



*Conférence Permanente  
du Développement  
Territorial*

## RECHERCHE 1 : INTENSIFICATION ET REQUALIFICATION DES CENTRALITÉS POUR LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN ET LA DÉPENDANCE À LA VOITURE

### ANNEXE R1.4 – CONCILIER LA LIMITATION DE L'ÉTALEMENT URBAIN ET L'ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE AU LOGEMENT



RAPPORT FINAL – DECEMBRE 2022



Université de  
Liège - Lepur



Université Libre de  
Bruxelles - IGEAT



Université Catholique de  
Louvain - CREAT

**Responsable scientifique**

Jean-Marie Halleux (Lepur-ULiège)

**Chercheurs**

Sébastien HENDRICKX (Lepur-ULiège)

## TABLE DES MATIÈRES

<b>1. INTRODUCTION.....</b>	<b>5</b>
1.1 CONTEXTE ET OBJECTIFS.....	5
1.2 ACQUIS DES TRAVAUX ANTERIEURS.....	6
1.2.1 La formation des prix des biens immobiliers .....	6
1.2.2 L'augmentation des prix du logement .....	9
1.2.3 Politiques de promotion du logement abordable.....	10
1.3 CLES DE COMPREHENSION DE LA SITUATION DU LOGEMENT EN WALLONIE.....	12
1.3.1 Situation des ménages .....	12
1.3.2 Vieillesse de la population .....	14
1.3.3 Parc de logements.....	15
1.3.4 Coût du logement .....	17
1.3.5 Candidatures au logement d'utilité publique .....	19
<b>2. LA VACANCE IMMOBILIERE RESIDENTIELLE.....</b>	<b>19</b>
2.1 DEFINITION.....	19
2.1.1 Typologie de la vacance immobilière résidentielle .....	19
2.1.2 Causes de la vacance immobilière résidentielle .....	20
2.1.3 Conséquences de la vacance immobilière résidentielle .....	22
2.1.4 Méthodes d'identification de la vacance immobilière résidentielle .....	22
2.2 LA VACANCE RESIDENTIELLE EN WALLONIE .....	24
2.3 OUTILS DE LUTTE CONTRE LA VACANCE IMMOBILIERE RESIDENTIELLE.....	25
2.3.1 Outils de nature incitative .....	25
2.3.2 Outils de nature répressive.....	27
<b>3. LA SOUS-OCCUPATION DES LOGEMENTS.....</b>	<b>28</b>
3.1 DEFINITIONS.....	28
3.1.1 Notion de sous-occupation des logements .....	28
3.1.2 Causes de la sous-occupation du logement.....	29
3.1.3 Conséquences de la sous-occupation du logement.....	30
3.1.1 Méthodes d'identification de la sous-occupation du logement.....	31
3.2 LA SOUS-OCCUPATION DES LOGEMENTS EN WALLONIE.....	32
3.3 OUTILS DE LIMITATION DE LA SOUS-OCCUPATION DES LOGEMENTS.....	34
3.3.1 Information et sensibilisation .....	34
3.3.2 Soutien au développement d'alternatives.....	35
3.3.1 Amélioration de la mobilité résidentielle .....	36
<b>4. CONCLUSIONS .....</b>	<b>37</b>

5. BIBLIOGRAPHIE .....41

## ANNEXE R1.4 – CONCILIER LA LIMITATION DE L'ÉTALEMENT URBAIN ET L'ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE AU LOGEMENT

### 1. INTRODUCTION

#### 1.1 CONTEXTE ET OBJECTIFS

La mise en œuvre d'une politique d'optimisation spatiale, c'est-à-dire de limitation de l'étalement urbain et, plus spécifiquement, de limitation de l'artificialisation des terres, répond à la nécessité de gérer durablement le territoire. Il s'agit de limiter la consommation d'espaces agricole et sylvicole, de préserver les espaces naturels, d'arrêter la fragmentation des écosystèmes, de maintenir la perméabilité des sols tant pour la gestion des eaux pluviales que pour la séquestration de carbone, de limiter les coûts de gestion des réseaux d'infrastructures et de freiner l'augmentation des coûts sociaux et environnementaux liés à une mobilité fortement dépendante de l'utilisation de la voiture personnelle.

Cette politique peut toutefois entraîner d'autres impacts sociaux, en termes de diminution de l'accessibilité financière au logement, liés à une réduction de l'offre foncière entraînant une rareté foncière. Dans un premier temps, pour comprendre et objectiver ce phénomène, la recherche s'est intéressée à identifier les causes de la hausse des coûts du logement. Dans une perspective internationale, elle s'est également intéressée aux cas de la Norvège, de la Suisse et du Royaume-Uni qui ont mis en œuvre des politiques foncières restrictives ou de densification depuis plusieurs années (Bernier et al., 2021). Ces travaux ont permis de répondre à la question suivante : « une réduction de l'offre en terrain via la volonté de limiter l'artificialisation peut-elle conduire à une hausse des coûts du logement ? » Ils aboutissent au constat qu'une réduction de l'offre foncière, via la volonté de limiter l'artificialisation, conduirait à une hausse des coûts du logement et à une exacerbation des problèmes d'accessibilité financière au logement, déjà très présents dans les centres urbains et sur l'ensemble du territoire de manière générale. En réponse à cela, des pistes de solutions ont été proposées à travers des outils de politique d'aide au logement et des outils d'aménagement du territoire. Enfin, dans une perspective wallonne, les constats issus de la littérature ont été confrontés aux avis d'un panel d'experts et de professionnels de la production de logements. Ces entretiens mettent en évidence la nécessité d'une intervention du secteur public à travers des partenariats public-privé ainsi que par une valorisation du foncier public, notamment pour réguler le marché du logement. Ces travaux sont présentés à l'annexe R1.4 du rapport de la subvention CPDT 2021 et sont synthétisés au point 1.2 de la présente annexe.

De façon résumée, l'accompagnement de la politique d'optimisation spatiale doit faire en sorte que la sobriété foncière, voulue par la limitation de l'artificialisation, ne conduise pas à une rareté foncière, synonyme de hausse des prix et d'impacts sociaux. Il est important de noter que le maintien d'une offre abondante en terrains urbanisables, telle que présente en Wallonie, conduirait également à des impacts sociaux conséquents : l'abondance de terrains disponibles augmente l'accessibilité financière au logement mais l'éloignement de ces terrains aux centralités engendre une dépendance à la voiture et une précarité énergétique plus importante.

Si les politiques d'aides au logement visent le soutien d'une offre accessible aux ménages défavorisés malgré la hausse des prix, elles risquent également de s'avérer coûteuses pour les finances publiques. Dès lors, des politiques d'aménagement du territoire, visant à atténuer la rareté foncière et donc la hausse des prix de manière générale, semblent constituer une réponse essentielle à cette problématique. Il s'agit principalement de soutenir la production de logement à travers une exploitation optimale du stock bâti et du foncier existant. Ceci peut se faire à travers la reconstruction de la ville sur la ville, en particulier en mobilisant le bâti existant non utilisé ou sous-occupé. Il est intéressant de rappeler ici que la recherche s'est également intéressée à analyser les pratiques de recyclage urbain et le potentiel de production de logement que pourrait représenter une densification douce du stock bâti résidentiel, à travers différents moyens tels que l'extension ou la division des logements existants ou la construction de nouveaux logements sur des terrains déjà artificialisés. Ces travaux proposent des méthodes de développement d'indicateurs en vue de suivre cette production de logements sans artificialisation. Ils sont présentés à l'annexe R1.2c du rapport de la subvention CPDT 2021.

La mise sur le marché de l'offre latente permettrait de réduire la rareté foncière induite par des politiques de restriction foncière. Cette offre latente concerne, d'une part, les logements inoccupés, lesquels font déjà l'objet de diverses mesures d'incitations visant à limiter la rétention et la vacance immobilière, et, d'autre part, les logements sous-occupés. La mise sur le marché de ces derniers représente un enjeu conséquent : l'apparition de ces logements sous-occupés est systémique dans nos régions en raison de la taille importante des logements et de la diminution de la taille des ménages, mais plus encore en raison d'une absence de « rotation résidentielle ». En conséquence, près de 60 % de la population belge vit dans un logement sous-occupé, ce qui signifie qu'une part importante de ces logements pourrait être mieux utilisée de manière à éviter la construction de logements sur terrains vierges.

Une première analyse de ces problématiques, basée sur une approche documentaire, est proposée aux points 2 et 3. En amont, de cette analyse, le point 1.3 de cette introduction, propose quelques clés de compréhension de la situation du logement en Wallonie, en termes d'occupation actuelle du parc de logement, de son évolution et des besoins futurs et d'accessibilité aux marchés locatifs et acquisitif. Le point 4 fait le bilan de l'ensemble des mesures pouvant être proposées à ce stade, et que la recherche recommande d'activer rapidement.

## 1.2 ACQUIS DES TRAVAUX ANTÉRIEURS

### 1.2.1 La formation des prix des biens immobiliers

#### 1.2.1.1 Echelle inter-marchés

Le prix d'un bien immobilier dépend avant tout du marché sur lequel il est susceptible d'être échangé. Ce marché constitue le lieu de rencontre entre l'offre et la demande. Dans un régime de concurrence pure, le prix est alors déterminé collectivement par les actions de tous les demandeurs et de tous les offreurs. Bien que ce modèle apparaisse abstrait, notamment en raison de l'extrême hétérogénéité des biens immobiliers, il demeure une référence incontournable pour expliquer la formation des prix (Bernier *et al.*, 2021).

La quantité demandée et la quantité offerte sont influencées par le prix du produit, lui-même influencé par les intentions de vendre et les intentions d'acheter des offreurs et des demandeurs. Ceci conduit à un prix d'équilibre pour lequel la quantité demandée correspond à la quantité offerte (Figure 1) :

- Une augmentation de la demande entraîne à la fois une augmentation de la quantité échangée sur le marché et une augmentation du prix d'équilibre ;
- Une diminution de la demande entraîne à la fois une diminution de la quantité échangée sur le marché et une diminution du prix d'équilibre ;

- Une augmentation de l'offre entraîne à la fois une augmentation de la quantité échangée sur le marché et une diminution du prix d'équilibre ;
- Une diminution de l'offre entraîne à la fois une diminution de la quantité échangée sur le marché et une augmentation du prix d'équilibre.

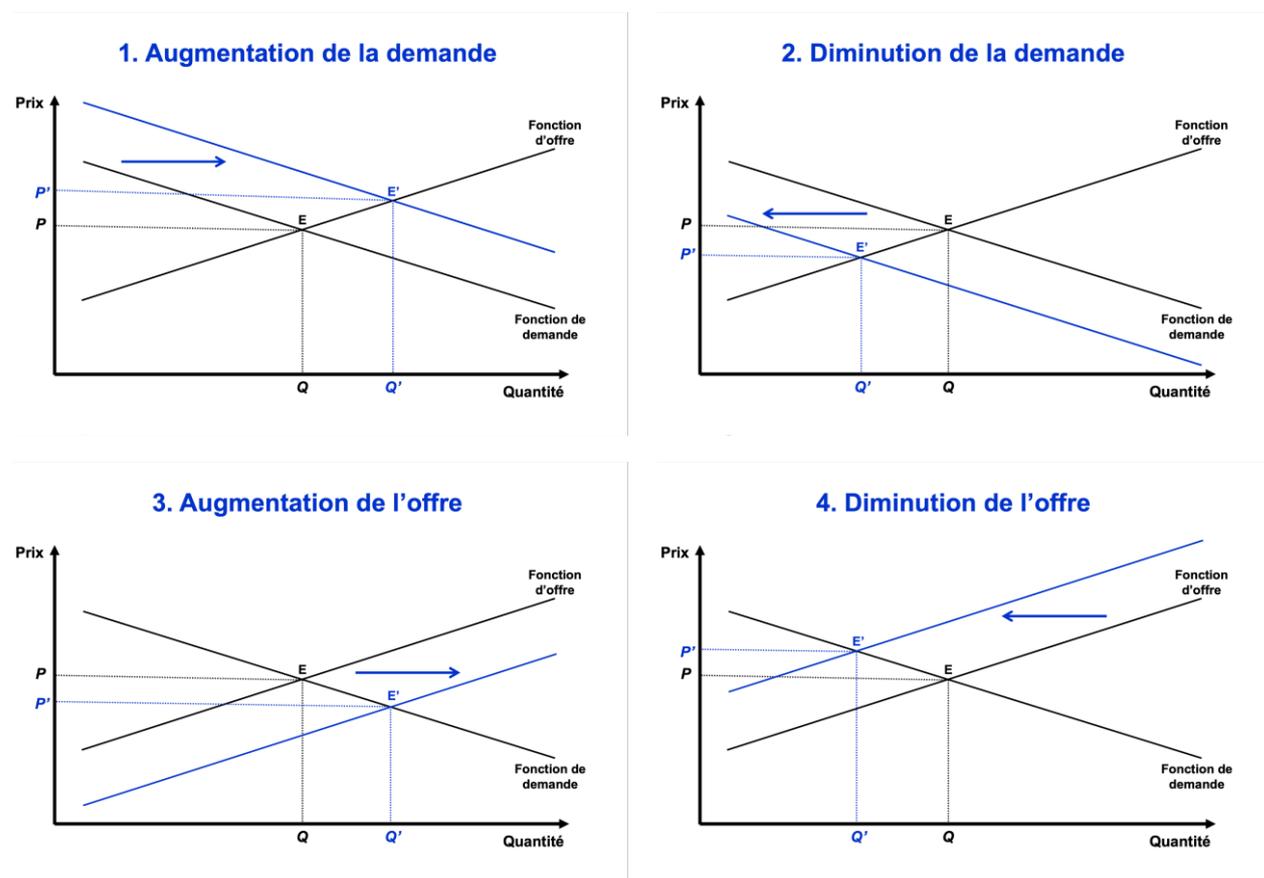


Figure 1 : Les lois de l'offre et de la demande

Toutefois, le marché du logement est caractérisé par une inélasticité de l'offre par rapport au prix. La production de logement ne peut réagir de façon immédiate à un changement de prix. Ce dernier n'aura donc pas d'effet à court terme sur la quantité offerte. Selon Cavailhes (2018), cette inélasticité explique la hausse des prix constatée ces dernières décennies : l'augmentation de la demande, liée à une augmentation de la population, et en particulier une augmentation du nombre de ménage plus rapide que l'augmentation de la population, n'a pas entraîné une augmentation de l'offre suffisante. Le marché a donc réagi par une augmentation des prix. La littérature explique cette faible réactivité de l'offre par différents facteurs tels que « *les politiques foncières restrictives, la rétention foncière des propriétaires de terrains, par le temps de construction des immeubles, ou par les réglementations du secteur du bâtiment (obtention des permis de construire et autres délais administratifs, contrôles, actions en justice)* » (Cavailhes, 2018).

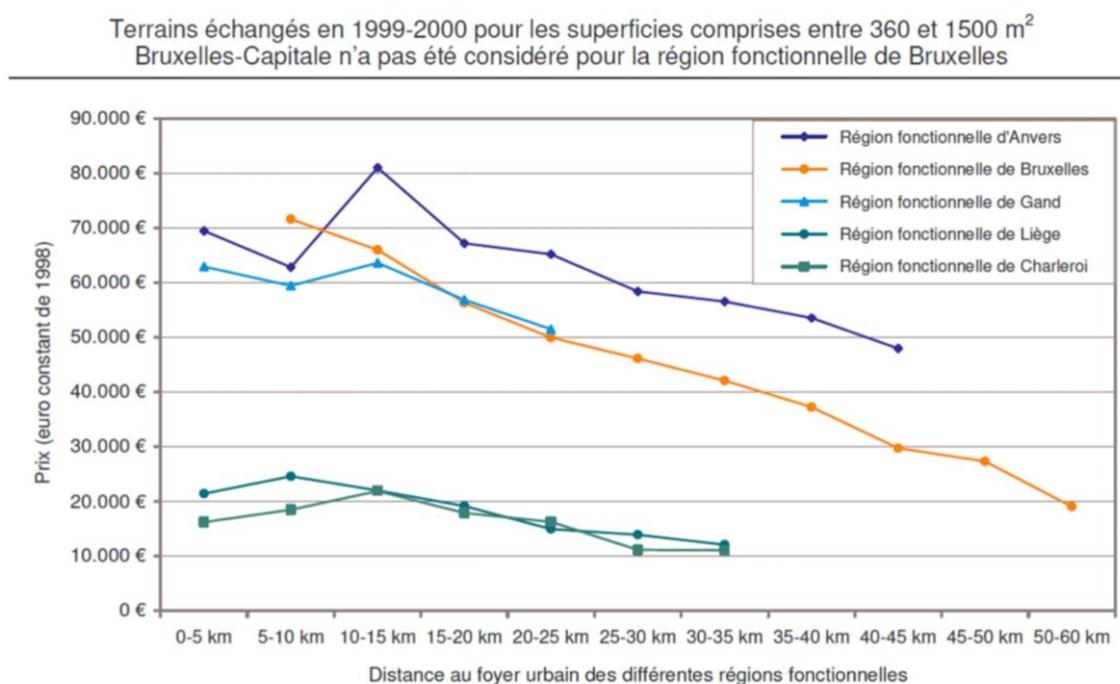
En outre, les marchés fonciers et immobiliers sont « *inefficaces dans leur capacité à produire des prix qui soient consensuellement admis par la totalité des offreurs et des demandeurs* » (Bernier et al., 2021) de sorte qu'il faut considérer le prix d'équilibre comme une « *étendue de valeurs possible* » et non comme un prix fixe et déterminé (Evans, 1995).

### 1.2.1.2 Echelle intra-marché

Le second élément explicatif de la formation des prix d'un bien immobilier concerne ses caractéristiques propres qui le différencie des autres biens susceptibles d'être échangés sur le même marché. Du point de vue économique, les biens immobiliers sont la combinaison de deux biens de natures différentes : le foncier et la construction. Selon que le bien tire l'essentiel de sa valeur du terrain ou de la construction, ces caractéristiques concerneront plutôt des variables liées à la localisation ou des variables structurelles de la construction (Nappi-Choulet, 1999).

