

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

Alain Malherbe (CREAT - LOCI - UCL)

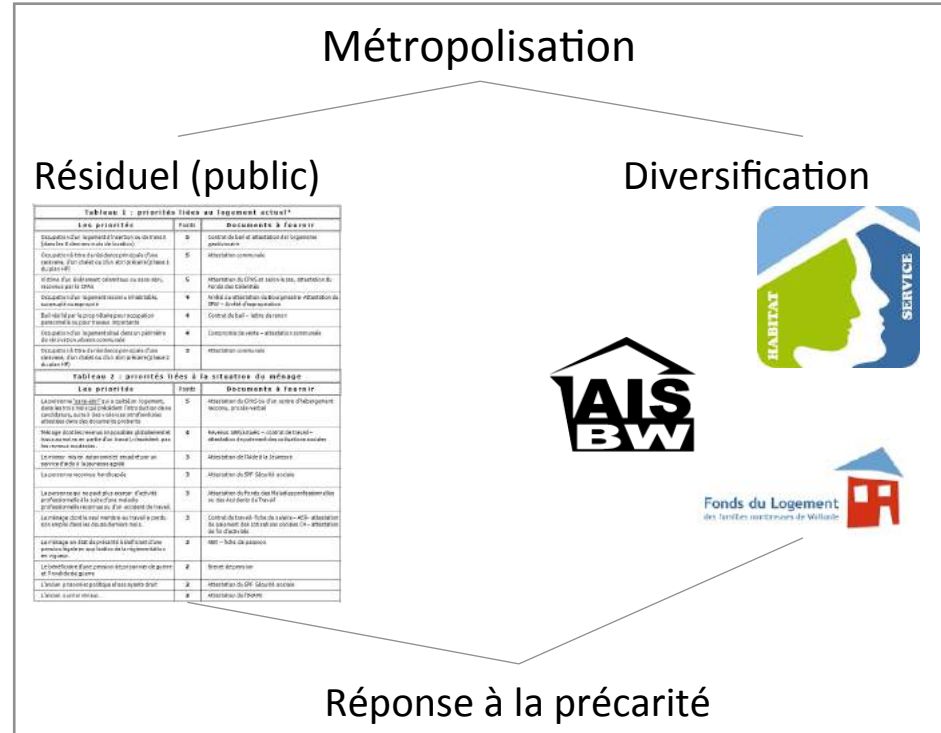
Logement public – pour qui /// quel rôle ?

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

Logement public – pour qui /// quel rôle ?

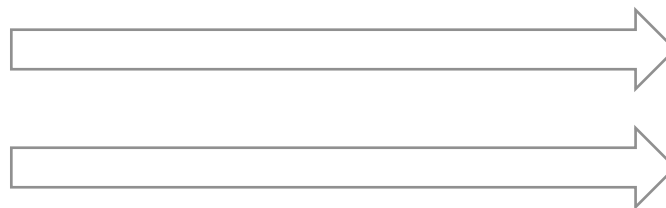


Réponse bicéphale et système équilibré

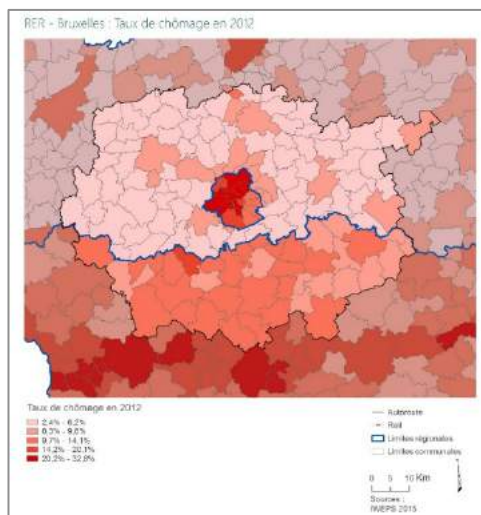
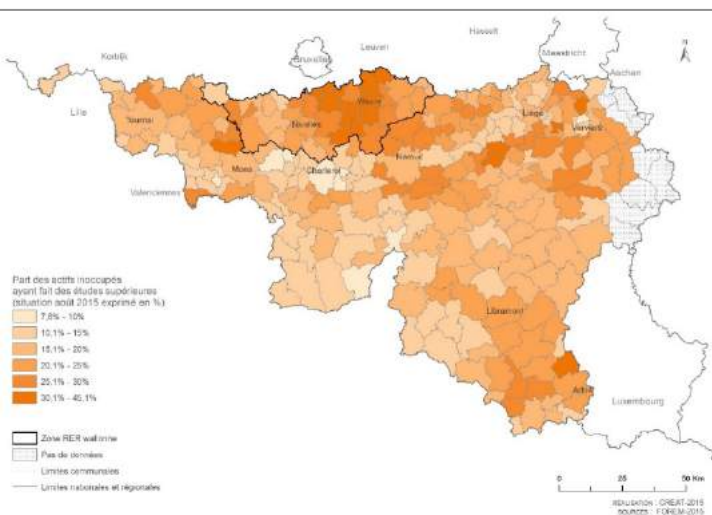
Logement public

