

***Analyse territoriale : Quelle place pour bâtir du
logement public en Brabant wallon ?***

Alain Malherbe (CREAT - LOCI - UCL)

Logement public – pour qui /// quel rôle ?

La demande en logement – l'accès /// la dynamique

L'offre en logement – le privé /// le public /// les alternatives

Quels acteurs /// quelles perspectives de production de logements accessibles

ANALYSE TERRITORIALE : QUELLE PLACE POUR BÂTIR DU LOGEMENT PUBLIC EN BRABANT WALLON ?

Logement public – pour qui /// quel rôle ?

La société industrielle

Secteur locatif



Secteur acquisitif



Réponse à la demande du système productif

Réponse bicéphale et
système équilibré

Logement public

Métropolisation

Résiduel (public)

Les priorités	Points	Documents à fournir
Occupation d'un logement d'urgence ou d'attente (dans les 6 derniers mois de location)	5	Contrat de bail et attestation de l'organisme gestionnaire
Occupation d'un logement d'urgence d'attente (dans les 6 derniers mois de location)	5	Attestation communale
Volonté d'un logement définitif ou semi-définitif (dans les 6 derniers mois de location)	5	Attestation du CPAS et selon les cas, attestation du Fonds des Familles
Occupation d'un logement d'urgence d'attente (dans les 6 derniers mois de location)	4	Attestation du Bourgmestre-Attestation du SPW - attestation d'urgence
Sanctification de priorités pour occupation définitive ou pour travaux importants	4	Contrat de bail - note de service
Occupation d'un logement d'attente dans un logement de réhabilitation communale	4	Compromis de vente - attestation communale
Occupation d'un logement d'attente dans un logement de réhabilitation communale	3	Attestation communale

Tableau 2 : priorités liées à la situation du ménage

Les priorités	Points	Documents à fournir
La personne âgée (65 ans ou plus) ou la personne handicapée (selon la loi) ou la personne souffrant d'une maladie chronique ou d'une maladie grave	5	Attestation du CPAS ou d'un centre d'hébergement externe, attestation
Ménage dont les revenus sont inférieurs globalement à ceux du ménage de référence (selon la loi) ou le ménage de référence	4	Revenu ADE (attestation - contrat de travail - attestation d'urgence des institutions sociales)
Le ménage est en attente et inscrit par un service d'attente à la location	3	Attestation de l'Etat à la location
La personne souffrant d'une maladie chronique ou d'une maladie grave	3	Attestation du SPW Sécurité sociale
La personne qui ne peut plus exercer d'activité professionnelle à la suite d'une maladie chronique ou d'une maladie grave	3	Attestation du Fonds des Familles professionnelles ou des Accidents de Travail
Le ménage dont le revenu net est inférieur à celui du ménage de référence	3	Contrat de travail - fiche de salaire - ADE - attestation de paiement des cotisations sociales CP - attestation de fin d'activité
Le ménage est en attente et inscrit par un service d'attente à la location	3	ADE - fiche de pension
Le bénéficiaire d'une pension d'invalidité de 1^{er} ou 2^e degré	3	Dossier de pension
L'enfant souffrant d'une maladie chronique ou d'une maladie grave	2	Attestation du SPW Sécurité sociale
L'enfant souffrant d'une maladie chronique ou d'une maladie grave	2	Attestation du SPW