Selon Orford (1999 ; 2000), les variables structurelles à prendre en compte pour expliquer le prix d'un logement sont la surface habitable du logement et les différents types de logements (la maison de rue, semi-détachée ou isolée, l'appartement dans une maison unifamiliale convertie, l'appartement dans un immeuble à vocation collective), le nombre de salle de bain, le chauffage central, le garage ou encore la caractéristique « jardin ».

Au niveau de localisation, on distingue des attributs liés à l'accessibilité et d'autres liés à la qualité du voisinage. On observe notamment que le prix décroît alors que la distance aux centres urbains augmente (Halleux, 2005) (Figure 2).



Source : STADIM

Figure 2 : Prix des lots constructibles en fonction de l'éloignement au foyer urbain (Halleux, 2005)

Au cours du temps, c'est principalement l'augmentation de la valeur du foncier, donc de la part liée à la localisation, qui explique l'augmentation des prix du logement. Selon l'étude de Knoll *et al.* (2017) prenant en compte l'évolution des prix de l'immobilier entre 1950 et 2012 pour dix-sept économies avancées, environ 80 % de l'augmentation des prix réels du logement s'expliquent par une augmentation des valeurs foncières. Seuls 20 % peuvent ainsi être attribués à la hausse des coûts de construction, un constat qui s'écarte fortement de l'avis des professionnels de l'immobilier qui avancent généralement que la hausse des prix se justifie par la multiplication des normes et la hausse des coûts techniques.

L'augmentation des valeurs foncières s'explique en partie par l'amélioration d'aménités externes liées à la localisation du bien : accessibilité en transports en commun, proximité de grands axes, services, commerces, cadre de vie, etc. Il en résulte une rente foncière dont le bénéficiaire revient généralement au propriétaire initial du terrain bien que celle-ci soit issue de facteurs externes, notamment liés à l'action de la puissance publique.

## 1.2.2 L'augmentation des prix du logement

### 1.2.2.1 Effets de la financiarisation sur l'accessibilité financière au logement

La « financiarisation » du logement renvoie à l'idée que le logement est de plus en plus considéré comme une marchandise et comme le lieu d'investissement d'un capital plutôt que comme un bien social. Un effet évident est la facilitation de l'accès à des prêts hypothécaires qui, tout en facilitant l'accès à la propriété pour un nombre important de ménages, et donc une augmentation de la demande, résulte en une augmentation des prix liée à l'inélasticité de l'offre.

En outre, le fait que les placements bancaires présentent un taux généralement bas, et donc un rendement relativement faible, rend l'investissement immobilier attractif pour des entreprises, voire des particuliers, alimentant davantage l'augmentation des prix.

Cette augmentation des prix est déconnectée de l'augmentation des revenus des ménages (Le Goix, 2020 ; Artige & Reginster, 2017) et concerne également le logement locatif, ce qui aboutit à terme à une plus grande difficulté d'accès à la propriété et même au logement locatif dans certains cas. L'augmentation de la part consacrée au logement dans le budget des jeunes ménages affecte la capacité d'épargne permettant de contracter un emprunt en vue d'accéder à la propriété. Cet emprunt doit en outre être plus important, ou être remboursé sur une plus longue période, vu l'augmentation des prix.

### 1.2.2.2 Effets de la rareté foncière sur l'accessibilité financière au logement

Comme expliqué précédemment, le prix des biens immobiliers est impacté par l'offre. Une offre faible en logement, de même qu'une demande importante, entraîne une tendance à l'augmentation des prix. Rappelons également que l'augmentation des prix du logement est, en majeure partie, expliquée par la valeur du foncier. Dans un contexte de raréfaction des terrains constructibles, il est donc logique d'observer une augmentation importante des prix des biens immobiliers. A ceci s'ajoute le fait qu'une abondance de terrains en zone constructible ne signifie pas nécessairement que l'offre foncière est élevée, ce que relèvent également les professionnels de l'immobilier. En effet, les contraintes à la construction telles que la pente ou les aléas d'inondation augmentent tant les coûts techniques que les risques liés à l'obtention de permis ou à la commercialisation du produit. Une autre raison peut être la rétention de ces terrains par les propriétaires.

De plus, l'inélasticité de l'offre dans le secteur de la construction entraîne une augmentation de prix liée à l'incapacité de développer rapidement une offre susceptible de répondre à l'augmentation de la demande. Cette faible réactivité de l'offre s'explique par différents facteurs parmi lesquels on peut citer une réglementation relativement contraignante en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme mais également la difficulté d'activer des terrains faisant l'objet d'une rétention foncière de la part des propriétaires (Cavallès, 2018). Une autre hypothèse est que le secteur de la construction ne produise pas d'offre suffisante là où la demande est importante, ni de la manière la plus adéquate pour répondre à la demande, car celle-ci se situe là où le foncier est le plus cher, entraînant des risques plus importants pour l'opération immobilière (Bavay, 2017).

### 1.2.2.3 Impacts des politiques d'aménagement du territoire et d'urbanisme sur les marchés du logement

Les politiques de densification ou de limitation de l'expansion urbaine ont généralement pour objectif d'endiguer l'étalement urbain. La mise en œuvre de l'arrêt de l'artificialisation correspond à une mise en œuvre de ces politiques que l'on associe couramment au modèle de la ville compacte. Ce modèle vise à associer la compacité et la densité du bâti à la mixité fonctionnelle et au recyclage urbain en minimisant les coûts de transports en commun.

Ce modèle qui est appliqué depuis une vingtaine d'années dans divers contextes montre toutefois certaines limites, notamment en matière de justice sociale. En Angleterre par exemple, les politiques en faveur de la ville compacte ont eu pour principal effet la densification des quartiers populaires, qui présentaient déjà une certaine densité, entraînant une dégradation des conditions de logement des populations les moins favorisées (Bibby *et al.*, 2020). En Suisse, des politiques contraignantes ont favorisé le recyclage urbain en limitant la disponibilité de terrains urbanisables. Cependant, elles ont également renforcé les difficultés d'accès à un logement abordable pour les ménages à faibles et moyens revenus dans la plupart des centres-villes (Nebel *et al.*, 2017 ; FOH, 2016a in Debrunner & Hartmann, 2020). A Oslo, on note également une diminution de l'accessibilité au logement dans les zones centrales et semi-centrales de la ville où la densification a été la plus importante (Cavicchia, 2021). L'augmentation des prix dans ces zones peut également être liée à un regain d'intérêt pour la vie urbaine suite à la densification et aux aménagements réalisés. Il faut également noter que, dans un contexte où le marché est libéralisé et non règlementé avec des valeurs foncières élevées, les politiques norvégiennes offrent peu de possibilité de production de logement aidés avec l'impossibilité d'en imposer la production aux promoteurs privés et une faible disponibilité de foncier public pour en produire (Cavicchia, 2021).

Les opérations de développement urbain, telles que les rénovations urbaines ou les améliorations du réseau de transport, ont généralement pour effet d'augmenter les valeurs foncières et donc les prix des logements. Il en résulte des phénomènes de gentrification et d'éviction des revenus faibles à moyens dans les quartiers dont la qualité de vie a été améliorée (Bowes & Ihlanfeldt 2001 ; Knapp, Ding & Hopkins, 2001 ; Cervero & Duncan, 2002 ; McMillen & McDonald, 2004 ; Debrezion, Pels & Rietveld, 2007 ; Kahn, 2007 in Addison *et al.*, 2013).

### 1.2.3 Politiques de promotion du logement abordable

Il ressort de la littérature internationale qu'une réduction de l'offre foncière, en vue de limiter l'étalement urbain et l'artificialisation des terres, peut conduire à une hausse des coûts du logement et à une exacerbation des problèmes d'accessibilité financière au logement. Toutefois, la littérature met également en avant différentes solutions pour améliorer l'accessibilité financière du logement à travers des stratégies ciblées et diversifiées. On peut distinguer deux modes d'intervention de la part de la puissance publique : d'une part, des outils de politiques du logement et, d'autre part, des outils d'aménagement du territoire.

Parmi les outils d'aménagement du territoire, on peut distinguer des outils opérationnels passifs et des outils opérationnels actifs. Les premiers relèvent des interventions des autorités publiques dans les projets de développement émanant du secteur privé. Il s'agit principalement de la délivrance de permis et des conditions et charges d'urbanisme que l'autorité publique va imposer aux développeurs immobiliers. Les seconds concernent les interventions directes des autorités, en particulier à travers une politique foncière active.

### **1.2.3.1 Outils de politique du logement**

La politique du logement peut intervenir par des mesures de soutien financier dans un contexte d'exacerbation des difficultés d'accessibilité. Différentes mesures d'aides à la pierre et à la personne peuvent être mises en œuvre : aides directes, incitations économiques, allègements fiscaux, prêts hypothécaires avantageux, garanties bancaires, conseils gratuits aux particuliers...

L'aide au logement peut également passer par un soutien à la création de coopératives dont l'objectif est de fournir des logements abordables. Ces coopératives peuvent être privées ou associer des acteurs privés et des acteurs publics qui agissent, par exemple, en tant que bailleurs de fonds. A ce sujet, les entretiens auprès des experts de la production du logement mettent en évidence la nécessité d'une intervention du secteur public à travers des partenariats public-privé ainsi que par une valorisation du foncier public, notamment pour réguler le marché du logement.

Ces outils de politiques du logement présentent toutefois l'inconvénient d'être rapidement coûteux pour les finances publiques (Gurran & Bramley, 2017).

### **1.2.3.2 Outils d'aménagement du territoire : outils opérationnels passifs**

Parmi les mesures passives, le zonage inclusif consiste à définir des zones au sein desquelles les développeurs immobiliers sont mis à contribution par l'inclusion, au sein d'un projet immobilier, de logements commercialisés à un prix inférieur au prix du marché. Cette contribution peut être assimilée juridiquement à une charge d'urbanisme. La définition du zonage au sein des documents stratégiques d'aménagement du territoire assure une certaine prévisibilité au promoteur lui permettant d'intégrer cette charge dans son calcul de rentabilité et, le cas échéant, de reporter celle-ci sur les coûts d'achat du foncier.

En Suisse, on observe des zones de protection en cas de redéveloppement ou de modernisation des logements assurant aux locataires le maintien de loyers à un certain niveau de prix durant une certaine période après les travaux. L'objectif est ainsi d'éviter les rénovations de luxe (et la gentrification) des quartiers à forte demande (Debrunner & Hartmann, 2020). D'autres zones dites « zones spéciales d'utilisation » sont juridiquement contraignantes pour les pouvoirs publics et les propriétaires fonciers et peuvent être employées pour définir des objectifs de logements abordables et des objectifs de densité à l'intérieur des limites d'une commune. Dans ces zones, les autorités communales peuvent obliger les développeurs à fournir une part élevée de logements abordables tout en autorisant ceux-ci à dépasser la densité autorisée par le plan de zonage régulier (Debrunner & Hartmann, 2020). Certaines villes suisses ont également fixé des quotas de logements abordables permettant aux autorités locales de veiller à ce que le rapport entre l'offre et la demande ne dépasse pas un certain niveau. Une telle mesure nécessite une observation régulière de la production de logements et du taux de logements abordables.

### **1.2.3.3 Outils d'aménagement du territoire : outils opérationnels actifs**

Les autorités publiques peuvent intervenir dans la production de logements abordables par la mise en œuvre d'une politique foncière active à travers l'achat ciblé de terrains et la mise à disposition de foncier public à des fins de production de logements. Cette mise à disposition peut se faire dans le cadre d'un partenariat public-privé, par exemple via un droit de superficie ou d'emphytéose, dans lequel l'autorité publique peut déterminer les exigences d'utilisation de ses terrains.

A l'instar des Pays-Bas, les autorités publiques peuvent également mener une politique de production foncière consistant à acquérir des terrains pour mettre sur le marché du foncier viabilisé. Cette pratique permet de collectiviser la plus-value issue de cette production de terrain à bâtir et de réguler le marché en vendant les terrains au prix le plus bas possible (Halleux, 2004).

## 1.3 CLÉS DE COMPRÉHENSION DE LA SITUATION DU LOGEMENT EN WALLONIE

### 1.3.1 Situation des ménages

Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, la Wallonie comptait près de 1 613 000 ménages privés et près de 2000 ménages collectifs<sup>1</sup>. Parmi les ménages privés, 37 % sont constitués d'une seule personne. Les couples sans enfant représentent 22,2 % et les couples avec enfant(s) représentent 26,7 %. Les familles monoparentales représentent 12,2 % des ménages privés (IWEPS, 2022).

Ces dernières années, le nombre de ménages wallons a connu une augmentation plus rapide que l'augmentation de la population, ce qui s'explique par un accroissement élevé du nombre de ménages constitué d'une ou deux personnes (IWEPS, 2022). Sur les cinq dernières années, les ménages isolés et les familles monoparentales, parmi lesquels on compte une part importante de ménages socialement et financièrement fragilisés, ont vu leur nombre augmenter respectivement de +7,6 % et de +2,9 %. (IWEPS, 2022). Sur la même période, les couples sans enfant ont connu une augmentation de +1,6 % et les couples avec enfant(s) ont connu une diminution de -1,7 % (BFP, 2021).

Cette augmentation du nombre de ménage devrait se poursuivre dans les années à venir avec toutefois un ralentissement de cette progression au cours du temps<sup>2</sup>. On compte près de 600 000 ménages isolés au 1<sup>er</sup> janvier 2022. Selon les perspectives du Bureau Fédéral du Plan (BFP, 2021), l'augmentation du nombre de ces ménages isolés serait de 150 000 à l'horizon 2050 (+25 %) et de 200 000 ménages à l'horizon 2070 (+33 %). Les familles monoparentales, actuellement environ 200 000 ménages, connaîtraient une augmentation de 25 000 ménages à l'horizon 2050 (+13 %) mais connaîtraient ensuite un léger recul pour atteindre une augmentation de 23 000 ménages à l'horizon 2070 (+12 %). Le nombre de couples sans enfant devrait varier relativement peu par rapport à la situation actuelle tandis que le nombre de couples avec enfant(s) devrait décroître de 28 000 ménages à l'horizon 2050 (-7 %) et de 47 000 ménages à l'horizon 2070 (-11 %).

Les perspectives montrent ainsi une nette tendance à l'augmentation de la part de personnes isolées au sein de la population. Les ménages d'une personne devraient représenter près de 42 % des ménages en 2050 et 43,6 % des ménages en 2070 (BFP, 2021). La croissance du nombre de ménages résulte principalement d'une augmentation du nombre de ménages isolés (90,4 % des ménages supplémentaires entre 2022 et 2050).

L'évolution du nombre de ménages n'est évidemment pas homogène sur l'ensemble du territoire. Si elle est positive pour la majorité des communes, le Centre d'Etude en Habitat Durable note que huit communes ont connu une diminution du nombre de ménage entre 2011 et 2021. Parmi ces huit communes, se retrouvent les deux communes les plus peuplées de Wallonie, à savoir Liège et Charleroi (CEHD, 2021). Par ailleurs, de manière globale, on observe que, dans les zones les plus densément peuplées de Wallonie (la dorsale wallonne, le Hainaut, la périphérie Liégeoise ou encore la ville de Namur), les communes ont enregistré des croissances relatives du nombre de ménages plus faibles que les communes moins peuplées. Ceci témoigne d'une certaine réorganisation sur le territoire des dynamiques d'accès au logement et à la propriété (CEHD, 2021).

---

<sup>1</sup> Les ménages collectifs comprennent les communautés religieuses, les maisons de repos, les institutions hospitalières, les orphelinats, les logements collectifs pour étudiants ou travailleurs et les prisons.

<sup>2</sup> Les perspectives du Bureau Fédéral du Plan rendent compte de ce ralentissement : alors que le nombre de ménages a augmenté de 22 % durant les 30 dernières années, cette croissance ne devrait être que de 10 % pour les 30 prochaines années.

Ce phénomène peut s'expliquer par la hausse des prix, liée à la rareté foncière, des logements dans les zones les plus peuplées de Wallonie. Dans ces zones prisées, la demande probablement élevée ne rencontre pas d'offre adéquate, en termes de prix ou de qualité de vie, et se reporte sur les communes où la pression est moins forte et l'offre foncière plus abondante.

En parallèle, les principales villes situées sur la dorsale Wallonne (Liège, Seraing, Huy, Namur, Charleroi, Mons, Tournai), ainsi que les villes de Louvain-La-Neuve, Spa, Verviers ou Dinant, présentent une proportion de ménages isolés significativement plus élevée que le reste du territoire (Figure 3). La proportion de ménages isolés y est comprise entre 41 et 52,6 % (CEHD, 2021). C'est également le cas de certaines communes rurales (Bastogne, Vresse-sur-Semois, Viroinval ou Hastières). Ceci s'explique principalement par une plus grande présence de population jeune (principalement dans les villes les plus attractives), constituant couramment des ménages d'une personne, ou par une plus grande représentation de personnes plus âgées résultant d'un vieillissement de la population. Les personnes âgées sont en effet plus susceptibles de vivre seules du fait du décès du conjoint, de séparation ou de départ des enfants du foyer. Ce phénomène témoigne également de la faible accessibilité des logements en villes pour les familles avec enfant(s), à nouveau, en raison de l'absence d'une offre adéquate en termes de prix ou de qualité de vie.

