



HAL
open science

La vacance immobilière résidentielle

Emilie Lemaire, Stéphanie Cassilde

► **To cite this version:**

Emilie Lemaire, Stéphanie Cassilde. La vacance immobilière résidentielle: Phase II Analyse comparative des territoires de Charleroi, Namur et Seraing. [Rapport de recherche] Centre d'Etudes en Habitat Durable; Observatoire de la Grande Précarité et de l'Exclusion du Logement / Relais Social du Pays de Charleroi. 2016. halshs-01573539

HAL Id: halshs-01573539

<https://shs.hal.science/halshs-01573539>

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.



LA VACANCE IMMOBILIÈRE RÉSIDENTIELLE –
PHASE II
ANALYSE COMPARATIVE DES TERRITOIRES DE
CHARLEROI, NAMUR ET SERAING
RAPPORT FINAL
JUILLET 2016

Reproduction autorisée, sauf à des fins commerciales, moyennant mention de la source :

Lemaire, E. et Cassilde, S. (2016), *La vacance immobilière résidentielle – Phase II, analyse comparative des territoires de Charleroi, Namur et Seraing*, rapport final du Relais Social de Charleroi et du Centre d'Etudes en Habitat Durable, Charleroi, juillet 2016, 79 pages.

Editeur responsable C.E.H.D. : Sébastien Pradella, Directeur
Editeur responsable R.S.C. : Geneviève Lacroix, Coordinatrice générale

Avec
le soutien de la



Wallonie

CEHD asbl
Rue de Turenne, 2-4
6000 Charleroi
Belgique
Tél. : +32 (0)71 20 56 00
e-mail :
information@cehd.be
<http://www.cehd.be>

Relais Social de Charleroi
Boulevard Jacques Bertrand, 10
6000 Charleroi
Belgique
Tél. +32(0)71 50 67 31
e-mail :
relais.social.charleroi@skynet.be
<http://relaissocialcharleroi.be>

Table des matières

Remerciements.....	5
Diffusion.....	6
Introduction.....	7
Définir la vacance immobilière résidentielle.....	7
Contexte wallon.....	9
Objectifs de la recherche.....	10
I. Cadre méthodologique et conceptuel de la recherche.....	10
1. Méthodologie et données employées.....	11
1.1. Présentation des données.....	11
1.2. Dénombrer et estimer le nombre de logements inoccupés et comprendre les raisons de la vacance – enjeux méthodologiques.....	17
2. Les différents types de vacance.....	20
II. Quantification et estimation de la vacance immobilière résidentielle privée en Wallonie : ordres de grandeur.....	22
1. La vacance immobilière potentielle.....	23
2. La vacance potentielle consolidée.....	32
3. La vacance avérée consolidée.....	34
4. Synthèse : vacance à l'échelle du parc de logements des trois localités.....	39
5. Mise en perspective avec les chiffres des services taxation.....	44
III. Analyse des seuils de faible consommation.....	45
1. Les relations entre la définition des seuils et l'ampleur de la vacance.....	46
2. La relation entre le type d'identification et la vacance.....	49
3. Eclairages pour définir les seuils pertinents afin de définir ce que sont de faibles consommations.....	50
4. Un logement peut être occupé et présenter de faibles consommations en eau et/ou en électricité.....	54
IV. Raisons de la vacance.....	56
4.1. Différentes raisons de la vacance.....	56
4.2. Nombre de raisons de vacance par logement.....	60
V. Profil des logements vacants.....	60
5.1. Types de logements vacants.....	61
5.2. Etat des logements vacants.....	61
VI. Profil des propriétaires de logements vacants.....	64
6.1. Description des caractéristiques des propriétaires critère par critère.....	65
6.2. Vers une typologie des propriétaires de logements vacants ?.....	69
Conclusions et perspectives.....	72
Références.....	76
Annexes.....	77

Pour le dénombrement des logements potentiellement vacants sur le territoire de la Ville de Charleroi et la constitution de la base du tirage aléatoire à partir des logements potentiellement inoccupés, le lecteur/la lectrice peut consulter le document technique CEHD/RSC suivant : DT 2014-09 (Lemaire et Cassilde, 2014). Cette méthodologie est transférable quel que soit le territoire. Concernant la description des variables issues de l'enquête auprès des propriétaires de logements vacants, le lecteur/la lectrice peut consulter le document technique CEHD/RSC suivant : DT 2016-01 (Lemaire et Cassilde, 2016). Les erreurs et omissions sont de la seule responsabilité des auteurs.

Publication réalisée par : Emilie Lemaire (CEHD et RSC) et Stéphanie Cassilde (CEHD)

Coordination de la recherche : Stéphanie Cassilde (CEHD) et Marjorie Lelubre (RSC)

Analyses terminées le 17 juillet 2016.

Remerciements

Tout d'abord, nous remercions Monsieur le Ministre des Pouvoirs Locaux, de la Ville, du Logement et de l'Énergie, pour le financement de ce projet ainsi que pour son intérêt et son soutien de la Phase II du projet « Vacances Immobilière Résidentielle ».

Les analyses présentées dans ce rapport sont le fruit d'une étroite collaboration avec les acteurs de l'énergie compétents sur les territoires étudiés, à savoir les gestionnaires de réseaux d'eau et d'électricité, la SWDE et la CILE d'une part, et ORES et RESA-TECTEO d'autre part. Nous tenons à les remercier pour leur engagement et leur confiance dans ce projet.

Nous tenons également à remercier le service des extraits du Cadastre Régional de Mons qui nous a permis de consulter gratuitement les adresses des propriétaires en mettant un PC à notre disposition pour les recherches afférentes au territoire de la Ville de Charleroi. Nous remercions également la Ville de Namur pour nous avoir permis d'effectuer les recherches cadastrales *in situ* et de nous avoir fait bénéficier de leur méthodologie en matière de logements inoccupés. Nous tenons aussi à souligner le soutien du CPAS de la Ville de Namur dans l'ensemble de cette démarche. Nous remercions également la Ville de Seraing pour avoir facilité notre accès aux données cadastrales afin de quantifier et d'estimer les vacances potentielle et potentielle consolidée sur son territoire.

Nous souhaitons par ailleurs remercier le Comité d'accompagnement de la recherche, qui nous a soutenues tout au long de ces dix mois de travail et qui nous a offert de précieux conseils sur l'ensemble du projet. Ce comité d'accompagnement est composé de (par ordre alphabétique) : Joël Bayot (CPAS, Cellule Logement), Charlotte Bernard (cabinet du Ministre Furlan), Julien Charlier (IWEPS), Sophie Crapez (Comme chez nous asbl – Représentante du GPL), Renaud Debacker (Relais social de Namur), Philippe Defeyt (CPAS de Namur), Bénédicte Delcourt (Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires), Philippe Deschamps (DGO4-DSOPP), , Adrien Fievet (Relais social du Pays de Liège), Geneviève Lacroix (RSC), Karine Lafaille (CPAS, Cellule Logement), André Lambert (ORES), Cassio Lopes (Cellule Logement Inoccupé, Bruxelles), Nancy Marchant (responsable Service Logement, Ville de Namur), Amandine Masuy (IWEPS) ; Sébastien Pradella (CEHD), Cédric Prevedello (AQUAWAL), Ester Ramirez (CPAS, Cellule Réquisition douce), Stéphanie Scailquin (Echevine du logement, Namur), Anne-Catherine Suain (FLW) et Loreta Vlaminc (Représentante de l'Echevine du logement de la Ville de Charleroi).

Sans la participation des propriétaires à l'enquête, certains sujets n'auraient pas pu être abordés. Cela est notamment le cas de l'estimation de la vacance avérée (basée sur leurs déclarations), de l'analyse des raisons de la vacance, de la description du parc des logements vacants et de l'analyse des profils des propriétaires concernés. Nous les remercions vivement du temps qu'ils nous ont consacré.

Enfin, nous remercions Fabrice Dor (DGO4) pour son autorisation d'utiliser ses photographies afin d'illustrer le présent rapport. Nous remercions également Maëlle Dewaele pour ses photographies.

L'équipe de recherche
Emilie Lemaire
Stéphanie Cassilde
Marjorie Lelubre

Diffusion

Les résultats des Phases I et II de ce projet de recherche sont diffusés autant que possible, notamment auprès des professionnels du secteur. L'organisation d'une journée d'étude faisait donc partie des livrables pour chaque Phase. Ainsi, les résultats de la Phase I ont été présentés à l'occasion de la journée d'étude « Le logement vacant, enjeu social et économique wallon : quelles politiques ? » (12 janvier 2015, Charleroi). Des résultats de la Phase II ont été présentés à l'occasion du colloque « Le logement condition essentielle de l'insertion sociale. Une autre perspective de la vacance immobilière résidentielle » (24 mars 2016, Charleroi). Cette dernière présentation fut rééditée sur le territoire namurois à l'occasion de l'événement « Un toit ? Un droit ! Espaces Inoccupés | Espaces d'Opportunités. Une autre perspective de la vacance immobilière résidentielle » (25 mai 2016, Namur). Au total, ce sont environ 200 personnes qui ont pris part à ces différentes activités.

La Phase I de la recherche a également fait l'objet d'une publication de valorisation dans les Echos du Logement, revue de référence pour le secteur en Wallonie. L'expertise acquise permet aussi d'alimenter le *Memento du Logement en Wallonie 2015*¹.

L'ensemble des rapports et documents techniques sont disponibles sur le site Internet du [CEHD](#) et du [Relais Social du Pays de Charleroi](#).

¹ Une mise à jour sera réalisée pour l'édition 2016.

Introduction

La vacance immobilière constitue une variable clé pour la dynamique urbaine et comme vivier de logements potentiels. Ainsi, la vacance pèse sur la rentabilité financière des biens concernés (Martinez-Fernandez, 2012) tout en allant de pair avec une moindre population ; or, l'économie résidentielle est basée sur la population d'un territoire (Terrier, 2006 ; Davezies, 2009). Lorsque la vacance s'accompagne d'un moindre entretien du bâti, qui se dégrade, elle pèse également sur l'attractivité du territoire concerné (Lipietz, 2001). Alors que la périurbanisation est très importante en Belgique et qu'il y a un grand manque de terrains à bâtir (Brück, 2002), les politiques en matière de logements peuvent viser à mobiliser les logements vacants.

Le projet « Vacance Immobilière Résidentielle », mené en partenariat par le Centre d'Etudes en Habitat Durable et le Relais Social du Pays de Charleroi via son Observatoire de la Précarité², se focalise sur la vacance immobilière du parc privé³. La Phase II (juin 2015 – juin 2016) vise à consolider et mettre en perspective les résultats obtenus au cours de la Phase I (Mai 2014 - Mars 2015), notamment afin d'aboutir à des recommandations en matière de fixation des seuils pertinents en termes d'identification de la vacance, de confirmer la transférabilité de la méthodologie et d'appréhender les variations dues aux territoires en matière de profil de vacance.

Après une présentation des définitions de la vacance immobilière résidentielle, nous resituons la problématique de la vacance dans le contexte wallon. Puis, ce cadre étant fixé, nous présentons les objectifs de la recherche.

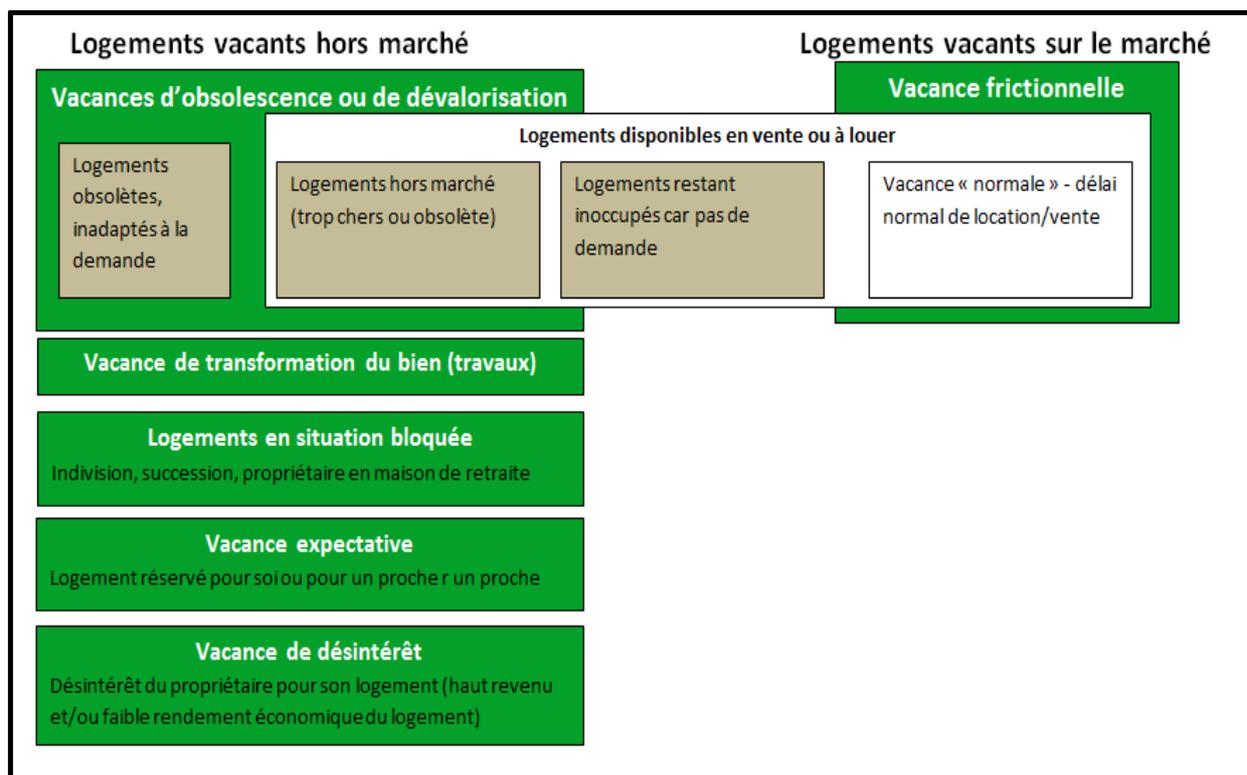
Définir la vacance immobilière résidentielle

Les manières de définir la vacance immobilière résidentielle sont également employées quel que soit le type de bâti (résidentiel, commercial, etc.). La typologie usuelle comporte deux catégories principales : la **vacance frictionnelle** (qui correspond aux logements inoccupés mais présents sur le marché, en attente de location ou de vente, et dont le délai de réoccupation est jugé normal, c'est-à-dire inférieur à six mois) et la **vacance structurelle** (qui correspond aux logements restants vacants au-delà du délai jugé normal, c'est-à-dire à partir de six mois) (cf. Schéma 1).

² Une présentation du contexte institutionnel de la recherche figure dans rapport intermédiaire de la Phase I (Lemaire, Cassilde et Lelubre, 2014 : 7-8).

³ *A priori*, les SLSP disposent d'une vision exhaustive à la fois du nombre de logements vacants au sein de leur parc et des raisons de cette vacance. Un article de presse faisait ainsi référence à 1400 logements publics vacants à Charleroi (La Libre.be, 2015).

Schéma 1. Deux grands types de vacance de logement : vacance structurelle et vacance frictionnelle



Source : Robert et Plateau (2006 : 12)

Ces deux types de vacance sont reliés par un continuum de logements basculant de la vacance frictionnelle à la vacance structurelle, du fait de l'absence de demande (aucun locataire ou acheteur⁴ ne se présente), qui peut s'articuler à une inadéquation du bien au marché (obsolescence ou prix/loyer trop élevé dans l'absolu ou par rapport aux caractéristiques du bien).

La vacance structurelle quant à elle peut être ventilée en plusieurs catégories de vacances, selon la raison principale de l'inoccupation. Cinq catégories se distinguent. La vacance d'obsolescence ou de dévalorisation renvoie aux logements trop obsolètes, voire délabrés (cf. Photographie 1). La vacance de transformation du bien correspond aux logements en cours de rénovation. Les logements en situation bloquée correspondent à des biens ne pouvant être remis sur le marché rapidement, du fait par exemple d'une procédure de succession ou de séparation de biens. La vacance expectative correspond aux biens gardés par le propriétaire pour lui/elle-même ou pour un proche. Enfin, la vacance de désintérêt correspond aux logements pour lesquels les propriétaires montrent un certain désintérêt, soit parce qu'ils n'ont pas besoin du revenu locatif que le logement pourrait leur apporter ou parce que le logement présente un trop faible rendement économique.

⁴ Notons que l'acte d'achat ne met pas forcément fin à la vacance (délai de déménagement, nécessité de réaliser des travaux, nouvelle attente d'un locataire, etc.).

Photographie 1 : Un exemple extrême de vacance structurelle en Wallonie



© F.Dor SPW DGO

La vacance frictionnelle est jugée normale voire nécessaire à une certaine fluidité du marché immobilier, tant concernant la location que la vente. La vacance structurelle, en revanche, correspond à une partie inutilisée du parc. Son ampleur, en articulation avec le contexte territorial dans lequel elle s'inscrit, permet d'établir un diagnostic de la situation du parc.

Contexte wallon

L'identification des bâtiments et logements inoccupés est un objectif bien ancré parmi les objectifs politiques en Wallonie. Une précédente étude (Jamart, 1996) s'était focalisée sur les trois leviers d'identification alors disponibles, correspondant aux alinéas 2, 1°, 2, 2° et 2, 4° de la définition d'un logement réputé inoccupé dans le Code wallon du logement et de l'habitat durable :

Art. 80. Est réputé inoccupé le logement correspondant à l'un des cas suivants:

- 1° le logement déclaré inhabitable depuis au moins douze mois;
 - 2° le logement qui n'est pas garni du mobilier indispensable à son affectation pendant une période d'au moins douze mois consécutifs;
 - 3° (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) ;
 - 4° le logement pour lequel aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population pendant une période d'au moins douze mois consécutifs.
- (Wallex)

Grâce aux trois outils actuellement mobilisables ainsi qu'aux méthodologies complémentaires (telles que le repérage visuel notamment), un indicateur de vacance immobilière (non spécifiquement résidentiel) est communiqué dans le cadre de l'ancrage à la DSOPP (Direction des subventions aux organismes publics et privés). Cependant, le contenu de cet indicateur est hétérogène. D'une part, l'échelle de repérage est différente

selon les villes et communes (par exemple, à l'échelle du bâtiment *versus* à l'échelle d'une unité au sein d'un bâtiment). D'autre part, tous les outils ne sont pas employés de manière homogène, notamment pour des questions de ressources humaines et de temps.

L'alinéa 2, 3° propose de recourir au croisement des données en termes de consommation d'eau et d'électricité (modification de l'article 80, alinéa 2, 3° du Code wallon du logement et de l'habitat durable). Au moment du lancement de notre recherche ainsi qu'au moment de la finalisation de la rédaction du présent rapport, cet alinéa ne dispose pas d'arrêtés d'exécution. Actuellement, les villes et communes n'utilisent donc pas les faibles consommations d'eau et d'électricité pour identifier les logements vacants. Par ailleurs, les seuils définissant les faibles consommations ne sont pas fixés dans l'alinéa 2,3°.

Objectifs de la recherche

La recherche que nous menons a pour objectif de tester la mise en œuvre de cette méthode d'identification. La Phase I de la recherche correspondait à une démarche pilote pour identifier et quantifier la vacance immobilière résidentielle privée. Elle a été réalisée sur le territoire de la Ville de Charleroi.

La phase II du projet quant à elle s'est focalisée, d'une part sur la transférabilité de cette méthodologie pour d'autres territoires wallons et, d'autre part, sur l'identification des seuils pertinents afin de définir ce que sont de faibles consommations d'eau et d'électricité. Elle a été réalisée sur les territoires des Villes de Namur et de Seraing. Par ailleurs, au-delà de l'estimation d'ordres de grandeur en matière d'identification de la vacance, l'enquête réalisée sur les territoires de Charleroi et de Namur a permis d'éclairer les raisons de cette vacance, de décrire les biens concernés et de réaliser une typologie sociodémographique des propriétaires concernés. Cette appréhension a été réalisée pour les données collectées lors des deux Phases de la recherche.

Le choix des territoires considérés repose sur l'interrogation de territoires socioéconomiques différents, afin d'investiguer ce qui peut être différent (ou non) en matière de vacance (ampleur et raisons), de profil du parc vacant, de profil des propriétaires de logements vacants. Il s'agissait également de tester la méthodologie pour les communes de plus petite taille afin de se confronter à la faisabilité quelle que soit la taille de la commune. Mentionnons par ailleurs le rôle proactif des opérateurs locaux de ces trois territoires pour intégrer ce cadre expérimental.

I. Cadre méthodologique et conceptuel de la recherche

Après une présentation de la méthodologie et des données employées, nous définissons les différents types de vacances immobilières résidentielles identifiées dans cette recherche ainsi que leur articulation avec la typologie usuelle disponible dans la littérature.

