



HAL
open science

Identifier et estimer la vacance immobilière résidentielle : quelle méthodologie ?

Marjorie Lelubre, Emilie Lemaire, Stéphanie Cassilde

► To cite this version:

Marjorie Lelubre, Emilie Lemaire, Stéphanie Cassilde. Identifier et estimer la vacance immobilière résidentielle : quelle méthodologie ? . Les Echos du Logement, 2015, pp.25-31. halshs-01573528

HAL Id: halshs-01573528

<https://shs.hal.science/halshs-01573528>

Submitted on 9 Aug 2017

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

IDENTIFIER ET ESTIMER LA VACANCE IMMOBILIÈRE RÉSIDEN- TIELLE : QUELLE MÉTHODOLOGIE ?

Par Marjorie LELUBRE *, Emilie LEMAIRE ** et Stéphanie CASSILDE ***



La ville de Charleroi constitue le terrain de cette recherche-pilote sur la vacance immobilière résidentielle

Favoriser un équilibre entre offre et demande sur l'ensemble du marché immobilier constitue un défi de taille pour toute collectivité territoriale. À ce titre, si la vacance résidentielle apparaît comme une composante « naturelle » de cette dynamique, notamment lorsqu'elle s'inscrit dans une visée d'entretien ou de rénovation du bâti existant (on parle alors de vacance frictionnelle), un pourcentage trop important de logements inoccupés pour une longue durée peut s'avérer néfaste à bien des égards.

D'une part, elle peut jouer un rôle important dans les difficultés actuelles à assurer l'effectivité réelle de l'article 23 de notre Constitution, garantissant l'accès à un logement décent pour tous. Bien que tous les citoyens soient concernés par cette question, accéder à un logement de qualité à un prix abordable apparaît comme une question centrale pour les ménages précarisés. D'autre part, cette vacance peut entraîner l'apparition de chancres urbains et ainsi hypothéquer l'attractivité, notamment économique, d'une ville ou d'une région. Lutter contre la vacance immobilière s'ajoute alors aux enjeux fondamentaux pris en charge par les pouvoirs publics.

L'identification et l'estimation de la vacance immobilière résidentielle constituent des étapes centrales pour opérer un suivi des politiques publiques visant à remettre les logements vacants sur le marché. Il convient de mettre en place une méthodologie facilement applicable par les acteurs publics et qui permette d'en faire un suivi dans le temps et dans l'espace. C'est dans ce cadre qu'une recherche-pilote a été mise en place sur le territoire de la Ville de Charleroi auprès du parc des logements privés. En effet, face au mouvement de rénovation urbaine qui la touche depuis quelques années, la Ville de Charleroi constitue un territoire emblématique en termes de vacance immobilière. Première ville wallonne en nombre d'habitants, elle est toutefois frappée de plein fouet

par de nombreux phénomènes de précarité¹. Charleroi apparaît comme un territoire des plus adéquats pour la mise en place de cette recherche-pilote menée en collaboration par le Centre d'Etudes en Habitat durable (CEHD)² et le Relais social de Charleroi (RSC)³ par le biais de son Observatoire de la Grande précarité et de l'exclusion du logement.

Cette configuration institutionnelle originale découle de la volonté d'inscrire cette recherche au plus près des réalités du terrain et des opérateurs concernés tout en l'entourant des balises scientifiques indispensables à sa réussite. Le CEHD apporte son expertise scientifique quant à la problématique du logement en général, et ce dans une visée régionale. Le RSC apporte son expertise scientifique en matière d'exclusion du logement et plus spécifiquement à l'égard du sans-abrisme dans une visée urbaine, bénéficiant par ailleurs de son inscription de longue date sur le territoire carolorégien.

Cette recherche-pilote s'est construite autour de deux objectifs à la fois distincts et complémentaires. Question centrale dans la compréhension de ce phénomène, nous avons, tout d'abord,

chercher à élaborer une méthode, fiable et reproductible en d'autres territoires, permettant d'identifier et d'estimer la vacance immobilière résidentielle. Ensuite, au-delà de cette approche quantitative, nous avons cherché à comprendre les raisons de cette vacance. Comment expliquer que des propriétaires choisissent de retirer, momentanément ou de manière permanente, ou de ne pas insérer leur(s) bien(s) sur le marché immobilier ? Cette seconde partie de notre démarche nous apparaissait fondamentale au vu de notre volonté de proposer aux autorités publiques des outils leur permettant de lutter contre ce phénomène de vacance résidentielle. L'ensemble de la recherche-pilote a été réalisé en dix mois (de mai 2014 à mars 2015). Elle a été subsidiée grâce au concours successif des deux derniers Ministres wallons ayant le logement dans leurs compétences : Jean-Marc Nollet et Paul Furlan.

Dans le présent article, nous concentrons notre attention sur le premier volet de cette recherche-pilote⁴, en établissant un recensement des méthodologies existantes permettant d'identifier et d'estimer la vacance immobilière (section 1) puis en détaillant la mise en œuvre d'une méthodologie spécifique basée sur les consommations d'eau et d'électricité, méthode mobilisée dans le cadre de notre recherche-pilote sur le territoire de la Ville de Charleroi (section 2). Nous terminons notre propos par une mise en perspective des résultats mis en exergue par cette première expérience-pilote (section 3).

De manière liminaire, rappelons que notre démarche s'est concentrée sur le marché privé alors que cette question touche bien évidemment le parc social et assimilé. D'une part, nous émettons l'hypothèse que le phénomène de vacance se joue différemment selon le type de marché sur lequel il se déploie.