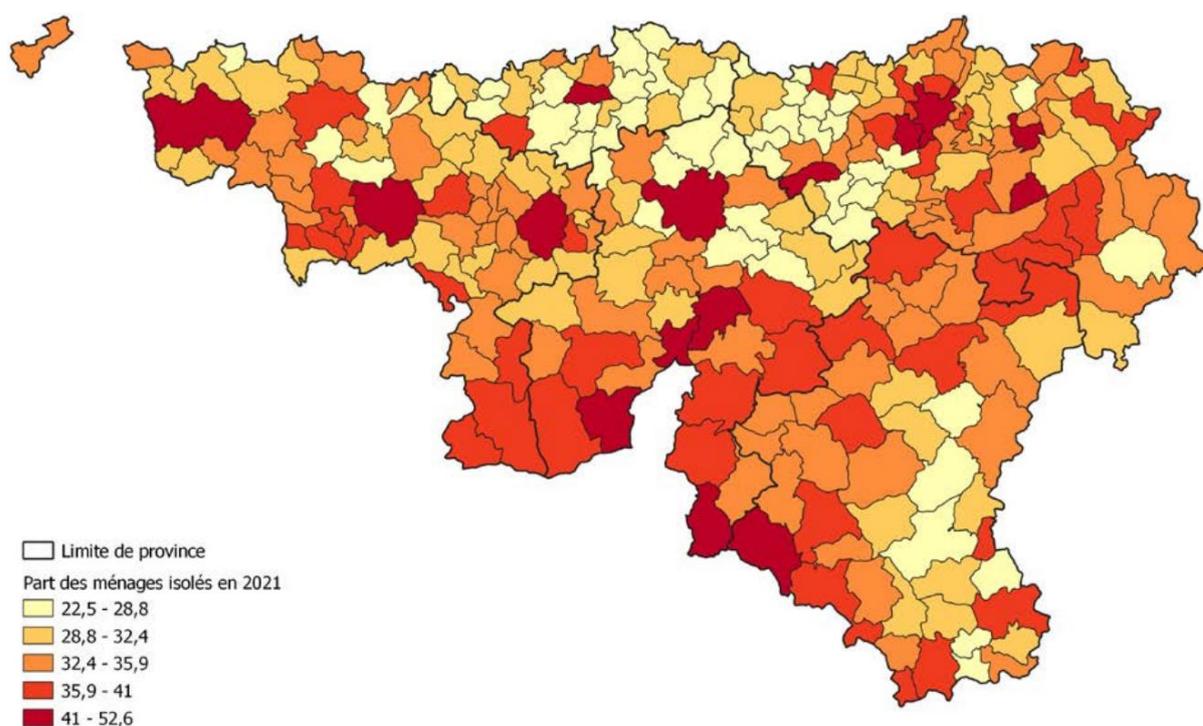


Figure 3 : Part de ménages composés d'une seule personne en 2021 (%)  
(CEHD, 2021 ; données : Statbel)

### 1.3.2 Vieillesse de la population

La conjugaison de l'augmentation du nombre de naissances qu'ont connu les décennies qui ont suivi la seconde guerre mondiale, de la forte diminution du nombre d'enfants par couple à l'aube des années 1980 et de l'augmentation progressive de l'espérance de vie a entraîné un accroissement de la part que représentent les plus de 65 ans au sein de la population. Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, cette part est de 19,2 % et devrait augmenter pour atteindre environ 25 % en 2050 (ce qui signifie qu'un wallon sur 4 aura plus de 65 ans) et plus de 27 % en 2070 (IWEPS, 2022). Dans les cinquante prochaines années, la part que représentent les plus de 80 ans au sein de la population wallonne devrait plus que doubler, passant de 5,1 % en 2022 à environ 11 % en 2070 (IWEPS, 2022).

Une personne sur trois (33 %), de plus de 65 ans, vit dans un ménage isolé. Les ménages isolés de plus de 65 ans représentent actuellement 39 % des ménages isolés. De toute évidence, l'augmentation du nombre de ménages isolés dans les années à venir est en grande partie liée à l'augmentation de la part de plus de 65 ans dans la population.

La répartition de la population de plus de 65 ans n'est pas homogène sur le territoire (Figure 4). A l'échelle des communes, la part des plus de 65 ans varie de 11,2 % à 27,7 % (IWEPS, 2022). Les communes qui montrent la plus forte part de personnes âgées sont les communes proches des frontières française et allemande, en particulier à l'ouest de la province du Luxembourg, traduisant sans doute une certaine migration des retraités étrangers vers notre territoire (IWEPS, 2022). Cette situation est très contrastée avec le reste de la province du Luxembourg qui affiche une part de la population de plus de 65 ans globalement plus faible que l'on peut lier à une plus grande fécondité dans certaines communes ainsi qu'à l'influence de la périurbanisation du Grand-Duché de Luxembourg y entraînant une migration de jeunes ménages (IWEPS, 2022).

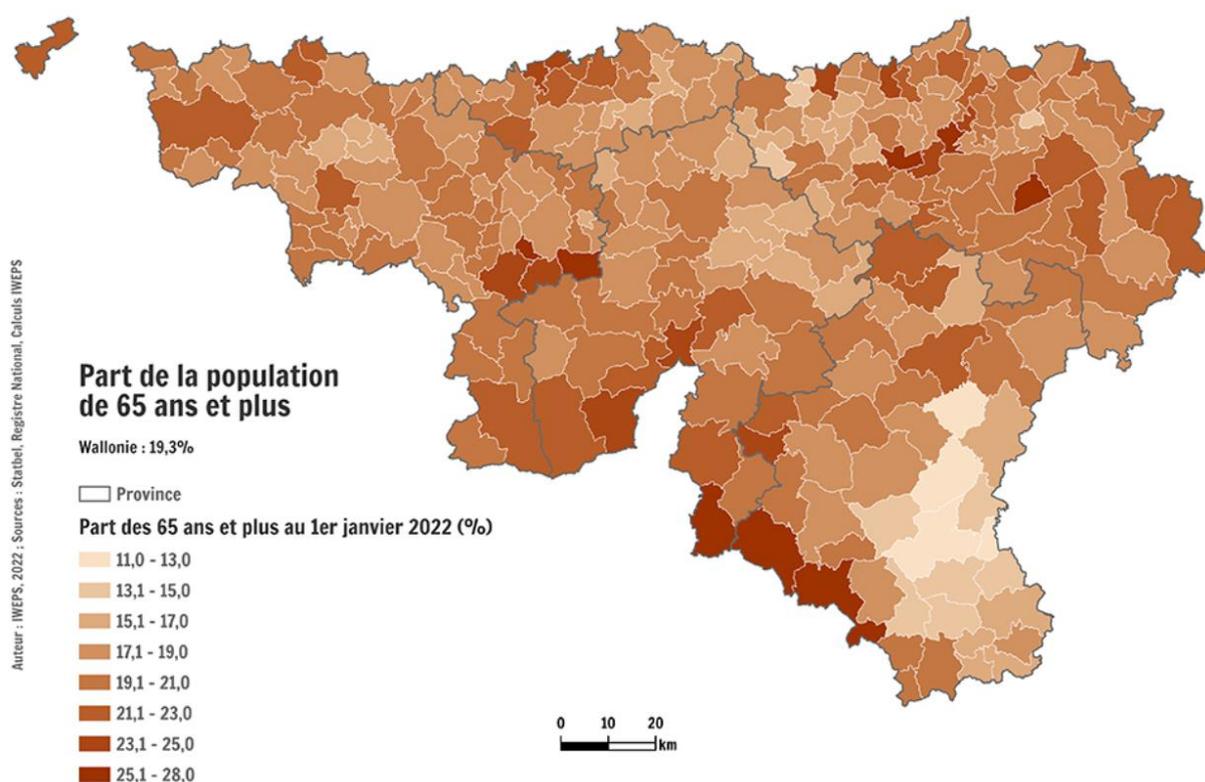


Figure 4 : Part des 65 ans et plus au 1<sup>er</sup> janvier 2022 (%) (IWEPS, 2022 ; données : Statbel, registre national)

Les communes périphériques des villes de Liège et de Charleroi montrent également une plus grande proportion de personnes âgées, résultant probablement du vieillissement d'une population qui s'est installée dans ces communes lors des premiers mouvements de périurbanisation (IWEPS, 2022).

### 1.3.3 Parc de logements

Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, la Wallonie comptait environ 1 766 000 logements répartis comme suit : 30 % de logements au sein de maisons de type 4 façades (incluant les fermes et les châteaux), 26 % de logements au sein de maisons de type 2 façades, 22 % de logements au sein de maison de type 3 façades, 17 % de logements au sein de buildings et immeubles à appartements, 3 % de logements au sein de maisons de commerces et 2 % au sein d'autres types de bâtiments (Statbel, 2022). En majeure partie, les maisons 2, 3 et 4 façades correspondent à des logements individuels (un logement par bâtiment).

Sur les cinq dernières années, le parc de logement a progressé de près 78 000 logements (+5 %), soit une progression annuelle moyenne d'environ 15 600 logements. Cette période est marquée par une augmentation élevée de logements au sein de buildings et immeubles à appartements. Ceux-ci ont contribué à hauteur de 69 % environ à la production de logements contre 30 % environ issus des maisons 2, 3 et 4 façades. Les logements au sein de maisons de commerce ont connu quant à eux un recul de 10 % sur cette période (Statbel, 2022).

La répartition et la croissance du parc de logement sur le territoire suivent très logiquement la densité de population (CEHD, 2022). Sur la période 2011-2021, les provinces les plus peuplées sont aussi celles qui connaissent la plus forte augmentation du nombre de logements. C'est également vrai pour les villes avec notamment une augmentation d'environ 8250 logements à Charleroi et d'environ 5000 logements à Liège (CEHD, 2022). De façon assez paradoxale, ces deux villes connaissent sur la même période une diminution du nombre de ménages et une forte augmentation du nombre de logement.

Les logements des marchés acquisitifs et locatifs sont en revanche répartis différemment selon la densité de population (Tableau 1). Selon l'enquête SILC 2020 (*Survey on Income and Living Conditions*), les zones densément peuplées de Wallonie comportent nettement moins de ménages propriétaires de leur logements (50,8 % contre 64,3 % pour l'ensemble de la Wallonie). A l'inverse, les zones faiblement peuplées comportent une plus forte proportion de ménages propriétaires de leur logement (73,9 %). Ces résultats sont confirmés par le Censur 2011 qui évalue à 66 % la part de logements wallons occupés par leur propriétaire, un taux qui diminue aux alentours de 50 % dans des villes telles que Liège ou Verviers (Statistics Belgium, 2015).

Tableau 1 : Répartitions (en %) des ménages en Wallonie selon leur statut d'occupation (CEHD, 2021 ; données : SILC, 2020)

	Échelle géographique			
	Wallonie	Aires densément peuplées	Aires intermédiaires	Aires faiblement peuplées
Propriétaires	64,3%	50,8%	65,1%	73,9%
Locataires payant un loyer correspondant au prix du marché	23,8%	33,7%	21,6%	19,1%
Locataires louant un logement social	7,4%	12,1%	8,2%	2,2%
Locataires payant un loyer inférieur au prix du marché, car leurs employeurs leur accordent une diminution de loyer	0,4%	0,4%	0,4%	0,5%
Locataires payant un loyer inférieur au prix du marché, car leur famille ou leurs amis leur accordent une diminution de loyer	1,3%	1,2%	1,2%	1,7%
Occupants d'un logement à titre gratuit	2,8%	1,8%	3,5%	2,6%
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
Nombre d'observations	2 373	569	1164	640

Au niveau du marché locatif, selon l'enquête SILC 2020, 66,7 % des locataires paient un loyer correspondant au prix du marché, 25,5 % paient un loyer inférieur au prix du marché (logement d'utilité publique ou diminution de loyer liés à des relations professionnelles, familiales ou amicales) et 7,7 % occupent un logement à titre gratuit. Au sein des zones densément peuplées, le nombre de locataires payant un loyer correspondant au prix du marché est supérieur à la moyenne régionale (68,5 %), de même que les locataires qui paient un loyer inférieur au prix du marché (27,8 %). La différence avec la moyenne régionale est principalement due à une plus grande proportion de logements d'utilité publique dans ces zones densément peuplées. Les occupants à titre gratuit sont en revanche nettement moins nombreux (3,6 %). Au sein des zones faiblement peuplées, les locataires payant un logement au prix du marché sont en proportions plus élevées (73,2 %). La part de locataires payant un prix inférieur au prix du marché est nettement inférieure à la moyenne régionale (16,9 %). En revanche, la part d'occupants à titre gratuit est plus élevée (9,9 %).

La figure 5 met en perspective, à l'échelle des arrondissements, les statistiques relatives au nombre et à la taille des logements selon l'Enquête Qualité de l'Habitat (CEHD, 2012) et celles relatives à la taille des ménages attendue en 2050 (Stabel, 2022). Il convient de préciser qu'en pratique, le nombre de logements n'est pas équivalent au nombre de ménages. D'une part, le parc immobilier comprend une part de nombre de logements inoccupés pour diverses raisons (travaux, mise en vente...) et, d'autre part, certains ménages occupent plusieurs logements (résidences secondaires, kots étudiants...). En termes quantitatifs, l'analyse des besoins en logements par un exercice de comparaison avec le nombre de ménage repose donc sur une simplification de la situation réelle.

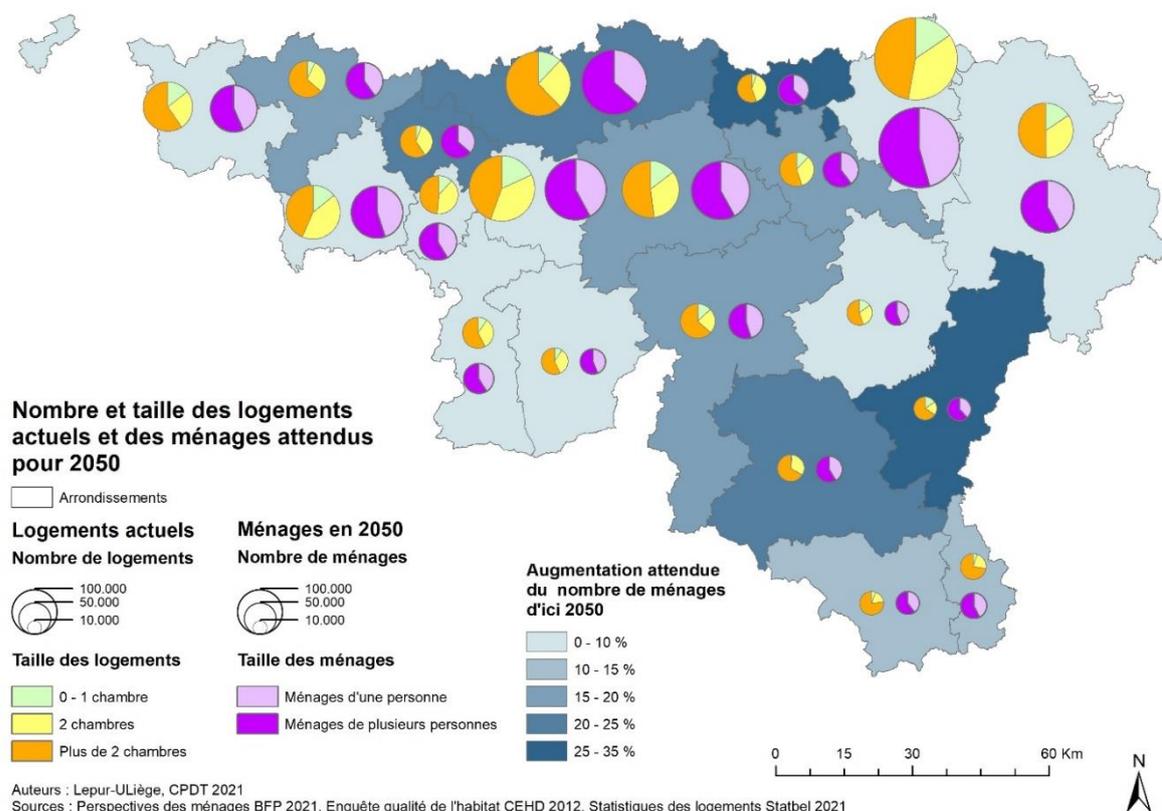


Figure 5 : Nombre et taille des logements actuels et des ménages attendus pour 2050. (CPDT, 2021 ; données : Bureau Fédéral du Plan, 2021 ; Statbel, 2021 ; CEHD, 2014).

Dans l'ensemble, la plupart des arrondissements doivent augmenter leur offre numéraire en logements pour rencontrer la demande future. Certains arrondissements font cependant exception : la faible croissance attendue du nombre de ménage y est telle que le parc actuel est quasi-suffisant (Philippeville), voire excessif (Charleroi, Tournai-Mouscron, Marche-en-Famenne). Les arrondissements de Nivelles, Liège et Namur se trouvent dans une situation inverse : la croissance élevée du nombre de ménage y entraîne un besoin important en nouveaux logements.

Par ailleurs, les perspectives démographiques indiquent que la taille des ménages décroît avec une augmentation de la part des ménages d'une personne passant de 36 % en 2019 à 43 % en 2070. Cette augmentation s'explique en grande partie par le vieillissement de la population (Bureau fédéral du Plan et Statbel, 2020). Une conséquence de cette évolution est que le parc de logement actuel est peu adapté à la taille des ménages dans les années à venir. On observe une inadéquation sur l'ensemble du territoire compte-tenu de la faible proportion de logements d'une chambre (13 %) par rapport à la proportion attendue de ménages d'une personne (42 %). En considérant que ces ménages peuvent raisonnablement occuper des logements de deux chambres, l'offre reste malgré tout inadaptée au sud du sillon Sambre-et-Meuse et au nord-ouest de la Wallonie. Par conséquent, dans ces deux aires géographiques, sans modification du parc actuel (ex. : division en plus petits logements), une part importante des ménages d'une personne occuperait des logements de plus de deux chambres. Au sud du sillon, cette part serait particulièrement importante en Province du Luxembourg (en particulier dans les arrondissements d'Arlon et de Virton) et dans l'arrondissement de Dinant.