Acteurs multiples et système déséquilibré

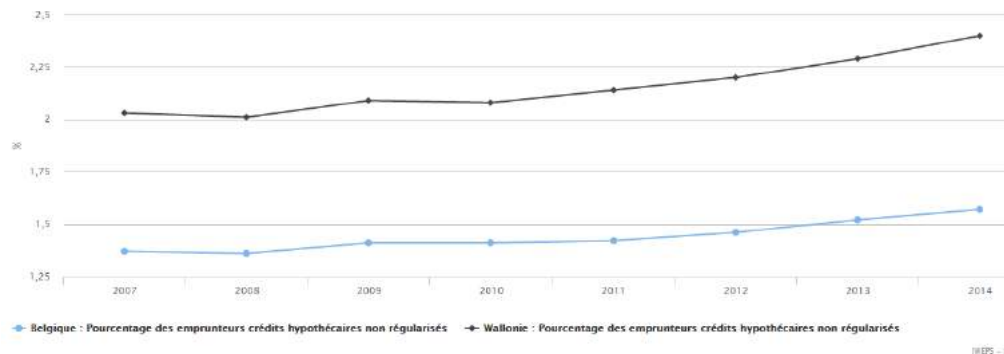
Logement accessible



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



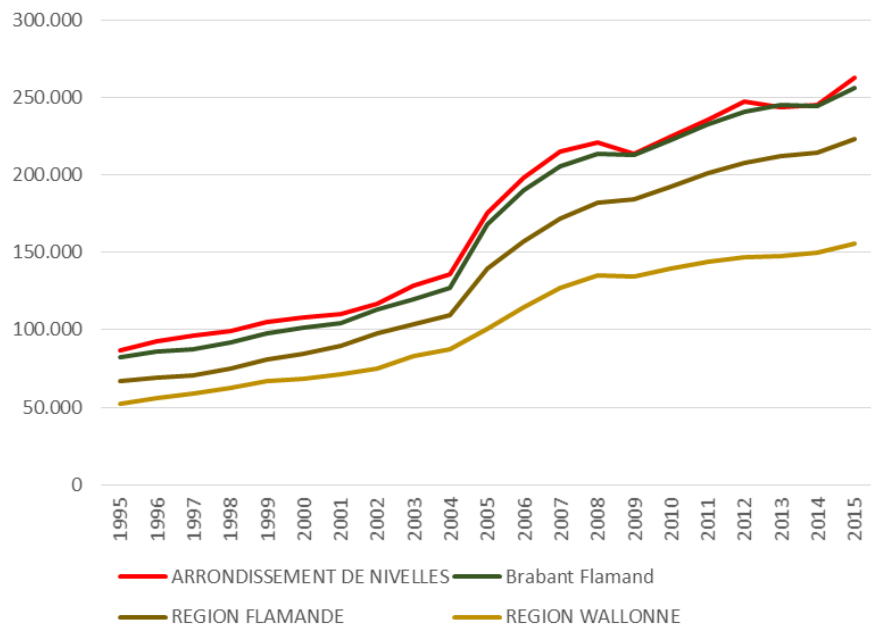
- Difficultés dans l'accès à la propriété ///
- 11 % des travailleurs ne parviennent pas à boucler leur budget en fin de mois (enquête Solidaris 2016) ///