* Docteure en Sociologie, chargée de recherche au Relais Social de Charleroi.

** Chargée de recherche au Centre d'Etudes en Habitat Durable et au Relais Social de Charleroi dans le cadre de la recherche-pilote décrite dans cet article.

*** Docteure en Economie et Sociologue, chargée de recherche au Centre d'Etudes en Habitat Durable.

1 Le taux de chômage du BIT (15-64 ans) est de 17,6% pour la Ville de Charleroi et ses 14 communes en 2012 contre 10,1% pour l'ensemble de la Wallonie la même année. En 2014, on recense 1.384 demandes en attente pour un logement social, soit près de 5% de l'ensemble des demandes en attente à l'échelle de la Wallonie. Le revenu médian net imposable est de 17.875 euros contre 21.214 euros pour l'ensemble de la Wallonie (Source : www.walstat.iweeps.be).

2 <http://www.cehd.be>

3 <http://www.relaisocialcharleroi.be>

4 Pour une vision d'ensemble des deux volets de recherche, voir Lemaire (2015).

Une analyse approfondie et différenciée nous paraissait donc indispensable, mais impossible à mettre en œuvre dans les conditions de cette recherche-pilote. D'autre part, ce choix est motivé par une moindre connaissance des mécanismes à l'œuvre dans la vacance immobilière sur ce segment ainsi que par le cadre temporel (10 mois) et financier (possibilité de financer une seule enquête) du projet.

Rappelons également que les recherches-pilotes ont les inconvénients de leurs avantages. Tout en étant en mesure de dégager des tendances inédites et de tester une méthodologie, il convient de considérer les résultats comme une première étape ; nous espérons pouvoir appliquer notre protocole méthodologique à d'autres territoires afin de consolider nos interprétations.

I. VUE D'ENSEMBLE DES MÉTHODOLOGIES DISPONIBLES POUR IDENTIFIER ET ESTIMER LA VACANCE IMMOBILIÈRE RÉSIDENIELLE

La volonté d'élaborer une méthodologie opportune de recensement de logements vacants dans les communes n'est pas nouvelle (Jamart, 1996). De même, la vacance immobilière fait partie des indicateurs rassemblés actuellement pour l'ancrage communal de la politique du logement auprès de la DSOPP (Direction des subventions aux organismes publics et privés)⁵, qui est l'une des directions de la DGO4 (Direction Générale Opérationnelle – Aménagement du Territoire, Logement, Patrimoine et Énergie) du Service Public de Wallonie. Dans la pratique, il apparaît cependant que cet indicateur est collecté de manière hétérogène sur le territoire wallon. En effet, la mise en œuvre des méthodes connues (*Memento du Logement*, 2013 : 337-340) peut varier d'une commune à l'autre, tant dans le choix de l'unité de repérage (logement *versus* bâtiment) que dans la combinaison d'outils d'identification de la vacance. Nous présentons ici les trois méthodologies principales.

La première méthode s'appuie sur une **identification visuelle**, accompagnée ou non, dans un second temps, d'une vérification auprès du registre de la population afin de déterminer une éventuelle absence de domiciliation. Cette méthode nous paraît présenter trois écueils importants. Tout d'abord, elle réclame des déplacements nombreux et limite l'étendue du territoire couvert. Par ailleurs, l'identification visuelle permet de repérer les logements portant des traces visibles d'inoccupation. À cet égard, il semble que des stratégies soient déjà mises en place par certains propriétaires afin de donner à leurs biens l'apparence d'un logement occupé. Si l'absence de rideaux et/ou de meubles ainsi qu'une présence abondante de courriers constituent de premiers indicateurs, c'est souvent l'état dégradé du bâtiment (portes ou fenêtres obstruées, présence de graffiti ou de végétation abondante, ...) qui attire l'œil des personnes en charge de

telles investigations. C'est alors la part 'insalubre' du parc qui est la plus couramment repérée, hypothéquant une remise rapide sur le marché. Enfin, ce type de méthode est souvent difficilement applicable à l'échelle d'un immeuble de par l'impossibilité d'accéder aux étages supérieurs.

La seconde méthode porte sur la consultation de **données administratives existantes**. À cet égard, on peut notamment évoquer la possibilité de réduction du précompte immobilier pouvant être demandée par des propriétaires déclarant leur logement comme inoccupé. Bien que constituant une source d'information intéressante, il nous semble que cette seule base de données n'offre qu'une vision très limitée du phénomène. En effet, dans le contexte actuel de taxation des logements inoccupés, on peut craindre que de telles déclarations soient très peu fréquentes. Notons, en outre, qu'une telle réduction n'est accordée que selon certaines dispositions précises, laissant de côté une part importante des logements pourtant inoccupés dans les faits. Aussi, si nous sommes conscients de l'existence de telles données, ces dernières ne nous apparaissent pas comme suffisamment complètes pour constituer une base solide d'estimation et d'identification de la vacance.

Une troisième méthode consiste à repérer des logements inoccupés sur base des **consommations d'eau et d'électricité**. Notons que cette méthode ne peut actuellement pas être mise en œuvre par les communes, qui ne peuvent accéder aux données de consommation, protégées dans le cadre de la protection de la vie privée. Or, en Wallonie, les décideurs publics ont fait de cette méthode un outil central par la modification de l'article 80, alinéa 2, 3^o du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable qui prévoit désormais une telle possibilité.

« L'alinéa 2, 3^o de l'article 80 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable est remplacé par la disposition suivante :

3^o le logement pour lequel la consommation d'eau ou d'électricité déterminée ou estimée pendant une période d'au moins douze mois consécutifs sur la base des index disponibles est inférieure à la consommation minimale fixée par le Gouvernement, sauf si le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel peut justifier l'inoccupation du logement par des raisons légitimes ou un cas de force majeure.