Le même raisonnement peut s'appliquer à la superficie des parcelles, sachant qu'en Wallonie, la superficie résidentielle par habitant (soit le rapport entre la quantité de terrain occupée pour un logement et le nombre d'occupants de ce logement) s'élève à plus de 300 m<sup>2</sup> par habitant et se situe parmi les plus élevées en Europe. La diminution du nombre d'occupants d'un logement aura pour effet d'augmenter davantage encore cette superficie et conduire à une certaine inadéquation entre la taille des terrains occupés pour un logement et la taille des ménages.

### 1.3.4 Coût du logement

Selon Eurostat, le prix des logements a progressé de 45 % en Belgique entre 2010 et 2021 (Figure 6). Bien qu'élevée, cette hausse n'est toutefois pas aussi importante que celle observée dans nos pays voisins tels que le Luxembourg (+135 %), l'Allemagne (+100 %) et les Pays-bas (+70 %). Ces derniers pays ont en particulier connu une forte inflation des prix du logement à partir de 2020. Au premier trimestre 2022, cette inflation de l'indice des prix du logement était de 6,5 % pour la Belgique tandis qu'elle atteignait 19 % pour les Pays-bas et 12 % pour l'Allemagne (Statbel, 2021).

Les loyers ont également enregistré une hausse de l'ordre de 40 % entre 2010 et 2022. Cette progression a en revanche été nettement plus lente et constante jusqu'en 2020 (environ +2 % par an) avant de s'accélérer en 2021 et 2022 (environ +10 % par an).

Avant ces augmentations, Statbel relevait que le logement représentait en moyenne 35 % des dépenses annuelles d'un ménage belge : 30 % environ sont consacrés aux frais tels que le loyer, l'eau et l'énergie tandis que les 5 % restant sont consacrés à l'achat de meubles, de produits d'entretien, d'outillage... Or, depuis plusieurs années déjà, l'indexation des salaires ne compense pas la hausse des prix de l'immobilier. Pendant un certain temps, c'est essentiellement la baisse progressive des taux d'intérêt des emprunts hypothécaire qui a favorisé l'accès d'un certain nombre de ménage à la propriété, tout en favorisant également la hausse des prix. Notons que ces taux d'intérêt sont repartis à la hausse depuis le début de l'année 2022. Toutefois, la hausse est telle que de moins en moins de ménages sont en mesure d'accéder au marché acquisitif.

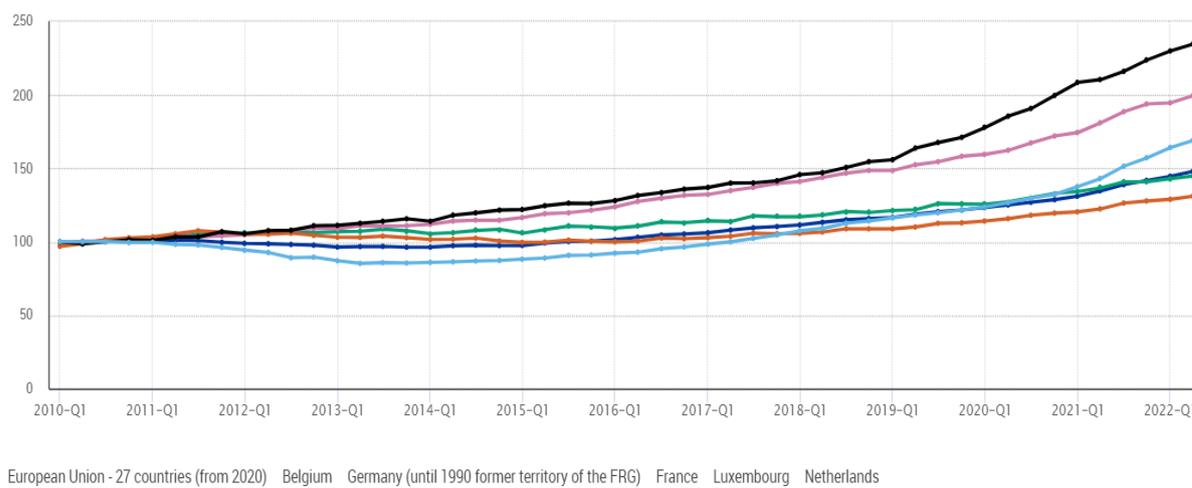


Figure 6 : Evolution de l'indice des prix du logement entre 2010 et 2022 (% par rapport à la situation de 2010) (Eurostat, 2022)

D'après le Centre d'Études en Habitat Durable (CEHD), selon leur profil, les ménages perçoivent différemment la charge que représente le coût du logement dans leur budget. Ce sont les familles monoparentales qui considèrent le plus que le logement constitue une charge financière importante. Cette perception dépend cependant du statut d'occupation du logement : la charge est considérée comme importante pour 46 % de familles monoparentales propriétaires de leur logement, contre 74 % de familles monoparentales locataires. Les ménages isolés représentent également une catégorie pour laquelle la charge financière du logement semble importante : les ménages isolés propriétaires sont 40 % à considérer cette charge élevée contre 50 % pour les isolés locataires. Enfin, les couples avec enfant(s) propriétaires sont également 40 % à considérer cette charge élevée, une proportion qui atteint 56 % pour les couples avec enfant(s) locataires.

Le CEHD a tenté d'objectiver la charge financière du logement pour les locataires sur la base des revenus mensuels moyens des ménages et des montants moyens des loyers (Tableau 2). Il faut bien entendu rester prudent dans l'interprétation de ces valeurs moyennes qui s'appliquent à une population et non à l'ensemble des individus. Cet exercice de comparaison permet toutefois d'identifier les locataires isolés comme étant ceux pour lesquels le loyer pèse le plus dans le budget mensuel (31 % du revenu mensuel moyen). Les familles monoparentales arrivent en deuxième position (28 % du revenu mensuel moyen). Les ménages isolés et les familles monoparentales ont en commun de ne disposer que d'un seul revenu.

Type de ménage	Revenu total mensuel moyen disponible en 2020 (en €)	Montant moyen des locataires à titre payant (en €)	Part du revenu total mensuel moyen dédiée au loyer
Isolé	1.503	469	31%
Couple sans enfant	2.870	612	21%
Couple ayant au moins un enfant de moins de 25 ans habitant avec lui	2.822	594	21%
Famille monoparentale ayant au moins un enfant de moins de 25 ans habitant avec elle	1.983	552	28%
Autres	2.723	594	22%

Tableau 2 : Poids du loyer mensuel dans le revenu mensuel total moyen disponible des ménages locataires wallons en 2020 (CEHD, 2021 ; Source : SILC – Statbel)

### 1.3.5 Candidatures au logement d'utilité publique

L'évolution des candidatures au logement d'utilité publique constitue une dernière statistique intéressante pour apprécier les besoins en logements et la situation relative à l'accessibilité financière au logement. De 2016 à 2020, le nombre de ménages candidats à un logement d'utilité publique est passé de 38 627 à 40 069, soit une augmentation de 3,7 % (CEHD, 2021). Cette augmentation témoigne d'une certaine saturation du parc de logements d'utilité publique. Cette saturation semble particulièrement marquée en Brabant wallon, où l'augmentation des prix de l'immobilier plus importante contraint vraisemblablement une plus grande partie des ménages à être candidat.

Les ménages isolés constituent la plus grande partie des candidats (45 % en 2021). Les familles monoparentales représentent quant à elles 27 % des candidats. On constate ainsi une surreprésentation (72 %) de ces deux catégories parmi les candidats à un logement public (pour rappel, ces deux catégories représentent environ 49 % des ménages privés). Il en ressort clairement que l'accès au marché du logement est fortement contraint par le fait de ne disposer que d'un seul revenu (CEHD, 2021).

Notons enfin que la demande des candidats à un logement public porte essentiellement sur des petits logements, ce qui s'explique aisément par la part importante de ménages isolés parmi les candidats. Environ 75 % des candidatures en 2021 ont en effet porté sur des logements d'une ou deux chambres (CEHD, 2021).

## 2. LA VACANCE IMMOBILIÈRE RÉSIDENIELLE

### 2.1 DÉFINITION

#### 2.1.1 Typologie de la vacance immobilière résidentielle

La vacance immobilière résidentielle traduit l'inoccupation d'une partie du parc de logement, autrement dit son inutilisation à des fins de logement. On distingue usuellement deux types de vacance :

- d'une part, la vacance frictionnelle correspond aux logements inoccupés qui sont présents sur le marché depuis moins de six mois. Ces logements sont considérés comme étant en attente d'un nouvel occupant, le délai de six mois étant jugé normal pour la

réoccupation d'un logement. La vacance frictionnelle est considérée comme normale, voire nécessaire à la fluidité des marchés acquisitif et locatif (Coloos et Vorms, 2021) ;

- d'autre part, la vacance structurelle correspond aux logements qui sont inoccupés depuis plus de six mois. Certains logements présents sur le marché peuvent ainsi basculer de la vacance frictionnelle à la vacance structurelle en raison d'une absence de demande pouvant traduire un prix inadapté ou un état rebutant du bien immobilier. D'autres logements ne sont pas sur le marché pour diverses raisons.

La vacance structurelle correspond donc à une partie inutilisée du parc de logement. C'est généralement cette vacance qui est jugée problématique et qui fait l'objet de mesures dans le cadre de la politique du logement. Cette vacance structurelle peut être de plusieurs types (Lemaire et Cassilde, 2021) :

- la vacance d'obsolescence correspond aux logements dont l'état ne permet pas leur mise sur le marché. Il peut s'agir de logements dont la vétusté dévalorise le bien ou de logements considérés comme insalubres ;
- la vacance de transformation correspond aux logements faisant l'objet de travaux de rénovation avant leur réutilisation ou leur mise sur le marché ;
- les logements en situation bloquée sont ceux qui ne peuvent être mis sur le marché en raison d'une procédure de succession ou de séparation, ou encore parce que le propriétaire est en maison de repos ;
- la vacance expectative correspond à des logements que le propriétaire conserve pour lui-même ou pour des proches ;
- la vacance de désintérêt est liée à un manque d'intérêt des propriétaires pour leur bien ou pour la commercialisation de celui-ci, notamment en raison d'un trop faible rendement économique.

Notons que certains logements, bien qu'ils puissent être inoccupés, ne sont pas considérés comme des logements vacants. Ainsi en est-il des résidences secondaires mais également de certains biens sur le marché immobilier tel que les chambres meublées ou les chambres de bonnes (Coloos et Vorms, 2021).

La vacance immobilière peut encore être distinguée selon qu'elle soit potentielle ou avérée. La vacance potentielle comprend les logements pour lesquels il y a une présomption d'inoccupation sur la base de certaines données. Cette vacance potentielle est ensuite dite consolidée lorsqu'on retire de celle-ci les logements d'utilité publique (l'analyse de la vacance portant généralement sur le marché privé) et les biens ne correspondant pas à des logements bien qu'ils soient catégorisés comme « biens résidentiels » dans les bases de données (par exemple, certains garages sont repris au cadastre en tant que parties d'un immeuble à appartement).

La vacance avérée comprend les logements pour lesquels l'inoccupation est constatée ou déclarée dans le cadre d'une enquête. On parlera de vacance avérée consolidée suite à l'agrégation des logements déclarés inoccupés et des logements déclarés occupés mais faisant partie de la vacance potentielle consolidée sur la base d'observations telles que des faibles consommations en eau ou en électricité. Ces logements sont alors assimilés à de la vacance frictionnelle pour l'année d'observation (Lemaire et Cassilde, 2016).

### 2.1.2 Causes de la vacance immobilière résidentielle

La vacance immobilière structurelle peut s'expliquer par un défaut au niveau de la demande ou au niveau de l'offre.

Au niveau de la demande, il peut s'agir d'un manque d'intérêt pour le bien immobilier, notamment en raison de sa situation géographique. On observe ainsi, dans des pays voisins tels que l'Allemagne, que certains villages ruraux sont progressivement délaissés car trop éloignés des principaux centres urbains. La Wallonie est nettement moins concernée par ce phénomène. On peut citer le cas du village de Sur-les-Bois sur la commune de Saint-Georges-sur-Meuse, dont plusieurs dizaines de logements se sont vidés en raison des nuisances sonores causées par la proximité de Liège-Airport. Dans le même ordre d'idée, il est possible que certains logements impactés par les inondations de juillet 2021 et qui sont actuellement en vente restent longtemps sur le marché, voire ne trouvent jamais acquéreurs.

Dans les centres urbains, l'absence de demande peut se manifester au niveau de certains quartiers en raison d'une perte d'attractivité, d'une mauvaise réputation, liées par exemple à un sentiment d'insécurité ou à une dégradation du bâti. Il faut noter que cette perte d'attractivité peut d'ailleurs être causée par la présence de logements vides, ces derniers entraînant le quartier dans un cercle vicieux conduisant à son abandon. L'inoccupation peut ainsi être causée par une baisse de la population et par une perte au niveau des fréquentations des espaces commerciaux et des services publics (Arab et Miot, 2020). On peut notamment citer le cas de Charleroi qui, malgré d'importants travaux de rénovation urbaine, peine à attirer de nouveaux habitants et souffre d'un nombre important de logements vides et de cellules commerciales inoccupées. On peut également citer le cas de Seraing dont le tissu résidentiel est, au niveau de certains quartiers, imbriqué dans le tissu industriel entraînant une forte inoccupation des logements. Notons que cette situation peut s'observer à d'autres endroits du sillon industriel sambro-mosan.

Au niveau de l'offre, le problème est essentiellement lié aux caractéristiques des logements ou au profil des propriétaires. Les logements qui ne présentent pas les critères minimums de salubrité ne peuvent être mis sur le marché. Ils nécessitent alors des travaux de rénovation, parfois important, qui peuvent s'avérer onéreux pour le propriétaire et, dans certains cas, non rentables par rapport au niveau de commercialisation du bien. C'est notamment le cas des biens situés dans des zones où le marché est peu tendu (Bosvieux, 2015).

Un autre problème se pose pour les logements situés au sein de maison de commerce : l'absence d'entrée indépendante complique l'accès au logement et entraîne généralement leur inoccupation. Cette absence d'entrée indépendante concerne 35 % des logements commerciaux (Flas, 2021). Par ailleurs, la réhabilitation de logements situés au-dessus de commerces peut s'avérer très compliquée en raison d'une absence d'occupation très longue ayant pu entraîner un état de délabrement avancé ainsi que par la présence fréquente de systèmes d'aération dans les commerces dont les conduites occupent en partie les étages et détériore le confort acoustique (Flas, 2021). Enfin, les baux des immeubles commerciaux portent régulièrement sur l'entièreté de l'immeuble, complexifiant encore la mise en location des étages supérieurs (Tankoano, 2021).

D'autres logements inoccupés peuvent être sur le marché mais en étant commercialisés à des niveaux de prix surestimés en comparaison des valeurs du marché (Halleux *et al.*, 2004).

Du côté des propriétaires, on observe qu'une majorité de logements vacants sont détenus par des personnes âgées de plus de 65 ans. Le marché locatif wallon est détenu à 44 % par des personnes âgées de plus de 65 ans, ce qui traduit le fait qu'en vieillissant, la probabilité de devenir bailleur augmente (Halleux *et al.*, 2004). Or, il s'avère que l'âge constitue une difficulté à différents niveaux pour la gestion locative d'un bien ou pour sa rénovation. D'une part, un âge avancé peut entraîner une perte de motivation. D'autre part, une partie des personnes retraitées dispose de moins de ressources financières pour investir et rencontre plus de difficulté pour obtenir un crédit hypothécaire (Noël, 1983).

D'autres facteurs liés aux propriétaires expliquent le fait que certains logements ne soient pas sur le marché. En particulier, la gestion locative est parfois compliquée en raison de la distance qui sépare le bien du lieu de résidence des propriétaires. Par ailleurs, le marché locatif actuel étant en grande partie sollicité par des ménages à faibles revenus, certains propriétaires craignent de courir des risques de loyers impayés ou de dégâts locatifs.

Enfin, il faut noter qu'environ un quart des logements vacants sont acquis par héritage. Si certains de ces logements sont inoccupés pour les raisons évoquées précédemment, d'autres peuvent être immobilisés en raison de problèmes de succession.

### 2.1.3 Conséquences de la vacance immobilière résidentielle

Comme nous l'avons vu au point précédent, l'inoccupation est susceptible de causer la dégradation du bien immobilier, entraînant une perte de valeur immobilière, des difficultés de réhabilitation et, par voie de conséquence, une dégradation de l'image du quartier et un renforcement du phénomène de vacance. Ce renforcement va induire une diminution des valeurs de vente ou de location (Koppels et Remov, 2012) et un désinvestissement de la part des propriétaires (Glock, 2004 ; Jensen, 2017). Au final, cette dégradation générale renforce les problèmes sociaux, le risque de vandalisme et le risque de criminalité (Han *et al.*, 2014 ; Huuhka, 2016 ; Wyatt, 2006 ; Nussbaum, 2015). Ce cercle vicieux est confirmé par certaines études qui observent une concentration des problèmes de vacances et une corrélation positive entre la distance par rapport aux biens délaissés et l'augmentation des valeurs immobilière (Han *et al.*, 2014). Cet impact de l'inoccupation à l'échelle d'un quartier peut également être dommageable pour l'image de la commune et induire des pertes financières pour celle-ci (Glock *et al.*, 2004).

Du point des politiques du logement et d'aménagement du territoire, le phénomène des logements vides est problématique, d'une part, parce qu'il compromet la mise sur le marché de logements accessibles aux ménages disposant de revenus modestes et, d'autre part, parce qu'il renforce le besoin de création de nouveaux logements, entraînant un accroissement de l'artificialisation des terres, de l'imperméabilisation des sols (notamment la perte d'espaces végétalisés en ville) et de l'étalement urbain. Pour ces différentes raisons, les logements vacants peuvent être considérés comme un potentiel important pour accroître l'offre en logement en vue de limiter la hausse des prix et favoriser l'accès au logement ainsi que pour limiter l'étalement urbain et la dépendance à la voiture (Henderson, 2015).

