

Ménages et logements du Brabant wallon dans le premier quart du XXIème siècle

Partie I : Profils des ménages selon les types de logement en Brabant wallon

Juin 2026

Auteurs : Jean-Michel Decroly et Pierre Marissal (IGEAT – ULB)

Table des matières

Table des matières	2
Table des figures.....	3
Table des tableaux.....	4
Introduction générale.....	9
1 Logements et ménage à l'échelle d'une province : le produit des interactions entre caractéristiques du parc de logement et parcours de vie.....	10
1.1 Le rôle structurant des caractéristiques du parc de logement	10
1.2 L'influence des parcours de vie	12
2 Un accès de plus en plus difficile aux sources de données	14
3 Structure et évolution du parc de logement de la province du Brabant wallon.....	15
3.1 Un parc de logement très polarisé en 2011	15
3.1.1 La prédominance de la maison unifamiliale en propriété.....	15
3.1.2 Les héritages de la périurbanisation bruxelloise	19
3.1.3 Un très modeste parc de logements publics	23
3.1.4 Des coûts d'accès au logement plus élevés qu'ailleurs en Wallonie.....	24
3.1.5 Une situation de blocage résidentiel.....	25
3.2 Poursuite et ralentissement de la croissance de l'habitat collectif entre 2011 et 2021	29
3.2.1 L'affirmation de l'offre de logements en immeubles à plusieurs logements, sans remise en question fondamentale des structures héritées	29
3.2.2 L'essoufflement du renouvellement du parc de logement par la production de logements neufs	32
3.2.3 Une augmentation sensible du nombre de logements public	35
3.2.4 Une évolution contrastée des coûts d'accès au logement.....	36
3.3 Une structure du parc de logement un peu moins déséquilibrée en 2021 qu'en 2011	38
4 Structure et dynamique des ménages privés en Belgique et dans les deux provinces du Brabant.....	48
5 La répartition des différentes catégories de ménages au sein des types de logement	54
5.1 Méthodologie	54
5.1.1 La construction de figures analytiques.....	54
5.1.2 La construction de tableaux synthétiques.....	60
5.1.3 Une stratégie diversifiée d'analyse	63
5.2 La répartition des différentes catégories de ménages au sein de chaque type de logement en 2011	65
5.3 L'évolution de la répartition des différentes catégories de ménages au sein de chaque type de logement entre 2011 et 2021.....	70

5.4	La répartition des différentes catégories de ménages au sein de chaque type de logement en 2021	72
5.5	Quelques questions spécifiques	73
5.5.1	Comment la mortalité des personnes âgées au cours des prochaines décennies pourrait -elle influencer l'évolution de l'offre de logement dans la province ?	73
5.5.2	Quel est le profil des ménages installés dans les logements construits à partir de 2011 ?	75
5.5.3	Quel est le profil des ménages installés dans des logements anciens et comment a-t-il évolué entre 2011 et 2021 ?	76
Conclusions		78

* *

*

Table des figures

Figure 1 : Taille moyenne des ménages selon le type de logement et le nombre de pièces en France métropolitaine en 2016	11
Figure 2 : Durée d'occupation du logement par le ménage selon le régime d'occupation du logement (en %) en Wallonie en 2012-2013	11
Figure 3 : Âge du chef de ménage selon le statut d'occupation du logement (en %) en Wallonie en 2012-2013	12
Figure 4 : Part des locataires parmi les ménages de moins de 40 ans qui ont rejoint une nouvelle adresse – Échelle des secteurs statistiques (2009-10)	27
Figure 5 : Part des locataires parmi les ménages de plus de 40 ans qui ont rejoint une nouvelle adresse - Échelle des secteurs statistiques (2009-10)	27
Figure 6 : Évolution absolue et relative entre 2011 et 2021 du nombre de logements classiques occupés par secteur statistique dans la province du Brabant wallon	30
Figure 7 : Nombre de nouveaux logements autorisés dans le cadre d'un permis de bâtir pour le secteur résidentiel selon le type d'immeuble - Province du Brabant wallon (1996 – 2025)	32
Figure 8 : Nombre de nouveaux logements autorisés dans le cadre d'un permis de bâtir pour le secteur résidentiel selon le type d'immeuble – Région wallonne (1996 – 2025)	33
Figure 9 : Nombre de nouveaux logements autorisés dans le cadre d'un permis de bâtir pour le secteur résidentiel selon le type d'immeuble – Province du Brabant flamand (1996 – 2025)	34
Figure 10 : Nombre et proportion de logements classiques inoccupés par secteur statistique dans la province du Brabant wallon	38
Figure 11 : Nombre et proportion de logements classiques occupés dans des immeubles de 2 logements et plus par secteur statistique dans la province du Brabant wallon	39

Figure 12 : Nombre et proportion de logements classiques occupés dans des immeubles d'un logement par secteur statistique dans la province du Brabant wallon	40
Figure 13 : Nombre et proportion de logements classiques occupés en location par secteur statistique dans la province du Brabant wallon.....	41
Figure 3-14 : Indice socio-économique moyen par secteur statistique (2019).....	42
Figure 15 : Structure des ménages privés locataires du logement social par province en Wallonie (2021) ..	47
Figure 16 : Évolution observée (1992 – 2025, en trait plein) et projetée (2025 – 2040, en trait pointillé) du nombre et de la structure des ménages privés en Belgique	48
Figure 17 : Évolution observée (1992 – 2025, en trait plein) et projetée (2025 – 2040, en trait pointillé) du nombre et de la structure des ménages privés dans la province du Brabant wallon	50
Figure 18 : Évolution observée (1992 – 2025, en trait plein) et projetée (2025 – 2040, en trait pointillé) du nombre et de la structure des ménages privés dans la province du Brabant flamand.....	52
Figure 19 : Principes de construction des figures analytiques de la répartition des différentes catégories de ménage selon les types de logement à l'intérieur d'un segment donné	55
Figure 20 : Clef de lecture des figures analytiques de la répartition des différentes catégories de ménage selon les types de logement	56
Figure 21 : Répartition des différentes catégories de ménage en fonction du nombre de pièces et de l'âge des logements au sein des logements occupés en propriété dans des immeubles de 1 logement – Province du Brabant wallon (2011)	57
Figure 22 : Structure par classe d'âges de la population selon le nombre de pièces et de l'âge des logements au sein des logements occupés en propriété dans des immeubles avec 1 logement – Province du Brabant wallon (2011)	57
Figure 23 : Répartition des différentes catégories de ménage en fonction du nombre de pièces et de l'âge des logements au sein des logements occupés en location dans des immeubles de 1 logement – Province du Brabant wallon (2011)	58
Figure 24 : Répartition des différentes catégories de ménage en fonction du nombre de pièces et de l'âge des logements au sein des logements occupés en location dans des immeubles de 2 logements et plus – Province du Brabant wallon (2011)	59
Figure 25 : La sous-occupation du logement dans la Province du Brabant wallon en 2021.....	59

* *

*

Table des tableaux

Tableau 1 : Nombre de logements classiques, occupés et inoccupés, selon le type de bâtiment par province wallonne, en Région de Bruxelles-Capitale et dans la province du Brabant flamand en 2011.....	16
Tableau 2 : Nombre de logements classiques inoccupés selon le type de bâtiment par province wallonne, en Région de Bruxelles-Capitale et dans la province du Brabant flamand en 2011	16

Tableau 3 : Nombre de logements classiques occupés selon le type de bâtiment par province wallonne, en Région de Bruxelles-Capitale et dans la province du Brabant flamand en 2011	17
Tableau 4 : Nombre et densité d'habitants, de ménages privés et de logements occupés par province wallonne, en Région de Bruxelles-Capitale et dans la province du Brabant flamand en 2011.....	17
Tableau 5 : Nombre de logements classiques occupés dans des bâtiments résidentiels selon le type de bâtiment et le régime d'occupation par province wallonne, en Région de Bruxelles-Capitale et dans la province du Brabant flamand en 2011	18
Tableau 6 : Nombre de logements classiques occupés dans des bâtiments résidentiels selon le type de bâtiment et le régime d'occupation par province wallonne, en Région de Bruxelles-Capitale et dans la province du Brabant flamand en 2011	19
Tableau 7 : Proportion de logements classiques occupés dans des immeubles avec 1 logement selon l'époque de construction par province wallonne, en Région de Bruxelles-Capitale et dans la province du Brabant flamand en 2011	19
Tableau 8 : Proportion de logements classiques occupés dans des immeubles avec 2 logements et plus selon l'époque de construction par province wallonne, en Région de Bruxelles-Capitale et dans la province du Brabant flamand en 2011	20
Tableau 9 : Proportion de logements classiques occupés dans des bâtiments résidentiels selon le type d'immeuble et le nombre pièces par province wallonne, en Région de Bruxelles-Capitale et dans la province du Brabant flamand en 2011	20
Tableau 10 : Taille moyenne des logements classiques occupés dans des bâtiments résidentiels selon le type d'immeuble et le régime d'occupation par province wallonne, en Région de Bruxelles-Capitale et dans la province du Brabant flamand en 2011.....	21
Tableau 11 : Proportion de logements classiques occupés par leur propriétaire dans des immeubles avec 1 logement selon la taille et l'époque de construction (Brabant wallon en 2011)	22
Tableau 12 : Proportion de logements classiques loués dans des immeubles avec 1 logement selon la taille et l'époque de construction (Brabant wallon en 2011)	22
Tableau 13 : Proportion de logements classiques loués dans des immeubles avec 2 logements selon la taille et l'époque de construction (Brabant wallon en 2011)	22
Tableau 14 : Proportion de logements classiques occupés par leur propriétaire dans des immeubles avec 2 logements selon la taille et l'époque de construction (Brabant wallon en 2011)	22
Tableau 15 : Taille et structure du parc de logements publics en Région wallonne au 1 ^{er} janvier 2011	23
Tableau 16 : Prix médian de vente (en milliers d'€ ²⁰¹⁰) sur le marché secondaire (revente) des biens immobiliers par province wallonne, en Région de Bruxelles-Capitale et dans la province du Brabant flamand en 2011	24
Tableau 17 : Nombre de transactions sur le marché secondaire (revente) des biens immobiliers par province wallonne, en Région de Bruxelles-Capitale et dans la province du Brabant flamand en 2011.....	25
Tableau 18 : Loyer médian charge comprise (en € ²⁰¹⁰) des baux enregistrés par province wallonne, en Région de Bruxelles-Capitale et dans la province du Brabant flamand au 1/1/2017	25

Tableau 19 : Nombre annuel moyen des ménages privés de la province du Brabant wallon selon qu'ils ont ou pas déménagé en 2009 ou 2010, en fonction de leur âge et du régime d'occupation du logement qu'ils occupent (pour ceux qui n'ont pas rejoint une nouvelle adresse) ou dans lequel ils se sont installés (pour ceux qui ont rejoint une nouvelle adresse)	28
Tableau 20 : Nombre annuel moyen des ménages privés qui ont déménagé dans ou vers la province du Brabant wallon en 2009 ou 2010, en fonction de leur âge et du régime d'occupation du logement dans lequel ils se sont installés (pour ceux qui ont rejoint une nouvelle adresse).....	28
Tableau 21 : Évolution entre 2011 et 2021 du nombre de logements classiques, occupés et inoccupés, selon le type de bâtiment par province wallonne, en Région de Bruxelles-Capitale et dans la province du Brabant flamand	29
Tableau 22 : Évolution entre 2011 et 2021 du nombre de logements classiques selon le mode d'occupation par province wallonne, en Région de Bruxelles-Capitale et dans la province du Brabant flamand	30
Tableau 23 : Évolution entre 2011 et 2021 du nombre de logements classiques occupés selon le type de bâtiment et le régime d'occupation dans la province du Brabant wallon	31
Tableau 24 : Nombre de logements classiques occupés selon le type de bâtiment et le régime d'occupation dans la province du Brabant wallon en 2021	31
Tableau 25 : Nombre de logements classiques occupés selon le type de bâtiment et le régime d'occupation dans la province du Brabant wallon en 2012	32
Tableau 26 : Nombre annuel moyen de nouveaux logements autorisés dans le cadre d'un permis de bâtir pour le secteur résidentiel selon le type d'immeuble - Province du Brabant wallon (1996 – 2025, par période quinquennale).....	33
Tableau 27 : Nombre annuel moyen de nouveaux logements autorisés dans le cadre d'un permis de bâtir pour le secteur résidentiel selon le type d'immeuble – Région wallonne (1996 – 2025, par période quinquennale)	34
Tableau 28 : Nombre annuel moyen de nouveaux logements autorisés dans le cadre d'un permis de bâtir pour le secteur résidentiel selon le type d'immeuble – Province du Brabant flamand (1996 – 2025, par période quinquennale).....	35
Tableau 29 : Évolution du nombre de logements publics par province wallonne entre 2011 et 2025	35
Tableau 30 : Évolution du prix médian de vente sur le marché secondaire (revente) des biens immobiliers par province wallonne, en Région de Bruxelles-Capitale et dans la province du Brabant flamand entre 2011 et 2025.....	36
Tableau 31 : Évolution du loyer médian charge comprise des baux enregistrés par province wallonne, en Région de Bruxelles-Capitale et dans la province du Brabant flamand entre 2017 et 2025	37
Tableau 32 : Nombre de logements classiques inoccupés selon le type de bâtiment par province wallonne, en Région de Bruxelles-Capitale et dans la province du Brabant flamand en 2011	38
Tableau 33 : Nombre de logements classiques occupés selon le type de bâtiment par province wallonne, en Région de Bruxelles-Capitale et dans la province du Brabant flamand en 2021	39
Tableau 34 : Évolution entre 2011 et 2021 de la répartition des logements classiques occupés selon le régime d'occupation par province wallonne, en Région de Bruxelles-Capitale et dans la province du Brabant flamand	41

Tableau 35 : Proportion de logements classiques occupés dans des immeubles avec 1 logement selon l'époque de construction par province wallonne, en Région de Bruxelles-Capitale et dans la province du Brabant flamand en 2021	42
Tableau 36 : Proportion de logements classiques occupés dans des immeubles avec 2 logements et plus selon l'époque de construction par province wallonne, en Région de Bruxelles-Capitale et dans la province du Brabant flamand en 2021	43
Tableau 37 : Proportion de logements classiques occupés selon le nombre de pièces par province wallonne, en Région de Bruxelles-Capitale et dans la province du Brabant flamand en 2021	43
Tableau 38 : Proportion de logements classiques occupés par leur propriétaire dans des immeubles avec 1 logement selon la taille et l'époque de construction (Brabant wallon en 2021)	43
Tableau 39 : Proportion de logements classiques loués dans des immeubles avec 1 logement selon la taille et l'époque de construction (Brabant wallon en 2021)	44
Tableau 40 : Proportion de logements classiques loués dans des immeubles avec 2 logements selon la taille et l'époque de construction (Brabant wallon en 2021)	44
Tableau 41 : Proportion de logements classiques occupés par leur propriétaire dans des immeubles avec 2 logements selon la taille et l'époque de construction (Brabant wallon en 2021)	45
Tableau 42 : Taille et structure du parc de logements publics en Région wallonne au 1 ^{er} janvier 2021	45
Tableau 43 : Nombre et proportion de ménages logés et candidats à l'habitat en logement public en Région wallonne en 2023	46
Tableau 44 : Évolution observée (1992 – 2025) et projetée (2025 – 2040) du nombre et de la structure des ménages privés en Belgique	49
Tableau 45 : Évolution observée (1992 – 2025) et projetée (2025 – 2040) du nombre et de la structure des ménages privés dans la Province du Brabant wallon	51
Tableau 46 : Évolution observée (1992 – 2025) et projetée (2025 – 2040) du nombre et de la structure des ménages privés dans la Province du Brabant flamand	52
Tableau 47 : Évolution du nombre estimé et de la structure des ménages privés dans la Province du Brabant wallon si de 2011 à 2040 la croissance relative du nombre de chaque catégorie de ménage était identique à celle de la Province du Brabant flamand	53
Tableau 48 : Structure du parc de logements occupés de la Province du Brabant wallon selon le type d'immeuble, l'époque de construction, le régime d'occupation et le nombre de pièces	61
Tableau 49 : Évolution entre 2011 et 2021 de la répartition des ménages privés de la province du Brabant wallon en 6 catégories principales	62
Tableau 50 : Part des différentes catégories de ménage au sein de chaque type de logement – Province du Brabant wallon (2011)	65
Tableau 51 : Indice de spécificité des différentes catégories de ménage au sein de chaque type de logement – Province du Brabant wallon (2011)	67
Tableau 52 : Répartition en nombre absolu des différentes catégories de ménage au sein de chaque type de logement – Province du Brabant wallon (2011)	68

Tableau 53 : Évolution du nombre absolu de ménages par catégorie au sein de chaque type de logement – Province du Brabant wallon (2011 - 2021)	70
Tableau 54 : Contribution en pourcent de chaque catégorie de ménage au sein de chaque type de logement à l'évolution du nombre total de ménages – Province du Brabant wallon (2011 - 2021)	71
Tableau 55 : Indice de spécificité des différentes catégories de ménage au sein de chaque type de logement – Province du Brabant wallon (2021)	72
Tableau 56 : Répartition en nombre absolu des ménages âgés au sein de chaque type de logement – Province du Brabant wallon (2021)	74
Tableau 57 : Évolution estimée entre 2021 et 2051 du nombre de ménages âgés par type de logement sur base des probabilités de décès tirées de la table de mortalité provinciale (sexes réunis) de 2022-24 – Province du Province du Brabant wallon	74
Tableau 58 : Part (en %) de chaque catégorie de ménage dans chaque type de logement – Province du Brabant wallon (2021) – Logements construits entre 2011 et 2020.....	75
Tableau 59 : Part (en %) de chaque catégorie de ménage dans chaque type de logement – Province du Brabant wallon (2011) – Logements construits avant 1919.....	76
Tableau 60 : Évolution entre 2011 et 2021 du nombre absolu de ménages par catégorie au sein de chaque type de logement – Province du Brabant wallon – Logements construits avant 1919.....	76

Introduction générale

À la demande du Service de l'environnement et du développement territorial de la Province du Brabant wallon, l'Institut de Gestion de l'Environnement et d'Aménagement du Territoire (IGEAT) de l'Université libre de Bruxelles a été chargé de mener à bien deux missions. La première visait à examiner **quels profils de ménages habitent quels types de logements en Brabant wallon et comment ces profils ont-ils évolué en fonction des transformations du parc de logement dans la province**. La seconde portait pour sa part sur **l'évaluation de l'importance et des caractéristiques des formes émergentes de logement dans la province**.

La **première mission** a donné lieu à la rédaction du **présent rapport**, au terme d'une recherche qui a duré près de 18 mois en raison des difficultés d'accès aux données détaillées issues du Censur 2021. Ce rapport comprend lui-même cinq sections principale. La première pose les jalons théoriques de la recherche. La deuxième présente brièvement les données mobilisées pour mener à bien la mission. La troisième propose une analyse quantitative de l'évolution récente du parc du logement dans la province du Brabant wallon. La quatrième réalise le même exercice, mais à propos des ménages privés. Dans les deux cas, les situations et dynamiques de la province sont comparées avec celles constatées dans le reste de la Wallonie, en Région de Bruxelles-Capitale et en Flandre occidentale. Cette mise en perspective permet de mettre en avant en quoi, sur les plans du logement et de la composition des ménages, le Brabant wallon se singularise par rapport à son environnement géographique proche. Enfin, la cinquième section fournit à partir de données très désagrégées tirées des Censur 2011 et 2021, une analyse fine de la répartition des différentes catégories de ménage entre types de logement et de sa dynamique récente.

La **seconde mission**, réalisée au cours de l'automne 2024 et du printemps 2025, a fait l'objet d'un **autre rapport**, qui a été remis au Service de l'environnement et du développement territorial de la Province du Brabant wallon en **mars 2025**. Le rapport en question se focalise sur les formes de ménages et/ou d'habitats alternatifs au logement unifamilial, c'est-à-dire la **colocation, l'habitat groupé et l'habitat léger**. Après avoir présenté, la méthodologie déployée, il contextualise la recherche grâce à une analyse typologique du bâti résidentiel en Brabant wallon. Il aborde ensuite la colocation, l'habitat groupé et l'habitat léger, en mettant en évidence l'ampleur et la géographie du phénomène, les bâtiments et espaces concernés, les profils et motivations des habitant-es et autres acteurs éventuellement impliqués (propriétaires-bailleurs, facilitateurs de projets, etc.), et les obstacles à leur développement.

* *

*

1 Logements et ménage à l'échelle d'une province : le produit des interactions entre caractéristiques du parc de logement et parcours de vie

Pendant longtemps, les recherches consacrées aux relations entre phénomènes démographiques et offre de logement ont fait prévaloir l'idée que les premiers dictaient l'évolution de la seconde : l'offre de logements était conçue comme une fonction dépendante de l'évolution du nombre de et de la structure des ménages¹. Si cette conception est encore largement défendue pour les analyses menées à l'échelle nationale², tout en faisant l'objet de vifs débats³, elle est de plus en plus contestée lorsqu'il s'agit de travailler aux échelles locales et régionales⁴. Dans ces cadres territoriaux spécifiques, le nombre et la structure des ménages privés dépendent d'abord des caractéristiques du parc de logement existant à un moment donné et de leur lente évolution au cours du temps.

1.1 Le rôle structurant des caractéristiques du parc de logement

La localisation des logements (en termes par exemple de distance aux services, commerces et transports, ou de proximité avec des espaces verts), leur taille, le type de bâtiment (maison mitoyenne, maison à 4 façades, appartement), la présence ou non d'un jardin ou de certains équipements de loisirs comme une piscine ou encore le régime d'occupation (en propriété ou en location) et le statut du propriétaire-bailleur (privé ou public), sont autant de variables qui pèsent sur le nombre et la structure des ménages susceptibles de résider dans un territoire donné.

Les variations de la taille des logements, par exemple, exercent un effet assez trivial sur la structure des ménages : plus les logements sont grands, plus ils accueillent des ménages de grande taille (figure 1). De façon moins commune, la répartition des logements selon leur régime d'occupation au sein d'un territoire donné va exercer une influence sur le nombre et la structure des ménages qui sont en mesure de s'y installer. Primo, plus la proportion de logements en propriété est élevée, moins le stock de logements disponibles pour accueillir de nouveaux ménages sera élevée. La raison en est simple : la durée d'occupation d'un bien s'allonge lorsqu'il est en propriété plutôt qu'en location (figure 2), ce qui induit localement un taux lent de rotation des logements. En Wallonie, le Centre d'Etudes en Habitat Durable (2014) a ainsi montré sur base de l'Enquête sur la Qualité de l'Habitat que près de trois-quarts des ménages propriétaires occupants wallons habitent le même logement pendant 10 ans et plus contre seulement un quart pour les ménages locataires wallons. Secundo, les logements en propriété sont généralement plus grands (2,98 chambres en moyenne en Wallonie en 2012-13) que ceux en location (2,05 chambres en moyenne), ce qui devrait favoriser l'installation de ménages de plus grande taille. Tertio, enfin, le saut vers la propriété repose majoritairement sur la constitution préalable d'une épargne importante, ce qui demande du temps et donc n'intervient qu'au-delà d'un certain âge. Il en

¹ Myers, D. (1990). *Housing Demography: Linking Demographic Structure and Housing Markets*. Madison: University of Wisconsin Press ; Léger, J. F. (2018). Le logement, variable centrale de l'exercice de prospective démographique à l'échelle locale. *Quetelet Journal*, 6(1), 7-33.

² McClure, K., & Schwartz, A. (2025). Where Is the Housing Shortage?. *Housing Policy Debate*, 35 (1), 49-63.

³ Airgood-Obrycki, W., & McCue, D. (2025). The housing shortage is still out there. *Housing Policy Debate*, 35 (1), 75-79 ; Myers, D., Lee, H., & Park, J. (2025). Misalignment of Housing Growth and Population Trends: Cohort Size and Lagging Measurements Through Recession and Recovery. *RSF: The Russell Sage Foundation Journal of the Social Sciences*, 11 (1), 86-109.

⁴ Voir par exemple : Bramley, G., Pawson, H., White, M., Watkins, D., & Pleace, N. (2010). *Estimating housing need*. London : Department for Communities and Local Government ; Vastmans, F., & Dreesen, S. (2021). *Voorspelling van de regionale vraag naar woningen. Welke benaderingen zijn mogelijk*. Leuven : Steunpunt Wonen

résulte qu'en moyenne le chef de ménage est plus âgé chez les propriétaires que chez les locataires (figure 3).

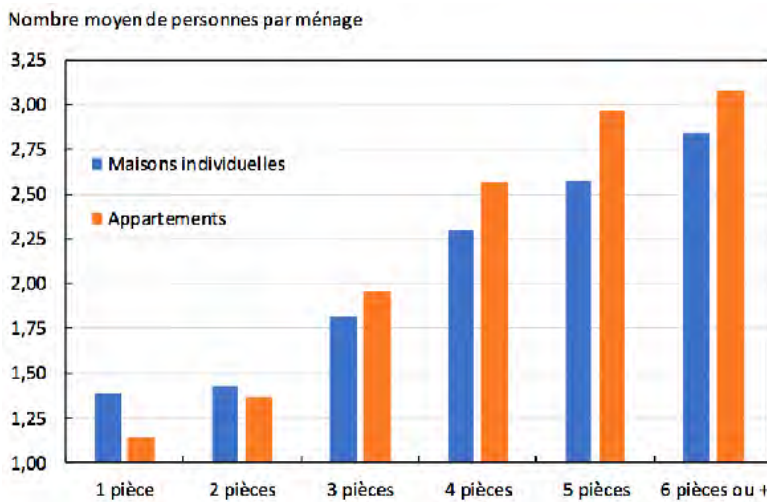


Figure 1 : Taille moyenne des ménages selon le type de logement et le nombre de pièces en France métropolitaine en 2016

Source de la figure : Léger, J. F. (2019). Le lien logement-population à l'échelle locale. I-Le « rendement démographique » des logements. *Espace populations sociétés.*, 2019/3.

Source des données : Insee, Recensements 2016

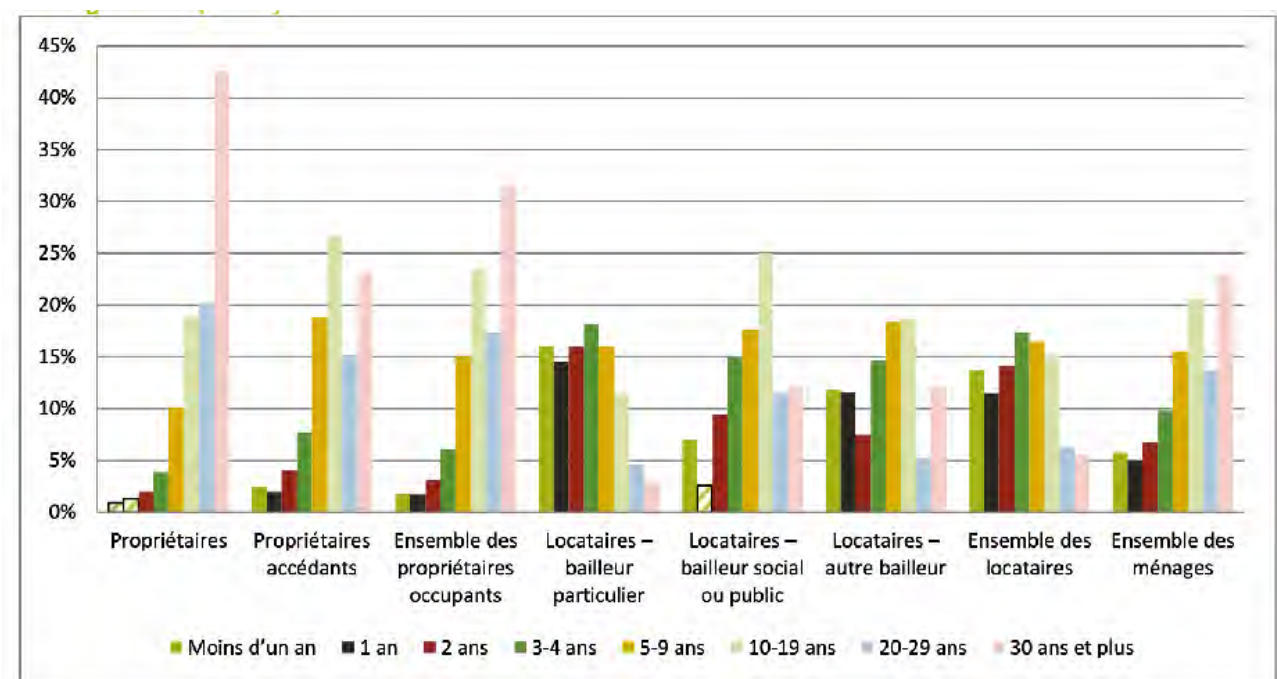


Figure 2 : Durée d'occupation du logement par le ménage selon le régime d'occupation du logement (en %) en Wallonie en 2012-2013

Note : le terme propriétaire accédant désigne un ménage qui possède et occupe son logement tout en étant encore en train de le rembourser via un prêt hypothécaire.

Champ : ensemble des ménages en Wallonie pour lesquels les variables concernant le statut d'occupation du logement et la durée d'occupation du logement par le ménage sont disponibles (n=5.993).

Source : Cassilde, S., Anfrie, M.N., Pradella, S. et Kryvobokov, M. (2014), Enquête sur la Qualité de l'Habitat 2012-2013, Charleroi, Centre d'Etudes en Habitat Durable

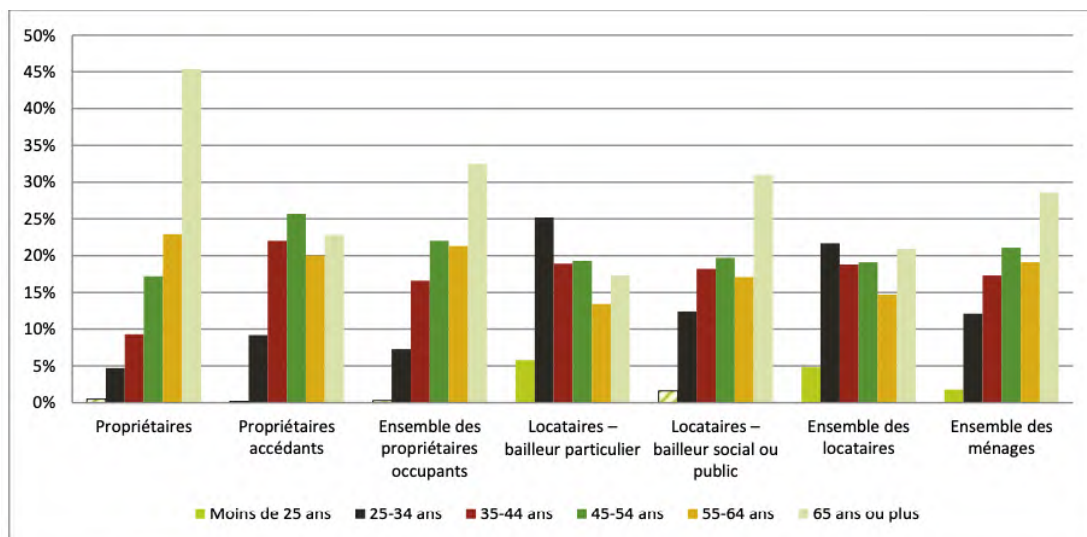


Figure 3 : Âge du chef de ménage selon le statut d'occupation du logement (en %) en Wallonie en 2012-2013

Champ : ensemble des ménages en Wallonie pour lesquels les variables concernant le statut d'occupation du logement et la durée d'occupation du logement par le ménage sont disponibles (n=5.993).

Source : Cassilde, S., Anfrie, M.N., Pradella, S. et Kryvobokov, M. (2014), Enquête sur la Qualité de l'Habitat 2012-2013, Charleroi, Centre d'Etudes en Habitat Durable

Les coûts d'accès aux logements d'un territoire donné, eux-mêmes fortement liés aux caractéristiques mentionnées plus haut, en particulier la localisation, la taille et le statut du propriétaire-bailleur pour les logements en location, jouent également un rôle crucial. Ils vont bien entendu contribuer à sélectionner les ménages en fonction de leur niveau de revenu et, par ce biais, contribuer à produire ou reproduire l'inégale répartition des groupes sociaux dans l'espace et les différentes formes de ségrégation socio-spatiale. De manière plus indirecte, les coûts d'accès au logement exercent une influence sur les possibilités d'installation dans un territoire donné de certaines catégories de ménages spécifiques. Par exemple, lorsque le prix d'achat ou le loyer de logements avec plusieurs chambres est élevé dans un espace donné par rapport à ceux pratiqués ailleurs, les ménages jeunes avec enfants ou les familles monoparentales éprouveront des difficultés à s'installer dans cet espace. Il en résultera donc une sous-représentation locale de ces catégories de ménage.

Enfin, même si elle est souvent lente, l'évolution au cours du temps du nombre de logements et de leur répartition par type doit également être prise en compte. Outre qu'elle influence fortement le rythme d'évolution du nombre de ménages dans un territoire, elle contribue aussi à en sélectionner certains types. Plusieurs travaux ont ainsi montrés que les logements neufs, quel que soit leur typologie, attirent davantage les familles en voie de formation que les autres catégories de ménage.

1.2 L'influence des parcours de vie

Si le nombre et la structure des ménages présents dans un territoire donné dépendent des caractéristiques de son parc de logement, ils sont également fortement influencés par la manière dont s'y déroulent les parcours de vie (*life cycle*). Forgé dans les années 1960 par le sociologue Leonard D. Cain, ce terme fait référence aux événements (faits qui se produisent à un moment précis) et transitions (processus progressif) vécus par les individus et les ménages au cours de leur vie (de la conception à la mort) dans différents domaines (résidence, santé, sexualité, relations familiales, relations sociales, formation, activité professionnelle, loisirs). Situés à la rencontre, du

biologique et du social, de l'individuel et du collectif, les parcours de vie se construisent aussi bien par les relations qui se tissent entre différents événements et processus (par exemple l'installation d'un couple dans un même logement constitue en général le préalable à la venue d'un premier enfant) que par le biais des rapports sociaux et des contextes socio-économiques, politiques, techniques dans lesquels ils se déroulent. Ils varient aussi considérablement selon les positions sociales occupées par les individus et ménages, en fonction des capitaux – au sens bourdieusien du terme - économique, culturel et social dont ils disposent.

De manière très générale, on peut considérer que le nombre et la structure des ménages dans un territoire comme la province du Brabant wallon résulte des interactions entre parcours de vie et caractéristiques du parc de logement. L'influence de l'âge et de la composition du ménage sur l'accès au logement en fournit une première illustration, qui permet de mettre l'accent sur l'ajustement des parcours de vie aux caractéristiques du parc de logement. Aux âges où les migrations résidentielles – et donc les changements de logement – sont les plus nombreuses, entre le début de la vingtaine et la fin de la trentaine, les ménages n'ont généralement pas encore acquis un capital suffisant pour pouvoir accéder à la propriété. Ils se tournent donc principalement vers le marché locatif (figure 1-3). Dans le même temps, s'ils sont en cours de constitution d'une famille avec enfants, ils cherchent souvent à s'installer dans un logement adapté à la taille de celles-ci, tout en espérant se stabiliser sur le marché du logement. Il en résulte des tentatives d'accès à la propriété. Ces tentatives, qui découlent de la position occupée dans le parcours de vie, se heurtent toutefois aux rigidités de la structure spatiale du parc de logement au sein des aires urbaines. Dans le cas de la région urbaine de Bruxelles, par exemple, l'offre de logements de grande taille et en accession à la propriété est à la fois limitée et mise sur le marché à des prix très élevés aussi bien dans les zones densément bâties que dans leurs proches périphéries. Il en résulte que les ménages concernés sont amenés à s'installer de plus en plus loin des centralités.

Une autre illustration des interactions entre parcours de vie et parc de logement réside dans le vieillissement sur place des couples propriétaires d'un grand logement, alors même qu'à la suite de la migration d'émancipation de leur.s enfant.s ils n'ont plus besoin de disposer de plusieurs chambres. Bien mis en évidence dans le cadre de l'étude sur les personnes âgées du Brabant wallon réalisée par la présente équipe⁵, ce processus permet de souligner l'influence que les caractéristiques du parcours de vie – ici le maintien dans un logement devenu trop grand – peuvent exercer sur le parc de logement lui-même. C'est donc bien d'interactions entre les deux phénomènes qu'il faut parler.

Bien que les influences entre parcours de vie et parc de logement soient réciproques, il n'en reste pas moins que les caractéristiques du second pèsent davantage sur les premiers que l'inverse. Ce constat plaide pour que dans la suite de l'analyse, l'accent soit mis sur la répartition des logements entre les ménages, en étant très attentif notamment au régime d'occupation des logements. Dans ce rapport, il s'agira donc avant tout d'examiner comment se répartissent les différentes catégories de ménages dans chaque type de logement. Cette orientation privilégiée ne dispensera pas pour autant d'examiner la répartition de chaque catégorie des ménages entre les différents types de logements.

⁵ Decroly J.-M., Marissal P. (2023). *Identification des profils des personnes âgées en Brabant wallon*. Province du Brabant wallon, Service de l'environnement et du développement territorial, 49 p.