Diversification



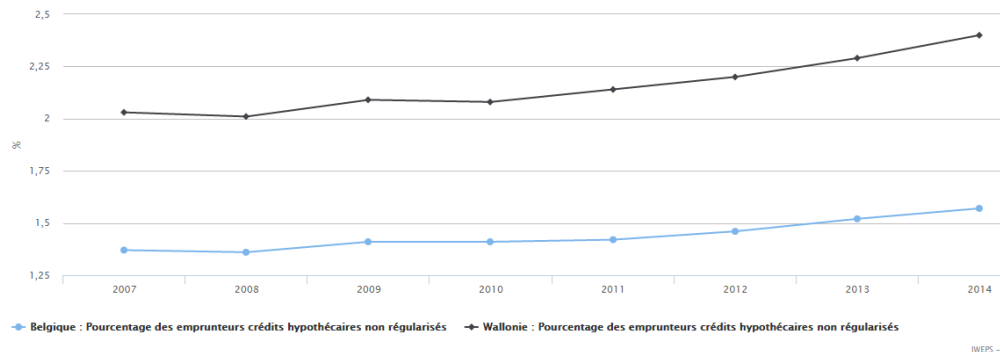
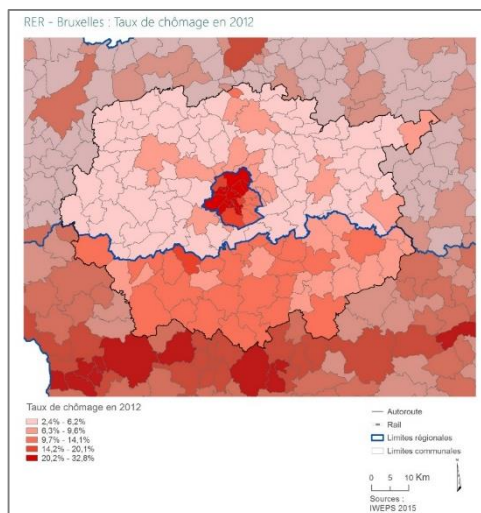
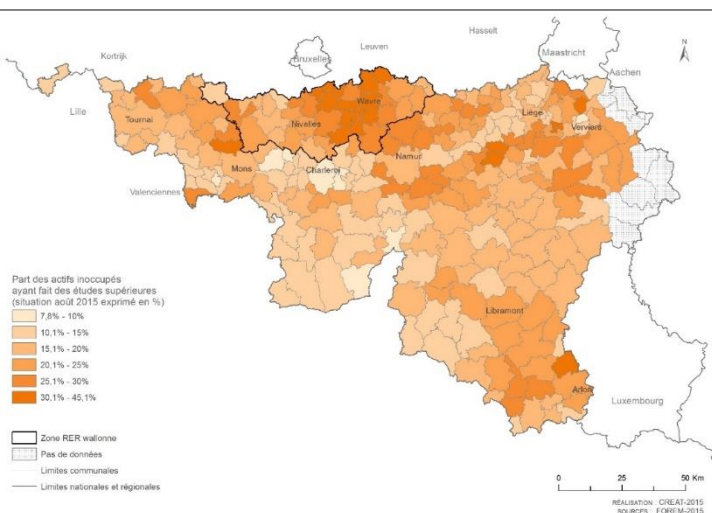
Réponse à la précarité

Acteurs multiples et
système déséquilibré

Logement accessible

ANALYSE TERRITORIALE : QUELLE PLACE POUR BÂTIR DU LOGEMENT PUBLIC EN BRABANT WALLON ?

