



Analyse 2024

Pour du logement « *accessible* » en Brabant wallon et à Ottignies Louvain-la-Neuve

Janvier 2024

Mots clés : participation, habitat, logement, social, lutte



Habitat et Participation asbl

Traverse d'Ésope 6 (5ème étage) 1348 Louvain-la-Neuve - Avenue de la Toison d'Or 72, 1060 Bruxelles

Tel: +32(0)10/45.06.04 - E-mail : contact@habitat-participation.be

Table des Matières

Au départ, une demande citoyenne	4
----------------------------------------	---

Des indicateurs intéressants.....	4
1. Le risque de pauvreté en Brabant wallon	4
2. Les sans-abri en Brabant wallon	5
3. Les logements sociaux en Brabant wallon.....	6
4. Une pression immobilière considérable	6
5. Le taux d'occupation des sols.....	7
6. Le taux d'accroissement de la population en BW.....	8

Des conclusions pour aider le collectif citoyen.....	9
1. La situation à Louvain-la-Neuve en synthèse.....	9
2. Pistes pour rencontrer le besoin de logement accessible.....	9

Un collectif d'habitants est venu demander à Habitat et Participation de réaliser cette petite analyse sur la situation de l'habitat à Louvain-la-Neuve, dans le but de pouvoir s'outiller face aux avis-souhaits des pouvoirs publics. Grand merci à Raphaëlle pour nous avoir sollicités !

Enjeux de la dimension sociale du logement À Ottignies Louvain-la-Neuve

Abstract

Un collectif d'habitants se mobilise autour du projet « Athena-Lauzelle », un projet présenté comme respectueux de l'écologie (Bois à proximité) et de la mobilité tout en répondant au besoin de logements neufs à Louvain-la-Neuve.

Toutefois, ce collectif va à la rencontre d'experts (environnement, mobilité) qui émettent des tas de réserve sur ce projet. Il vient également trouver Habitat et Participation sur le volet plus « social » du projet. Quels sont les enjeux et besoin de LLN en matière d'habitat ? Est-ce que le projet rencontre ces besoins ? Quelles pistes pourrait-on proposer au politique ?

Habitat et Participation, inspiré par les éléments statistiques identifiés sur le sujet par son partenaire, le Relais Social du Brabant wallon, réalise cette mini-analyse et la présente le soir du 15 janvier 2024.

Ensuite un débat s'engage avec les habitants (une centaine) qui ont répondu présents à cette soirée organisée par ce collectif. L'idée étant d'éviter les avis « tout fait » et donc d'enrichir la connaissance de la situation pour que la négociation avec le politique soit plus pertinente.

Au départ, une demande citoyenne

Un des quartiers situés à Ottignies Louvain-la-Neuve (le quartier de Lauzelle) est pressenti pour accueillir de nouveaux logements situés à proximité d'un Bois (le Bois de Lauzelle). Ce nouveau quartier fait l'objet depuis fin 2023 de nombreux questionnements de la part des riverains, de nombreux exposés de la part des autorités publiques et, en particulier, de l'Université UCLouvain qui serait un promoteur du projet. Il faut savoir que l'ensemble du foncier de la « Ville » de Louvain-la-Neuve appartient à l'Université sous forme de bail emphytéotique de 99 ans, avec clause novatoire¹.

Habitat et Participation est alors appelé par un collectif d'habitants qui s'interrogent sur le bien-fondé de cette extension de la ville. H&P n'a pas compétence pour se positionner au niveau des critiques environnementales ni en termes de mobilité du projet. Par contre, il se sent apte à proposer une réflexion en lien avec la dimension « sociale » du projet.

C'est ainsi que cette analyse est réalisée et proposée à un public nombreux (près de 100 personnes) lors d'une soirée citoyenne organisée sur le sujet le 15 janvier 2024.

Cette analyse est donc le fruit d'une demande citoyenne et d'une recherche mise en place avec les apports statistiques du Relais Social du Brabant wallon que nous remercions.