2 Un accès de plus en plus difficile aux sources de données

La recherche porte sur deux types distincts de données :

- Le cadrage sur l'évolution du parc de logement et du profil des ménages à différentes échelles (province, secteurs statistiques) a mobilisé les données en accès libre sur le site web de Statbel, provenant tantôt des Censuses 2011 et 2021 (logement), tantôt de Démobel, la base de données démographiques de l'office belge de statistique, alimentée principalement par le Registre national (ménages). Il a également été fait appel aux perspectives d'évolution du nombre et de la structure des ménages (2025-2080) établies par le Bureau Fédéral du Plan. L'équipe de recherche a eu par ailleurs recours à des statistiques sur les permis de bâtir et sur les ventes de biens immobiliers sur le marché secondaire, également rassemblées par Statbel. Enfin, de manière ponctuelle, elle a mobilisé les données sur les baux enregistrés dont disposent le SPF Finance via l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.
- L'analyse de la répartition des ménages privés au sein du parc du logement de la province du Brabant wallon a reposé pour sa part sur :
 - les données individuelles du Censuses de 2011, couplées à des données sur les migrations résidentielles entre 2008 et 2014, auxquelles l'équipe de recherche a eu accès dans le cadre de recherches antérieures ;
 - des données très désagrégées extraites du Censuses de 2021, qui ont fait l'objet d'une demande en bonne et due forme à Statbel et dont l'obtention s'est apparentée à un long chemin de croix, puisque le set de données n'a finalement été obtenu qu'à la fin du mois de février 2026.

L'impossibilité d'obtenir des données individuelles tirées du Censuses de 2021 et les importantes difficultés rencontrées pour obtenir les données très désagrégées issues du même Censuses témoignent d'une réduction récente de l'accès aux statistiques publiques les plus détaillées. Cette réduction, qui met à mal la possibilité d'objectiver les enjeux sociaux, économiques et environnementaux auxquels font face les territoires de la Belgique, résulte moins de la mise en œuvre du Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD) que de la diminution drastique des moyens alloués aux administrations en charge de produire la statistique publique, à commencer par Statbel. Une telle diminution est inquiétante car elle remet en question la possibilité d'élaborer des politiques publiques en fonction d'une connaissance rigoureuse des enjeux qu'elle est susceptible d'adresser.

* *

*

3 Structure et évolution du parc de logement de la province du Brabant wallon

L'analyse de l'évolution du parc de logements de la province du Brabant wallon et sa mise en perspective avec celle observée ailleurs en Wallonie, en Région de Bruxelles-Capitale et dans la Brabant flamand, prend en compte non seulement le nombre de logements classiques, en distinguant les logements occupés et inoccupés, mais aussi le type de bâtiment, le régime de propriété (location ou occupation par le propriétaire), l'époque de construction du logement et le nombre de pièces.

En ce qui concerne le type de bâtiment, trois types ont été distingués : les logements dans des immeubles avec un logement, les logements dans des immeuble avec 2 logements et plus et les bâtiments non-résidentiels. Le premier type correspond dans la plupart des cas à des maisons unifamiliales. Dans un premier temps, il avait été envisagé de distinguer les logements selon qu'ils se trouvaient dans des immeubles avec 2 logements ou à 3 logements et plus. En effet, les immeubles à 2 logements se distinguent assez nettement de ceux à 3 logements et plus. D'une part, ils comprennent des maisons mitoyennes pour lesquelles un seul permis de bâtir a été accordé ou des maisons unifamiliales subdivisées en deux entités. D'autre part, le nombre moyen de pièces par logement y est plus ou moins égal à celui des maisons (7,1 vs 6,5), tout en étant très différent de celui des immeubles à 3 logements et plus (4,6). Toutefois, sa prise en compte aurait singulièrement compliqué l'analyse, en multipliant les types de logement à analyser, alors que le segment en question ne constitue qu'une part très modeste du parc de logement (5,6% en 2011 comme en 2021). Il a donc été décidé de ne pas distinguer les immeubles selon qu'ils comprenaient 2 logements ou 3 logements et plus. Enfin, le troisième type retenu de bâtiment est constitué des bâtiments non-résidentiels. Un bâtiment est considéré comme relevant de ce statut lorsque sa destination est essentiellement non résidentielle (bâtiment commercial, immeuble de bureaux, usine). Il peut néanmoins contenir l'un ou l'autre logements, par exemple pour le gestionnaire du bien ou un logement de fonction. Dans le cas du Brabant wallon, il est vraisemblable qu'une partie du stock de ce type d'immeubles est constitué de fermes ou fermettes, éventuellement anciennes, qui tout en accueillant des activités agricoles, pédagogiques ou de loisirs comprennent au moins un logement.

La description des dynamiques du parc de logement au cours de la période 2011 à 2021 suit un ordre chronologique simple. Elle débute par une présentation de la situation observée en 2011, se poursuit par un examen des principales évolutions observées entre les deux Censuses, en tenant compte aussi de la construction de logements neufs et de l'évolution des prix des logements, et s'achève par une caractérisation du parc en 2021.

3.1 Un parc de logement très polarisé en 2011

3.1.1 La prédominance de la maison unifamiliale en propriété

A première vue, en 2011, contrairement aux idées reçues, le parc de logement du Brabant wallon se démarque par une surreprésentation de logements dans des immeubles avec 2 logements et plus et par une sous-représentation de logements dans des maisons (tableau 1). La proportion des premiers est en effet plus élevée que la moyenne wallonne (23%) et que toutes les autres provinces, sauf celle de Liège (29%). Si la valeur est très inférieure à celle observée à Bruxelles (81%), elle dépasse celle du Brabant flamand (23%). En contrepartie, la part des maisons unifamiliales – bien que très élevée (72%) – est plus faible qu'ailleurs, sauf dans la Province de Liège et la Région de Bruxelles-Capitale.

Nombre de logements classiques en 2011	Immeubles avec 1 logement		Immeubles avec 2 logements et +		Bâtiments non-résidentiels		Total	
	N	%	N	%	N	%	N	%
Province du Brabant wallon	123 176	71,7	45 182	26,3	3 350	2,0	171 708	100,0
Province du Hainaut	499 689	79,6	115 841	18,4	12 530	2,0	628 060	100,0
Province de Liège	353 527	69,0	148 972	29,1	9 791	1,9	512 290	100,0
Province de Luxembourg	107 261	79,9	24 052	17,9	2 945	2,2	134 258	100,0
Province de Namur	170 836	76,2	48 030	21,4	5 289	2,4	224 155	100,0
Région wallonne	1 254 489	75,1	382 077	22,9	33 905	2,0	1 670 471	100,0
Région de Bruxelles-Capitale	89 185	15,3	471 800	81,2	20 101	3,5	581 086	100,0
Province du Brabant flamand	372 628	75,6	111 347	22,6	9 005	1,8	492 980	100,0

Tableau 1 : Nombre de logements classiques, occupés et inoccupés, selon le type de bâtiment par province wallonne, en Région de Bruxelles-Capitale et dans la province du Brabant flamand en 2011

Sources : Statbel, Census 2011

Ce premier constat, inattendu, est d'emblée nuancé lorsque l'on distingue logements occupés et inoccupés (tableau 2). Pour rappel, ces derniers sont des logements dans lesquels aucune personne n'est domiciliée. Ils comprennent donc des situations de fait très différentes : seconde résidence, logement en cours de rénovation, logement à l'abandon, logement occupé par des personnes qui ne s'y sont pas domiciliées (étudiants encore domiciliés chez leurs parents, personnes sans titre de séjour valable...), logement classique loué comme habitation de vacances..., etc

Nombre de logements classiques inoccupés en 2011	Immeubles avec 1 logement		Immeubles avec 2 logements et +		Bâtiments non-résidentiels		Total	
	N	% du nombre de logements classiques	N	% du nombre de logements classiques	N	% du nombre de logements classiques	N	% du nombre de logements classiques
Province du Brabant wallon	7 816	6,3	11 980	26,5	1 354	40,4	21 150	12,3
Province du Hainaut	40 419	8,1	23 332	20,1	5 643	45,0	69 394	11,0
Province de Liège	28 011	7,9	29 593	19,9	3 911	39,9	61 515	12,0
Province de Luxembourg	18 472	17,2	5 801	24,1	1 221	41,5	25 494	19,0
Province de Namur	19 126	11,2	8 951	18,6	1 959	37,0	30 036	13,4
Région wallonne	113 844	9,1	79 657	20,8	14 088	41,6	207 589	12,4
Région de Bruxelles-Capitale	6 789	7,6	78 577	16,7	8 138	40,5	93 504	16,1
Province du Brabant flamand	25 771	6,9	23 939	21,5	3 919	43,5	53 629	10,9

Tableau 2 : Nombre de logements classiques inoccupés selon le type de bâtiment par province wallonne, en Région de Bruxelles-Capitale et dans la province du Brabant flamand en 2011

Sources : Statbel, Census 2011

Par le double jeu des géographies contrastées du tourisme et de l'enseignement universitaire en Wallonie, le taux d'inoccupation des logements est doublement singulier dans le Brabant wallon : il est très faible pour les maisons unifamiliales (6% contre 9% en moyenne Wallonie et 17% dans la province de Luxembourg), en raison de la modeste attractivité touristique de la province, et très élevé pour les logements en immeubles (26,5% contre 21% en moyenne en Wallonie), du fait de la présence du principal site de l'UCLouvain sur son territoire. A cet égard, il convient de noter que parmi les 12 000 logements inoccupés en immeubles comptant au moins 2 logements, au moins 4 400 correspondent à des kots gérés par l'UCLouvain à Ottignies-Louvain-La-Neuve.

En ne tenant compte que des logements occupés, ceux qui comptent pour la présente étude, la structure originale du Brabant wallon relevée plus haut s'atténue, sans toutefois disparaître. Par rapport au reste de la Wallonie ou au Brabant flamand, les maisons unifamiliales restent légèrement sous-représentées et les logements en immeubles à appartements légèrement sur-représentés (tableau 3).

Nombre de logements classiques occupés en 2011	Immeubles avec 1 logement		Immeubles avec 2 logements et +		Bâtiments non-résidentiels		Total	
	N	%	N	%	N	%	N	%
Province du Brabant wallon	115 360	76,6	33 202	22,1	1 996	1,3	150 558	100,0
Province du Hainaut	459 270	82,2	92 509	16,6	6 887	1,2	558 666	100,0
Province de Liège	325 516	72,2	119 379	26,5	5 880	1,3	450 775	100,0
Province de Luxembourg	88 789	81,6	18 251	16,8	1 724	1,6	108 764	100,0
Province de Namur	151 710	78,2	39 079	20,1	3 330	1,7	194 119	100,0
Région wallonne	1 140 645	78,0	302 420	20,7	19 817	1,4	1 462 882	100,0
Région de Bruxelles-Capitale	82 396	16,9	393 223	80,6	11 963	2,5	487 582	100,0
Province du Brabant flamand	346 857	78,9	87 408	19,9	5 086	1,2	439 351	100,0

Tableau 3 : Nombre de logements classiques occupés selon le type de bâtiment par province wallonne, en Région de Bruxelles-Capitale et dans la province du Brabant flamand en 2011

Sources : Statbel, Censur 2011

En se limitant toujours aux seuls logements occupés, et en prenant en compte le faible nombre d'entre eux situé dans des bâtiments non-résidentiels (1,3 %), le Brabant wallon se caractérise par une densité élevée de logements par km² (137), supérieure à celle observée dans les autres provinces wallonnes, sauf le Hainaut (147), mais inférieure à celle du Brabant flamand (207) (tableau 4). Cette situation résulte de la combinaison de deux facteurs jouant en sens inverse. Primo, la surface résidentielle est proportionnellement plus importante dans le Brabant wallon (12% de la surface totale) que dans les autres provinces wallonnes, où elle ne dépasse pas 8,6% de la surface totale (Hainaut). Secundo, en raison de la prépondérance de l'habitat pavillonnaire parmi les bâtiments qui comprennent des logements (environ 53 % des bâtiments de la province était concerné en 2011), la densité de logements occupés par km² de surface résidentielle (1 150) y est plus faible qu'ailleurs en Wallonie, sauf dans la province de Luxembourg. Comme la singularité du Brabant wallon est plus marquée pour le premier de ces deux facteurs, il en résulte au total une densité de logements par km² plus élevée que dans les autres parties du territoire wallon, sauf en Hainaut où la part de la superficie consacrée à l'habitat atteint presque 9% et la densité de logements au sein de cette superficie est particulièrement élevée (1 700 logements par km²), en raison de la proportion importante de maisons mitoyennes et, dans une moindre mesure, d'immeubles à appartements. Enfin, deux raisons expliquent que la densité de logements est plus élevée en Brabant flamand que dans son homologue wallon : la part de la surface résidentielle y est plus élevée de même que la densité de logements sur cette surface. Ces résultats confirment que la périurbanisation en Brabant flamand a été moins lâche spatialement que dans la province du Brabant wallon.

	Superficie			Nombre			Densité (par km2 de surface totale)			Densité (par km2 de surface résidentielle)		
	Totale (km2) (1)	Résidentielle (km2) (2)	Part résidentielle (%) 100 x (2) / (1)	Habitants	Ménages privés	Logements occupés	Habitants	Ménages privés	Logements occupés	Habitants	Ménages privés	Logements occupés
Province du Brabant wallon	1 097	131	11,9	382 866	154 253	150 558	349	141	137	2 925	1 178	1 150
Province du Hainaut	3 813	328	8,6	1 317 284	572 972	558 666	345	150	147	4 013	1 746	1 702
Province de Liège	3 857	265	6,9	1 077 203	480 531	450 775	279	125	117	4 063	1 813	1 700
Province de Luxembourg	4 459	111	2,5	271 352	111 652	108 764	61	25	24	2 436	1 002	977
Province de Namur	3 675	176	4,8	476 835	201 782	194 119	130	55	53	2 709	1 146	1 103
Région wallonne	16 901	1 012	6,0	3 525 540	1 521 190	1 462 882	209	90	87	3 485	1 504	1 446
Région de Bruxelles-Capitale	162	131	80,6	1 119 088	533 253	487 582	6 890	3 283	3 002	8 550	4 074	3 725
Province du Brabant flamand	2 118	329	15,5	1 086 446	447 572	439 351	513	211	207	3 302	1 360	1 335

Tableau 4 : Nombre et densité d'habitants, de ménages privés et de logements occupés par province wallonne, en Région de Bruxelles-Capitale et dans la province du Brabant flamand en 2011

Sources : Statbel, Censur 2011

A partir des données individuelles dont l'équipe de recherche dispose pour le Censur de 2011, il est possible de croiser régime d'occupation des logements et type de bâtiments par province (tableau 5). En raison du caractère à la fois très minoritaire et diversifié des logements situés dans des bâtiments non-résidentiels, ces derniers n'ont pas été pris en compte ici ni dans le reste de l'analyse pour l'année 2011.

Le Brabant wallon se démarque par une part importante de logements en propriété (70%), plus élevée que dans le reste de la Wallonie, sauf la province du Luxembourg. Sans grande surprise, l'occupation en propriété y est très dominante pour les maisons (80 %), plus qu'ailleurs en Région wallonne, y compris la province du Luxembourg, mais à un moindre degré que dans la province du Brabant flamand. A l'inverse, en Brabant wallon la location reste majoritaire dans les immeubles avec plusieurs logements (67 %), mais de manière moins marquée qu'en moyenne en Wallonie (75%) et dans les autres provinces prises en compte, sauf le Brabant flamand.

Le croisement des variables « type de bâtiment » et « régime d'occupation » permet de définir 4 segments distincts du parc de logement : les logements en propriété dans des maisons, ceux en location dans des maisons, ceux en en propriété dans des immeubles à plusieurs logements et ceux en location dans lesdits immeubles. Le poids relatif de chacun de ces segments, dans chaque province ou Région prises en compte, est repris dans le tableau 6.

	Logements classiques occupés dans des immeubles avec 1 logement				Logements classiques occupés dans des immeubles avec 2 logements et +				Logements classiques occupés dans des bâtiments résidentiels			
	En propriété		En location		En propriété		En location		En propriété		En location	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
Province du Brabant wallon	92 932	80,6	22 428	19,4	10 857	32,7	22 345	67,3	103 788	69,9	44 774	30,1
Province du Hainaut	337 725	73,5	121 545	26,5	20 463	22,1	72 046	77,9	358 188	64,9	193 591	35,1
Province de Liège	246 509	75,7	79 007	24,3	30 194	25,3	89 185	74,7	276 703	62,2	168 192	37,8
Province de Luxembourg	70 419	79,3	18 370	20,7	5 285	29,0	12 966	71,0	75 704	70,7	31 336	29,3
Province de Namur	119 197	78,6	32 513	21,4	9 396	24,0	29 683	76,0	128 593	67,4	62 196	32,6
Région wallonne	866 780	76,0	273 865	24,0	76 128	25,2	226 292	74,8	942 908	65,3	500 157	34,7
Région de Bruxelles-Capitale	56 211	68,2	26 185	31,8	120 108	30,5	273 115	69,5	176 319	37,1	299 300	62,9
Province du Brabant flamand	291 731	84,1	55 126	15,9	27 368	31,3	60 040	68,7	319 099	73,5	115 166	26,5

Tableau 5 : Nombre de logements classiques occupés dans des bâtiments résidentiels selon le type de bâtiment et le régime d'occupation par province wallonne, en Région de Bruxelles-Capitale et dans la province du Brabant flamand en 2011⁶

Sources : Statbel, Censur 2011

A l'exception du cas très particulier de la Région de Bruxelles-Capitale, où domine la location dans des immeubles à appartements (57 %), les logements en propriété dans des maisons constituent en 2011 le principal segment de chaque parc provincial, qui rassemble entre 55 et 67% des logements (tableau 6). Avec un poids relatif nettement moindre, compris entre 13 et 22%, exception faite de Bruxelles, vient ensuite le segment des logements en location dans des maisons. Les logements en location dans des immeubles à appartements se trouvent dans la même fourchette, mais représentent partout une part moins importante que le segment précédent, sauf en Province de Liège. Enfin, les appartements en propriété situés dans des immeubles avec plusieurs logements sont toujours très minoritaires (4 à 7%), sauf à Bruxelles (25%). Au regard de ces tendances générales, la province du Brabant wallon se caractérise par une légère surreprésentation des logements en propriété dans des maisons (63% contre 60% en Région wallonne) comme dans des immeubles à plusieurs logements (7% contre 5%), et une sous-représentation des deux autres segments.

⁶ Pour chaque type de bâtiment, les proportions ont été calculées par rapport au nombre total de logements dans ce type de bâtiment.

	Logements classiques occupés dans des immeubles avec 1 logement				Logements classiques occupés dans des immeubles avec 2 logements et +				Ensemble des logements occupés dans des bâtiments résidentiels	
	En propriété		En location		En propriété		En location		En propriété	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
Province du Brabant wallon	92 932	62,6	22 428	15,1	10 857	7,3	22 345	15,0	148 562	100,0
Province du Hainaut	337 725	61,2	121 545	22,0	20 463	3,7	72 046	13,1	551 779	100,0
Province de Liège	246 509	55,4	79 007	17,8	30 194	6,8	89 185	20,0	444 895	100,0
Province de Luxembourg	70 419	65,8	18 370	17,2	5 285	4,9	12 966	12,1	107 040	100,0
Province de Namur	119 197	62,5	32 513	17,0	9 396	4,9	29 683	15,6	190 789	100,0
Région wallonne	866 780	60,1	273 865	19,0	76 128	5,3	226 292	15,7	1 443 065	100,0
Région de Bruxelles-Capitale	56 211	11,8	26 185	5,5	120 108	25,3	273 115	57,4	475 619	100,0
Province du Brabant flamand	291 731	67,2	55 126	12,7	27 368	6,3	60 040	13,8	434 265	100,0

Tableau 6 : Nombre de logements classiques occupés dans des bâtiments résidentiels selon le type de bâtiment et le régime d'occupation par province wallonne, en Région de Bruxelles-Capitale et dans la province du Brabant flamand en 2011⁷

Sources : Statbel, Censur 2011

3.1.2 Les héritages de la périurbanisation bruxelloise

En 2011, le parc de logements du Brabant wallon est encore très marqué par les logiques qui ont présidé à la périurbanisation bruxelloise pendant la période fordiste (1960-1980). En effet, une part substantielle des logements occupés, que ce soit en immeuble avec 1 logement ou avec plusieurs logements, ont été construits pendant cette période, davantage que dans les autres provinces wallonnes (tableaux 7 et 8). Dans le même temps, le Brabant wallon compte une part assez élevée de logements anciens, davantage pour les maisons unifamiliales (29%) que pour les immeubles à plusieurs logements (15%), mais nettement moindre dans les deux cas que dans le reste de la Wallonie (41% de logements construits avant 1919 pour les maisons, 35% pour les immeubles).

Logements classiques occupés dans des immeubles avec 1 logement	Avant 1919	1919-1945	1946-1960	1961-1980	1981-2000	2001-2010	Total
Province du Brabant wallon	28,8	9,3	9,3	27,2	18,0	7,4	100,0
Province du Hainaut	49,6	13,5	8,8	15,3	8,7	4,2	100,0
Province de Liège	35,3	13,5	12,2	20,2	13,2	5,7	100,0
Province de Luxembourg	33,7	9,3	11,2	21,4	15,4	9,1	100,0
Province de Namur	43,1	7,7	7,1	22,0	13,2	6,9	100,0
Région wallonne	41,3	11,9	9,8	19,2	12,0	5,7	100,0
Région de Bruxelles-Capitale	32,1	31,4	20,6	9,7	4,3	1,8	100,0
Province du Brabant flamand	14,7	14,8	15,8	28,5	19,3	6,9	100,0

Tableau 7 : Proportion de logements classiques occupés dans des immeubles avec 1 logement selon l'époque de construction par province wallonne, en Région de Bruxelles-Capitale et dans la province du Brabant flamand en 2011

Sources : Statbel, Censur 2011

Par ailleurs, la répartition des logements selon l'époque de construction varie très fortement selon le type d'immeuble. Sans surprise, les logements construits avant 1960 sont proportionnellement plus nombreux dans les maisons (47%) que dans les immeubles (23%) et l'inverse prévaut pour les logements construits au XXI^{ème} siècle (7,5 % pour les maisons contre 18% pour les logements en

⁷ Pour chaque régime d'occupation et chaque type de bâtiment, la proportion a été calculée par rapport au nombre total de logements classiques occupés dans des bâtiments résidentiels.

appartement). Il n'en reste pas moins que le nombre de logements récents dans des immeubles à 2 logements et plus (environ 8 000) reste inférieur à celui des logements occupés dans des maisons construits entre 2001 et 2010.

Logements classiques occupés dans des immeubles avec 2 logements et +	Avant 1919	1919-1945	1946-1960	1961-1980	1981-2000	2001-2010	Total
Province du Brabant wallon	15,3	4,2	4,0	34,6	23,7	18,2	100,0
Province du Hainaut	36,9	9,5	10,4	27,0	9,2	7,1	100,0
Province de Liège	35,4	10,0	10,4	15,1	13,6	15,6	100,0
Province de Luxembourg	38,2	8,0	7,7	23,2	12,1	10,8	100,0
Province de Namur	38,9	7,2	8,4	24,7	11,3	9,4	100,0
Région wallonne	35,0	8,0	8,7	26,0	12,2	10,1	100,0
Région de Bruxelles-Capitale	31,7	18,0	12,1	26,5	7,1	4,6	100,0
Province du Brabant flamand	8,6	9,5	7,8	26,2	28,0	20,0	100,0

Tableau 8 : Proportion de logements classiques occupés dans des immeubles avec 2 logements et plus selon l'époque de construction par province wallonne, en Région de Bruxelles-Capitale et dans la province du Brabant flamand en 2011

Sources : Statbel, Censur 2011

En matière d'âge des logements, des différences apparaissent à nouveau entre les deux provinces du Brabant. La part des logements antérieurs à 1919 est deux fois plus élevée, dans les maisons comme les immeubles, dans le Brabant wallon, alors que les logements construits dans l'entre-deux-guerres et entre 1945 et 1960 sont proportionnellement plus nombreux dans le Brabant flamand.

Un autre héritage des logiques de la périurbanisation bruxelloise en Brabant wallon réside dans une taille moyenne des logements (5,64 pièces par logement) plus élevée qu'ailleurs, sauf dans les provinces de Luxembourg et de Namur (tableau 9). Cet état de fait trouve son origine dans deux facteurs qui se conjuguent. Primo, dans le Brabant wallon les maisons unifamiliales sont généralement plus grande qu'ailleurs (6,18 pièces contre 5,96 pièces en moyenne en Région wallonne) car beaucoup ont été construites dans le dernier tiers du XXème siècle, sous forme de villas dans des lotissements. Secundo, comme mentionné plus haut, les logements dans des maisons, en moyenne plus grand que ceux en appartement, y sont surreprésentés (voir plus haut).

	Immeubles avec 1 logement					Immeubles avec 2 logements et +					Ensemble des logements occupés dans des bâtiments résidentiels					
	Nombre de pièces				Taille moyenne	Nombre de pièces				Taille moyenne	Nombre de pièces				Taille moyenne	
	1 à 4	5 et 6	7 et +	Total		1 à 4	5 et 6	7 et +	Total		1 à 4	5 et 6	7 et +	Total		
Province du Brabant wallon	8,6	51,3	40,0	100,0	6,18	66,7	22,7	10,7	100,0	3,71	20,4	45,5	34,1	100,0	5,64	
Province du Hainaut	15,5	56,5	28,0	100,0	5,72	67,5	22,1	10,4	100,0	3,56	23,4	51,3	25,3	100,0	5,36	
Province de Liège	13,1	50,7	36,2	100,0	6,04	63,1	24,9	12,0	100,0	3,98	25,6	44,3	30,1	100,0	5,49	
Province de Luxembourg	9,5	44,3	46,2	100,0	6,26	59,1	25,0	16,0	100,0	3,86	17,0	41,4	41,6	100,0	5,85	
Province de Namur	11,3	47,9	40,8	100,0	6,12	61,4	23,7	14,9	100,0	3,79	20,6	43,4	36,0	100,0	5,65	
Région wallonne	13,1	52,2	34,7	100,0	5,96	64,4	23,7	12,0	100,0	3,79	23,0	46,7	30,3	100,0	5,50	
Région de Bruxelles-Capitale	4,7	33,0	62,3	100,0	6,99	61,6	28,0	10,4	100,0	4,03	49,9	29,0	21,1	100,0	4,62	
Province du Brabant flamand	9,8	52,8	37,4	100,0	6,14	65,3	26,4	8,4	100,0	3,94	20,3	47,8	31,9	100,0	5,70	

Tableau 9 : Proportion de logements classiques occupés dans des bâtiments résidentiels selon le type d'immeuble et le nombre pièces par province wallonne, en Région de Bruxelles-Capitale et dans la province du Brabant flamand en 2011

Sources : Statbel, Censur 2011

	Immeubles avec 1 logement			Immeubles avec 2 logements et +			Ensemble des logements occupés dans des bâtiments résidentiels		
	En propriété	En location	Total	En propriété	En location	Total	En propriété	En location	Total
Province du Brabant wallon	6,33	5,55	6,18	4,65	3,26	3,71	6,16	4,42	5,64
Province du Hainaut	5,94	5,13	5,72	4,59	3,27	3,56	5,86	4,44	5,36
Province de Liège	6,18	5,60	6,04	4,77	3,71	3,98	6,02	4,60	5,49
Province de Luxembourg	6,50	5,35	6,26	4,90	3,44	3,86	6,39	4,56	5,85
Province de Namur	6,31	5,43	6,12	4,83	3,47	3,79	6,21	4,50	5,65
Région wallonne	6,15	5,35	5,96	4,72	3,48	3,79	6,03	4,51	5,50
Région de Bruxelles-Capitale	7,18	6,59	6,99	4,73	3,73	4,03	5,60	4,02	4,62
Province du Brabant flamand	6,23	5,64	6,14	4,49	3,69	3,94	6,08	4,63	5,70

Tableau 10 : Taille moyenne des logements classiques occupés dans des bâtiments résidentiels selon le type d'immeuble et le régime d'occupation par province wallonne, en Région de Bruxelles-Capitale et dans la province du Brabant flamand en 2011

Sources : Statbel, Censur 2011

Les variations de la taille des logements selon le type d'immeubles s'avèrent assez importantes (tableau 10). Ainsi, au sein du parc de logement du Brabant wallon, les immeubles avec 1 logement comptent en moyenne 2,5 pièces de plus que les immeubles comptant 2 logements ou plus. Cette différence est d'ailleurs plus élevée que dans les autres provinces wallonnes, où elle ne dépasse pas 2,40 pièces et atteint en moyenne 2,17 pièces. Les maisons de moins de 5 pièces sont très rares (8,5%) et elles de 7 pièces et plus assez fréquentes (40%). A l'inverse, les appartements comptent très majoritairement de 1 à 4 pièces (67%). Ces contrastes typologiques retiennent l'attention car ils contribuent vraisemblablement à limiter davantage dans le Brabant wallon qu'ailleurs l'accès des familles avec enfants aux logements en appartement. Il faut enfin souligner la relation entre taille des logements et régime d'occupation. Sans que le sens de la relation causale entre les deux variables puisse être identifié, on constate que de façon systématique la taille moyenne des logements en location est plus petite que celle des logements en propriété. Si la différence est assez modeste pour les logements dans des maisons (0,8 pièce par logement en moyenne pour la Wallonie) il est loin d'être négligeable pour les logements en immeubles de plusieurs logements (1,25 pièce par logement en moyenne pour la Wallonie), en particulier en Brabant wallon (1,39 pièces en plus dans les appartements en propriété).

Pour le seul Brabant wallon, à partir des données individuelles du Censur 2011, l'équipe de recherche a examiné la répartition des logements simultanément selon la taille et la période de construction dans chacun des 4 segments du parc de logement (tableaux 11 à 14). Les résultats affinent les constats précédents. Ils montrent de fortes différences entre les logements en immeuble avec 1 logement et ceux en immeuble avec plusieurs logements. Les seconds se caractérisent par une taille plus petite, une part plus modeste de logements anciens et une part plus importante de logements récents. Ils permettent aussi de souligner les similarités importantes au sein des maisons unifamiliales entre logements en propriété et en location. Les contrastes sont en revanche plus marqués au sein des immeubles : les logements en location sont plus anciens mais surtout plus petits.

Logements classiques occupés par leur propriétaire dans des immeubles avec 1 logement 2011 [94 095 logements ; 61 % du parc]		Epoque de construction						
		Avant 1919 (%)	1919-1945 (%)	1946-1960 (%)	1961-1980 (%)	1981-2000 (%)	2001-2010 (%)	Total (%)
Nombre de pièces	1 à 4	2,8	0,6	0,7	1,6	1,0	0,8	7,5
	5 et 6	13,4	4,7	4,6	13,9	9,6	4,4	50,6
	7 et +	11,9	3,7	3,4	11,3	8,7	2,9	42,0
	Total	28,1	9,1	8,7	26,8	19,3	8,1	100,0

Tableau 11 : Proportion de logements classiques occupés par leur propriétaire dans des immeubles avec 1 logement selon la taille et l'époque de construction (Brabant wallon en 2011)⁸

Sources : Statbel, Censur 2011

Logements classiques loués dans des immeubles avec 1 logement 2011 [24 297 logements ; 15,8% du parc]		Epoque de construction						
		Avant 1919 (%)	1919-1945 (%)	1946-1960 (%)	1961-1980 (%)	1981-2000 (%)	2001-2010 (%)	Total (%)
Nombre de pièces	1 à 4	5,8	1,3	1,5	3,7	1,6	1,0	14,8
	5 et 6	14,5	5,5	6,4	17,0	7,8	2,2	53,3
	7 et +	10,3	3,4	3,5	8,4	4,8	1,4	31,8
	Total	30,5	10,2	11,3	29,2	14,2	4,6	100,0

Tableau 12 : Proportion de logements classiques loués dans des immeubles avec 1 logement selon la taille et l'époque de construction (Brabant wallon en 2011)⁹

Sources : Statbel, Censur 2011

Logements classiques loués dans des immeubles avec 2 logements et + 2011 [24 816 logements ; 16,1% du parc]		Epoque de construction						
		Avant 1919 (%)	1919-1945 (%)	1946-1960 (%)	1961-1980 (%)	1981-2000 (%)	2001-2010 (%)	Total (%)
Nombre de pièces	1 à 4	9,2	2,7	2,5	18,3	17,5	12,8	63,1
	5 et +	9,9	2,5	2,5	10,3	7,6	4,0	36,9
	Total	19,1	5,2	5,0	28,7	25,2	16,8	100,0

Tableau 13 : Proportion de logements classiques loués dans des immeubles avec 2 logements selon la taille et l'époque de construction (Brabant wallon en 2011)¹⁰

Sources : Statbel, Censur 2011

Logements classiques occupés par leur propriétaire dans des immeubles avec 2 logements et + 2011 [10 986 logements ; 7,1% du parc]		Epoque de construction						
		Avant 1919 (%)	1919-1945 (%)	1946-1960 (%)	1961-1980 (%)	1981-2000 (%)	2001-2010 (%)	Total (%)
Nombre de pièces	1 à 4	3,9	1,3	1,2	12,9	11,9	17,8	49,0
	5 et +	13,0	3,7	2,8	13,1	11,2	7,2	51,0
	Total	16,8	4,9	4,0	26,0	23,2	25,0	100,0

Tableau 14 : Proportion de logements classiques occupés par leur propriétaire dans des immeubles avec 2 logements selon la taille et l'époque de construction (Brabant wallon en 2011)¹¹

Sources : Statbel, Censur 2011

⁸ Pour chaque taille et chaque époque de construction, la proportion a été calculée par rapport au nombre total de logements classiques occupés par leur propriétaire dans des immeubles avec 1 logement.

⁹ Pour chaque taille et chaque époque de construction, la proportion a été calculée par rapport au nombre total de logements classiques loués dans des immeubles avec 1 logement.

¹⁰ Pour chaque taille et chaque époque de construction, la proportion a été calculée par rapport au nombre total de logements classiques loués dans des immeubles avec 2 logements et plus.

¹¹ Pour chaque taille et chaque époque de construction, la proportion a été calculée par rapport au nombre total de logements classiques occupés par leur propriétaire dans des immeubles avec 2 logements et plus.

3.1.3 Un très modeste parc de logements publics

Bien que les Censuses ne fournissent aucune donnée sur le parc de logement publics et sur les ménages qui l'occupe, il a paru nécessaire de documenter les caractéristiques de ce parc dans la Région wallonne. Dans cette optique, l'équipe de recherche a mobilisé les données publiées par l'IWEPS sur base de celles produites annuellement par la Société Wallonne du Logement (SWL). Ces données portent sur les logements publics possédés et loués par une des sociétés de logement de service public (SLSP). Ces dernières louent des logements qui relèvent de plusieurs catégories distinctes : logement « social », logement « moyen », logement « d'insertion », logement « de transit », logement « à loyer d'équilibre » et logement « étudiant ». Les conditions d'accès et de location varient d'un type à l'autre. La statistique utilisée ici concerne exclusivement les logements dont les SLSP sont propriétaires et gestionnaires. Elle ne prend donc pas en compte les logements loués à destination de publics similaires par d'autres opérateurs publics (CPAS, communes, AIS, ...). Ces logements sont toutefois très minoritaires dans l'offre de logements publics. Ainsi, selon l'étude menée par le Groupe d'Observation pour l'Accès au Logement en Région wallonne (GOAL BW) en 2025¹², en 2023 près de 90% des logements publics ou d'utilité publique loués dans la province étaient des logements possédés et loués par des SLSP.

En 2011, la province du Brabant wallon comptait un peu moins de 6 000 logements publics (tableau 15). Derrière ce nombre absolu ce cache une triple singularité locale. Il s'agit en effet d'un parc réduit par rapport à la moyenne wallonne, dans lequel les maisons sont surreprésentées et les logements sociaux sous-représentés.

	Logements publics		Dont					
			Maisons		Appartements		Logements sociaux	
	N	%	N	%	N	%	N	%
Brabant Wallon	5 939	100,0	3 994	67,3	1 945	32,7	3 454	58,2
Hainaut	48 639	100,0	31 405	64,6	17 234	35,4	42 393	87,2
Liège	35 587	100,0	15 757	44,3	19 830	55,7	33 793	95,0
Luxembourg	3 342	100,0	2 334	69,8	1 008	30,2	2 469	73,9
Namur	7 423	100,0	2 604	35,1	4 819	64,9	2 533	34,1
Région wallonne	100 930	100,0	56 094	55,6	44 836	44,4	84 642	83,9

	Part des ménages vivant dans un logement public	Part des logements publics parmi l'ensemble des logements occupés	Part des logements publics parmi l'ensemble des logements occupés en location	Part des logements sociaux parmi l'ensemble des logements occupés	Part des logements sociaux parmi l'ensemble des logements occupés en location
Brabant Wallon	3,8	4,0	13,3	2,3	7,7
Hainaut	8,1	8,8	25,1	7,7	21,9
Liège	7,2	8,0	21,2	7,6	20,1
Luxembourg	3,0	3,1	10,7	2,3	7,9
Namur	3,6	3,9	11,9	1,3	4,1
Région wallonne	6,4	7,0	20,2	5,9	16,9

Tableau 15 : Taille et structure du parc de logements publics en Région wallonne au 1^{er} janvier 2011

Sources : Iweeps, 2026

Alors qu'un peu plus de 6 ménages sur 100 disposent d'un logement public en location dans l'ensemble de la Région – ce qui reste d'ailleurs un chiffre très bas, non par rapport à Bruxelles (7%) ou à la Flandre (8%), mais au regard par exemple des Pays-Bas (plus de 35%) -, et que 8 et 7%

¹² Groupe d'observation pour l'accès au logement en Brabant wallon (2025). *Habiter en Brabant wallon, un privilège ?* Wavre, Relais social du Brabant wallon. Voir : https://www.clps-bw.be/wp-content/uploads/sites/2/2025/11/GOAL_Etude.pdf

des ménages sont dans ce cas de figure en Hainaut et dans la province de Liège, moins de 4% des ménages sont concernés dans le Brabant wallon. Par ailleurs, on constate que le parc de logements publics comprend 2/3 de maisons, contre 56% en moyenne en Wallonie, et seulement 58% de logements sociaux, contre 84% en moyenne dans la Région. Le même constat de modestie du parc de logements publics et sociaux dans la Brabant wallon se confirme si l'on rapporte les logements en question aux seuls logements loués : les logements publics représentent à peine 13% de ces derniers (contre 20% en moyenne en Wallonie, 25% dans le Hainaut et 21% dans la province de Liège) et les logements sociaux de l'ordre de 8% (contre 17% en moyenne en Wallonie, 22% dans le Hainaut et 20% dans la province de Liège).