Les exploitants du service public de distribution d'eau publique, agissant conformément au décret du 27 mai 2004 relatif au Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau, et les gestionnaires de réseaux de distribution désignés en application du décret du 12 avril 2001 relatif à l'organisation du marché de l'électricité en Région wallonne sont tenus de communiquer à l'administration, au moins une fois par an, la liste détaillée des logements pour lesquels la consommation d'eau ou d'électricité est inférieure à la consommation minimale fixée par le

Gouvernement selon les modalités qu'il arrête. Cette liste mentionne, pour chacun des logements visés : l'adresse du logement, la consommation d'eau et/ou d'électricité pendant une période d'au moins douze mois consécutifs déterminée ou estimée sur la base des index disponibles, s'il s'agit d'une estimation ou d'un relevé et les numéros de compteurs. Le Gouvernement arrête la manière dont les données seront traitées, en ce compris leur délai de conservation nécessaire pour la réalisation des objectifs poursuivis. »

Votée à la fin de la précédente législature, cette mesure n'a pour l'instant pas fait l'objet des arrêtés d'exécution y afférant. Sa mise en œuvre soulève ainsi de nombreux questionnements. Afin d'apporter quelques éléments de réponse, c'est cette méthodologie qui a été retenue dans le cadre de cette recherche-pilote. Les données de consommation d'eau et d'électricité fournies par les gestionnaires de réseaux ont fait l'objet d'un engagement de confidentialité par nos deux organismes et n'ont été communiquées à l'équipe de recherche qu'à des fins de recherches scientifiques uniquement.

II. IDENTIFIER ET ESTIMER LA VACANCE IMMOBILIÈRE RÉSIDENIELLE SUR LA BASE DES CONSOMMATIONS D'EAU ET D'ÉLECTRICITÉ : UNE PREMIÈRE APPLICATION SUR LE TERRITOIRE DE LA VILLE DE CHARLEROI

II.1. Dénombrement des logements potentiellement vacants

La mise en œuvre d'une méthode d'identification basée sur les consommations d'eau et d'électricité appelle la collaboration active des fournisseurs. Dans le cadre de cette recherche-pilote, nous avons pu compter sur la participation d'ORES, concernant les données relatives à la consommation électrique, et de la SWDE pour la consommation d'eau⁶. La communication de ces données a fait l'objet d'accords de confidentialité détaillés afin d'éviter toute communication à des tiers (qu'il s'agisse d'acteurs publics ou privés). L'équipe de recherche s'est par ailleurs engagée à ce que ces données ne soient utilisées qu'à des fins scientifiques et détruites après un délai donné afin de garantir le respect de la vie privée des propriétaires concernés. À l'avenir, il nous semble que la communication de telles données aux communes, hors d'un contexte de recherche, devront également faire l'objet d'accords précis afin de délimiter leur cadre d'utilisation.

Actuellement, le Gouvernement wallon n'a pas fixé les seuils à partir desquels l'on peut considérer qu'une consommation représente un indicateur de vacance. Dans le cadre de cette recherche-pilote, nous avons décidé de concentrer notre recensement sur

5 cf. <http://dgo4.spw.wallonie.be/dgatp/dgatp/Pages/Log/Pages/Ancrage/ancrage.asp>

6 Ces deux partenaires ont été partie prenante du Comité d'accompagnement entourant cette recherche-pilote.

les adresses de compteurs présentant une consommation d'eau comprise entre 0 et 5 m³ inclus, en parallèle avec ce qui est déjà appliqué en Région de Bruxelles-Capitale⁷. Concernant les consommations d'électricité, le seuil a été fixé à 10 kWh : n'ont donc été retenues que les adresses de compteurs présentant une consommation comprise entre 0 à 10 kWh. Pour ce dernier, le choix de limitation a été fixé en commun accord avec le gestionnaire de réseau d'électricité (ORES) dans une optique de protection de la vie privée. La pertinence de ces seuils est mise en perspective dans la section 3.

À la première étape de notre démarche, nous disposions donc de deux bases de données distinctes :

- l'une indiquant les adresses de compteurs présentant une consommation d'eau inférieure ou égale à 5 m³, nommée par convention SWDE 2013,
- l'autre indiquant les adresses de compteurs présentant une consommation d'électricité inférieure à 10 kWh, nommée par convention ORES 2013.

Notre réflexion nous a amené à constituer trois catégories de logements alors considérés comme potentiellement inoccupés :

- Catégorie 1 : les adresses présentant uniquement une consommation d'eau faible (ou nulle), autrement dit lorsque la consommation d'eau est inférieure ou égale à 5 m³ ;
- Catégorie 2 : les adresses présentant uniquement une consommation d'électricité faible (ou nulle), autrement dit lorsque la consommation d'électricité est inférieure à 10 kWh ;
- Catégorie 3 : les adresses présentant à la fois une consommation faible ou nulle d'eau et d'électricité ; nous émettions alors l'hypothèse que les adresses reprises dans cette troisième catégorie étaient celles présentant le plus de chance d'être inoccupées.

Pour construire ces trois catégories, il nous fallait croiser les deux bases de données ORES 2013 et SWDE 2013. La base de données croisée est nommée par convention EVR 2013 (Estimation de la Vacance Résidentielle 2013). Cette étape a demandé un important travail, notamment de recodage en raison des disparités de présentation entre les deux bases de données. L'ensemble des étapes nécessaires à cette mise en commun sont détaillées dans un document technique *ad hoc* (Lemaire et Cassilde, 2014). Cependant, afin de faciliter la tâche des communes qui, à l'avenir, devraient appliquer une telle méthode, nous recommandons aux fournisseurs d'énergie d'opérer différentes mesures d'harmonisation d'encodage des données⁸.