1. Méthodologie et données employées

1.1. Présentation des données

Plusieurs sources de données sont utilisées de manière successive (cf. Tableau 1). Notons que la communication, la consultation et le traitement de l'ensemble de ces données sont encadrés par des accords de confidentialité stricts, engageant la responsabilité des chercheurs et des institutions porteuses du projet ainsi que par les précautions usuelles en termes de déontologie de la recherche. L'ensemble de ces données est donc mobilisé à des fins de recherche scientifique, non à des fins de taxation des propriétaires concernés.

Tableau 1 : Liste des données mobilisées dans le cadre du projet de recherche

Phase du projet	description des données		interlocuteur / source
I	liste des compteurs d'eau résidentiels privés		SWDE
II			CILE
I	liste des compteurs d'électricité résidentiels	pour une consommation inférieure à 10 kWh sur les trois dernières années, panneaux photovoltaïques inclus	ORES
II		pour différents paliers de consommation (de 10 kWh sur les trois dernières années, panneaux photovoltaïques inclus à 200 kWh pour l'année d'identification panneaux photovoltaïques exclus	RESA-TECTEO
I	informations cadastrales pour les adresses sélectionnées		Cadastre régional de Mons
II			point de consultation cadastrale auprès des Villes de Namur et de Seraing
I / II	déclaration que le bien est occupé ou vacant		propriétaires ayant répondu à l'enquête
	raisons de la vacance		propriétaires déclarant vacant le bien concerné
	description du bien vacant		
	profil des propriétaires concernés		
Liste des bâtiments inoccupés		service taxation (Villes de Charleroi et de Namur)	

Nota bene : rappelons que la communication de ces données à l'équipe de recherche est encadrée par des conventions de confidentialité. L'équipe de recherche n'a réalisé aucune communication de ces données à des tiers.

Le point de départ réside dans les listes de compteurs d'eau et d'électricité lorsque la consommation est située sous certains seuils (cf. Tableau 1, Schéma 4 et Tableau 2). Dans la Phase I du projet (territoire de Charleroi), nous avons articulé les seuils suivants :

- une consommation d'eau inférieure ou égale à 5 m³ ;
- une consommation d'électricité inférieure à 10 kWh pour chacune des trois dernières années, panneaux photovoltaïques inclus.

Pour la Phase II (territoires de Namur et de Seraing), nous avons d'une part maintenu ces seuils à des fins de comparabilité statistique pour évaluer cette méthodologie et investiguer les différences territoriales. D'autre part, nous avons également articulé les seuils intermédiaires jusqu'aux seuils suivants :

- une consommation d'eau inférieure ou égale à 25 m³ ;
- une consommation d'électricité inférieure ou égale à 100 kWh, panneaux photovoltaïques exclus.

Ainsi, dans la pratique, 23 appariements ont été réalisés pour les Villes de Namur et de Seraing, le premier étant comparable à celui réalisé sur le territoire de la Ville de Charleroi (cf. Tableau 2).

Pour réaliser ces appariements, il convient de disposer des mêmes informations dans chacune des bases de données ; en l'occurrence, en l'absence d'un identifiant unique pour chaque logement, ce sont les éléments de l'adresse qui jouent ce rôle : le code postal, le nom de la voie/rue et le numéro.

En l'état actuel du format des données, cette étape nécessite un important nettoyage de sorte à harmoniser leur contenu⁵ ainsi que de réaliser des appariements manuels (Lemaire, 2015), et cela même si une pré-sélection est réalisée en amont, en ce sens que seules les adresses de compteurs situées sous les seuils de consommation font l'objet de cette procédure d'appariement.

⁵ Par exemple, il s'agit de procéder à une harmonisation des majuscules et/ou minuscules (cela peut être réalisé par une option du logiciel de traitement des données) ou du retrait des accents (ce qui doit être fait manuellement, adresse par adresse).

Tableau 2 : Liste et description des variables de combinaison de seuils pour la Ville de Namur

nom de la variable	seuil de consommation d'eau	seuil de consommation d'électricité	panneaux photovoltaïques	
			pour les trois dernières années	
decret ⁶ 1	≤ 5m ³	<10 kWh	OUI	OUI
decret2	≤ 5m ³	<10 kWh	OUI	NON
decret3	≤ 5m ³	<10 kWh	NON	OUI
decret4	≤ 5m ³	<10 kWh	NON	NON
decret5	≤ 10m ³	≤10 kWh	NON	NON
decret6	≤ 15m ³	≤10 kWh	NON	NON
decret7	≤ 20m ³	≤10 kWh	NON	NON
decret8	≤ 25m ³	≤10 kWh	NON	NON
decret9	≤ 5m ³	≤100 kWh	NON	NON
decret10	≤ 10m ³	≤100 kWh	NON	NON
decret11	≤ 15m ³	≤100 kWh	NON	NON
decret12	≤ 20m ³	≤100 kWh	NON	NON
decret13	≤ 25m ³	≤100 kWh	NON	NON
decret14	≤ 5m ³	≤150 kWh	NON	NON
decret15	≤ 10m ³	≤150 kWh	NON	NON
decret16	≤ 15m ³	≤150 kWh	NON	NON
decret17	≤ 20m ³	≤150 kWh	NON	NON
decret18	≤ 25m ³	≤150 kWh	NON	NON
decret19	≤ 5m ³	≤200 kWh	NON	NON
decret20	≤ 10m ³	≤200 kWh	NON	NON
decret21	≤ 15m ³	≤200 kWh	NON	NON
decret22	≤ 20m ³	≤200 kWh	NON	NON
decret23	≤ 25m ³	≤200 kWh	NON	NON

Recommandation 1⁷ – Automatisation du processus

Identifier un système d'appariement plus économe en ressources temporelles et humaines. Soit l'harmonisation peut être réalisée en amont, soit on procède par la construction d'une clé d'appariement.

La mise en œuvre du croisement des consommations d'eau et d'électricité nécessite *a priori* une harmonisation de la manière dont les informations permettant ce croisement sont encodées (nom de la localité, nom de la rue, numérotation dans la rue). Dans la pratique, une telle harmonisation ne semble pas facilitée par l'hétérogénéité des pratiques des gestionnaires de réseau d'eau et d'électricité. Par ailleurs, ces acteurs sont tributaires des évolutions de leurs propres systèmes d'exploitation.

Suite de la recommandation page suivante

⁶ Le terme « décret » est ici considéré pour identifier une variable relative à un type d'un appariement entre un seuil d'eau et un seuil d'électricité. Ce terme 'décret' a été choisi au hasard et ne fait aucunement référence à la définition de ce terme dans l'usage courant.

⁷ Cette recommandation est également basée sur la participation au groupe de travail avec les GRD dans le cadre du projet LOGIN de la DGO4, sur la rédaction des arrêtés et leur implémentation.

Aussi, il est recommandé de mettre en place une « colonne vertébrale » permettant l'identification de la vacance comportant l'adresse du logement, le code EAN du compteur d'électricité et le code d'installation du compteur d'eau. Cette colonne vertébrale serait hébergée au SPW et alimentée par les données correspondant à la définition de la vacance potentielle. Cela permettrait de s'affranchir de la question de l'harmonisation des formats d'adresse, dans la mesure où le croisement pourrait être réalisé même avec des formats différents : cette « colonne vertébrale » remplacerait l'ensemble des clés actuellement utilisées (localité, rue, numéro) qui nécessitent, dans leurs formats respectifs actuels, une harmonisation. Ce fichier serait construit une fois pour toute, à mesure que de nouveaux logements y font leur entrée.

Concrètement, cela implique de réaliser les étapes d'identification de la vacance potentielle (nettoyage des formats hétérogènes dans les données, croisement automatique par un logiciel, puis croisement manuel pour les adresses résistant à la procédure automatisée) tout en archivant les éléments composant la colonne vertébrale.

La construction de cette colonne vertébrale est un investissement en temps important qui, faite une fois pour toute, constituera une clé indispensable à la mise en œuvre rapide et continue les années suivantes.

Recommandation 2 – Facilitation de la prise en main par l'administration

Former les personnes à la méthodologie pour fournir la liste aux Villes et Communes.

Nous recommandons de former des personnes auprès du SPW afin qu'elles soient en mesure de mettre à jour et/ou d'utiliser la colonne vertébrale construite dans la recommandation 1 *supra*. L'objectif est de maximiser l'automatisation de cette étape afin qu'elle prenne le moins de temps possible et qu'elle soit la plus facile possible à mettre en œuvre. Notons que plus la colonne vertébrale est résiliente, plus le double objectif (rapidité et facilité) peut être atteint.

Recommandation 3 – Facilitation de la prise en main par les Villes et Communes

Former les personnes à la méthodologie pour agir à partir de la liste fournie par le SPW.

Les résultats de la recherche soulignent l'importance de procéder par étapes afin de garantir une bonne application méthodologique et que les pouvoirs publics soient en mesure de procéder à une comparaison à l'échelle de la Wallonie et dans le temps à l'échelle d'un territoire donné. En effet, si les villes et communes appliquent la méthodologie dans des ordres différents, ou à des échelles différentes, la difficulté reste celle constatée aujourd'hui : l'absence de données chiffrées résilientes et comparables.

Nous recommandons un accompagnement à la mise en place concrète des arrêtés d'exécution au niveau de sa deuxième étape, c'est-à-dire auprès des villes et communes, destinataires finales. Il s'agit de fournir un moyen pour les communes de construire, à partir de la liste de logements potentiellement inoccupés fournie par l'Administration, une liste de logements dont la vacance est avérée de manière consolidée.

Nous recommandons que l'accompagnement soit envisagé sous la forme de formations centralisées afin qu'un maximum d'agents des villes et communes puissent en bénéficier. Un guide d'utilisation et d'interprétation des données serait également rédigé afin que les agents puissent réaliser les différentes étapes sur le logiciel idoine (SPSS en l'occurrence).

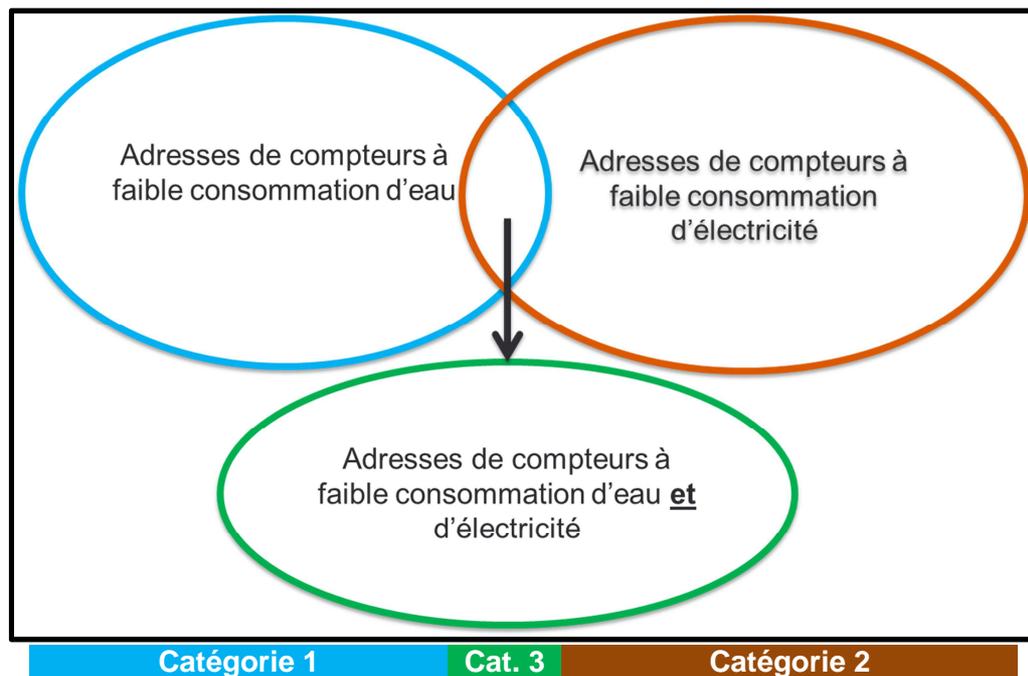
Suite de la recommandation page suivante

L'intérêt est surtout de permettre aux villes et communes de mettre au point un processus pour confronter le listing obtenu avec ce qui est observé sur le terrain. Réaliser un test dans une ville ou commune sur le terrain pourrait faire l'objet d'un guide pratique à destination des communes.

Cet appariement n'est pas parfait, c'est-à-dire que certaines adresses présentent une faible consommation sous l'angle de l'eau mais pas sous l'angle de l'électricité, et inversement (cf. Schéma 2). Il existe donc trois catégories d'identification de la vacance :

- **Catégorie 1** : les adresses présentant uniquement une consommation d'eau faible (ou nulle), autrement dit lorsque la consommation d'électricité est supérieure au seuil fixé;
- **Catégorie 2** : les d'adresses présentant uniquement une consommation d'électricité faible (ou nulle), autrement dit lorsque la consommation d'eau est supérieure au seuil fixé;
- **Catégorie 3** : les adresses présentant à la fois une consommation faible ou nulle d'eau et d'électricité.

Schéma 2 : Articulation des trois catégories d'identification des adresses de logements potentiellement vacants



La liste constituée fait l'objet d'un tirage aléatoire d'adresses, ensuite recherchées dans les données cadastrales. Cela permet l'envoi de questionnaires⁸ aux propriétaires de logement potentiellement vacants⁹.

⁸ Ce questionnaire est disponible dans le rapport intermédiaire de la Phase de la recherche (Lemaire, Cassilde et Lelubre, 2014 : 51-67).

⁹ Dans le cas des copropriétés au sein desquelles nous n'avons pas pu distinguer quels propriétaires étaient concernés (absence d'un numéro d'étage ou de logement), nous avons premièrement opté pour un envoi à tous les propriétaires de l'adresse, puis nous les avons retiré (Lemaire, 2015 : 28-29).

L'enquête par questionnaire est réalisée par courrier postal (un courrier explicatif et le questionnaire leur étaient envoyés) sur le territoire de la Ville de Charleroi, tandis que les propriétaires étaient invités à recontacter l'équipe de recherche par téléphone sur le territoire de la Ville de Namur (seul un courrier explicatif leur était envoyé). Dans les deux cas, il était possible de rencontrer une personne de l'équipe de recherche¹⁰ et/ou de disposer d'information complémentaire par téléphone. Pour des raisons financières, l'enquête n'a pas été réalisée sur le territoire de la Ville de Seraing, pour laquelle l'appréhension de la vacance immobilière résidentielle dans le cadre de cette recherche demeure donc partielle.

L'étape de l'enquête par questionnaire est cruciale afin d'aboutir aux ordres de grandeur finaux concernant la vacance. En effet, un logement peut très bien présenter de faibles consommations du fait d'un mode d'habiter différent ou d'un équipement économe (par exemple, le recours à une citerne d'eau de pluie)¹¹. Par ailleurs, elle nous permet de recueillir des éléments de compréhension inédits : la description du parc de logements vacants et du profil des propriétaires de tels logements. En effet, à ce jour, il n'existe pas de données objectivées à notre connaissance sous cet angle en Wallonie.

Cela nous permet d'aboutir aux bases de données finales, nommées par convention :

- CHARLEROI 2014 : basées sur une identification pour l'année 2013, cette base de données agrège l'ensemble des variables pour le territoire de la Ville de Charleroi ; les données couvertes par les conventions de confidentialité ont été retirées de cette base finale ;
- NAMUR 2015 : basées sur une identification pour l'année 2014, cette base de données agrège l'ensemble des variables pour le territoire de la Ville de Namur ; les données couvertes par les conventions de confidentialité ont été retirées de cette base finale ;
- SERAING 2015 : basées sur une identification pour l'année 2014, cette base de données agrège l'ensemble des variables pour le territoire de la Ville de Namur ; les données couvertes par les conventions de confidentialité ont été retirées de cette base finale.

Ces trois bases de données sont documentées dans un document technique (Lemaire et Cassilde, 2016).

Les données d'enquête ont *in fine* pu être confrontées aux listes de bâtiments inoccupés selon le Code wallon du logement pour les Villes de Charleroi et de Namur. D'autres

A partir des constats sur cette question pour le territoire de la Ville de Charleroi, nous avons, pour Namur, procédé à un envoi au premier propriétaire de la liste pour l'adresse considérée.

¹⁰ Cette rencontre pouvait avoir lieu soit au CEHD ou au Relais Social du Pays de Charleroi concernant l'enquête sur le territoire de la Ville de Charleroi, soit au Relais Social de Namur concernant l'enquête sur le territoire de la Ville de Namur.

¹¹ Le questionnaire a été renforcé sur ce point pour l'enquête sur la Ville de Namur à partir des enseignements de la Phase pilote (I) sur le territoire de la Ville de Charleroi. En effet, nous n'avions pas anticipé ces pistes recueillies alors sporadiquement, de manière non homogène pour l'échantillon d'étude. Dès lors, nous avons procédé à une analyse qualitative (Lemaire, 2015 : 31-32).

données ont pu être collectées ou sont simplement disponibles¹², mais non exploitées ici dans la mesure où elles ne s'inscrivent pas dans la réalisation des objectifs initiaux de la recherche. En revanche, il sera possible d'en réaliser une exploitation ultérieure.

1.2. Dénombrer et estimer le nombre de logements inoccupés et comprendre les raisons de la vacance – enjeux méthodologiques

Plusieurs méthodes sont employées, de manière emboîtée, afin d'identifier successivement différents ordres de grandeurs en termes de vacance immobilière résidentielle, jusqu'à atteindre celle qui visée par les politiques publiques afférentes, comme par exemple la taxation des logements inoccupés. La méthode de repérage des logements inoccupés que nous avons spécifiquement choisi de mettre en œuvre dans le cadre de cette recherche-pilote est construite autour des consommations d'eau et d'électricité (Lemaire et Cassilde, 2014).

Cette méthode présente trois principaux avantages¹³ (Lemaire, Cassilde et Lelubre, 2014 : 18) puisqu'elle permet de raisonner à l'échelle du logement (versus l'échelle du bâtiment), qu'elle repose sur la mobilisation de données existantes, mais inexploitées à ce jour sous cet angle, et qu'elle permet de comparer les territoires entre eux (homogénéité de la mise en œuvre de la méthodologie et des données sources). Cette méthode présente également quatre principales limites (ibidem), dans la mesure où elle est sensible au choix des seuils, que des logements peuvent échapper à l'identification (par exemple une fuite d'eau non signalée ou des compteurs fermés alors non répertoriés), qu'en l'état actuel des données source un traitement important des données est nécessaire, et qu'enfin, il peut exister un délai entre le temps de communication des données et l'identification des logements.

Il s'agit ici de préciser les différentes étapes jalonnant le traitement des données (cf. Schéma 3). Premièrement, nous commençons par un recensement, c'est-à-dire que nous disposons de toutes les observations possibles. C'est cela qui nous permet d'affirmer que, pour des seuils données, « il y a x logements potentiellement vacants ». Il nous est possible d'avancer un nombre exact. Notons que cette méthodologie repose sur l'hypothèse que derrière une adresse de compteur se cache une seule adresse de logement. Puis, soit nous maintenons l'optique d'un recensement (lorsque nous jugeons le nombre d'observations au départ déjà faible), soit nous basculons vers un échantillon aléatoire¹⁴. Dans ce cas, nous pouvons avancer un chiffre à titre d'estimation, encadré par une marge d'erreur de plus ou moins 5%.

