

HABITER EN BRABANT WALLON, un privilège ?



QU'EST-CE QUE LE GOAL ?

Le Groupe d'observation pour l'accès au logement en Brabant wallon, GOAL BW, est un groupe de travail qui s'appuie sur des constats de terrain et les objectifs en collectant des données nécessaires à la production d'analyses approfondies sur l'accès au logement en Brabant wallon.

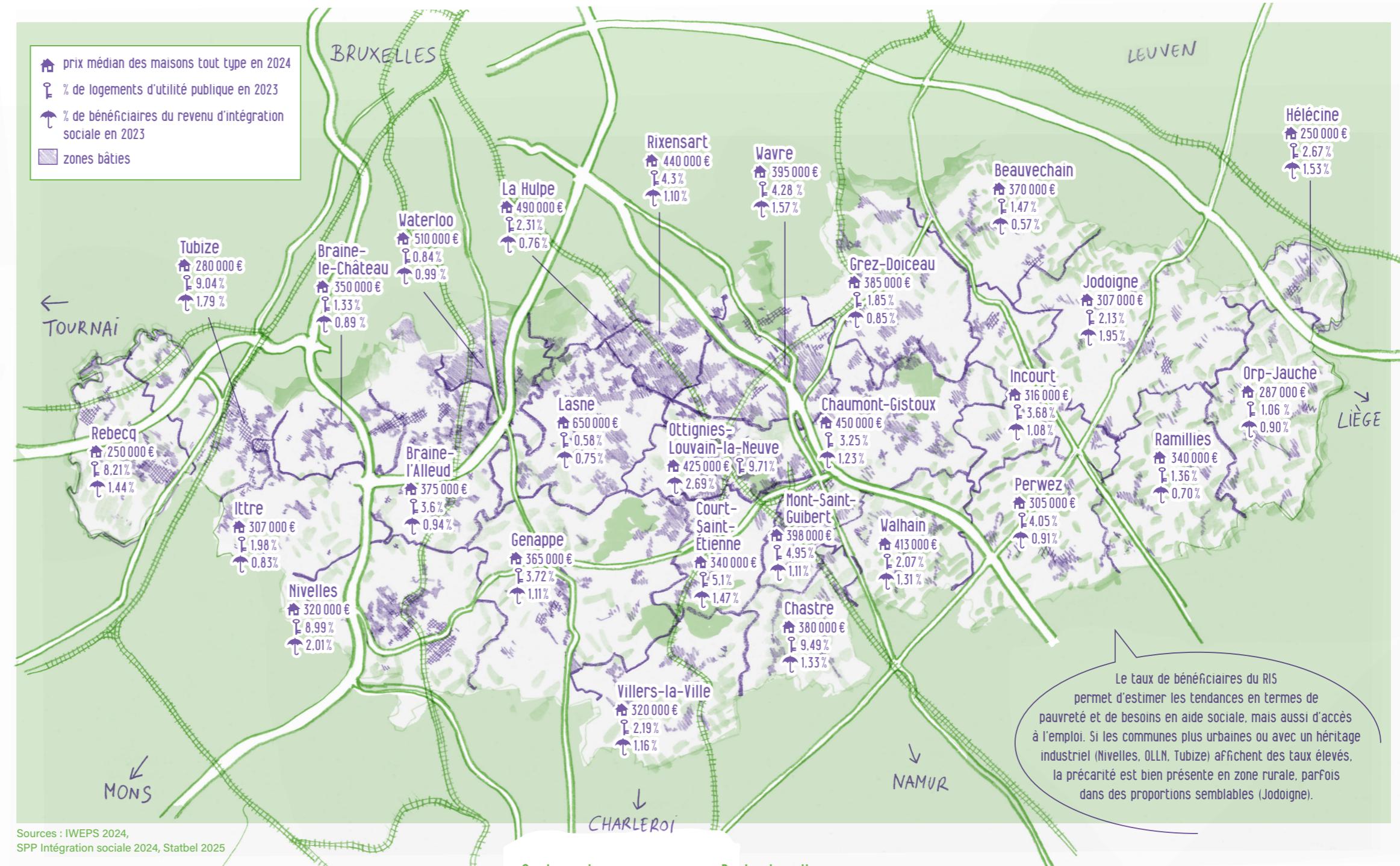
Le GOAL BW est composé du Relais social du Brabant wallon (RSBW), du Réseau Brabançon pour le Droit au Logement (RBDL), du Centre régional d'intégration du Brabant wallon (CRIBW), de l'ASBL Habitat et Participation, ainsi que de personnes concernées individuellement par la problématique. Nous bénéficions du soutien du Centre culturel du Brabant wallon (CCBW).