3.1.4 Des coûts d'accès au logement plus élevés qu'ailleurs en Wallonie

Le phénomène est bien connu et documenté (voir par exemple GOAL BW, 2025), mais mérite néanmoins d'être rappelé ici : les logements, quel que soient leur type ou leur régime d'occupation, sont plus chers dans le Brabant wallon non seulement que dans le reste de la Wallonie, mais aussi que dans le Brabant flamand, tout en restant moins onéreux qu'à Bruxelles (tableaux 16 et 18). En 2011, les chiffres sont sans appel : le prix médian de vente des maisons y est de 86% supérieur à la moyenne wallonne et de 8% plus élevé qu'en Brabant flamand, et celui des appartements dépasse de 36% la valeur observée pour l'ensemble de la Wallonie et de 1% celle du Brabant flamand. Les écarts sont également marqués pour les loyers, en sachant toutefois que la statistique est moins fiable sur ce plan car elle ne porte que sur les baux enregistrés, souvent très minoritaires.

Les prix élevés des maisons se doublent d'un nombre relatif de transactions légèrement plus faible que dans les autres provinces wallonnes, sauf le Luxembourg (tableau 17). En 2011, il n'y a que 3,2% des maisons occupées en propriété qui ont été vendues, contre 3,5 % en moyenne en Wallonie. La mise sur le marché secondaire de maisons unifamiliales est donc très limitée. C'est moins le cas pour les logements en immeuble à appartements, puisqu'un peu plus de 6% des logements concernés dans le Brabant wallon ont fait l'objet d'une transaction, ce qui est une proportion plus élevée que dans le reste de la Wallonie, mais légèrement plus faible que dans le Brabant flamand.

	Maisons		Appartements	
	x 1 000 € ²⁰¹⁰	Indice (Région wallonne = 100)	x 1 000 € ²⁰¹⁰	Indice (Région wallonne = 100)
Province du Brabant wallon	260,8	186	161,3	136
Province du Hainaut	120,7	86	105,3	89
Province de Liège	135,2	97	114,0	96
Province de Luxembourg	144,9	103	125,6	106
Province de Namur	153,6	110	128,5	109
Région wallonne	140,1	100	118,3	100
Région de Bruxelles-Capitale	328,4	234	161,8	137
Province du Brabant flamand	241,5	172	159,4	135

Tableau 16 : Prix médian de vente (en milliers d'€²⁰¹⁰) sur le marché secondaire (revente) des biens immobiliers par province wallonne, en Région de Bruxelles-Capitale et dans la province du Brabant flamand en 2011

Sources : Statbel, 2026, à partir des données rassemblées par le SPF Finance

	Nombre de transactions sur le marché immobilier secondaire		Logements classiques occupés en propriété		Nombre de transactions par logement classique occupé en propriété	
	Maisons (1)	Appartements (2)	Immeubles avec 1 logement (3)	Immeubles avec 2 logements et + (4)	Maisons 100 x (1) / (3)	Appartements 100 x (2) / (4)
Province du Brabant wallon	2 964	669	92 932	10 857	3,2	6,2
Province du Hainaut	12 582	1 131	337 725	20 463	3,7	5,5
Province de Liège	8 133	1 505	246 509	30 194	3,3	5,0
Province de Luxembourg	2 212	276	70 419	5 285	3,1	5,2
Province de Namur	4 085	492	119 197	9 396	3,4	5,2
Région wallonne	29 976	4 073	866 780	76 128	3,5	5,4
Région de Bruxelles-Capitale	2 240	8 277	56 211	120 108	4,0	6,9
Province du Brabant flamand	8 630	2 043	291 731	27 368	3,0	7,5

Tableau 17 : Nombre de transactions sur le marché secondaire (revente) des biens immobiliers par province wallonne, en Région de Bruxelles-Capitale et dans la province du Brabant flamand en 2011

Sources : Statbel, 2026, à partir des données rassemblées par le SPF Finance

	2016	
	x 1 € ²⁰¹⁰	Indice (Région wallonne = 100)
Province du Brabant Wallon	722	133
Province du Hainaut	542	100
Province de Liège	501	93
Province du Luxembourg	551	102
Province de Namur	578	107
Région wallonne	542	100
Région de Bruxelles-Capitale	718	133
Province du Brabant Flamand	677	125

Tableau 18 : Loyer médian charge comprise (en €²⁰¹⁰) des baux enregistrés par province wallonne, en Région de Bruxelles-Capitale et dans la province du Brabant flamand au 1/1/2017

Sources : SPF Finance, 2026

3.1.5 Une situation de blocage résidentiel

En 2011, le parc de logements du Brabant wallon combine plusieurs caractéristiques qui le rend difficilement accessible à la fois aux couples désireux de former une famille ou avec déjà des enfants et aux ménages disposant de revenus modestes : la part des grands logements en propriété est élevée, le parc locatif public est très réduit et les coûts d'accès au logement plus élevé qu'ailleurs en Wallonie ou dans la périphérie flamande Bruxelles. Il en résulte une situation que l'on peut qualifier de blocage résidentiel pour les ménages concernés. L'analyse du régime d'occupation du logement des ménages qui rejoignent une nouvelle adresse suite à un déménagement est très instructive à cet égard.

En 2009-10, chaque année en Belgique, environ 11 % des ménages ont effectué un déménagement. Cette proportion, un peu plus élevée que celle observée en France mais légèrement inférieure à celle constatée en Allemagne, masque d'importantes variations selon l'âge. Alors que la propension à rejoindre une nouvelle adresse atteint presque 25% chez les ménages de moins de 40 ans, elle dépasse à peine 5% chez les ménages de 40 ans et plus. Par ailleurs, quel que soit l'âge, les déménagements se dirigent très majoritairement vers le marché locatif, avec de l'ordre de 7 ménages sur 10 en mobilité résidentielle qui entrent en tant que

locataire dans leur nouvelle adresse. Ce chiffre, qui peut surprendre puisque près de 2/3 du stock de logements est occupé en propriété, résulte d'un phénomène déjà établi plus haut à savoir une durée de maintien dans le même logement nettement plus longue pour les propriétaires occupants que pour les locataires. Il indique par ailleurs que sur le plan quantitatif le renouvellement de la structures des ménages au sein du parc de logement se fait principalement par le biais des déménagements vers le secteur locatif.

La part des ménages de moins de 40 ans qui rejoignent une nouvelle adresse en tant locataire présente une géographie très spécifique (figure 4) : très élevée à Bruxelles et dans une moindre mesure dans les parties centrales des autres grandes agglomérations urbaines ainsi qu'au littoral, elle tend à diminuer au fur et à mesure que l'on s'en écarte, puis à être à nouveau élevée dans les zones davantage marquées par la ruralité, qu'elles aient ou pas un caractère touristique. Autour de Bruxelles, l'augmentation de la part des ménages de moins de 40 ans qui accèdent à une nouvelle adresse en tant que propriétaire n'augmente que très lentement avec la distance. Dans les périphéries flamandes de la capitale, elle ne commence à dépasser 50% que dans la vallée de la Dendre vers l'Ouest et dans le Hageland, au-delà de Leuven, vers l'Est. Dans les périphéries wallonnes, pareille situation n'apparaît que l'extrême Est de la province du Brabant wallon, puis entre Jodoigne et Hannut à l'est, et vers le pays des Collines à l'ouest. Ce canevas spatial indique clairement que les jeunes ménages qui cherchent à se stabiliser sur le marché du logement, par exemple à la suite de la venue du premier enfant ou d'un enfant supplémentaire, sont contraints de fortement s'éloigner de Bruxelles ou même des parties centrales du Brabant wallon pour accéder à la propriété.

Aux âges plus élevés, lorsque la proportion annuelle des ménages effectuant un déménagement devient beaucoup plus faible, les variations spatiales du régime d'occupation des logements suite à un changement d'adresse sont nettement plus confuses (figure 1-5). Si la part de la location continue à être très dominante à Bruxelles et élevée dans les centres des villes principales, sa diminution vers les périphéries ne suit pas un canevas géographique régulier. C'est ainsi que dans la partie centrale du Brabant wallon, si la location reste majoritaire entre Waterloo et Wavre elle est minoritaire entre Braine-l'Alleud et Nivelles. Il est donc vraisemblable que les mobilités résidentielles des ménages de 40 ans et plus suivent des logiques spécifiques, probablement contrastées selon l'âge, qu'il n'est pas possible d'identifier dans le cadre de la présente étude.

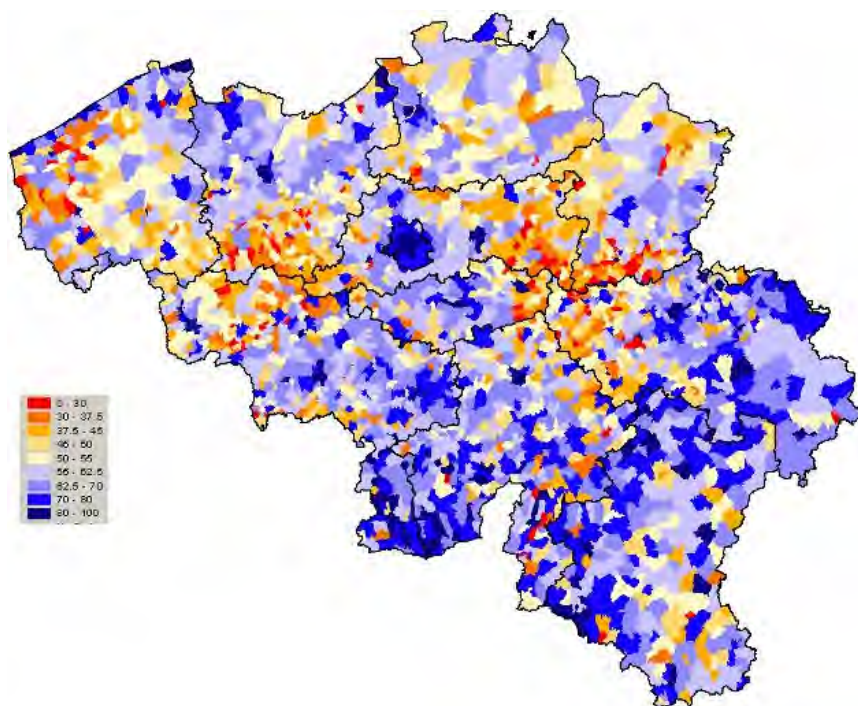


Figure 4 : Part des locataires parmi les ménages de moins de 40 ans qui ont rejoint une nouvelle adresse – Échelle des secteurs statistiques (2009-10)

Note : L'âge du ménage est celui de la personne isolée dans le cas des ménages d'une seule personne, l'âge du monoparent dans le cas des familles monoparentales, et l'âge moyen des membres des couples (avec une pondération 0,5 pour chaque) dans le cas des couples avec ou sans enfants. Les autres ménages ne sont pas pris en compte.

Sources : Statbel, Census 2011 et Registre national

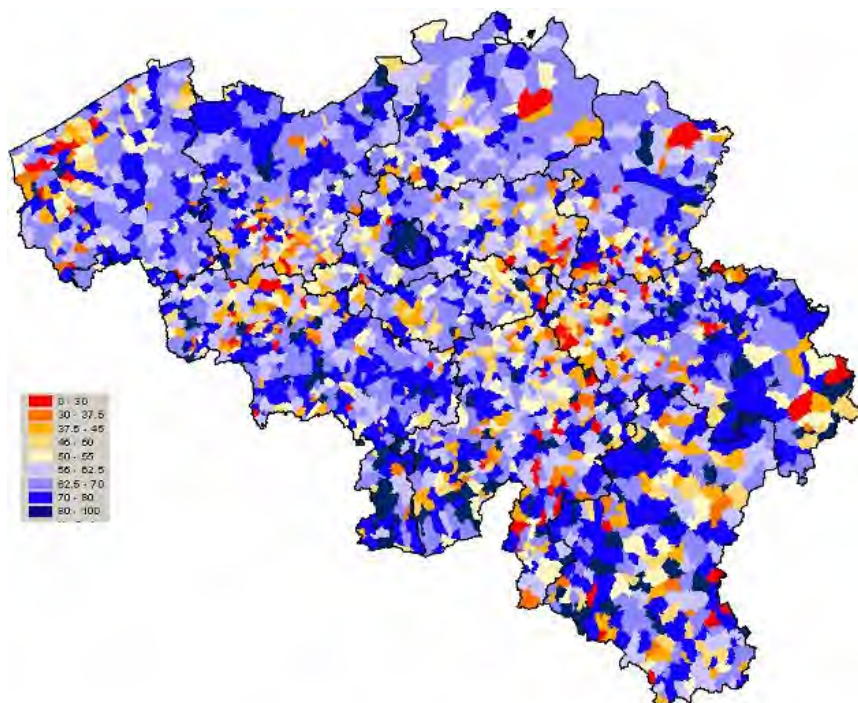


Figure 5 : Part des locataires parmi les ménages de plus de 40 ans qui ont rejoint une nouvelle adresse - Échelle des secteurs statistiques (2009-10)

Sources : Statbel, Census 2011 et Registre national

En limitant l'analyse au seul Brabant wallon, on constate des tendances générales similaires à celles constatées plus haut pour la Belgique (tableaux 19 et 20).

Nombre moyen par an de ménages privés du Brabant wallon			Nombre	Part de l'ensemble des ménages
Qui n'ont pas déménagé en 2009 ou 2010	Age < à 40 ans	Propriétaires	17 828	11,7
		Locataires	14 048	9,2
		Total	31 876	20,9
	Age >= à 40 ans	Propriétaires	75 482	49,6
		Locataires	28 878	19,0
		Total	104 360	68,5
	Total	Propriétaires	93 309	61,3
		Locataires	42 926	28,2
		Total	136 235	89,5
Qui ont déménagé en 2009 ou 2010	Age < à 40 ans	Propriétaires	2 930	1,9
		Locataires	6 939	4,6
		Total	9 869	6,5
	Age >= à 40 ans	Propriétaires	2 083	1,4
		Locataires	4 098	2,7
		Total	6 181	4,1
	Total	Propriétaires	5 013	3,3
		Locataires	11 037	7,2
		Total	16 050	10,5
Total	Age < à 40 ans	Propriétaires	20 758	13,6
		Locataires	20 987	13,8
		Total	41 745	27,4
	Age >= à 40 ans	Propriétaires	77 555	50,9
		Locataires	32 976	21,7
		Total	110 541	72,6
	Total	Propriétaires	98 322	64,6
		Locataires	53 953	35,4
		Total	152 285	100,0

Tableau 19 : Nombre annuel moyen des ménages privés de la province du Brabant wallon selon qu'ils ont ou pas déménagé en 2009 ou 2010, en fonction de leur âge et du régime d'occupation du logement qu'ils occupent (pour ceux qui n'ont pas rejoint une nouvelle adresse) ou dans lequel ils se sont installés (pour ceux qui ont rejoint une nouvelle adresse)

Sources : Statbel, Census 2011 et Registre national

Nombre moyen par an de ménages privés du Brabant wallon			Nombre	Part de l'ensemble des ménages qui ont déménagé	Part de l'ensemble des ménages d'un âge donné qui ont déménagé
Qui ont déménagé en 2009 ou 2010	Age < à 40 ans	Propriétaires	2 930	18,3	29,7
		Locataires	6 939	43,2	70,3
		Total	9 869	61,5	100,0
	Age >= à 40 ans	Propriétaires	2 083	13,0	33,7
		Locataires	4 098	25,5	66,3
		Total	6 181	38,5	100,0
	Total	Propriétaires	5 013	31,2	31,2
		Locataires	11 037	68,8	68,8
		Total	16 050	100,0	100,0

Tableau 20 : Nombre annuel moyen des ménages privés qui ont déménagé dans ou vers la province du Brabant wallon en 2009 ou 2010, en fonction de leur âge et du régime d'occupation du logement dans lequel ils se sont installés (pour ceux qui ont rejoint une nouvelle adresse)

Sources : Statbel, Census 2011 et Registre national

Chaque année, une dizaine de pourcents des ménages y rejoint une nouvelle adresse, qu'ils résidaient préalablement ou pas dans la province. La proportion des ménages en mobilité est nettement plus élevée chez les ménages de moins de 40 ans (24 %) que chez les plus âgés (6%), avec dans les deux cas des valeurs très proches de celles de la Belgique. Et enfin, la part des ménages rejoignant une nouvelle adresse en tant que locataires (69% en moyenne, 70% chez les moins de 40 ans, 66% chez les 40 ans et plus) est assez proche de ce qui est observé en Belgique, mais plus élevée que dans le Brabant flamand (65 % en moyenne, mais aussi chez les moins de 40

ans et les 40 ans et plus). Ce dernier résultat, observé dans l'autre province périurbaine de Bruxelles, confirme que le Brabant wallon fait face à un blocage résidentiel, en particulier pour les ménages peu âgés. Ces derniers éprouvent des difficultés à s'y installer autrement qu'en tant que locataires !

3.2 Poursuite et ralentissement de la croissance de l'habitat collectif entre 2011 et 2021

3.2.1 L'affirmation de l'offre de logements en immeubles à plusieurs logements, sans remise en question fondamentale des structures héritées

Entre 2011 et 2021, le nombre de logements classiques a augmenté de 18 000 unités dans le Brabant wallon (+10%) (tableau 21). Près de ¾ de ces logements supplémentaires sont situés dans des immeubles à plusieurs logements (+ 29%). Le quart restant est constituée de nouvelles maisons unifamiliales, ce qui représente une croissance relative de 5%.

Selon les données fournies par le Service de l'environnement et du développement territorial de la Province du Brabant wallon, sur les quelques 13 000 appartements supplémentaires, +/- 2 500 (19%) ont été réalisés dans le cadre de « grands projets immobiliers » (au moins une cinquantaine de logements), dont +/- 800 (6%) sur d'anciennes friches industrielles. Si les « grands projets immobiliers » en question ont été mis en avant par les autorités des communes où ils ont été réalisés et ont fait l'objet d'une certaine médiatisation, en revanche ils n'ont contribué que de façon secondaire à la croissance du parc de logement provincial. Pour l'essentiel, celle-ci a reposé sur la réalisation de petits ensembles comprenant un à quelques immeubles.

Nombre de logements classiques	Immeubles avec 1 logement				Immeubles avec 2 logements et +			
	2011 (A)	2021 (B)	Evolution		2011 (C)	2021 (D)	Evolution	
			Δ (B - A)	ER (B/A)			Δ (D - C)	ER (D/C)
Province du Brabant wallon	123 176	129 788	6 612	1,05	45 182	58 094	12 912	1,29
Province du Hainaut	499 689	513 677	13 988	1,03	115 841	144 209	28 368	1,24
Province de Liège	353 527	363 427	9 900	1,03	148 972	188 927	39 955	1,27
Province de Luxembourg	107 261	113 166	5 905	1,06	24 052	35 096	11 044	1,46
Province de Namur	170 836	179 462	8 626	1,05	48 030	65 233	17 203	1,36
Région wallonne	1 254 489	1 299 520	45 031	1,04	382 077	491 559	109 482	1,29
Région de Bruxelles-Capitale	89 185	87 084	-2 101	0,98	471 800	529 895	58 095	1,12
Province du Brabant flamand	372 628	385 883	13 255	1,04	111 347	143 140	31 793	1,29

Nombre de logements classiques	Bâtiments non-résidentiels				Total			
	2011 (E)	2021 (F)	Evolution		2011 (G)	2021 (H)	Evolution	
			Δ (F - E)	ER (F/E)			Δ (H - G)	ER (H/G)
Province du Brabant wallon	3 350	1 854	-1 496	0,55	171 708	189 736	18 028	1,10
Province du Hainaut	12 530	7 710	-4 820	0,62	628 060	665 596	37 536	1,06
Province de Liège	9 791	6 337	-3 454	0,65	512 290	558 691	46 401	1,09
Province de Luxembourg	2 945	2 379	-566	0,81	134 258	150 641	16 383	1,12
Province de Namur	5 289	3 437	-1 852	0,65	224 155	248 132	23 977	1,11
Région wallonne	33 905	21 717	-12 188	0,64	1 670 471	1 812 796	142 325	1,09
Région de Bruxelles-Capitale	20 101	15 131	-4 970	0,75	581 086	632 110	51 024	1,09
Province du Brabant flamand	9 005	8 086	-919	0,90	492 980	537 109	44 129	1,09

Tableau 21 : Évolution entre 2011 et 2021 du nombre de logements classiques, occupés et inoccupés, selon le type de bâtiment par province wallonne, en Région de Bruxelles-Capitale et dans la province du Brabant flamand

Sources : Statbel, Censuses 2011 et 2021

Au cours de la période, les tendances observées dans le Brabant wallon sont très similaires à la moyenne wallonne, mais aussi à ce qui a été observé dans le Brabant flamand. Dans les trois cas, le nombre de logements a augmenté d'environ 10%, principalement par la production de logements dans des immeubles en appartement.

Dans le Brabant wallon, l'évolution relative entre 2011 et 2021 du nombre de logements occupés (+11%) a été une plus importante que celle du nombre de logements inoccupés (+8%) (tableau 22). Même si la différence est modeste, elle contraste avec les tendances observées dans les autres provinces wallonnes, sauf celle de Luxembourg, et dans le Brabant flamand, où le taux d'accroissement du nombre de logements inoccupés a été plus élevé que celui du nombre de logements occupés. La forte pression immobilière observée dans le Brabant wallon a-t-elle conduit à limiter l'importance de l'inoccupation ? Faute des données nécessaires, il est impossible de confirmer cette hypothèse.

	Nombre de logements classiques occupés				Nombre de logements classiques inoccupés			
	2011 (A)	2021 (B)	Evolution		2011 (C)	2021 (D)	Evolution	
			Δ (B - A)	ER (B/A)			Δ (D - C)	ER (D/C)
Province du Brabant wallon	150 558	166 876	16 318	1,11	21 150	22 860	1 710	1,08
Province du Hainaut	558 666	587 677	29 011	1,05	69 394	77 919	8 525	1,12
Province de Liège	450 775	489 478	38 703	1,09	61 515	69 213	7 698	1,13
Province de Luxembourg	108 764	122 568	13 804	1,13	25 494	28 073	2 579	1,10
Province de Namur	194 119	214 293	20 174	1,10	30 036	33 839	3 803	1,13
Région wallonne	1 462 882	1 580 892	118 010	1,08	207 589	231 904	24 315	1,12
Région de Bruxelles-Capitale	487 582	525 706	38 124	1,08	93 504	106 404	12 900	1,14
Province du Brabant flamand	439 351	477 730	38 379	1,09	53 629	59 379	5 750	1,11

Tableau 22 : Évolution entre 2011 et 2021 du nombre de logements classiques selon le mode d'occupation par province wallonne, en Région de Bruxelles-Capitale et dans la province du Brabant flamand

Sources : Statbel, Censuses 2011 et 2021

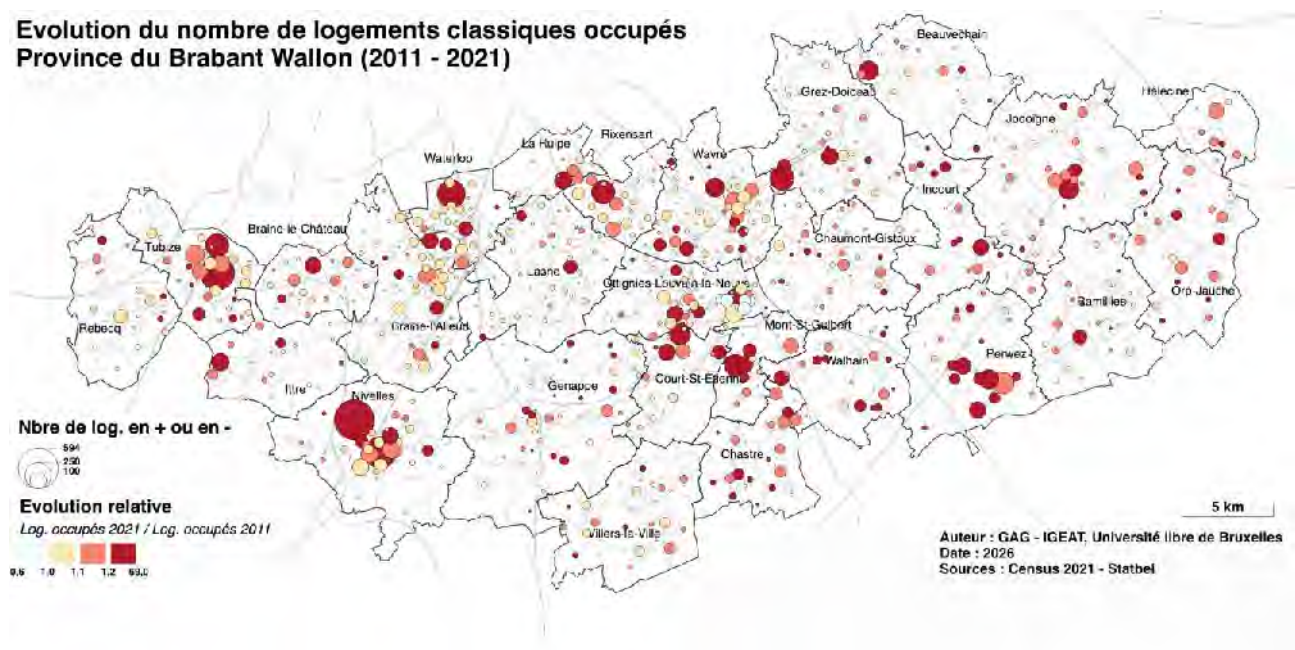


Figure 6 : Évolution absolue et relative entre 2011 et 2021 du nombre de logements classiques occupés par secteur statistique dans la province du Brabant wallon

Sources : Statbel, Censuses 2011 et 2021

Au sein du Brabant wallon, la croissance du nombre absolu de logements occupés a été globalement plus forte dans les espaces déjà densément bâtis des parties centrales de la province, tant entre Waterloo et Wavre au Nord, Waterloo et Nivelles à l'Ouest et Wavre et Mont-Saint-Guibert à l'Est (figure 6). A elles seules, ces trois zones ont accueilli près de la moitié des 16 000 logements occupés supplémentaires. Dans ces espaces, la croissance quantitative de l'habitat s'est surtout déployée dans les périphéries proches des centralités existantes et dans leurs extensions périurbaines. Le nombre de logements occupés a également crû de manière soutenue dans la zone comprise entre Grez-Doiceau et Perwez à l'Est, de même que dans l'Ouest de la province, en particulier autour de Tubize. A l'opposé, la croissance de l'habitat est restée modeste dans l'espace central de plus faible densité, compris entre Lasne et Villers-La-Ville, à l'exception du centre de Lasne lui-même. Enfin, elle a été réduite en nombre absolu mais forte en terme relatif dans les communes de l'Est de la Province, de Jodoigne à Orp-Jauche.

A l'intérieur du Brabant wallon toujours, on constate des évolutions contrastées entre les 4 segments du parc de logement définis par le type de bâtiment et le régime d'occupation (tableau 23) : à la très forte croissance absolue et relative du nombre de logements loués en appartements (près de 9 000 unités supplémentaires, soit + 35%), s'oppose la diminution du nombre de maisons unifamiliales en location (plus de 2 500 unités en moins, soit – 11%). On constate par ailleurs une modeste croissance relative du nombre de maisons en propriété, ... mais assez importante en nombre de logements. L'inverse prévaut pour les appartements en propriété.

Nombre de logements classiques occupés	Occupés par leur propriétaire				Loués				Total			
	2011 (A)	2021 (B)	Δ (B - A)	ER (B/A)	2011 (C)	2021 (D)	Δ (D - C)	ER (D/C)	2011 (E)	2021 (F)	Δ (F - E)	ER (F/E)
Immeubles avec 1 logement	94 095	100 147	6 052	1,06	24 297	21 708	-2 589	0,89	118 392	121 855	3 463	1,03
Immeubles avec 2 logements et +	10 986	12 861	1 875	1,17	24 816	33 620	8 804	1,35	35 802	46 481	10 679	1,30
Total	105 081	113 008	7 927	1,08	49 113	55 328	6 215	1,13	154 194	168 336	14 142	1,09

Tableau 23 : Évolution entre 2011 et 2021 du nombre de logements classiques occupés selon le type de bâtiment et le régime d'occupation dans la province du Brabant wallon

Sources : Statbel, Censuses 2011 et 2021

Ces évolutions contrastées atténuent la nette prédominance du segment des maisons en propriété occupante, sans toutefois la remettre en question (tableaux 24 et 25).

Nombre de logements classiques occupés en 2021	Occupés par leur propriétaire		Loués		Total	
	N	%	N	%	N	%
Immeubles avec 1 logement	100 147	82,2	21 708	17,8	121 855	100,0
Immeubles avec 2 logements et +	12 861	27,7	33 620	72,3	46 481	100,0
Total	113 008	67,1	55 328	32,9	168 336	100,0

Tableau 24 : Nombre de logements classiques occupés selon le type de bâtiment et le régime d'occupation dans la province du Brabant wallon en 2021¹³

Sources : Statbel, Censuses 2021

¹³ Pour chaque type de bâtiment, les proportions ont été calculées par rapport au nombre total de logements dans ce type de bâtiment.

Nombre de logements classiques occupés en 2021	Occupés par leur propriétaire		Loués		Total	
	N	%	N	%	N	%
Immeubles avec 1 logement	100 147	59,5	21 708	12,9	121 855	72,4
Immeubles avec 2 logements et +	12 861	7,6	33 620	20,0	46 481	27,6
Total	113 008	67,1	55 328	32,9	168 336	100,0

Tableau 25 : Nombre de logements classiques occupés selon le type de bâtiment et le régime d'occupation dans la province du Brabant wallon en 2012¹⁴

Sources : Statbel, Censur 2021

3.2.2 L'essoufflement du renouvellement du parc de logement par la production de logements neufs

Depuis 1996, dans le Brabant wallon, le nombre de nouveaux logements autorisés dans le cadre d'un permis a connu une évolution contrastée selon le type d'immeuble (figure 7 et tableau 26). Dès le début des années 2000, le rythme de production de nouvelles maisons (bâtiments avec un seul logement) a commencé à ralentir. La baisse s'est ensuite accélérée entre 2011 et 2021, une période pendant laquelle la production de logements dans ce type de bien tournait autour de 760 – 780 unités par an, soit de l'ordre de 35% en moins que pendant la période initiale. La chute s'est poursuivie ensuite, si bien que la production a atteint un niveau plancher, de l'ordre de 650 unités par an, entre 2021 et 2025.

Dans un premier temps, la construction de nouveaux logements situés en appartement a légèrement augmenté dans la province, pour atteindre en 2006-10 un niveau de l'ordre 940 unités produites chaque année, donc davantage que la production annuelle de logements dans des maisons au cours de la même période. A partir de 2011, la tendance est clairement orientée à la baisse, malgré une brève reprise du rythme de production entre 2016 et 2020. Au cours de la dernière période (2021-25), on peut même parler d'une réduction drastique de la construction de logements dans ce type d'immeuble, puisqu'elle est ramenée à 420 unités par an, soit deux fois moins qu'en début de période, mais aussi moins que la production de nouvelles maisons.

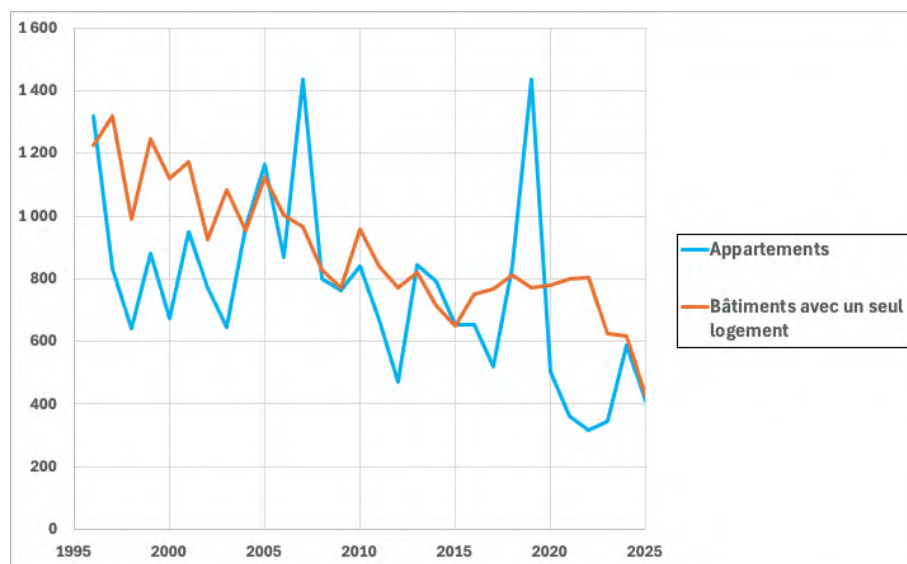


Figure 7 : Nombre de nouveaux logements autorisés dans le cadre d'un permis de bâtir pour le secteur résidentiel selon le type d'immeuble - Province du Brabant wallon (1996 – 2025)

Sources : Statbel, Enquête permis de bâtir 1996 - 2025

¹⁴ Pour chaque type de logement, les proportions ont été calculées par rapport au nombre total de logements de ce type.

	Bâtiments avec un seul logement		Appartements		Ensemble des logements	
	Nombre	Indice (base 100 = 1996-2000)	Nombre	Indice (base 100 = 1996-2000)	Nombre	Indice (base 100 = 1996-2000)
1996-2000	1 180	100	869	100	2 049	100
2001-2005	1 051	89	899	103	1 950	95
2006-2010	905	77	941	108	1 846	90
2011-2015	759	64	685	79	1 444	70
2016-2020	776	66	790	91	1 566	76
2021-2025	651	55	419	48	1 070	52

Tableau 26 : Nombre annuel moyen de nouveaux logements autorisés dans le cadre d'un permis de bâtir pour le secteur résidentiel selon le type d'immeuble - Province du Brabant wallon (1996 – 2025, par période quinquennale)

Sources : Statbel, Enquête permis de bâtir 1996 – 2025

Au total, le nombre de nouveaux logements produits chaque année dans la province a été réduit de moitié en une trentaine d'années. Si ce constat confirme les observations réalisées sur le terrain par le Service de l'Environnement et du Développement territorial de la province, il reste difficile à interpréter sans investigations supplémentaires. La mise en perspective avec l'évolution de production de logements neufs pour l'ensemble de la Région wallonne et pour la province du Brabant flamand permet toutefois de souligner les singularités des dynamiques observées dans le Brabant wallon.

Dans l'ensemble de la Wallonie (figure 8 et tableau 27) la production de nouveaux logements a connu une évolution semblable à celle observée en Brabant wallon pour les maisons, mais très différente pour les logements en appartement.

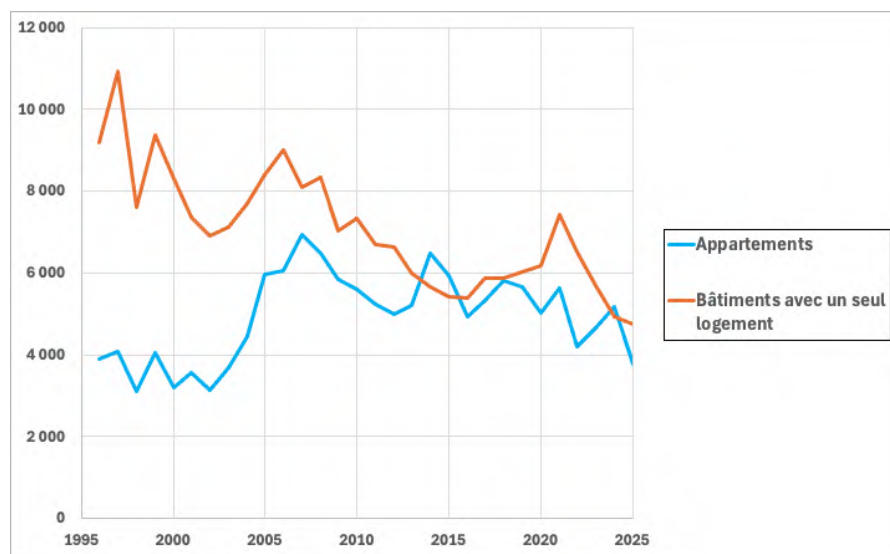


Figure 8 : Nombre de nouveaux logements autorisés dans le cadre d'un permis de bâtir pour le secteur résidentiel selon le type d'immeuble – Région wallonne (1996 – 2025)

Sources : Statbel, Enquête permis de bâtir 1996 – 2025

Dans le premier cas, la réduction du rythme de production annuel entamée dès 2001-2005, s'est amplifiée à partir de 2011, mais sans être aussi forte qu'en Brabant wallon lors de la dernière période quinquennale. En ce qui concerne les nouveaux logements dans des immeubles à appartement, on constate à la fois une croissance de la production plus élevée qu'en Brabant wallon jusqu'en 2006-10 (+ 69% par rapport à la période initiale, contre + 8%) et un ralentissement ultérieur moins marqué. Entre 2016 et 2020, la construction annuelle de nouveaux appartements est supérieure de près de 50% à celle de la période initiale, puis entre 2016 et 2020, malgré une

diminution, elle reste encore de 28% plus élevée que ce qui était observé entre 1996 et 2000. Au total, si le nombre de nouveaux logements produits chaque année en Wallonie a diminué au cours des trois dernières décennies, la baisse est bien moins forte que dans le Brabant wallon.

