des personnes morales, 2% n'ont pas de propriétaires définis et 1% ont une combinaison de propriétaires personne(s) physique(s) et morale(s).
 - entre 77% et 82% des logements n'ont qu'un seul propriétaire
 - pour les *logements appartenant à des particuliers*, le taux varie de 75% à 81% mais il est moins élevé pour les logements occupés par leur propriétaires (70% à 76%) que pour les logements loués (77% à 83%) ou les logements non occupés²¹ (78% à 87%) ;
 - pour les *logements appartenant à des personnes morales*, le taux de logements unipropriétaires dépasse les 98% globalement.
 - la catégorie d'époque de construction la plus importante parmi les logements est celle datant d'avant 1919 pour les 4 centres, mais l'écart est important notamment entre Charleroi (53% des logements datent d'avant 1919) et Namur (31%).
 - Au niveau des logements appartenant à des particuliers,
 - ils sont surreprésentés dans la catégorie de construction datant d'avant 1919 surtout à Charleroi ;
 - entre 56% et 67% des logements non occupés par leur propriétaire ont un propriétaire qui habite la même commune que le logement.

²¹ Pour rappel un logement inoccupé selon le Census 2011 signifie qu'aucun occupant n'y est domicilié. Le logement peut toutefois être occupé dans les faits sans domiciliation.

Parc de bâtiments

- La Wallonie compte 1.361.412 bâtiments abritant au moins un logement (soit en moyenne 1,22 logements par bâtiment). Les 4 centres urbains en totalisent 205.764 avec une moyenne de 1,53 logements par bâtiment.
- Au niveau des 4 grands centres urbains wallons :
 - Les bâtiments ne comportant qu'un seul logement
 - représentent 79% à 91% du parc de bâtiments selon le centre considéré mais seulement 44% à 66% du parc de logements.
 - sont détenus en grande majorité par des particuliers (entre 86% et 92% contre 6% à 12% par des personnes morales)
 - Les bâtiments comportant au moins deux logements sont
 - entre 40% et 54% à avoir la même combinaison de propriétaires particuliers pour l'ensemble des logements qu'ils comportent²²,
 - entre 14,2% et 20,3% à avoir la même combinaison de propriétaires personnes morales pour l'ensemble des logements qu'ils comportent,
 - et entre 30,6% et 38,6% à avoir un régime de propriété diversifié au sein des logements qu'ils comportent.
 - Les bâtiments de moins de 10 logements représentent la plus grande partie du parc de bâtiments des centres urbains et ils sont majoritairement anciens (antérieurs à 1946).
 - Les bâtiments de minimum 10 logements sont plus récents, la majorité datant d'après 1960 surtout en ce qui concerne les ensembles de 30 logements ou plus.
 - Les bâtiments de minimum 50 logements sont très peu nombreux dans chacun des centres urbains. Plusieurs font partie du parc de logements des sociétés de logement social.

Caractérisation des propriétaires particuliers possédant au moins un logement dans un des 4 grands centres urbains wallons

- Entre 62% et 71% du parc locatif potentiel dans les grands centres urbains sont détenus par les particuliers (dont une partie importante est non-occupée²³).
- La grande majorité des particuliers ayant au moins un bien dans un des centres urbains (entre 64% et 81%) ne possède au maximum qu'un seul logement, totalement ou partiellement, mais un petit pourcentage (entre 1,7% et 3,7%) en possède 6 ou plus. La moyenne des tailles de portefeuille varie entre 1,4 et 1,8. Quelques particuliers enregistrent des portefeuilles comportant des dizaines de biens, voire même quelques centaines.
- Les isolés sont sous-représentés parmi les propriétaires particuliers possédant au moins partiellement un logement dans un des centres urbains. Plus de la moitié des particuliers possédant au moins un logement (totalement ou partiellement) dans le centre urbain considéré appartiennent à des ménages sans enfants. Toutefois, plus la taille du portefeuille augmente, plus le particulier est susceptible d'appartenir à un ménage avec au moins deux enfants.
- L'âge moyen des propriétaires particuliers possédant au moins un logement dans un des centres urbains a une répartition importante mais tourne en moyenne autour de 52-53 ans. Celui des particuliers ne possédant qu'un seul logement est légèrement plus faible que celui des particuliers possédant au moins 6 logements. Ces derniers sont plus concentrés dans la tranche des 40-59 ans.

²² Un ou plusieurs particuliers possèdent l'ensemble des logements du bâtiment.

²³ Il peut s'agir de logements vides, de kots étudiants dans lesquels les occupants ne sont pas domiciliés, etc.

- La proximité géographique des propriétaires particuliers avec le ou les bien(s) qu'ils détiennent dans un des 4 grands centres urbains wallons diminue avec la taille du portefeuille de biens détenus.
- Dans les populations de propriétaires particuliers étudiées, entre 52% et 58% sont pourvus d'un emploi et environ 30% sont rentiers ou pensionnés. Le taux de propriétaires particuliers pourvus d'un emploi est plus élevé pour les multipropriétaires (PL_LOG) que pour ceux qui ne possèdent qu'un seul logement (1_LOG), quel que soit le centre considéré.
- Le taux de particuliers actifs dans les secteurs « M – Activités spécialisées, scientifiques et techniques », « L – Activités immobilières », « I – Hébergement et restauration », « G – Commerce de gros et de détail ; réparation d'automobiles et de motocycles » et « F – Construction » s'accroît très sensiblement avec la taille du portefeuille de logements.

Caractérisation des propriétaires personnes morales possédant au moins un logement dans un des 4 grands centres urbains wallons

- Environ 16% du parc de logements des grands centres urbains est détenu par des personnes morales.
- La taille moyenne des portefeuilles de biens est nettement plus élevée que chez les particuliers, variant de 7 à 32 selon la population considérée, et la répartition nettement plus large : de 1 bien jusqu'à plus de 12.000.
- Les personnes morales sont pour moitié multipropriétaires²⁴ et généralement unipropriétaires²⁵ des biens de leur portefeuille.
- Parmi les personnes morales possédant au moins un logement dans un des 4 grands centres urbains wallons (N_SOC), les plus nombreuses sont issues des secteurs « ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES », « COMMERCE DE GROS ET DE DÉTAIL; ... », « CONSTRUCTION » et « ACTIVITÉS SPÉCIALISÉES, ... ». La catégorie « Non déterminé » est relativement importante également (entre 8,1% et 10,4% des personnes morales selon le centre considéré).
 - Les sociétés de logement social détiennent la grande majorité des logements possédés par une personne morale (sous-ensemble du secteur «ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES ») et ce dans chacun des centres considérés : 60,6% à Charleroi ; 46,0% à Mons ; 39,3% à Namur et 38,3% à Liège.
 - Au niveau du parc total de logements des centres urbains, les sociétés de logement social disposent d'environ 9,8% des logements (occupés ou inoccupés, virtuels ou non) sur Charleroi ; 8,7% des logements sur Mons ; 6,9% des logements à Namur et 6,0% des logements à Namur.
 - Les entités publiques autres que sociétés de logement social représentent entre 4,6% et 7,2% du parc de logements du centre urbain considéré détenus par une personne morale.

²⁴ Elles possèdent au moins deux logements différents totalement ou partiellement.

²⁵ Elles sont seules propriétaires des biens considérés. Pas de propriété partagée avec un particulier ou une autre entité.