Des indicateurs intéressants

1. Le risque de pauvreté en Brabant wallon

Le risque de pauvreté se calcule de diverses manières :

- **AROPE** = taux de risque de pauvreté ou d'exclusion sociale
- **AROP** = taux de risque de pauvreté
- **LWI** = indicateur de personnes au sein de ménages à très faible niveau d'intensité de travail
- **SMSD** = taux de privation matérielle et sociale sévère

Indicateurs	2022			Évolution 2019-2022		
	Brabant wallon	Wallonie	Belgique	Brabant wallon	Wallonie	Belgique
AROPE	22,5	25,8	18,7	+6,2	+1	-1,3
AROP	10,1	17,8	13,2	-1,1	-0,5	-1,6
LWI	12,3	18,0	11,5	0	+0,5	-1,3
SMSD	12,2	8,7	5,8	+4,9	+0,1	-0,5

Source : Stabel

¹ Cette clause n'apparaît pas au départ de l'implantation de l'UCLouvain, mais ces dernières années, elle figure dans les actes de vente. Ainsi, tout nouvel acheteur repart pour un bail de 99 ans à l'achat de son bien.

Le schéma ci-avant montre une réalité propre au Brabant wallon, à savoir un taux plus élevé que la moyenne wallonne de pauvreté mesuré par ce qu'il est convenu d'appeler le **SMSD**. En Brabant Wallon, ce taux atteint 12,2 %, soit le plus élevé de toutes les Provinces belges et est toujours en forte hausse depuis 2019.

Un éclairage sur ce que signifie ce taux de SMSD :

Définition : Le taux de privation matérielle et sociale sévère (**SMSD**) est un indicateur qui désigne l'incapacité de se procurer certains biens/services considérés par la plupart des individus comme souhaitables, voire nécessaires, pour avoir un niveau de vie acceptable. Il fait une distinction entre les individus incapables de se procurer un bien/service/activité donnée et ceux qui en sont privés pour d'autres raisons, par exemple parce qu'ils n'en veulent pas ou estiment ne pas en avoir besoin.

En clair, il s'agit d'une mesure qui montre que ces personnes ne peuvent pas faire face à au moins 7 dépenses des 13 ci-dessous :

- Paiement à temps des factures ;
- Chauffage adapté au logement ;
- Dépenses imprévues ;
- Consommation régulière de viande ou de son équivalent végétarien ;
- Vacances hors de son domicile ,
- Achat d'une voiture ;
- Meubles neuf ou en bon état ;
- Vêtements neufs ;
- Deux paires de chaussures en bon état ;
- Connexion Internet à domicile ;
- Retrouvailles avec des amis ou sa famille au moins 1X/mois ;
- Participation de manière régulière à une activité de loisirs ;
- Dépense d'une petite somme d'argent chaque semaine pour soi-même.

Une première conclusion s'impose : en Brabant wallon plus qu'ailleurs, même si on a un toit au-dessus de sa tête, de nombreuses dépenses sont impossibles à ceux qui n'ont pas un revenu suffisant.

2. Les sans-abri en Brabant wallon

Catégorie Ethos* Light	Adultes #621	%	Dont hommes %	Dont femmes %	Enfants #267	%
1 - Espace public	33	5,3	81,8	18,2	1	0,4
2 - Hébergement d'urgence (abri de nuit)	3	0,5	33,3	66,7	1	0,4
3 - Foyer d'hébergement (maison d'accueil, logement de transit, ...)	224	36,1	44,2	55,8	181	67,8
4 - En institution (ILA, santé mentale, prison, aide à la jeunesse, ...)	53	8,5	81,1	18,9	11	4,1
5 - Lieu non conventionnel (tente, garage, squat, ...)	76	12,2	73,7	26,3	12	4,5
6 - Chez des parents / amis / tiers	221	35,6	64,3	35,7	61	22,8
7 - Menace d'expulsion	10	1,6	50,0	50,0	0	0,0
Situation 28/10 inconnu, sans-abrisme confirmé	1	0,2	100,0	0,0	0	0,0

* La typologie ETHOS est, depuis 2014, utilisée comme définition-cadre du sans-abrisme et de l'absence de chez-soi en Belgique. Pour plus d'information, voir le rapport.