	Bâtiments avec un seul logement		Appartements		Ensemble des logements	
	Nombre	Indice (base 100 = 1996-2000)	Nombre	Indice (base 100 = 1996-2000)	Nombre	Indice (base 100 = 1996-2000)
1996-2000	9 080	100	3 665	100	12 745	100
2001-2005	7 497	83	4 159	113	11 656	91
2006-2010	7 965	88	6 188	169	14 153	111
2011-2015	6 075	67	5 570	152	11 645	91
2016-2020	5 862	65	5 347	146	11 209	88
2021-2025	5 854	64	4 691	128	10 545	83

Tableau 27 : Nombre annuel moyen de nouveaux logements autorisés dans le cadre d'un permis de bâtir pour le secteur résidentiel selon le type d'immeuble – Région wallonne (1996 – 2025, par période quinquennale)

Sources : Statbel, Enquête permis de bâtir 1996 – 2025

Dans la province du Brabant flamand (figure 9 et tableau 28), l'évolution de la construction résidentielle a suivi un chemin distinct des deux cas précédents. Certes, comme en Wallonie et en Brabant wallon, la construction de nouvelles maisons s'est ralentie depuis le début des années 2000. La baisse y a été toutefois moins accusée, puisqu'en 2021-25, le nombre annuel de nouveaux logements en maison n'était que de 23% inférieur à celui observé entre 1996 et 2000. Toutefois, c'est surtout sur le plan de la production des appartements que les différences se marquent. En effet, de 1996 à 2018, le nombre annuel de nouveaux logements en appartement a augmenté de façon quasi continue, pour atteindre une valeur plus de quatre fois plus élevée en 2018 (4 600 unités produites) qu'en 1996 (1 000 unités produites). Le rythme de construction de nouveaux appartements a ensuite connu une forte diminution. Néanmoins, en 2021-25, en moyenne chaque année près de 2 500 logements en appartement ont été construits, soit plus de deux fois plus qu'en 1996-2000. Au total, dans la province du Brabant flamand, contrairement à ce qui a été observé en Wallonie et en Brabant wallon, le rythme de production de nouveaux logements a augmenté au cours de la période. Et malgré une inversion de tendance depuis 2021, on produit encore chaque année plus de logements que trente ans plus tôt.

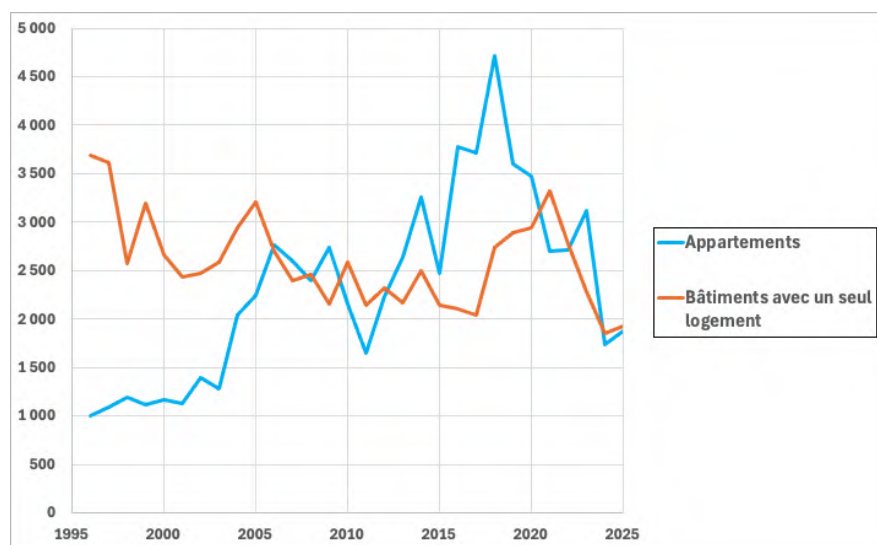


Figure 9 : Nombre de nouveaux logements autorisés dans le cadre d'un permis de bâtir pour le secteur résidentiel selon le type d'immeuble – Province du Brabant flamand (1996 – 2025)

Sources : Statbel, Enquête permis de bâtir 1996 – 2025

	Bâtiments avec un seul logement		Appartements		Ensemble des logements	
	Nombre	Indice (base 100 = 1996-2000)	Nombre	Indice (base 100 = 1996-2000)	Nombre	Indice (base 100 = 1996-2000)
1996-2000	3 145	100	1 114	100	4 260	100
2001-2005	2 730	87	1 618	145	4 348	102
2006-2010	2 459	78	2 533	227	4 992	117
2011-2015	2 255	72	2 449	220	4 705	110
2016-2020	2 542	81	3 855	346	6 397	150
2021-2025	2 432	77	2 430	218	4 861	114

Tableau 28 : Nombre annuel moyen de nouveaux logements autorisés dans le cadre d'un permis de bâtir pour le secteur résidentiel selon le type d'immeuble – Province du Brabant flamand (1996 – 2025, par période quinquennale)

Sources : Statbel, Enquête permis de bâtir 1996 – 2025

3.2.3 Une augmentation sensible du nombre de logements public

Entre 2011 et 2021, le modeste parc de logements publics du Brabant wallon s'est étoffé d'un millier de logements supplémentaires, soit une croissance relative de 17% (tableau 29). Il a connu une croissance absolue et relative plus soutenue que dans les autres provinces wallonnes.

	Logements publics			
	2011 (A)	2021 (B)	Evolution	
			Δ (B - A)	ER (B/A)
Brabant Wallon	5 939	6 942	1 003	1,17
Hainaut	48 639	48 506	-133	1,00
Liège	35 587	34 312	-1 275	0,96
Luxembourg	3 342	3 642	300	1,09
Namur	7 423	8 029	606	1,08
Région wallonne	100 930	101 431	501	1,00

	Logements publics			
	2021 (A)	2025 (B)	Evolution	
			Δ (B - A)	ER (B/A)
Brabant Wallon	6 942	7 151	209	1,03
Hainaut	48 506	48 815	309	1,01
Liège	34 312	34 804	492	1,01
Luxembourg	3 642	3 870	228	1,06
Namur	8 029	8 338	309	1,04
Région wallonne	101 431	102 978	1 547	1,02

Tableau 29 : Évolution du nombre de logements publics par province wallonne entre 2011 et 2025

Note : La diminution du nombre de logements publics observée entre 2011 et 2021 dans la province de Liège résulte d'une rupture de série à la suite du transfert de la compétence logement à la Communauté germanophone. Les logements qui se trouvent sur son territoire ne sont plus repris dans les statistiques de la SWL à partir du 1/1/2021. A cette date, les 9 communes concernées disposaient d'environ 1 300 logements publics

Sources : Iweps, 2026

Si ces chiffres sont encourageants, il importe toutefois de triplement les relativiser. Primo, dans le Brabant wallon, ce nombre de nouveaux logements publics reste faible par rapport aux 15 000 nouveaux logements produits sur le marché privé. Secundo, la croissance locale plus vive que dans le reste de la Wallonie s'est réalisée dans un contexte de fort ralentissement de la production de logements publics à l'échelle régionale. Tertio, à partir de 2021, le rythme de mise à disposition de nouveaux logements publics dans la province du Brabant wallon s'est nettement ralenti : alors

qu'il tournait autour d'une centaine d'unités par an entre 2011 et 2021, il est retombé à une quarantaine d'unités par an à partir de 2021 (tableau 29. De surcroît, il est devenu plus lent en nombre absolu que dans les autres provinces wallonnes et plus lent en termes relatifs que dans les provinces de Luxembourg et Namur. L'embellie n'a donc été que de courte durée, tout en restant relativement limitée.

3.2.4 Une évolution contrastée des coûts d'accès au logement

Dans le Brabant wallon, entre 2011 et 2025, les prix de vente, exprimés en euros constants, sur le marché secondaire des maisons et appartements a connu une évolution en deux temps (tableau 30). Jusqu'en 2021, date du dernier Census, ils ont augmenté d'environ 18%, en passant respectivement de 261 000 à 306 000 €²⁰¹⁰ pour les maisons et de 161 000 à 190 000 €²⁰¹⁰ pour les appartements. Pour les deux types de biens, la croissance relative a été plus forte que celle observée en moyenne en Wallonie. Il en a résulté que le différentiel entre le prix des biens vendus sur les marchés secondaires provincial et régional a encore augmenté : il est passé de +86% en 2011 à + 95% en 2021 pour les maisons, et de +36% à +39% pour les appartements.

Prix médian (x 1 000 € ²⁰¹⁰)	Maisons			Appartements		
	2011	2021	2025	2011	2021	2025
Province du Brabant wallon	260,8	306,1	278,0	161,3	190,3	178,5
Province du Hainaut	120,7	132,4	130,4	105,3	115,8	109,8
Province de Liège	135,2	157,2	161,3	114,0	132,4	126,1
Province de Luxembourg	144,9	170,7	178,5	125,6	148,5	151,0
Province de Namur	153,6	169,6	175,8	128,5	134,0	138,7
Région wallonne	140,1	157,2	161,3	118,3	136,5	130,4
Région de Bruxelles-Capitale	328,4	389,3	363,9	161,8	198,6	185,4
Province du Brabant flamand	241,5	289,6	274,6	159,4	198,6	195,7
Indice du prix médian (base 100 = 2011 pour chaque type de bien)	Maisons			Appartements		
	2011	2021	2025	2011	2021	2025
Province du Brabant wallon	100,0	117,4	106,6	100,0	118,0	110,7
Province du Hainaut	100,0	109,7	108,0	100,0	110,0	104,3
Province de Liège	100,0	116,3	119,3	100,0	116,2	110,7
Province de Luxembourg	100,0	117,8	123,2	100,0	118,3	120,3
Province de Namur	100,0	110,4	114,4	100,0	104,3	108,0
Région wallonne	100,0	112,2	115,2	100,0	115,4	110,2
Région de Bruxelles-Capitale	100,0	118,5	110,8	100,0	122,7	114,6
Province du Brabant flamand	100,0	119,9	113,7	100,0	124,6	122,8
Indice du prix médian (Région wallonne =100 pour chaque année et type de bien)	Maisons			Appartements		
	2011	2021	2025	2011	2021	2025
Province du Brabant wallon	186,2	194,7	172,3	136,3	139,4	136,8
Province du Hainaut	86,2	84,2	80,9	89,0	84,8	84,2
Province de Liège	96,6	100,0	100,0	96,3	97,0	96,7
Province de Luxembourg	103,4	108,6	110,6	106,1	108,8	115,8
Province de Namur	109,7	107,9	108,9	108,6	98,2	106,3
Région wallonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Région de Bruxelles-Capitale	234,5	247,6	225,5	136,7	145,5	142,1
Province du Brabant flamand	172,4	184,2	170,2	134,7	145,5	150,0

Tableau 30 : Évolution du prix médian de vente sur le marché secondaire (revente) des biens immobiliers par province wallonne, en Région de Bruxelles-Capitale et dans la province du Brabant flamand entre 2011 et 2025

Sources : Statbel, 2026, à partir des données rassemblées par le SPF Finance

Entre 2021 et 2025, la tendance s'est inversée dans le Brabant wallon : les prix de vente des maisons et des appartements à diminué, de 9% pour les premiers et de 6% pour les seconds (tableau 30). Comme dans le même temps, pour l'ensemble de la Wallonie le prix de vente des maisons a continué d'augmenter (+ 3%) et celui des appartements à diminué plus lentement que dans le Brabant wallon (-4%), le différentiel de prix entre la province et la Région s'est légèrement réduit. Il n'en reste pas moins que les maisons comme les appartements restent nettement plus chers dans le Brabant wallon que dans le reste de la Wallonie : l'écart s'élève à 116 000 € pour les premiers et à près de 50 000 € pour les seconds. En élargissant la comparaison, on constate que le prix médian de vente des maisons dans le Brabant wallon reste nettement moindre qu'en Région de Bruxelles-Capitale (- 86 000 € en 2025), tout en restant très proche de celui observé en Brabant flamand. Pour les appartements, par ailleurs, les différences sont devenues assez faibles avec Bruxelles, où le prix médian de vente n'était supérieur que de 7 000 € en 2025. Par contre, le différentiel de prix avec le Brabant flamand s'est inversé en cours de période : alors que le prix médian des appartements vendus sur le marché secondaire était un peu plus élevé dans le Brabant wallon en 2011 (+ 2 000 €), il y est plus faible aujourd'hui (-17 000 €).

	2017		2021		2025	
	x 1 € ²⁰¹⁰	Indice (Base 100 = 2017))	x 1 € ²⁰¹⁰	Indice (Base 100 = 2017))	x 1 € ²⁰¹⁰	Indice (Base 100 = 2017))
Province du Brabant Wallon	722	100	703	97	668	93
Province du Hainaut	542	100	513	95	510	94
Province de Liège	501	100	517	103	528	105
Province du Luxembourg	551	100	538	98	563	102
Province de Namur	578	100	546	95	563	97
Région wallonne	542	100	538	99	535	99
Région de Bruxelles-Capitale	718	100	695	97	735	102
Province du Brabant Flamand	677	100	621	92	696	103

	2017		2021		2025	
	x 1 € ²⁰¹⁰	Indice (Région wallonne = 100)	x 1 € ²⁰¹⁰	Indice (Région wallonne = 100)	x 1 € ²⁰¹⁰	Indice (Région wallonne = 100)
Province du Brabant Wallon	722	133	703	131	668	125
Province du Hainaut	542	100	513	95	510	95
Province de Liège	501	93	517	96	528	99
Province du Luxembourg	551	102	538	100	563	105
Province de Namur	578	107	546	102	563	105
Région wallonne	542	100	538	100	535	100
Région de Bruxelles-Capitale	718	133	695	129	735	138
Province du Brabant Flamand	677	125	621	115	696	130

Tableau 31 : Évolution du loyer médian charge comprise des baux enregistrés par province wallonne, en Région de Bruxelles-Capitale et dans la province du Brabant flamand entre 2017 et 2025

Sources : SPF Finance, 2026

Les tendances observées sur le marché acquisitif se retrouvent assez largement sur le marché locatif (tableau 31), pour lequel on ne dispose de données qu'à partir de 2017. Dans le Brabant wallon, depuis quelques années le loyer médian est orienté à la baisse, avec une réduction de 7% entre 2017 et 2025. Comme la diminution du loyer a été plus modeste en moyenne en Wallonie, le différentiel entre la province et la Région s'est légèrement réduit, en passant de +33 à +25% entre les deux dates. Par ailleurs, les loyers restent plus bas dans le Brabant wallon qu'en Région de Bruxelles-capitale, et sont devenus légèrement inférieurs à ceux pratiqués dans le Brabant flamand alors que la situation inverse prévalait jusqu'en 2021.

3.3 Une structure du parc de logement un peu moins déséquilibrée en 2021 qu'en 2011

Suite aux évolutions observées entre 2011 et 2021, le parc de logement du Brabant wallon présente en 2021 une structure un peu moins déséquilibrée sur le plan de la répartition des biens tant selon le type de bâtiment, le régime d'occupation que le statut du propriétaire. Avant d'examiner ces éléments, un bref regard s'impose sur le taux d'inoccupation (tableau 32). En ce domaine, le Brabant wallon conserve sa double singularité, avec une part plus élevée qu'ailleurs de logements inoccupés en immeubles comptant au moins deux logements et plus faible qu'ailleurs en logements inoccupés dans les maisons unifamiliales.

Nombre de logements classiques inoccupés en 2021	Immeubles avec 1 logement		Immeubles avec 2 logements et +		Bâtiments non-résidentiels		Total	
	N	% du nombre de logements classiques	N	% du nombre de logements classiques	N	% du nombre de logements classiques	N	% du nombre de logements classiques
Province du Brabant wallon	8 647	6,7	13 639	23,5	574	31,0	22 860	12,0
Province du Hainaut	47 480	9,2	26 535	18,4	3 904	50,6	77 919	11,7
Province de Liège	32 446	8,9	34 280	18,1	2 487	39,2	69 213	12,4
Province de Luxembourg	20 087	17,8	6 961	19,8	1 025	43,1	28 073	18,6
Province de Namur	21 688	12,1	11 140	17,1	1 011	29,4	33 839	13,6
Région wallonne	130 348	10,0	92 555	18,8	9 001	41,4	231 904	12,8
Région de Bruxelles-Capitale	8 381	9,6	88 382	16,7	9 641	63,7	106 404	16,8
Province du Brabant flamand	27 705	7,2	28 689	20,0	2 985	36,9	59 379	11,1

Tableau 32 : Nombre de logements classiques inoccupés selon le type de bâtiment par province wallonne, en Région de Bruxelles-Capitale et dans la province du Brabant flamand en 2011

Sources : Statbel, Censur 2021

La géographie de l'inoccupation au sein de la province confirme l'influence de la présence du site de l'UCLouvain à Louvain-la-Neuve, tout en mettant en évidence quelques poches du territoire caractérisées par des proportions assez élevées de logements inoccupés, en particulier à Waterloo, Rixensart, Wavre et Lasne, situées en général dans le centre des agglomérations urbaines (figure 10).

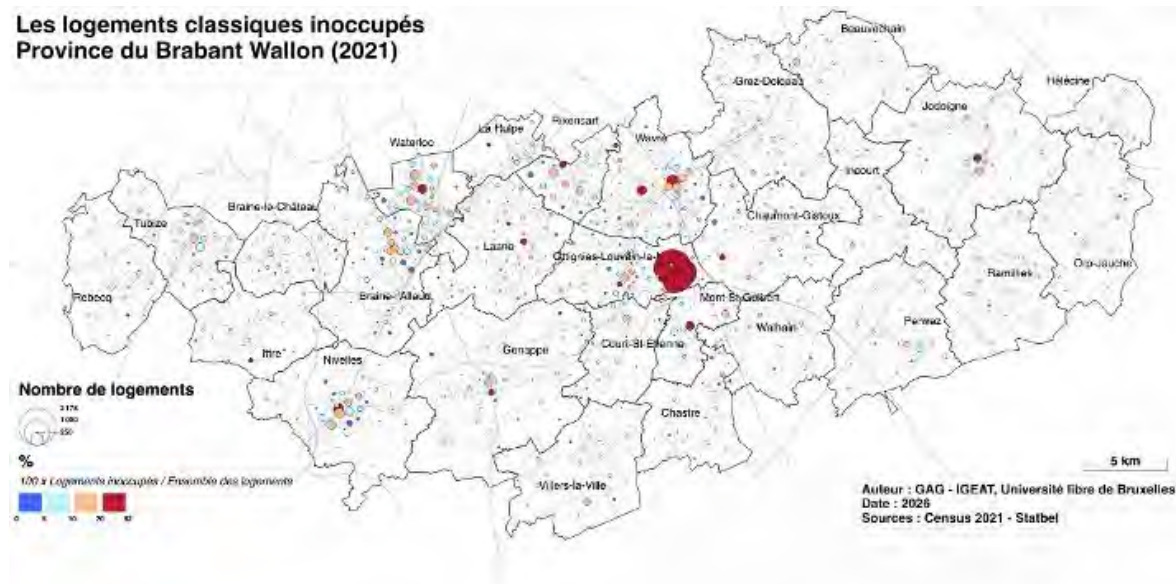


Figure 10 : Nombre et proportion de logements classiques inoccupés par secteur statistique dans la province du Brabant wallon

Sources : Statbel, Censur 2021

En 2021, la répartition des logements occupés du Brabant wallon selon le type d'immeuble se rapproche de celle observée dans l'ensemble de la Wallonie (tableau 33), avec la persistance toutefois d'une légère surreprésentation des logements en immeubles à plusieurs logements et d'une légère sous-représentation des maisons unifamiliales.

Nombre de logements classiques occupés en 2021	Immeubles avec 1 logement		Immeubles avec 2 logements et +		Bâtiments non-résidentiels		Total	
	N	%	N	%	N	%	N	%
Province du Brabant wallon	121 141	72,6	44 455	26,6	1 280	0,8	166 876	100,0
Province du Hainaut	466 197	79,3	117 674	20,0	3 806	0,6	587 677	100,0
Province de Liège	330 981	67,6	154 647	31,6	3 850	0,8	489 478	100,0
Province de Luxembourg	93 079	75,9	28 135	23,0	1 354	1,1	122 568	100,0
Province de Namur	157 774	73,6	54 093	25,2	2 426	1,1	214 293	100,0
Région wallonne	1 169 172	74,0	399 004	25,2	12 716	0,8	1 580 892	100,0
Région de Bruxelles-Capitale	78 703	15,0	441 513	84,0	5 490	1,0	525 706	100,0
Province du Brabant flamand	358 178	75,0	114 451	24,0	5 101	1,1	477 730	100,0

Tableau 33 : Nombre de logements classiques occupés selon le type de bâtiment par province wallonne, en Région de Bruxelles-Capitale et dans la province du Brabant flamand en 2021

Sources : Statbel, Censur 2021

Sans surprise, au sein de la province, les répartitions spatiales des logements en immeuble à plusieurs logements et des maisons unifamiliales divergent sensiblement (figures 11 et 12).

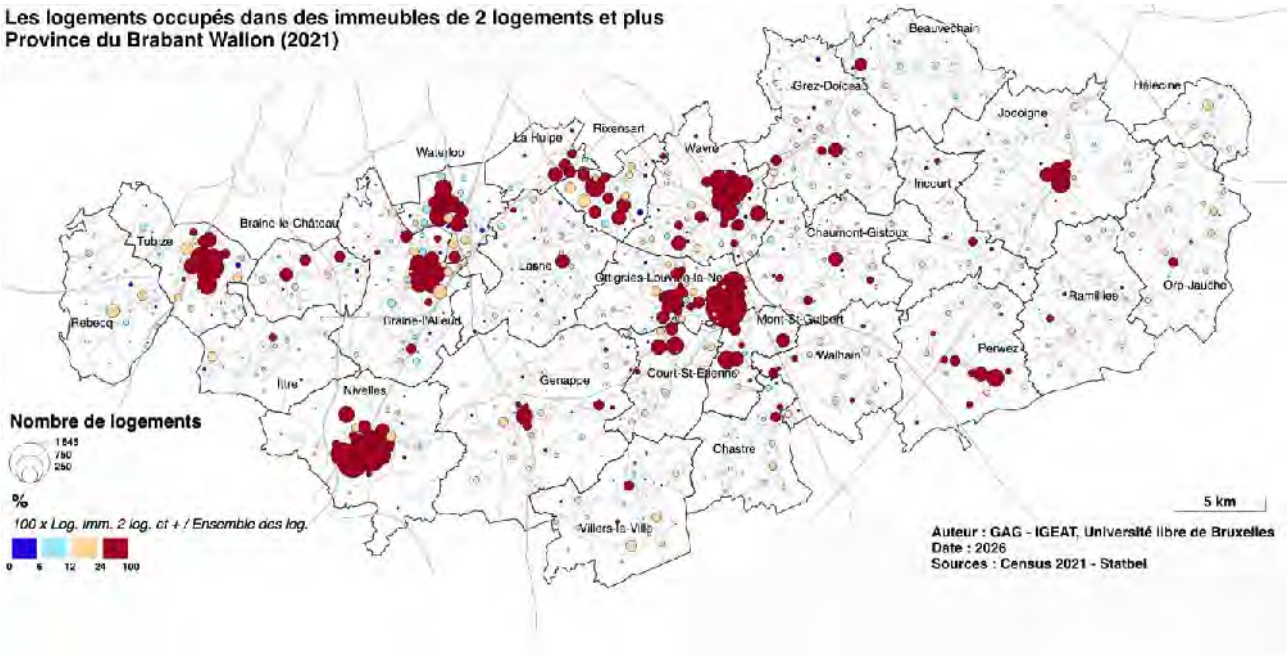


Figure 11 : Nombre et proportion de logements classiques occupés dans des immeubles de 2 logements et plus par secteur statistique dans la province du Brabant wallon

Sources : Statbel, Censur 2021

Les logements en appartement sont très concentrés spatialement (figure 11). Près de 2/3 d'entre eux sont localisés dans des secteurs statistiques de forte densité de population, d'au moins 2 000 habitants par km, et au sein de ceux-ci dans les zones centrales et péri-centrales des villes. La carte fait ressortir de manière limpide les noyaux urbains de Braine-L'Alleud, Nivelles, Ottignies – Louvain-La-Neuve, Rixensart, Tubize Wavre et Waterloo, ainsi que dans une moindre mesure ceux Jodoigne, Court-Saint-Etienne et Genappe. En dehors des centralités urbaines, les logements en

appartement se font rares. Ils s’observent néanmoins dans certaines noyaux villageois, par exemple à Chastre, Lasne ou Villers-La-Ville, ou dans des zones périurbaines, par exemple au nord de Nivelles.

**Les logements occupés dans des immeubles d'un logement
Province du Brabant Wallon (2021)**

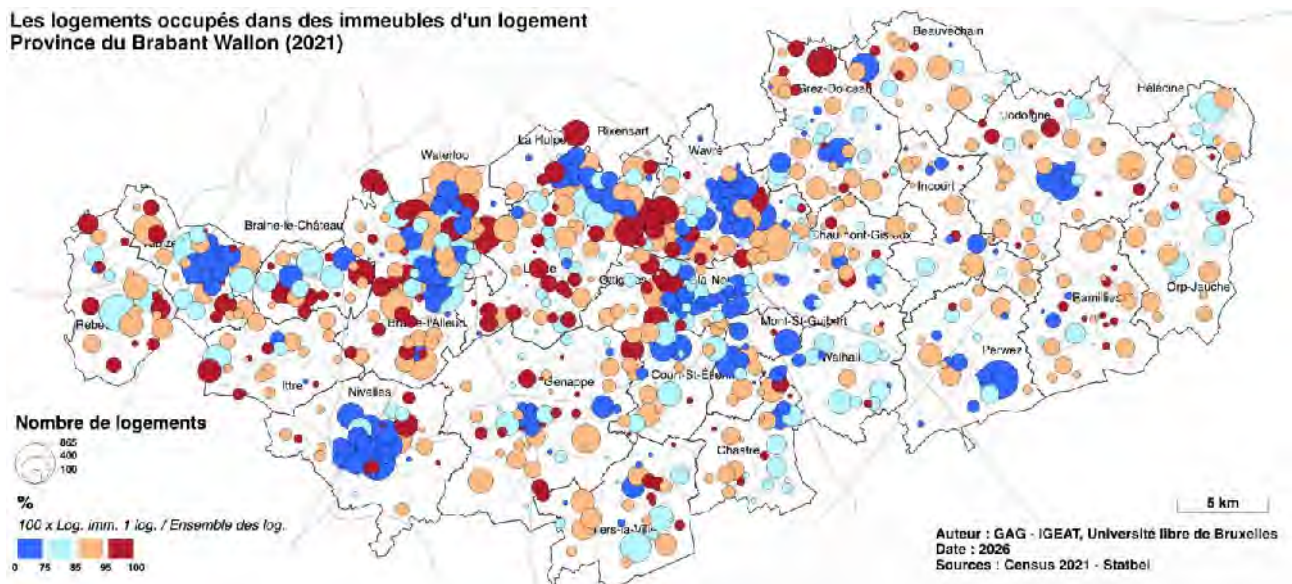


Figure 12 : Nombre et proportion de logements classiques occupés dans des immeubles d'un logement par secteur statistique dans la province du Brabant wallon

Sources : Statbel, Censur 2021

Les maisons unifamiliales, au contraire, se répartissent de manière beaucoup plus homogène dans l'espace, si bien presque tous les secteurs statistiques de la province en comptent au moins quelques-unes (figure 12). Sur ce plan, la carte permet de souligner le caractère très original de l'habitat en Brabant wallon, avec une large diffusion des maisons dans l'ensemble du territoire. A très grande échelle, cette diffusion se manifeste souvent par des formes de concentration spatiale, surtout en-dehors agglomérations, soit dans des lotissements, soit le long des voiries, y compris le long des rues étroites, souvent pavées, qui relient les plateaux aux fonds de vallée. Si les maisons unifamiliales sont présentes partout, elles s'avèrent moins nombreuses dans certaines parties de la province. C'est surtout le cas à l'intérieur du triangle formé par Lasne, Nivelles et Villers-la-Ville, un espace qui se singularise par rapport au reste de la province. Par ailleurs, de manière assez logique, la part des logements dans des maisons augmente lorsque l'on s'éloigne des parties centrales et péri-centrales des agglomérations urbaines et donc des zones de concentration des immeubles à appartements.

Sur le plan du régime d'occupation, l'augmentation plus importante entre 2011 et 2021 du nombre de logements en location que du nombre de logements en propriété a conduit à une réduction du poids de la propriété occupante dans le Brabant wallon, qui est passé de 69 à 67% (tableau 34). La province du Brabant wallon conserve toutefois sa singularité par rapport au reste de la Wallonie, où en 2021 la part des logements en propriété atteint 64% en moyenne et ne dépasse 67% que dans le Luxembourg. Faute d'accès aux données individuelles du Censur 2021, il n'est pas possible ici de mener plus loin l'analyse par province, par exemple en croisant le régime de propriété des logements avec le type d'immeuble.

Nombre de logements classiques occupés	Logements occupés par leur propriétaire				Logements loués			
	2011		2021		2011		2021	
	N	%	N	%	N	%	N	%
Province du Brabant wallon	104 784	69,6	112 511	67,4	45 774	30,4	54 365	32,6
Province du Hainaut	363 185	65,0	377 296	64,2	195 481	35,0	210 381	35,8
Province de Liège	284 286	63,1	296 601	60,6	166 489	36,9	192 877	39,4
Province de Luxembourg	76 769	70,6	82 725	67,5	31 995	29,4	39 843	32,5
Province de Namur	131 069	67,5	139 743	65,2	63 050	32,5	74 550	34,8
Région wallonne	959 955	65,6	1 008 876	63,8	502 927	34,4	572 016	36,2
Région de Bruxelles-Capitale	185 265	38,0	200 379	38,1	302 317	62,0	325 327	61,9
Province du Brabant flamand	322 836	73,5	344 910	72,2	116 515	26,5	132 820	27,8

Tableau 34 : Évolution entre 2011 et 2021 de la répartition des logements classiques occupés selon le régime d'occupation par province wallonne, en Région de Bruxelles-Capitale et dans la province du Brabant flamand

Sources : Statbel, Censur 2011 et 2021

Au sein de la province, la géographie du régime d'occupation des logements oppose très clairement les centralités urbaines et villageoises aux espaces périurbains et ruraux, mais aussi les secteurs statistiques selon les conditions matérielles d'existence des ménages (figures 13 et 14). De manière simple, les logements en location se concentrent dans les centralités, qui correspondent aussi aux secteurs à plus faible indice socio-économique des ménages. Leur proportion dans l'ensemble des logements y est plus élevée qu'en moyenne dans la province, mais généralement inférieure à 50%. L'inverse vaut pour les logements en propriété.

Nombre de logements classiques occupés en location Province du Brabant Wallon (2021)

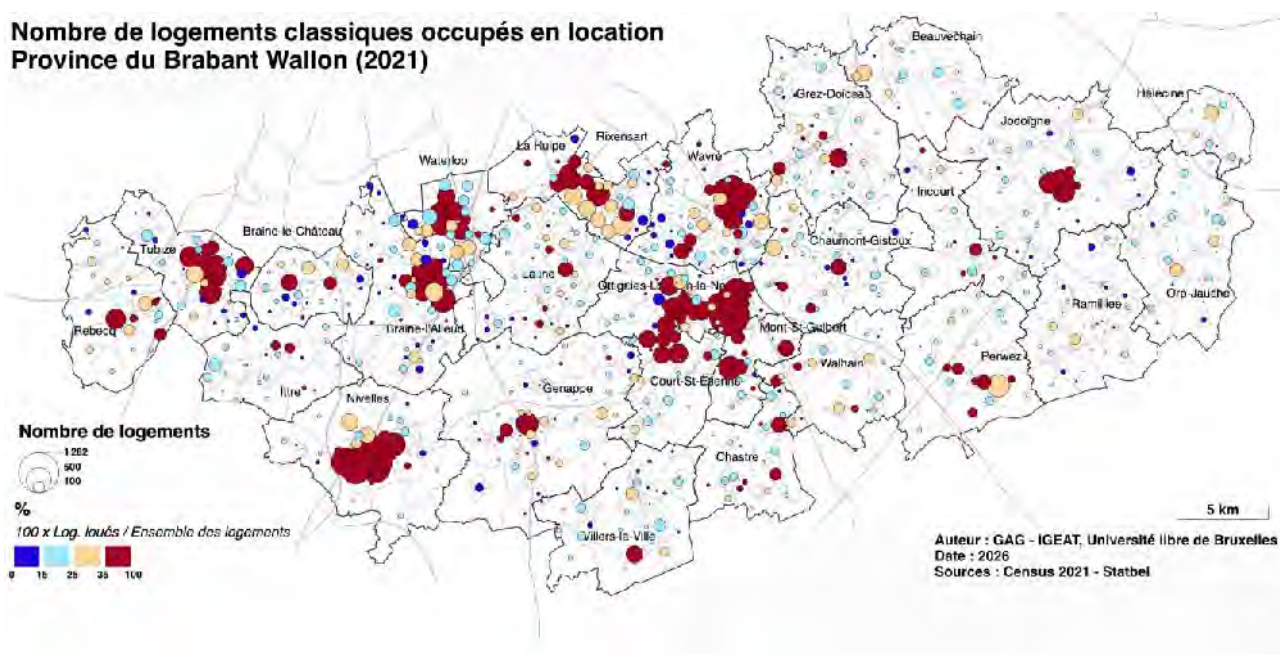


Figure 13 : Nombre et proportion de logements classiques occupés en location par secteur statistique dans la province du Brabant wallon

Sources : Statbel, Censur 2021

Situation socio-économique des ménages (2019)

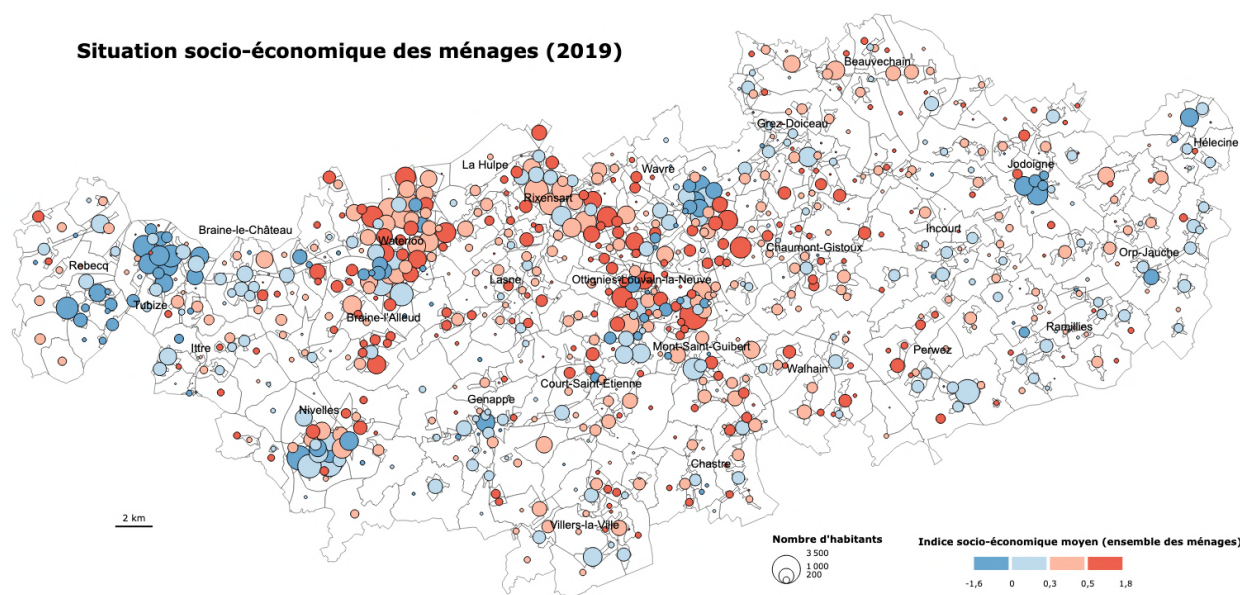


Figure 3-14 : Indice socio-économique moyen par secteur statistique (2019)¹⁵

Sources : Statbel et calculs élaborés par l'IGEAT

En dépit des évolutions observées entre 2011 et 2021, le parc de logements du Brabant wallon conserve les traits principaux de sa structure initiale selon la période de construction et la taille du logement (tableaux 35 à 37). Les logements occupés y restent globalement plus récents et plus grands que dans le reste de la Wallonie. En ce qui concerne la période de construction des logements, malgré le ralentissement de la production observé entre 2011 et 2021, la part des maisons et des appartements datant de cette dernière période décennale s'avère plus élevée dans le Brabant wallon.