Ensemble, nous visons à développer un outil d'analyse à destination du secteur social, du monde politique ainsi qu'à toute personne interpellée par l'enjeu de l'accès au logement.

Plus d'info et contact : rbd.be - rsbw.be



Éditeur Responsable : Centre culturel du Brabant wallon asbl,
3, rue Belotte – 1490 Court-Saint-Étienne.
Graphisme : Élise Debouny. Impression : Chez Rosi



Quelque chose ne va pas en Brabant wallon en termes d'accès au logement

Le logement est un droit fondamental reconnu notamment par la Constitution belge (Art. 23 § 3), la Charte sociale européenne (Art. 31) ou encore le Pacte international relatif aux droits économiques sociaux et culturels (Art. 11 § 1). En tant que société, il nous revient donc de le respecter, de le protéger et de le réaliser. Ceci ne peut se concrétiser sans une évaluation continue des conditions de logement et d'accès au logement. Au-delà de cette considération, la particularité du Brabant wallon justifie selon nous une analyse spécifique.

Le Brabant wallon a la réputation d'être une province prospère où règne une certaine qualité de vie : un territoire riche, offrant le meilleur des deux mondes entre la ville et la campagne. Et cela est partiellement vrai. Comme indiqué sur la carte ci-dessus, le BW n'inclut aucune grande ville et les noyaux urbains alternent avec des zones agricoles ou forestières. La carte indique également le pourcentage de personnes nécessitant l'aide du Revenu d'intégration sociale (RIS) dans chaque commune, lequel est plutôt faible, en comparaison avec le reste de la Wallonie. Mais ces deux indicateurs permettent déjà de constater d'importantes variations d'une commune à l'autre. Comparez par vous-même la densité du bâti entre l'est et le centre de la province, ou encore le taux de bénéficiaires du RIS entre les zones denses et moins denses. Aussi, si le vert domine sur la carte, il ne faut pas s'y méprendre : malgré l'absence de grandes agglomérations sur son territoire, le BW est la province la plus bâtie de Wallonie.

Le taux de bénéficiaires du RIS permet d'estimer les tendances en termes de pauvreté et de besoins en aide sociale, mais aussi d'accès à l'emploi. Si les communes plus urbaines ou avec un héritage industriel (Nivelles, OLLN, Tubize) affichent des taux élevés, la précarité est bien présente en zone rurale, parfois dans des proportions semblables (Jodoigne).

La carte indique aussi un important réseau routier, principalement orienté vers Bruxelles et d'autres grandes villes sur un axe Nord-Sud. Les chemins de fer suivent le même schéma, mais sont absents de l'est de la province où subsistent quelques zones encore véritablement rurales.

Le parc de logements en Brabant wallon n'est pas particulièrement vétuste et fait généralement bonne figure en matière de confort ou de salubrité. Mais ne tournons pas autour du pot : le cout du logement en Brabant wallon est aujourd'hui particulièrement élevé. Cherchez les quinze communes les plus chères de la province. Vous trouverez par la même occasion les quinze communes les plus chères... de Wallonie ! Cette situation peut donc constituer une entrave au droit au logement. Il nous semble donc urgent d'en analyser non seulement les causes mais également les répercussions en matière de précarité.

Nos observations doivent permettre de proposer des solutions et inspirer une action concrète pour garantir l'égalité dans l'accès au logement en Brabant wallon.



www.rbd.be

AXE « TERRITOIRE » : PRESSION FONCIÈRE ET ACCÈS AUX SERVICES

Plus qu'une hausse des prix de l'immobilier

Situé entre l'agglomération bruxelloise au Nord et le sillon industriel wallon au Sud, le Brabant wallon offre un tableau contrasté en termes de densité du bâti. Alors que l'est de la province reste encore assez rural, le centre et l'ouest sont au contraire marqués par une certaine activité industrielle et surtout une forte densité de population.

Le Brabant wallon est d'ailleurs la province la plus dense de Wallonie  , mais aussi celle où la surface à bâtir est la plus faible. Ceci induit un grand risque de **pression foncière** dans les communes les plus urbanisées avec une **hausse des prix de l'immobilier** et une **diminution de la surface agricole**. Face à cela, beaucoup se déplacent à l'est de la province, où le logement peut être plus abordable.

Or, les zones les plus rurales sont aussi celles où l'accès aux services est le plus réduit (voir carte), induisant des coûts additionnels ( dépendance à la voiture...) et produisant au final, de nouveaux risques de précarité. 