La **Fondation Roi Baudouin** réalise régulièrement un dénombrement du sans-abrisme dans diverses Provinces. Ceci est le résultat du sondage, un soir de 2022 : <https://kbs-frb.be/fr/denombrement-du-sans-abrisme-et-de-labsence-de-chez-soi-infofiche-brabant-wallon>

Les catégorie ETHOS ont été promulguée par la FEANTSA, le réseau européen des Sans-Abri.
<https://www.feantsa.org/fr>

Tout d'abord, il faut signaler que les sans-abri recensés ce soir-là disposaient pour la plupart un revenu :
15% n'ont pas de revenu
9% ont un revenu lié au travail
72% un revenu de remplacement (allocation)

Ce qui différencie le Brabant wallon des autres Provinces est la quantité de personnes (ligne 6) qui réside dans de la famille, chez des amis ou des tiers. C'est ce qu'on appelle le « sans-chez-soi-risme ». Les personnes ne sont pas à la rue puisqu'elles ont trouvé un hébergement, mais n'ont pas de logement à elles.

Une deuxième conclusion démontre à nouveau le caractère spécifique du Brabant wallon : de nombreux habitants, faute de moyens suffisants, sont obligés de se loger chez des tiers. Le « sans-chez-soi-risme » est donc très prisé en Brabant wallon.

3. Les logements sociaux en Brabant wallon



Il est intéressant de constater que l'Agence Immobilière du Brabant wallon, l' AISBW est la seule agence immobilière à pratiquer l'intermédiation négative. Cela signifie en clair que le montant versé par le locataire est inférieur au montant versé au propriétaire du logement donné en gestion à l' AIS. Du coup, sans soutien financier de la Province, il n'y a pas de prise en gestion en BW. Si la Province diminue son financement, le nombre de logements mis à disposition va de facto diminuer également.

Une troisième caractéristique est que l' AIS dépend de la Province pour pouvoir prendre des logements en gestion afin de les mettre à disposition de personnes plus fragiles, ce qui est une spécificité. Cette dépendance peut inquiéter, que ce soit pour raisons politiques ou budgétaires.

4. Une pression immobilière considérable

En 2023, StatBel nous informait quant aux **maisons les plus chères** eu niveau du prix médian²

	Communes les plus chères	Prix médian
1	WATERLOO (41)	375.000
2	RIXENSART (21)	369.281
3	BRAINE-L'ALLEUD (42)	275.000
4	WAVRE (60)	268.750
5	OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-NEUVE (88)	265.000

Les Communes avec la plus haute pression immobilière

Selon l'Office des Notaires, voici les **38 Communes** à plus haute pression immobilière en 2023 :
<https://www.notaire.be/lexique/Z>

² Le prix médian est celui de la maison "du milieu". Si 88 maisons ont été vendues en 2023, c'est donc le prix de la maison 44 lorsqu'on les place en ordre croissant ou décroissant de prix.

Arlon, Attert, Aubel, Beauvechain, *Braine-l'Alleud*, Braine-le-Château, *Chastre*, *Chaumont-Gistoux*, *Court-Saint-Etienne*, Eghezée, Enghien, Fernelmont, *Genappe*, Gesves, *Grez-Doiceau*, *Incourt*, *Ittre*, Jalhay, *Jodoigne*, La Bruyère, *La Hulpe*, *Lasne*, Messancy, *Mont-Saint-Guibert*, Nandrin, Neupré, *Nivelles*, ***Ottignies-Louvain-la-Neuve***, *Perwez*, Profondeville, *Ramillies*, *Rixensart*, Silly, Verlaine, *Villers-la-Ville*, *Walhain*, *Waterloo*, *Wavre*.