### 2.1.4 Méthodes d'identification de la vacance immobilière résidentielle

L'article 80 du code wallon de l'habitation durable donne une définition fonctionnelle de la vacance immobilière visant l'identification de ceux-ci de différentes manières :

« *Est réputé inoccupé le logement correspondant à l'un des cas suivants :*

1. *le logement déclaré inhabitable depuis au moins douze mois ;*
2. *le logement qui n'est pas garni du mobilier indispensable à son affectation pendant une période d'au moins douze mois consécutifs ;*
3. *le logement pour lequel la consommation d'eau ou d'électricité constatée pendant une période d'au moins douze mois consécutifs est inférieure à la consommation minimale fixée par le Gouvernement ;*
4. *le logement pour lequel aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population pendant une période d'au moins douze mois consécutifs. »*

Notons que les consommations minimales ont été fixées à 15 m<sup>3</sup> pour l'eau et 100 kWh pour l'électricité par le biais de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 19 janvier 2022.

L'inoccupation d'un logement peut donc être identifiée sur la base des arrêtés d'inhabitabilité, à travers l'analyse du registre de la population (absence de domiciliation), par une identification visuelle ou par un recensement à partir des données de consommation d'eau ou d'électricité. Ces différentes méthodes peuvent être mobilisées par les communes en vue d'identifier les logements inoccupés et fournir un indicateur de vacance immobilière dans le cadre de l'ancrage communal. Ces données sont toutefois très hétérogènes en termes de qualité et d'exhaustivité, notamment en raison du recours à certaines méthodes plutôt qu'à d'autres.

En effet, chacune de ces méthodes d'identification présente des avantages et des limites, ne permettant pas de trancher en faveur d'une méthode particulière (Flas, 2021) :

- L'identification visuelle est onéreuse en temps et en moyens humains et ne permet de sonder que les logements observables depuis le domaine public, ce qui pose notamment un problème pour les logements situés aux étages, en intérieur d'îlots ou derrière un portail. Selon Cassilde *et al.* (2015), cette méthode est biaisée par le fait qu'elle s'appuie sur l'apparence des biens immobiliers, privilégiant le repérage des logements insalubre ne pouvant être remis immédiatement sur le marché ;
- Le registre de population permet d'identifier un maximum de logements sujets à une vacance potentielle. Cette vacance ne peut toutefois pas être consolidée pour tous les logements en raison d'un grand nombre d'adresses inexistantes (Flas, 2021). La vérification de ces adresses sur le terrain demande beaucoup de temps et rend la démarche non rentable. En outre, l'absence de domiciliation ne signifie pas nécessairement que le logement est inoccupé, ce qui nécessite une vérification par le biais d'une autre méthode ;
- La méthode basée sur les consommations minimales d'eau et d'électricité est plus fiable pour consolider la vacance mais elle ne permet d'identifier qu'une partie des logements inoccupés (Flas, 2021). En outre, cette méthode est sensible aux seuils de consommation qui ont été fixés, si bien que certains logements recensés s'avèrent être occupés malgré des consommations faibles pouvant être liées à une occupation restreinte du logement, à la présence de citerne d'eau de pluie ou de panneaux photovoltaïques. Une autre difficulté peut résider dans la difficulté de croiser les deux types de données entre elles en raison de l'hétérogénéité de l'encodage des adresses dans ces bases de données (Lemaire *et al.*, 2016). Ensuite, il peut exister un décalage temporel entre les données et le moment d'observation de la vacance, ce qui tend à diminuer la vacance potentielle identifiée puisque certains logements pourront avoir changé de statut entre-temps. Cette méthode présente en revanche l'avantage de pouvoir être appliquée de façon homogène sur le territoire, rendant possible des comparaisons à l'échelle des communes.

Une identification fiable de la vacance résidentielle pourrait s'appuyer sur une combinaison de l'analyse des domiciliations et du recensement à partir des faibles consommations. Les adresses inexistantes pourraient être filtrées en prenant en compte le nombre d'année sans occupation (Flas, 2021).

D'autres méthodes de renseignement sur la vacance immobilières résidentielle sont observées dans d'autres pays (Flas, 2021). En Chine, l'utilisation de données satellite d'éclairage nocturne permettent de mesurer l'intensité des radiations lumineuses résidentielles. Cette information est ensuite utilisée pour estimer un taux de vacance résidentielle par comparaison avec l'intensité des radiations lumineuses que devrait émettre une occupation totale. Cette méthode est relativement précise en termes de résultat mais elle se limite à identifier des zones de vacances résidentielle sans pouvoir déterminer les adresses exactes (Wang, 2019 ; Pan, 2020).

La Finlande dispose d'un registre des bâtiments et des logements qui est mis à jour deux fois par an et qui identifie les logements inoccupés. Cette identification se base sur les données de domiciliation mais considère les résidences secondaires comme des logements inoccupés (Flas, 2021).

Enfin, au Royaume-Uni, la perception d'une taxe foncière résidentielle (appelée « *Council Tax* ») permet indirectement d'identifier certains logements inoccupés. En effet, il est possible de bénéficier d'une réduction ou d'une exonération de cette taxe lorsque les bâtiments sont vides. Pour bénéficier de cet avantage, les citoyens doivent déclarer la vacance à l'administration qui dispose alors d'informations telle que les raisons et la durée de la vacance (Wyatt, 2006).

## 2.2 LA VACANCE RÉSIDENIELLE EN WALLONIE

Les taux de vacance résidentielle peuvent être estimés au niveau national et régional à partir des données du Censur de 2011 et des données du parc de logements fournies par Statbel. Ce taux de vacance englobe l'ensemble des logements qui n'étaient pas occupés au moment de ce recensement. C'est donc la vacance dans son ensemble (vacance frictionnelle et vacance structurelle) qui peut être ici identifiée.

En 2011, ce taux de vacance était estimé à 11 % pour la Belgique et à 8 % pour la Wallonie (Tableau 3). Toutefois, même si elles prennent en compte la vacance frictionnelle, ces estimations semblent assez élevées et peu fiables.

**Tableau 3 : Taux de vacance immobilière résidentielle au niveau national et régional (CPDT, 2022 ; Source : Censur, 2011a)**

	Logements occupés	Logements vacants	Total logements	Taux de vacance
Belgique	4 572 622	556 771	5 129 393	11 %
Flandre	2 618 470	366 896	2 985 366	12 %
Wallonie	1 465 727	134 985	1 600 712	8 %
Région de Bruxelles-Capitale	488 425	54 890	543.315	10 %

En ce qui concerne la vacance structurelle, la littérature évoque en 2004 un taux de logements abandonnés de 2,5 %, c'est-à-dire nettement supérieur à celui des pays voisins qui varie entre 0,8 % et 1,5 % (Alter Échos, 2004). Le nombre de logements vacants en Wallonie est alors estimé à environ 35 000 (Halleux *et al.*, 2004). Cette vacance concerne principalement les quartiers centraux des agglomérations du sillon industriel qui connaissent une forte diminution de la population. Dans ces quartiers, les habitants des classes moyennes et aisées se dirigent vers les périphéries, notamment grâce au relâchement des contraintes de mobilité, entraînant une paupérisation de ces quartiers centraux (Halleux *et al.*, 2004).

Plus récemment, Mathilde Flas (2021) a mené une enquête auprès des communes wallonnes en vue de mesurer l'ampleur du phénomène de la vacance immobilière résidentielle. Sur les 262 communes wallonnes, elle a obtenu 108 réponses, soit un taux de participation de 41,2 %. Les communes ont été classées en quatre catégories au moyen de la typologie socio-économique des communes (Belfius, 2018) : rurales, résidentielles, urbanisées, urbaines. Les communes urbaines et urbanisées ont davantage participé à l'enquête (taux de participation de 57,6 % et 51 % respectivement) que les communes rurales et résidentielles (36 % et 33,9 % de taux de participation). Sur les réponses obtenues, 82,4 % des communes effectuent un recensement avec une mise à jour principalement annuelle. L'enquête interrogeait les communes sur les résultats de leur recensement en termes de vacance potentielle (logements supposés inoccupés mais sans confirmation) et de vacance avérée (logements dont l'inoccupation est confirmée suite à un contact avec le propriétaire).

Sur la base de ces recensements, il s'avère que le taux de vacance potentielle est en moyenne de 1,59 % pour les communes rurales ou résidentielles et de 3,11 % pour les communes urbanisées ou urbaines. En appliquant ces taux de façon homogènes aux communes des catégories considérées, le nombre de logements potentiellement inoccupés s'élèvent à près de 45 000 (44 916). Ces résultats semblent confirmer que la vacance immobilière résidentielle est plus importante dans les communes à caractère urbain.

En ce qui concerne la vacance avérée, la moyenne calculée sur l'ensemble des communes, indépendamment de leur catégorie, est de 0,89 %. Appliquée à l'ensemble du parc wallon, elle permet d'estimer un nombre de logements avérés inoccupés supérieur à 15 000 (15 473).

## 2.3 OUTILS DE LUTTE CONTRE LA VACANCE IMMOBILIÈRE RÉSIDENTIELLE

Du point de vue des objectifs de cette recherche, la mise en œuvre d'outils de lutte contre la vacance immobilière se justifie en raison des conséquences de ce phénomène sur le marché du logement, entraînant une perte d'accessibilité, et sur l'étalement urbain. Dans cette section, nous distinguons deux catégories d'outils selon qu'ils soient de nature plutôt incitative ou plutôt répressive. Malgré cette distinction, il faut évidemment garder à l'esprit que ces outils ont principalement un objectif dissuasif par rapport à l'inoccupation des logements en incitant les propriétaires à mettre leur bien sur le marché.

### 2.3.1 Outils de nature incitative

#### 2.3.1.1 Mise en gestion locative

La mise en gestion locative permet au propriétaire d'un logement vacant de confier la location de son bien à un Agence Immobilière Sociale (AIS) ou à un autre opérateur reconnu par le Code Wallon de l'Habitation Durable (commune, CPAS, SLSP, régies autonomes). L'opérateur se charge de mettre en location le bien à un prix accessible pour des ménages disposant de revenus modestes ou en situation de précarité et conserve, en contrepartie, une partie des revenus locatifs. L'opérateur prend à sa charge l'assurance du logement et les frais d'entretien. Le cas échéant, l'opérateur réalise des travaux de réhabilitation ou de mise en conformité du bien, soit financées par des subventions du fonds du logement, soit à charge du propriétaire. Le contrat de prise en gestion locative par l'opérateur est prévu pour une durée de neuf ans et ne peut être interrompu, même en cas de décès ou de changement de propriétaire.

#### 2.3.1.2 Primes et aides à la rénovation

En France, l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) propose des aides financières aux propriétaires disposant de revenus modestes en vue de la rénovation de leurs biens. Ces aides peuvent couvrir jusqu'à 35 % du montant des travaux hors TVA et sont plafonnées à 350€ par m<sup>2</sup> de surface plancher ou 28 000€ par logements. Ces aides participent à améliorer l'accessibilité financières au logement, l'obtention de celles-ci étant conditionnée par un engagement du propriétaire à commercialiser son bien pendant neuf ans à un loyer plafonné en fonction de l'aide accordée.

La Wallonie dispose d'un mécanisme d'aides similaires octroyées par le Fonds du Logements de Wallonie. Deux types d'aides sont accordées aux propriétaires bailleurs sous conditions :

- d'une part, des crédits hypothécaires ou des crédits à tempérament à un taux de 0 %, ainsi que des subventions sont destinées à financer la réhabilitation et la restructuration d'un logement. Ce logement est ensuite confié en gestion locative à une agence immobilière sociale (AIS) ou à une association de promotion du logement (APL) pendant au moins neuf ans ;

- d'autre part, des prêts à 0 % et des subventions proportionnelles au nombre de logement créé sont destinées à financer spécifiquement la réhabilitation d'étages inoccupés de rez commerciaux. La réalisation de travaux visant l'économie d'énergie, la mise en conformité ou l'aménagement d'un accès privatif peut faire l'objet de compléments. Ces logements sont ensuite loués à des ménages en état de précarité, des ménages à revenus modestes ou des ménages à revenus moyens via leur prise en location par une commune, un CPAS, une régie communale autonome, une AIS ou une APL.

Au Royaume-Uni, il existe un mécanisme d'aide prenant une forme différente. Des agences locales, étatiques et fédérales mettent en place des programmes visant à vendre des logements abandonnés à des citoyens souhaitant les réhabiliter et devenir propriétaires occupants de ces logements pour une période déterminées, généralement au moins cinq ans (Clark et Rivin, 1977). Ces logements sont de propriété publique ou appartiennent à des associations de logement (Pati, 2012), sont vides depuis au moins six mois et nécessitent une rénovation. Ils sont vendus à un prix démocratique définis par les autorités locales ou fédérales compétentes, voire à un prix symbolique (« *one pound* ») (Hughes et Bleakly, 1975). En vue de rénover ces biens, les acquéreurs peuvent contracter des prêts à des taux assez bas, éventuellement à 0 %, ou bénéficier de subventions. L'objectif de ce dispositif, connu sous le nom de « *Urban Homesteading* » est de rendre accessible ces logements inoccupés à des ménages à faibles revenus (Rohe, 1991). Dès lors, l'accès à ce mécanisme est restreint aux ménages ne disposant pas de propriétés et dont les revenus ne dépassent pas un certain montant. Il vise clairement des ménages locataires de logements sociaux souhaitant devenir propriétaires mais ne disposant pas de revenus suffisants ou de possibilité d'obtenir un crédit hypothécaire auprès d'une banque. A la fin de la période d'occupation, le propriétaire ne pourra généralement pas faire de bénéfice à la revente. La ville se réserve un droit de rachat au montant des frais engagés et non au prix du marché (Wilson, 1990).

Un mécanisme similaire pourrait être créé en Wallonie. Il s'agirait de créer une structure publique ou parapublique (ou de renforcer les compétences d'une structure existante) dont l'objectif serait la mise à disposition de logements abandonnés à des citoyens qui souhaitent les réhabiliter en vue de devenir propriétaires de ces logements pour une durée déterminée. Un tel mécanisme nécessite de disposer des droits réels sur ces immeubles à l'abandon, ce qui peut être fait par une acquisition mais également par un bail emphytéotique. Une telle structure publique interviendrait comme intermédiaire et comme soutien financier entre le propriétaire des logements abandonnés et les citoyens ne disposant pas de moyens suffisants pour acquérir ces droits réels.

### 2.3.1.3 Réduction d'impôt et incitation fiscale

En France, dans le cadre des contrats « Louer mieux », des déductions fiscales sur les revenus fonciers bruts sont accessibles aux bailleurs qui s'engagent à mettre en location des logements en bon état à un prix accessibles pour les ménages disposant de revenus modestes. Le montant de cette déduction dépend du montant du loyer et de la situation plus ou moins tendue du point de vue du marché locatif dans laquelle se trouve le logement.

En Wallonie, les propriétaires qui mettent leur bien en gestion locative auprès d'une AIS peuvent bénéficier de certains avantages :

- un abaissement du taux de TVA de 21 % à 12 % lors de l'achat ou de la construction du bien neuf qui sera mis en gestion locative pour une durée de quinze ans. Cet abaissement peut aller jusqu'à 6 % pour des travaux de démolition-reconstruction visant la production de logements qui seront mis en gestion locative pour une durée de quinze ans ;
- une réduction d'impôt annuelle de 5 % des frais engagés pour des travaux de rénovation réalisé par un entrepreneur dans un logement confié en gestion locative pour une période de neuf ans ;

- une exonération du précompte immobilier (pour les privés) ou une réduction de celui-ci à hauteur de 0,8 % (pour les sociétés).

### 2.3.1.4 Information et sensibilisation

Les outils liés à la gestion locatives et aux avantages qu'elle confère font l'objet d'une certaine méconnaissance de la part des propriétaires de logements vides (Halleux *et al.*, 2004). Rappelons que les personnes âgées de plus de 65 ans représentent une part importante de ces propriétaires bailleurs.

Lors d'une enquête récente auprès des 262 communes wallonnes ayant recueilli 135 réponses (soit un taux de participation de 51,5 %), il s'est avéré que 31 % des communes répondantes ont mis en place des mesures de sensibilisation ou d'information des propriétaires de logements vacants. Cette sensibilisation fait principalement intervenir des bulletins communaux ou le site internet de la commune. A l'inverse, 45 % des communes répondantes déclarent n'avoir pas mis en place aucune mesure de sensibilisation (Tankoano, 2021).

### 2.3.2 Outils de nature répressive

#### 2.3.2.1 Taxes et amendes administratives

En 1998, un décret du Gouvernement wallon instaure la possibilité pour les communes de mettre en œuvre une taxe sur les logements abandonnés. Le montant de cette taxe est fixé au niveau régional à dix euros par mètres carrés de surface habitable, avec un minimum fixé à 620€ par logement. Ce montant est doublé après une année d'inoccupation constatée et triplé à partir de deux années d'inoccupation constatée.

D'après l'enquête menée par Tankoano (2021) auprès de 135 communes, 65 % des communes répondantes appliquent cette taxe sur les immeubles inoccupés prévues par le décret. Pour la mise en œuvre de cette taxe, 56 % de ces communes « déclarent organiser un suivi avec des délais imposés aux propriétaires afin de s'assurer de la revente, la location ou encore la rénovation du bien et 70 % affirment organiser un suivi général des biens immobiliers identifiés comme inoccupés » (Tankoano, 2021).

Selon Ponchaut (2021), les outils tels que la taxe sur les immeubles inoccupés ont favorisé la mise sur le marché de nombreux logements vacants. Toutefois, le rendement de cette taxe, au vu des efforts que son application nécessite est relativement mitigé. Le décret du 1<sup>er</sup> juin 2017 modifiant le Code wallon du logement tente de corriger ce constat, d'une part, en améliorant le système de suivi avec le recensement basé sur les faibles consommations et, d'autre part, en instaurant une nouvelle amende administrative.