Logements classiques occupés dans des immeubles avec 1 logement	Avant 1919	1919-1945	1946-1960	1961-1980	1981-2000	2001-2010	2011-2020	Total
Province du Brabant wallon	26,1	8,6	8,6	26,0	17,6	7,5	5,6	100,0
Province du Hainaut	46,6	13,1	8,5	15,1	8,9	4,4	3,4	100,0
Province de Liège	31,9	12,8	11,7	19,7	13,3	6,0	4,6	100,0
Province de Luxembourg	30,5	8,8	10,6	18,7	14,8	9,4	7,1	100,0
Province de Namur	40,3	7,3	6,8	20,1	12,7	7,2	5,7	100,0
Région wallonne	38,2	11,4	9,4	18,5	12,0	5,9	4,6	100,0
Région de Bruxelles-Capitale	28,8	31,8	21,5	10,0	4,6	2,0	1,3	100,0
Province du Brabant flamand	12,4	13,5	14,7	27,3	19,4	7,1	5,6	100,0

Tableau 35 : Proportion de logements classiques occupés dans des immeubles avec 1 logement selon l'époque de construction par province wallonne, en Région de Bruxelles-Capitale et dans la province du Brabant flamand en 2021

Sources : Statbel, Censur 2021

¹⁵ L'indice a été calculé pour chaque secteur statistique en Belgique sur base d'une analyse prenant simultanément en compte les variables suivantes : le plus haut diplôme dans le ménage ; le plus haut diplôme relatif, en tenant compte de l'âge, dans le ménage ; le plus haut décile de revenu individuel dans le ménage ; le revenu du ménage par unité de consommation ; le nombre de pièces par occupant. Il est exprimé ici en écart à la moyenne pour l'ensemble de la Belgique.

Logements classiques occupés dans des immeubles avec 2 logements et +	Avant 1919	1919-1945	1946-1960	1961-1980	1981-2000	2001-2010	2011-2020	Total
Province du Brabant wallon	17,9	4,8	4,3	20,4	18,3	17,7	16,5	100,0
Province du Hainaut	36,8	7,0	7,3	19,8	9,2	8,9	11,0	100,0
Province de Liège	35,8	9,5	9,4	22,8	7,8	6,9	7,8	100,0
Province de Luxembourg	33,9	9,6	9,7	11,2	9,3	11,5	14,8	100,0
Province de Namur	36,3	7,1	6,8	17,7	9,5	9,3	13,2	100,0
Région wallonne	34,0	7,9	7,9	20,1	9,7	9,3	10,9	100,0
Région de Bruxelles-Capitale	29,9	16,6	11,4	25,3	6,6	4,9	5,3	100,0
Province du Brabant flamand	7,9	6,4	7,4	30,7	15,9	13,5	18,1	100,0

Tableau 36 : Proportion de logements classiques occupés dans des immeubles avec 2 logements et plus selon l'époque de construction par province wallonne, en Région de Bruxelles-Capitale et dans la province du Brabant flamand en 2021

Sources : Statbel, Censur 2021

Logements classiques occupés en 2021	Nombre de pièces				Taille moyenne
	1 à 4	5 et 6	7 et +	Total	
Province du Brabant wallon	25,5	43,0	31,5	100,0	5,67
Province de Liège	27,5	49,4	23,1	100,0	5,40
Province de Luxembourg	31,7	43,4	24,9	100,0	5,40
Province de Namur	24,2	39,7	36,1	100,0	5,83
Province du Hainaut	27,0	41,9	31,1	100,0	5,62
Région wallonne	28,3	45,1	26,6	100,0	5,49
Région de Bruxelles-Capitale	59,8	25,5	14,7	100,0	4,51
Province du Brabant flamand	26,1	45,6	28,3	100,0	5,59

Tableau 37 : Proportion de logements classiques occupés selon le nombre de pièces par province wallonne, en Région de Bruxelles-Capitale et dans la province du Brabant flamand en 2021

Sources : Statbel, Censur 2021

Au sein du Brabant wallon, les 4 segments du parc de logement définis sur base du type d'immeuble et du régime d'occupation continuent à se différencier selon l'époque de construction et la taille (tableaux 38 à 41).

Logements classiques occupés par leur propriétaire dans des immeubles avec 1 logement 2021 [100 147 logements ; 59,5 % du parc]		Epoque de construction							
		Avant 1919 (%)	1919-1945 (%)	1946-1960 (%)	1961-1980 (%)	1981-2000 (%)	2001-2010 (%)	2011-2020 (%)	Total (%)
Nombre de pièces	1 à 4	2,5	0,5	0,6	1,4	0,9	0,7	0,6	7,2
	5 et 6	12,3	4,5	4,2	13,0	8,8	4,2	3,3	50,3
	7 et +	11,0	3,6	3,3	11,0	8,6	3,1	1,9	42,5
	Total	25,8	8,6	8,1	25,5	18,3	8,0	5,8	100,0

Tableau 38 : Proportion de logements classiques occupés par leur propriétaire dans des immeubles avec 1 logement selon la taille et l'époque de construction (Brabant wallon en 2021)¹⁶

Sources : Statbel, Censur 2021

Les logements occupés par leur propriétaire dans des immeubles avec 1 logement, qui restent très majoritaires (59,5% du parc contre 61% en 2011), se distinguent par une taille plus grande que les trois autres segments (moins de 10% de logements de 1 à 4 pièces, contre 16,5 % dans les maisons

¹⁶ Pour chaque taille et chaque époque de construction, la proportion a été calculée par rapport au nombre total de logements classiques occupés par leur propriétaire dans des immeubles avec 1 logement.

louées et plus de 50% dans les appartements) et une part importante de logements construits entre 1961 et 2000 (tableau 38).

Suite à leur diminution en nombre absolu entre 2011 et 2021, les logements occupés en location dans des immeubles avec 1 logement ne forment plus que 13% du parc, contre 16% en 2011 (tableau 39). Ils conservent néanmoins leur structure initiale, avec une taille moyenne plus faible que les maisons en propriété mais nettement plus grande que les appartements, et une part élevée de logements construits avant 1960 (48%).

les logements en location sont plus anciens mais surtout plus petits.

Logements classiques loués dans des immeubles avec 1 logement 2021 [21 708 logements ; 12,9% du parc]		Epoque de construction							
		Avant 1919 (%)	1919-1945 (%)	1946-1960 (%)	1961-1980 (%)	1981-2000 (%)	2001-2010 (%)	2011-2020 (%)	Total (%)
Nombre de pièces	1 à 4	6,2	1,2	1,4	3,5	1,9	1,2	1,1	16,5
	5 et 6	13,6	5,0	6,3	17,8	8,2	2,5	2,7	56,2
	7 et +	8,1	2,8	3,1	7,0	4,0	1,3	1,0	27,3
	Total	27,9	8,9	10,8	28,4	14,1	5,0	4,9	100,0

Tableau 39 : Proportion de logements classiques loués dans des immeubles avec 1 logement selon la taille et l'époque de construction (Brabant wallon en 2021)¹⁷

Sources : Statbel, Censur 2021

Les logements en location dans des immeubles à appartements constituent désormais le deuxième segment le plus important du parc, avec 20% des logements (tableau 40). Ils se caractérisent toujours par la modestie de leur taille (73% de logement de 1 à 4 pièces contre 58% pour les logements en immeuble occupés par leur propriétaire) et une part élevée de logements de logements récents.

Logements loués dans immeubles avec 2 logements et + 2021 [33 620 logements ; 20,0 % du parc]		Epoque de construction							
		Avant 1919 (%)	1919-1945 (%)	1946-1960 (%)	1961-1980 (%)	1981-2000 (%)	2001-2010 (%)	2011-2020 (%)	Total (%)
Nombre de pièces	1 à 4	10,7	2,9	3,0	15,2	14,7	13,3	13,5	73,3
	5 et +	8,5	2,2	1,7	5,3	4,4	2,6	1,8	26,7
	Total	19,3	5,1	4,7	20,6	19,1	15,9	15,3	100,0

Tableau 40 : Proportion de logements classiques loués dans des immeubles avec 2 logements selon la taille et l'époque de construction (Brabant wallon en 2021)¹⁸

Sources : Statbel, Censur 2011

Enfin, les logements en propriété dans des immeubles à appartements restent le segment le plus minoritaire du parc du Brabant wallon, avec 7,5% des logements (tableau 41). En moyenne légèrement plus grands que les précédents, ils sont aussi les logements les plus récents de la province, avec près de 40% des unités construites à partir de 2011 et à peine 20% avant 1946.

¹⁷ Pour chaque taille et chaque époque de construction, la proportion a été calculée par rapport au nombre total de logements classiques loués dans des immeubles avec 1 logement.

¹⁸ Pour chaque taille et chaque époque de construction, la proportion a été calculée par rapport au nombre total de logements classiques loués dans des immeubles avec 2 logements et plus.

Logements occupés par leur propriétaire dans immeubles avec 2 logements et + 2021 [12 861 logements ; 7,6% du parc]		Epoque de construction							
		Avant 1919 (%)	1919-1945 (%)	1946-1960 (%)	1961-1980 (%)	1981-2000 (%)	2001-2010 (%)	2011-2020 (%)	Total (%)
Nombre de pièces	1 à 4	5,4	1,7	1,4	11,3	9,6	14,4	14,3	57,9
	5 et +	11,1	2,8	2,0	8,4	7,8	6,5	3,5	42,1
	Total	16,5	4,5	3,3	19,7	17,4	20,8	17,8	100,0

Tableau 41 : Proportion de logements classiques occupés par leur propriétaire dans des immeubles avec 2 logements selon la taille et l'époque de construction (Brabant wallon en 2021)¹⁹

Sources : Statbel, Censur 2011

Même si l'offre de logements publics du Brabant wallon a connu une croissance récente assez soutenue, en 2021 elle reste nettement inférieure à la moyenne wallonne, puisqu'elle n'abrite que 4% des ménages de la province contre 6% pour la Région (tableau 42).

2021	Logements publics		Dont					
			Maisons		Appartements		Logements sociaux	
	N	%	N	%	N	%	N	%
Brabant Wallon	6 942	100,0	4 123	59,4	2 819	40,6	6 508	93,7
Hainaut	48 506	100,0	30 637	63,2	17 869	36,8	46 963	96,8
Liège	34 312	100,0	14 486	42,2	19 826	57,8	33 619	98,0
Luxembourg	3 642	100,0	2 351	64,6	1 291	35,4	3 536	97,1
Namur	8 029	100,0	2 705	33,7	5 324	66,3	7 804	97,2
Région wallonne	104 491	97,1	54 302	52,0	47 129	45,1	98 430	94,2

2021	Part des ménages vivant dans un logement public	Part des logements publics parmi l'ensemble des logements occupés	Part des logements publics parmi l'ensemble des logements occupés en location	Part des logements sociaux parmi l'ensemble des logements occupés	Part des logements sociaux parmi l'ensemble des logements occupés en location
Brabant Wallon	4,0	4,2	12,9	3,9	12,1
Hainaut	7,5	8,3	23,2	8,0	22,5
Liège	7,0	7,1	17,9	6,9	17,6
Luxembourg	2,9	3,0	9,2	2,9	9,0
Namur	3,6	3,8	10,9	3,7	10,6
Région wallonne	6,1	6,7	18,4	6,3	17,3

Tableau 42 : Taille et structure du parc de logements publics en Région wallonne au 1^{er} janvier 2021

Sources : Iweps, 2026

Comme l'a montré le GOAL dans son étude de 2025, cette situation n'est pas imputable à la faiblesse de la demande pour le logement social dans une province où les revenus sont globalement élevés. En effet, en 2023, un peu plus de 3% des ménages privés du Brabant wallon était en attente d'un logement de la SLSP, ce qui constitue le taux le plus haut des provinces wallonnes (tableau 43). L'origine de la modestie du nombre et de la part de logements public doit

¹⁹ Pour chaque taille et chaque époque de construction, la proportion a été calculée par rapport au nombre total de logements classiques occupés par leur propriétaire dans des immeubles avec 2 logements et plus.

donc être trouvée ailleurs, probablement dans le sous-investissement de la Région wallonne, via la Société Wallonne du Logement (SWL), dans le logement social d'une région considérée comme riche, et dans le sous-investissement des pouvoirs publics communaux, pour des raisons qui restent à identifier.

De manière générale en Wallonie en 2021, les ménages logés en logement public se caractérisent par une taille plus petite qu'en moyenne (2,20 contre 2,28), une sous-représentation des couples avec ou sans enfant(s) et une surreprésentation des personnes isolées et des familles monoparentales (Anfrie, 2023). Ces caractéristiques spécifiques sont à mettre en relation avec les difficultés rencontrées par les personnes isolées et les familles monoparentales à se loger sur le marché privé. Comme les unes et les autres ne disposent que d'une seule source de revenus, elles sont perçues comme des candidates à risque financier plus élevé que les couples, tant par les bailleurs, sur le marché locatif, que par les banques, sur le marché acquisitif : leur solvabilité est fragile, notamment parce qu'en cas d'accident, de maladie ou de perte de l'emploi, ils pourraient rapidement éprouver des difficultés à payer un loyer ou à rembourser un emprunt.

Dans la province du Brabant wallon, le profil des locataires de logements publics est marqué par une surreprésentation, au regard du reste de la Wallonie, des couples avec enfants (21% contre 13% pour l'ensemble de la Région) et sans enfant (13% contre 7%) (figure 15). A l'inverse, les familles monoparentales sont sous-représentées (24% contre 32% en Wallonie), de même que les ménages d'isolés (37% contre 48%). Cette situation retient l'occasion car elle témoigne vraisemblablement des difficultés rencontrées plus qu'ailleurs en Région wallonne par les couples pour trouver un logement. Dans une province où les coûts d'accès au parc de logement privé sont plus élevés qu'ailleurs (voir plus haut), il est très probable que davantage de couples, avec ou sans enfants, soient contraints de se rabattre sur le logement public.

Province	Nombre de ménages (total)	Ménages candidats SLSP	% de ménages logés en SLSP	% de ménages candidats SLSP
Brabant wallon	172 419	5 609	4,1 %	3,3 %
Hainaut	601 518	16 976	7,5 %	2,8 %
Liège	501 874	12 948	6,6 %	2,6 %
Luxembourg	127 111	2 233	3,0 %	1,8 %
Namur	222 562	4 147	3,6 %	1,9 %
Wallonie	1 625 484	41 913	5,9 %	2,58 %

Tableau 43 : Nombre et proportion de ménages logés et candidats à l'habitat en logement public en Région wallonne en 2023

Source : Groupe d'observation pour l'accès au logement en Brabant wallon (2025). *Habiter en Brabant wallon, un privilège ?* Wavre, Relais social du Brabant wallon. Voir : https://www.clps-bw.be/wp-content/uploads/sites/2/2025/11/GOAL_Etude.pdf. Le tableau a été construit à partir des données de Statbel sur les ménages et de l'IWEPS (2024) sur le logement public

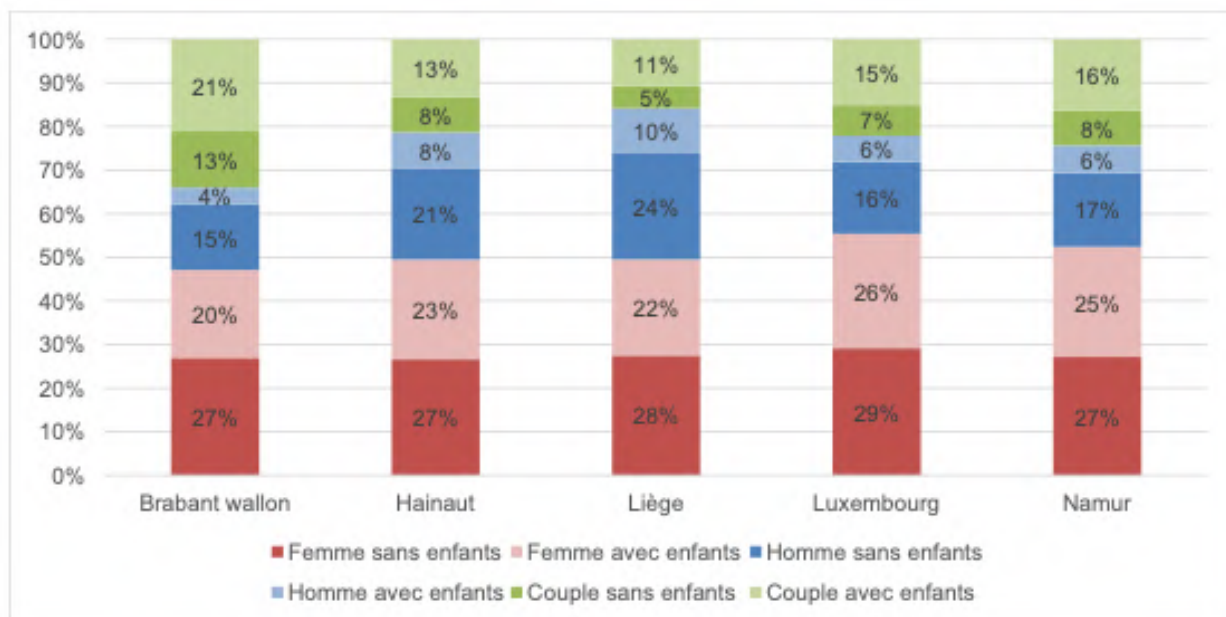


Figure 15 : Structure des ménages privés locataires du logement social par province en Wallonie (2021)

Sources : Anfric M.-N. (2023). *Portrait des locataires du logement social*. Centre d'Etudes en Habitat Durable, Rapport de recherche, Charleroi, 105 pages.

* *

*

4 Structure et dynamique des ménages privés en Belgique et dans les deux provinces du Brabant

Si aux échelles locale ou provinciale, l'évolution du nombre et de la structure des ménages privés dépend assez largement de celle de l'offre de logements, à l'échelle de la Belgique, on peut considérer que la dynamique des ménages est d'abord fonction des changements démographiques, tant sur le plan du mouvement naturel, de la formation et de la séparation des couples, que sur celui des migrations internationales.

En Belgique, de 1992 à 2025, le nombre de ménages a augmenté de 28 %, soit 10 points de pourcent de plus que la population, avec en conséquence une réduction de la taille moyenne des ménages (de 2,47 à 2,27 personnes par ménage). Trois catégories de ménages ont connu une croissance relative soutenue : les isolés (+ 46%), les familles monoparentales (+ 56 %) et, les « autres ménages »²⁰ (+ 75%) (figure 16 et tableau 44). Selon les projections démographiques du Bureau fédéral du plan (BFP), la croissance quantitative de ces catégories devrait se poursuivre jusqu'en 2040.

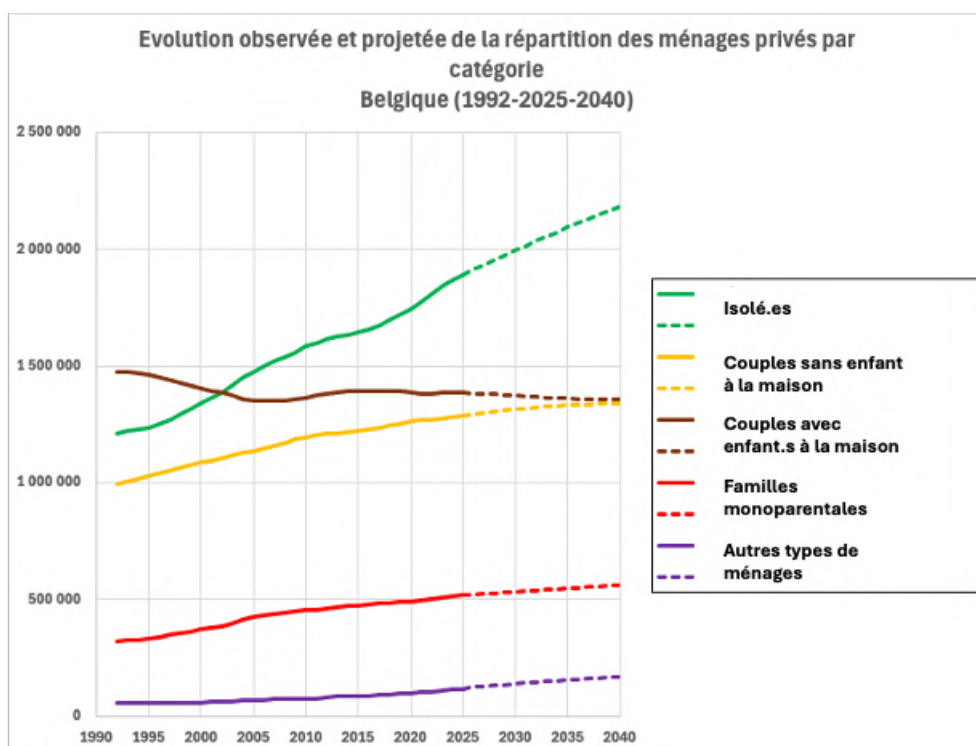


Figure 16 : Évolution observée (1992 – 2025, en trait plein) et projetée (2025 – 2040, en trait pointillé) du nombre et de la structure des ménages privés en Belgique

Sources : Statbel, Registre national

Malgré une légère augmentation entre 2005 et 2015, le nombre de couples avec enfant.s à la maison a diminué entre 1992 et 2025 (-6%) et devrait continuer à le faire légèrement jusqu'en 2040 (-2%). Enfin, le nombre de couples sans enfant à la maison a augmenté de manière lente mais régulière entre 1992 et 2025 (+ 28%) et pourrait progresser encore un peu jusqu'en 2040 (+4%).

²⁰ La catégorie « autres ménages » contient tous les ménages privés qui ne peuvent être classés dans les quatre premières catégories de ménages privés. Il s'agit, par exemple, d'amis qui cohabitent, de frères et sœurs qui cohabitent, de ménages multifamiliaux. Les personnes en colocation se retrouvent fréquemment dans cette catégorie.

Ces évolutions contrastées ont conduit à une transformation substantielle du poids relatif de chaque catégorie de ménage (tableau 44). En 1992, les couples avec enfant.s rassemblaient un peu plus d'un tiers des ménages et ceux sans enfant un peu moins d'un quart. Les isolés, pour leur part, constituaient environ 30% des ménages. Les familles monoparentales (8%) et surtout les « autres ménages » (1,4%) restaient quant à eux très minoritaires. En 2025, les isolés sont devenus le premier groupe de ménages (36%), loin devant les couples avec (27%) ou sans enfant.s (25%). A la même date, les familles monoparentales rassemblaient une dizaine de pourcent des ménages et la catégorie « autres ménages » restait très minoritaire (2,4%). Enfin, selon les projections démographiques du BFP, en 2040 la situation devrait grosso modo être la même qu'en 2025, avec toutefois un renforcement du poids relatif des isolés (de 36 à 39%) et une diminution corrélative de celui des couples avec enfant.s (de 27 à 24%).

Ménages privés	Nombre à chaque date						
	1992	2011	2021	2025	2030	2035	2040
Isolé.es	1 211 722	1 595 910	1 774 054	1 889 962	1 994 528	2 092 713	2 181 229
Couples sans enfant à la maison	991 950	1 203 174	1 268 554	1 284 286	1 313 808	1 331 591	1 337 205
Couples avec enfant.s à la maison	1 475 983	1 374 315	1 383 282	1 384 604	1 373 025	1 360 913	1 359 621
Familles monoparentales	318 674	457 524	496 746	516 857	533 966	548 609	561 657
Autres types de ménages	58 483	77 287	102 215	123 958	139 795	156 101	169 987
Total	4 056 812	4 708 210	5 024 851	5 199 667	5 355 123	5 489 927	5 609 698
Population	10 021 997	10 951 266	11 521 238	11 816 102	12 023 862	12 186 730	12 347 171
Taille moyenne (personnes par ménage)	2,47	2,33	2,29	2,27	2,25	2,22	2,20

Ménages privés	Indice d'évolution (base 100 = 1992)						
	1992	2011	2021	2025	2030	2035	2040
Isolé.es	100	132	146	156	165	173	180
Couples sans enfant à la maison	100	121	128	129	132	134	135
Couples avec enfant.s à la maison	100	93	94	94	93	92	92
Familles monoparentales	100	144	156	162	168	172	176
Autres types de ménages	100	132	175	212	239	267	291
Total	100	116	124	128	132	135	138
Population	100	109	115	118	120	122	123

Ménages privés	Répartition en % à chaque date						
	1992	2011	2021	2025	2030	2035	2040
Isolé.es	29,9	33,9	35,3	36,3	37,2	38,1	38,9
Couples sans enfant à la maison	24,5	25,6	25,2	24,7	24,5	24,3	23,8
Couples avec enfant.s à la maison	36,4	29,2	27,5	26,6	25,6	24,8	24,2
Familles monoparentales	7,9	9,7	9,9	9,9	10,0	10,0	10,0
Autres types de ménages	1,4	1,6	2,0	2,4	2,6	2,8	3,0
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Tableau 44 : Évolution observée (1992 – 2025) et projetée (2025 – 2040) du nombre et de la structure des ménages privés en Belgique

Sources : Statbel, Registre national

Cette transformation en profondeur de la répartition des ménages entre différentes catégories est à mettre en relation avec plusieurs changements socio-démographiques structurels qui se déploient en Belgique et plus largement en Europe occidentale depuis au moins trois décennies. Tout d'abord, en suivant le parcours de vie, la formation de plus en plus tardive d'unions stables, par mariage ou pas, contribue à augmenter le nombre et la part d'isolés et de ménages de la catégorie « autres ménages ». Ensuite, la lente mais régulière croissance de l'infécondité finale, autrement dit de la part de femmes et d'hommes d'une génération qui atteignent la fin de leur vie féconde sans avoir eu d'enfant, que ce soit par choix ou à la suite du report de la maternité vers des âges de plus en plus élevés, conduit inévitablement à une réduction de la part et du nombre de couples sans enfant. Par ailleurs, l'augmentation de la divortialité et, plus largement des ruptures d'union a pour effet de doper la croissance du nombre d'isolés et de familles monoparentales. Alors que ce dernière résultait principalement du décès du partenaire dans les années 1960, elle dépend aujourd'hui très majoritairement de la divortialité élevée. Le

vieillesse de la population favorise quant à lui la croissance du nombre de couples sans enfants car il conduit à ce que les deux membres d'un couple survivent plus longtemps après le départ de leurs enfants du domicile. Aux âges très élevés, ces couples sans enfant se transforment enfin en ménage d'isolés, suite au décès de l'un des deux conjoints.

De manière générale, le Brabant wallon a connu – et devrait connaître - des évolutions similaires à celle observée en Belgique (figure 17 et tableau 45), avec notamment une forte croissance du nombre et de la proportion des ménages d'isolés, qui sont devenus majoritaires en 2025. En raison de sa localisation périurbaine par rapport à Bruxelles, la province présente toutefois certaines singularités. Au point de départ de l'analyse, elle se caractérise en effet par une taille moyenne des ménages (2,60) plus élevée qu'en Belgique (2,47), une proportion plus élevée de couples avec enfant.s à la maison (40% contre 36%) et une part moindre de couples sans enfant (23% contre 25%) et d'isolés (27% contre 30%). Pour le dire autrement, le Brabant wallon est une terre privilégiée d'accueil pour des familles avec enfants. Malgré une croissance relative plus forte du nombre d'isolés et de couples sans enfant que de couples avec enfants, malgré une réduction de la taille moyenne des ménages, la province devrait conserver jusqu'en 2040 son caractère plus « familial » que l'ensemble de la Belgique. En effet, selon les projections du BFP, les couples avec enfants pourraient encore y représenter 27% des ménages, contre 24% pour la Belgique.

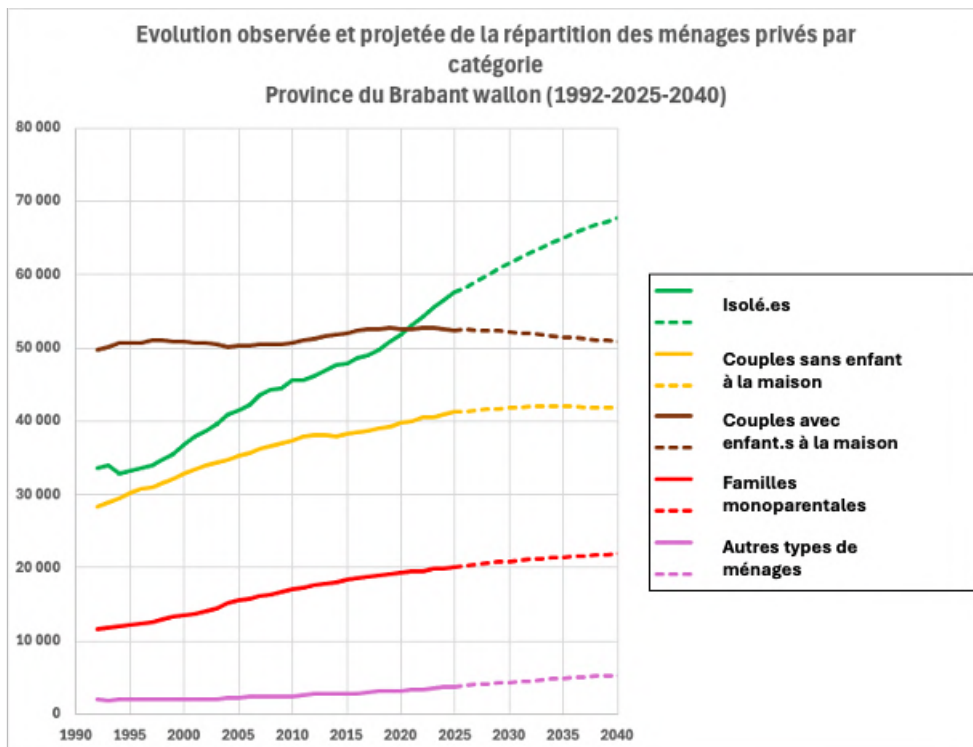


Figure 17 : Évolution observée (1992 – 2025, en trait plein) et projetée (2025 – 2040, en trait pointillé) du nombre et de la structure des ménages privés dans la province du Brabant wallon

Sources : Statbel, Registre national

Ménages privés	Nombre à chaque date						
	1992	2011	2021	2025	2030	2035	2040
Isolé.es	33 511	45 569	53 057	57 344	61 501	64 990	67 787
Couples sans enfant à la maison	28 316	37 886	40 012	41 023	41 782	41 967	41 751
Couples avec enfant.s à la maison	49 648	50 998	52 569	52 572	52 182	51 479	50 881
Familles monoparentales	11 684	17 250	19 464	20 113	20 869	21 452	21 867
Autres types de ménages	1 942	2 550	3 341	3 826	4 341	4 873	5 310
Total	125 101	154 253	168 443	174 877	180 676	184 762	187 596
Population	325 621	382 866	407 397	415 649	421 118	423 879	425 702
Taille moyenne	2,60	2,48	2,42	2,38	2,33	2,29	2,27

Ménages privés	Indice d'évolution (base 100 = 2021)						
	1992	2011	2021	2025	2030	2035	2040
Isolé.es	100	136	158	171	184	194	202
Couples sans enfant à la maison	100	134	141	145	148	148	147
Couples avec enfant.s à la maison	100	103	106	106	105	104	102
Familles monoparentales	100	148	167	172	179	184	187
Autres types de ménages	100	131	172	197	224	251	273
Total	100	123	135	140	144	148	150
Population	100	118	125	128	129	130	131

Ménages privés	Répartition en % à chaque date						
	1992	2011	2021	2025	2030	2035	2040
Isolé.es	26,8	29,5	31,5	32,8	34,0	35,2	36,1
Couples sans enfant à la maison	22,6	24,6	23,8	23,5	23,1	22,7	22,3
Couples avec enfant.s à la maison	39,7	33,1	31,2	30,1	28,9	27,9	27,1
Familles monoparentales	9,3	11,2	11,6	11,5	11,6	11,6	11,7
Autres types de ménages	1,6	1,7	2,0	2,2	2,4	2,6	2,8
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Tableau 45 : Évolution observée (1992 – 2025) et projetée (2025 – 2040) du nombre et de la structure des ménages privés dans la Province du Brabant wallon

Sources : Statbel, Registre national

Les constats précédents invitent à comparer le Brabant wallon au Brabant flamand, une autre province située en périphérie de la Région de Bruxelles-Capitale (figure 18 et tableau 46). A première vue, les trajectoires suivies par les deux provinces sur le plan démographique ont été et devraient être à l'avenir très similaires. Une analyse plus détaillée montre toutefois que le Brabant flamand a conservé et devrait conserver à l'avenir une structure plus « familiale » de sa population. Tout d'abord, la taille moyenne des ménages s'y réduit moins que dans le Brabant wallon : alors qu'elle était légèrement plus petite en 1992 (2,54 contre 2,60 en Brabant wallon), elle est devenue légèrement plus grande en 2025 et devrait l'être encore davantage en 2040 (2,35 contre 2,27). Par ailleurs, la part des couples avec enfant.s, sensiblement égale dans les deux provinces en 1992, s'est et devrait moins se réduire dans le Brabant flamand, si bien qu'en 2040 elle devrait y atteindre 29% contre 27% dans le Brabant wallon. Un constat inverse peut être dressé pour les isolés.

Ces constats ont conduit l'équipe de recherche à estimer l'évolution du nombre et de la structure des ménages du Brabant wallon si, de 2011 à 2040, chaque catégorie de ménages évoluait au même rythme que celui observé et projeté dans le Brabant flamand (tableau 47). Si ce scénario se vérifiait, le Brabant wallon devrait connaître non pas une diminution du nombre de couples avec enfants à partir de 2025, mais une augmentation. Comme dans le même temps, le rythme de croissance du nombre d'isolés se réduirait, on se retrouverait en 2040 avec 29% de couples avec enfant.s (contre 27% selon les projections du BFP) et 34% d'isolés (contre 36% selon les projections du BFP). Selon cette hypothèse, les autres catégories de ménages conserveraient approximativement en 2040 leur proportion estimée par la BFP. Enfin, comme ce scénario conduirait à une croissance plus faible du nombre d'isolés et plus forte du nombre de couples avec enfant.s, il en résulterait une moindre croissance du nombre de ménages et donc des besoins en logement.

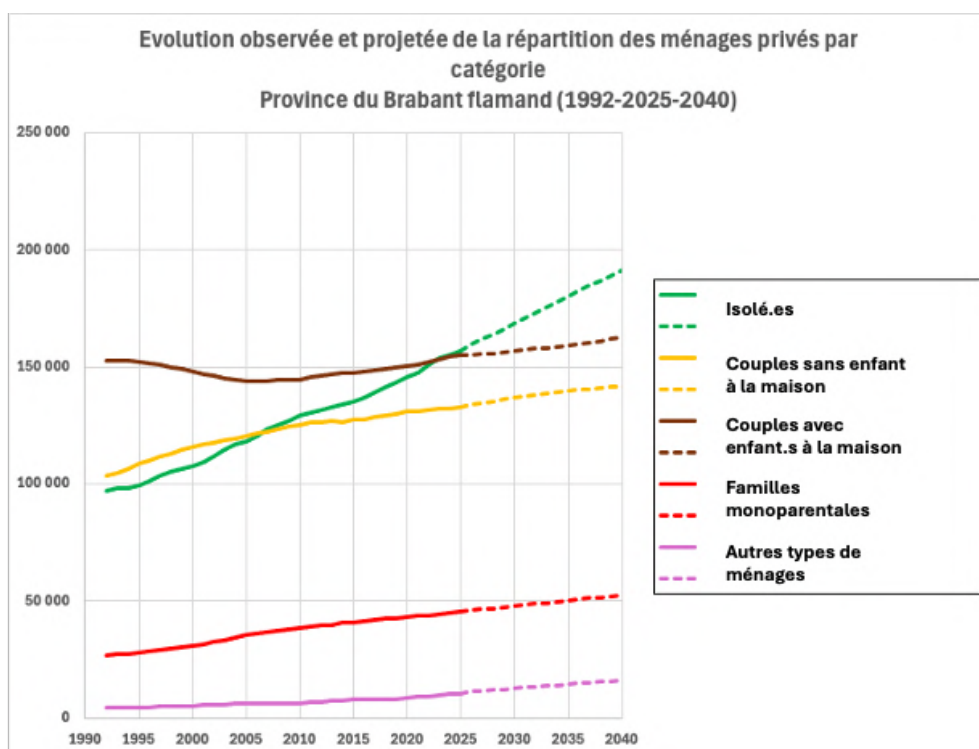


Figure 18 : Évolution observée (1992 – 2025, en trait plein) et projetée (2025 – 2040, en trait pointillé) du nombre et de la structure des ménages privés dans la province du Brabant flamand
Sources : Statbel, Registre national

Ménages privés	Nombre à chaque date						
	1992	2011	2021	2025	2030	2035	2040
Isolé.es	96 907	130 315	147 173	157 262	168 743	180 167	191 200
Couples sans enfant à la maison	103 604	126 140	131 123	132 976	136 721	139 734	141 596
Couples avec enfant.s à la maison	152 431	145 459	151 003	154 452	156 820	159 080	162 638
Familles monoparentales	26 604	38 904	43 579	45 597	47 972	50 285	52 622
Autres types de ménages	4 467	6 754	8 987	11 091	12 775	14 586	16 324
Total	384 013	447 572	481 865	501 380	523 032	543 852	564 381
Population	976 956	1 086 446	1 162 084	1 205 556	1 246 659	1 284 761	1 323 921
Taille moyenne	2,54	2,43	2,41	2,40	2,38	2,36	2,35

Ménages privés	Indice d'évolution (base 100 = 2021)						
	1992	2011	2021	2025	2030	2035	2040
Isolé.es	100	134	152	162	174	186	197
Couples sans enfant à la maison	100	122	127	128	132	135	137
Couples avec enfant.s à la maison	100	95	99	101	103	104	107
Familles monoparentales	100	146	164	171	180	189	198
Autres types de ménages	100	151	201	248	286	327	365
Total	100	117	125	131	136	142	147
Population	100	111	119	123	128	132	136

Ménages privés	Répartition en % à chaque date						
	1992	2011	2021	2025	2030	2035	2040
Isolé.es	25,2	29,1	30,5	31,4	32,3	33,1	33,9
Couples sans enfant à la maison	27,0	28,2	27,2	26,5	26,1	25,7	25,1
Couples avec enfant.s à la maison	39,7	32,5	31,3	30,8	30,0	29,3	28,8
Familles monoparentales	6,9	8,7	9,0	9,1	9,2	9,2	9,3
Autres types de ménages	1,2	1,5	1,9	2,2	2,4	2,7	2,9
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Tableau 46 : Évolution observée (1992 – 2025) et projetée (2025 – 2040) du nombre et de la structure des ménages privés dans la Province du Brabant flamand
Sources : Statbel, Registre national

Ménages privés	Nombre estimé à chaque date					
	2011	2021	2025	2030	2035	2040
Isolé.es	45 569	51 464	54 992	59 007	63 001	66 860
Couples sans enfant à la maison	37 886	39 383	39 939	41 064	41 969	42 528
Couples avec enfant.s à la maison	50 998	52 942	54 151	54 981	55 774	57 021
Familles monoparentales	17 250	19 323	20 218	21 271	22 296	23 333
Autres types de ménages	2 550	3 393	4 188	4 823	5 507	6 163
Total	154 253	166 504	173 488	181 146	188 547	195 905

Ménages privés	Différence entre le nombre observé et le nombre estimé					
	2011	2021	2025	2030	2035	2040
Isolé.es	0	1 593	2 352	2 494	1 989	927
Couples sans enfant à la maison	0	629	1 084	718	-2	-777
Couples avec enfant.s à la maison	0	-373	-1 579	-2 799	-4 294	-6 140
Familles monoparentales	0	141	-105	-401	-844	-1 465
Autres types de ménages	0	-52	-361	-482	-634	-853
Total	0	1 939	1 389	-470	-3 785	-8 309

Ménages privés	Répartition estimée en % à chaque date					
	2011	2021	2025	2030	2035	2040
Isolé.es	29,5	30,9	31,7	32,6	33,4	34,1
Couples sans enfant à la maison	24,6	23,7	23,0	22,7	22,3	21,7
Couples avec enfant.s à la maison	33,1	31,8	31,2	30,4	29,6	29,1
Familles monoparentales	11,2	11,6	11,7	11,7	11,8	11,9
Autres types de ménages	1,7	2,0	2,4	2,7	2,9	3,1
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Tableau 47 : Évolution du nombre estimé et de la structure des ménages privés dans la Province du Brabant wallon si de 2011 à 2040 la croissance relative du nombre de chaque catégorie de ménage était identique à celle de la Province du Brabant flamand

Sources : Statbel, Registre national

Même s'il est peu probable que le Brabant wallon suive la trajectoire démographique du Brabant flamand, le scénario présenté plus haut a le mérite d'attirer à nouveau l'attention sur la potentielle influence exercée par les caractéristiques du marché du logement sur l'évolution du nombre et de la structure des ménages. Si les parcs du logement des deux provinces présentent de nombreuses similarités, on constate néanmoins qu'en 2011 – seule année pour laquelle la comparaison est possible –, la taille moyenne des biens loués (maisons ou appartements) est plus grande dans le Brabant flamand que dans le Brabant wallon. Le segment locatif, dont on a déjà plusieurs fois souligné l'importance dans le renouvellement de la structure des ménages via les déménagements, se prête donc davantage en Brabant flamand à accueillir des ménages un peu plus grand. Sur un autre plan, le caractère plus « familial » des ménages en Brabant flamand peut sembler paradoxal puisque la maison en propriété – un type de logement auquel est associé à terme une augmentation du nombre de couples sans enfant et d'isolés – y est encore plus dominante (67% du parc de logement en 2011) qu'en Brabant wallon (63% du parc à la même date). Peut-être toutefois que le vieillissement sur place dans ce type de logement est moins fréquent qu'ailleurs et donc que la renouvellement par des ménages plus jeunes et plus grands s'y opère davantage.