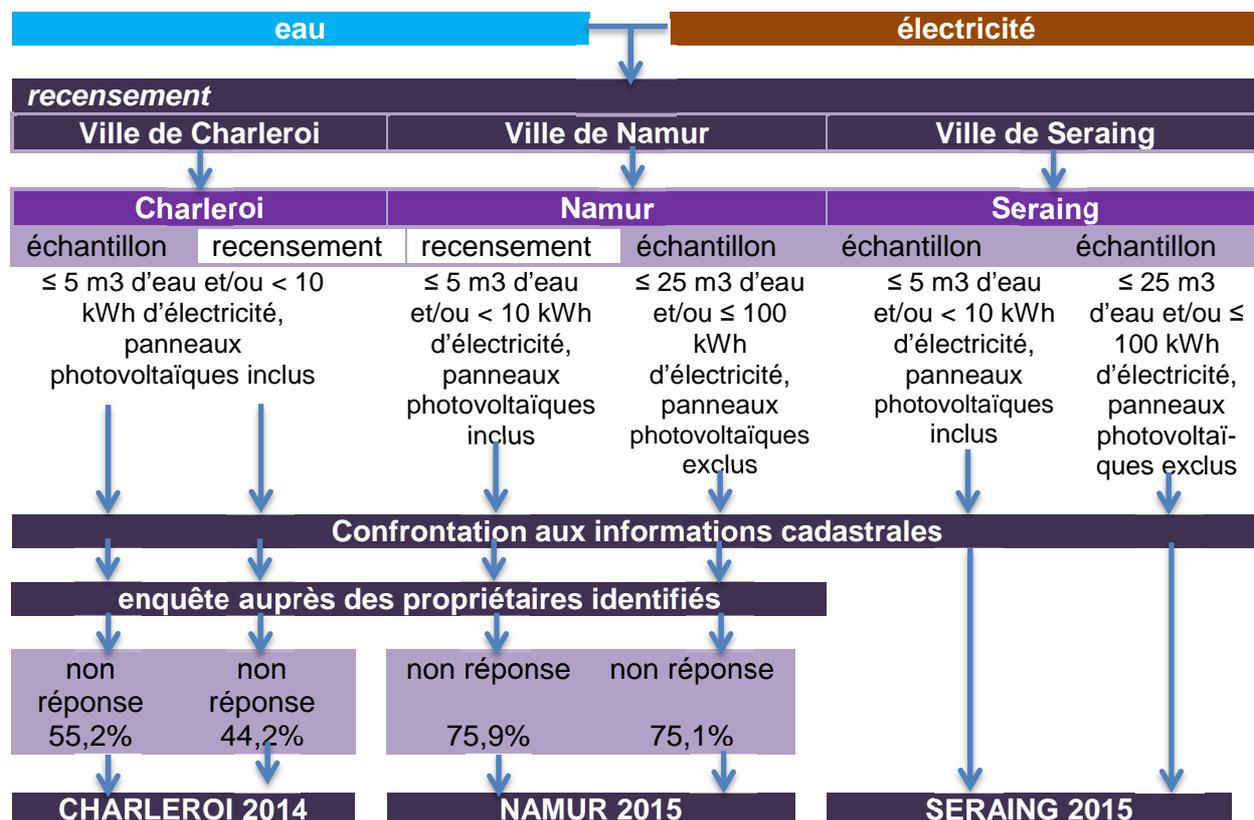
¹² Il s'agit des mentions apposées sur les questionnaires papiers et les courriers reçus dans le cadre de l'enquête sur le territoire de la Ville de Charleroi essentiellement (l'enquête par téléphone sur le territoire de Namur n'a pas permis ce type d'expression), des articles de presse en articulation avec les résultats chiffrés de la recherche, des questions parlementaires et autres documents officiels de la vie parlementaire dans le cadre de la thématique de l'inoccupation.

¹³ Pour une présentation des avantages et limites des autres méthodes (repérage visuel et identification via l'absence de domiciliation, ou par l'observation d'une réduction du précompte pour inoccupation ou inactivité), voir Lemaire, Cassilde et Lelubre (2014 : 19-21).

¹⁴ Sur la base d'une liste rangée par catégorie d'identification, localité, rue et numéro dans la rue.

Les choix entre le maintien d'un recensement ou la réalisation d'un tirage aléatoire sont rassemblés dans le Schéma 3. Un focus sur la Catégorie 3 (double faibles consommations) pour le territoire de Charleroi uniquement a été motivé par l'hypothèse d'un taux plus important de vacance. Pour la Phase II, ce focus a été relâché afin de se mobiliser sur l'analyse de la sensibilité des seuils.

Schéma 3 : Traitements des données



Nota bene : le terme « échantillon » renvoie ici systématiquement à un échantillon aléatoire sur une liste d'adresses rangée par catégorie d'identification, localité, rue et numéro dans la rue.

Les adresses concernées font l'objet d'une confrontation aux informations cadastrales avec un objectif double :

- retirer les non-logements et les logements publics des données (la sélection des compteurs résidentiels électriques agrègeait logements publics¹⁵ et privés) : en effet, par exemple, un compteur placé dans un garage ne correspond pas à un logement pour notre recherche, tout en étant classé en compteur résidentiel du point de vue des fournisseurs ;
- identifier les adresses des propriétaires de logements dont la consommation d'eau et/ou d'électricité est située sous l'un des seuils définis : il s'agit ensuite de proposer au propriétaire de participer à une enquête afin d'estimer la vacance à partir de la

¹⁵ Ce chiffre ne peut pas être interprété comme une vacance du logement public car il correspond aux observations uniquement identifiées par les consommations faibles d'électricité, tandis que celles pouvant être identifiées par les consommations faibles d'eau étaient retirées dès le départ.

confirmation par les propriétaires et de pouvoir disposer d'une description du parc vacant et des profils des propriétaires de ces logements.

A cette étape, notons que la proportion d'adresses non trouvées varie d'un territoire à l'autre. Similaire pour Charleroi et Seraing (autour de 9%), cette proportion plus que double pour Namur (entre 16,6% et 21,5% d'adresses non trouvées). *Stricto sensu*, nous ne pouvons émettre que des hypothèses afin d'expliquer cette différence. D'une part, il serait possible que cela soit spécifique à la mise à jour des données cadastrales, inégale selon les territoires. D'autre part, il serait possible que cela soit en lien avec le changement de méthodologie pour confronter les adresses aux données cadastrales, dans la mesure où la méthodologie employée sur les territoires des Villes de Charleroi et de Seraing est différente de celle utilisée sur le territoire de la Ville de Namur¹⁶, qui présente un taux d'adresses non trouvées plus important. Une seule comparaison est cependant insuffisante pour trancher sur cette question.

Puis un questionnaire (pour le territoire de Charleroi) ou une invitation à participer à l'enquête (pour le territoire de Namur) est envoyé aux propriétaires des logements privés de l'échantillon. On observe un taux de réponse différent pour ces deux territoires : il est plus élevé à Charleroi (entre 44,8% et 55,8%) qu'à Namur (entre 24,1% et 24,9%). *Stricto sensu*, dans la mesure où la manière de réaliser le questionnaire (envoi d'un questionnaire à nous renvoyer *versus* envoi d'une invitation à nous téléphoner pour remplir le questionnaire en ligne) diffère entre les deux territoires, il est délicat d'attribuer de manière certaine cette différence. D'une part, le mode d'enquête peut avoir une influence en soi. D'autre part, il est possible que le contexte concomitant de l'enquête puisse jouer un rôle : pendant l'enquête à Charleroi, une procédure de taxation des logements inoccupés était justement en cours, ce qui a été évoqué par nos répondants et peut expliquer une plus grande part de propriétaires participant afin de signaler que le bien concerné est occupé (entre 29,8% et 30,7% respectivement pour la Catégorie 3 uniquement ou lorsque l'échantillon est représentatif de tous les types d'identification) ; à Namur, 14,9% des propriétaires ont procédé à une telle déclaration (occupé), ce qui correspond, en termes d'ordre de grandeur, à la différence en termes de taux de réponse. Il n'est cependant pas possible de trancher à ce stade. Notons, concernant les aspects conjoncturels, que l'enquête sur le territoire de Namur a elle baigné dans les craintes des propriétaires de devoir accueillir des demandeurs d'asile dans le bien évoqué.

Face aux non réponses, nous avons choisi un mode conservatoire d'interprétation, c'est-à-dire que nous avons seulement pris en compte les réponses, qui constituent alors la base (les 100%). En effet, *stricto sensu*, nous ne savons pas quel est le contenu des non réponses. Notre hypothèse est qu'il y a un biais de sélection, c'est-à-dire que la part de logements vacants au sein des non réponses est plus importante que la part de logements vacants au sein des réponses. Sans pouvoir tester directement cette hypothèse, nous nous sommes basées sur la comparaison des adresses composant nos échantillons aux adresses figurant sur les listes des bâtiments inoccupés des Villes concernées et dont on sait donc qu'ils sont inoccupés.

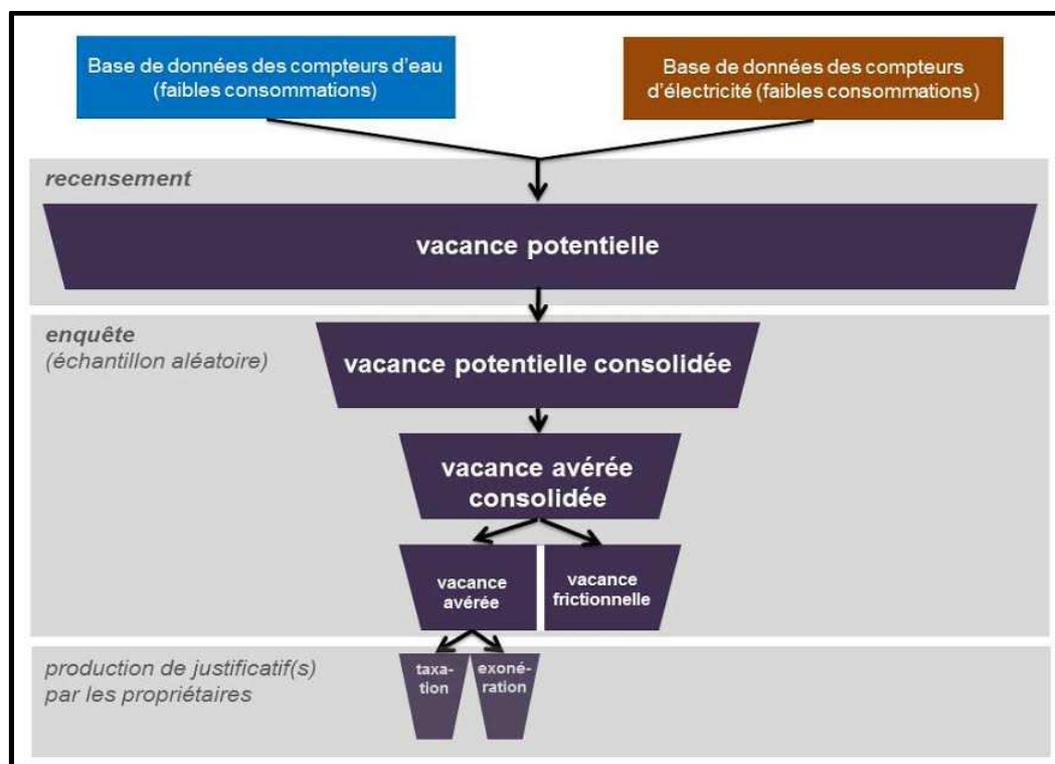
¹⁶ Pour les territoires des Ville de Charleroi et de Seraing, une recherche a été effectuée adresse par adresse, manuellement, tandis que la procédure a premièrement été automatisée pour le territoire de la Ville de Namur, avant de réaliser un travail manuel pour les adresses restantes.

L'analyse de cette comparaison est menée *infra* (cf. Recommandation 11). Cela corrobore notre hypothèse. Aussi, le choix d'interpréter les résultats hors non réponses constitue bien une estimation plancher de la vacance.

2. Les différents types de vacance

Dans le cadre de cette recherche, nous avons été amenées à définir des types intermédiaires de vacance afin de rendre compte de l'évolution des ordres de grandeur au fur et à mesure du déroulement de la recherche. Au-delà du processus de recherche, ces différents types de vacance correspondent à des étapes réalisables par l'administration (la vacance potentielle) puis par les villes et communes (de la vacance potentielle consolidée à la vacance avérée et au-delà) (cf. Schéma 4). Nous les présentons ici, puis les articulons à la typologie usuelle figurant en introduction.

Schéma 4 : Identification emboîtée des différents types de vacances



Nota bene : les différents types de vacance évoqués dans ce schéma sont définis immédiatement *infra*.

Au cours de la recherche, cinq types de vacance ont été identifiées (cf. Schéma 4) :

- **Vacance potentielle** : Adresses de compteurs *a priori* résidentiels¹⁷ dont la consommation est inférieure et/ou égale aux seuils fixés pour l'eau et/ou pour

¹⁷ Nous avons demandé une sélection des compteurs résidentiels privés aux fournisseurs d'eaux et d'électricité. Cependant, d'une part, il n'était pas possible d'opérer une distinction entre parc public et privé au niveau des compteurs d'électricité (nous filtrons donc les logements du parc public lors de la confrontation aux informations cadastrales). D'autre part, sous le vocable « résidentiel » on retrouve également des non logements (par exemple des garages) qui doivent être retirés (ils sont également filtrés grâce aux informations cadastrales).

l'électricité. Le terme « potentiel » souligne qu'à ce stade, nous ne sommes pas sûres que le logement associé aux compteurs soit vacant.

- **Vacance potentielle consolidée** : Adresses résidentielles privées dont la consommation est inférieure et/ ou égale aux seuils choisis pour l'eau et/ou pour l'électricité (i.e. la vacance potentielle) dont sont retirés les logements publics et les non-logements sur base des données cadastrales disponibles. Il s'agit de se focaliser sur la vacance résidentielle privée¹⁸.
- **Vacance avérée** : Au sein de la vacance potentielle consolidée, il s'agit des logements déclarés par le propriétaire comme inhabités au moment de l'enquête, soit l'année suivant l'année d'identification à partir des faibles consommations.
- **Vacance frictionnelle** : Au sein de la vacance potentielle consolidée, il s'agit des logements déclarés occupés au moment de l'enquête mais inhabités pour l'année de référence d'identification sur la base des faibles consommations.
- **Vacance avérée consolidée** : c'est la somme de la vacance avérée et de la vacance frictionnelle. Elle permet d'indiquer la part du parc qui est vacante à un moment t .

Photographie 2 : Un logement vacant en Wallonie



© F.Dor SPW DGO

Par rapport à la typologie présentée en ouverture du présent rapport, la vacance avérée peut être assimilée à la vacance structurelle en ce sens où un an après l'année d'identification le bien concerné est déclaré inhabité. En revanche, ce que nous appelons ici la vacance frictionnelle peut ne pas correspondre à la définition usuelle, dans la mesure où la vacance de ces biens n'était pas forcément limitée à six mois. *Stricto sensu*, une partie de ces biens fait partie de la vacance structurelle. Nous illustrerons cette question avec le cas de la Ville de Namur.

Le Schéma 4 fait le lien par rapport à l'objectif final de politique publique : opérer une distinction entre les biens qui ne peuvent pas être habités effectivement (exonération ou mise en gestion par exemple) et ceux qui pourraient être habités (et sont donc taxés eu égard au levier de politique publique disponible). A ce stade, un changement d'échelle se produit dans

¹⁸ On retire également les adresses non trouvées, qui représentent un pourcentage différent selon les territoires.

la mesure où la taxation est réalisée à l'échelle d'un bâtiment intégralement vide, et non à l'échelle d'un logement. Ainsi, nous n'avons pas franchi cette étape d'estimation, à la fois parce que nous ne sommes pas habilités à demander les pièces justificatives et du fait du changement d'échelle.

Rappelons que le premier type de vacance (la vacance potentielle) est quantifié sur base d'un recensement, tandis que les autres types de vacance sont estimés, c'est-à-dire que l'on raisonne à partir d'échantillons représentatifs.

L'enquête par questionnaire a été réalisée uniquement en 2014 sur le territoire de la Ville de Charleroi (composé de 15 localités, ou anciennes communes) ainsi qu'en 2015 sur le territoire de la Ville de Namur (composé de 25 localités, ou anciennes communes). Concernant le territoire de la Ville de Seraing (composé de quatre localités, ou anciennes communes), seules la vacance potentielle et la vacance potentielle consolidée ont été respectivement recensées et estimées. Les types de vacances analysables par territoire sont rappelés dans le Tableau 3, ainsi que les seuils retenus pour définir les faibles consommations.

Tableau 3 : Données disponibles pour l'analyse selon le type de vacance, le territoire et la stratégie d'échantillonnage

	variable renseignant la stratégie d'échantillonnage ¹⁹	recensement	échantillon aléatoire*			
			confrontation aux données cadastrales	enquête par questionnaire		
		vacance potentielle	vacance potentielle consolidée	vacance avérée consolidée	vacance frictionnelle	vacance avérée
Ville de Charleroi	strategie2	<i>oui</i>	<i>oui</i>	<i>oui</i>	<i>oui</i>	<i>oui</i>
	strategie1r	oui	oui	oui	oui	oui
Ville de Namur	strategie1	oui	oui	oui	oui	oui
	decret2 à decret12	<i>oui</i>	<i>non</i>			
	strategie13	<i>oui</i>	<i>oui</i>	<i>oui</i>	<i>oui</i>	<i>oui</i>
Ville de Seraing	strategie1	oui	oui	<i>non</i>	<i>non</i>	<i>non</i>
	decret2 à decret12	<i>oui</i>	<i>non</i>			
	strategie13	<i>oui</i>	<i>oui</i>	<i>non</i>	<i>non</i>	<i>non</i>

* : sauf pour « strategie2 » où tout est basé sur un recensement ainsi que pour la « strategie1 » dans le cas de la Ville de Namur
 Lexique : « strategie2 » se focalise sur les doubles faibles consommations ($\leq 5 \text{ m}^3$ ET $< 10\text{kWh}$ ET panneaux photovoltaïques ICLUS) ; « strategie1 » se focalise sur les observations présentant au moins un type de faible consommation pour les seuils suivants : $\leq 5 \text{ m}^3$ ET/OU $< 10\text{kWh}$ ET panneaux photovoltaïques INCLUS ; « strategie13 » se focalise sur les observations présentant au moins un type de faible consommation pour les seuils suivants : $\leq 25 \text{ m}^3$ ET/OU $\leq 100\text{kWh}$ ET panneaux photovoltaïques EXCLUS.

II. Quantification et estimation de la vacance immobilière résidentielle privée en Wallonie : ordres de grandeur

Nous présentons ici les ordres de grandeurs en matière de vacance immobilière résidentielle pour les territoires des Villes de Charleroi, Namur et Seraing. Notons qu'en début de Phase II, nous avons eu l'opportunité de réaliser une troisième vague d'envois de questionnaires

¹⁹ Il s'agit des noms des variables dans les bases de données finales.

sur le territoire de la Ville de Charleroi, ce qui nous a permis de réaliser l'analyse sur un nombre plus important d'observations. Les chiffres découlant de l'enquête présentés pour ce territoire dans le présent rapport peuvent donc légèrement différer de ceux publiés dans le rapport intermédiaire (Lemaire, Cassilde et Lelubre, 2014), le rapport final de la Phase I (Lemaire, 2015) et la publication de valorisation de cette recherche (Lelubre, Lemaire et Cassilde, 2015).

1. La vacance immobilière potentielle

Définition de la vacance potentielle

Adresses de compteurs *a priori* résidentiels²⁰ dont la consommation est inférieure et/ou égale aux seuils fixés pour l'eau et/ou pour l'électricité. Le terme « potentiel » souligne qu'à ce stade nous ne sommes pas sûres que le logement associé aux compteurs soit vacant.

A Charleroi, il est possible de dénombrer **10853 adresses assimilées à des logements potentiellement vacants**, c'est-à-dire à des adresses se situant sous la combinaison de seuils retenue ($\leq 5 \text{ m}^3$ et/ou $< 10 \text{ kWh}$ sur les trois dernières années, panneaux photovoltaïques inclus ; cf. Tableau 4).

Tableau 4 : Quantification des adresses potentiellement vacantes à Charleroi en fonction du type d'identification par les faibles consommations

Seuils	Adresses à faible consommation d'eau uniquement	Adresses à faible consommation d'électricité uniquement	Adresses à double faible consommation	Total
Inférieur ou égal à 5m^3 pour l'année 2013 ou/et inférieur à 10kWh pour l'année 2011, 2012 et 2013 (panneaux photovoltaïques inclus)	3141 28,9%	7027 64,7%	685 6,3%	10853 100%

Source : CHARLEROI 2014 (CEHD/RSC)

Champ : ensemble des adresses potentiellement vacantes sur le territoire de Charleroi

Nota bene : à ce stade, les logements publics ont pu être retirés de la liste des compteurs d'eau mais pas de la liste des compteurs d'électricité.

Selon le type d'identification, elles se répartissent de la manière suivante : 64,7% des adresses relèvent d'une faible consommation d'électricité uniquement (Catégorie 2), 28,9% des adresses relèvent d'une faible consommation d'eau uniquement (Catégorie 1) et 6,3% des adresses présentent une double faible consommation (Catégorie 3). Il s'agit de la seule articulation de seuils utilisée sur le territoire de Charleroi. La vacance potentielle représente 11,1% du parc des logements sur le territoire de la Ville de Charleroi.

²⁰ Voir note 16 *supra*.

La part la plus importante de la vacance potentielle se situe au sein des localités de Marchienne-au-Pont, Charleroi (cf. Photographie 3), Montignies-sur-Sambre et Jumet (respectivement 15%, 13,3%, 11,2% et 9,6% ; cf. Tableau 32 en Annexe). A l'opposé, seule 0,8% de la vacance potentielle se situe sur le territoire de la localité de Goutroux.