**Part de population domiciliée en « polarité de base », c'est-à-dire en zone où l'habitat n'est pas dispersé 

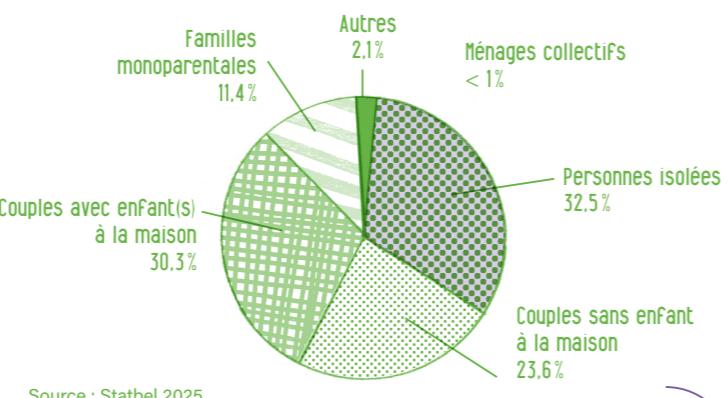
A map of Brabant Wallon showing the risk of poverty index (AROP) by commune. Waterloo is highlighted with a callout, stating that 87% of the population is domiciled in its basic service polarized area. Another callout indicates that more than two-thirds of the population live in areas with low basic service accessibility. A third callout notes that only 9.1% of the population is domiciled in basic service polarized areas.**

AXE « POPULATION »

Vivre en BW, pas simple pour tout le monde...

La démographie du Brabant wallon comporte quelques particularités. La population y est vieillissante (comme pratiquement partout en Europe), mais elle vieillit à un rythme plus rapide que le reste de la Wallonie. Ceci induirait une demande de logements adaptés (habitations de taille réduite, logement en centralité...) assez différente du modèle dominant de la maison à quatre façades. Par ailleurs, le BW se distingue par sa **grande proportion de ménages d'une personne (souvent âgée, d'ailleurs)**. Or, les personnes seules et les familles monoparentales (qui, ensemble, représentent 44 % des ménages) sont particulièrement exposées aux risques de précarité en lien avec le logement, puisqu'elles lui dédient une trop grande partie de leurs revenus, surtout lorsqu'elles sont locataires.

Ménages selon le type en Brabant wallon (2024)



Source : Statbel 2025

Mentionnons enfin le taux de pauvreté, et plus particulièrement le **taux de privation matérielle et sociale sévère (SMSD)**. Cet indice, qui met en lumière la part de la population incapable de s'acheter des biens et services de base, affiche un taux croissant (une exception en Wallonie) et supérieur à la moyenne belge; ceci en dépit du revenu médian le plus élevé de la Région wallonne. La raison se trouverait du côté du cout de la vie, et en particulier du prix du logement.

Indices de pauvreté en Brabant wallon (2024) * Évolution 2019-2024

AROPE 17 % (+ 0,6 %)* 

AROP 10 % (- 1,5 %)*

Taux de risque de pauvreté : personne au revenu inférieur au seuil de pauvreté (< 60 % du revenu médian)

Source : Statbel 2025

LWI 11 % (- 1,6 %)*

Vivant dans un ménage à très faible intensité de travail (< 20 % de leur potentiel)

Source : Statbel 2025

SMSD 8 % (+ 0,7 %)*

Taux de privation matérielle et sociale sévère : personne en incapacité à se pourvoir tous les biens et services nécessaires

Source : Statbel 2025

Les personnes étrangères, en particulier lorsqu'elles sont issues d'un pays extérieur à l'Union européenne, sont bien plus exposées au risque de pauvreté. En Belgique (2023), les non-Européen·nes affichent un taux de risque de pauvreté (AROP) de 38 %, pour 21 % chez les étranger·es européen·nes et 10 % chez les Belges.

Source : SPP Intégration sociale 2023

AXE « LOGEMENT »

Le prix du logement, un facteur de pauvreté ?

On dénombre plus de 188 000 logements en Brabant wallon, pour environ 173 000 ménages. Il y a donc normalement de quoi se loger. Mais encore faut-il que ces logements soient adaptés aux besoins et aux moyens de chacun·e. En BW, c'est encore la maison à quatre façades  qui domine le paysage, malgré une proportion croissante d'appartements  qui peut constituer une réponse parmi d'autres aux besoins liés au vieillissement de la population et au manque de terrains à bâtir. Notons que la surface résidentielle moyenne continue de croître , à l'image des prix  !