Cette amende s'appuie juridiquement sur le fait que maintenir un logement en état d'inoccupation constitue désormais une infraction. Cette amende s'élève à un montant compris entre 500 et 12 500€ et variant en fonction de la longueur de façade et du nombre d'étage. On considère ainsi un montant de 200€ par mètre courant de façade multiplié par le nombre d'étages et par le nombre d'années depuis lesquelles le bien est à l'abandon (Collignon, 2021).

En France, la taxe sur les logements vacants, une taxe équivalente à la taxe wallonne sur les immeubles inoccupés, a entraîné une diminution du taux de vacance. Cette diminution est de 8,6 % par rapport au taux de vacance prédit en l'absence de la taxation (Bocquet *et al.*, 2016). Toutefois, cette taxation pourrait être contreproductive dans les communes où la vacance structurelle est principalement liée à une demande insuffisante ou à la nécessité de mener des travaux de grande ampleur. Cette taxation limiterait alors l'attractivité des logements pour les producteurs et, par conséquent, la remise sur le marché de ces biens. On peut s'interroger si les mécanismes de taxation dans les communes à moindre pression ne causent pas un effet similaire en Wallonie.

### 2.3.2.2 *Prise en gestion et réquisition forcée*

En Angleterre, la gestion temporaire des propriétés vacantes est encadrée par le « *Housing Act 2004* » sous le nom de « *Empty Dwelling management orders (EDMO)* ». Ce cadre légal autorise la réquisition des logements vides depuis plus de six mois, n'étant pas repris sur une liste d'exception. C'est essentiellement la vacance structurelle qui est visée dans ce cadre. Dans une première phase, le tribunal accorde la gestion temporaire du bien aux autorités locales. Cette première phase dure une année durant laquelle les autorités et le propriétaire du bien cherchent à établir un accord à l'amiable pour la gestion du bien. A défaut d'un accord, l'autorité locale reçoit la gestion du bien pour une période de sept ans et peut entreprendre les travaux nécessaires à sa location. Les revenus locatifs sont en premier lieu utilisés pour couvrir les frais engagés et sont ensuite reversés au propriétaire.

Le Code wallon de l'Habitation durable prévoit un régime similaire de prise en gestion volontaire (à l'amiable) ou forcée en cas de désaccord entre les parties. Tout opérateur immobilier, reconnu au sens de l'article 1er du Code wallon de l'Habitation durable, peut ainsi proposer au propriétaire d'un logement inoccupé ou présumé inoccupé de prendre en gestion son bien en vue de le mettre en location et, si nécessaire, d'y exécuter les travaux requis pour cette mise en location. En cas de refus sans raison légitime ou d'absence de réponse de la part du propriétaire, et s'il s'avère que le bien est effectivement inoccupé, l'opérateur peut introduire une procédure de prise en gestion unilatérale ou judiciaire. Dans le cas d'une procédure unilatérale, l'opérateur met en demeure le propriétaire en l'informant de son intention d'exercer son droit de gestion sur le bien à l'expiration d'un certain délai. Passé ce délai, l'opérateur peut prendre le bien en gestion pour une période de neuf ans qui peut éventuellement être prolongée en vue de couvrir les frais engagés. Dans le cas d'une procédure judiciaire, l'opérateur met en demeure le propriétaire en l'informant de son intention de saisir le juge de paix en vue d'obtenir la gestion provisoire du bien. Le juge de paix pourra désigner un expert pour déterminer les travaux à effectuer et, sauf empêchement légitime, attribuera la gestion du bien à l'opérateur. Le propriétaire peut alors reprendre la gestion de son bien par une demande au juge de paix. Le cas échéant, il devra rembourser les frais engagés par l'opérateur n'ayant pas encore été couverts par les revenus locatifs.

### 2.3.2.3 *Action en cessation*

Depuis 2017, les associations ayant pour objet la défense du droit au logement qui sont agréées par le Gouvernement jouissent de la personnalité et peuvent intenter des actions en justice à l'encontre des propriétaires ou des gestionnaires qui maintiennent un logement en état d'inoccupation. Dans cette procédure judiciaire prévue par le Code wallon de l'Habitation durable, le tribunal va constater l'inoccupation du bien et, le cas échéant, ordonnera au propriétaire ou au gestionnaire de prendre toutes les mesures pour mettre fin à l'état de vacance dans un délai raisonnable (Jassogne, 2017).

## 3. LA SOUS-OCCUPATION DES LOGEMENTS

### 3.1 DÉFINITIONS

#### 3.1.1 Notion de sous-occupation des logements

Selon Eurostat (2020), « un logement sous-occupé est un logement jugé trop grand pour les besoins du ménage qui l'habite en termes de pièces excédentaires et plus particulièrement de chambres ». La sous-occupation des logements est dès lors évaluée sur la base d'un indicateur statistique comparant le nombre d'occupant d'un logement avec le nombre de pièces disponibles. Le nombre de pièce nécessaire aux besoins du ménages est couramment défini de la manière suivante :

- Une pièce pour le ménage ;

- Une pièce supplémentaire par couple faisant partie du ménage ;
- Une pièce supplémentaire par personne célibataire de plus de 18 ans ;
- Une pièce supplémentaire par paire d'enfants de même sexe âgés de 12 à 17 ans ;
- Une pièce supplémentaire par enfant âgé de 12 à 17 ans non repris dans la catégorie précédente ;
- Une pièce supplémentaire par paire d'enfants âgés de moins de 12 ans.

Cette définition semble toutefois assez limitée dans la mesure où la taille des pièces n'est pas prise en compte. L'usage qui peut être fait d'une pièce dépend pourtant dans bien des cas de la superficie au sol qu'elle présente, voire de son volume. Par ailleurs, du point de vue des comparaisons internationales, mais aussi à l'échelle infra-communale (comparaison entre différents tissus bâtis par exemple), la seule prise en compte du nombre de pièce ne semble pas équitable au vu de l'hétérogénéité de la taille des pièces entre pays et de son évolution dans le temps.

La quantification de la sous-occupation serait donc plus pertinente si elle prenait en considération la superficie habitable nette du logement. Par superficie habitable nette, on entend les superficies plancher nette (excluant les murs et les cloisons) des pièces considérées comme habitables (hors caves, greniers et espaces communs) en excluant les superficies dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,50 mètre. Dans cette optique, nous pouvons alors proposer la définition suivante : un logement sous-occupé est un logement jugé trop grand pour les besoins du ménage qui l'habite, en termes de superficie habitable nette excédentaire.

Pour pouvoir être mesurée, cette sous-occupation nécessite un référentiel en ce qui concerne la superficie qui est jugée excédentaire en fonction de la taille du ménage. L'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, notamment vis-à-vis de la problématique du surpeuplement des logements, fixe des normes relatives à la superficies minimales des logements : « *le logement individuel ainsi que l'unité de logement à usage individuel d'un logement collectif disposent d'une superficie minimale habitable de 24,00 m<sup>2</sup>* ».

Cette superficie minimale est envisagée différemment pour les logements créés avec l'aide de la Région. Pour ceux-ci, la superficie minimale du logement individuel varie en fonction du nombre d'occupants et du nombre de chambres nécessaires. Elle est fixée au minimum à 32 m<sup>2</sup> pour une personne isolée et est majorée de 6 m<sup>2</sup> par personne supplémentaire et de 6 m<sup>2</sup> par chambre nécessaire supplémentaire. En outre, la superficie minimale des pièces de jour est fixée à 16 m<sup>2</sup> pour une personne isolée et augmente de 4 m<sup>2</sup> par personne supplémentaire.

Chez nos voisins français, l'Institut National de la Statistique et des Etudes économiques considère que la superficie habitable idéale d'un logement est de 35 m<sup>2</sup> pour une personne isolée (Rodriguez, 2005, cité par La Mendola, 2022). On comprend aisément qu'en fonction des contextes, le référentiel peut être différent et donner lieu à des estimations de la sous-occupation assez divergentes.

### 3.1.2 Causes de la sous-occupation du logement

La sous-occupation des logements s'explique principalement par le fait que des personnes âgées ou des couples restent dans leur logement après que leurs enfants aient quitté le domicile familial.

La diminution de la taille des ménages et l'espérance de vie croissante contribuent à mettre ce phénomène en exergue. D'une part, le parc de logement est globalement surdimensionné par rapport à la taille des ménages actuels, notamment parce que le nombre d'enfants par couples était plus élevé auparavant et justifiait la construction de grands logements mais également parce que les standards de construction ont progressivement évolué vers des maisons de type 4 façades caractérisées par des pièces de vie plus grandes. Or, diminuer la sous-occupation des logements implique que le parc de logements s'adapte à la taille des ménages. La diminution de celle-ci et, en particulier, l'augmentation du nombre de personnes isolées mettent en avant le besoin de produire des petits logements.

D'autre part, l'accès à des services à domicile, en matière de soins de santé notamment, et à des solutions technologiques permettant de pallier l'isolement et la dépendance physique des personnes âgées (outils de communication, domotique, robots tondeuses, monte-escalier) renforce l'autonomie des personnes âgées et favorise le vieillissement à domicile (La Mendola, 2022). Selon une enquête menée par S. La Mendola auprès de 317 personnes âgées de plus de 60 ans de différents quartiers de Neupré et Chaudfontaine, 81 % n'envisage pas de quitter leur domicile et 28,4 % ne l'envisage pas y compris en cas de dépendance aux soins de santé (La Mendola, 2022).

Enfin, un autre facteur explicatif de la sous-occupation du parc de logements est l'éclatement des familles. La garde alternée des enfants en cas de séparation des parents entraîne généralement la mobilisation de deux logements adaptés à la famille plutôt qu'un seul.

### 3.1.3 Conséquences de la sous-occupation du logement

L'espérance de vie croissante a ainsi pour effet de prolonger la sous-occupation de logements et réduit la « rotation résidentielle », à savoir le fait qu'un logement se libère au bout d'un certain temps au profit d'un autre ménage. Par conséquent, ces logements sous-occupés qui pourraient être plus adaptés à des ménages de plus grande taille ne sont pas disponibles sur le marché du logement. Dans les villes, cette réduction de la rotation résidentielle, conjuguée à l'augmentation des coûts du logement, contraint les jeunes ménages à se tourner vers le marché du logement neuf et à s'éloigner des centres urbains, participant à l'artificialisation et à l'étalement urbain.

Par ailleurs, la sous-occupation des logements par des personnes isolées ou âgées entraîne des conséquences pour celles-ci. Un grand logement implique généralement une plus grande consommation énergétique pour en assurer le confort mais aussi la salubrité. Or, nous avons vu que les personnes isolées constituent une population plus fragile sur le plan financier et, de même, les personnes âgées ont un pouvoir d'achat moins important lié à une diminution de revenus une fois arrivés à l'âge de la retraite. La nécessité de devoir chauffer un grand bâtiment entraîne donc pour ces populations alors même que la taille de ces logements est disproportionnée par rapport à leurs besoins. Ceci est d'autant plus significatif que les frais de chauffage et d'électricité font partie des motifs de dépenses les plus surreprésentés pour les personnes âgées, notamment en raison du pouvoir d'achat moins élevé mais aussi d'une consommation plus constante.

L'amélioration de la mobilité résidentielle des aînés est donc l'occasion d'un déplacement vers un logement de plus petite taille ou plus adaptés à leurs besoins qui sera plus efficient sur le plan énergétique mais qui pourrait également être plus proches de différents services, réduisant ainsi la dépendance à la voiture. En outre, le vieillissement va souvent de pair avec un isolement social conduisant à un sentiment de solitude. Ce sentiment peut être atténué par différentes formes d'habitats partagés. Certaines alternatives à l'habitat classique prennent la forme de logement intergénérationnels ou monogénérationnels destinés à des personnes âgées. On peut par exemple citer l'*abbeyfield*, un type d'habitat groupé entre personnes âgées prenant la forme d'une ASBL locale dont les membres sont les habitants du logement lui-même ainsi que des volontaires.

Enfin, la libération de ces logements pour des ménages plus jeunes favoriserait leur mise en conformité et leur amélioration en termes de performance énergétique des bâtiments. En effet, des jeunes ménages envisageant de rester un grand nombre d'années dans un logement envisageront plus probablement d'investir dans l'amélioration de celui-ci que des personnes âgées pour lesquels l'investissement semblerait moins intéressant sur la durée d'occupation du logement.

### 3.1.1 Méthodes d'identification de la sous-occupation du logement

La littérature scientifique concernant la sous-occupation des logements aborde le sujet de manière essentiellement théorique, constatant le phénomène sans pouvoir apporter de chiffres précis, faute de données.

La sous-occupation des logements est couramment estimée à partir d'enquêtes auprès des résidents permettant d'identifier, d'une part, la composition du ménage occupant le logement et, d'autre part, le nombre de pièces ou la superficie habitable nette du logement. Idéalement, l'enquête identifiera le type d'utilisation des pièces du logement.

Les enquêtes de ce type sont toutefois coûteuses en temps et en moyens, et ce d'autant plus qu'elle couvre des populations importantes. Elles portent dès lors le plus couramment sur un échantillon représentatif de la population ou se restreignent à des sites pilotes. On peut par exemple citer l'enquête Qualité de l'Habitat réalisée par le Centre d'étude en Habitat Durable en 2012-2013 sur environ 6000 ménages wallons et qui succédait aux précédentes éditions de cette enquête, réalisées à intervalle de dix ans par l'Institut national du Logement (Anfrue *et al.*, 2014)

La construction d'un indicateur de la sous-occupation des logements au départ des données cadastrales et des données du registre de la population pourrait toutefois être envisagés pour une partie des logements. En effet, le registre de la population renseigne le nombre de personnes domiciliée à une adresse.

Le cadastre recense diverses caractéristiques des bâtiments tels que le nombre de pièces, le nombre d'étages, l'emprise bâtie, la superficie utile et le nombre de logements. Sa principale limite dans ce cas-ci est d'être à l'échelle des parcelles patrimoniales et non des logements. Certaines parcelles patrimoniales comprennent plusieurs logements et, dans certains cas, plusieurs parcelles patrimoniales, correspondant à des logements distincts, se superposent à une même adresse (ou « parcelle plan »). Dès lors la sous-occupation des logements qui sont situés à plusieurs sur une même parcelle semble difficile à évaluer car il est impossible de distinguer ces logements entre eux sans disposer de davantage d'informations telle que l'identité des propriétaires ou des locataires. En revanche, la sous-occupation des logements de type unifamilial, à savoir les logements qui occupent seuls l'ensemble d'une parcelle patrimoniales (*a fortiori* lorsque la parcelle ne comporte qu'un seul bâtiment) pourraient faire l'objet d'une telle évaluation. Cette limite ne constitue pas véritablement un problème en soi dans la mesure où ce sont les logements sous-occupés de type unifamilial qui présentent le plus d'intérêt pour être remis sur le marché (éventuellement en vue ou à la suite d'une division pour créer de petits logements).

La principale contrainte est donc l'accès à ces deux données (registre de la population et cadastre) et le croisement de celle-ci. Ce croisement semble réalisable par l'intermédiaire du jeu de données ICAR (ou BEST pour la Belgique) qui spatialisent les adresses.

Un tel indicateur permettrait d'appréhender le phénomène de manière spatialisée et précise (à l'échelle des quartiers par exemple) et de suivre son évolution au cours du temps.

### 3.2 LA SOUS-OCCUPATION DES LOGEMENTS EN WALLONIE

Selon une étude de l'Institut pour un Développement Durable, en 2016, 70 % de la population belge occupait un logement trop grand, en termes de pièces excédentaires, par rapport à ses besoins. Cette proportion passerait à 80 % si on ne prend en compte que les personnes propriétaires de leur logement et à 85 % si on ne prend en compte que les personnes propriétaires de plus de 65 ans (Defeyt, 2018).

Les résultats de l'enquête Qualité de l'Habitat en Wallonie 2012-2013 évaluent cette sous-occupation à environ 65 % des ménages. Les ménages propriétaires occupants sont concernés à hauteur de 75 % tandis que les ménages locataires sont concernés à hauteur de 45 %. Ces résultats différencient par ailleurs la part des logements présentant une sous-occupation légère (une chambre excédentaire) et celle des logements présentant une sous-occupation importante (plus d'une chambre excédentaire). Sur l'ensemble des ménages, 36,6 % sont concernés par une sous-occupation légère et 28,7 % sont concernés par une sous-occupation importante (Anfrue et al., 2014)

Les chiffres d'Eurostat confirment ces ordres de grandeur concernant la sous-occupation des logements en termes de pièces excédentaires par la population belge. Ils montrent également que cette sous-occupation est nettement supérieure à la situation des pays voisins ainsi qu'à la moyenne européenne. La part de la population occupant un logement jugé trop grand a toutefois connu une nette diminution entre 2015 et 2018 pour se stabiliser aux alentours de 60 % (Figure 7).