Ce constat ne tient cependant pas compte de l'ampleur du parc de chaque localité. En calculant le taux de vacance potentielle pour chaque localité, une image différente se dégage. La Carte 1 représente le taux de vacance potentielle pour chaque localité au moyen de plages de couleur tandis que la quantité de logements potentiellement vacants apparaît au moyen de cercles. Sous cet angle, Marchienne-au-Pont présente un taux de vacance de 24,2%, puis arrivent les localités de Roux, Montignies-sur-Sambre, Dampremy et Charleroi (avec respectivement un taux de vacance potentielle de 15,4%, 12,6% et 12,3%)²¹. Goutroux, qui rassemble 0,8% de l'ensemble des logements potentiellement vacants a ainsi un taux de vacance potentielle à l'échelle de son parc de 6,5%.

Une localisation plus fine, notamment par rapport aux axes routiers et aux sites industriels (soit anciens, soit actifs) n'est pas réalisable afin de protéger l'anonymat des répondants. En revanche, une fois l'outil mis en place et mobilisé par les villes et communes, elles disposeront des données permettant d'accéder à cette localisation plus fine.

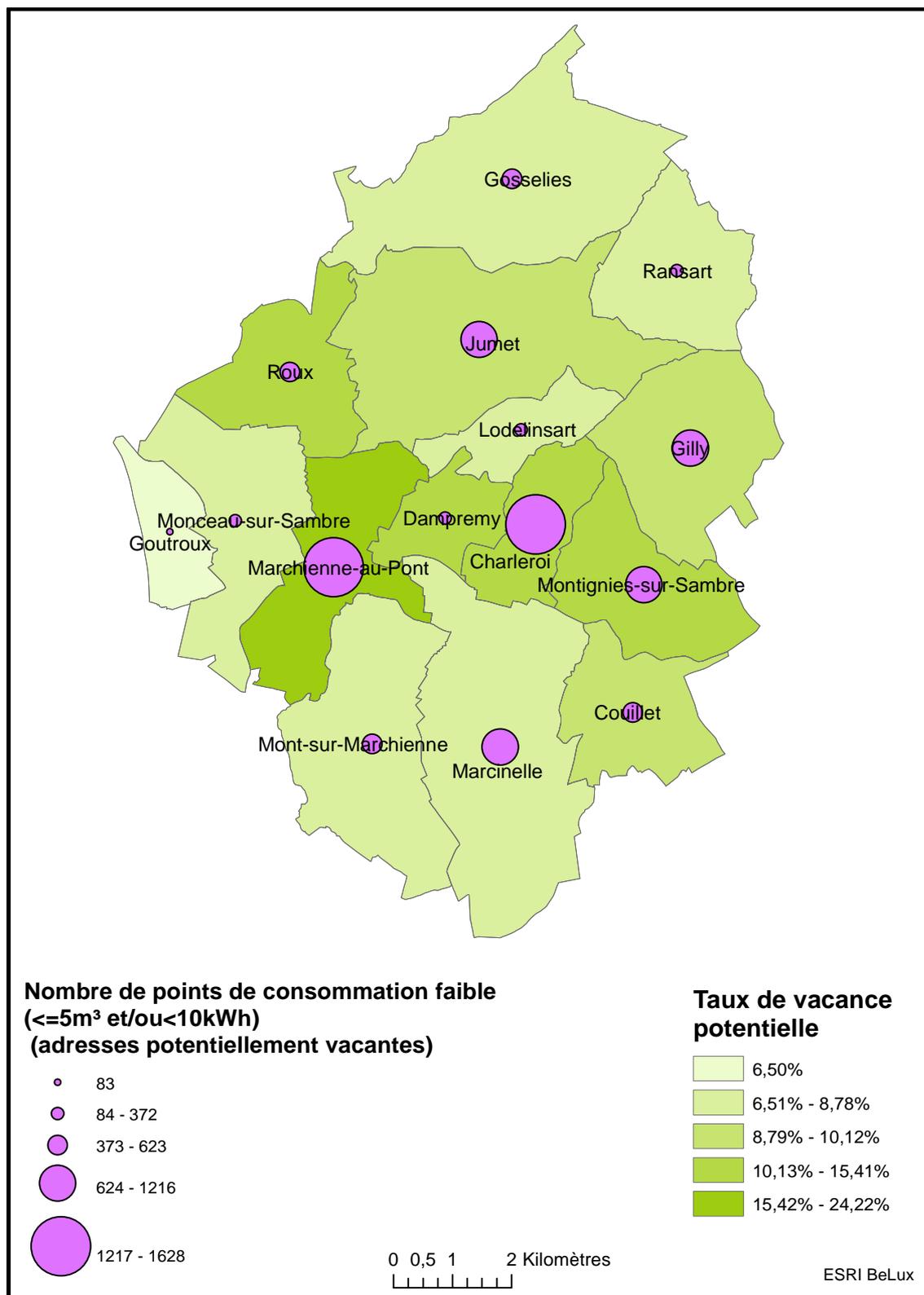
Photographie 3 : Un bâtiment vacant à Charleroi (localité)



© M. Dewaele Relais Social du Pays de Charleroi

²¹ Les autres localités présentent les taux de vacance potentielle suivants : 8,3% pour Marcinelle, 9,1% pour Couillet, 8,3% pour Monceau-sur-Sambre, 8% pour Mont-sur-Marchienne, 9,4% pour Jumet, 8,6% pour Gosselies, 7,9% pour Lodelinsart, 8,8% pour Ransart et 10,1% pour Gilly.

Carte 1 : Taux de vacance potentielle et nombre de logements potentiellement vacants par localité sur le territoire de l'entité de Charleroi



Source : CHARLEROI 2014

Champ : ensemble des adresses de logements potentiellement vacants sur le territoire de la Ville de Charleroi

A Namur, il est possible de dénombrier de **1097 à 6194 adresses assimilées à des logements potentiellement vacants**, c'est-à-dire à des adresses se situant sous la combinaison de seuils retenue (respectivement $\leq 5 \text{ m}^3$ et/ou $< 10 \text{ kWh}$ sur les trois dernières années, panneaux photovoltaïques inclus, et $\leq 25 \text{ m}^3$ et/ou $\leq 100 \text{ kWh}$, panneaux photovoltaïques exclus ; cf. Tableau 5). La vacance potentielle représente entre 2,1% et 12% du parc des logements sur le territoire de la Ville de Namur.

Tableau 5 : Quantification des adresses potentiellement vacantes à Namur en fonction du type d'identification par faibles consommations pour différents seuils

Adresses disposant de panneaux photovoltaïques	Seuils	Adresses à faible consommation d'eau uniquement	Adresses à faible consommation d'électricité uniquement	Adresses à double faible consommation	Total
Incluses	Inférieur ou égal à 5m^3 (pour l'année 2014) ou/et inférieur à 10kWh (pour l'année 2012,2013 et 2014)	798 66,9%	277 23,2%	118 9,9%	1193 100%
Exclues	Inférieur ou égal à 5m^3 (pour l'année 2014) ou/et inférieur à 10kWh (pour l'année 2012, 2013 et 2014)	810 73,8%	181 16,5%	106 9,7%	1097 100%
Incluses	Inférieur ou égal à 5m^3 ou/et inférieur à 10kWh pour l'année 2014	864 35,3%	1532 62,6%	52 2,1%	2448 100%
Exclues	Inférieur ou égal à 5m^3 ou/et inférieur à 10kWh pour l'année 2014	876 57,1%	619 40,3%	40 2,6%	1535 100%
	Inférieur ou égal à 10m^3 ou/et inférieur ou égal à 10kWh pour l'année 2014	1604 66,3%	765 31,6%	52 2,1%	2421 100%
	Inférieur ou égal à 15m^3 ou/et inférieur ou égal à 10kWh pour l'année 2014	2402 74,6%	750 23,3%	67 2,1%	3219 100%
	Inférieur ou égal à 20m^3 ou/et inférieur ou égal à 10kWh pour l'année 2014	3387 80,5%	737 17,5%	81 1,9%	4205 100%
	Inférieur ou égal à 25m^3 ou/et inférieur ou égal à 10kWh pour l'année 2014	4528 84,7%	728 13,6%	90 1,7%	5346 100%
	Inférieur ou égal à 5m^3 ou/et inférieur ou égal à 100kWh pour l'année 2014	807 30,8%	1705 65%	109 4,2%	2621 100%
	Inférieur ou égal à 10m^3 ou/et inférieur ou égal à 100kWh pour l'année 2014	1511 45,4%	1669 50,2%	145 4,4%	3325 100%
	Inférieur ou égal à 15m^3 ou/et inférieur ou égal à 100kWh pour l'année 2014	2294 55,8%	1639 39,9%	175 4,3%	4108 100%
	Inférieur ou égal à 20m^3 ou/et inférieur ou égal à 100kWh pour l'année 2014	3257 64,2%	1603 31,6%	211 4,2%	5071 100%
	Inférieur ou égal à 25m^3 ou/et inférieur ou égal à 100kWh pour l'année 2014	4380 70,7%	1576 25,4%	238 3,9%	6194 100%

Source : NAMUR 2015 (CEHD/RSC)

Champ : ensemble des adresses potentiellement vacantes sur le territoire de Namur selon différents seuils

Nota bene : Les logements publics ont pu être retirés de la base de données d'eau mais pas de la base de données électricité (nous ne pouvons pas distinguer le résidentiel privé du résidentiel public au sein de la base de données électricité)

Selon le type d'identification, il semble que la faible consommation en eau soit la plus efficace pour ce territoire. Pour la même articulation de seuils qu'à Charleroi, 66,9% des adresses potentiellement vacantes à Namur sont identifiées par une consommation faible en eau uniquement (Catégorie 1), 23,2% des adresses potentiellement vacantes sont identifiées par une consommation faible en électricité uniquement (Catégorie 2) et 9,9% par une double faible consommation (Catégorie 3).

Au sein de la Ville de Namur, la répartition est également inégale. Quelle que soit l'articulation des seuils, la part la plus importante de la vacance potentielle se situe au sein des localités Namur (entre 28,1% et 28,2%; cf. Tableau 33Tableau 34 en Annexe) et de Jambes (entre 16,1% et 17,3%) et, dans une moindre mesure, au sein des localités de Saint-Servais (entre 7% et 7,9%) et de Wépion (entre 7,8% et 6,5%)²².

En se focalisant sur l'articulation des seuils les plus faibles (comme à Charleroi : une consommation d'eau inférieure ou égale à 5 m³ et/ou une consommation d'électricité inférieure à 10 kWh sur les trois dernières années, panneaux photovoltaïques inclus) et en prenant en compte l'ampleur du parc pour chaque localité, les localités qui présentent les taux les plus importants de vacance potentielle sont : Erpent (3,9%), Wépion (3,2%), Malonne (3,1%) et Champion-Cognelée (2,9%) (cf. Carte 2 et Carte 3). La localité de Namur présente un taux de vacance potentielle de 2,1%, tandis qu'il est de 2% pour Jambes et 2,2% pour Saint-Servais²³.

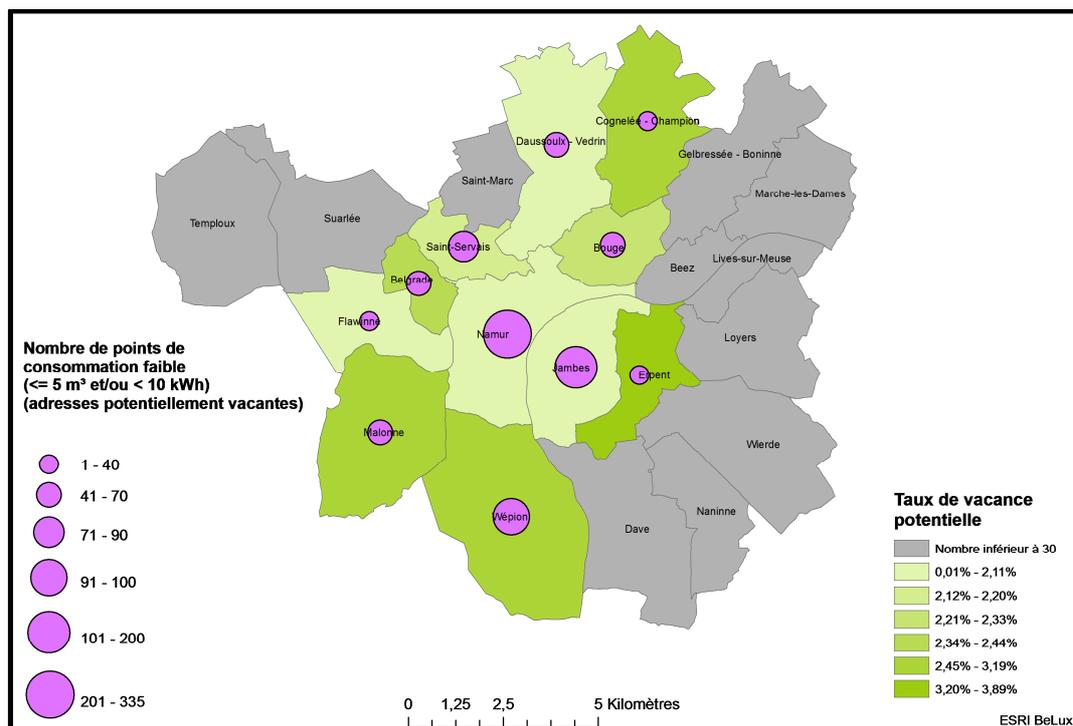
En se focalisant sur l'articulation des seuils les plus élevés mobilisés pour la recherche (une consommation d'eau inférieure ou égale à 25 m³ et/ou une consommation d'électricité inférieure ou égale à 100 kWh, panneaux photovoltaïques exclus), les localités qui présentent les taux les plus importants de vacance potentielle sont : Lives-sur-Meuse (21,6%) et Erpent (20,3%) puis Marche-les-Dames (16,7%). La localité de Namur présente un taux de vacance potentielle de 11%, tandis qu'il est de 11,2% pour Jambes et 12,7% pour Saint-Servais²⁴.

²² Certaines localités n'ont pu faire l'objet d'une analyse détaillée à cause du trop faible nombre d'adresses potentiellement vacantes en leur sein.

²³ Les autres localités présentent les taux de vacance potentielle suivants (ordre alphabétique) : 2,4% pour Belgrade, 2,3% pour Bouge, 2,1% pour Flawinne et 2,1% pour Védrin-Daussoulx. Les autres localités disposent de moins de 30 observations : leur taux de vacance n'est donc pas cartographié.

²⁴ Les autres localités présentent les taux de vacance potentielle suivants pour ces seuils : 12,8% à Belgrade, 13,7% à Beez, 9,2% à Bonninne-Gelbressée, 13% à Bouge, 11,1% à Champion-Cognelée, 13,4% à Dave, 12,9% à Flawinne, 11,9% à Loyers, 13,7% à Malonne, 13,6% à Naninne, 11,8% à Saint-Marc, 8,9% à Suarlée, 13,2% à Temploux, 10,9% à Védrin-Daussoulx, 13,7% à Wépion et 11,9% à Wierde.

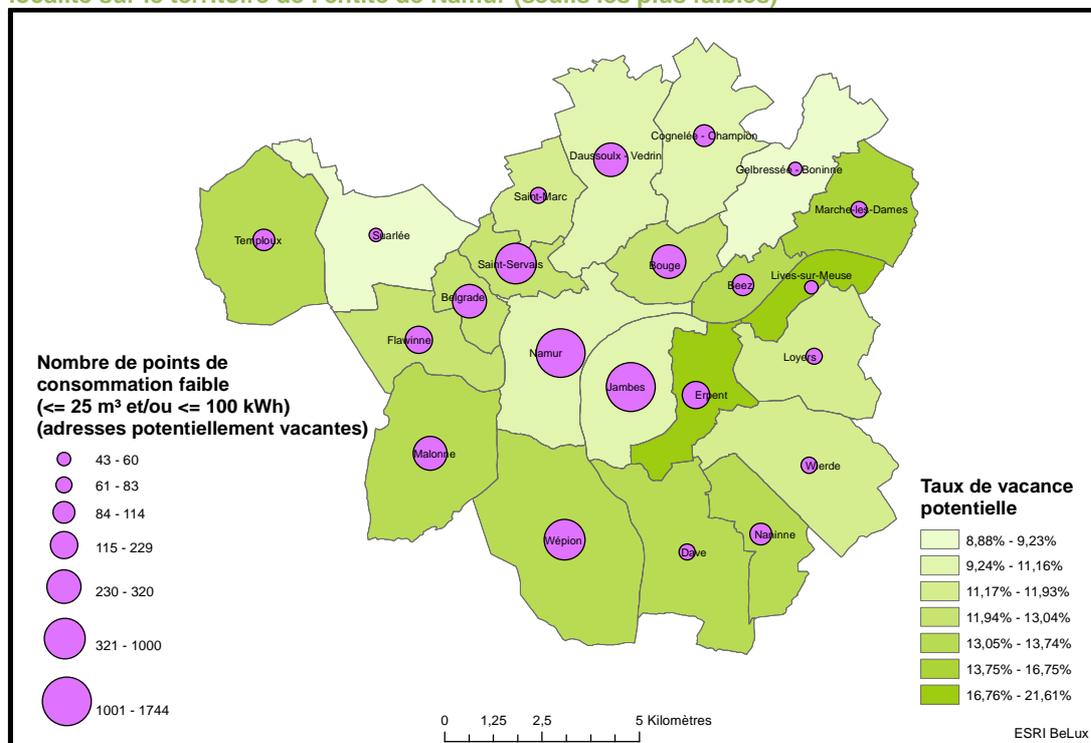
Carte 2 : Taux de vacance potentielle et nombre de logements potentiellement vacants par localité sur le territoire de l'entité de Namur (seuils les plus faibles)



Source : NAMUR 2015

Champ : ensemble des adresses de logements potentiellement vacants sur le territoire de la Ville de Namur selon les seuils considérés

Carte 3 : Taux de vacance potentielle et nombre de logements potentiellement vacants par localité sur le territoire de l'entité de Namur (seuils les plus faibles)



Source : NAMUR 2015

Champ : ensemble des adresses de logements potentiellement vacants sur le territoire de la Ville de Namur selon les seuils considérés

A Seraing, il est possible de dénombrer de **2684 à 6298 adresses assimilées à des logements potentiellement vacants**, c'est-à-dire à des adresses se situant sous la combinaison de seuils retenue (respectivement $\leq 5 \text{ m}^3$ et/ou $< 10 \text{ kWh}$ sur les trois dernières années, panneaux photovoltaïques inclus, et $\leq 25 \text{ m}^3$ et/ou $\leq 100 \text{ kWh}$, panneaux photovoltaïques exclus ; cf. Tableau 6). La vacance potentielle représente entre 8,8% et 20,7% du parc des logements sur le territoire de la Ville de Seraing.

Tableau 6 : Quantification des adresses potentiellement vacantes à Seraing en fonction des différentes combinaisons de seuils pour les consommations d'eau et d'électricité

Adresses disposant de panneaux photovoltaïques	Seuils	Adresses à faible consommation d'eau	Adresses à faible consommation d'électricité	Adresses à double faible consommation	Total
Incluses	Inférieur ou égal à 5m^3 (pour l'année 2014) ou/et inférieur à 10kWh (pour l'année 2012, 2013 et 2014)	2179 80,4%	212 7,8%	318 11,7%	2709 100%
Exclues	Inférieur ou égal à 5m^3 (pour l'année 2014) ou/et inférieur à 10kWh (pour l'année 2012, 2013 et 2014)	2185 81,4%	187 7%	312 11,6%	2684 100%
Incluses	Inférieur ou égal à 5m^3 ou/et inférieur à 10kWh pour l'année 2014	2270 68,7%	807 24,4%	227 6,9%	3304 100%
Exclues	Inférieur ou égal à 5m^3 ou/et inférieur ou égal à 10kWh pour l'année 2014	2276 75,2%	530 17,5%	221 7,3%	3027 100%
	Inférieur ou égal à 10m^3 ou/et inférieur ou égal à 10kWh pour l'année 2014	2900 79,4%	526 14,4%	228 6,2%	3654 100%
	Inférieur ou égal à 15m^3 ou/et inférieur ou égal à 10kWh pour l'année 2014	3600 82,7%	520 11,9%	234 5,4%	4354 100%
	Inférieur ou égal à 20m^3 ou/et inférieur ou égal à 10kWh pour l'année 2014	4355 85,2%	516 10,1%	238 4,7%	5109 100%
	Inférieur ou égal à 25m^3 ou/et inférieur ou égal à 10kWh pour l'année 2014	5247 87,4%	509 8,5%	238 4,7%	6001 100%
	Inférieur ou égal à 5m^3 ou/et inférieur ou égal à 100kWh pour l'année 2014	2105 62,7%	862 25,7%	392 11,7%	3359 100%
	Inférieur ou égal à 10m^3 ou/et inférieur ou égal à 100kWh pour l'année 2014	2713 68,4%	839 21,1%	415 10,5%	3967 100%
	Inférieur ou égal à 15m^3 ou/et inférieur ou égal à 100kWh pour l'année 2014	3407 73,1%	827 17,7%	427 9,2%	4661 100%
	Inférieur ou égal à 20m^3 ou/et inférieur ou égal à 100kWh pour l'année 2014	4155 76,8%	816 15,1%	438 8,1%	5409 100%
	Inférieur ou égal à 25m^3 ou/et inférieur ou égal à 100kWh pour l'année 2014	5044 80,1%	806 12,8%	448 7,1%	6298 100%

Source : SERAING 2015 (CEHD/RSC)

Champ : Adresses potentiellement vacantes sur le territoire de Seraing

Nota bene : Les logements publics ont pu être retirés de la base de données d'eau mais pas de la base de données électricité (nous ne pouvons pas distinguer le résidentiel privé du résidentiel public au sein de la base de données électricité)

Selon le type d'identification, il semble que la faible consommation en eau soit la plus efficace pour ce territoire, tout comme pour le territoire namurois et contrairement au territoire carolorégien. Pour la même articulation de seuils qu'à Charleroi, 80,4% des adresses potentiellement vacantes à Seraing sont identifiées par une consommation faible en eau uniquement (Catégorie 1), 7,8% des adresses potentiellement vacantes sont identifiées par une consommation faible en électricité uniquement (Catégorie 2) et 11,7% par une double faible consommation (Catégorie 3). Lorsque l'on passe à l'articulation de seuils également utilisée à Namur (une consommation d'eau inférieure ou égale à 25 m³ et/ou une consommation d'électricité inférieure ou égale à 100 kWh, panneaux photovoltaïques exclus), le type d'identification majoritaire reste l'identification par les faibles consommations d'eau uniquement (80,1% pour la Catégorie 1) ; puis, 12,8% des adresses potentiellement vacantes pour ces seuils sont identifiées par une consommation faible d'électricité uniquement (Catégorie 2) et 7,1% par une double faible consommation (Catégorie 3).