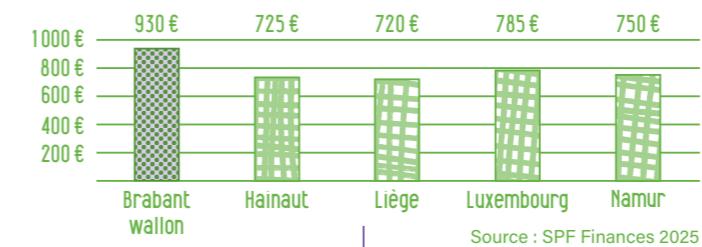
Brabant wallon	2014	2024	Évolution en %	Inflation 2013-2023
			2013-2023	
 	275 000 €	375 000 €	36,36 %	33,54 %
	175 000 €	245 000 €	40 %	

Région wallonne	2014	2024	Évolution en %	Inflation 2013-2023
			2013-2023	
 	149 500 €	200 000 €	33,78 %	33,54 %
	130 000 €	175 000 €	34,61 %	

Source : Statbel 2025

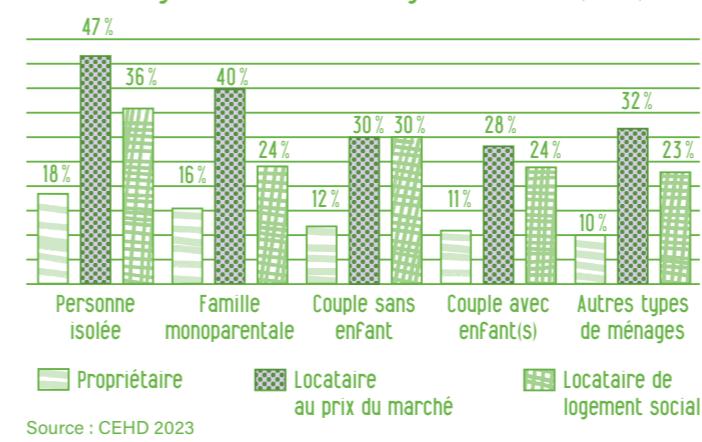


Loyer médian des baux enregistrés en 2024 (particulier à particulier)



Le Brabant wallon est de loin la province la plus chère de Wallonie, à l'achat comme à la location. En 2024, le prix médian d'un appartement en BW était de 245 000 €, soit 45 000 € de plus que le prix médian d'une maison en Wallonie. Le loyer médian en 2024 était de 930 €, soit environ 200 € de plus qu'en Hainaut ou en province de Liège.

Cout du logement à proportion du budget mensuel du ménage en Wallonie (2022)



Face à cette situation, les ménages en difficulté pourraient alors se tourner vers les logements publics  (gérés par des sociétés de logement de service public, SLSP) ou d'autres options (agence immobilière sociale, logements de transit du CPAS...). En 2023, le GOAL BW recensait un total de 8 213 logements dits « d'utilité publique », principalement gérés par les Sociétés de Logement de Service Public (SLSP). Il faut encore noter qu'actuellement, le développement des logements d'utilité publique se situe davantage du côté des CPAS, sans que la proportion de ces logements aurait même diminué de 2013 à 2023. Très inégalement répartis à travers la province, les logements d'utilité publique représentent environ 4,6 % du parc de logements. À titre de comparaison, le parc de logements gérés par les SLSP représente à lui seul 5,8 % des logements de Wallonie. Mais le Brabant wallon serait-il vraiment en manque de logements publics ? Probablement : 3,3 % des ménages du BW sont en attente d'un logement public, soit le taux le plus élevé de Wallonie.

Logement d'utilité publique en BW (2023)

8 231 logements d'utilité publique	<ul style="list-style-type: none"> Fonds du logement : 14 logements CPAS et communes : 366 logements Agence immobilière sociale (AIS) : 511 logements Société de logement de service public (SLSP) : 7 340 logements
------------------------------------	--

Sources : GOAL BW, Société wallonne du Logement, IWEPS (2024)

Part de logements publics (SLSP) par province en 2023

Hainaut	7,5 %
Liège	6,4 %
Brabant wallon	3,9 %
Namur	3,4 %
Luxembourg	2,6 %

CONCLUSIONS

Le Brabant wallon connaît d'importantes inégalités dans l'accès au logement. Les observations du GOAL BW ne dressent pas un tableau réjouissant, mais peuvent aussi être comprises comme autant d'invitations à explorer des pistes de solutions. Les politiques publiques pourraient-elles être davantage orientées vers le développement d'une offre de logement en centralité et un renforcement de l'accès aux services de proximité ? Faut-il continuer à bâtir ou plutôt se concentrer sur l'adaptation du parc immobilier aux évolutions démographiques, au changement climatique et maintenir des terres agricoles et forestières ? L'accès au logement devrait-il être facilité par le développement du logement d'utilité publique ou par un encadrement des loyers ? Qu'en est-il de l'accès à la propriété ? Quelle est la place de l'habitat léger ? Comment garantir un logement pour toutes et tous en Brabant wallon ?

Nous vous invitons à consulter nos fiches synthétiques et notre documentation détaillée en scannant ce QR code. Nous espérons que ces outils éclaireront et appuieront la lutte pour le droit au logement.