7 Protection et de la vie privée et communication des données de consommation d'eau et d'électricité à Bruxelles-Capitale : http://www.google.be/url?sa=t&rc=1&q=&esc=s&source=web&cd=10&ved=0CFEQFjAJ&url=http%3A%2F%2Fwww.privacycommission.be%2Fsites%2Fprivacycommission%2Ffiles%2Fdocuments%2Favis_12_2012_0.pdf&ei=FG5jVNjAqvdASsgoHoDw&usq=AFQjCNHx0c0JCwwki07X2vR_HS7aciUbQ

8 Un tel engagement a depuis peu été pris par les distributeurs d'énergie en Région de Bruxelles-Capitale.

Suite à ce premier croisement, et en faisant l'hypothèse que derrière chaque adresse de compteur il y a un logement⁹, nous avons pu aboutir à l'identification de **10.853 logements potentiellement vacants** sur le territoire de Charleroi. Nous utilisons le terme *potentiellement vacant* en raison de notre impossibilité de vérifier cette inoccupation sur base des seules consommations d'eau et d'électricité. A ce stade, il s'agit bien d'une suspicion d'inoccupation. Cette dernière étant par la suite vérifiée sur base des déclarations du propriétaire identifié (section 2.2.2.). Les 10.853 logements potentiellement vacants se répartissent comme suit :

Tableau 1 : Répartition des logements potentiellement inoccupés selon le mode d'identification après croisement des adresses de compteurs à consommation d'eau et d'électricité faible ou nulle¹⁰

| Catégories d'adresses présentant une : | Effectifs | Pourcentage |
|--|---------------|-------------|
| 1. Consommation d'eau faible ou nulle | 3 141 | 28,9% |
| 2. Consommation d'électricité faible ou nulle | 7 027 | 64,7% |
| 3. Consommation d'eau ET d'électricité faible ou nulle | 685 | 6,3% |
| TOTAL | 10 853 | 100% |

9 Notons que si une telle hypothèse paraît pouvoir être validée au vu des réalités du patrimoine immobilier carolorégien, composé en majeure partie d'unités de logement individuelles, elle doit être plus nuancée pour d'autres territoires.

10 Source : EVR 2013 (CEHD/RSC)
Champ : Adresses de logements potentiellement vacants par type d'identification compteur

Ce premier dénombrement a l'avantage de poser les prémices d'une comparaison harmonisée à l'échelle de l'ensemble d'un territoire ainsi que dans l'optique d'un suivi longitudinal. En effet, un même ensemble de règles est appliqué au croisement des données et à la sélection des logements potentiellement vacants. En revanche, à ce stade nous ne sommes pas assurées de la vacance effective des biens identifiés. Pour consolider l'estimation de la vacance, nous recourons aux registres cadastraux puis aux déclarations des propriétaires.

II.2. Consolider l'estimation de la vacance

A partir de cette étape, nous procédons par enquête, c'est-à-dire sur un échantillon aléatoire représentatif des 10.853 logements identifiés comme potentiellement inoccupés ; cet échantillon rassemble 1980 adresses¹¹ (cf. Tableau 1 ; stratégie 1). Par ailleurs, et partant de l'hypothèse que ce sont les logements qui ont une double consommation faible ou nulle qui présentent le plus de probabilités d'être inoccupés, nous choisissons d'en faire une population d'étude spécifique étudiée dans son intégralité (cf. Tableau 1 ; stratégie 2). De ce fait, nous menons deux stratégies d'échantillonnage en parallèle (cf. Schéma 1) afin de pouvoir mener au mieux l'estimation et la caractérisation de la vacance immobilière sur le parc privé. La base de données basée sur l'ensemble de cette démarche d'enquête est nommée par convention RVR 2013 (Raisons de la Vacance Résidentielle 2013) car elle contient également les variables afférentes au volet 2 de la recherche-pilote¹².

11 La stratégie d'échantillonnage repose ici sur un tirage aléatoire au sein de la liste des 10.853 logements potentiellement inoccupés, ordonnés par catégories d'adresses (eau, électricité, eau+électricité), par localités puis par ordre alphabétique des noms de rue.

12 Pour une présentation des variables en lien avec les raisons de la vacance résidentielle, voir Lemaire (2015).



Action contre l'inoccupation des logements à Charleroi (mai 2009)

II.2.1. Consolider la vacance potentielle : le filtre du cadastre

Pour vérifier la vacance supposée, identifiée par le croisement des consommations d'eau et d'électricité, nous choisissons d'entrer en contact avec les propriétaires de ces logements pour qu'ils puissent confirmer ou infirmer la vacance. Afin d'identifier ces derniers, nous avons donc dû réaliser un important travail de recherche au sein des registres cadastraux. En effet, les compteurs ne sont pas forcément au nom des propriétaires des logements identifiés. La consultation des données cadastrales — particulièrement chronophage puisque nécessitant un traitement adresse par adresse — nous a permis de consolider l'estimation de la vacance potentielle en éliminant, d'une part, tous les non-logements (garage, ateliers, commerces, entrepôts de stockage, ...) et, d'autre part, tous les logements non issus du parc privé, champ de notre étude¹⁴. Précisons également que certaines adresses étaient tout simplement absentes des fichiers cadastraux ou que nous manquions d'informations permettant d'identifier l'adresse du propriétaire. Dans ce dernier cas, nous n'avons donc pas pu leur demander si le bien considéré est vacant ou non.