5 La répartition des différentes catégories de ménages au sein des types de logement

Cette dernière section du rapport repose se focalise sur la seule province du Brabant wallon. Elle a pour objectif principal d'examiner de manière précise, tout en restant aussi synthétique que possible, la manière dont les différentes catégories de ménages se répartissent au sein de types distincts de logements.

5.1 Méthodologie

L'analyse a reposé sur le croisement des données individuelles sur la structure des ménages (type, taille, âge) et des données relatives aux logements occupés. Une première étape a consisté à réaliser des analyses multivariées (analyses en composantes principales et classification ascendantes hiérarchiques). Elles n'ont pas produit de résultats convaincants. On a observé en effet un affaiblissement important des corrélations entre variables car les relations entre les types de logements et les catégories de ménages se brouillent avec l'âge des logements (ou plutôt avec le vieillissement sur place des ménages) et que les tailles des logements ne sont pas bien corrélées avec les structures et les tailles des ménages.

5.1.1 La construction de figures analytiques

Face à la médiocrité des résultats tirés des analyse multivariées, l'option a été prise de réaliser des figures analytiques, en distinguant les 4 segments du parc de logement selon le type d'immeubles et le régime d'occupation, puis en opérant une distinction au sein de chaque segment entre les logements selon la taille et l'année de construction. Par ailleurs, différentes catégories de ménages ont été établies en distinguant les isolés, les couples avec et sans enfant.s, les familles monoparentales et les « autres ménages », puis en les différenciant selon leur taille et l'âge de leurs membres.

Ces figures analytiques sont construits de la même manière pour chacun des 4 segments du parc de logement de la province établis sur base du type de bâtiment et du régime d'occupation des logements (figure 18 et 19). Sur l'axe des ordonnées, les logements d'un segment ont été classés par taille croissante (en nombre de pièces), du bas vers le haut de l'axe. Sur l'axe des abscisses, les catégories de ménages (isolés, familles monoparentales, etc.) ont été classées par taille croissante de la gauche vers la droite, avec les plus petits ménages à gauche et les plus grands à droite. Une distinction a en outre été établie selon l'âge des personnes adultes constitutives du ménage. Enfin, pour chaque croisement d'une taille donnée de logement (par exemple 6 pièces) et d'une catégorie détaillée de ménage (par exemple les isolés de 60 ans et plus), un cercle de surface proportionnelle au nombre de ménages concernés a été tracé. Pour des raisons de lisibilité, la relation entre le nombre de ménages et la surface des cercles est établie selon une échelle différente pour chacun des 4 segments du parc de logements. Chaque cercle a enfin été divisé en secteurs ou « quartiers de tarte » en fonction de la période de construction des logements, avec une progression vers le présent qui suit le sens anti horlogique. L'angle de chaque secteur est le même pour tous les cercles : il correspond à la part d'une période de construction donnée pour l'ensemble des logements de la province. Sur le cercle repris en figure 18, relatif à 2011, on constate par exemple que les logements construits avant 1919 représentent un quart de l'ensemble des logements et que ceux construits après 2005 moins de 5%.

Si l'angle de chaque secteur ne varie pas d'un cercle à l'autre, en revanche la surface d'un secteur change selon la spécificité de la période de construction considérée pour la taille de logement prise en compte et la catégorie détaillée de ménage analysée. A titre d'exemple, la figure 18

comprend deux cercles relatifs à des logements de 6 pièces au sein du segment des logements en propriété dans des immeubles de 1 logement. Le premier, à gauche, concerne les isolés de 60 ans et plus et le second, à droite, les couples avec enfant.s comprenant 4 personnes et dont les adultes ont en moyenne 40 ans et plus. La similitude des surfaces des deux cercles signifie que dans les logements en question les deux catégories de ménages sont aussi nombreuses. Cependant, elles y occupent des biens construits à des périodes très différentes. Les isolés, d'une part, sont surreprésentés dans des logements construits entre 1946 et 1970 et sous représentés dans ceux construits après 1980. En effet, les secteurs dépassent la surface du cercle pour les périodes de construction 1946-60 et 1961-70 et se situent en deçà de la surface du cercle pour celles à partir de 1981. Les couples avec enfant.s, comptant 4 personnes et dont les parents ont en moyenne 40 ans ou plus, d'autre part, sont fortement sous-représentés dans les logements construits à partir de 1981, mais très sous-représentés dans ceux construits entre 1961 et 1980 et dans une moindre mesure dans ceux plus anciens, datant d'avant 1919.

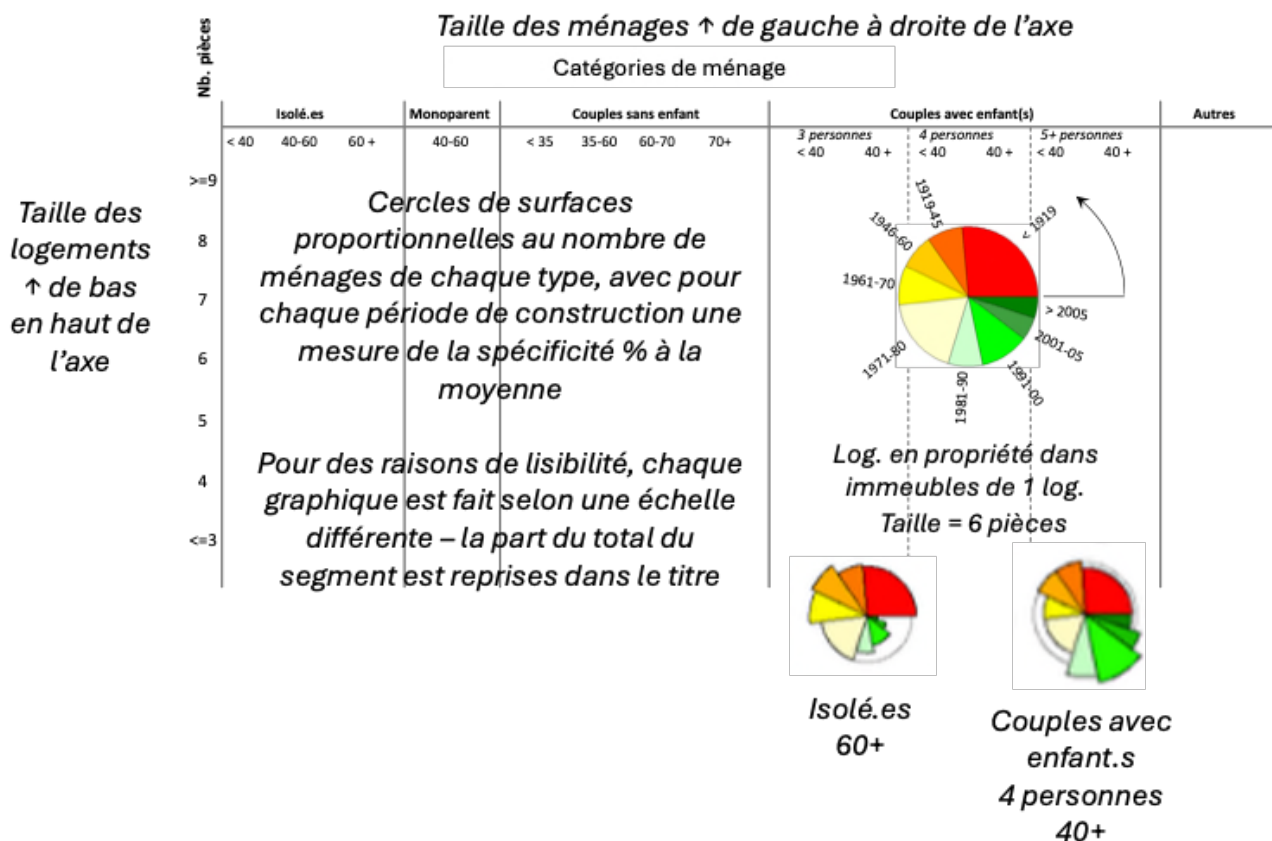
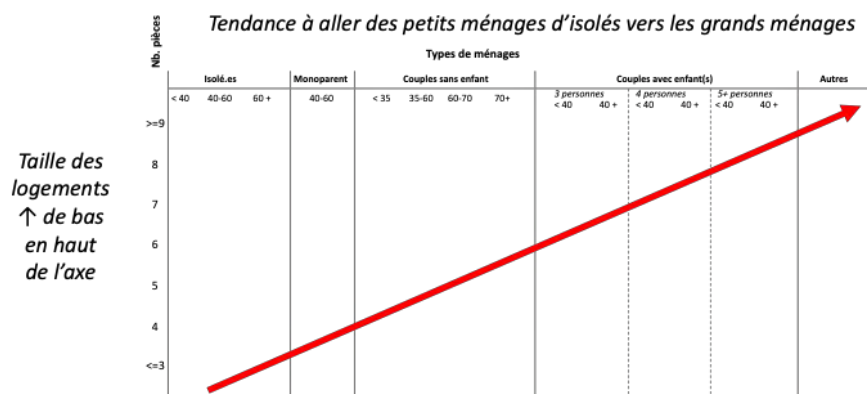


Figure 19 : Principes de construction des figures analytiques de la répartition des différentes catégories de ménage selon les types de logement à l'intérieur d'un segment donné

En raison même de ce mode de construction, sur ces figures analytiques les cercles devraient être de plus grande taille – donc être relatif à davantage de ménages – le long de la diagonale montante **si l'allocation des logements se faisait de manière satisfaisante**, avec des petits logements pour des petits ménages et, à l'inverse, des grands logements pour des grands ménages (figure 19). En effet, dans la partie inférieure gauche d'une figure se trouve l'association entre isolés et logements de 3 pièces et moins, alors que la partie supérieure droite fait se rencontrer les

couples avec enfants comprenant 5 personnes et plus ou les « autres ménages » avec les plus grands logements (9 pièces et plus).



Si l'allocation des logements se faisait de manière satisfaisante, les cercles devraient être de plus grande taille selon la diagonale montante.

Figure 20 : Clef de lecture des figures analytiques de la répartition des différentes catégories de ménage selon les types de logement

L'analyse des figures analytiques réalisées pour les 3 principaux segments du parc de logement du Brabant wallon en 2011 montre d'emblée que l'allocation des logements est loin d'y être optimale (figures 20, 21 et 23) : les plus grands cercles ne se concentrent pas le long de la diagonale montante.

Pour le segment des maisons occupées en propriété (figure 20), qui rassemble à lui seul 61 % des logements de la province, une part importante des ménages réside dans des logements de 5 à 7 pièces. Parmi ces ménages, trois catégories sont plus nombreuses que les autres : les isolés âgés, les couples adultes et âgés sans enfant et les couples jeunes avec enfants. Les premiers occupent plutôt des logements anciens, construits avant 1970. Les seconds sont davantage présents dans des logements construits entre 1960 et 1990. Enfin, les troisièmes se retrouvent surtout dans des logements plus récents, postérieurs à 1990. La figure montre par ailleurs une présence assez importante de petits ménages âgés, isolés ou en couple sans enfant, dans des logements très grands, de 8 pièces et plus. Au sein de ce segment du parc de logements, on observe donc un blocage d'une partie du patrimoine résidentiel bien plus par les isolés âgés et les couples sans enfant que par la catégorie « autres ménages » qui, pour rappel, correspond en partie aux colocations.

Ce constat est confirmé par une analyse de la structure par âge de la population selon le nombre de pièces et de l'âge des logements au sein de ce même segment (figure 21). Quel que soit leur taille, les logements les plus récents, construits après 2005, se caractérisent par une nette surreprésentation des adultes entre 30 et 39 ans et de leurs enfants (entre 0 et 9 ans). Ensuite, au fur et à mesure qu'augmente l'âge du logement, donc en se déplaçant vers la droite des figures, on constate que les groupes d'âges surreprésentés sont de plus en plus âgés : les 35 – 44 ans et les 5 -14 ans dans les logements construits entre 2001 et 2005, puis les 45 – 54 ans et les 10-19 ans pour les logements construits entre 1991 et 2000. On remarque aussi que dans les logements construits avant 1991, les enfants et les adolescents sont systématiquement sous-représentés. Cette configuration ne doit rien au hasard. Elle témoigne d'un vieillissement sur place des personnes qui accèdent à la propriété.

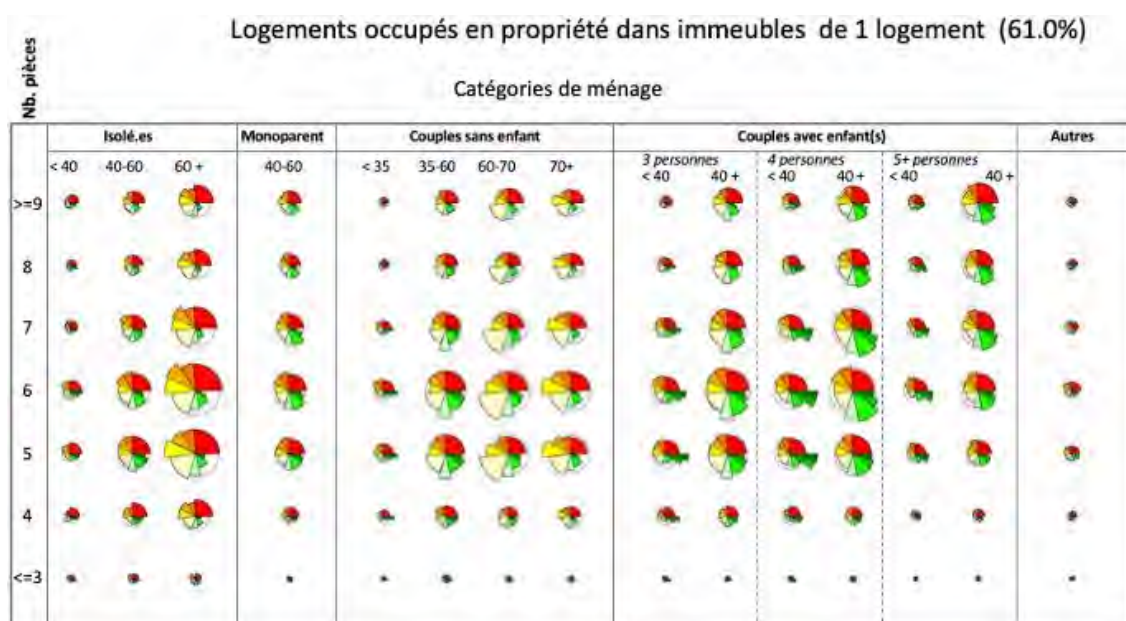


Figure 21 : Répartition des différentes catégories de ménage en fonction du nombre de pièces et de l'âge des logements au sein des logements occupés en propriété dans des immeubles de 1 logement – Province du Brabant wallon (2011)

Sources : Statbel, Censur 2011

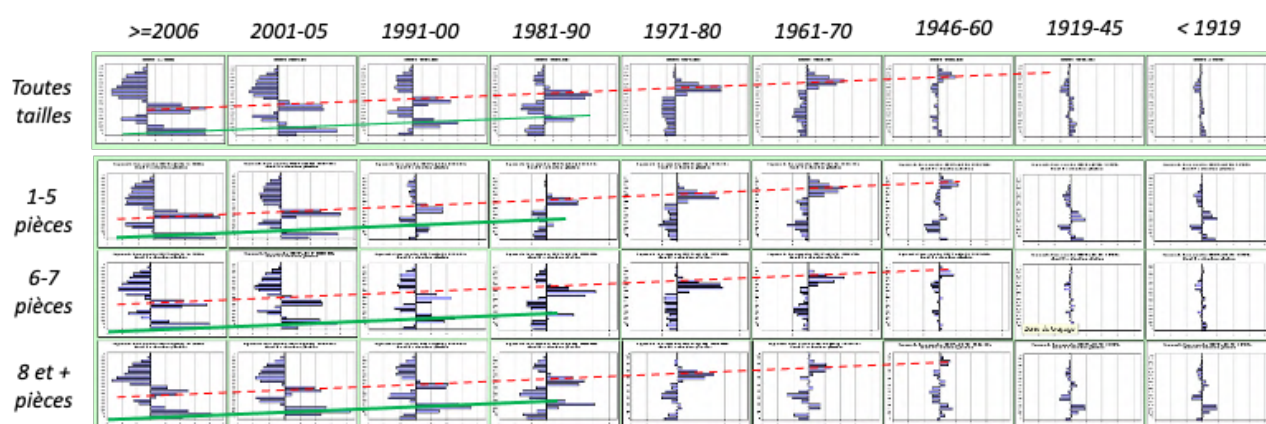


Figure 22 : Structure par classe d'âges de la population selon le nombre de pièces et de l'âge des logements au sein des logements occupés en propriété dans des immeubles avec 1 logement – Province du Brabant wallon (2011)

Note : Au sein de chaque type de logement défini en fonction de sa taille et de période de construction, la part de chaque classe quinquennale d'âges a été comparé à la part correspondante dans l'ensemble de la population du Brabant wallon. Pour un type de logement donné, un bâtonnet se trouve à gauche de l'axe vertical lorsque la classe d'âges concernée est proportionnellement moins nombreuse que dans la population provinciale et à droite de l'axe vertical lorsque la classe d'âge est proportionnellement plus nombreuse. Plus les bâtonnets s'écartent de l'axe vertical, plus la sous-représentation ou la surreprésentation de la classe d'âge est importante.

Sources : Statbel, Censur 2011

Ce vieillissement *in-situ* est un phénomène habituel dans les espaces périurbains, qu'ils soient en habitat pavillonnaire ou en grands ensembles. Les logements les plus récents mis en vente y sont majoritairement investis par des adultes assez jeunes avec leur.s jeune.s enfant.s. Ces derniers vont s'y maintenir généralement jusqu'au début de la vingtaine, puis quitter le nid familial pour s'installer dans des petits logements du parc locatif situés en général dans des espaces plus centraux. Malgré le départ de leurs enfants, les parents, surtout s'ils sont propriétaires, vont se

maintenir dans un logement devenu trop grand pour eux et y vieillir. En cas de séparation ou de décès d'un parent, il est assez fréquent que la personne devenue isolée se maintienne dans le logement, même quand elle fait face à des incapacités croissantes dues à son avancée en âge. Finalement, le placement en maison de repos ou le décès vont permettre de remettre le bien sur le marché, à moins qu'un des enfants ne le conserve dans le cadre d'une succession. Cette étape se lit clairement sur la figure 21 lorsque l'on compare la structure par âge des logements construits entre 1961 et 1970 à celles des logements qui datent de 1946-60. A la différence des acquéreurs des logements neufs, ceux qui achètent des maisons très anciennes ne présentent pas de structure par âge spécifique, sauf pour les plus petites maisons qui drainent préférentiellement des familles en voie de formation, et pour les plus grandes qui drainent des jeunes adultes, probablement en colocation.

Dans le segment des maisons en location, la diagonale montante reste tout aussi peu visible que dans le segment précédent (figure 22). Les couples avec enfants ne sont significativement présents que dans des logements de taille moyenne, construits dans les décennies qui ont suivi le Deuxième Guerre mondiale. Par ailleurs, on constate à nouveau une part assez importante de logements, y compris de grande taille, occupés par des isolé.es, principalement âgé.es.

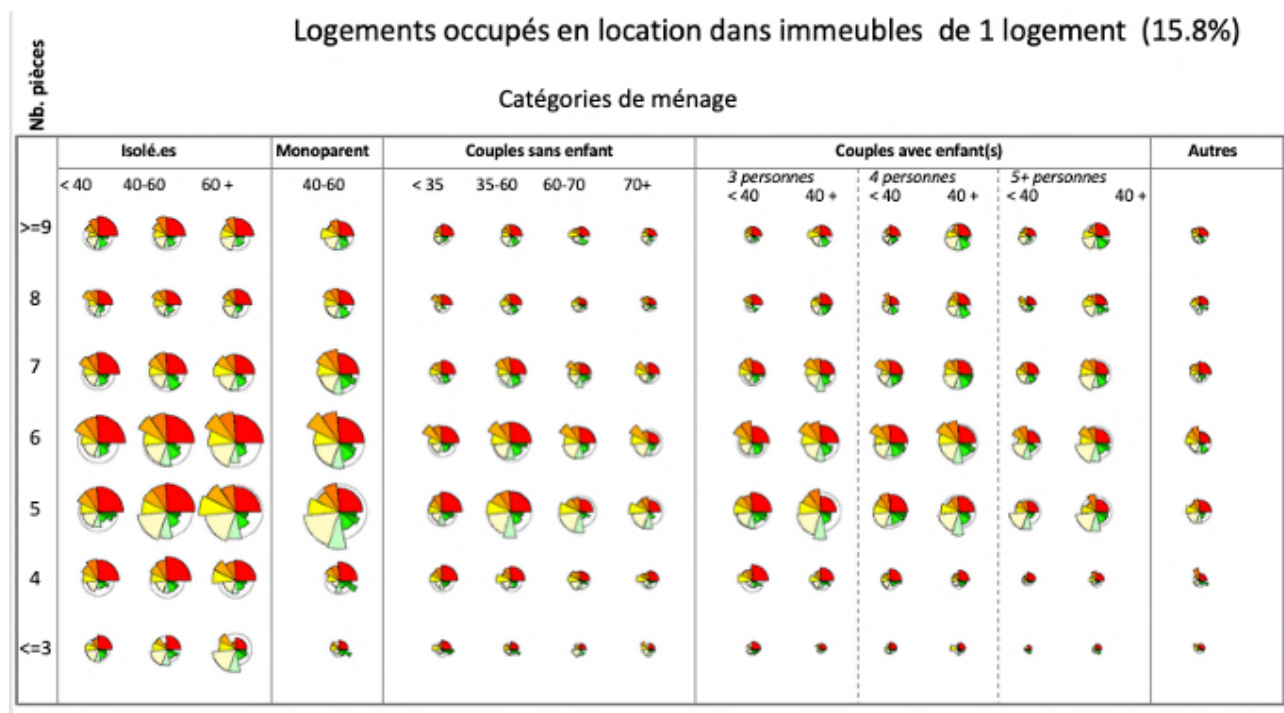


Figure 23 : Répartition des différentes catégories de ménage en fonction du nombre de pièces et de l'âge des logements au sein des logements occupés en location dans des immeubles de 1 logement – Province du Brabant wallon (2011)

Sources : Statbel, Census 2011

Le segment des logements occupés en location dans des immeubles comptant plusieurs logements se caractérise pour sa part par une nette surreprésentation des isolés, d'âges variés, et dans une moindre mesure des couples sans enfants (figure 23). Les uns et les autres occupent principalement des petits logements, de 4 pièces ou moins.

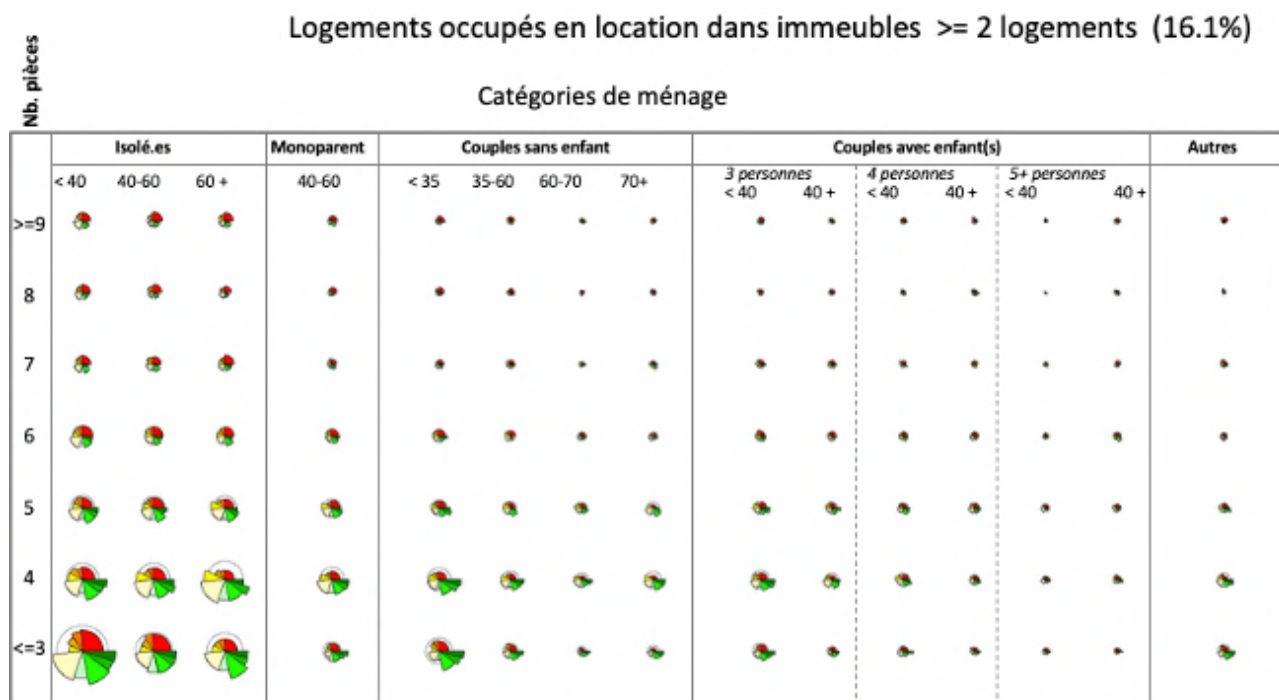


Figure 24 : Répartition des différentes catégories de ménage en fonction du nombre de pièces et de l'âge des logements au sein des logements occupés en location dans des immeubles de 2 logements et plus – Province du Brabant wallon (2011)

Sources : Statbel, Census 2011

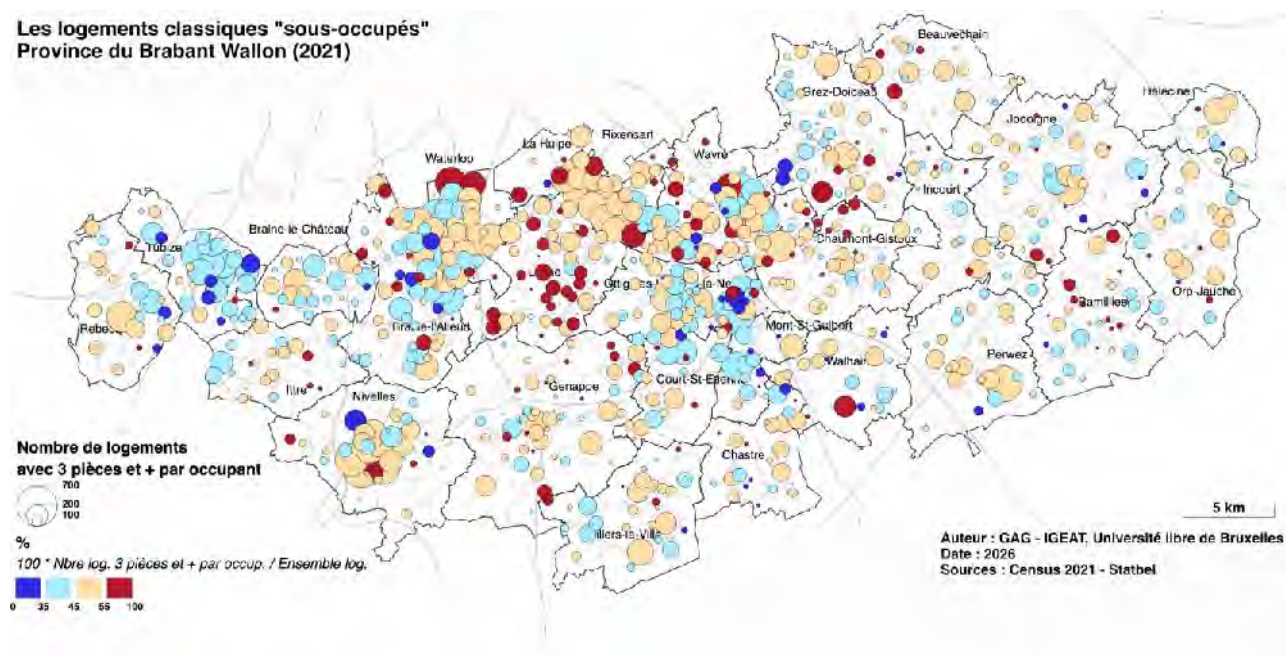


Figure 25 : La sous-occupation du logement dans la Province du Brabant wallon en 2021

Sources : Statbel, Census 2021

Globalement, les figures analytiques relatifs aux logements dans des immeubles avec 1 logement mettent en évidence une sous-occupation des maisons. Une manière de documenter la géographie de cette sous-occupation est de cartographier par secteur statistique le nombre et la part de logements qui comptent au moins 3 pièces par occupant (figure 24). Le résultat est difficile à décrire et interpréter car il découle de la combinaison des variations spatiales de la taille des

ménages et de celle des logements. De manière générale, la sous-occupation se manifeste davantage dans le Nord de la partie centrale de la province, entre Waterloo, Lasne et Chaumont-Gistoux, et au sein de celle-ci davantage dans les zones périurbaines que dans les centralités. Cette géographie correspond grosso modo à celle des lotissements construits dans les années 1960 à 1980, avec de grands logements au sein desquels la population initialement installée est aujourd'hui âgée de 60 ans et plus et donc confrontée au veuvage et à l'isolement.

5.1.2 La construction de tableaux synthétiques

Les figures analytiques qui viennent d'être présentées ont été utilisées dans la suite de la recherche comme outils pour construire des tableaux synthétiques qui croisent types de logement et catégorie de ménage.

5.1.2.1 Une typologie des logements

Pour les logements, l'opération a été menée en appliquant les principes suivants :

- Maintien des 4 segments principaux selon le type de bâtiment et le régime d'occupation.
- Catégorisation des tailles du logement, sur base de la taille moyenne des deux types principaux de bâtiment.
 - Pour les maisons (taille moyenne = 6,4 pièces, en 2011 comme en 2021), 3 catégories de taille ont été distinguées : les petites maisons (1 à 4 pièces), les maisons de taille moyenne (5 à 6 pièces) et les grandes maisons (7 pièces et plus).
 - Pour les logements en appartement (taille moyenne = 4,3 pièces en 2021 contre 4,7 pièces en 2011), 2 catégories de taille ont été distinguées : les petits appartements (de taille inférieure à la moyenne) (1 à 4 pièces) et les grands appartements (de taille supérieure à la moyenne) (5 pièces et plus).
- Catégorisation des périodes de construction en trois grands groupes :
 - avant 1960 ;
 - entre 1961 et 2000 ;
 - 2001 et après.

Compte tenu du très faible nombre de petites maisons, elles ont été rassemblées pour chaque segment en un seul groupe, toutes périodes de construction confondues.

La répartition des logements de la province entre les types définis selon les principes adoptés s'établit comme suit (tableau 48). Le segment principal du parc comprend **les logements occupés en propriété dans des immeubles avec 1 logement**. Il s'agit donc en grande majorité, comme déjà mentionné, de **maisons unifamiliales en propriété**. En 2011 comme en 2021, il rassemble 6 logements sur 10 de la province. En son sein – et en se contentant des chiffres de 2011 – les petits logements (1 à 4 pièces) et les logements récents (2001 et après) sont minoritaires (7% du segment pour les premiers, 13% pour les seconds). Les quatre autres types se partagent presque à part égale le reste des logements de ce segment, avec une surreprésentation des logements de 5 à 6 pièces, tant pour les maisons anciennes (avant 1960, 21%) que pour celles bâties entre 1961 et 2000 (22 %). Le segment des **maisons unifamiliales en location** (15 % des logements en 2011 et 13% en 2021) a une structure interne similaire au précédent mais avec quelques différences notables : les petits logements sont proportionnellement plus nombreux (17% en 2021), les logements récents sont moins présents (8%) et les maisons de 7 pièces et plus ont un poids relatif plus faible, surtout pour celles construites entre 1961 et 2000.

Parmi les logements dans des immeubles avec 2 logements et plus, le segment le plus important est nettement celui des **appartements en location** (16% de l'ensemble des logements en 2011 et 20% en 2021). En son sein, les petits logements (1 à 4 pièces) construits entre 1961 et 2000 (30% du segment en 2021) ou après 2000 (27%) se démarquent clairement. A l'inverse les grands appartements (5 pièces et plus) sont très minoritaires, surtout ceux construits après 2000 (4% en 2021). Enfin, le segment le moins fourni des 4 analysés ici rassemble les **appartements en propriété** (entre 7 et 8% des logements en 2011 comme en 2021). Sa structure est assez semblable au précédent, avec une nette surreprésentation des petits appartements, surtout récents, et une sous-représentation des grands appartements, là aussi surtout récents.