Pour la Ville de Seraing, la répartition géographique semble également inégale en ce sens que la localité de Seraing rassemble plus de la moitié des logements potentiellement inoccupés (entre 59,7% et 59% selon l'articulation de seuils ; cf. Tableau 35 et Tableau 36 en Annexe). Puis viennent les localités de Jemeppe-sur-Meuse et Ougrée (un peu moins de 20%) et Bonnelles (entre 5,8% et 6,9% selon l'articulation de seuils).

Sous l'angle des seuils comparables entre les trois localités, il y a significativement plus de logements potentiellement vacants sur le territoire de Charleroi (10853 logements potentiellement vacants) puis à Seraing (1193) et Namur (2709) (; cf. Tableau 7). Cela est également le cas en termes de proportion du parc, puisque la vacance potentielle représente 11,1% du parc pour la Ville de Charleroi, 8,9% du parc pour la Ville de Seraing et 2,3% du parc pour la Ville de Namur. En élargissant les seuils, on observe fort logiquement une augmentation du nombre et des proportions pour la vacance potentielle. L'ampleur absolue et relative de cette vacance reste plus importante pour la Ville de Seraing que pour la Ville de Namur ; **néanmoins, sous l'angle des seuils les plus élevés, la proportion de vacance potentielle à Seraing est près de deux fois plus élevée qu'à Namur, tandis qu'elle était près de quatre fois plus élevée sous l'angle des seuils les plus faibles.**

A seuils identiques, la double faible consommation est significativement plus importante pour la Ville de Seraing que pour la Ville de Charleroi ou de Namur. Néanmoins, globalement, **l'identification par double faible consommation est marginale en termes relatifs par rapport aux identifications par les consommations faibles d'eau ou d'électricité uniquement.** Il convient donc de ne pas s'y limiter pour identifier la vacance, contrairement à l'hypothèse théorique posée au départ.

Tableau 7 : Quantification des adresses potentiellement vacantes à Charleroi, Namur et Seraing en fonction des deux combinaisons de seuils retenues pour les consommations d'eau et d'électricité

Seuils	Charleroi		Namur		Seraing	
	Effectifs	Pourcentage du parc de logements (%)	Effectifs	Pourcentage du parc de logements (%)	Effectifs	Pourcentage du parc de logements (%)
Inférieur ou égal à 5m ³ ou/et inférieur à 10kWh pour les trois dernières années (panneaux photovoltaïques inclus)	10853	11,1	1193	2,3	2709	8,9
Inférieur ou égal à 25m ³ ou/et inférieur ou égal à 100kWh en 2014 (panneaux photovoltaïques exclus)			6194	12	6298	20,7

Sources : CHARLEROI 2014 / NAMUR 2015 / SERAING 2015 (CEHD/RSC)

Champ : Ensemble de la vacance potentielle sur les territoires de Charleroi, Namur et Seraing

Recommandation 4 – Suivi statistique de la vacance potentielle par l'Administration

Conserver une copie des listes de logements potentiellement vacants transmises aux villes et communes afin d'assurer le suivi statistique de cet indicateur à l'échelle de la Wallonie et pour réaliser une comparaison territoriale.

Dans le cadre de la mise en œuvre du décret, l'Administration centralise les informations communiquées par les fournisseurs d'eau et d'électricité avant de transmettre une liste de logements potentiellement vacants (situés sous l'un et/ou l'autre seuil de faible consommation) aux villes et communes. Nous recommandons que l'Administration conserve une copie de ces listes afin de pouvoir réaliser le suivi statistique de cet indicateur pour l'ensemble de la Wallonie, mais aussi à travers une comparaison territoriale. Il s'agit d'une part d'éviter l'attente de se voir retransmettre les informations par les villes et communes, mais aussi de disposer d'une information statistique dont on est sûr qu'elle est produite de manière comparable.

Recommandation 5 – Articuler les consommations d'eau et d'électricité

Ne pas de focaliser uniquement sur les double faibles consommations.

Les résultats soulignent l'importance de conserver les deux sources d'information et de procéder à une identification de manière large : une consommation faible d'eau et/ou d'électricité. Nous recommandons donc de ne pas se focaliser uniquement sur les doubles faibles consommations, mais bien de considérer les biens identifiés par l'une ou l'autre faible consommation uniquement.

2. La vacance potentielle consolidée

Définition de la vacance potentielle consolidée

Adresses résidentielles privées dont la consommation est inférieure et/ou égale aux seuils choisis pour l'eau et/ou pour l'électricité (i.e. la vacance potentielle) dont sont retirés les logements publics et les non-logements sur base des données cadastrales disponibles. Il s'agit de se focaliser sur la vacance résidentielle privée.

Le passage de la vacance potentielle à la vacance potentielle consolidée permet de retirer les adresses non pertinentes des données, notamment des non-logements (les garages par exemple faisant partie initialement de la catégorie « résidentiel ») mais aussi des logements publics ou assimilés (la liste des compteurs d'électricité n'opérant pas de distinction entre secteur public et privé, contrairement à la liste des compteurs d'eau).

Deux procédures différentes ont été utilisées pour la réalisation de cette étape : un repérage manuel des adresses une par une pour les Villes de Charleroi et de Seraing *versus* un repérage automatisé complété d'une procédure manuelle pour la Ville de Namur. Sans pour autant qu'il soit possible d'attribuer de manière sûre à cette différence de processus la différence dans la proportion d'adresses non trouvées, il apparaît qu'elles représentent 9,4% dans le cas de la Ville de Charleroi, entre 8,3% et 8,6% dans le cas de la Ville de Seraing, et entre 16,6% et 21,5% dans le cas de la Ville de Namur (*cf.*

Tableau 8 et Tableau 9). C'est cette différence qui pèse principalement dans la proportion restante de vacance potentielle, dite vacance potentielle consolidée.

Recommandation 6 – Choix méthodologique en termes de mobilisation des données cadastrales

Le choix entre une procédure manuelle et automatisée doit être effectué en fonction des ressources humaines et temporelles disponibles, mais aussi selon la qualité de mise à jour des données cadastrales.

La procédure manuelle est plus chronophage et plus précise, tandis que la procédure automatique est plus rapide, mais potentiellement moins précise, cela dépendant de la qualité de la mise à jour des données cadastrales consultées. Notons que même dans le cas d'une procédure manuelle plusieurs propriétaires ont signalé à l'équipe de recherche que les données les concernant au cadastre n'étaient pas à jour. Nous recommandons de procéder au choix le plus opportun pour chaque ville ou commune selon les ressources disponibles (Existe-t-il les compétences en interne pour procéder à une comparaison automatisée ? La taille du service et son organisation permettent-ils une comparaison manuelle ?), en sachant que cela touche à l'ampleur de l'indicateur « vacance potentielle consolidée ».

Tableau 8 : Quantification de la vacance potentielle consolidée sur les territoires des villes de Charleroi, Namur et Seraing pour la combinaison des seuils les plus faibles

Types d'adresses de compteur (sur base des données cadastrales)	consommation d'eau inférieure ou égale à 5 m ³ ou /et consommation d'électricité inférieure à 10 kWh pour les trois dernières années (panneaux photovoltaïques inclus)****					
	Charleroi		Namur		Seraing	
	Effectifs	Pourcentage (%)	Effectifs	Pourcentage (%)	Effectifs	Pourcentage (%)
Adresses résidentielles privées*	2343	79,5	812	68,1	413	84,8
Adresses résidentielles publiques**	144	4,9	22	1,8	4	0,8
Non-logement***	185	6,2	103	8,6	28	5,7
Adresses non trouvées	278	9,4	256	21,5	42	8,6
Total	2948	100	1193	100	487	100

Sources : Données du cadastre régional de Mons pour la Ville de Charleroi / Données cadastre de la Ville de Namur / Données cadastrales de la Ville de Seraing / CHARLEROI 2014 (CEHD/RSC) / NAMUR 2015 (CEHD/RSC) / SERAING 2015 (CEHD/RSC)

Champs : Echantillons d'étude des adresses représentatives des trois types de faible consommation recherchées au cadastre

* : Logements dont les propriétaires sont des particuliers

** : Logements dont les propriétaires sont des services de logements publics (pas représentatifs statistiquement de la proportion de logements publics car une partie a déjà été retirée au sein de la liste des compteurs d'eau en amont)

*** : De manière agrégée, les non-logements font référence à des garages, ateliers, entrepôts, sociétés, commerces et bureaux

**** : Les trois dernières années de référence sont respectivement 2011, 2012 et 2013 pour Charleroi, et 2012, 2013 et 2014 pour Namur et Seraing.

Tableau 9 : Quantification de la vacance potentielle consolidée sur les territoires des villes de Charleroi, Namur et Seraing pour la combinaison des seuils les plus élevés

Types d'adresses de compteur (sur base de données cadastrales)	consommation d'eau inférieure ou égale à 25 m ³ ou /et consommation d'électricité inférieure ou égale à 100 kWh (panneaux photovoltaïques exclus)			
	Namur		Seraing	
	Effectifs	Pourcentage (%)	Effectifs	Pourcentage (%)
Adresses résidentielles privées*	3598	72,9	460	84,6
Adresses résidentielles publiques**	125	2,5	10	1,8
Non-logement***	392	7,9	29	5,3
Adresses non trouvées	820	16,6	45	8,3
Total	4935	100	544	100

Sources : Données cadastre de la Ville de Namur / Données cadastrales de la Ville de Seraing / NAMUR 2015 (CEHD/RSC) / SERAING 2015 (CEHD/RSC)

Champs : Echantillons d'étude des adresses représentatives des trois types de faible consommation recherchées au cadastre

* : Logements dont les propriétaires sont des particuliers

** : Logements dont les propriétaires sont des services de logements publics (pas représentatifs statistiquement de la proportion de logements publics car une partie a déjà été retirée au sein de la liste des compteurs d'eau en amont)

*** : De manière agrégée, les non-logements font référence à des garages, ateliers, entrepôts, sociétés, commerces et bureaux

3. La vacance avérée consolidée

Définition de la vacance avérée consolidée

C'est l'agrégation de la vacance avérée et de la vacance frictionnelle :

- **vacance avérée** : au sein de la vacance potentielle consolidée, il s'agit des logements déclarés inhabités au moment de l'enquête.
- **vacance frictionnelle** : au sein de la vacance potentielle consolidée, il s'agit des logements déclarés occupés au moment de l'enquête mais inhabités pour l'année de référence d'identification sur la base des faibles consommations.

Le passage de la vacance potentielle consolidée à la vacance avérée consolidée repose sur les déclarations des propriétaires au cours de l'enquête menée sur les territoires des villes de Charleroi et de Namur. Le déroulement de l'enquête concernant Charleroi figure dans le rapport final de la Phase I de cette recherche (cf. Lemaire, 2015 : 25-26) ainsi que dans la partie méthodologique du présent rapport (page 17 et suivantes). Les chiffres présentés alors peuvent légèrement différer en raison de l'envoi d'une troisième vague de questionnaires pour Charleroi au début de la Phase II de la recherche (cf. Tableau 10).

Tableau 10 : Répartition des réponses à l'enquête selon le statut d'occupation, le statut de propriété du logement et les articulations de seuils de faibles consommations

Statut	consommation d'eau inférieure ou égale à 5 m ³ ou /et consommation d'électricité inférieure à 10 kWh pour les trois dernières années (panneaux photovoltaïques inclus)*				consommation d'eau inférieure ou égale à 25 m ³ ou /et consommation d'électricité inférieure ou égale à 100 kWh (panneaux photovoltaïques exclus)	
	Charleroi		Namur			
	Effectifs	Pourcentage (%)	Effectifs	Pourcentage (%)	Effectifs	Pourcentage (%)
Occupé	720	30,7	122	14,9	592	16,4
Inoccupé	163	6,9	27	3,3	73	2
Pas propriétaire	14	0,6	3	0,4	10	0,3
Plus propriétaire	59	2,5	14	1,7	74	2,1
Pas un logement	14	0,6	7	0,9	24	0,7
Propriétaire sans autre indication	8	0,3	0	0	0	0
Refus de répondre	3	0,1	1	0,1	1	0
Courrier non attribué	72	3,1	23	2,8	123	3,4
Non-réponse	1296	55,2	616	75,9	2701	75,1
Total	2349	100	812	100	3598	100

Sources : CHARLEROI 2014 / NAMUR 2015 (CEHD/RSC)

Champs : Echantillons d'étude des adresses représentatives des trois types de faible consommation recherchés au cadastre

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

* : Les trois dernières années de référence sont respectivement 2011, 2012 et 2013 pour Charleroi, et 2012, 2013 et 2014 pour Namur

Globalement, concernant les réactions des propriétaires, rappelons que plusieurs marques d'inquiétude sont ressorties. Pour la Phase I, elle était concomitante de l'envoi des lettres de

la part de la Ville de Charleroi concernant également les logements inoccupés, mais dans un cadre de taxation : les propriétaires nous faisaient donc pas de leurs inquiétudes en la matière. Pour la Phase II, elle était concomitante de l'afflux de demandeurs d'asile : certains propriétaires étaient inquiets d'une possible réquisition du logement identifié ou d'une obligation d'accueillir dans demandeurs d'asile dans leur propre maison. Il s'agit ici plus de mentionner l'existence de telles réactions à titre de contextualisation. Une analyse spécifique serait nécessaire pour démêler les enjeux et rouages des réactions (inattendues) reçues.

L'enquête nous permet directement d'accéder à une estimation de la vacance avérée, qui correspond aux logements encore inoccupés au moment de l'enquête. Les résultats en termes de nombre absolu et de pourcentage de l'échantillon figurent dans le Tableau 11. A l'échelle du parc, elle correspond à 1,4% à 1,5% du parc pour le territoire de la Ville de Charleroi, tandis que pour la même articulation de seuils (consommation d'eau inférieure ou égale à 5 m³ et/ou consommation d'électricité inférieure à 10 kWh pour les trois dernières années, panneaux photovoltaïques inclus) elle se situe autour de 0,2% pour le territoire de la Ville de Namur. Lorsque les seuils sont rehaussés (consommation d'eau inférieure ou égale à 25 m³ et/ou consommation d'électricité inférieure ou égale à 100 kWh, panneaux photovoltaïques exclus), on passe à près de 1% du parc pour Namur.

Notons qu'entre les deux chiffres pour le territoire de la Ville de Namur, c'est bien celui de 1% qu'il convient de retenir à titre de mesure minimale dans la mesure où les propriétaires ont confirmés l'inoccupation. Le chiffre de 0,2% permet quant à lui de mettre en perspective l'ampleur de ce qui serait repéré en gardant les seuils les plus faibles comme pour l'identification réalisée pour le territoire de la Ville de Charleroi.

Au sein des logements déclarés comme occupés, certains ne l'étaient pas l'année d'identification ; autrement dit, si le repérage avait été réalisé la même année, ils auraient fait partie de la vacance identifiée. Afin d'avoir une mesure de cette vacance que nous nommons dans le cadre de cette recherche « vacance frictionnelle », nous nous basons sur les indications données par les propriétaires quant au statut d'occupation au cours de l'année d'identification. Il apparaît alors que ce type de vacance représente une proportion similaire à la vacance avérée, quelle que soit le territoire considéré. **Ainsi, la vacance avérée consolidée, qui est une estimation de l'ampleur de la vacance pour une année donnée, est de l'ordre de 2,7% à 3% pour Charleroi, et de l'ordre de 0,4% à 2% pour Namur (selon les seuils considérés).**

Sous l'angle des catégories usuellement utilisées dans la littérature sur la vacance immobilière, il convient même en moyenne de considérer cette part de vacance comme relevant de la vacance structurelle. En effet, par exemple sur le territoire de la Ville de Namur, les logements concernés étaient inoccupés 16,5 mois avant d'être remis sur le marché²⁵. Cela reste néanmoins considérablement moins élevé que pour les logements déclarés inoccupés, dont la moyenne d'inoccupation est de 40 mois sur le territoire de la Ville de Charleroi (pour l'articulation des seuils d'identification les plus faibles) *versus* 45,5 mois pour le territoire de la Ville de Namur (pour l'articulation des seuils d'identification les plus élevés). L'étendue de la durée de cette vacance souligne également qu'il y a un mélange entre vacance structurelle et vacance frictionnelle (en termes des catégories mobilisées dans la littérature) car plusieurs biens se situent en dessous des 6 mois délimitant les deux catégories.

²⁵ Sur les 91 biens considérés et sous l'angle des seuils les plus élevés, l'étendue d'inoccupation de ces biens finalement remis sur le marché va de un mois à 360 mois. Pour Charleroi, nous ne disposons pas des informations suffisantes pour en faire l'analyse.

Tableau 11 : La vacance avérée consolidée au sein de l'enquête

Type de vacance		consommation d'eau inférieure ou égale à 5 m ³ ou /et consommation d'électricité inférieure à 10 kWh pour les trois dernières années (panneaux photovoltaïques inclus)**				consommation d'eau inférieure ou égale à 25 m ³ ou /et consommation d'électricité inférieure ou égale à 100 kWh (panneaux photovoltaïques exclus)	
		Charleroi		Namur			
		Effectifs	Pourcentage (%)	Effectifs	Pourcentage (%)	Effectifs	Pourcentage (%)
Vacance immobilière résidentielle avérée consolidée	Vacance frictionnelle Logements déclarés occupés mais inoccupés en t-1	157	6,7	18	2,2	91	2,5
	Vacance avérée Logements déclarés inoccupés au moment de l'enquête	163	6,9	27	3,3	73	2
	Total	320	13,6	45	5,5	164	4,5
Autre*		661	28,1	128	15,8	610	17
Non-réponse***		1368	58,3	639	78,7	2824	78,5
Total		2349	100	812	100	3598	100

Sources : RVR Charleroi 2014 / NAMUR 2015 (CEHD/RSC)

Champs : Echantillons d'étude des adresses représentatives des trois types de faible consommation recherchés au cadastre

* De manière agrégée, la catégorie autre comprend les logements occupés, les plus ou pas propriétaires, les non-logements, etc.

** : Les trois dernières années de référence sont respectivement 2011, 2012 et 2013 pour Charleroi et 2012, 2013 et 2014 pour Namur

*** : De manière agrégée, cette catégorie contient les non-réponses et les courriers non-attribués

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

Nota bene : t-1 représente l'année de référence pour l'identification des logements à faible consommation d'eau et/ou d'électricité, soit 2013 pour l'enquête à Charleroi et 2014 pour l'enquête à Namur

Recommandation 7 – Calendrier de l'identification de la vacance avérée

Plus les données permettant l'identification sont proches du moment de la réalisation de l'identification, plus elle est adéquate à la réalité de la vacance structurelle.

Les résultats soulignent que la méthode d'identification des logements inoccupés grâce aux faibles consommations d'eau et/ou d'électricité semble efficace, à condition de ne pas attendre trop longtemps entre le moment de la communication de ces données et leur mobilisation. Nous recommandons donc une communication des données des fournisseurs en début d'année civile (qui est aussi la date de mise à jour du cadastre) pour la réalisation d'une identification dans l'année.