Sur les 1980 adresses de la stratégie 1, nous avons ainsi dû éliminer 422 adresses pour aboutir à un échantillon de 1582 adresses (-20,1% ; cf. Schéma 1) ; pour la stratégie 2, nous sommes passés de 685 à 554 adresses (-19,1%). Signalons que pour la stratégie 1, seuls 1558 questionnaires ont été envoyés sur les 1582 adresses collectées car dans 24 cas nous n'avons pas réussi à identifier le propriétaire au sein d'une copropriété¹⁵.

Si l'on reporte ce même phénomène, que nous nommons **filtre du cadastre**, à l'ensemble de notre population de 10.853 logements, reprenant la stratégie qui rassemble les trois catégories d'adresses à l'image de notre population, nous aboutissons à une estimation revue à la baisse de **8.671 logements potentiellement vacants (vacance potentielle avérée)**.

II.2.2. Estimer la vacance avérée : les déclarations par questionnaire

Bien que l'estimation de la vacance immobilière résidentielle et la mise en œuvre d'une méthodologie *ad hoc* constituent les objectifs principaux de notre démarche, la construction d'un questionnaire visait également à comprendre les raisons de la vacance et à mieux définir l'état des logements déclarés vacants. Ce questionnaire s'est donc construit autour de nombreuses variables et les réponses apportées ont fait l'objet d'analyses statistiques spécifiques. Dans le

Tableau 2 : Répartition des adresses échantillonnées pour l'enquête selon le type de stratégie¹³

| Catégories d'adresses | Nombre d'adresses par catégories après croisement des adresses de compteurs à faible consommation* | Stratégie 1** | Stratégie 2*** |
|--|--|---------------------|--------------------|
| | | Echantillon d'étude | Population d'étude |
| Adresses à faible consommation d'eau (ou nulle) | 3 141 | 560 | |
| Adresses à faible consommation d'électricité (ou nulle) | 7 027 | 1 298 | |
| Adresses à faible consommation d'eau ET d'électricité (ou nulle) | 685 | 122 | 685 |
| TOTAL | 10 853 | 1 980 | 685 |

13 Source : * EVR 2013 et **/** RVR 2013 (CEHD/RSC)

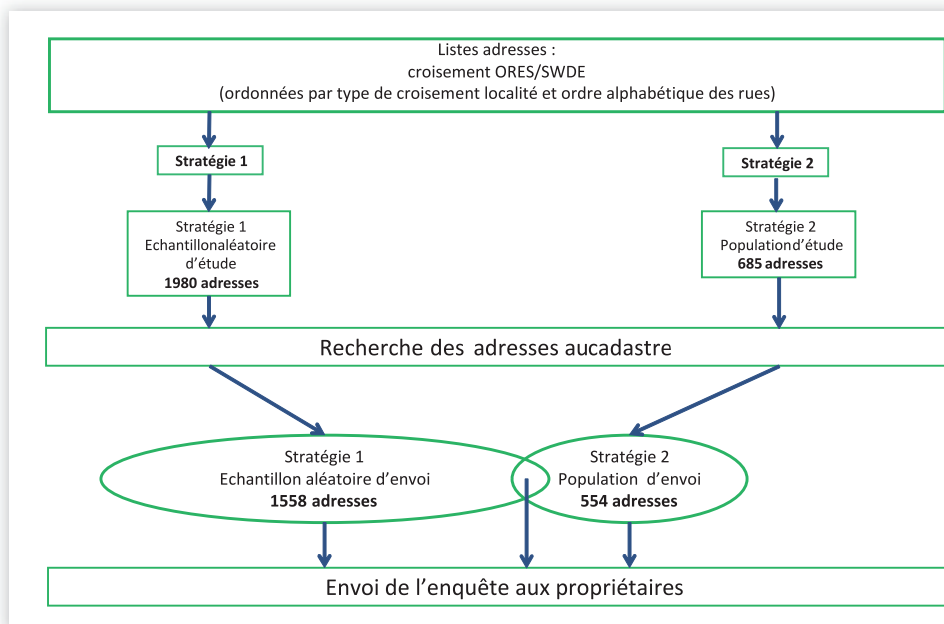
Champs :

* Ensemble des adresses de logements potentiellement vacants par type d'identification compteur

** Echantillon d'étude des adresses représentatives des trois types de croisement avant recherche des adresses des propriétaires au cadastre

*** Population d'étude des adresses identifiées par une double faible consommation d'eau et d'électricité avant recherche des adresses des propriétaires au cadastre

Schéma 1. Affinage de la méthodologie d'enquête après recherche des adresses de l'échantillon et de la population d'étude au cadastre



cadre de cet article, nous nous focalisons sur l'analyse des premiers items de ce questionnaire visant à demander aux propriétaires de confirmer qu'ils sont bien propriétaire du bien identifié et, si tel est le cas, de nous informer du statut de ce logement (occupé ou inoccupé).

Le taux de réponse a été particulièrement élevé puisqu'il a atteint 48,9% dans le cadre de la stratégie 1 (762 réponses) et 55,8% pour la stratégie 2 (309 réponses). Cet impor-

tant taux de réponse est à comprendre au regard de la thématique abordée. La vacance immobilière a en effet fait l'objet d'une attention politique importante au cours de ces dernières années. De nombreux propriétaires ont été inquiétés lors de la réception de notre questionnaire, justifiant leur réaction rapide afin de vérifier notre statut et l'absence de liens avec le service taxation la ville.