La demande en logement – l'accès /// la dynamique

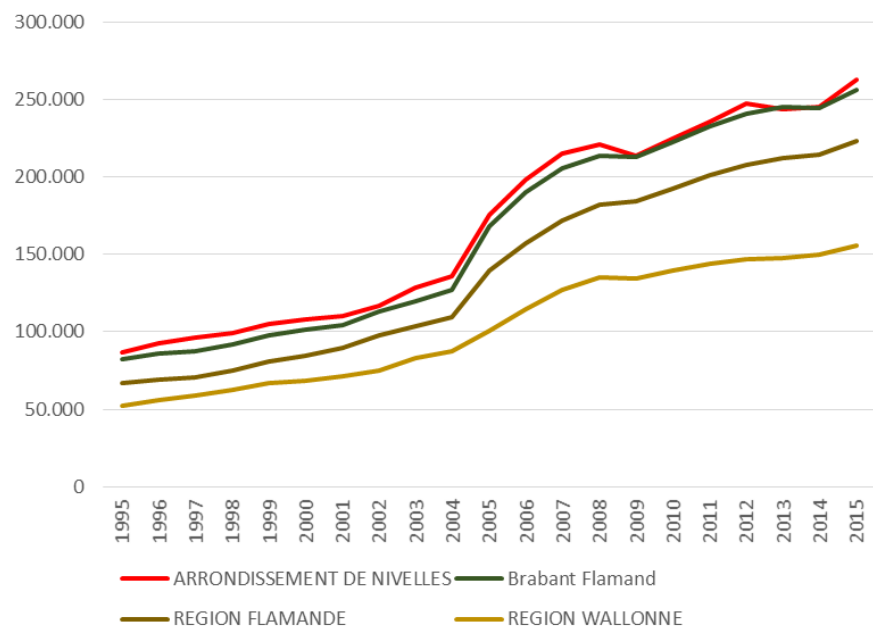


Pourcentage des emprunteurs des crédits hypothécaires non régularisés
(source : IWEPS)

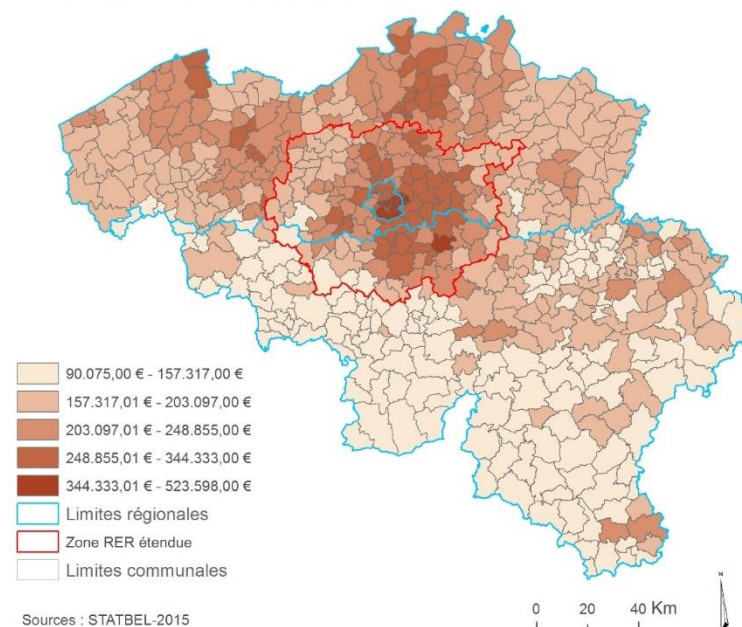
- Difficultés dans l'accès à la propriété ///
- 11 % des travailleurs ne parviennent pas à boucler leur budget en fin de mois (enquête Solidaritis 2016) ///

L'offre en logement – le privé /// le public /// les alternatives

Evolution du prix des maisons ordinaires 1995-2015



Prix moyen d'une maison ordinaire en 2014



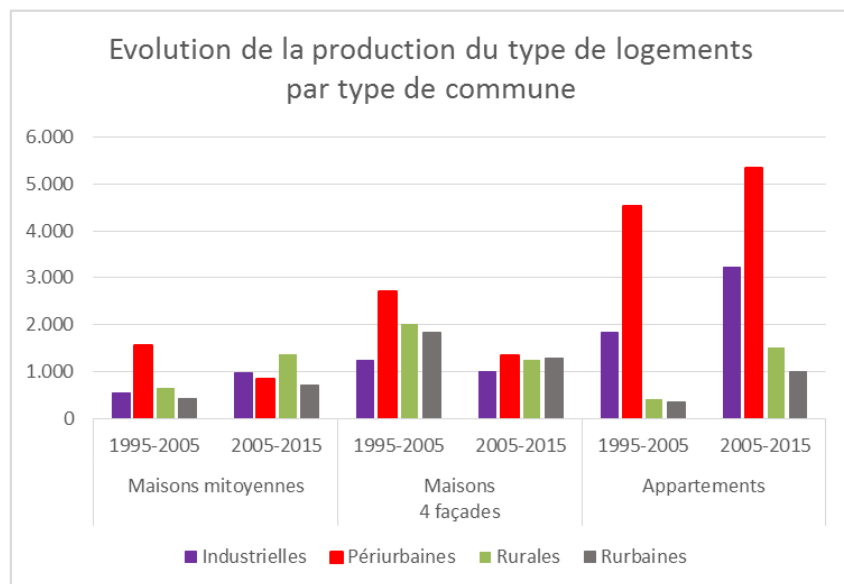
Sur 20 ans

Arrond. de Nivelles = 203 %
 Brabant flamand = 211 %
 Région flamande = 232 %
 Région wallonne = 198 %