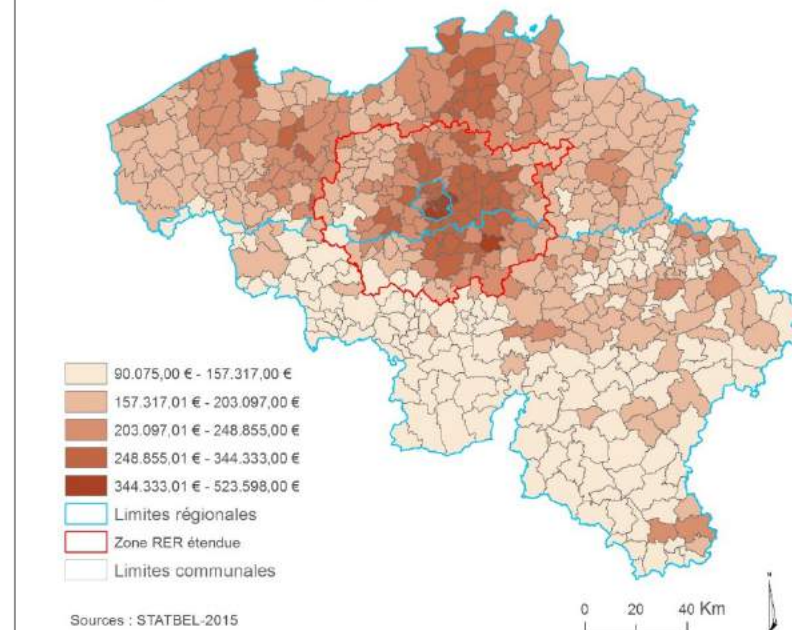
Pourcentage des emprunteurs des crédits hypothécaires non régularisés
(source : IWEPS)

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



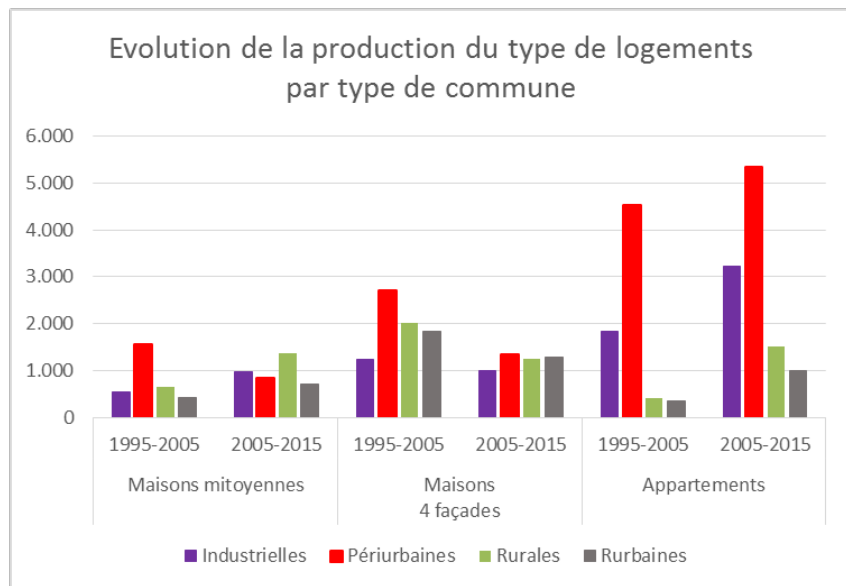
Sur 20 ans

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

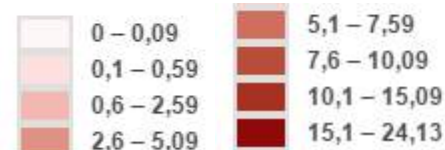
Part des ménages habitant dans un logement public Brabant wallon (source IWEPS)



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 %

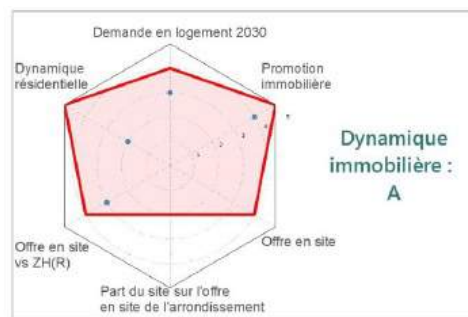
1057 ha 304 ha urbanisés 2005-2015
750 logements produits par an
380 ménages supplémentaires par an
4,053 ares / log

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 rurbaines 72,6 %

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



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	6,25 % - 638 unités
Wavre : 16,5 ha	3,96 % - 521 unités
Chaumont-Gistoux : 12,9 ha	3,02 % - 136 unités
Ottignies-LLN : 8 ha	9,19 % - 1300 unités
Mont-Saint-Guibert : 5,6 ha	6,24 % - 179 unités
La Hulpe : 4,4 ha	1,15 % - 41 unités
Lasne : 1 ha	0 % - ? unités
Braine l'Alleud // Nivelles : 1,1 ha	- 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



60 Logements

100 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 :

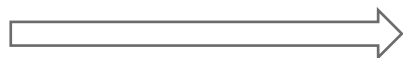
- Réalisation de logements abordables
- Achat de terrains à une société de L.S.
- Paiement d'une contribution sociale



**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