Une quatrième caractéristique est la forte pression immobilière en Brabant wallon. Ceci s'exprime par un coût très élevé du logement du logement, mis en lien avec la forte pression immobilière (Ottignies LLN se situant 21^{me} sur les 38 Communes avec la plus forte pression immobilière. A cela s'ajoute (STATBEL) le fait que les « jeunes » de cette Province achète en moyenne plus tard que les autres jeunes en Région wallonne, soit vers 43 ans. C'est aussi la raison pour laquelle la Province a mis en place un service, APIBW3, qui tente d'aider surtout les jeunes (de 18 à 40 ans) à se loger dans la Province.

5. Le taux d'occupation des sols

Une autre approche peut être celle des occupations des sols, parce que la pression immobilière peut provenir aussi d'une pression foncière et donc de la disponibilité du terrain. Le schéma suivant est intéressant à ce propos⁴ :

	Superficie en Ha	Part en 2021 (en%)			Évolution de 2002 à 2021 (en %)		
		Brabant wallon	Wallonie	Belgique	Brabant wallon	Wallonie	Belgique
Total dont	109.720						
total des parcelles non bâties dont	85.970	78,4	86,2	79,8	-3,4	-1,7	-1,9
Terres agricoles	53.218	48,5	27,5	30,4	-3,1	-2,1	-2,3
Pâtures et prés	15.085	13,7	22,3	21,1	-9,3	-4,1	-3,6
Bois	9.602	8,8	29,3	19,7	-2,2	-0,4	-0,3
total des parcelles bâties dont	17.617	16,1	8,6	13,7	21,2	20,6	12,6
Logement	14.398	13,1	6,6	10,4	22,5	23,6	14,6
Industrie Stockage	1.263	1,2	0,9	1,6	11,6	11,3	8,0
Commerce Services	545	0,5	0,3	0,5	25,0	12,3	3,3
Bâtiments publics	1.279	1,2	0,8	1,2	20,3	11,6	6,1

Force est de constater qu'une plus forte diminution des parcelles non bâtie s'observe en Brabant wallon (-3,4% sur 20 ans alors que la moyenne wallonne est de -1,7%), avec un pourcentage de parcelles non bâties déjà moindre que dans le reste de la Wallonie (78,4% en BW contre 86,2% en Wallonie). Le bas du tableau indique logiquement à l'inverse qu'il y a plus de 16% des parcelles bâties en BW alors qu'il n'y en a que 8,6% en moyenne wallonne.

³ APIBW = <http://www.apibw.be/>

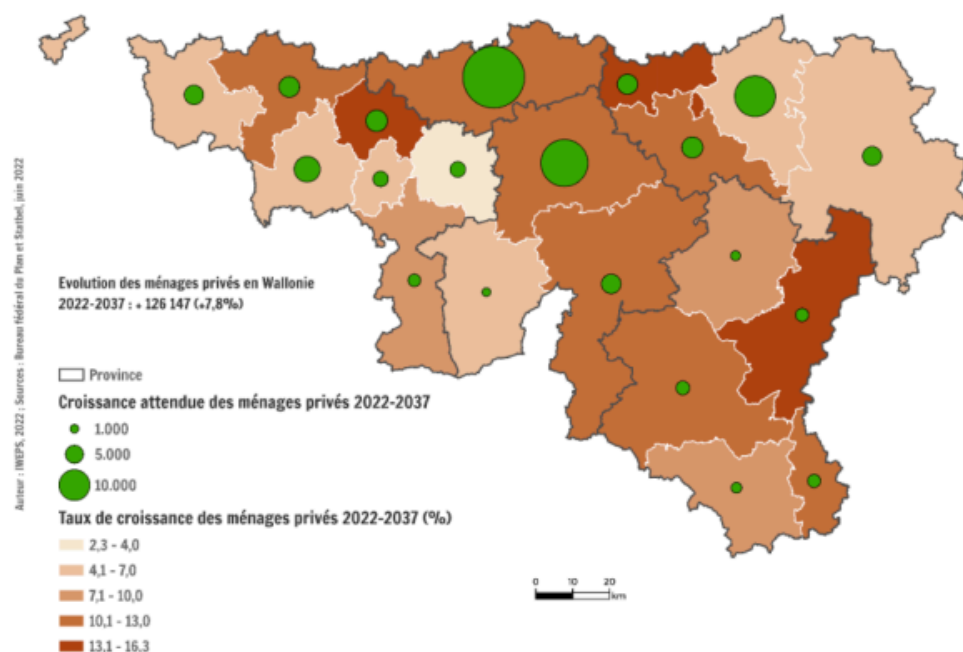
⁴ Fondation Économique et Sociale du Brabant wallon (FESBW) – *Le Brabant wallon en chiffres 2023* (pp. 80-81) – <https://www.inbw.be/actualites/le-brabant-wallon-en-chiffres-2023>