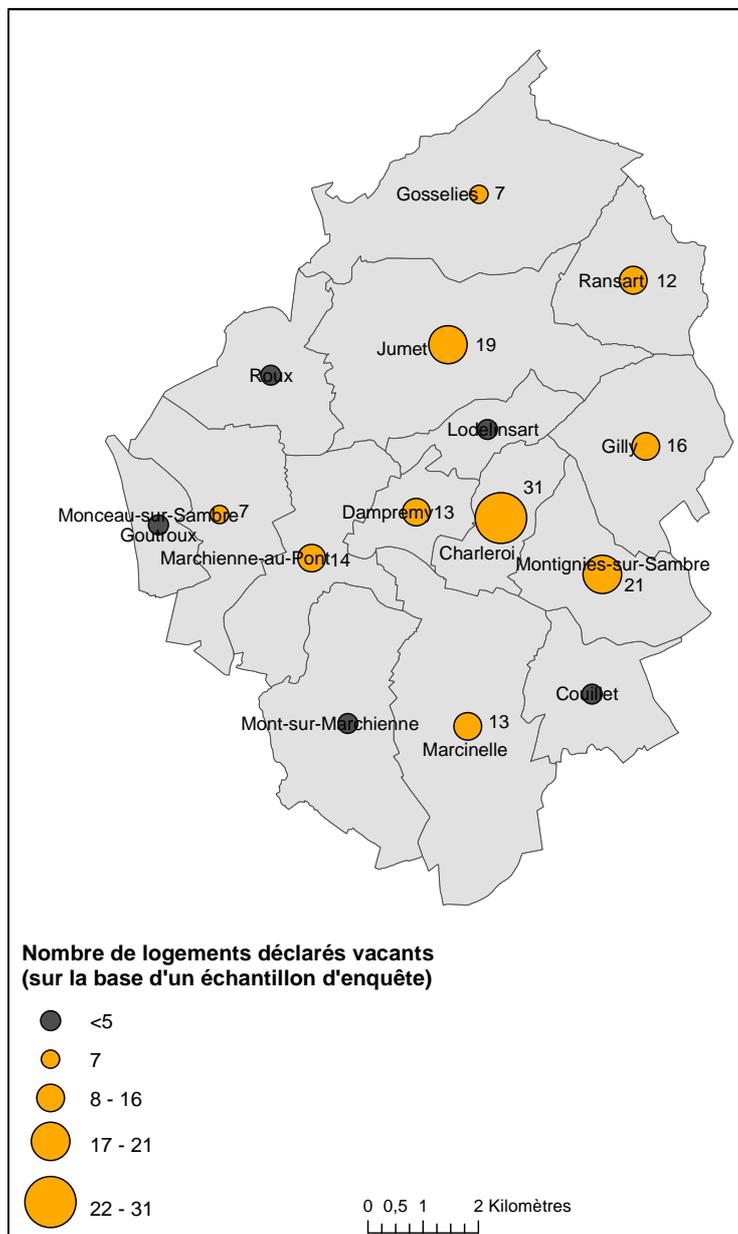
Recommandation 8 – Choix de l'indicateur pertinent en matière de vacance

La vacance avérée consolidée est l'indicateur le plus pertinent de la vacance d'un territoire à un moment t .

Dans la mesure où nos indicateurs de vacance avérée et frictionnelle peuvent être tous deux en chevauchement avec la limite des 6 mois distinguant la vacance frictionnelle de la vacance structurelle dans la littérature, nous recommandons de privilégier l'indicateur agrégé, c'est-à-dire la vacance avérée consolidée. En effet, elle permet de savoir quelle est la part d'un parc qui est vacant à un moment t (pour une année donnée). Un autre argument plaide en faveur de ce focus : la limite des 12 mois consécutifs retenue dans le Code wallon du logement et de l'habitat durable. En moyenne, les logements identifiés ici sous l'angle de la vacance frictionnelle (définition dans le cadre de la recherche) ont été vacants pour une durée supérieure à une année.

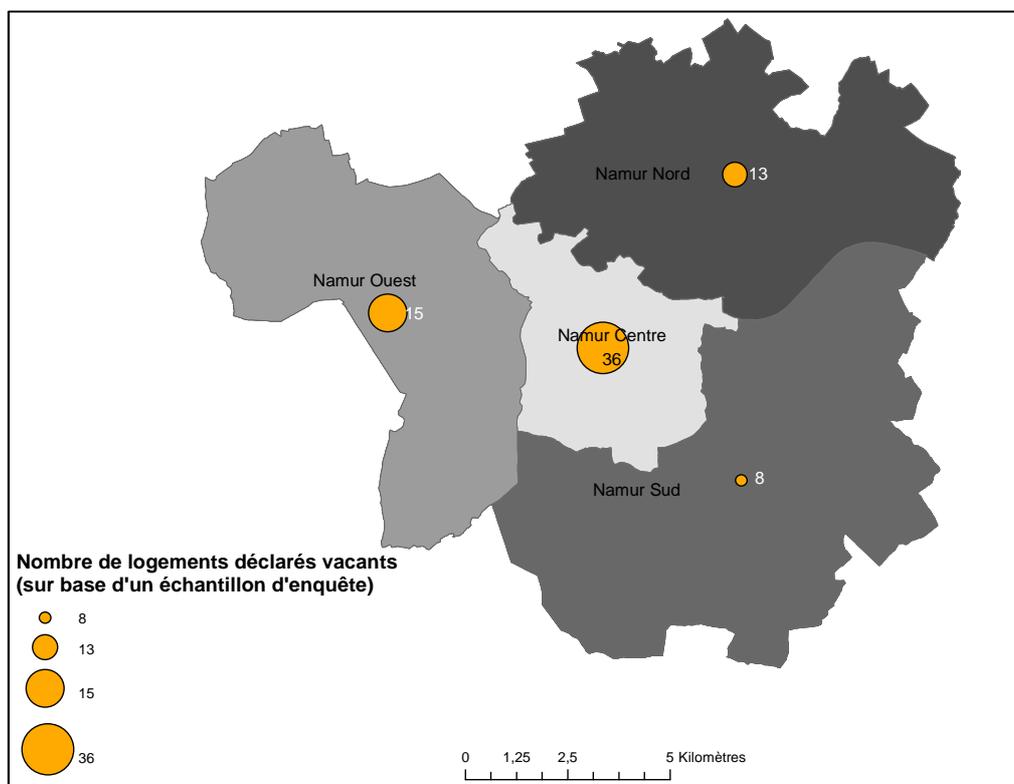
La répartition géographique de la vacance avérée est géographiquement inégale (*cf.* Carte 4 et Carte 5). Pour la Ville de Charleroi, la part la plus importante de la vacance avérée se situe au sein des localités de Charleroi, de Montignies-sur-Sambre et de Jumet (respectivement 19,9%, 11,9% et 11,7%). Lorsque l'on tient compte de l'ampleur du parc de chaque localité, on observe un taux de vacance avérée de 0,44% pour Dampremy, 0,3% pour Ransart, 0,26% pour Charleroi et 0,23% pour Montignies-sur-Sambre. Statistiquement, ces chiffres sont globalement similaires, d'où la place uniformément grise pour la Carte 4. Concernant Namur, des regroupements ont dû être fait car statistiquement, il est difficile de souligner des différences à l'échelle du parc (*cf.* Carte 5).

Carte 4 : Répartition de la vacance avérée sur le territoire de la Ville de Charleroi (identification par des faibles consommations, inférieures ou égales à 5 m³ pour l'eau et/ou inférieures à 10 kWh pour l'électricité pour les trois dernières années, panneaux photovoltaïques inclus)



Source : CHARLEROI 2015 (CEHD/RSC)

Carte 5 : Répartition de la vacance avérée sur le territoire de la Ville de Namur (identification par des faibles consommations, inférieures ou égales à 25 m³ pour l'eau et/ou inférieures ou égales à 100 kWh pour l'électricité, panneaux photovoltaïques exclus)



Source : NAMUR 2015 (CEHD/RSC)

4. Synthèse : vacance à l'échelle du parc de logements des trois localités

Il s'agit ici de présenter des tableaux de synthèse afin de pouvoir suivre aisément les différents indicateurs en matière de vacance. Il s'agit également de présenter et rassembler des projections des résultats d'enquête à l'échelle du parc des logements. Ces projections sont réalisées tant en termes de chiffres (nombre de logements vacants) qu'en termes de part du parc (pourcentage de logements vacants).

Le Tableau 12 rassemble les résultats concernant l'articulation des seuils les plus faibles, soit une identification de la vacance à partir d'une consommation d'eau inférieure ou égale à 5 m³ et/ou une consommation d'électricité inférieure à 10 kWh pour les trois dernières années, panneaux photovoltaïques inclus. Il est alors possible de comparer les territoires des villes de Charleroi, de Namur et de Seraing.

Le Tableau 13 rassemble les résultats concernant l'articulation des seuils les plus élevés dans le cadre de cette recherche, soit une identification de la vacance à partir d'une consommation d'eau inférieure ou égale à 25 m³ et/ou une consommation d'électricité inférieure ou égale à 100 kWh, panneaux photovoltaïques exclus. Il est alors possible de comparer les territoires des villes de Namur et de Seraing, au moins pour les deux premiers indicateurs (vacance potentielle et vacance potentielle consolidée). Nous en proposons

également des illustrations graphiques, respectivement pour chacune des articulations de seuils et de manière comparative pour un même territoire (cf. Schéma 5, Schéma 6 et Schéma 7). Ces illustrations visent à souligner l'ampleur des unités en présence, dans la mesure où une approche par pourcentage du parc, et les pourcentages étant très faibles, cela masque le nombre de logements concernés.

Tableau 12 : Synthèse et projections des différents types de vacance pour l'articulation des seuils les plus faibles

Type de vacance	Consommation d'eau inférieure ou égale à 5 m ³ ou/et consommation d'électricité inférieure à 10 kWh pour les trois dernières années (panneaux photovoltaïques inclus)****								
	Charleroi (97.747 logements)			Namur (51.492 logements)			Seraing (30.378 logements)		
	effectifs		Pourcentage du parc de logements	effectifs		Pourcentage du parc de logements	effectifs		Pourcentage du parc de logements
Potentielle*	10.853		11,1%	1.193		2,3%	2.709		8,9%
	enquête	Projection à l'échelle de la population d'étude (+/- 5%)	Projection à l'échelle du parc de logements	enquête	Projection à l'échelle de la population d'étude (+/- 5%)	Projection à l'échelle du parc de logements	enquête	Projection à l'échelle de la population d'étude (+/- 5%)	Projection à l'échelle du parc de logements
Potentielle Consolidée**	2.343 (i.e. 79,5% de 2.948)	[8.198 ; 9.061]	[8,4% ; 9,3%]	812 (i.e. 68% de 1.193)	[772 ; 853]	[1,5% ; 1,7%]	413 (i.e. 84,8% de 487)	[2.184 ; 2.413]	[7,2% ; 7,9%]
Avérée (en t)***	163 (i.e. 16,6% de 981)	[1.362 ; 1.505]	[1,4% ; 1,5%]	27 (i.e. 15,6% de 173)	[121 ; 134]	[0,2% ; 0,3%]	-	-	-
Frictionnelle (en t-1)***	157 (i.e. 16% de 981)	[1.312 ; 1.451]	[1,3% ; 1,5%]	18 (i.e. 10,4% de 173)	[81 ; 90]	[0,2% ; 0,2%]	-	-	-
Avérée consolidée (en t et en t-1)***	320 (i.e. 32,6% de 981)	[2.674 ; 2.955]	[2,7% ; 3,0%]	45 (i.e. 26% de 173)	[202 ; 223]	[0,4% ; 0,4%]	-	-	-

Sources : Statbel / CHARLEROI 2014 / NAMUR 2015 / SERAING 2015

Champs :

* : à l'échelle de l'ensemble des logements du territoire de la Ville de Charleroi, de la Ville de Namur et de la Ville de Seraing

** : Echantillon d'étude représentatif de l'ensemble des logements potentiellement vacants sur les territoires des villes de Charleroi, Namur et Seraing après vérification au cadastre

*** : Echantillon d'étude représentatif de l'ensemble des logements potentiellement vacants sur les territoires des villes de Charleroi et de Namur après enquête (hors non-réponses des propriétaires)

**** : Les trois dernières années de référence sont respectivement 2011, 2012 et 2013 pour Charleroi, et 2012, 2013 et 2014 pour Namur et Seraing

Tableau 13 : Synthèse et projections des différents types de vacance pour l'articulation des seuils les plus élevés

Type de vacance	Consommation d'eau inférieure ou égale à 25 m ³ ou/et consommation d'électricité inférieure ou égale à 100 kWh (panneaux photovoltaïques exclus)					
	Namur			Seraing		
	effectifs		Pourcentage du parc de logements	effectifs		Pourcentage du parc de logements
Potentielle*	6.194		12%	6.298		20,7%
	enquête	Projection à l'échelle de la population (+/- 5%)	Projection à l'échelle du parc de logements	enquête	Projection à l'échelle de la population (+/- 5%)	Projection à l'échelle du parc de logements
Potentielle consolidée**	3.598 (i.e. 72,9% de 4.935)	[4.291 ; 4.742]	[8,3% ; 9,2%]	460 (i.e. 84,6% de 544)	[5.063 ; 5.596]	[16,7% ; 18,4%]
Avérée (en t)***	73 (i.e. 9,4% de 774)	[404 ; 447]	[0,8% ; 0,9%]	-	-	-
Frictionnelle (en t-1)***	91 (i.e. 11,8% de 774)	[507 ; 560]	[1% ; 1,1%]	-	-	-
Avérée consolidée (en t et en t-1)***	164 (i.e. 21,2% de 774)	[911 ; 1.006]	[1,8% ; 2%]	-	-	-

Sources : Statbel / NAMUR 2015 / SERAING 2015

Champs :

* : à l'échelle de l'ensemble des logements du territoire de la Ville de Namur et de la Ville de Seraing

** : Echantillon d'étude représentatif de l'ensemble des logements potentiellement vacants sur les territoires des villes de Namur et de Seraing après vérification au cadastre

*** : Echantillon d'étude représentatif de l'ensemble des logements potentiellement vacants sur les territoires des villes de Namur et de Seraing après enquête (hors non-réponses des propriétaires)

Schéma 5 : Illustrations de l'ampleur des différents types de vacances par territoire pour l'articulation des seuils les plus faibles

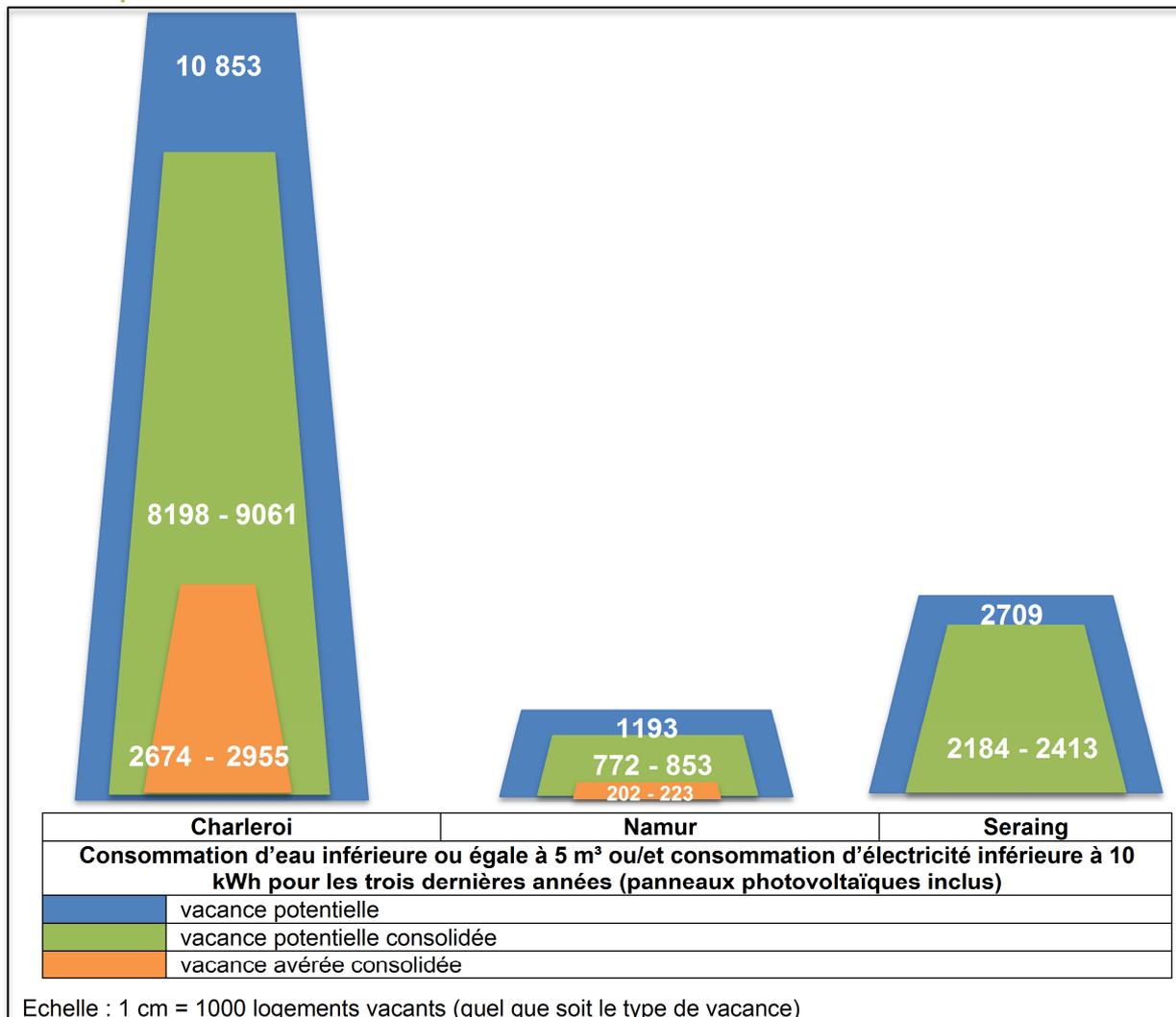


Schéma 6 : Illustrations de l'ampleur des différents types de vacances pour Namur pour l'articulation des seuils les plus faibles et l'articulation des seuils les plus élevés