Ensemble des logements classiques occupés			2011			2021		
Type de bâtiments et statut d'occupation	Epoque de construction	Nombre de pièces	Nombre	% du total	% de chaque segment	Nombre	% du total	% de chaque segment
Logements occupés en propriété dans des immeubles avec 1 logement	Avant 1960	5 à 6 pièces	20 404	13,8	22,5	19 984	12,4	20,8
		7 pièces et plus	17 161	11,6	18,9	17 114	10,7	17,8
	1961 - 2000	5 à 6 pièces	21 451	14,5	23,6	21 006	13,1	21,8
		7 pièces et plus	18 302	12,4	20,1	18 899	11,8	19,6
	2001 et après	5 pièces et plus	6 764	4,6	7,4	12 251	7,6	12,7
	Toutes dates	1 à 4 pièces	6 761	4,6	7,4	6 935	4,3	7,2
	Sous-total		90 843	61,6	100,0	96 189	59,9	100,0
Logements occupés en location dans des immeubles avec 1 logement	Avant 1960	5 à 6 pièces	5 946	4,0	26,3	4 993	3,1	24,6
		7 pièces et plus	3 892	2,6	17,2	2 842	1,8	14,0
	1961 - 2000	5 à 6 pièces	5 562	3,8	24,6	5 212	3,2	25,7
		7 pièces et plus	3 031	2,1	13,4	2 277	1,4	11,2
	2001 et après	5 pièces et plus	820	0,6	3,6	1 562	1,0	7,7
	Toutes dates	1 à 4 pièces	3 367	2,3	14,9	3 400	2,1	16,8
	Sous-total		22 618	15,3	100,0	20 286	12,6	100,0
Logements occupés en propriété dans des immeubles avec 2 logements et +	Avant 1960	1 à 4 pièces	673	0,5	6,4	1 047	0,7	8,5
		5 pièces et plus	2 028	1,4	19,2	1 929	1,2	15,6
	1961 - 2000	1 à 4 pièces	2 638	1,8	24,9	2 596	1,6	21,0
		5 pièces et plus	2 578	1,7	24,3	1 992	1,2	16,1
	2001 et après	1 à 4 pièces	1 903	1,3	18,0	3 574	2,2	28,9
		5 pièces et plus	769	0,5	7,3	1 240	0,8	10,0
	Sous-total		10 589	7,2	100,0	12 378	7,7	100,0
Logements occupés en location dans des immeubles avec 2 logements et +	Avant 1960	1 à 4 pièces	3 352	2,3	14,3	5 251	3,3	16,5
		5 pièces et plus	3 455	2,3	14,8	3 995	2,5	12,6
	1961 - 2000	1 à 4 pièces	8 428	5,7	36,0	9 503	5,9	29,9
		5 pièces et plus	4 195	2,8	17,9	3 097	1,9	9,7
	2001 et après	1 à 4 pièces	3 011	2,0	12,9	8 570	5,3	26,9
		5 pièces et plus	939	0,6	4,0	1 416	0,9	4,4
	Sous-total		23 380	15,9	100,0	31 832	19,8	100,0
Total			147 430	100,0		160 685	100,0	

Tableau 48 : Structure du parc de logements occupés de la Province du Brabant wallon selon le type d'immeuble, l'époque de construction, le régime d'occupation et le nombre de pièces

Sources : Statbel, Censuses 2011 et 2021

5.1.2.2 Une catégorisation des ménages

La catégorisation des ménages a été réalisée :

- en regroupant les groupes les plus minoritaires (par exemple les familles monoparentales dont le parent à 40 à 59 ans avec celles dont le parent à plus de 60 ans) ;
- principalement selon leur taille et l'âge de leurs adultes.

En suivant un ordre décroissant du nombre d'unités en 2021, on distingue 6 catégories principales de ménage (tableau 49). La première, qui rassemble **48%** des ménages de la province en 2021

(contre 46% en 2011), est constituée de **petits ménages adultes et âgés**. En son sein, les isolés de 60 ans et plus se détachent nettement, à la fois parce qu'ils rassemblent plus du tiers des ménages de la catégorie et qu'ils ont connu une forte croissance entre 2011 et 2021 (+ 6 340 ménages, + 29%). Les isolés un peu plus jeunes (40 à 59 ans) constituent également un groupe fourni, qui rassemble 19% des ménages de la catégorie. Si les couples sans enfant sont globalement minoritaires (45% des ménages de la catégorie), les plus âgés parmi eux (70 ans et plus) sont presque aussi nombreux que les isolés de 40 à 59 ans. Les plus jeunes couples sans enfant (35 à 59 ans), enfin, ont la particularité d'être le seul groupe parmi la quinzaine prise en compte dans cette catégorisation à avoir connu une diminution entre 2011 et 2021 (-2 000 unités, -18%).

Nom de la catégorie principale de ménage	Composition détaillée de la catégorie de ménage	2011			2021			2011-21	
		N (1)	% du total	% de chaque catégorie principale	N (2)	% du total	% de chaque catégorie principale	Δ (2) - (1)	ER (2) / (1)
Petits ménages jeunes	Isolés de moins de 40 ans et couples de moins de 35 ans sans enfant	15 307	10,4	100,0	15 877	9,9	100,0	570	1,04
Dont	Isolés de moins de 40 ans	10 386	7,0	67,9	10 551	6,6	66,5	165	1,02
	Couples de moins de 35 ans sans enfant	4 921	3,3	32,1	5 326	3,3	33,5	405	1,08
Petits ménages adultes et âgés	Isolés de 40 ans et plus et couples de 35 ans et + sans enfant	68 110	46,2	100,0	77 142	48,0	100,0	9 032	1,13
Dont	Isolés de 40-59 ans	13 513	9,2	19,8	14 491	9,0	18,8	978	1,07
	Isolés de 60 ans et +	21 645	14,7	31,8	27 984	17,4	36,3	6 339	1,29
	Couples de 35 - 59 ans sans enfant	10 819	7,3	15,9	8 827	5,5	11,4	-1 992	0,82
	Couples de 60 - 69 ans sans enfant	11 654	7,9	17,1	11 782	7,3	15,3	129	1,01
	Couples de 70 ans et + sans enfant	10 480	7,1	15,4	14 058	8,7	18,2	3 578	1,34
Ménages monoparentaux		10 478	7,1		11 789	7,3		1 311	1,13
Couples jeunes avec enfants	Couples de moins de 40 ans avec enfants	16 428	11,1	100,0	14 763	9,2	100,0	-1 665	0,90
Dont	Couples de moins de 40 ans avec enfants et comptant 3 personnes	5 856	4,0	35,6	5 365	3,3	36,3	-491	0,92
	Couples de moins de 40 ans avec enfants et comptant 4 personnes	7 120	4,8	43,3	6 455	4,0	43,7	-665	0,91
	Couples de moins de 40 ans avec enfants et comptant 5 personnes et +	3 452	2,3	21,0	2 944	1,8	19,9	-509	0,85
Couples adultes avec enfants	Couples de 40 ans et + avec enfants	34 559	23,4	100,0	37 780	23,5	100,0	3 222	1,09
Dont	Couples de 40 ans et + avec enfants et comptant 3 personnes	12 189	8,3	35,3	13 020	8,1	34,5	831	1,07
	Couples de 40 ans et + avec enfants et comptant 4 personnes	13 207	9,0	38,2	15 263	9,5	40,4	2 056	1,16
	Couples de 40 ans et + avec enfants et comptant 5 personnes et +	9 163	6,2	26,5	9 498	5,9	25,1	335	1,04
Ménages probablement en co-location	Ménages "Autres"	2 549	1,7		3 335	2,1		786	1,31
Total		147 430	100,0		160 685	100,0		13 255	1,09

Tableau 49 : Évolution entre 2011 et 2021 de la répartition des ménages privés de la province du Brabant wallon en 6 catégories principales

Sources : Statbel, Censur 2011 et 2021

Une deuxième catégorie, qui rassemble **24%** des ménages en 2011 comme en 2021, est constitué des **couples adultes (de 40 ans et plus) avec enfant.s**. Elle comprend 3 groupes qui se différencient par la taille du ménage. Le groupe de taille intermédiaire (4 personnes) est en même temps majoritaire (40 % des ménages de la catégorie) et celui qui a connu la plus forte croissance

entre 2011 et 2021 (+ 2 056 ménages, +16%). Viennent ensuite les familles plus petites, comptant 3 personnes (35%), puis les plus grandes, comptant 5 personnes et plus (25%).

Les deux catégories suivantes rassemblent entre 9 et 10% des ménages en 2021. Il s'agit des plus jeunes des deux catégories précédentes. Les **petits ménages jeunes**, dont le poids relatif est resté stable, autour de 10% entre 2011 et 2021, comprennent principalement des isolés de moins de 40 ans (67% des ménages de la catégorie) et dans une moindre mesure des couples de moins de 35 ans sans enfant (33%). Les **couples jeunes avec enfant.s** se singularisent car il s'agit de la seule catégorie qui a connu une réduction de son effectif (-1 665 ménages) entre 2011 et 2021. Les trois groupes concernés, qui se différencient par la taille du ménage, ont été affectés par cette tendance baissière. Comme pour les couples adultes avec enfant.s, les familles comptant 4 personnes (44%) et 3 personnes (36%) sont majoritaires au sein de la catégorie.

Enfin, les deux dernières catégories sont constituées, d'une part, des **ménages monoparentaux** (7% des ménages en 2011 comme en 2021) et, d'autre part, des « **autres ménages** » (2% des ménages aux deux dates). Parmi ces derniers, il est vraisemblable qu'une majorité est constituée par des ménages en colocation.

5.1.3 Une stratégie diversifiée d'analyse

La répartition des catégories de ménage (Y) au sein des types de logement (X) se présente comme un tableau de contingence qui croise deux variables qualitatives (X et Y), et dans lequel chaque cellule représente l'effectif exact d'unités (n_{ij} logements ou ménages) présentant simultanément la modalité i de la variable X et la modalité j de la variable Y. Par commodité de langage, dans la suite de ce rapport n_{ij} sera désigné comme étant le nombre de ménages de la catégorie j (par exemple les familles monoparentales) établi dans le type de logement i (par exemple les logements occupés en propriété dans des immeubles avec 1 logement, construits avant 1960 et comptant 5 à 6 pièces).

Dans un tel tableau, chaque n_{ij} peut aussi bien être rapporté à la somme des logements du type i (notée $n_{i.}$), à la somme des ménages du groupe j (notée $n_{.j}$) ou à l'effectif total (n) qui correspond à la somme de tous les logements mais aussi de tous les ménages puisque l'analyse repose sur le principe qu'un ménage rassemble les personnes qui partagent un même logement. Le rapport $n_{ij} / n_{i.}$ équivaut à la proportion de ménages de la catégorie j établis dans le type de logement i par rapport à l'ensemble des logements du type i . Dans ce cas, l'on parlera par exemple de la proportion des familles monoparentales parmi les logements en propriété dans des maisons. Le rapport $n_{ij} / n_{.j}$ équivaut pour sa part à la proportion de ménages de la catégorie j établis dans le type de logement i par rapport à l'ensemble des ménages du type j . Dans ce cas, l'on parlera par exemple de la proportion des logements en propriété dans des maisons parmi l'ensemble des logements occupés par des familles monoparentales.

Les proportions marginales calculées en ligne ($n_{ij} / n_{i.}$) ou en colonne ($n_{ij} / n_{.j}$) peuvent ensuite être rapportées à la part d'une modalité de X parmi l'ensemble de celles de X ou à la part d'une modalité de Y parmi l'ensemble de celles de Y. Dans le cas présent, ces deux indices de spécificité (IS) sont établis en rapportant :

- la proportion des ménages de la catégorie j établis dans le type de logement i par rapport à l'ensemble des logements du type i à la proportion des ménages de la catégorie j par rapport à l'ensemble des ménages [IS_L ou indice de spécificité relatif à la répartition des différentes catégories de ménage dans un même type de logement ($n_{ij} / n_{i.}$) / ($n_{.j} / n$)];
- la proportion de ménages de la catégorie j établis dans le type de logement i par rapport à l'ensemble des ménages du type j à la proportion des logements du type i par rapport à

l'ensemble des logements [IS_m ou indice de spécificité relatif à la répartition d'une catégorie de ménage dans les différents types de logement $(n_{ij} / n_{.j}) / (n_{i.} / n)$]

Il s'avère toutefois que pour chaque cellule du tableau de contingence, ces deux indices de spécificité sont strictement égaux. Ce résultat est une conséquence directe de la propriété des fractions : comme le démontre les formules ci-dessous, diviser par une fraction revient à multiplier par son inverse, et l'ordre des multiplications n'altère pas le résultat final.

$$\frac{\frac{n_{ij}}{n_{i.}}}{\frac{n_{.j}}{n}} = \frac{n_{ij}}{n_{i.}} \times \frac{n}{n_{.j}} = \frac{n_{ij} \times n}{n_{i.} \times n_{.j}}$$

$$\frac{\frac{n_{ij}}{n_{.j}}}{\frac{n_{i.}}{n}} = \frac{n_{ij}}{n_{.j}} \times \frac{n}{n_{i.}} = \frac{n_{ij} \times n}{n_{.j} \times n_{i.}}$$

Sur base de ces constats préalables, l'analyse de la répartition des catégories de ménage au sein des types de logement sera présentée comme suit. Dans un premier temps, l'attention portera sur le Censur de 2011. Après un rapide examen des variations de la part des différentes catégories de ménage à l'intérieur de chaque type de logement (variations des proportions calculées en ligne), la focale sera mise sur les variations de l'indice de spécificité (IS) à travers les cellules du tableau. Par commodité, chaque IS a été multiplié par 100. En conséquence, lorsqu'un IS est égal à 100 cela signifie que la catégorie de ménage j est proportionnellement aussi nombreuse dans le type de logement i que dans l'ensemble des ménages (n) ou que la part du type de logement i parmi les logements occupés par la catégorie de ménage j est égale à la part du type de logement i parmi l'ensemble des logements (n). Un IS supérieur à 100 indique une surreprésentation de la catégorie de ménage j dans le type de logement i . Un IS égal à 110, par exemple, indique que la proportion de la catégorie de ménage j dans le type de logement i est 1,1 fois supérieure à celle de la catégorie de ménage j dans l'ensemble des logements. Un IS inférieur à 100 indique une sous-représentation de la catégorie de ménage j dans le type de logement i . Un IS égal à 80, par exemple, indique que la proportion de la catégorie de ménage j dans le type de logement i est 0,8 fois inférieure à celle de la catégorie de ménage j dans l'ensemble des logements.

Pour faciliter la lecture du tableau des indices de spécificité, les principes suivants ont été adoptés :

- si $IS \leq 50$ (sous-représentation très marquée) : les cellules correspondantes sont colorées en bleu foncé ;
- si $50 \leq IS \leq 75$ (sous-représentation marquée) : les cellules correspondantes sont colorées en bleu moyen ;
- si $80 \leq IS \leq 90$ (sous-représentation modérée) : les cellules correspondantes sont colorées en bleu clair ;
- si $90 \leq IS \leq 110$ (faible sous-représentation ou surreprésentation) : les cellules correspondantes sont laissées en blanc ;
- si $110 \leq IS \leq 120$ (surreprésentation modérée) : les cellules correspondantes sont colorées en rose ;

- si $120 \leq IS \leq 150$ (surreprésentation marquée): les cellules correspondantes sont colorées en orange ;
- si $IS \geq 150$ (surreprésentation très marquée) : es cellules correspondantes sont colorées en rouge

L'analyse des variations de l'indice de spécificité sera complétée par un regard sur les nombres absolus de ménages ou de logements concernés, de manière à ne pas s'attarder trop longtemps sur des situations singulières mais rares.

Dans un deuxième temps, il est proposé une brève analyse de l'évolution de la répartition des groupes de ménage entre types de logement, tant en nombres absolus qu'en termes relatifs. Dans un troisième temps, les données du Censur 2021 seront soumises à une analyse similaire à celle exposée ci-dessus pour le Censur 2011. Enfin, dans un quatrième temps, certains enjeux spécifiques liés aux interactions entre ménages et logements seront documentés.

5.2 La répartition des différentes catégories de ménages au sein de chaque type de logement en 2011

Les variations de la proportion des différentes catégories de ménages au sein de chaque type de logement sont importantes, même quand on ne tient pas compte des proportions toujours très faibles relatives à la catégorie des « autres ménages » (tableau 50). Les valeurs les plus faibles sont de l'ordre de 2 à 4 % (les petits ménages jeunes dans les maisons en propriété de 7 pièces et plus datant de la période 1961 -2000 ou les ménages monoparentaux dans les petits appartements en propriété et récents), les plus élevées de l'ordre de 75 % (les petits ménages adultes et âgés dans les petits appartements en propriété qui ont été construits entre 1961 et 2000).

Type de bâtiments et statut d'occupation	Epoque de construction	Nombre de pièces	Petits ménages jeunes	Petits ménages adultes et âgés	Ménages monoparentaux	Couples jeunes avec enfants	Couples adultes avec enfants	Ménages probablement en co-location	Total
			Isolés de moins de 40 ans et couples sans enfants de moins de 35 ans	Isolés de 40 ans et plus et couples sans enfants de 35 ans et plus		Couples avec enfants dont les parents ont moins de 40 ans	Couples avec enfants dont les parents ont 40 ans et plus	Ménages "Autres"	
Logements occupés en propriété dans des immeubles avec 1 logement	Avant 1960	5 à 6 pièces	5,2	47,9	6,2	14,0	24,9	1,7	100,0
		7 pièces et plus	3,6	43,0	6,3	11,3	34,3	1,6	100,0
	1961 - 2000	5 à 6 pièces	2,2	54,8	5,6	8,3	28,1	1,0	100,0
		7 pièces et plus	1,7	44,9	6,2	6,6	39,7	0,9	100,0
	2001 et après	5 pièces et plus	5,3	19,2	4,8	34,4	35,5	0,9	100,0
		Toutes dates	7,5	55,2	5,2	13,7	16,6	1,8	100,0
		<i>Sous-total</i>	<i>3,7</i>	<i>46,4</i>	<i>5,9</i>	<i>12,2</i>	<i>30,6</i>	<i>1,3</i>	<i>100,0</i>
Logements occupés en location dans des immeubles avec 1 logement	Avant 1960	5 à 6 pièces	16,3	40,7	12,0	14,0	14,6	2,5	100,0
		7 pièces et plus	17,6	36,9	12,1	12,7	17,1	3,6	100,0
	1961 - 2000	5 à 6 pièces	6,9	41,8	15,4	12,6	21,0	2,5	100,0
		7 pièces et plus	10,3	34,1	13,6	11,3	27,9	2,8	100,0
	2001 et après	5 pièces et plus	13,5	25,9	14,4	19,6	24,8	1,8	100,0
		Toutes dates	19,8	49,5	8,8	10,8	9,0	2,2	100,0
		<i>Sous-total</i>	<i>13,8</i>	<i>40,2</i>	<i>12,7</i>	<i>12,8</i>	<i>17,9</i>	<i>2,6</i>	<i>100,0</i>
Logements occupés en propriété dans des immeubles avec 2 logements et +	Avant 1960	1 à 4 pièces	16,3	48,2	5,8	14,5	12,6	2,7	100,0
		5 pièces et plus	7,0	45,5	7,6	11,1	26,3	2,6	100,0
	1961 - 2000	1 à 4 pièces	12,1	74,2	3,6	3,7	4,7	1,8	100,0
		5 pièces et plus	5,3	62,1	5,5	5,8	19,7	1,6	100,0
	2001 et après	1 à 4 pièces	21,1	62,3	4,2	5,8	4,6	2,0	100,0
		5 pièces et plus	12,3	59,4	4,8	9,8	12,6	1,2	100,0
		<i>Sous-total</i>	<i>11,4</i>	<i>60,9</i>	<i>5,1</i>	<i>7,1</i>	<i>13,5</i>	<i>1,9</i>	<i>100,0</i>
Logements occupés en location dans des immeubles avec 2 logements et +	Avant 1960	1 à 4 pièces	38,5	41,4	6,4	7,3	4,3	2,2	100,0
		5 pièces et plus	27,2	44,3	8,2	9,0	8,5	2,8	100,0
	1961 - 2000	1 à 4 pièces	33,8	48,4	6,6	5,8	3,3	2,2	100,0
		5 pièces et plus	26,7	44,7	8,9	8,5	8,9	2,3	100,0
	2001 et après	1 à 4 pièces	38,3	40,2	7,4	7,8	3,4	2,9	100,0
		5 pièces et plus	31,5	36,3	8,2	11,6	9,4	3,1	100,0
		<i>Sous-total</i>	<i>32,7</i>	<i>44,6</i>	<i>7,4</i>	<i>7,4</i>	<i>5,5</i>	<i>2,4</i>	<i>100,0</i>
Total		%	10,4	46,2	7,1	11,1	23,4	1,7	100,0

Tableau 50 : Part des différentes catégories de ménage au sein de chaque type de logement – Province du Brabant wallon (2011)

Sources : Statbel, Censur 2011

A ce premier stade de l'analyse, le fait le plus marquant est l'importance variable, d'une catégorie de ménage à l'autre, des écarts à la moyenne. En la matière, les petits ménages jeunes, d'un côté, adultes et âgés, de l'autre, sont les plus opposés. Si la proportion des seconds varie peu d'un type de logement à l'autre (le coefficient de variation [CV], soit le rapport entre l'écart-type et la moyenne multiplié par 100, est égal à 26%), celle des seconds est très contrastée selon les types de logement (CV = 73%). Concrètement, cela signifie que la proportion des petits ménages âgés est relativement similaire dans les différents types de logement. Ce groupe de ménage ne se concentre pas spécifiquement dans un type de logement. A l'inverse, la proportion des petits ménages jeunes est très faible dans certains types de logement, en l'occurrence ceux du segment des logements en propriété dans des maisons, et très élevée dans d'autres types, en pratique ceux du segment des logements en location dans des appartements. Les ménages de ce groupe se concentrent donc fortement dans un type donné de logement.

Parmi les 4 autres catégories de ménages, le CV est modéré – donc avec une proportion peu contrastée d'un type de logement à l'autre – pour les « autres ménages » (CV = 34 %) et les familles monoparentales (CV = 43%). Il est plus élevé dans les deux catégories de couples avec enfants, davantage chez les plus âgés (CV = 64%) que chez les plus jeunes (CV = 43%). Ces deux dernières catégories, comme les petits ménages jeunes, se caractérisent donc par une assez forte concentration dans certains types de logements, en l'occurrence ceux des maisons en propriété ou en location.

L'indice de spécificité des différentes catégories de ménage au sein de chaque type de logement (IS) varie considérablement d'une cellule à l'autre du tableau de contingence (tableau 51) : les valeurs les plus faibles sont inférieures à 20 (par exemple les couples âgés avec enfants dans des appartements en location de petite taille), les plus élevées dépassent 300 (par exemple les petits ménages jeunes dans les appartements en location, de petite taille et construits après 1960).

La catégorie de ménage la plus fournie au sein de la province, les **petits ménages âgés** (46% des ménages en 2011), est caractérisée par des variations assez faibles de l'IS, ce qui est conforme à ce qui a été mentionné dans les paragraphes précédents. Les petits ménages en question sont surreprésentés dans le segment des appartements en propriété, qui est le plus petit segment du parc de logement de la province (7% des logements en 2011). La situation ne surprend guère. En effet, il s'agit de logements de taille petite à moyenne, donc adaptés à la taille des ménages concernés, auxquels il n'est possible d'accéder qu'après avoir constitué une épargne suffisante et donc qu'à partir d'un certain âge. Au sein de ce segment, l'IS est plus élevé dans les logements construits après 1960, qu'ils comptent 1 à 4 pièces ou 5 pièces et plus. Au total, environ 5 000 logements, soit 3,5% des logements provinciaux sont concernés (tableau 52). De manière paradoxale, les petits ménages âgés sont aussi surreprésentés dans certains types de logement appartenant au segment des maisons en propriété : ceux de 5 et 6 pièces construits entre 1961 et 2000 et ceux de moins de 5 pièces. Si les IS ne sont pas très élevés (119 dans les deux cas), en revanche plus de 15 000 logements (11% du parc provincial) sont concernés. Ce cas illustre concrètement une situation d'allocation sous-optimale des logements aux ménages en raison du blocage du patrimoine résidentiel et du vieillissement sur place des ménages qu'il induit.

Par ailleurs, les petits ménages âgés sont sous-représentés dans le segment des maisons en location, avec un IS de 87, et dans une moindre mesure dans les appartements en location, avec un IS de 97. Le premier cas est au contraire conforme aux attentes. En effet, une part importante des ménages concernés est vraisemblablement constituée de parents arrivés à l'âge du nid vide et de veufs et veuves. Comme déjà mentionné à plusieurs reprises ces ménages ont accédé à la propriété en maison lorsqu'ils étaient plus jeunes. Il est donc logique qu'ils ne se tournent pas vers

la location de biens semblables une fois devenus plus âgés. Par contre, il est plus surprenant qu'ils accèdent si peu à la location d'appartements, alors que ceux-ci sont plus adaptés à leur taille et surtout qu'ils facilitent grandement l'accès aux services et commerces en raison de leur concentration dans les centralités urbaines.

Indice de spécificité des différentes catégories de ménage au sein de chaque type de logement en 2011			Petits ménages jeunes	Petits ménages adultes et âgés	Ménages monoparentaux	Couples jeunes avec enfants	Couples adultes avec enfants	Ménages probablement en co-location
Type de bâtiments et statut d'occupation	Epoque de construction	Nombre de pièces	Isolés de moins de 40 ans et couples de moins de 35 ans sans enfant	Isolés de 40 ans et plus et couples de 35 ans et + sans enfant		Couples de moins de 40 ans avec enfants	Couples de 40 ans et + avec enfants	Ménages "Autres"
Logements occupés en propriété dans des immeubles avec 1 logement	Avant 1960	5 à 6 pièces	50	104	87	126	106	99
		7 pièces et plus	34	93	88	101	146	91
	1961 - 2000	5 à 6 pièces	21	119	79	74	120	57
		7 pièces et plus	17	97	87	60	169	54
	2001 et après	5 pièces et plus	51	42	67	309	151	52
	Toutes dates	1 à 4 pièces	72	119	73	123	71	104
		<i>Sous-total</i>	<i>30</i>	<i>100</i>	<i>83</i>	<i>109</i>	<i>131</i>	<i>75</i>
Logements occupés en location dans des immeubles avec 1 logement	Avant 1960	5 à 6 pièces	157	88	168	125	62	142
		7 pièces et plus	170	80	170	114	73	208
	1961 - 2000	5 à 6 pièces	66	90	216	113	89	142
		7 pièces et plus	100	74	192	101	119	160
	2001 et après	5 pièces et plus	130	56	202	176	106	106
	Toutes dates	1 à 4 pièces	190	107	124	97	38	127
		<i>Sous-total</i>	<i>133</i>	<i>87</i>	<i>178</i>	<i>115</i>	<i>76</i>	<i>183</i>
Logements occupés en propriété dans des immeubles avec 2 logements et +	Avant 1960	1 à 4 pièces	157	104	82	130	54	155
		5 pièces et plus	68	98	107	99	112	148
	1961 - 2000	1 à 4 pièces	116	161	50	33	20	103
		5 pièces et plus	51	135	78	52	84	92
	2001 et après	1 à 4 pièces	203	135	58	52	20	119
		5 pièces et plus	118	128	68	88	54	68
		<i>Sous-total</i>	<i>109</i>	<i>132</i>	<i>72</i>	<i>64</i>	<i>58</i>	<i>113</i>
Logements occupés en location dans des immeubles avec 2 logements et +	Avant 1960	1 à 4 pièces	371	90	90	65	18	126
		5 pièces et plus	262	96	115	81	36	161
	1961 - 2000	1 à 4 pièces	326	105	92	52	14	126
		5 pièces et plus	257	97	126	76	38	131
	2001 et après	1 à 4 pièces	369	87	105	70	15	165
		5 pièces et plus	303	78	115	104	40	179
		<i>Sous-total</i>	<i>176</i>	<i>97</i>	<i>104</i>	<i>67</i>	<i>23</i>	<i>139</i>
Total			100	100	100	100	100	100

Tableau 51 : Indice de spécificité des différentes catégories de ménage au sein de chaque type de logement – Province du Brabant wallon (2011)

Sources : Statbel, Censur 2011

La deuxième catégorie de ménage la plus fournie au sein de la province, les **couples adultes avec enfants** (23% des ménages en 2011), est caractérisée, au contraire de la précédente, par des variations assez fortes de l'IS. Pour les ménages concernés, il existe une opposition nette entre une surreprésentation marquée dans le segment des maisons en propriété (IS = 131, 28 000 logements concernés, soit 19% du parc) et une sous-représentation marquée dans le segment des appartements en propriété (IS = 58, 1 400 logements concernés) et très marquée dans celui des appartements en location (IS = 23, 1 300 logements concernés). Au sein des maisons en propriété, la surreprésentation des couples adultes avec enfants augmente avec la taille du logement et atteint sa valeur la plus élevée pour les grands logements construits entre 1961 et 2000. Au sein des appartements la sous-représentation de cette catégorie est logiquement plus forte dans les biens les plus petits. Enfin, en lien avec la logique d'accès à la propriété dans des maisons lors de la formation de la famille, les couples adultes avec enfants sont sous-représentés dans le segment des logements en location situés dans des immeubles à un logement (IS = 76, 4 000 logements concernés).

L'examen de la répartition de cette catégorie de ménage entre les différents types de logement complète utilement l'analyse. Il montre que 80% des couples âgés avec enfants sont logés dans des maisons en propriété, souvent de grande taille, et 12% dans des maisons en location, elles

aussi souvent grandes. L'allocation des logements est donc plutôt satisfaisante pour cette catégorie en 2011. Elle contient toutefois en germe des situations ultérieures de sous-occupation des logements en raison de la migration d'émancipation des enfants devenus plus grands.

			Petits ménages jeunes	Petits ménages adultes et âgés	Ménages monoparentaux	Couples jeunes avec enfants	Couples adultes avec enfants	Ménages probablement en co-location	Total
Type de bâtiments et statut d'occupation	Epoque de construction	Nombre de pièces	Isolés de moins de 40 ans et couples sans enfants de moins de 35 ans	Isolés de 40 ans et plus et couples sans enfants de 35 ans et plus		Couples avec enfants dont les parents ont moins de 40 ans	Couples avec enfants dont les parents ont 40 ans et plus	Ménages "Autres"	
Logements occupés en propriété dans des immeubles avec 1 logement	Avant 1960	5 à 6 pièces	1 056	9 779	1 264	2 866	5 089	350	20 404
		7 pièces et plus	615	7 376	1 073	1 935	5 893	271	17 161
	1961 - 2000	5 à 6 pièces	477	11 755	1 200	1 772	6 038	210	21 451
		7 pièces et plus	315	8 209	1 130	1 215	7 263	171	18 302
	2001 et après	5 pièces et plus	356	1 297	322	2 330	2 399	61	6 764
	Toutes dates	1 à 4 pièces	506	3 732	353	930	1 120	122	6 761
		Sous-total		3 324	42 147	5 342	11 046	27 800	1 185
Logements occupés en location dans des immeubles avec 1 logement	Avant 1960	5 à 6 pièces	972	2 418	711	831	869	146	5 946
		7 pièces et plus	686	1 437	471	494	666	140	3 892
	1961 - 2000	5 à 6 pièces	384	2 323	854	699	1 166	137	5 562
		7 pièces et plus	314	1 033	413	343	846	84	3 031
	2001 et après	5 pièces et plus	111	212	118	161	204	15	820
	Toutes dates	1 à 4 pièces	666	1 667	296	363	302	74	3 367
		Sous-total		3 132	9 089	2 863	2 889	4 051	596
Logements occupés en propriété dans des immeubles avec 2 logements et +	Avant 1960	1 à 4 pièces	110	325	39	98	85	18	673
		5 pièces et plus	143	923	154	225	533	52	2 028
	1961 - 2000	1 à 4 pièces	319	1 959	94	97	124	47	2 638
		5 pièces et plus	136	1 602	142	150	508	41	2 578
	2001 et après	1 à 4 pièces	401	1 186	79	111	88	39	1 903
		5 pièces et plus	95	457	37	75	97	9	769
		Sous-total		1 202	6 450	545	754	1 433	206
Logements occupés en location dans des immeubles avec 2 logements et +	Avant 1960	1 à 4 pièces	1 292	1 387	215	244	143	73	3 352
		5 pièces et plus	941	1 532	283	311	293	96	3 455
	1961 - 2000	1 à 4 pièces	2 849	4 081	554	486	276	183	8 428
		5 pièces et plus	1 119	1 874	375	358	375	95	4 195
	2001 et après	1 à 4 pièces	1 154	1 211	224	234	103	86	3 011
		5 pièces et plus	296	341	77	109	88	29	939
		Sous-total		7 650	10 425	1 728	1 740	1 276	562
Total		Nombre	15 307	68 110	10 478	16 428	34 559	2 549	147 430
		%	10.4	46.2	7.1	11.1	23.4	1.7	100

Tableau 52 : Répartition en nombre absolu des différentes catégories de ménage au sein de chaque type de logement – Province du Brabant wallon (2011)

Sources : Statbel, Censur 2011

La troisième catégorie de ménage la plus fournie au sein de la province, les **couples jeunes avec enfants** (11% des ménages en 2011), présente, sur le plan de sa répartition au sein du parc de logement de la province, beaucoup de similarités avec les couples adultes avec enfants. Elle est en effet surreprésentée au le segment des maisons en propriété (IS = 109, 11 000 logements concernés, soit 8% du parc) et une sous-représentation marquée dans les segments des appartements, qu'ils soient en propriété (IS = 64, 800 logements concernés) ou en location (IS = 67, 1 700 logements concernés). Des nuances apparaissent toutefois. Tout d'abord, la sous-représentation au sein des appartements est moins marquée que pour les couples âgés avec enfants. L'IS est même supérieur à 100 dans le cas particulier des appartements en location de 5 pièces et plus. Ensuite, les couples jeunes avec enfants sont surreprésentés dans les maisons en location (IS = 115, 2 900 logements concernés), davantage d'ailleurs que dans les maisons en propriété.

L'examen de la répartition de cette catégorie de ménage entre les différents types de logement permet d'appuyer ces constats. Il montre en effet que la proportion des couples jeunes avec enfants qui résident dans maisons en propriété (67%) est plus faible que pour les mêmes ménages plus âgés (80%) et que l'inverse prévaut pour les maisons en location (27% contre 18). Enfin, la proportion de cette catégorie de ménage qui réside en appartements (15%) est plus du double de celle observée pour les couples âgés avec enfants.

Dans le contexte immobilier du Brabant wallon, caractérisé par le prix très élevé des maisons sur le marché secondaire, on constate qu'en 2011 déjà une part non négligeable de familles en voie de constitution se tournait soit vers le marché locatif des maisons, soit vers le marché des appartements, malgré les inconvénients spécifiques à ces marchés (insécurité résidentielle liée à la location, inadaptation éventuelle de la taille du ménage à la taille du logement dans les appartements).

La quatrième catégorie de ménage la plus fournie au sein de la province, les **petits ménages jeunes** (10% des ménages en 2011), est caractérisée par les plus fortes variations de l'IS. Il se singularise aussi par une très forte prédominance de la location : 70% des ménages concernés sont locataires de leur logement, contre 29% pour les petits ménages âgés, 44% pour les ménages monoparentaux, 28% pour les couples jeunes avec enfants et 15% pour les couples âgés avec enfants. La surreprésentation des petits ménages jeunes est donc très marquée pour les appartements en location (IS = 315, 7 600 logements concernés), en particulier pour les petits appartements anciens mais aussi récents, et marquée pour les maisons en location (IS = 133, 3 300 logements concernés), en particulier pour les maisons construites avant 1960 et les logements de petite taille.

Les petits ménages jeunes sont aussi légèrement surreprésentés dans les appartements en propriété (IS = 109, 1 200 logements concernés). Au sein de ce segment, la surreprésentation de cette catégorie se marque surtout pour les petits logements, qu'ils aient été construits récemment ou anciennement. En revanche, les petits ménages jeunes sont très sous-représentés au sein des maisons en propriété (IS = 35), ce qui ne constitue pas une surprise compte tenu de la taille des ménages concernés et de leur âge. On soulignera néanmoins que près de 3 500 logements sont concernés, ce qui est loin d'être négligeable.

Les petits ménages jeunes accèdent principalement au parc de logement de la province du Brabant wallon par le biais de la location de petits appartements ou de petites maisons. Si ce résultat était attendu, ce qui l'est moins est l'âge des logements concernés. En effet, plus d'un tiers d'entre eux ont été construits avant 1960, contre seulement 10% après 2000.

Les familles monoparentales, qui rassemblent 7% des ménages en 2011, ont une répartition au sein de chacun des types de logement qui présente des similitudes avec celle de la catégorie des petits ménages jeunes. En effet, elles sont surreprésentées dans les biens en location, que ce soient les maisons (IS = 178, 2 900 logements concernés) ou les appartements (IS = 104, 1 700 logements concernés). On constate toutefois que la surreprésentation est plus marquée pour les maisons que pour les appartements, alors que l'inverse prévalait pour les petits ménages jeunes, et surtout qu'elle concerne plutôt des grands logements, ce qui est logique compte tenu de la taille moyenne plus grandes des familles monoparentales. Par ailleurs, ces dernières sont sous-représentées dans les maisons en propriété (IS = 83) et dans les appartements en propriété (IS = 72).

Pour finir, les « **ménages autres** », qui rassemblent moins de 2% des ménages en 2011, ont une répartition au sein de chaque type de logement qui présente aussi des similitudes avec celle des petits ménages jeunes, notamment par leur surreprésentation dans les logements loués, tant dans les maisons (IS = 155), plutôt grandes d'ailleurs, que dans les appartements (IS = 139), là aussi plutôt grands. L'impact sur le marché du logement reste toutefois modeste car le nombre de logements concernés reste faible : moins de 600 pour les maisons en location comme pour les appartements en location.

L'analyse détaillée qui vient d'être menée confirme que l'allocation des logements de la province aux différentes catégories de ménage est loin d'être optimale. Le fait le plus marquant à cet égard réside dans l'importance de la sous-occupation des logements en propriété en lien avec le « vieillissement sur place » des ménages : en 2011 un plus de 41 000 maisons de taille moyenne à grande sont occupées par des petits ménages jeunes, adultes et âgés.