Historiquement, nous savons que le BW a été très rural et très exploité au niveau agricole parce que les terres y sont riches. La proximité des divers hameaux démontre cela : relativement peu de terres cultivables suffisaient pour faire vivre la communauté⁵.

Une cinquième caractéristique serait donc l'usage plus intense que dans le reste de la Région des terres pour en faire du bâti, ce qui peut être lié à la pression foncière de la province (beaucoup d'anciens agriculteurs ont vendu leurs terres à des promoteurs immobiliers), mais aussi peut questionner la dimension écologique et raisonnée de la densification dans cette Province.

6. Le taux d'accroissement de la population en BW

Perspectives d'évolution des ménages privés 2022-2037 par arrondissement



Source : Bureau fédéral du Plan (juin 2022).

Une projection a été réalisée par le Bureau fédéral du Plan pour les années 2022-2037. Sans grande surprise, on y découvre que la plus forte augmentation de population se situera en Brabant wallon, suivi de près par le Nord de la Province de Namur. Un effet dû à la proximité de Bruxelles et l'axe Bruxelles-Arlon. La question est ici subtile : doit-on penser que la quantité de « nouveaux » logements mangeant sur les terres agricoles ou les forêts est une « réponse » à l'arrivée de cette nouvelle population OU s'agit-il d'une Province qui, par son « dynamisme » constructif et les avantages de proximité crée et créera une sorte d'appel d'air ?

Dans tous les cas, la question se pose : dans quels types de logement vivront toute cette « nouvelle » population ? des logements toujours plus chers (et relativement luxueux) qui sont actuellement en création ou un revirement se fera jour, volontariste ou pas de la part des politiques, afin d'accueillir une population ayant moins de moyens financiers ?

Une sixième caractéristique en BW : la croissance de la population dans les années à venir sera la plus forte, mais quels types de logement leur proposera-t-on ? Aura-t-on encore des jeunes ?

⁵ Exposé de Dimitri Belayev – l'utilité des terres en commun en Belgique – colloque sur les communs organisé par Habitat et Participation en 2018 : <https://www.youtube.com/watch?v=lmaXSPVIEac>

Un second schéma illustre cette réalité légèrement différemment :

Perspectives de ménages en Wallonie, évolution 2022-2037 par type de ménages

Type de ménages	2022 observé	2037 estimé	Solde 2022-2037 estimé	Evolution 2022-2037 estimée (%)
Isolés	594 503	695 481	+100 978	+17,0
Couples sans enfant	358 078	368 644	+10 566	+3,0
Couples avec enfant(s)	430 969	414 633	-16 336	-3,8
Familles monoparentales	197 253	214 441	+17 188	+8,7
Autres types de ménages privés*	30 804	44 555	+13 751	+44,6
Total	1 611 606	1 737 753	+126 147	+7,8

Source : Bureau fédéral du Plan et Statbel (juin 2022).

La forte augmentation proviendra principalement des personnes âgées, souvent isolées. Par contre, le Bureau du Plan informe qu'à partir des années 2030, il faut s'attendre à une baisse de population.