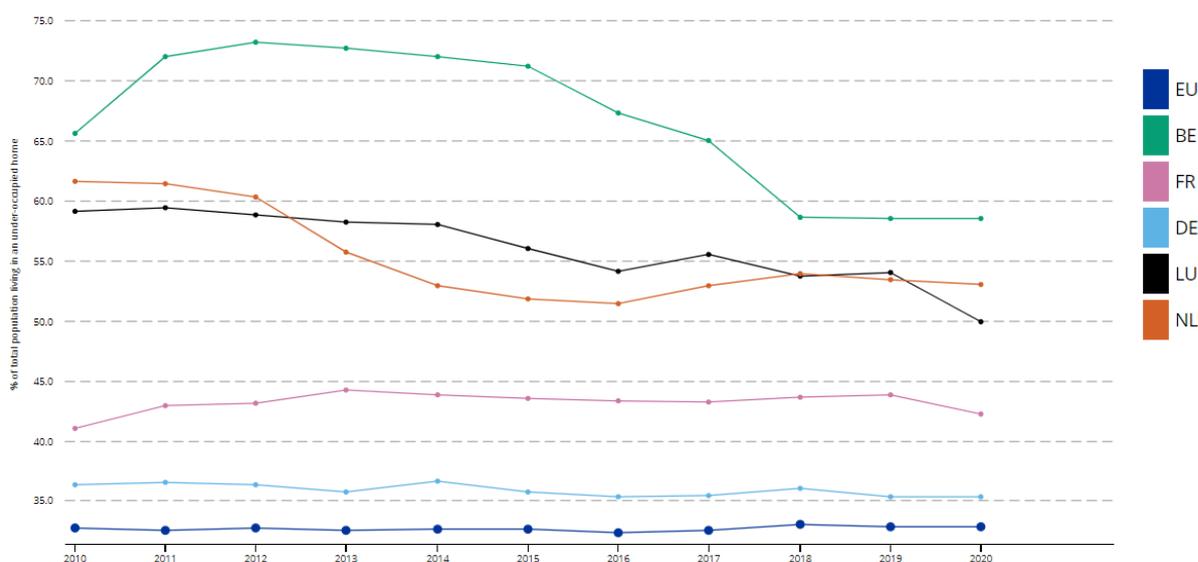


Figure 7 : Part de la population vivant dans un logement sous-occupé (%) entre 2010 et 2020 (Eurostat, 2020).

Eurostat renseigne également le nombre de pièces par habitant. Selon Eurostat, la taille des logements belges par rapport à la taille des ménages est en effet importante en comparaison du reste de l'Union européenne. Avec 2,1 pièces par personnes, la Belgique arrive en seconde position, après Malte (2,3 pièces par personnes) et à égalité avec l'Irlande, dans le classement des plus grands logements au plus petits par rapport à la taille des ménages. La moyenne européenne est de 1,6 pièce par personne.

L'enquête réalisée par S. La Mendola (2022) sur la population de six secteurs statistiques des communes de Neupré et Chaudfontaine, confirme cette tendance des Belges à occuper un logement trop grand. Son analyse se base sur la superficie habitable des logements, en prenant en considération une superficie idéale comprise entre 25 et 35 m<sup>2</sup> par occupant. En croisant les superficies habitables et le nombre d'occupants déclarés par les répondants, on observe que les populations interrogées sous-occupent en très grande partie leur logement. Sur un total de 458 répondants, 93 % environ sous-occupent leur logement. Si on ne prend en compte que les 317 répondants âgés de plus de 60 ans, cette proportion passe à 86 %. Ainsi, sur les secteurs statistiques étudiés, les personnes âgées sous-occupent globalement moins leur logement que les personnes moins âgées (La Mendola, 2022).

Les secteurs statistiques étudiés étant principalement composés de maisons quatre façades, ce sont les personnes isolées qui occupent les logements les plus imposants par rapport à leurs besoins. Seuls 4,5 % des répondants vivants seuls occupent un logement dont la superficie habitable est inférieure à 70 m<sup>2</sup> (ce qui est déjà supérieur à leur besoins) et 20 % environ occupent un logement de superficie inférieure à 100 m<sup>2</sup>. Les 80 % restants des personnes isolées occupent des logements que l'on peut qualifier de 3,5 à 8 fois trop grand compte-tenu des superficies de référence citées plus haut. Au niveau des ménages de deux personnes, ce sont 91 % des répondants qui occupent un logement de superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et environ 23 % occupent un logement de superficie supérieure à 200 m<sup>2</sup>. Ces répondants occupent un logement entre 1,8 et 4 fois trop grand (La Mendola, 2022).

Comme expliqué précédemment, cette sous-occupation peut s'expliquer par le fait que le parc de logement comporte essentiellement des grands logements. Rappelons que la Wallonie dispose d'une faible proportion de logements de moins de deux chambres (13 %). Elle peut également s'expliquer par la faible mobilité résidentielle des seniors. La mobilité résidentielle est généralement mesurée par le taux de mobilité résidentielle annuel qui correspond à la part de la population ayant changé de domicile en une année.

Ce taux est globalement élevé en Wallonie : 12 % de la population change de domicile chaque année (Census, 2011b). Il est supérieur à la moyenne européenne (9 %) mais inférieur à celui des Pays nordiques et de l'Angleterre, estimé à 14 % (INSEE, 2022). Toutefois, cette mobilité résidentielle n'est pas homogène au sein de la population. Le taux de mobilité résidentielle est généralement plus faible pour les propriétaires occupants et, plus particulièrement, il tend à diminuer avec l'âge (Bourgeois *et al.*, 2015).

Selon l'enquête Share 2004-2006 financée par la Commission européenne, la mobilité résidentielle des personnes de plus de 50 ans est faible au niveau européen. En Belgique, le taux de mobilité résidentielle annuel est d'environ 1 % pour les 50-59 ans, entre 1 % et 2 % pour les 60-79 ans et supérieur à 3 % pour les 80 ans (Laferrère *et al.*, 2009). La mobilité résidentielle diminue donc fortement avant 50 ans et augmente après 50 ans, d'abord lentement et plus rapidement à partir de 80 ans. C'est donc en majorité vers l'âge de 80 ans que les personnes âgées quittent leur domicile, le plus souvent pour se rendre en maison de repos. Par ailleurs, il apparaît que plus on a passé de temps dans sa résidence, moins on a de chance de la quitter (Laferrère *et al.*, 2009). Le fait d'être propriétaire de son logement diminue également les chances de déménager, d'une part, en raison des coûts de transaction plus élevés et, d'autre part, parce qu'un propriétaire peut davantage adapter son logement à ses besoins (Laferrère *et al.*, 2009).

Le départ du domicile après 50 ans se fait vers des logements plus petits dans 60 % des cas, un ajustement qui est d'autant plus important que la personne mobile est âgée. A l'échelle européenne, la réduction de la taille du logement est en moyenne de 0,3 pièces pour les départs des 50-59 ans, de 0,7 pièces pour les départs des 60-69 ans, de 0,8 pièces pour les 70-79 ans et jusqu'à 1,4 pièces pour les 80 ans et plus. Ceci confirme que la demande porte sur des logements plus petits, mais en général pas avant d'avoir atteint 70, voire 80 ans (Laferrère *et al.*, 2009). Le choix de déménagement porte en majorité vers un appartement plutôt que vers une maison. Ce choix augmente avec l'âge : alors qu'entre 50 et 59 ans, 47 % des personnes mobiles optent pour un appartement, cette proportion passe à 52 % entre 60 et 69 ans, 57 % entre 70 et 79 ans et 63 % à partir de 80 ans (Laferrère *et al.*, 2009). La demande porte donc principalement sur des petits logements de type appartement, en tout cas lorsque l'état de santé de la personne âgée le permet. Dans le cas contraire, les personnes âgées optent vers une maison de repos ou une résidence service.

Les résultats de l'enquête menée par S. La Mendola (2022) vont dans le même sens. Parmi les raisons qui pourraient conduire les personnes interrogées à quitter leur logement, un départ pour occuper un logement plus petit et plus adapté est un des motifs les plus fréquents, envisagé par environ 20 % des répondants. Parmi les répondants qui envisagent de quitter leur domicile, près de la moitié (48 %) opterait pour déménager vers un appartement, 22 % envisagerait d'aller dans une résidence service, 22 % opterait pour des solutions alternatives et 7 % choisirait d'aller en maison de repos.

### 3.3 OUTILS DE LIMITATION DE LA SOUS-OCCUPATION DES LOGEMENTS

Pour des raisons évidentes, à la fois sur le plan social et juridique (droit de propriété), la sous-occupation des logements ne peut être solutionnée par des dispositifs coercitifs. C'est donc par des mécanismes incitatifs, d'information et de sensibilisation notamment, qu'il convient de limiter la sous-occupation des logements.

#### 3.3.1 Information et sensibilisation

La question est donc la suivante : comment inviter la population à opter pour un logement dont la taille est adaptée à sa situation familiale et à le quitter, pour un logement plus adapté, lorsque cette situation évolue ?

Comme nous l'avons évoqué précédemment, ce genre de questionnaire est rapidement confronté à la réticence de la population à quitter le logement familial : 81 % des personnes de plus de 60 ans interrogées par S. La Mendola n'envisagent pas de quitter leur logement et 28 % d'entre elles ne l'envisage pas y compris en cas de dépendance aux soins de santé (La Mendola, 2022). Parmi ces personnes âgées, ce sont principalement celles de plus de 80 ans qui n'envisagent pas ce départ, ce qui témoigne du fait que le souhait de continuer à vivre dans son logement évolue avec l'âge et avec le temps passé dans celui-ci. Ce n'est qu'à partir de 80 ans, en raison de la dépendance aux soins de santé, que ces personnes se résignent à l'idée de quitter leur logement ou y sont contraintes. D'autres raisons peuvent motiver ce départ dont les plus fréquentes sont le décès du conjoint, les difficultés d'entretiens du logement ou le souhait de vivre dans un logement plus petit ou plus adapté (La Mendola, 2022).

Bien que portant sur un nombre restreint de ménages, cette enquête souligne également que, suite à une information sur les différentes formes d'habitats alternatifs qui existent, « *les répondants ont la capacité de changer d'avis et de se montrer désormais ouverts et flexibles aux nouvelles propositions d'habitats* » (La Mendola, 2022, p. 109). Les résultats de l'enquête montrent un manque d'information important quant aux habitats alternatifs : seuls 4,4 % des personnes interrogées connaissent très bien ces formes d'habitats et 18,3 % en ont déjà entendu parler. Après une prise de connaissance des alternatives qui s'offrent à eux, près de 50 % des seniors interrogés ont changé d'avis et envisagent de quitter leur domicile pour un appartement ou pour une forme d'habitat groupé.

Ainsi, il semblerait que la sensibilisation aux différentes alternatives d'habitats et à leurs avantages pour les personnes âgées constitue une réponse intéressante face à la volonté de vieillir à domicile. Cette sensibilisation à l'idée de quitter son logement doit se faire de façon précoce. Il apparaît en effet que c'est entre 50 et 70 ans, à l'âge de la retraite, que les seniors sont le plus ouverts à l'information (La Mendola, 2022).

### 3.3.2 Soutien au développement d'alternatives

Il ne suffit pas de sensibiliser. Encore faut-il qu'il y ait sur le marché une offre alternative suffisamment développée pour répondre aux attentes. La faible mobilité résidentielle des aînés peut en effet s'expliquer par l'absence d'une offre alternative à la fois abordable et attractive.

Force est de constater que les maisons de repos n'ont plus la cote et que la plupart des personnes âgées ne s'y rendent que lorsqu'elles y sont contraintes par la perte d'autonomie ou les problèmes de santé. Ainsi, seulement 15 % des seniors de 80 à 89 ans et 38 % des seniors de 90 ans et plus résident dans une maison de repos (SPW, 2014). Notons que certains seniors optent pour un placement en maison de repos en vue d'éviter l'isolement.

Les résidences-services sont préférées aux maisons de repos mais elles sont nettement moins accessibles sur le plan financier. Ces résidences-services sont également encore assez peu répandues et représentent une offre très restreinte.

Le vieillissement de la population implique que la demande pour des établissements pouvant accueillir les seniors va s'accroître dans les années à venir. La Fédération des Maisons de repos belges estime que la capacité d'accueil au sein des maisons de repos ne sera pas suffisante pour répondre à cette demande. Elle estime ainsi les besoins à 287 000 lits en 2050 alors que le pays en compte actuellement environ 150 000 (La Mendola, 2022).

Dans ce contexte, il apparaît utile de développer une offre alternative adaptée aux besoins des seniors et suffisamment attractive pour inciter ceux-ci à quitter leur domicile. Plusieurs formules existent :

- L'habitat kangourou est un lieu de vie destiné à la cohabitation entre un jeune ménage ou une famille et un senior. Typiquement, l'habitat kangourou se développe à partir d'un grand logement sous-occupé par un senior. Celui-ci s'installe au rez-de-chaussée de son logement et aménage l'étage pour y accueillir un nouveau ménage. La relation prend la forme d'un contrat entre le senior qui devient bailleur et le nouveau ménage. Le cas échéant, des transformations seront apportées au logement initial en vue de faire deux logements distincts avec certaines pièces communes. Les parties profitent des avantages d'une cohabitation intergénérationnelle, avec des échanges d'expériences de vie différentes, le maintien d'un lien social et un revenu locatif pour le bailleur.
- L'habitat groupé correspond à des logements conçus avec des espaces privés destinés à l'habitation de différents ménages et des espaces communs destinés à la collectivité. La gestion de l'habitat est réalisée par le groupe d'habitants. Ce dernier peut intégrer des

- personnes âgées permettant de rompre leur isolement et de faire jouer la solidarité inter-générationnelle.
- L'habitat *abbeyfield* est un habitat groupé entre personnes âgées qui est spécifiquement adapté pour les seniors autonomes ne souhaitant pas vivre seules. Ce type d'habitat peut être constitué sous forme d'ASBL dont les habitants sont membres et, de ce fait, cogestionnaires de l'habitat. Un contrat d'adhésion à l'ASBL remplace le contrat de bail et une participation aux frais de l'ASBL tient lieu de loyer. Chaque habitant dispose d'un espace de vie privatif pouvant se limiter à une chambre, une petite cuisine et une salle de bain, tandis que les pièces telles que le salon, la buanderie, un atelier de bricolage... constituent des pièces communes.
  - L'habitat domino est un habitat groupé entre personnes âgées qui permet l'intégration de personnes âgées souffrantes et dépendantes aux soins de santé. Celles-ci ont accès à divers services médicaux. Ce type d'habitat prend généralement place dans un appartement intégré dans un grand bâtiment de fonctions mixtes et situé en centre-ville.

D'après l'enquête réalisée par S. La Mendola (2022), s'ils devaient quitter leur logement actuel, le choix des répondant porterait en premier lieu sur l'habitat Kangourou. Viennent ensuite l'*abbeyfield* et l'habitat groupé et, enfin, l'habitat Domino (ce dernier étant logiquement perçu comme synonyme de perte d'autonomie).

En vue d'accroître l'offre en logement de type alternatif, des soutiens financiers pour le développement de ces différents types d'habitats pourraient s'avérer utiles. A l'instar du prêt intergénérationnel du Fond du Logement de Wallonie, destiné à réaliser de travaux pour pouvoir accueillir des parents âgés chez soi, un prêt du même type pourrait être destiné à l'aménagement d'un logement kangourou au sein du domicile d'une personne âgée qui sous-occupe son logement.

Des aides spécifiques pourraient également être proposées en vue du développement d'associations locales ayant pour objectif la production ou la gestion d'habitats groupés destinés aux seniors de type *abbeyfield* ou domino.

### 3.3.1 Amélioration de la mobilité résidentielle

La Mendola (2022) met également en évidence que 22 % environ des répondants pourraient envisager de déménager dans un habitat alternatif pour autant que celui-ci soit réalisé dans leur quartier. Le fait que ces personnes jugent leur quartier agréable constitue par ailleurs une des principales raisons pour lesquelles les habitants souhaitent continuer à vivre dans leur logement. Ceci donne à penser que l'inquiétude de ne pas retrouver un quartier aussi agréable après avoir déménagé contribue à limiter la mobilité résidentielle des aînés.

La mobilité résidentielle est également limitée par les coûts de transaction qui figurent parmi les plus élevés en Europe (Bourgeois *et al.*, 2015). Une réduction des droits d'enregistrement pourrait donc accroître le déplacement des personnes âgées vers des logements de plus petite taille.

Le mécanisme de la portabilité des droits d'enregistrement, tel qu'appliqué en Flandre et en France, permet, sous certaines conditions, d'imputer les droits d'enregistrement déjà payés pour une précédente habitation sur le montant des droits d'enregistrement devant être payés lors de l'achat d'une nouvelle habitation.

## 4. CONCLUSIONS

L'accessibilité financière au marché du logement est globalement liée aux lois de l'offre et de la demande qui établissent les prix du marché. Selon ces lois, une diminution de l'offre entraîne une augmentation du prix d'équilibre. Il en va de même pour l'augmentation de la demande qui se traduit à la fois par une augmentation de la quantité échangée sur le marché et par une augmentation du prix d'équilibre. A ceci près que le marché du logement présente une faible élasticité : à court terme, l'augmentation de la demande n'a pas d'impact sur la quantité offerte. Il en résulte une augmentation des prix d'autant plus forte.

C'est essentiellement l'augmentation de la valeur du foncier qui explique la hausse des prix. Cette valeur est notamment liée à des aménités externes telle que l'accessibilité aux transports en commun ou aux grands axes, la proximité de services ou de commerces, la qualité du cadre de vie... Elle est d'autant plus forte que le bien est situé à proximité des centres urbains. A l'inverse, nous pouvons dire que l'accessibilité financière au logement augmente à mesure que l'on s'éloigne des centres urbains. En Wallonie, l'abondance de terrains urbanisables situés à distance des centres urbains renforce l'accessibilité financière au logement en proposant une offre à un prix relativement réduit. Cependant, cette offre entraîne une augmentation de l'étalement urbain et n'est pas sans conséquence sur le budget des ménages : s'installer à distance des centres urbains engendre généralement une plus grande dépendance à la voiture et des coûts énergétiques plus élevés.

Ces différents éléments ainsi que l'analyse de cas à l'étranger nous permettent de dire qu'**une réduction de l'offre foncière, par des politiques d'optimisation spatiale, risque de conduire à une hausse des coûts du logement**. Toutefois, la littérature internationale met en avant des solutions permettant d'améliorer l'accessibilité financière du logement à travers des stratégies ciblées et diversifiées. Nous pouvons ainsi distinguer des mesures de soutien, c'est-à-dire des aides à la pierre et à la personnes mises en œuvre par la politique du logement, et des mesures d'atténuation du phénomène, c'est-à-dire des mesures mises en œuvre par la politique d'aménagement du territoire visant à atténuer la rareté foncière et donc la hausse des prix.