14 En effet, les mentions figurant dans les bases de données ORES 2013 et SWDE 2013 ne permettaient pas d'identifier tous ces non-logements ou les logements publics ou assimilés.

15 Pour une partie aléatoire de ces adresses de propriétaires non-identifiables au sein des copropriétés, nous avons décidé d'envoyer le questionnaire à l'ensemble des copropriétaires des immeubles considérés. Cette démarche compréhensive a fait l'objet d'une analyse dédiée, non reprise ici (Lemaire, 2015).



Bâtiment inoccupé à Jambes © F. Dor SPW DG04

Ces réponses nous sont parvenues principalement par le biais de l'enveloppe préaffranchie fournie lors de l'envoi (50,8% des réponses) mais aussi par le biais d'appels téléphoniques (33,7% des réponses) dont le nombre inattendu a réclamé un temps de travail particulièrement important à l'équipe de recherche mais a aussi permis de récolter des informations plus qualitatives sur la situation des propriétaires. Dans certains cas, des entretiens en face-à-face ont également été menés

Comme le montre le Tableau 3 ci-dessous, cette étape de vérification sur une base déclarative auprès d'un échantillon représentatif de propriétaires nous permet d'affiner encore notre estimation et de passer à une vacance avérée : 7,9% des propriétaires contactés confirment la vacance du bien identifié par le croisement des consommations d'eau et/ou d'électricité. Lorsqu'il y a une double consommation faible ou nulle, le taux de détection de la vacance passe à 15,3%. Cela corrobore notre hypothèse que les logements présentant une double faible consommation énergétique (eau et électricité) ont une probabilité plus importante d'être vacants. Un tel constat devra néanmoins être confirmé sur la base d'une analyse similaire sur d'autres territoires.

Ces pourcentages sont calculés en considérant que l'ensemble des logements pour lesquels nous n'avons pas obtenu de réponse de la part du propriétaire sont des logements occupés. Or, l'on sait que de nombreux propriétaires de logements inoccupés ont choisi de ne pas participer à l'enquête, soit parce qu'ils avaient déjà été sollicités par d'autres opérateurs, notamment le service réquisition douce de la Ville et ne souhaitaient pas entamer une démarche supplémentaire dans le cadre de cette enquête, soit avaient bien compris le caractère volontaire de l'enquête et choisi de ne pas y participer pour des raisons diverses. Considérer l'ensemble des non-réponses comme des logements occupés nous est donc apparu comme un choix non pertinent, raison pour laquelle nous avons procédé à de nouvelles analyses, en éliminant cette fois les non-réponses de l'analyse.

En procédant de la sorte, nous aboutissons à une nouvelle estimation de la vacance avérée (cf. Tableau 3), qui concerne 16,1% des propriétaires contactés pour la stratégie 1 et 27,5% des propriétaires contactés pour la stratégie 2

Tableau 3. Répartition des réponses à l'enquête selon le statut d'occupation et de propriété du logement par type de stratégie d'échantillonnage¹⁶

| Statut déclaré des adresses potentiellement inoccupées | Stratégie 1* | | | Stratégie 2** | | |
|--|--------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | Effectifs | % - avec non réponse (N = 1558) | % - sans non réponses (N = 762) | Effectifs | % - avec non réponses (N = 554) | % - sans non réponses (N = 309) |
| Occupé | 525 | 33,7 | 68,9 | 165 | 29,8 | 53,4 |
| Inoccupé | 123 | 7,9 | 16,1 | 85 | 15,3 | 27,5 |
| Pas propriétaire | 12 | 0,8 | 1,6 | 6 | 1,2 | 1,9 |
| Plus propriétaire | 45 | 2,9 | 6 | 24 | 4,3 | 7,8 |
| Pas un logement | 11 | 0,7 | 1,4 | 3 | 0,5 | 1 |
| Propriétaire sans autre indication | 6 | 0,4 | 0,8 | 0 | 0 | 0 |
| Refus de répondre | 1 | 0 | 0,1 | 3 | 0,5 | 1 |
| Courrier non attribué | 39 | 2,5 | 5,1 | 23 | 4,2 | 7,4 |
| Non-réponse*** | 796 | 51,1 | / | 245 | 44,2 | / |
| Total | 1558 | 100 | 100 | 554 | 100 | 100 |

Si l'on reporte ce taux de 16,1% – stratégie applicable car elle comprend les trois catégories d'adresses à l'image de notre population – à l'échelle de notre population dans son ensemble et réestimée à 8.671 adresses suite au filtre du cadastre, l'on obtient **une première estimation de la vacance avérée de 1.396 logements vacants sur l'ensemble du territoire de la Ville de Charleroi.**

II.2.3. La vacance avérée consolidée : prise en compte du phénomène de la vacance frictionnelle

Afin de travailler sur les consommations annualisées (tel que prévu par le décret), nous avons choisi de nous baser sur les données les plus récentes disponibles au moment de la mise en place du protocole, soit sur l'année 2013. L'enquête étant réalisée entre décembre 2014 et février 2015, nous sommes confrontées à trois situations possibles de vacance :

- Des logements vacants au moment de l'enquête mais qui ne l'étaient pas en 2013 : nous ne pouvons pas les quantifier dans le cadre de cette recherche-pilote ;
- des logements potentiellement vacants en 2013 et dont la vacance est confirmée par leur propriétaire : au moment de la passation du questionnaire en 2014, le logement est inoccupé et l'était déjà en 2013 (cela correspond à la vacance avérée présentée dans la section 2.2.2.) ;
- des logements potentiellement vacants en 2013 mais ne l'étant plus en 2014 ou 2015 : au moment de la passation du questionnaire en 2014, le logement est occupé mais il était inoccupé en 2013 : cela correspond à de la vacance frictionnelle, c'est-à-dire à une vacance temporaire, entre deux occupations du logement.