La sixième conclusion doit donc être revue avec certaines réponses : beaucoup de personnes âgées, seules, se logeront en BW, avec une inversion des tendances dès 2030. Ce qui pose dès lors la question suivante : faut-il vraiment actuellement projeter la construction de nouveaux logements alors que l'inversion des tendances arrivera bien vite ?

Des conclusions pour aider le collectif citoyen

1. La situation à Louvain-la-Neuve en synthèse

A LLN, il existe un marché du logement très spécifique : beaucoup de **personnes âgées** qui ont des moyens financiers que n'ont pas les jeunes – des **jeunes** qui doivent quitter leur Commune (cfr service APIBW) – des **isolés**, les **précaires** qui s'engouffrent parfois dans les kots étudiants – une législation qui permet la location dans des unifamiliales *qui fait monter les prix de tous les logements*.

A LLN, la situation est particulière, avec un foncier qui appartient à l'UCL – **une Ville qui doit « négocier » pour « construire la ville »** - un modèle de bail emphytéotique qui n'a pas empêché la flambée des prix, avec des logements « seuls » au prix du logement + du foncier ailleurs.

2. Pistes pour rencontrer le besoin de logement accessible

A ce stade de cette analyse, nous proposons trois pistes de réflexion au collectif d'habitants, afin de rester en accord avec les utopies d'hier qui ont fondé cette ville nouvelle et les réalités d'aujourd'hui :

PISTE TECHNIQUE - La formule CLT⁶ (logement acquisitif) est une solution. C'est un modèle largement diffusé à Bruxelles⁷ et maintenant aussi en Flandre. Les COOP sont une autre piste ... Habiter sans (tout) posséder.

La question du rapport à la propriété et au démembrement de cette propriété a été expérimenté à grande échelle à Louvain-la-Neuve. Après 50 années, il est temps d'évaluer les aspects positifs et négatifs du modèle, voire de le bonifier en mettant réellement en place des Community Land Trust dignes de ce nom, notamment pour accueillir les jeunes qui souhaitent continuer à résider en BW en général, à LLN en particulier.

PISTE SOCIALE - Une ville devrait être produite par les habitants (pas uniquement via le secteur public ou privé) > Cfr modèles de villes comme Genève, Zurich, etc. Il faut OSER proposer d'autres modèles pour une ville qui se veut « innovante » (tout en permettant à l'UCLouvain de s'y retrouver financièrement) – La tierce voie est aujourd'hui explorée dans de nombreuses villes du monde.

Cette « tierce voie » n'est pas une habitude ni en Belgique ni en Wallonie. Les acteurs ont des rôles bien définis et chacun s'occupe de développer « son » secteur (privé, public, associatif, citoyen) en matière d'habitat ou de logement. Aujourd'hui, des modèles « mixtes » voient le jour, et pas seulement dans le duo bien connu public-privé où trop souvent le privé construit pour le public, mais récolte aussi quasiment tous les bénéfices de cette construction. Aujourd'hui, le logement social est cadenassé dans un modèle très « public » ou avec des apports hyper réglementés, avec des normes SEC européennes qui l'empêche de se projeter dans l'avenir en termes d'investissement à long terme. D'où l'intérêt de revenir aux fondamentaux : une ville produite POUR et PAR ses habitants, loin des dictats quels qu'ils soient, avec un soutien actif des divers secteurs afin de produire cet habitat où les citoyens restent à la manœuvre et à la décision.

PISTE ECOLOGIQUE - La ville de demain est aussi celle qui se conçoit comme un éco-quartier, un éco-village, avec certaines caractéristiques fortes, ce qui changerait radicalement le modèle d'expansion d'OLLN.