Politique ZIP 1 (1995)

L'offre en logement – le privé /// le public /// les alternatives

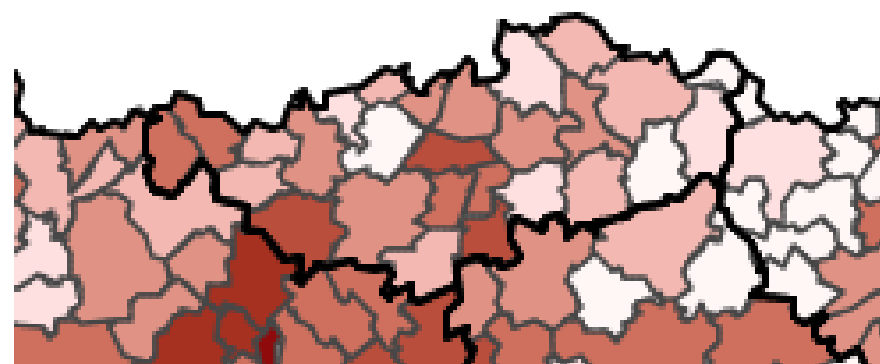
Le privé



Appartements sur le total produit

	1995-2005	2005-2015
Industrielles	50,52	88,72
Périurbaines	51,55	60,64
Rurales	13,58	48,58
Rurbaines	13,54	38,59
	39,40	61,04

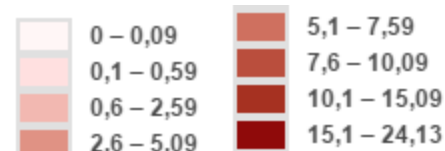
Part des ménages habitant dans un logement public Brabant wallon (source IWEPS)



Wallonie

6,32 %

3,89 % BW



- 6.263 logements publics en BW - IWEPS
- 4.354 candidatures à logement public en BW – IWEPS
- 15.800 unités pour atteindre les 10 %

L'offre en logement – le privé /// le public /// les alternatives

Taux de saturation moyen communes industrielles 80 %

600 ha 236 ha urbanisés 2005-2015
520 logements produits par an
242 ménages supplémentaires par an
4,538 ares / log