L'aide au logement peut passer par des aides directes, notamment par un soutien à la création de coopératives dont l'objectif est de fournir des logements abordables, par des incitants économiques ou fiscaux, par des prêts hypothécaires avantageux, des garanties bancaires ou encore des conseils aux particuliers. Néanmoins, dans un contexte de hausse des prix, ces politiques risquent de s'avérer (de plus en plus) coûteuses pour les finances publiques.

**Des mesures d'aménagement du territoire, visant à renforcer l'offre en logements abordables et à limiter la hausse des prix, semblent donc constituer une réponse nécessaire à l'exacerbation des coûts du logement**. Dans certains cas, il s'agira essentiellement de renforcer des mesures existantes. Dans d'autre, il s'agira d'améliorer l'élasticité de l'offre en logement en incitant la mise sur le marché de l'offre latente que constituent la vacance structurelle et la sous-occupation des logements.

La **vacance structurelle** correspond à une partie du parc de logement qui, pour différentes raisons, est inutilisée, à l'inverse de la vacance frictionnelle qui correspond à des logements en attente d'occupant selon des délais normaux. L'estimation de la vacance structurelle se fait à travers différentes méthodes (identification visuelle, registre de la population, faibles consommations en eau et électricité). Ces méthodes aboutissent généralement à l'identification d'une vacance potentielle qui, pour devenir la vacance avérée, requiert une confirmation de la part du propriétaire. Selon M. Flas (2021), la Wallonie compte près de 45 000 logements potentiellement inoccupés dont un peu plus de 15 000 logements avérés inoccupés. Les facteurs à l'origine de cette vacance structurelle sont multiples mais on peut les relier à un défaut de la part de l'offre ou de la demande. Une conséquence de cette vacance est le fait qu'elle compromet la mise sur le marché de logements accessibles aux ménages disposant de revenus modestes mais également le renforcement du besoin de création de nouveaux logements, entraînant un accroissement de l'artificialisation des terres et de l'étalement urbain.

La **sous-occupation** des logements fait référence au fait qu'une partie des logements sont jugés comme trop grands pour les besoins des ménages qui les occupent. Cette sous-occupation s'évalue en termes de pièces excédentaires ou de surface habitable excédentaire par rapport au nombre d'occupants sur la base de référentiels. Elle est généralement identifiée à partir d'enquêtes mais pourrait faire l'objet d'un indicateur statistique construit par le croisement de données du cadastre et du registre de la population. Eurostat estime qu'environ 60 % de la population belge vit dans un logement sous-occupé, ce qui s'explique en partie par la taille des logements et par la diminution de la taille des ménages. La cause classique de la sous-occupation est le fait que des personnes âgées continuent à occuper la maison familiale après le départ des enfants. Ceci a pour principale conséquence un manque de rotation résidentielle empêchant l'accès pour les familles à des logements adaptés à celles-ci. Ceci contraint les jeunes ménages à se tourner vers le marché du logement neuf et à s'éloigner des centres urbains, participant à l'artificialisation et à l'étalement urbain.

On comprend aisément, vu les chiffres évoqués aux paragraphes précédents que les logements inoccupés et sous-occupés représentent **un potentiel important pour accroître l'offre en logements dans un souci de limitation de la hausse des prix et de limitation de l'étalement urbain.**

Différentes possibilités de mesures sont ainsi identifiées :

1. Le **zonage inclusif** vise l'inclusion de logements commercialisés à un prix inférieur au prix du marché dans les projets immobiliers. Les développeurs immobiliers sont ainsi mis à contribution par le biais d'une charge d'urbanisme. Lorsque les documents d'aménagement du territoire, tels que les schémas de développement communaux, définissent cette obligation pour les promoteurs et précisent les zones où elle s'applique, ceux-ci peuvent intégrer cette charge à leur calcul de rentabilité en amont du projet et, le cas échéant, reporter le coût de ces charges sur le prix d'achat du foncier.
2. La mise en œuvre d'une **politique foncière active** par les autorités publiques, à travers l'achat ciblé de terrains et leur mise à disposition à des fins de production de logement, permet à l'autorité publique de conditionner l'utilisation de ces terrains en spécifiant le niveau de commercialisation des logements créés. Le cas échéant, les autorités peuvent réaliser un portage foncier en vendant les droits réels du terrain en différé ou scinder ces droits par un mécanisme de droit de superficie ou d'emphytéose. A l'instar des Pays-Bas, les autorités publiques pourraient également intervenir par une production foncière consistant à viabiliser les terrains acquis avant de les mettre sur le marché. Elles peuvent ainsi capter la plus-value issue de cette production et réguler le marché en vendant les terrains au prix le plus bas possible.
3. La vacance immobilière résidentielle fait déjà, en Wallonie, l'objet d'un nombre important de mesures incitatives ou répressives. La principale difficulté d'application de ces mesures

- concerne l'**identification des logements inoccupés**. Une amélioration de l'identification de la vacance immobilière pourrait s'appuyer sur l'utilisation combinée de plusieurs méthodes, en particulier l'analyse des domiciliations et le recensement à partir des faibles consommations d'eau et d'électricité.
4. Les programmes d'aides à la **rénovation des logements** sujets à une vacance structurelle en raison de leur état pourraient être renforcés par un mécanisme à l'image de l'*urban homesteading* mis en œuvre au Royaume-Uni. Il s'agirait de créer une structure publique ou parapublique (ou de renforcer les compétences d'une structure existante) dont l'objectif serait la mise à disposition de logements abandonnés à des citoyens qui souhaitent les réhabiliter en vue de devenir propriétaires de ces logements pour une durée déterminée. Un tel mécanisme nécessite de disposer des droits réels sur ces immeubles à l'abandon, ce qui peut être fait par une acquisition mais également par un bail emphytéotique. Une telle structure publique interviendrait comme intermédiaire et comme soutien financier entre le propriétaire des logements abandonnés et les citoyens ne disposant pas de moyens suffisants pour acquérir ces droits réels.
  5. La sous-occupation des logements est liée à la réduction de la taille des ménages. Celle-ci met en exergue un **besoin de production de petits logements**. Or, il apparaît que différents règlements d'urbanisme imposent des tailles de logements parfois nettement supérieures à la taille idéale pour un ménage isolé. Ces règlements communaux privilégient ainsi la production de logements destinés à plusieurs personnes alors que le nombre de ménage d'une seule personne est en augmentation constante. Des mécanismes d'incitation à la production de logements de petite taille pourraient être envisagés à l'attention des communes. A un niveau local, la production de petits logements abordables pourrait être favorisée en autorisant les développeurs immobiliers à dépasser une certaine densité de logements en échange de la production d'une part élevée de logements commercialisés à des prix inférieurs au prix du marché. Cette production de petits logements devrait être stimulée en particulier dans les zones densément peuplées.
  6. La sous-occupation des logements est principalement étudiée sous l'angle de la faible mobilité résidentielle des seniors. Une amélioration de la **mobilité résidentielle** passe par une réduction des coûts engendrés par un déménagement. Pour les propriétaires occupants, une partie de ces coûts provient du niveau élevé des droits d'enregistrement. En Flandre et en France, il est possible sous certaines conditions de réduire les coûts liés à cette taxation sur la base du montant déjà payés pour une habitation précédente. La mise en œuvre d'un mécanisme de portabilité des droits d'enregistrement tel que celui-ci participerait à améliorer la mobilité résidentielle et donc le déplacement des personnes âgées vers des logements plus adaptés.
  7. L'information et la **sensibilisation** vis-à-vis des solutions proposées pour la gestion locative d'immeubles inoccupés ou vis-à-vis des logements alternatifs tels que l'habitat kangourou ou l'habitat *abbeyfield* ne doivent pas être négligées. Il apparaît clairement qu'il existe un manque d'information et de connaissance, en particulier des logements alternatifs chez les personnes âgées. Or, l'information vis-à-vis de ces formes d'habitat alternatifs semble suffisante pour convaincre une part significative des personnes vivant dans un logement sous-occupé de quitter leur logement. On note également que c'est à l'âge de la retraite, entre 50 et 70 ans, que les personnes âgées sont les plus réceptives vis-à-vis de cette information.
  8. Il s'agit également d'**améliorer l'offre en logements alternatifs** destinés aux personnes âgées. Une part importante de personnes âgées envisagent difficilement le placement en maisons de repos. Ce choix est généralement opéré en raison d'une perte d'autonomie ou pour éviter l'isolement. L'offre de places en maison de repos est par ailleurs trop faible

pour les besoins futurs. L'habitat kangourou pourrait être favorisé par des prêts à des taux avantageux en vue d'aménager son logement pour permettre ce type d'habitat. Par ailleurs, des aides spécifiques pourraient être proposées en vue de favoriser le développement d'associations productrices d'habitat groupés de type *abbeyfield*.

L'exemple des pays voisins, en l'occurrence la France, laisse également penser que certaines mesures répressives pourraient être contreproductives dans certains contextes. Ainsi, dans les communes où la pression immobilière n'est pas élevée, la vacance structurelle peut être liée à une demande insuffisante induisant des délais plus longs pour la vente. Dans ce cas, la taxation (ou le risque de se voir infliger une amende) limiterait l'attractivité des biens pour les producteurs immobiliers et nuirait à leur remise sur le marché.

Ceci confirme la nécessité qu'un préalable à la mise en place d'une politique ambitieuse de régulation des prix du logement est de disposer d'un système d'observation efficace de la production de logement, de l'évolution des prix des logements et de l'accessibilité de ceux-ci en fonction de l'évolution des revenus de la population. De même, la mise en place d'un système d'identification et de suivi de la sous-occupation des logements semble nécessaire pour évaluer les mesures mises en place et assurer le bon fonctionnement des politiques d'optimisation spatiale.

## 5. BIBLIOGRAPHIE

- Anfrie, MN. (coord.), Cassilde S., Kryvobokov M. & Pradella, S. (2014), Enquête sur la qualité de l'habitat en Wallonie – Résultats clés. Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie, Rapport, Charleroi, 71 pages.
- Anfrie, MN. (coord.), Coban E., Hubert J., Kryvobokov M. & Pradella, S. (2021), « Chiffres clés du logement en Wallonie – Cinquième édition », Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie, Rapport, Charleroi, 225 pages.
- Bastin C. (2019). L'urbanisme à Bruxelles via l'ERU un bureau d'études et recherches urbaines. Rapport de stage dans le cadre du Master de Spécialisation en Urbanisme et Aménagement du Territoire. Université de Liège. Inédit. pp. 30-36
- BELFIUS (2018). Typologie socio-économique des communes 2017. BELFIUS, 47 p.
- Bernier C., Fettweis R., Hendrickx S., Halleux J.-M. (2021). Volet 4 – Concilier la limitation de l'étalement urbain et l'accessibilité financière au logement. CPDT Annexe R1.4 au rapport final de la subvention 2021, 88 p.
- Boquet A., Helary J.-L., Sauveplane P., Weber A. (2016). Evaluation de politique publique. Mobilisation des logements et des bureaux vacants. Rapport de l'IGF et du CGEDD. 454 p.
- Bourgeois, M., Gathon, H., Jurion, B., Teller, J., Bianchet, B., Bahi, S., Copée, P. (2015). Fiscalité et aménagement du territoire. Conférence Permanente du Développement Territorial, rapport final de la subvention 2014-2015.
- Cassilde S, Lelubre M. et Lemaire E. (2015). Identifier et estimer la vacance immobilière résidentielle : quelle méthodologie ? Les Echos du Logement, 2, 25-31.
- Centre d'Études en Habitat Durable. (2014). Enquête sur la Qualité de l'Habitat en Wallonie – Résultats clés. 71 p.
- CENSUS (2011a). Nombre de logements occupés. En ligne : [https://www.census2011.be/data/fresult/building\\_fr.html](https://www.census2011.be/data/fresult/building_fr.html)
- CENSUS (2011b). Déménagement en 2010. En ligne : [https://www.census2011.be/data/fresult/moved\\_fr.html](https://www.census2011.be/data/fresult/moved_fr.html)
- Clark A., Rivin, Z. (1977). Administrative models of urban homesteading. American Society for Public Administration. P 286-290.
- Coloos, B., Vorms, B. (2021). Pour en finir avec les logements vacants. Politique du logement. Analyses et débats.
- Conseil supérieur du logement. (2006). Avis n°5 du Conseil supérieur du logement du 8 novembre 2006 sur les modalités de mise en œuvre de la nouvelle aide régionale de lutte contre l'inoccupation des logements prévue dans le plan stratégique transversal n°3. L'aménagement du territoire et de l'urbanisme en Wallonie. P. 11.
- Defeyt, P. (2018). Ménages et logements - Évolutions 1995-2017 Belgique, régions et communes. IDD. <http://www.iddweb.eu/docs/LogMen.pdf>, consulté le 5 juillet 2022.
- De Keersmeecker, M.-L. (2002). Les coûts de la désurbanisation. Ministère de la Région wallonne, DGATLP, Études et Documents – CPDT, n° 1, Namur, p. 24-25.
- Eurométropole de Strasbourg, Agence Nationale de l'Habitat. (2018). Vacances des logements : Stratégies et méthodes pour en sortir. Réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant. 98 p.

Eurostat (2021). Housing in Europe – 2021 interactive edition.

Flas M. (2021). Les logements inoccupés comme ressource potentielle en Wallonie : leurs freins de leur identification et de leur remise en état. Université de Liège, Travail de fin d'étude réalisé en vue de l'obtention du grade de master Ingénieur Civil Architecte, 131 p.

Halleux J.-M., Gaiardo L., Gerard S., Timmermans A., Kessler L., Lambotte J.-M., Perin V., Pirotte B., 2004, Reconstruire la ville sur la ville. Recyclage des espaces dégradés, Rapport final de la subvention 2003-2004, Rapport, Ministère de la Région wallonne, CPDT, inédit, 202 p. + annexes.

Halleux J.-M., Lambotte J.-M. (2004). Friches d'habitat et désurbanisation en Wallonie. P153-161.

Halleux J.-M., (2015). Parcs de logement et évolutions démographiques. CPDT.

Henderson, S. R. (2015). State intervention in vacant residential properties : An evaluation of empty dwelling management orders in England. Environment and Planning C : Government and Policy, 33, 61–82.

Hughes, J. W. et K. D. Bleakly. (1975). Urban Homesteading. New Brunswick, NJ : Center for Urban Policy Research, Rutgers University.

INSEE (2018). Des Français un peu plus mobiles que leurs voisins européens. In Rapport 2018 : Les mobilités résidentielles en France - tendances et impacts territoriaux

IWEPS (2022). Les chiffres-clés de la Wallonie. Edition 2022. IWEPS, 238 p.

Jassogne, P. (2017). L'action en cessation, une arme efficace si méconnue. Alter Echos n°455.

La Mendola, S. (2022). La sous-occupation des maisons quatre façades chez les personnes âgées et les différentes alternatives d'habitats. Enquête auprès de la population de Neupré et Chaudfontaine. Université de Liège, Mémoire présenté en vue de l'obtention du grade de Master en Sciences Géographiques, Orientation Générale, à finalité spécialisée en urbanisme et développement territorial, 136 p.

Lemaire, E. et Cassilde, S. (2016), La vacance immobilière résidentielle – Phase II, analyse comparative des territoires de Charleroi, Namur et Seraing, rapport final du Relais Social de Charleroi et du Centre d'Etudes en Habitat Durable, Charleroi, juillet 2016, 79 pages.

Laferrère, A., Angelini V. (2009). La mobilité résidentielle des seniors en Europe. In Retraite et société 2009/2 (n° 58), pages 87 à 107

Pati, A. (2012). Back to the 90s : homesteading takes off in race to bring empty homes into use. Projects to improve derelict housing stock by selling properties cheaply to those willing to make the repairs are resurfacing. Housing Network. The Guardian.

Ponchaut, A. (2021). Logements inoccupés - Avant-projet de décret et projets d'arrêté du Gouvernement wallon : l'avis de l'UVCW. Union des Villes et Communes de Wallonie.

Ponchaut, A. (2017). Réforme du code wallon du logement et de l'habitat durable. Mouvement communal, n°921. 18 p.

Prevedello C., Kryvobokov M., Lemaire E., Pradella S. (2015). Etude sur les consommations résidentielles d'eau et d'énergie en Wallonie. Projet de rapport final. Aquawal, CEHD, 200 p.

Rodriguez G. (2005). La maison idéale - l'idéal de la maison, hypothèses sur le futur de l'habitat. Séminaire Leroy Merlin, 45p. [https://www.leroymerlinsource.fr/wpcontent/uploads/2006/01/images\\_LMS\\_pdf\\_travauxcorr\\_la\\_%20maison\\_%20ideale\\_%20gr.pdf](https://www.leroymerlinsource.fr/wpcontent/uploads/2006/01/images_LMS_pdf_travauxcorr_la_%20maison_%20ideale_%20gr.pdf)

Rulens, g., (2005). Le régime fiscal applicable aux immeubles inoccupés en Wallonie, en Flandre et à Bruxelles. Convergences et ruptures. Ministère de la Région wallonne. Les Echos du Logement, 1, 72p.

SPW, (2014). Les services pour personnes âgées en Wallonie : offre et utilisation. Edition Wallonie Santé n° 5, OWS Observatoire Wallon de la Santé, 44p.

Statistics Belgium (2015). Census 2011 - Les grandes villes abritent moins de propriétaires occupants.

Tankoano, S. (2021). Le logement vacant en Wallonie : comment lutter contre ce phénomène. Université de Liège, Mémoire présenté en vue de l'obtention du grade de Master en Sciences Géographiques, Orientation Générale, à finalité spécialisée en urbanisme et développement territorial, 149 p.

Wilson, C. L. (1990). Urban homesteading : compromise between squatters and the law. New York Law School Law Review, 35(3), 709-732.

Wyatt P. (2006). Empty Dwellings : The Use of Council-Tax Records in Identifying and Monitoring Vacant Private Housing in England. Environment and Planning A, 40, 1171-1184.