Cette vacance frictionnelle est indispensable pour le dynamisme d'un marché et implique souvent la rénovation du bâti existant. Néanmoins, nous pensons que sa prise en compte dans l'analyse est indispensable pour donner une image la plus adéquate de la vacance immobilière résidentielle pour une année de consommation fixée. Ces analyses démontrent, par ailleurs, le caractère mouvant de la vacance immobilière, rendant son analyse d'autant plus complexe. Nous considérons donc une **vacance avérée consolidée**, qui agrège la vacance avérée au temps t+1 (2014 ici) ainsi que la vacance frictionnelle constatée au temps t (2013 ici).

¹⁶ Source : RVR 2013 (CEHD/RSC)

Champs :

* Échantillon d'étude des adresses représentatives des trois types de croisement recherchés des adresses des propriétaires au cadastre

** population d'étude des adresses identifiées par une double faible consommation d'eau et d'électricité recherchées au cadastre

*** concerne tous les courriers pour lesquels nous n'avons pas eu de réponse et quatre personnes qui ont répondu mais qui ont refusé de participer à l'enquête

Nota bene : Les chiffres en gris italiques indiquent que le nombre d'observations est inférieur à 30

Tableau 4. Estimation de la vacance immobilière résidentielle avérée consolidée

| | Stratégie 1* | | Pourcentage – Non-réponse retirée de l'analyse (N = 762) | Stratégie 2** | | Pourcentage – Non-réponse retirée de l'analyse (N= 309) |
|---|--------------|--|--|---------------|---|---|
| | Effectifs | Pourcentage – Non-réponse = logement occupé (N = 1558) | | Effectifs | Pourcentage – Non-réponse = logement occupé (n = 554) | |
| Logements occupés mais inoccupés en 2013 | 109 | 7% | 14,3% | 53 | 9,6% | 17,1% |
| Logements déclarés inoccupés en 2014 | 123 | 7,9% | 16,1% | 85 | 15,3% | 27,5% |
| Vacance immobilière résidentielle consolidée | 232 | 14,9% | 30,4% | 138 | 24,9% | 44,6% |

De nouveau, nous présentons les résultats selon nos deux interprétations, soit en considérant les non-réponses comme des logements occupés, soit en retirant ces non-réponses de l'analyse (cf. Tableau 4).

Si l'on reporte ces estimations construites au départ de notre échantillon à l'ensemble de notre population de 8.761 logements en considérant un taux de détection de 30,4% de vacance

avérée consolidée en prenant en compte la vacance frictionnelle, on obtient une estimation de **2.636 logements vacants, soit 2,7% de l'ensemble du parc immobilier carolorégien se composant de 97.649 logements** (source : Cadastre régional, 1^{er} janvier 2014).

Précisons d'emblée que cette estimation correspond sans doute à une sous-estimation – au vu de la base déclarative sur laquelle

elle repose et de la sensibilité du sujet -, elle nous apparaît néanmoins comme une première tendance construite au départ d'une méthodologie à affiner par son application sur d'autres territoires.

L'ensemble des étapes de notre raisonnement sont reprises dans le Tableau 5 ci-dessous.

Tableau 5. Evolution de la quantification de la vacance immobilière résidentielle sous l'angle de la consommation énergétiques – les non-réponses sont retirées de l'analyse¹⁷

| Type de vacance | Effectifs | | Méthode globale | Méthode spécifique | Données sensibles en termes de vie privée | Identification des propriétaires |
|--------------------------|---------------------------|---|--|---|---|----------------------------------|
| Potentielle* | 10.853 | | Dénombrement (on travaille sur la population) | Croisement des consommations d'eau et d'électricité | oui | non |
| | Enquête | Projection à l'échelle de la population | | | | |
| Potentielle consolidée** | 1582 (i.e. 79,9% de 1980) | 8 671 (+/- 5%) | Estimation (on travaille sur un échantillon d'étude) | Cadastre | | oui/non |
| Avérée en t+1*** | 123 (i.e. 16,1% de 762) | 1 396 (+/- 5%) | | Enquête : déclaration des propriétaires en t+1 | | oui |
| Avérée en t**** | 232 (i.e. 30,4% de 762) | 2 636 (+/- 5%) | | Enquête : déclaration des propriétaires en t+1 ET indication des occupants en t+1 mais inoccupés en t | | oui |

17 Source : EVR 2013 et RVR 2013

Champs :

* Ensemble des logements du territoire de la Ville de Charleroi

** Echantillon d'étude représentatif de l'ensemble des logements potentiellement vacant sur le territoire de la Ville de Charleroi avant vérification au cadastre

*** Echantillon d'étude représentatif de l'ensemble des logements potentiellement vacant sur le territoire de la Ville de Charleroi après vérification au cadastre (hors non-réponses des propriétaires).



Bâtiment inoccupé à Bastogne © F. Dor SPW DG04

II.2.4. Test des seuils

La détermination des seuils fut une question centrale dans la mise en place de notre protocole méthodologique. Toutefois, nous disposions de peu de références en la matière et leur détermination a été le fruit d'une négociation spécifique avec chacun des distributeurs. Cette recherche-pilote a été l'occasion de tester la pertinence des seuils considérés, bien que des analyses ultérieures soient sans doute nécessaires pour disposer de seuils optimaux en la matière.