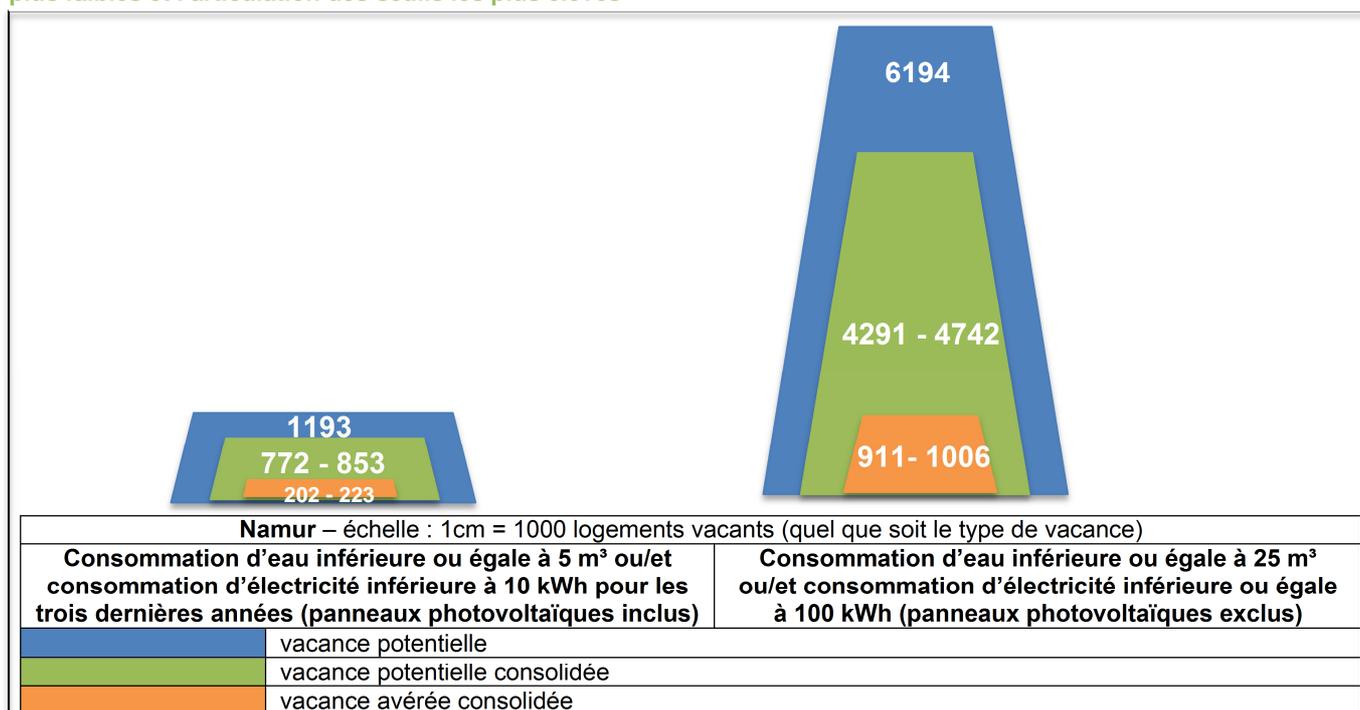
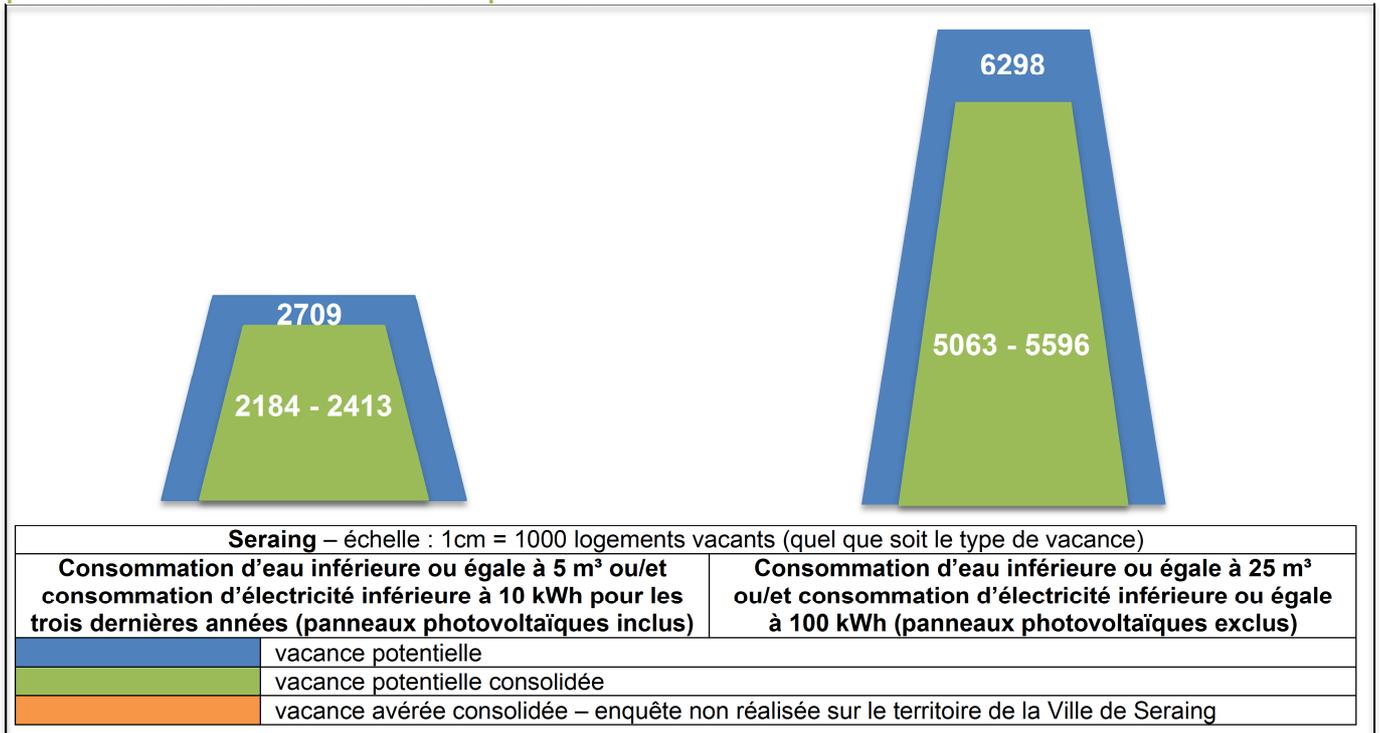


Schéma 7 : Illustrations de l'ampleur des différents types de vacances pour Seraing pour l'articulation des seuils les plus faibles et l'articulation des seuils les plus élevés



Recommandation 9 – Interprétation des ordres de grandeurs (chiffres absolus et pourcentages)

Les ordres de grandeurs sont disponibles en chiffres absolus et en termes de pourcentage du parc.

Nous recommandons de toujours articuler les deux présentations des résultats (chiffres absolus et relatifs) afin d'avoir la vision la plus fine et nuancée possible, notamment eu égard aux différents objectifs poursuivis. En effet, chaque présentation apporte son lot d'information. Le pourcentage du parc signale l'ampleur du phénomène et l'ampleur de sa visibilité potentielle. Il permet également de comparer les territoires entre eux, en tenant compte de l'échelle de chacun. Les chiffres absolus signalent l'ampleur de la tâche à réaliser pour les pouvoirs publics, car c'est autant d'unités à adresser au travers de prises de contact ou autre.

Recommandation 11 – Suivi statistique des types de vacance par les villes et communes et l'Administration

Archivage des différents indicateurs à chaque étape.

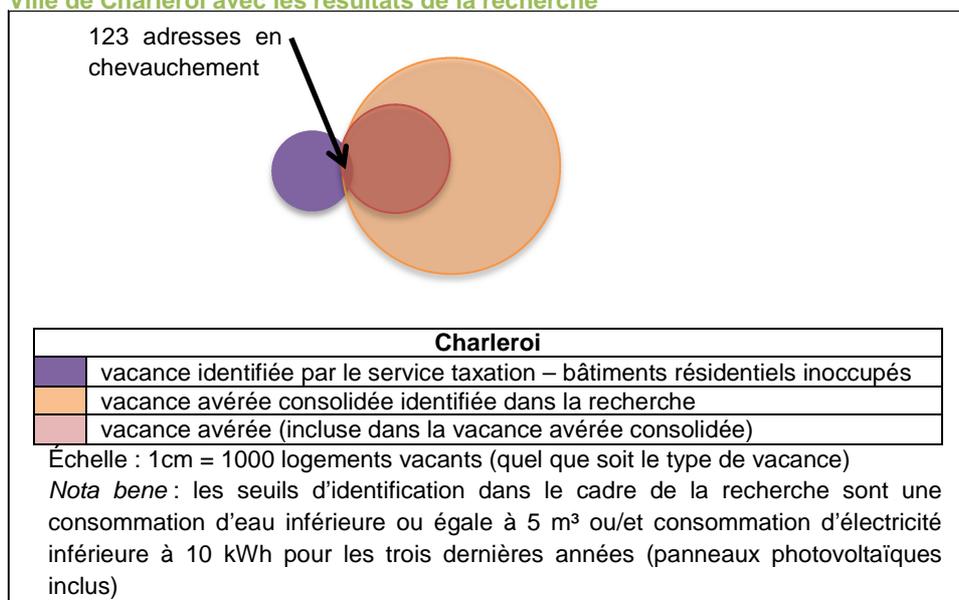
Nous recommandons que les villes et communes conservent la trace des différents indicateurs de sorte à permettre le suivi dans le temps et à l'échelle de la Wallonie. En effet, dans une logique de « boîte gigogne », ces différents indicateurs permettent une appréhension plus globale du phénomène plutôt que de conserver uniquement les deux extrêmes uniquement : la vacance potentielle et les biens effectivement taxés ou pris en gestion.

5. Mise en perspective avec les chiffres des services taxation

Nous avons eu l'opportunité de comparer nos listes à celles des services taxation des Villes de Charleroi et de Namur. Ces listes nous ont été communiquées dans le cadre des accords de confidentialité, tandis que nous ne communiquons pas nos propres listes. Rappelons que les services taxations construisent une liste de bâtiments (cf. Photographie 4) tandis que nous disposons d'une liste de logements.

Dans un premier temps, nous avons identifié quelles sont les adresses communes,. Pour la Ville de Charleroi, nous identifions ainsi un chevauchement de 123 adresses entre notre liste et celle du service taxation, qui en comporte 1073 pour l'année 2014 (cf. Schéma 8). Parmi ces 123 adresses, 23 font partie de notre tirage aléatoire dans le cadre de l'enquête. Nous nous attendons donc à ce que les propriétaires, s'ils répondent, déclarent leur logement inoccupé. Dans la pratique, seuls 7 propriétaires ont répondu. Il semble donc que la part de logements inoccupés parmi les non-réponses soit plus élevée que parmi les réponses.

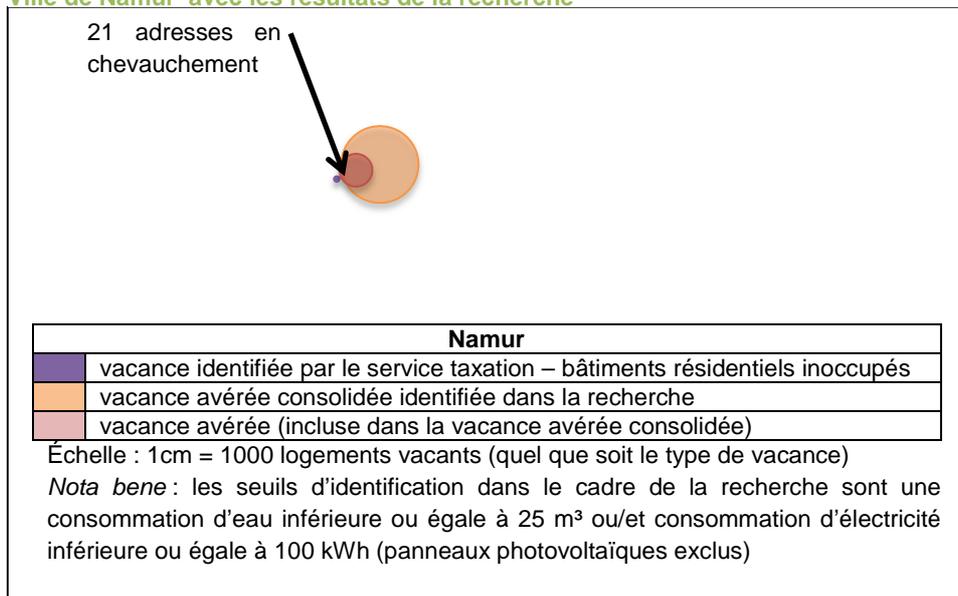
Schéma 8 : Articulation des listes de logements inoccupés du service taxation de la Ville de Charleroi avec les résultats de la recherche



Cette analyse est confortée par ce que nous observons sur le territoire de la Ville de Namur. Nous identifions un chevauchement de 21 adresses entre notre liste et celle du service taxation, qui en comporte 37 pour l'année 2014 (cf. Schéma 9)²⁶. Parmi ces 21 adresses, 14 font partie de notre tirage aléatoire dans le cadre de l'enquête. Dans la pratique, un seul propriétaire a répondu. **Cela conforte notre observation que la part de logements inoccupés parmi les non-réponses est sans doute plus élevée que parmi les réponses.**

²⁶ Eu égard à la recommandation 10, nous retenons ici les chiffres maximum en termes d'inoccupation confirmée par les propriétaires pour la Ville de Namur.

Schéma 9 : Articulation des listes de logements inoccupés du service taxation de la Ville de Namur avec les résultats de la recherche



Par ailleurs, cela souligne l'ampleur de ce qui est été identifié par le biais de la méthode des faibles consommations d'eau et/ou d'électricité. En effet, nous avons reçu 163 déclarations d'inoccupation pour le territoire de la Ville de Charleroi (soit 156 déclarations de plus que les réponses des 7 propriétaires également présents sur la liste du service taxation). Pour le territoire de la Ville de Namur, nous avons reçu 73 déclarations d'inoccupation (soit 72 déclarations de plus que la réponse de l'unique propriétaire qui a répondu et qui est également présent sur la liste du service taxation).

Recommandation 12 – Notion d'ordres de grandeurs plancher

Dans le cadre de l'enquête, la vacance avérée consolidée (vacance du parc pour une année donnée) est un ordre de grandeur plancher : en réalité, il y en a plus.

La comparaison entre les listes des services taxation et nos propres résultats permet d'identifier que beaucoup de propriétaires dont nous connaissons le statut d'inoccupation n'ont pas répondu à l'enquête, ce qui est leur droit en termes de déontologie de recherche. En revanche, cela souligne que nous avons identifié une valeur basse. Nous recommandons de considérer nos résultats comme des estimations plancher de la vacance.

III. Analyse des seuils de faible consommation

Outre la quantification et l'estimation de la vacance, il convient d'analyser la sensibilité des seuils retenus ainsi que les définitions les plus appropriées pour considérer qu'une consommation est faible. Par ailleurs, est-ce que la vacance est identifiée de manière plus efficiente uniquement par les consommations faibles d'eau ou par les consommations faibles d'électricité, ou par une articulation des deux ? Et quels sont les questions clés permettant de poser un arbitrage pour fixer une définition pour une consommation faible ?

Photographie 4 : Exemple de bâtiment inoccupé



© E. Lemaire Centre d'Etudes en Habitat Durable et Relais Social du Pays de Charleroi

1. Les relations entre la définition des seuils et l'ampleur de la vacance

1.1.1. *Plus les seuils sont élevés, plus la vacance est élevée, plus le risque d'erreur d'identification est élevé*

Mécaniquement, plus les seuils sont élevés, plus la vacance est élevée, et ce quel que soit le type de vacance, c'est-à-dire y compris la vacance avérée, confirmée par la déclaration des propriétaires. En revanche, plus les seuils sont élevés, plus nous pouvons également identifier des logements qui *de facto* sont occupés - c'est ce que nous appellerons ici des faux positifs – et donc, augmenter le risque d'erreur. Plusieurs éléments peuvent expliquer que des logements soient occupés tout en présentant de faibles consommations en eau et/ou en électricité. Ainsi, certains logements sont équipés de panneaux photovoltaïques, tandis que d'autres sont équipés d'une citerne d'eau de pluie. Mais aussi, certains ménages ont souligné leurs efforts de réduction de leur consommation en raison des évolutions environnementales et économiques²⁷. Si cette tendance d'évolution de la consommation se confirme, à seuils égaux, le risque d'erreur d'identification augmente. Cependant, notons que ce risque est déjà pris en compte dans la législation dans la mesure où l'identification est premièrement potentielle puis confirmée ou infirmée par la présentation de pièces justificatives, notamment concernant la réalisation de travaux.

²⁷ Globalement, pour un état des lieux de l'évolution des consommations résidentielles d'eau et d'électricité en Wallonie, voir Prevedello *et al.* (2015).

Recommandation 13 – Accentuer l’efficacité de l’identification des adresses en amont (1)

Exclure les adresses de compteurs d’électricité où figure un point de production d’électricité (panneaux photovoltaïques).

Les fournisseurs d’électricité disposent de l’information afférente à la présence ou non d’un point de production d’électricité en lien avec chaque compteur. De ce fait, il est possible de les retirer de la liste des adresses de compteurs figurant sous le seuil de faible consommation. Cela évite les faux positifs (adresses identifiées comme potentiellement vacante alors que la consommation nulle d’électricité est due à la présence de panneaux photovoltaïques) en amont. Nous recommandons le retrait de ces adresses afin d’accentuer l’efficacité de l’identification.

Recommandation 14 – Accentuer l’efficacité de l’identification des adresses en amont (2)

Exclure les adresses de compteurs d’eau où figure un point de collecte d’eau (citerne).

A notre connaissance, les fournisseurs d’eau ne disposent pas de l’information afférente à la présence ou non d’un point de collecte d’eau en lien avec chaque compteur. De ce fait, nous n’avons pas pu les retirer de la liste des adresses de compteurs figurant sous le seuil de faible consommation pour éviter de faux positifs (adresses identifiées comme potentiellement vacante alors que la consommation nulle d’eau est due à la présence d’une citerne) en amont. Nous recommandons une veille sur le sujet afin de pouvoir mettre en œuvre cette information lorsqu’elle sera disponible.

1.1.2. Analyse de sensibilité des seuils dans l’identification de la vacance

La seule tendance logique qui ressort dans l’analyse de la sensibilité des seuils est l’augmentation de la vacance à mesure que les seuils augmentent. Sinon, le gain lorsque l’on passe d’un seuil à un autre, et cela qu’il s’agisse de la consommation d’eau ou d’électricité, varie d’un territoire à l’autre. Nous nous focalisons ici sur les territoires de Namur et de Seraing dans la mesure où nous n’avons utilisé qu’une seule combinaison de seuils pour le territoire de la Ville de Charleroi. Par ailleurs, nous nous focalisons également sur la vacance potentielle, les autres types de vacances n’étant identifiés que pour les deux articulations extrêmes de seuils. **Il convient de retenir que si l’ampleur de la vacance augmente à mesure que les seuils s’élèvent, la vitesse de cette augmentation varie selon les territoires, et ce qu’il s’agisse d’une augmentation du seuil de faible consommation ou de celui pour l’électricité.**

Pour le territoire de la Ville de Namur, à articulation de seuil égale (une consommation d’eau inférieure ou égale à 5 m³ et/ou une consommation d’électricité inférieure à 10 kWh), le fait de se limiter pour l’électricité à l’année d’identification uniquement (2014 en l’occurrence) ou aux trois dernières années (2012, 2013 et 2014) inverse le type d’identification majoritaire. En effet, le fait que la faible consommation d’électricité concerne trois années permet d’identifier 62,6% de la vacance potentielle contre 23,2% lorsque l’on se focalise sur une année de faible consommation électrique (et respectivement, l’identification par le biais des

faibles consommations d'eau est de 35,3% et de 66,9% ; quant à elle, la part de la double faible consommation baisse ; cf. Tableau 5). En revanche, le nombre absolu de logements vacants potentiellement double : on passe de 1193 à 2448 logements identifiés. Le fait d'exclure les panneaux photovoltaïques fort logiquement participe à une diminution de la proportion d'adresses identifiées par une faible consommation d'électricité uniquement ; on passe de 23,2% à 16,5% de logements identifiés lorsque la consommation annualisée est prise en compte pour les trois dernières années, et on passe de 62,6% à 40,3% de logements identifiés lorsque la consommation annualisée est prise en compte pour l'année d'identification uniquement.

Pour le territoire de la Ville de Seraing, à articulation de seuil égale (une consommation d'eau inférieure ou égale à 5 m³ et/ou une consommation d'électricité inférieure à 10 kWh), le fait de se limiter pour l'électricité à l'année d'identification uniquement (2014 en l'occurrence) ou aux trois dernières années (2012, 2013 et 2014) maintient le type d'identification majoritaire. En effet, les logements potentiellement inoccupés identifiés par le biais des consommations faibles d'eau uniquement est respectivement de 80,4% (lorsqu'on se focalise sur une année de faible consommation électrique) et de 68,7% (lorsqu'on se focalise sur trois années de faible consommation électrique) (cf. Tableau 6). La part des logements potentiellement inoccupés identifiés par de faibles consommations électriques uniquement passe de 7,8% lorsqu'on utilise une seule année à 24,4% lorsque l'on se focalise sur les trois dernières années de faibles consommations électriques. Enfin, la part de la double faible consommation diminue presque de moitié, passant de 11,7% à 6,9%. Quant à lui, le nombre absolu de logements potentiellement vacants augmente, mais dans des proportions moindres que sur le territoire namurois : on passe de 2709 à 3304 logements potentiellement vacants. Le fait d'exclure les panneaux photovoltaïques ne participe pas ici à une diminution de la proportion d'adresses identifiées par une faible consommation d'électricité uniquement : en effet, la baisse de cette part est minime, puisqu'on passe de 7,8% à 7% lorsque la consommation annualisée est prise en compte pour les trois dernières années, et que l'on passe de 24,4% à 17,5% lorsque la consommation annualisée est prise en compte pour l'année d'identification uniquement.

Lorsque l'on fait évoluer les seuils graduellement, la capacité d'identification d'un type de faibles consommations augmente à mesure que le seuil augmente, tandis que la part d'identification pour le type de faibles consommations qui reste stable diminue ; il s'agit *a priori* d'une relation logique. En revanche, l'ampleur de ces augmentations varie selon le territoire. Ainsi, pour le territoire de la Ville de Namur, pour une faible consommation électrique inférieure ou égale à 10 kWh, on passe d'une capacité d'identification de 40,3% à 13,6% des logements potentiellement inoccupés à mesure que l'on passe de 5 à 25 m³ en termes de faibles consommations d'eau. Pour le territoire de Seraing, pour les mêmes comparaisons, on passe de 17,5% à 8,5%. L'érosion de la capacité d'identification par le biais d'une consommation inférieure ou égale à 10 kWh est bien plus importante sur le territoire de Namur que sur celui de Seraing à mesure que le seuil des faibles consommations d'eau passe de 5 à 25 m³. Lorsque l'on se focalise sur une consommation faible d'électricité définie par le seuil de 100 kWh, la capacité d'identification des faibles consommations électriques passe de 65% des logements potentiellement inoccupés à 25,4% à mesure que l'on passe de 5 à 25 m³ pour le territoire de la Ville de Namur. Pour le territoire de la Ville de Seraing, et pour la même analyse, on passe de l'identification de

25,7% de la vacance potentielle à 12,8% par les consommations faibles d'électricité uniquement, tandis que l'on passe de 5 à 25 m³. Là encore, l'érosion en termes de capacité d'identification est plus importante sur le territoire namurois que sur le territoire de la ville de Seraing à mesure que le seuil de définition des faibles consommations en eau augmente.