LLN s'est construite dans une vague utopiste d'un autre habitat, à taille humaine, avec un grand piétonnier en plein centre, un modèle vaguement médiévale dans la tête des concepteurs. Les mégapoles ont de moins en moins le vent en poupe, remplacées par des villes plus petites. LLN agit comme un aimant pour toute une partie de la population, notamment âgée, qui y voit un espace où bien vivre la fin de vie. Toutefois, si l'on veut conserver l'utopie et ce bien vivre, ce n'est pas un modèle d'expansion de type mégapoles qu'il faut imaginer pour LLN, mais un ou des autres modèles, avec des réflexions écologiques, à l'échelle des quartiers, peut-être en liaison avec des formules d'éco-quartiers ou d'écovillages actuels (pas ceux des années 80 !)

EN CONCLUSION

En toute honnêteté, le projet proposé conjointement par la Commune et par l'UCLouvain ne semble pas répondre aux défis de demain. Il semble surtout proposer de nouveaux logements dans les mêmes conditions que dans le reste de LLN, à savoir des logements réalisés par des promoteurs immobiliers qui proposeront des prix insensés inaccessibles aux moins nantis (dont les jeunes). Le projet parle de 10% de logements sociaux et de 10% de CLT (mais sans grande compréhension du modèle semble-t-il). **On peut raisonnablement en conclure que ce projet ne rencontrera pas la demande de logements accessibles.**

Espérant que ces apports seront utiles au collectif d'habitants qui s'insurge contre le développe actuel de la ville de LLN et s'interroge en particulier sur ces « nouveaux » quartiers qui voient le jour.

Pascale Thys
15 janvier 2024

⁶ CLT = Community Land Trust - <https://www.cltw.be/>

⁷ CLTb = <https://cltb.be/>

Sitographie

APIBW

<http://www.apibw.be/>

Belayev D., l'utilité des terres en commun en Belgique – colloque sur les communs organisé par Habitat et Participation en 2018 (vidéo)

<https://www.youtube.com/watch?v=lmaXSPVIEac>

Bureau fédéral du Plan

<https://www.plan.be/fr>

CLTb

<https://cltb.be>

Fondation Économique et Sociale du Brabant wallon (FESBW) – *Le Brabant wallon en chiffres 2023* (pp. 80-81)

<https://www.inbw.be/actualites/le-brabant-wallon-en-chiffres-2023>

Fondation Roi Baudouin (recensement des SDF)

<https://kbs-frb.be/fr>

NOTAIRE.BE

<https://www.notaire.be/>

Plateforme CLTw

<https://www.cltw.be/>

Relais Social du Brabant wallon

<https://rsbw.be/>

STATBEL

<https://statbel.fgov.be/fr>

Fiche de Présentation

Cet article a été réalisé par Habitat et Participation (<https://www.habitat-participation.be/>), association créée en 1982 à Louvain-La-Neuve. Habitat et Participation travaille sur des thématiques variées : de l'aide au logement à la dynamique collective au sein d'habitats groupés ; du montage de projet à la mise en place de groupes citoyens solidaires ; de la réflexion critique et politique concernant l'habitat et la participation citoyenne à l'implication dans des réseaux nationaux et internationaux pour le droit à l'habitat.

Cette analyse, née de la demande d'un collectif d'habitants à Louvain-la-Neuve, propose de donner des éléments chiffrés afin de mieux cerner la problématique du logement-habitat de cette ville, mais aussi de donner des pistes de réflexion-plaidoyer au collectif qui s'oppose à la création d'un nouveau quartier en bordure d'un site boisé.

Ce collectif a en effet fait appel à des « spécialistes » des questions environnementales et de mobilité pour définir les points forts et faibles du projet (mis en œuvre par la Commune et l'UCLouvain). En venant chercher H&P, ce collectif voulait en savoir plus sur les aspects « logement », « accessibilité du logement », « besoins en logements » « enjeux du logement ». L'analyse tente d'y répondre au mieux, de manière chiffrée et objective. Elle a été présentée, à la demande de ce collectif, à une soirée organisée par eux, avec une centaine de personnes. Après la présentation de l'analyse, un débat et des questions-réponses ont permis au collectif d'habitants de se saisir de ces informations pour leur lutte.

Habitat et Participation asbl

contact@habitat-participation.be – 010/45.06.04