Si on analyse les données issues de la stratégie 1, l'on constate que 32,8% des 123 logements déclarés comme vacants (soit, par inférence, environ 458 logements) affichaient une consommation supérieure ou égale à 10 kWh (nous avons néanmoins pu les repérer grâce à leur consommation en eau) ; de même, 48,8% des logements déclarés comme vacants (soit, par inférence, environ 681 logements) affichaient une consommation supérieure à 5 m³ (nous avons pu les repérer grâce à leur consommation en électricité).

Un tel constat nous amène à plaider pour une méthodologie basée sur cette double entrée prenant en compte de manière non exclusive tant la consommation en eau que celle en électricité. Également, afin d'éviter une sous-estimation, nous pensons qu'il est nécessaire de réexaminer les seuils utilisés dans le cadre de cette méthodologie expérimentale. Au vu de nos premiers résultats, il nous paraît opportun de relever ces seuils. Cependant, la détermination de nouveaux seuils doit pouvoir s'argumenter sur base d'une analyse détaillée des consommations au niveau de chaque compteur de logement déclaré inoccupé. Actuellement, les conventions passées avec les fournisseurs énergétiques ne nous permettent pas d'opérer de telles analyses. Il s'agira

donc de revoir ces conventions afin d'obtenir ces renseignements complémentaires tout en demeurant dans le respect de la vie privée des consommateurs. Un approfondissement de cette question demeure un élément clé dans la mise en place d'une méthodologie de qualité.

De même, outre ce relèvement des seuils, il nous paraît également opportun d'opérer une harmonisation des seuils utilisés. En effet, actuellement, le seuil utilisé au niveau de l'eau (5 m³) correspond à la consommation moyenne d'un ménage sur deux mois tandis que le seuil utilisé au niveau de la consommation électrique correspond à une consommation moyenne pour trois jours. Une telle disparité est un obstacle à une estimation de qualité.

III. CONCLUSIONS ET PERSPECTIVES

Cette recherche-pilote a été, dès ses origines, conçue comme un espace d'expérimentation laissant une place centrale aux essais-erreurs. Notre volonté n'était donc pas d'aboutir à la mise en place d'une méthodologie cadencée mais bien de tenter d'apporter de premières réponses aux questionnements qui entourent depuis de longue date un tel phénomène. De nombreux pans restent encore à explorer, notamment par l'application de cette méthode sur d'autres territoires mais également par la poursuite de l'enquête débutée sur le territoire de Charleroi par la consolidation de notre échantillon représentatif.

Bien qu'une poursuite de cette recherche-pilote s'avère nécessaire pour confirmer nos hypothèses, nous pouvons d'ores et déjà tirer de premiers enseignements de ces 10 mois d'expérimentation.

Tout d'abord, si l'on peut reconnaître les limites de cette méthode basée sur les consommations d'eau et d'électricité — notamment dans la détermination de seuils plus représentatifs —, elle nous apparaît comme l'une des seules applicables à l'échelle de vastes territoires afin de disposer de chiffres harmonisés et comparables. De même, elle permet une approche reposant sur des critères plus objectifs — et donc plus aisément compréhensibles pour les citoyens — que l'identification visuelle, chronophage et particulièrement subjective.

Ensuite, nos premiers constats nous confirment la nécessité de ne pas évacuer le caractère local de la vacance immobilière. Aussi, si notre objectif reste d'aboutir à une méthodologie reproductible en d'autres territoires, celle-ci doit pouvoir s'adapter aux réalités du marché immobilier concerné, sans pour autant mettre à mal l'harmonisation du

monitoring à l'échelle de l'ensemble de la Wallonie. Le type de marché (public-privé), l'état et l'organisation du bâti, la densité de population, le caractère rural d'une commune, ... sont autant de caractéristiques pouvant influencer la pertinence de cette méthode. Ces adaptations nécessaires doivent encore être déterminées.

Enfin, cette recherche-pilote a fait émerger de nouveaux questionnements sur la possibilité des communes à appliquer une telle méthode en l'état actuel — telle que recommandée dans le Code wallon du logement et de l'Habitat durable. Pour qu'une telle recommandation puisse s'envisager, il nous apparaît nécessaire d'opérer une harmonisation dans l'encodage des données communiquées par les fournisseurs d'énergie. Une telle étape est indispensable à un croisement de qualité. À cet égard, à l'image des accords pris depuis peu en Région de Bruxelles-Capitale, nous recommandons que des informations supplémentaires telles que les coordonnées géocentriques cartésiennes soient reprises dans les bases de données.

Nos perspectives visent donc à pouvoir prolonger notre réflexion en collaboration avec de nouveaux opérateurs intéressés par cette question et ainsi tenter d'obtenir une image encore plus détaillée de la situation du marché immobilier en Wallonie.

RÉFÉRENCES

Jamart G. (1996), *Inventaire communal des logements vacants. Méthodologie et mise en œuvre pratique*, brochure méthodologique du Ministère de la Région Wallonne, Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine, 40 pages.

Lemaire (2015), *Estimer et comprendre la vacance immobilière résidentielle. Une recherche-pilote carolorégienne*, rapport final du Relais Social de Charleroi et du Centre d'Études en Habitat Durable, Charleroi, mars 2015, 68 pages.

Lemaire E. et Casside S. (2014), « Estimation de la vacance immobilière résidentielle — méthode du croisement des consommations d'eau et d'électricité », Centre d'Études en Habitat Durable, *Document Technique 2014-09*, novembre 2014, 24 pages.

Memento du Logement en Région wallonne (2013), « 3. Méthodologie d'inventaire des logements inoccupés », pages 337 à 340.