Taux de saturation moyen communes périurbaines 83,4 %

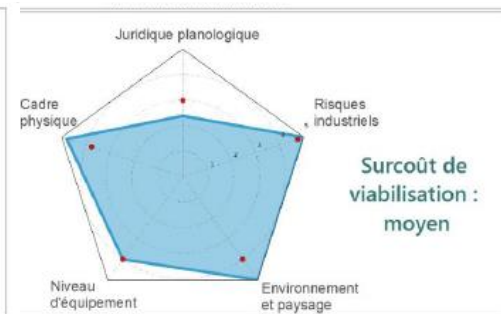
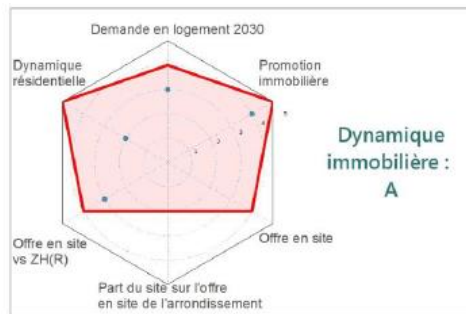
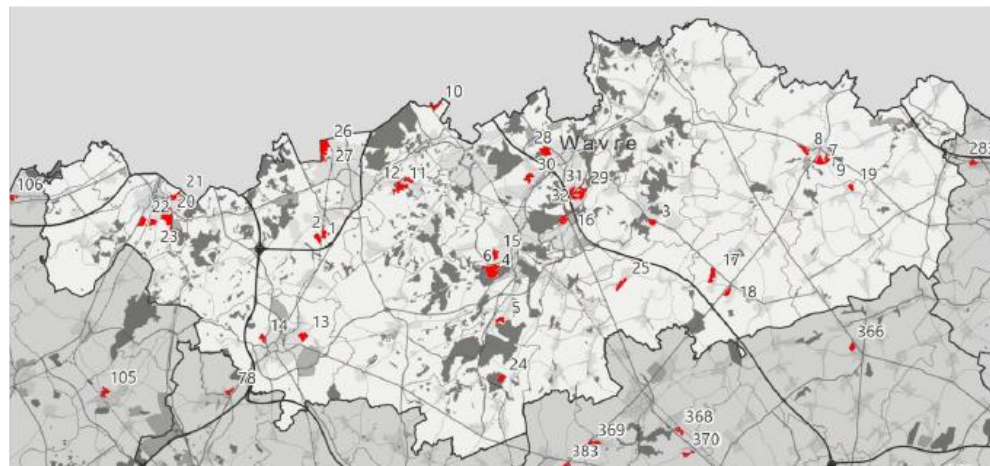
1057 ha 304 ha urbanisés 2005-2015
750 logements produits par an
380 ménages supplémentaires par an
4,053 ares / log

Taux de saturation moyen communes rurales 67,9 %

1632 ha 394 ha urbanisés 2005-2015
410 logements produits par an
315 ménages supplémentaires par an
9,610 ares / log

Taux de saturation moyen communes urbaines 72,6 %

1300 ha 336 ha urbanisés 2005-2015
300 logements produits par an
222 ménages supplémentaires par an
11,200 ares / log



Auteur Hanin Yves, CREAT, 2016 et CPDT, 2015

L'offre en logement – le privé /// le public /// les alternatives

source SWL

Superficie disponible
SWL en Brabant wallon :
95 ha soit potentiel de
2.375 lgts (25 log/ha)

Tubize : 45 ha
Wavre : 16,5 ha
Chaumont-Gistoux : 12,9 ha
Ottignies-LLN : 8 ha
Mont-Saint-Guibert : 5,6 ha
La Hulpe : 4,4 ha
Lasne : 1 ha
Braine l'Alleud // Nivelles : 1,1 ha

6,25 % - 638 unités
3,96 % - 521 unités
3,02 % - 136 unités
9,19 % - 1300 unités
6,24 % - 179 unités
1,15 % - 41 unités
0 % - ? unités
- 1697 unités

% de logements sociaux BW : 3,89

10 % = 15.800 (2014) soit besoin de **9.577 unités (2014)**

Production actuelle de **74 logts/an** (46 social & 28 moyen) // 2007-2015

80 % du parc actuel

- 56 % des logements sociaux produits sont en dessous du plafond de 110.000 €
- 62 % des logements moyens produits sont en dessous du plafond de 135.000 €

Quels acteurs /// quelles perspectives de production de logements accessibles

Projet Wavre – Champs des Saules



Foyer Wavrien

40 Logements

100 Logements



60 Logements

Charges d'urbanisme logement

Charges sociales du décret flamand du 27/03/2009
revu par le DPFI 2013 /// arrêt de la CC 07/11/2013
circulaire 4/4/2014 :

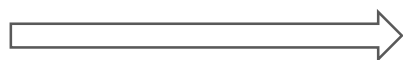
- Réalisation de logements abordables
- Achat de terrains à une société de L.S.
- Paiement d'une contribution sociale



**Négociations ///
inscription dans le
PES ou le R.
communal**

Décret bruxellois du 26/09/2013 :

- Appliqué à un projet de logement + 1000 m² pour créer du logement conventionné ou encadré via des charges en nature ou via une charge en numéraire



Principe de proportionnalité et droit propriété privée

Merci pour votre attention