5.3 L'évolution de la répartition des différentes catégories de ménages au sein de chaque type de logement entre 2011 et 2021

Entre 2011 et 2021, le nombre de ménages et de logements a augmenté de 13 000 unités dans le Brabant wallon (tableaux 53 et 54). Cette croissance a été très inégalement répartie aussi bien entre catégories de ménages qu'entre types de logement. L'évolution du nombre et de la structure des ménages, tout d'abord, est vraisemblablement liée au vieillissement sur place de la population déjà établie dans la province en 2011. En effet, près de 70% des ménages supplémentaires (9 000 sur 13 000) sont des petits ménages adultes et âgés, dont il est raisonnable de penser qu'une partie est issue de l'avancée en âge des petits ménages jeunes, et qu'une autre partie résulte de la migration d'émancipation des enfants de couples âgés avec enfants. L'immigration dans la province de personnes âgées a peut-être aussi contribué à cette croissance.

Type de bâtiments et statut d'occupation	Epoque de construction	Nombre de pièces	Petits ménages jeunes	Petits ménages adultes et âgés	Ménages monoparentaux	Couples jeunes avec enfants	Couples adultes avec enfants	Ménages probablement en co-location	Total
			Isolés de moins de 40 ans et couples sans enfants de moins de 35 ans	Isolés de 40 ans et plus et couples sans enfants de 35 ans et plus		Couples avec enfants dont les parents ont moins de 40 ans	Couples avec enfants dont les parents ont 40 ans et plus	Ménages "Autres"	
Logements occupés en propriété dans des immeubles avec 1 logement	Avant 1960	5 à 6 pièces	-127	-342	228	-396	174	42	-420
		7 pièces et plus	-121	-46	24	-248	332	11	-47
	1961 - 2000	5 à 6 pièces	78	777	-82	-306	-962	50	-445
		7 pièces et plus	-5	1 632	-167	-59	-856	52	597
	2001 et après	5 pièces et plus	76	1 681	609	-313	3 375	60	5 487
	Toutes dates	1 à 4 pièces	-58	22	135	-164	236	3	174
		<i>Sous-total</i>	-157	3 725	747	-1 485	2 298	218	5 346
Logements occupés en location dans des immeubles avec 1 logement	Avant 1960	5 à 6 pièces	-312	-395	-60	-211	-9	34	-953
		7 pièces et plus	-296	-386	-142	-162	-68	4	-1 050
	1961 - 2000	5 à 6 pièces	-33	-105	-103	-190	64	17	-350
		7 pièces et plus	-132	-199	-160	-102	-188	26	-754
	2001 et après	5 pièces et plus	46	201	85	101	257	53	742
	Toutes dates	1 à 4 pièces	-52	-18	34	4	42	24	33
		<i>Sous-total</i>	-779	-902	-346	-561	98	158	-2 332
Logements occupés en propriété dans des immeubles avec 2 logements et +	Avant 1960	1 à 4 pièces	49	210	49	-11	67	10	374
		5 pièces et plus	-47	18	-23	-81	35	-1	-99
	1961 - 2000	1 à 4 pièces	-36	22	-9	-30	11	0	-42
		5 pièces et plus	-41	-281	-22	-64	-175	-4	-586
	2001 et après	1 à 4 pièces	78	1 426	70	-5	89	14	1 671
		5 pièces et plus	-36	287	36	24	152	8	471
		<i>Sous-total</i>	-33	1 682	101	-166	178	27	1 789
Logements occupés en location dans des immeubles avec 2 logements et +	Avant 1960	1 à 4 pièces	369	1 007	221	110	104	89	1 899
		5 pièces et plus	62	248	67	51	62	50	540
	1961 - 2000	1 à 4 pièces	-1	659	111	78	155	73	1 075
		5 pièces et plus	-497	-368	-57	-144	-40	8	-1 098
	2001 et après	1 à 4 pièces	1 600	2 699	416	415	298	132	5 559
		5 pièces et plus	5	283	51	38	70	31	477
		<i>Sous-total</i>	1 538	4 528	809	547	648	383	8 452
Total			570	9 032	1 311	-1 665	3 222	786	13 255

Tableau 53 : Évolution du nombre absolu de ménages par catégorie au sein de chaque type de logement – Province du Brabant wallon (2011 - 2021)

Sources : Statbel, Censuses 2011 et 2021

Par ailleurs, 24% des ménages supplémentaires (3 200 en nombre absolu) relèvent de la catégorie des couples adultes avec enfant.s. Il est très possible que cette augmentation a été alimentée en grande partie par l'avancée en âge des couples jeunes avec enfant.s et le franchissement du cap des 40 ans pour une partie d'entre eux. Cette catégorie des couples jeunes avec enfant.s a connu quant à elle une évolution singulière, puisque c'est la seule dont l'effectif s'est réduit entre 2011

et 2021 (- 1 700 ménages, soit une diminution de 10%). Ce repli peut s'expliquer par un blocage des vases communicants entre générations : la diminution du nombre des ménages concernés suite à leur avancée en âge n'a pas été compensée par la formation de nouvelles familles avec enfant.s. Plusieurs facteurs, impossibles à quantifier ici, peuvent avoir joué : le report vers des âges de plus en plus élevé de l'âge à la maternité, la croissance de l'infécondité chez les couples jeunes sans enfant, l'émigration en-dehors de la province des couples désireux de former une famille, voire les séparations et divorces au sein des couples jeunes avec enfants.

A la différence de la catégorie précédente, le nombre de familles monoparentales a augmenté entre 2011 et 2021 (+ 1 300 ménages, pour une contribution de 10% à la croissance totale). Le principal facteur réside probablement ici dans l'augmentation du nombre de couples avec enfants qui ont divorcé ou se sont séparés. Les « autres ménages » sont aussi plus nombreux en 2021 qu'en 2011 (+ 800 ménages, pour une contribution de 6% à la croissance totale). Ce phénomène, qui reste assez modeste, est vraisemblablement lié aux difficultés croissantes d'accès au marché du logement, y compris locatif, auxquelles les jeunes adultes font face et qui les conduit à se tourner vers la colocation. Enfin, le nombre de petits ménages jeunes a très modestement crû (+ 570 ménages, pour une contribution de 4% à la croissance totale). Visiblement, la réduction de la taille de cette catégorie par le jeu de l'avancée en âge de ses membres, la formation d'une famille ou l'émigration en-dehors de la province, en lien éventuellement avec la venue d'un enfant, a été à peine compensée par l'avancée en âge des adolescents établis en 2011 dans la province et l'immigration de jeunes adultes en provenance du reste de la Belgique.

Type de bâtiments et statut d'occupation	Epoque de construction	Nombre de pièces	Petits ménages jeunes	Petits ménages adultes et âgés	Ménages monoparentaux	Couples jeunes avec enfants	Couples adultes avec enfants	Ménages probablement en co-location	Total
			Isolés de moins de 40 ans et couples sans enfants de moins de 35 ans	Isolés de 40 ans et plus et couples sans enfants de 35 ans et plus		Couples avec enfants dont les parents ont moins de 40 ans	Couples avec enfants dont les parents ont 40 ans et plus	Ménages "Autres"	
Logements occupés en propriété dans des immeubles avec 1 logement	Avant 1960	5 à 6 pièces	-1,0	-2,6	1,7	-3,0	1,3	0,3	-3,2
		7 pièces et plus	-0,9	-0,3	0,2	-1,9	2,5	0,1	-0,4
	1961 - 2000	5 à 6 pièces	0,6	5,9	-0,6	-2,3	-7,3	0,4	-3,4
		7 pièces et plus	0,0	12,3	-1,3	-0,4	-6,5	0,4	4,5
	2001 et après	5 pièces et plus	0,6	12,7	4,6	-2,4	25,5	0,5	41,4
	Toutes dates	1 à 4 pièces	-0,4	0,2	1,0	-1,2	1,8	0,0	1,3
		<i>Sous-total</i>	<i>-1,2</i>	<i>28,1</i>	<i>5,6</i>	<i>-11,2</i>	<i>17,3</i>	<i>1,6</i>	<i>40,3</i>
Logements occupés en location dans des immeubles avec 1 logement	Avant 1960	5 à 6 pièces	-2,4	-3,0	-0,5	-1,6	-0,1	0,3	-7,2
		7 pièces et plus	-2,2	-2,9	-1,1	-1,2	-0,5	0,0	-7,9
	1961 - 2000	5 à 6 pièces	-0,2	-0,8	-0,8	-1,4	0,5	0,1	-2,6
		7 pièces et plus	-1,0	-1,5	-1,2	-0,8	-1,4	0,2	-5,7
	2001 et après	5 pièces et plus	0,3	1,5	0,6	0,8	1,9	0,4	5,6
	Toutes dates	1 à 4 pièces	-0,4	-0,1	0,3	0,0	0,3	0,2	0,2
		<i>Sous-total</i>	<i>-5,9</i>	<i>-6,8</i>	<i>-2,6</i>	<i>-4,2</i>	<i>0,7</i>	<i>1,2</i>	<i>-17,6</i>
Logements occupés en propriété dans des immeubles avec 2 logements et +	Avant 1960	1 à 4 pièces	0,4	1,6	0,4	-0,1	0,5	0,1	2,8
		5 pièces et plus	-0,4	0,1	-0,2	-0,6	0,3	0,0	-0,7
	1961 - 2000	1 à 4 pièces	-0,3	0,2	-0,1	-0,2	0,1	0,0	-0,3
		5 pièces et plus	-0,3	-2,1	-0,2	-0,5	-1,3	0,0	-4,4
	2001 et après	1 à 4 pièces	0,6	10,8	0,5	0,0	0,7	0,1	12,6
		5 pièces et plus	-0,3	2,2	0,3	0,2	1,1	0,1	3,6
		<i>Sous-total</i>	<i>-0,2</i>	<i>12,7</i>	<i>0,8</i>	<i>-1,3</i>	<i>1,3</i>	<i>0,2</i>	<i>13,5</i>
Logements occupés en location dans des immeubles avec 2 logements et +	Avant 1960	1 à 4 pièces	2,8	7,6	1,7	0,8	0,8	0,7	14,3
		5 pièces et plus	0,5	1,9	0,5	0,4	0,5	0,4	4,1
	1961 - 2000	1 à 4 pièces	0,0	5,0	0,8	0,6	1,2	0,6	8,1
		5 pièces et plus	-3,7	-2,8	-0,4	-1,1	-0,3	0,1	-8,3
	2001 et après	1 à 4 pièces	12,1	20,4	3,1	3,1	2,2	1,0	41,9
		5 pièces et plus	0,0	2,1	0,4	0,3	0,5	0,2	3,6
		<i>Sous-total</i>	<i>11,6</i>	<i>34,2</i>	<i>6,1</i>	<i>4,1</i>	<i>4,9</i>	<i>2,9</i>	<i>63,8</i>
Total			4,3	68,1	9,9	-12,6	24,3	5,9	100,0
			%						

Tableau 54 : Contribution en pourcent de chaque catégorie de ménage au sein de chaque type de logement à l'évolution du nombre total de ménages – Province du Brabant wallon (2011 - 2021)

Sources : Statbel, Censur 2011 et 2021

L'ensemble des observations précédentes et le caractère encore très hypothétique des explications fournies invite à poursuivre, dans le cadre d'une étude ultérieure, la documentation des facteurs d'évolution du nombre et de la structure des ménages dans la province.

La croissance du parc de logements entre 2011 et 2021, pour sa part, repose principalement sur l'augmentation du nombre de logements en location dans des immeubles avec 2 logements et plus (+8 500 unités, pour une contribution de 64% à la croissance totale). Elle a également été portée par la hausse du nombre de maisons en propriété (+ 5 300 unités, pour une contribution de 40% à la croissance totale) et, dans une moindre mesure, par celle des appartements en propriété (+ 1 700 unités, pour une contribution de 14 % à la croissance totale). En revanche, au cours de la même période, le nombre maisons en location a diminué (- 2 300 unités, soit une baisse relative de 10%). Pour rappel, les principaux facteurs de ces évolutions ont été exposés dans la section 3 du présent rapport.

5.4 La répartition des différentes catégories de ménages au sein de chaque type de logement en 2021

De manière générale, le tableau des indices de spécificité des différentes catégories de ménage au sein de chaque type de logement en 2021 (tableau 55) ressemble fortement au même tableau 10 ans plus tôt. Ce constat n'étonne pas. En effet, même si l'évolution du nombre de ménages a fortement varié d'une catégorie à l'autre, le nombre de ménages supplémentaires entre 2011 et 2021 (13 000) ne représente que 8% de l'ensemble des ménages (160 700) en 2021.

Indice de spécificité des différentes catégories de ménage au sein de chaque type de logement en 2021			Petits ménages jeunes	Petits ménages adultes et âgés	Ménages monoparentaux	Couples jeunes avec enfants	Couples adultes avec enfants	Ménages probablement en co-location
Type de bâtiments et statut d'occupation	Epoue de construction	Nombre de pièces	Isolés de moins de 40 ans et couples de moins de 35 ans sans enfant	Isolés de 40 ans et plus et couples de 35 ans et + sans enfant		Couples de moins de 40 ans avec enfants	Couples de 40 ans et + avec enfants	Ménages "Autres"
Logements occupés en propriété dans des immeubles avec 1 logement	Avant 1960	5 à 6 pièces	47	98	102	135	112	95
		7 pièces et plus	29	89	87	107	155	79
	1961 - 2000	5 à 6 pièces	27	124	73	76	103	60
		7 pièces et plus	17	108	69	67	144	57
	2001 et après	5 pièces et plus	36	51	104	179	200	48
	Toutes dates	1 à 4 pièces	65	113	96	120	83	87
		<i>Sous-total</i>	11	99	86	108	133	70
Logements occupés en location dans des immeubles avec 1 logement	Avant 1960	5 à 6 pièces	134	84	178	135	73	174
		7 pièces et plus	139	77	158	127	89	244
	1961 - 2000	5 à 6 pièces	68	89	196	106	100	142
		7 pièces et plus	81	76	151	115	123	233
	2001 et après	5 pièces et plus	102	55	177	182	125	210
	Toutes dates	1 à 4 pièces	183	101	132	117	43	139
		<i>Sous-total</i>	117	84	205	125	87	129
Logements occupés en propriété dans des immeubles avec 2 logements et +	Avant 1960	1 à 4 pièces	153	106	115	90	81	129
		5 pièces et plus	50	102	93	81	125	127
	1961 - 2000	1 à 4 pièces	110	159	45	28	22	87
		5 pièces et plus	49	138	82	47	71	89
	2001 et après	1 à 4 pièces	136	152	57	32	21	71
		5 pièces et plus	48	125	80	87	85	66
		<i>Sous-total</i>	96	137	71	52	55	91
Logements occupés en location dans des immeubles avec 2 logements et +	Avant 1960	1 à 4 pièces	320	95	113	73	20	149
		5 pièces et plus	254	93	119	98	38	176
	1961 - 2000	1 à 4 pièces	303	104	95	65	19	130
		5 pièces et plus	203	101	140	75	46	160
	2001 et après	1 à 4 pièces	325	95	102	82	20	123
		5 pièces et plus	215	92	123	113	47	204
		<i>Sous-total</i>	222	98	109	78	25	143
Total			100	100	100	100	100	100

Tableau 55 : Indice de spécificité des différentes catégories de ménage au sein de chaque type de logement – Province du Brabant wallon (2021)

Sources : Statbel, Censur 2021

Au terme d'une analyse systématique, il s'avère que les sous ou sur-représentations constatées en 2011 par segment du marché du logement restent toutes dans la même direction en 2021, à deux

exceptions près. Les petits ménages jeunes, qui étaient surreprésentés en 2011 au sein des appartements en propriété, sont en 2021 légèrement sous-représentés dans ce même segment. Il en va de même pour la catégorie des « autres ménages ». Par ailleurs, tout en restant dans une direction donnée (sous ou surreprésentation), certains IS ont diminué ou augmenté assez sensiblement. Il n'en reste pas moins que les conclusions tirées pour 2011 restent valables en 2021. Un point mérite toutefois d'être souligné : le nombre de logements de taille moyenne à grande occupés par des petits ménages jeunes, adultes et âgés a encore augmenté, puisqu'il est passé de 41 000 à 45 000, soit une augmentation relative de 9%.

5.5 Quelques questions spécifiques

Au terme de l'analyse détaillée qui a été menée dans les pages précédentes, il a paru nécessaire d'aborder certaines questions spécifiques, relatives à certains groupes particuliers de ménage et/ou à certains types de logement. La première fait écho à une étude récemment publiée par l'Iweps à propos des maisons occupées par des propriétaires âgés de 65 ans et plus en Wallonie et du potentiel qu'elles représentent pour une amélioration de l'allocation des logements aux ménages²¹. Elle porte sur l'effet que pourrait exercer la mortalité des personnes âgées du Brabant wallon sur l'offre de logements dans la province. La deuxième question a été posée à l'équipe de recherche lors d'un comité de pilotage. Elle porte sur le profil des ménages installés dans le parc des logements récents de la province. La troisième enfin est relative à l'évolution récente de l'occupation par les ménages des logements anciens.

5.5.1 Comment la mortalité des personnes âgées au cours des prochaines décennies pourrait -elle influencer l'évolution de l'offre de logement dans la province ?

Comme le montre le tableau 56, en 2021 les ménages âgés de 60 ans et plus rassemblent un tiers de l'ensemble des ménages du Brabant wallon. Ils comprennent pour moitié des isolés et pour moitié des couples sans enfants. Les deux tiers de ces ménages résident dans des maisons en propriété, très majoritairement celles construites avant 2000. Environ 11% des mêmes ménages sont établis dans des appartements en propriété. Au total, un peu plus de 40 000 logements de la province sont occupés par des propriétaires appartenant à des ménages âgés de 60 ans et plus, ce qui représente 36% du parc de logements en propriété.

Pour estimer l'impact de la mortalité sur l'évolution du nombre des ménages âgés dans les prochaines décennies, l'équipe de recherche a simplement appliqué aux ménages en question en 2021 les probabilités de décès (sexes réunis) à partir de 60 ans, tirées de la table de mortalité provinciale de 2022-24 (tableau 57). En limitant l'analyse aux seuls logements en propriété, il s'avère qu'à un horizon de 10 ans par rapport à 2021, 3 600 biens, dont très majoritairement des maisons, pourraient être remis sur le marché, si tant est qu'ils ne sont repris par les descendants des personnes décédées. A court terme, en raison des niveaux de plus en plus élevés des probabilités de survie aux âges élevés, le potentiel immobilier lié à la mortalité des personnes âgées va rester limité, de l'ordre de 3 % du stock de logements en propriété. 8 000 logements supplémentaires pourraient être libérés dans la décennie 2031 – 2041, puis 15 000 dans la décennie 2041 – 2051. A moyen et long terme, le potentiel est donc non négligeable. Faut-il encore, toutefois, que les logements en question soient vendus à des prix qui les rendent accessibles à des jeunes ménages.

²¹ Charlier J. (2026). Localiser les maisons occupées par leur propriétaire de 65 ans et plus : pour quels usages ? Iweps, Décryptage, 10, 23 p.

			Isolés de 60 ans et +	Couples sans enfants de 60 ans et +	Ménages âgés	Ensemble des ménages
Type de bâtiments et statut d'occupation	Epoque de construction	Nombre de pièces				
Logements occupés en propriété dans des immeubles avec 1 logement	Avant 1960	5 à 6 pièces	3 546	3 231	6 777	19 984
		7 pièces et plus	2 432	3 137	5 569	17 114
	1961 - 2000	5 à 6 pièces	4 221	6 005	10 226	21 006
		7 pièces et plus	2 776	5 394	8 170	18 899
	2001 et après	5 pièces et plus	418	1 121	1 539	12 251
	Toutes dates	1 à 4 pièces	1 386	1 110	2 496	6 935
		Sous-total	14 779	19 996	34 775	96 189
Logements occupés en location dans des immeubles avec 1 logement	Avant 1960	5 à 6 pièces	721	362	1 083	4 993
		7 pièces et plus	315	214	529	2 842
	1961 - 2000	5 à 6 pièces	809	639	1 448	5 212
		7 pièces et plus	263	233	496	2 277
	2001 et après	5 pièces et plus	73	95	168	1 562
	Toutes dates	1 à 4 pièces	761	206	967	3 400
		Sous-total	2 942	1 747	4 689	20 286
Logements occupés en propriété dans des immeubles avec 2 logements et +	Avant 1960	1 à 4 pièces	206	106	312	1 047
		5 pièces et plus	344	327	671	1 929
	1961 - 2000	1 à 4 pièces	1 079	410	1 489	2 596
		5 pièces et plus	623	473	1 096	1 992
	2001 et après	1 à 4 pièces	1 189	790	1 979	3 574
		5 pièces et plus	282	308	590	1 240
		Sous-total	3 723	2 413	6 136	12 378
Logements occupés en location dans des immeubles avec 2 logements et +	Avant 1960	1 à 4 pièces	843	131	974	5 251
		5 pièces et plus	674	167	841	3 995
	1961 - 2000	1 à 4 pièces	2 412	417	2 829	9 503
		5 pièces et plus	653	253	906	3 097
	2001 et après	1 à 4 pièces	1 727	593	2 320	8 570
		5 pièces et plus	231	126	357	1 416
		Sous-total	6 540	1 685	8 225	31 832
Total		Nombre	27 984	25 840	53 824	160 685
		%	17.4	16.1	33.5	100.0

Tableau 56 : Répartition en nombre absolu des ménages âgés au sein de chaque type de logement – Province du Brabant wallon (2021)

Sources : Statbel, Censur 2021

			Ménages âgés en 2021	Ménages âgés estimés en 2031	Ménages âgés estimés en 2041	Ménages âgés estimés en 2051	Δ 2021 - 2031	Δ 2021 - 2041	Δ 2021 - 2051	
Type de bâtiments et statut d'occupation	Epoque de construction	Nombre de pièces								
Logements occupés en propriété dans des immeubles avec 1 logement	Avant 1960	5 à 6 pièces	6 777	6 180	4 859	2 216	-596	-1 918	-4 561	
		7 pièces et plus	5 569	5 078	3 993	1 821	-490	-1 576	-3 748	
	1961 - 2000	5 à 6 pièces	10 226	9 326	7 332	3 344	-900	-2 894	-6 882	
		7 pièces et plus	8 170	7 451	5 858	2 671	-719	-2 312	-5 498	
	2001 et après	5 pièces et plus	1 539	1 403	1 103	503	-135	-435	-1 035	
	Toutes dates	1 à 4 pièces	2 496	2 276	1 790	816	-220	-706	-1 680	
		Sous-total	34 775	31 715	24 934	11 371	-3 060	-9 841	-23 404	
Logements occupés en location dans des immeubles avec 1 logement	Avant 1960	5 à 6 pièces	1 083	987	776	354	-95	-306	-729	
		7 pièces et plus	529	482	379	173	-47	-150	-356	
	1961 - 2000	5 à 6 pièces	1 448	1 321	1 038	473	-127	-410	-975	
		7 pièces et plus	496	452	356	162	-44	-140	-334	
	2001 et après	5 pièces et plus	168	153	120	55	-15	-47	-113	
	Toutes dates	1 à 4 pièces	967	881	693	316	-85	-274	-650	
		Sous-total	4 689	4 276	3 362	1 533	-413	-1 327	-3 156	
Logements occupés en propriété dans des immeubles avec 2 logements et +	Avant 1960	1 à 4 pièces	312	284	223	102	-27	-88	-210	
		5 pièces et plus	671	612	481	219	-59	-190	-452	
	1961 - 2000	1 à 4 pièces	1 489	1 358	1 068	487	-131	-421	-1 002	
		5 pièces et plus	1 096	999	785	358	-96	-310	-737	
	2001 et après	1 à 4 pièces	1 979	1 805	1 419	647	-174	-560	-1 332	
		5 pièces et plus	590	538	423	193	-52	-167	-397	
		Sous-total	6 136	5 596	4 399	2 006	-540	-1 736	-4 129	
Logements occupés en location dans des immeubles avec 2 logements et +	Avant 1960	1 à 4 pièces	974	888	698	318	-86	-276	-655	
		5 pièces et plus	841	767	603	275	-74	-238	-566	
	1961 - 2000	1 à 4 pièces	2 829	2 580	2 028	925	-249	-800	-1 904	
		5 pièces et plus	906	826	649	296	-80	-256	-609	
	2001 et après	1 à 4 pièces	2 320	2 116	1 663	759	-204	-657	-1 561	
		5 pièces et plus	357	325	256	117	-31	-101	-240	
		Sous-total	8 225	7 501	5 897	2 689	-724	-2 328	-5 535	
Total			Nombre	53 824	49 087	38 592	17 600	-4 737	-15 232	-36 224

Tableau 57 : Évolution estimée entre 2021 et 2051 du nombre de ménages âgés par type de logement sur base des probabilités de décès tirées de la table de mortalité provinciale (sexes réunis) de 2022-24 – Province du Brabant wallon

Sources : Statbel, Censur 2011 et 2021

5.5.2 Quel est le profil des ménages installés dans les logements construits à partir de 2011 ?

Lors du Censur de 2021, on a dénombré dans le Brabant wallon près de 14 000 logements occupés récents, construits entre 2011 et 2021. Parmi ceux-ci, 41% sont des maisons en propriété (contre 60% pour l'ensemble des logements) et 36% des appartements en location (contre 20%) (tableau 58). On compte par ailleurs 16% d'appartements en propriété (contre 8% pour l'ensemble des logements) et seulement 7% de maisons en location (contre 13%). La structure de ce parc récent diffère donc assez sensiblement de celle de l'ensemble du parc. Il en va de même pour la structure des ménages. Dans les logements récents, tout types confondus, on constate une nette surreprésentation des petits ménages isolés (17% contre 10% en moyenne) et des couples jeunes avec enfant.s (17% contre 9% en moyenne). Les autres catégories de ménages sont sous-représentées, y compris les deux catégories les plus nombreuses dans le parc récent, à savoir les petits ménages adultes et âgés (38% contre 48% en moyenne) et les couples âgés avec enfant.s (20% contre 23% en moyenne). Il s'agit d'un résultat important car il montre que les logements neufs drainent davantage que les autres types de logements des ménages composés de jeunes adultes ou de familles.

Une analyse plus précise montre que les deux catégories de ménages surreprésentées dans les logements récents se dirigent vers des logements adaptés à leur taille : les petits ménages jeunes se retrouvent principalement dans des petits appartements en location et les couples jeunes avec enfants dans maisons en propriété et de taille moyenne à grande. En ce qui concerne les catégories de ménage sous-représentée parmi les logements récents, il convient de s'attarder sur les ménages adultes et âgés. Leur répartition entre types de logements est en effet très différente de celle observée pour l'ensemble des logements : alors que globalement ils se retrouvent très majoritairement dans des maisons en propriété (60%) et secondairement dans des appartements en location (19%), sur le segment des logements récents ils occupent d'abord appartements en location (42%), puis des appartements en propriété (28%) et des maisons en propriété (25%). Cet exemple montre le potentiellement de renouvellement de la répartition des ménages au sein du parc de logements lié à la construction de logements neufs.

Logements construits entre 2011 et 2020		Petits ménages jeunes	Petits ménages adultes et âgés	Ménages monoparent aux	Couples jeunes avec enfants	Couples adultes avec enfants	Ménages probablement en co-location	Total
Type de bâtiments et statut d'occupation	Nombre de pièces	Isolés de moins de 40 ans et couples de moins de 35 ans sans enfant	Isolés de 40 ans et plus et couples de 35 ans et + sans enfant		Couples de moins de 40 ans avec enfants	Couples de 40 ans et + avec enfants	Ménages "Autres"	
Logements occupés en propriété dans des immeubles avec 1 logement	1 à 4 pièces	0,4	1,3	0,3	1,2	1,1	0,1	4,4
	5 à 6 pièces	1,7	5,4	1,3	7,1	7,2	0,2	23,0
	7 pièces et plus	0,4	2,5	0,6	3,4	6,6	0,1	13,6
	Sous-total	2,5	9,2	2,3	11,7	14,9	0,4	41,0
Logements occupés en location dans des immeubles avec 1 logement	1 à 4 pièces	0,4	0,5	0,2	0,2	0,2	0,1	1,7
	5 à 6 pièces	0,5	1,1	0,5	0,8	1,0	0,1	4,1
	7 pièces et plus	0,1	0,4	0,2	0,3	0,5	0,1	1,5
	Sous-total	1,0	2,0	0,9	1,3	1,8	0,3	7,3
Logements occupés en propriété dans des immeubles avec 2 logements et +	1 à 4 pièces	2,2	9,0	0,5	0,4	0,6	0,2	12,9
	5 pièces et plus	0,2	1,6	0,2	0,5	0,7	0,0	3,2
	Sous-total	2,4	10,6	0,7	0,9	1,3	0,2	16,1
Logements occupés en location dans des immeubles avec 2 logements et +	1 à 4 pièces	10,6	13,8	2,2	2,5	1,6	0,7	31,4
	5 pièces et plus	0,8	1,8	0,4	0,5	0,5	0,2	4,2
	Sous-total	11,4	15,7	2,5	3,0	2,2	0,9	35,7
Total		17,3	37,5	6,4	16,9	20,1	1,8	100,0

Tableau 58 : Part (en %) de chaque catégorie de ménage dans chaque type de logement – Province du Brabant wallon (2021) – Logements construits entre 2011 et 2020

Sources : Statbel, Censur 2021

5.5.3 Quel est le profil des ménages installés dans des logements anciens et comment a-t-il évolué entre 2011 et 2021 ?

Lors du Censur de 2011 on a dénombré dans le Brabant wallon un peu plus de 38 000 logements anciens, construits avant 1919. Leur répartition entre types de logements ne diffère pas fortement de celle de l'ensemble des logements (tableau 59), avec une proportion très élevée de maisons en propriété (66% contre 62%), puis des proportions beaucoup plus faibles de maisons en location (18% contre 15%) et d'appartements en location (12% contre 16%). De la même manière, la répartition des ménages par catégorie est très semblable à celle observée pour l'ensemble des logements, avec une légère surreprésentation des petits ménages jeunes, des couples jeunes avec enfant.s et des « autres ménages ». Paradoxalement, ce segment du parc de logement semble jouer un rôle similaire à celui exercé par les logements récents. Dans la mesure où les anciens propriétaires occupants sont aujourd'hui décédés, il est susceptible d'accueillir, probablement en raison de prix de vente ou de location moins élevés que sur les autres segments du parc, davantage de petits ménages jeunes ou de familles en formation.

Logements en 2011 construits avant 1919		Petits ménages jeunes	Petits ménages adultes et âgés	Ménages monoparentaux	Couples jeunes avec enfants	Couples adultes avec enfants	Ménages probablement en co-location	Total
Type de bâtiments et statut d'occupation	Nombre de pièces	Isolés de moins de 40 ans et couples de moins de 35 ans sans enfant	Isolés de 40 ans et plus et couples de 35 ans et + sans enfant		Couples de moins de 40 ans avec enfants	Couples de 40 ans et + avec enfants	Ménages "Autres"	
Logements occupés en propriété dans des immeubles avec 1 logement	1 à 4 pièces	0,6	3,4	0,4	1,0	1,1	0,2	6,6
	5 à 6 pièces	1,7	14,8	2,0	4,5	7,9	0,6	31,4
	7 pièces et plus	1,1	11,7	1,8	3,2	9,7	0,5	27,9
	Sous-total	3,4	29,9	4,1	8,6	18,7	1,2	65,9
Logements occupés en location dans des immeubles avec 1 logement	1 à 4 pièces	0,7	1,4	0,3	0,5	0,3	0,1	3,4
	5 à 6 pièces	1,6	3,4	0,9	1,2	1,1	0,2	8,5
	7 pièces et plus	1,2	2,2	0,7	0,8	1,0	0,2	6,1
	Sous-total	3,5	7,1	1,9	2,4	2,5	0,5	18,0
Logements occupés en propriété dans des immeubles avec 2 logements et +	1 à 4 pièces	0,2	0,5	0,1	0,2	0,1	0,0	1,1
	5 pièces et plus	0,3	1,6	0,3	0,4	0,9	0,1	3,5
	Sous-total	0,4	2,1	0,3	0,6	1,1	0,1	4,6
	Sous-total	0,4	2,1	0,3	0,6	1,1	0,1	4,6
Logements occupés en location dans des immeubles avec 2 logements et +	1 à 4 pièces	2,2	2,3	0,4	0,4	0,2	0,1	5,6
	5 pièces et plus	1,6	2,7	0,5	0,5	0,5	0,1	6,0
	Sous-total	3,8	5,0	0,9	0,9	0,7	0,2	11,5
	Sous-total	3,8	5,0	0,9	0,9	0,7	0,2	11,5
Total	%	11,2	44,1	7,3	12,5	22,9	2,0	100,0

Tableau 59 : Part (en %) de chaque catégorie de ménage dans chaque type de logement – Province du Brabant wallon (2011) – Logements construits avant 1919

Sources : Statbel, Censur 2011

		Petits ménages jeunes	Petits ménages adultes et âgés	Ménages monoparentaux	Couples jeunes avec enfants	Couples adultes avec enfants	Ménages probablement en co-location	Total
Type de bâtiments et statut d'occupation	Nombre de pièces	Isolés de moins de 40 ans et couples sans enfants de moins de 35 ans	Isolés de 40 ans et plus et couples sans enfants de 35 ans et plus		Couples avec enfants dont les parents ont moins de 40 ans	Couples avec enfants dont les parents ont 40 ans et plus	Ménages "Autres"	
Logements occupés en propriété dans des immeubles avec 1 logement	1 à 4 pièces	-41	-51	46	-117	20	-6	-148
	5 à 6 pièces	-78	-183	127	-240	56	21	-297
	7 pièces et plus	-89	32	-4	-197	96	25	-137
	Sous-total	-207	-202	169	-553	171	40	-582
Logements occupés en location dans des immeubles avec 1 logement	1 à 4 pièces	-10	-41	16	-23	4	19	-34
	5 à 6 pièces	-193	-232	-13	-117	5	32	-518
	7 pièces et plus	-196	-244	-79	-102	-55	-1	-677
	Sous-total	-399	-517	-76	-241	-47	50	-1 229
Logements occupés en propriété dans des immeubles avec 2 logements et +	1 à 4 pièces	33	135	23	-1	52	12	254
	5 pièces et plus	-32	47	0	-52	30	5	-2
	Sous-total	1	182	23	-53	82	17	252
	Sous-total	1	182	23	-53	82	17	252
Logements occupés en location dans des immeubles avec 2 logements et +	1 à 4 pièces	237	687	141	63	63	63	1 253
	5 pièces et plus	71	177	49	62	54	45	457
	Sous-total	308	864	190	124	116	108	1 710
	Sous-total	308	864	190	124	116	108	1 710
Total	Nombre	-297	328	306	-723	322	215	151

Tableau 60 : Évolution entre 2011 et 2021 du nombre absolu de ménages par catégorie au sein de chaque type de logement – Province du Brabant wallon – Logements construits avant 1919

Sources : Statbel, Censur 2011 et 2021

L'évolution entre 2011 et 2021 du nombre et de la structure des ménages au sein de ces logements anciens a été assez modeste : elle concerne tout au plus quelques centaines de ménages par catégorie (tableau 60). Tout au plus relèvera-t-on que par le jeu vraisemblable de l'avancée en âge, le nombre de ménages jeunes (petits ménages jeunes et couples jeunes avec enfant.s) a diminué et celui des ménages plus âgés (petits ménages âgés et couples âgés avec enfant.s) a augmenté.

* *

*

Conclusions

Au terme de ce long parcours, une conclusion s'impose d'emblée : dans le Brabant wallon, la relation entre structure des ménages et structure du parc de logements présente un caractère paradoxal. De façon structurelle, par le biais d'une forte croissance du nombre de logements pendant la période fordiste (1960-1980), dans le cadre de la périurbanisation bruxelloise, la province a été dotée d'un parc de logements dont la typologie se prête bien à l'accueil de familles avec enfants soucieuses d'accéder à la propriété, ce qui était d'ailleurs facilité à l'époque par les pouvoirs publics : les logements sont majoritairement des maisons, avec une taille moyenne plus grande que dans le reste de la Wallonie et une proportion élevée de biens disposant d'un jardin et/ou situés à proximité d'espaces agricoles, forestiers ou de loisirs (manèges et golfs par exemple). A terme, toutefois, cette structure singulière du parc de logements s'est transformée en handicap. D'une part, elle a conduit au blocage d'une partie du patrimoine résidentiel, par le maintien dans leur logement de parents propriétaires occupants, que ce soit après la migration d'émancipation de leurs enfants, après une séparation ou un divorce ou à la suite d'un décès. Ce blocage se traduit concrètement par la formation d'un stock de plus de 40 000 maisons de taille moyenne à grande, en propriété et qui sont sous-occupées. D'autre part, en raison entre autres de la proximité de Bruxelles, la typologie dominante des logements du Brabant wallon a favorisé une hausse rapide et plus importante qu'ailleurs en Wallonie des prix des biens vendus sur le marché secondaire et des loyers. Au blocage du patrimoine résidentiel par la propriété est donc venu s'ajouter un blocage de l'accès au logement par les prix : il est devenu de plus en plus difficile pour des jeunes adultes ou des couples jeunes avec enfants d'accéder à la majorité des logements de la province.

Dans ce contexte particulier, il s'avère que deux segments spécifiques du parc de logements drainent les jeunes adultes et les couples avec enfants que les autres : les logements anciens, construits avant 1919, et les logements les plus récents, construits après 2011. Les potentialités de renouvellement des ménages de la province via ces deux segments sont toutefois limitées, tant par la détérioration progressive des logements anciens, que par le ralentissement de la production de logements neufs observée depuis 2010 et qui devrait se renforcer avec la mise en œuvre progressive de l'objectif de zéro artificialisation nette. Dès lors, au-delà de la libération progressive de logements en propriété par le biais des décès des nombreux propriétaires occupants âgés, il conviendra à l'avenir d'explorer d'autres modalités d'usage et/ou de partage des très nombreux logements actuellement sous-occupés de la province.

* *

*