Qu'en est-il lorsque c'est la faible consommation d'eau qui est fixe tandis que la définition des faibles consommations électriques augmente ? Pour une faible consommation d'eau fixée à 5 m³, on observe à Namur que la capacité d'identification par les faibles consommations d'eau diminue à mesure que le seuil de faible consommation électrique augmente, passant de 57,1% à 30,8% des logements potentiellement vacants à mesure que l'on passe de 10 à 100 kWh. A Seraing, cette diminution est plus faible, dans la mesure où l'on passe de 75,2% à 62,7% d'identification de la vacance par une consommation d'eau inférieure ou égale à 5 m³, tandis que le seuil de consommation faible d'électricité passe de 10 à 100 kWh. Pour une faible consommation d'eau fixée à 25 m³, l'érosion de l'identification se rapproche pour les deux territoires. Ainsi, à Namur, on passe de l'identification de 84,7% des logements potentiellement vacants à 70,7% tandis que l'on passe de 10 à 100 kWh tandis que le seuil de consommation d'eau reste à 25 m³. Sur le territoire de la Ville de Seraing, on passe de 87,4% à 80,1% de logements potentiellement vacants identifiés par une consommation d'eau inférieure à 25 m³ tandis que l'on passe de 10 à 100 kWh concernant les faibles consommations d'électricité.

La manière dont la vacance évolue ne présente pas une sensibilité similaire selon les territoires. **Cela renforce nos conclusions en termes de différences territoriales**, comme cela sera encore souligné dans la partie immédiatement *infra*.

2. La relation entre le type d'identification et la vacance

Les résultats soulignent que l'articulation entre les faibles consommations d'eau et/ou d'électricité est essentielle à l'identification de la vacance. **Plus précisément, concernant la vacance potentielle, d'une part, selon le territoire, ce sont soit les consommations d'eau (pour Namur et Seraing) soit les consommations d'électricité (pour Charleroi²⁸) qui sont les plus efficaces pour cette identification.** Aussi, privilégier l'une ou l'autre introduirait à la fois une inégalité dans le traitement des territoires et des mesures biaisées de la vacance. D'autre part, les doubles faibles consommations sont marginales, avec un maximum autour de 10% d'identification de la vacance potentielle par ce biais. Par ailleurs, la part de vacance potentielle résultant d'une telle identification est variable selon la localité. Ainsi, pour la combinaison 1, cette part, si elle est statistiquement équivalente pour Seraing et Namur (respectivement 11,7% et 9,9%), elle est alors significativement plus importante qu'à Charleroi (6,3%). Pour la combinaison 13, la part de vacance potentielle résultant d'une identification par double faibles consommations est significativement plus élevée à Seraing qu'à Namur (7,1% contre 3,8%). **L'identification de la vacance potentielle ne doit donc pas se limiter aux doubles faibles consommations uniquement.**

²⁸ Notons que ce résultat n'est pas lié au fait que les adresses auxquelles figurent des panneaux photovoltaïques ne sont pas retirées. En effet, pour la même combinaison de seuils, panneaux photovoltaïques inclus (combinaison 1), l'identification par les consommations d'électricité uniquement ne ressort pas de manière majoritaire pour Namur et Seraing.

Recommandation 15 – Efficacité de l'identification par les consommations

Maintenir les deux sources d'identification : eau et électricité.

Il apparaît que selon les territoires, l'identification est majoritairement faite par l'une ou l'autre consommation. Nous recommandons donc de ne pas se baser uniquement sur l'une ou l'autre, mais bien de croiser les faibles consommations d'eau avec les faibles consommations d'électricité afin de couvrir au mieux l'identification de la vacance.

Recommandation 16 – Suivi statistique des capacités d'identification selon le type de consommation

Réaliser un suivi statistique des territoires selon que l'une ou l'autre faible consommation est plus efficace.

Au moment de la réalisation des listes pour les villes et communes, l'Administration a la possibilité de réaliser un suivi du type d'identification le plus efficace pour construire l'indicateur de vacance potentielle. Nous recommandons que cette information soit collectée au niveau de l'Administration. En effet, cette information pourrait participer à une analyse territoriale à l'échelle de la Wallonie afin de comprendre cette différence territoriale, puis de mobiliser les résultats en termes de politiques publiques.

3. Eclairages pour définir les seuils pertinents afin de définir ce que sont de faibles consommations

Nous nous basons ici sur les logements effectivement déclarés vacants par les propriétaires. Dans la mesure où ils ont été identifiés de trois manières différentes (consommations faibles d'eau uniquement, consommations faibles d'électricité uniquement, et double faible consommation), certains présentent des consommations se situant au-dessus des seuils fixés. Par ailleurs, dans certains cas, la consommation ne nous est pas connue : par exemple, pour le territoire de la Ville de Charleroi, la liste des compteurs d'électricité intégrait déjà l'application du seuil de 10 kWh : pour les logements identifiés par une consommation faible d'eau uniquement, la consommation d'électricité est donc manquante.

Il s'agit, en nous focalisant sur les logements relevant de la vacance avérée, d'observer leur répartition en termes de consommations. Cela nous permet de fournir un éclairage sur le choix opportun d'une définition des seuils de faibles consommations.

3.1.1. Qu'est-ce qu'une faible consommation d'eau ?

Initialement, le choix du seuil de 5 m³ renvoie à l'utilisation d'un WC pour une personne pendant une année, tandis que le seuil de 25 m³ a été choisi afin de réaliser une harmonisation avec l'augmentation du seuil des faibles consommations électriques de 10 à 100 kWh.

Pour une identification réalisée à partir des seuils les plus faibles, sur le territoire de la Ville de Charleroi, la moitié (49,1%) des logements avérés vacants présente une consommation inférieure ou égale à 10 m³, tandis que 55,8% présentent une consommation inférieure ou égale à 25 m³ (cf. Tableau 14). Pour une identification réalisée à partir des seuils les plus élevés, sur le territoire de la Ville de Namur (cf. Recommandation 10), la moitié (49,2%) des logements avérés vacants présente une consommation inférieure ou égale à 15 m³, tandis que 64,3% présentent une consommation inférieure ou égale à 25 m³ (cf. Tableau 15).

Tableau 14 : Répartition de la vacance avérée à Charleroi selon les catégories de consommation d'eau (m³)

Consommation d'eau (m ³)	Effectifs	Pourcentage (%)	Pourcentage cumulé (%)
0	5	3,1	3,1
Entre 0,1 et 1	20	12,3	15,4
Entre 1,1 et 2	17	10,4	25,8
Entre 2,1 et 3	18	11	36,8
Entre 3,1 et 4	9	5,5	42,3
Entre 4,1 et 5	6	3,7	46
Entre 5,1 et 10	5	3,1	49,1
Entre 10,1 et 15	3	1,8	50,9
Entre 15,1 et 20	6	3,7	54,6
Entre 20,1 et 25	2	1,2	55,8
Au-delà de 25	38	23,3	79,1
Donnée manquante*	34	20,9	100
Total	163	100	

Source : CHARLEROI 2014

Champ : Echantillon d'étude représentatif de l'ensemble des logements déclarés vacants lors de l'enquête à Charleroi pour l'articulation de seuils suivante : une consommation d'eau inférieure ou égale à 5 m³ et/ou une consommation d'électricité inférieure 10 kWh pour les trois dernières années (panneaux photovoltaïques inclus)

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

* : L'information donnée manquante signifie que nous ne disposons pas de l'adresse dans la base de données des compteurs d'eau. Le repérage s'est donc effectué grâce à une faible consommation d'électricité uniquement.

Autour de 40% des logements déclarés vacants présentent des consommations soit supérieures à 25 m³, soit inconnues. D'une part, cela renforce la nécessité d'articuler les deux types de faibles consommations. D'autre part, le gain en termes d'identification entre 10 ou 15 m³ et 25 m³ nous suggère que le seuil de 25 m³ est trop élevé. **Sur cette base, nous situons le seuil pertinent en termes d'identification de la vacance sous l'angle des faibles consommations d'eau entre 10 et 15 m³.**

Tableau 15 : Répartition de la vacance avérée à Namur selon les catégories de consommation d'eau (m³)

Consommation d'eau (m ³)	Effectifs	Pourcentage (%)	Pourcentage cumulé (%)
0	3	4,1	4,1
Entre 0,1 et 5	20	27,4	31,5
Entre 5,1 et 10	8	10,9	42,4
Entre 10,1 et 15	5	6,8	49,2
Entre 15,1 et 20	7	9,6	58,8
Entre 20,1 et 25	4	5,5	64,3
Au-delà de 25	5	6,8	71,1
Donnée manquante*	21	28,8	100
Total	73	100	

Source : NAMUR 2015 (CEHD/RSC)

Champ : Echantillon d'étude représentatif de l'ensemble des logements déclarés vacants lors de l'enquête à Namur pour l'articulation de seuils suivante : une consommation d'eau inférieure ou égale à 25 m³ et/ou une consommation d'électricité inférieure ou égale à 100 kWh (panneaux photovoltaïques exclus)

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

* : L'information donnée manquante signifie que nous ne disposons pas de l'adresse dans la base de données des compteurs d'eau. Le repérage s'est donc effectué grâce à une faible consommation d'électricité uniquement

Recommandation 17 – Définition proposée pour une faible consommation d'eau

Sous réserve du retrait des logements disposant d'une citerne d'eau de pluie, une faible consommation d'eau se situe entre 10 et 15 m³.

Les résultats suggèrent que le seuil approprié pour définir une faible consommation d'eau se situe entre 10 et 15 m³. Nous recommandons donc de choisir la définition d'une faible consommation d'eau entre ces deux bornes, ou en dessous. Notons que quel que soit le seuil choisi, les logements disposant d'une citerne d'eau de pluie seront inclus dans les logements identifiés, d'où la nécessité de les retirer de l'analyse (cf. Recommandation 14) ou de signaler aux propriétaires disposant d'une citerne qu'ils doivent le signaler et ne sont donc pas concernés *a priori* si elle pourvoit effectivement leur consommation d'eau.

3.1.2. Qu'est-ce qu'une faible consommation d'électricité ?

Initialement, le choix du seuil de 10 kWh renvoie à l'utilisation d'un réfrigérateur d'une classe énergétique très efficace. Pour une identification réalisée à partir des seuils les plus faibles, sur le territoire de la Ville de Charleroi, près des deux tiers (65,6%) des logements avérés vacants présentent une consommation inférieure ou égale à 10 kWh (cf. Tableau 16). Pour une identification réalisée à partir des seuils les plus élevés, sur le territoire de la Ville de Namur (cf. Recommandation 10), un cinquième (21,9%) des logements avérés vacants présente une consommation inférieure ou égale à 10 kWh, tandis que 45,1% présentent une consommation inférieure ou égale à 100 kWh (cf. Tableau 17).

De 35% à 55% des logements déclarés vacants présentent des consommations soit supérieures à 100 kWh, soit inconnues. D'une part, cela renforce la nécessité d'articuler les deux types de faibles consommations. D'autre part, le gain en termes d'identification entre 10 et 100 kWh nous suggère que le seuil de 100 kWh n'est pas trop élevé. **Sur cette base, nous situons le seuil pertinent en termes d'identification de la vacance sous l'angle des faibles consommations d'électricité à 100 kWh.**

Tableau 16 : Répartition de la vacance avérée à Charleroi selon les catégories de consommation d'électricité (kWh)

Consommation d'électricité (kWh)	Effectifs	Pourcentage (%)	Pourcentage cumulé (%)
0	83	50,9	50,9
Entre 0,1 et 5	15	9,2	60,1
Entre 5,1 et 9,9	9	5,5	65,6
Donnée manquante*	55	33,7	100
Total	163	100	

Source : CHARLEROI 2014

Champ : Echantillon d'étude représentatif de l'ensemble des logements déclarés vacants lors de l'enquête à Charleroi pour l'articulation de seuils suivante : une consommation d'eau inférieure ou égale à 5 m³ et/ou une consommation d'électricité inférieure 10 kWh pour les trois dernières années (panneaux photovoltaïques inclus)

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

* : L'information donnée manquante signifie que nous ne disposons pas de l'adresse dans la base de données des compteurs d'électricité. Le repérage s'est donc effectué grâce à une faible consommation d'eau uniquement

Tableau 17 : Répartition de la vacance avérée à Namur selon les catégories de consommation d'électricité (kWh)

Consommation d'électricité (kWh)	Effectifs	Pourcentage (%)	Pourcentage cumulé (%)
0	7	9,6	9,6
Entre 0,1 et 10	9	12,3	21,9
Entre 10,1 et 100	17	23,2	45,1
Au-delà de 100 et inférieur à 1.000	11	15,1	60,2
Donnée manquante*	29	39,7	100
Total	73	100	

Source : NAMUR 2015 (CEHD/RSC)

Champs : Echantillon d'étude représentatif de l'ensemble des logements déclarés vacants lors de l'enquête à Namur pour l'articulation de seuils suivante : une consommation d'eau inférieure ou égale à 25 m³ et/ou une consommation d'électricité inférieure ou égale à 100 kWh (panneaux photovoltaïques exclus)

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

* : L'information donnée manquante signifie que nous ne disposons pas de l'adresse dans la base de données des compteurs d'électricité. Le repérage s'est donc effectué grâce à une faible consommation d'eau uniquement

Recommandation 18 – Définition proposée pour une faible consommation d'électricité

Sous réserve du retrait des logements disposant de panneaux photovoltaïques, une faible consommation d'électricité se situe à 100 kWh.

Les résultats suggèrent que le seuil approprié pour définir une faible consommation d'électricité se situe à 100 kWh. Nous recommandons donc de choisir la définition d'une faible consommation d'électricité pour ce seuil, ou en dessous. Notons que quel que soit le seuil choisi, les logements disposant de panneaux photovoltaïques seront inclus dans les logements identifiés, d'où la nécessité de les retirer de l'analyse (*cf.* Recommandation 13) ou de signaler aux propriétaires disposant de panneaux photovoltaïques qu'ils doivent le signaler et ne sont donc pas concernés *a priori* s'ils pouvaient effectivement leur consommation d'électricité. Dans le cas de l'électricité, ce retrait peut également être réalisé en amont, les fournisseurs d'électricité disposant de cette information.

4. Un logement peut être occupé et présenter de faibles consommations en eau et/ou en électricité

Grâce à la Phase I, pilote, du projet de recherche, nous étions informées de certaines des raisons pouvant expliquer qu'un logement soit à la fois occupé tout en présentant une faible consommation d'eau et/ou d'électricité. Un item idoine a donc été inclus dans le questionnaire pour la Phase II sur le territoire de Namur afin d'avoir une vision plus objectivée de cette articulation entre occupation et faibles consommations (*cf.* Tableau 18).

Le fait d'être équipé d'une citerne d'eau de pluie ou d'une autre installation permettant la récupération de l'eau de pluie pour un usage résidentiel est la raison la plus fréquemment citée, qu'elle soit en combinaison avec l'usage de panneaux photovoltaïques ou pas (25,3% au total). Puis vient la modalité « je suis une personne âgée et je consomme peu » (22,7%). Puis, de manière statistiquement équivalente, on retrouve le fait d'être équipé de panneaux photovoltaïques (8,6%), le fait de réaliser ses tâches ménagères ailleurs que dans son logement (6,2%), le fait de vivre seul et donc de consommer peu (5,4%), et le fait de passer beaucoup de temps chez un compagnon ou une compagne, ou dans la famille (5,2%).

Les autres modalités rassemblent moins de 30 occurrences. En revanche, leur nombre souligne la variété des situations, qu'elles soient d'ordre technique (changement de compteur, destination du compteur, *etc.*), de la temporalité d'usage du logement (usage ponctuel pour des raisons professionnelles ou autres), de la destination d'usage du bien (locaux professionnels).

Tableau 18. Raisons de faible consommation en eau ou en électricité lorsque le logement est occupé

Raisons de faible consommation	Namur			
	Consommation d'eau inférieure ou égale à 5 m ³ et/ou consommation d'électricité inférieure à 10 kWh pour les trois dernières années (panneaux photovoltaïques inclus)*		Consommation d'eau inférieure ou égale à 25 m ³ et/ou consommation d'électricité inférieure ou égale à 100 kWh (panneaux photovoltaïques exclus)	
	Effectifs	Pourcentage (%)	Effectifs	Pourcentage (%)
Présence d'une citerne ou autre installation de récupération d'eau de pluie	18	13,4	125	20,3
Présence de panneaux photovoltaïques	27	20,1	22	3,6
Présence des deux simultanément	14	10,4	31	5
Le compteur a été changé récemment et n'indique pas l'index réel	4	3	23	3,7
Un compteur est présent mais n'est plus utilisé	4	3	4	0,6
Il s'agit d'un compteur à budget peu rechargé	1	0,7	5	0,8

suite du tableau page suivante

Raisons de faible consommation	Namur			
	Consommation d'eau inférieure ou égale à 5 m ³ et/ou consommation d'électricité inférieure à 10 kWh pour les trois dernières années (panneaux photovoltaïques inclus)*		Consommation d'eau inférieure ou égale à 25 m ³ et/ou consommation d'électricité inférieure ou égale à 100 kWh (panneaux photovoltaïques exclus)	
	Effectifs	Pourcentage (%)	Effectifs	Pourcentage (%)
Il s'agit du compteur des communs qui a peu de consommations	6	4,5	29	4,7
Il s'agit d'un compteur du garage peu utilisé	1	0,7	1	0,2
L'index n'a pas été relevé	0	0	1	0,2
Je suis une personne âgée et je consomme peu	15	11,2	140	22,7
Je passe beaucoup de temps chez mon compagnon/ma compagne ou dans ma famille	8	6	32	5,2
Mon travail ne me permet pas d'être beaucoup chez moi	5	3,7	16	2,6
Je réalise mes tâches ménagères ailleurs	5	3,7	38	6,2
Le locataire est régulièrement absent	0	0	3	0,5
Il s'agit d'un kot peu utilisé sur l'année	1	0,7	2	0,3
Je pars régulièrement en vacances durant l'année	5	3,7	22	3,6
Je fais attention à mes consommations	1	0,7	9	1,5
Le bâtiment est utilisé à des fins professionnelles	7	5,2	18	2,9
Je vis seul et je consomme peu	6	4,5	33	5,4
Il ne s'agit pas d'un logement	8	6	24	3,9
Il s'agit d'une copropriété et je ne sais pas qui est concerné dans l'immeuble	1	0,7	6	1
Je ne dispose pas de salle de bains et consomme peu d'eau	0	0	4	0,6
Je ne sais pas pourquoi il y a peu de consommation	10	7,5	10	1,6
Il s'agit de ma vie privée et cela ne vous regarde pas	1	0,7	1	0,2
Total	134	100	616	100

Source : NAMUR 2015 (CEHD/RSC)

Champs : Logements déclarés occupés (sous les combinaisons de seuils 1 et 13) au moment de l'enquête à Namur

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

Recommandation 19 – Mention des raisons de faibles consommations lors du contact avec les propriétaires

Mentionner les raisons possibles d'une identification par de faibles consommations alors que le bien est occupé.

Les résultats soulignent qu'il est tout à fait possible, et pour de multiples raisons, qu'un bien soit occupé tout en présentant de faibles consommations soit en eau, soit en électricité, soit pour les deux. Nous recommandons que lors du contact avec les propriétaires dans le cadre de la mise en œuvre de ce nouvel outil d'identification de la vacance, la possibilité de ces raisons soit mentionnée aux propriétaires. Il s'agit de réduire le mécontentement et/ou l'incompréhension des propriétaires face au label de logement inoccupé tandis que le bien est occupé. La récolte de cette information apparaît également comme pertinente dans la compréhension plus globale du phénomène.

IV. Raisons de la vacance

Outre l'estimation de l'ampleur de la vacance immobilière résidentielle privée ainsi que l'analyse des seuils pertinents pour identifier cette vacance, la réalisation de l'enquête permet l'analyse des raisons de la vacance sur les territoires des villes de Charleroi et de Namur. Nous raisonnons ici sur le maximum d'observations possibles, légèrement plus élevé que le nombre de questionnaires effectivement complétés en entier²⁹.

4.1. Différentes raisons de la vacance

4.1.1. Pour la combinaison de seuils suivante : une consommation d'eau inférieure ou égale à 5 m³ et/ou une consommation d'électricité inférieure à 10 kWh annuellement sur les trois dernières années, panneaux photovoltaïques inclus

Pour la Ville de Namur, sous cette articulation des seuils, les résultats doivent être ici interprétés de manière qualitative car, prise individuellement, aucune raison n'est citée 30 fois ou plus (cf. Graphique 1). Il semble cependant que les travaux soit la raison évoquée le plus fréquemment.

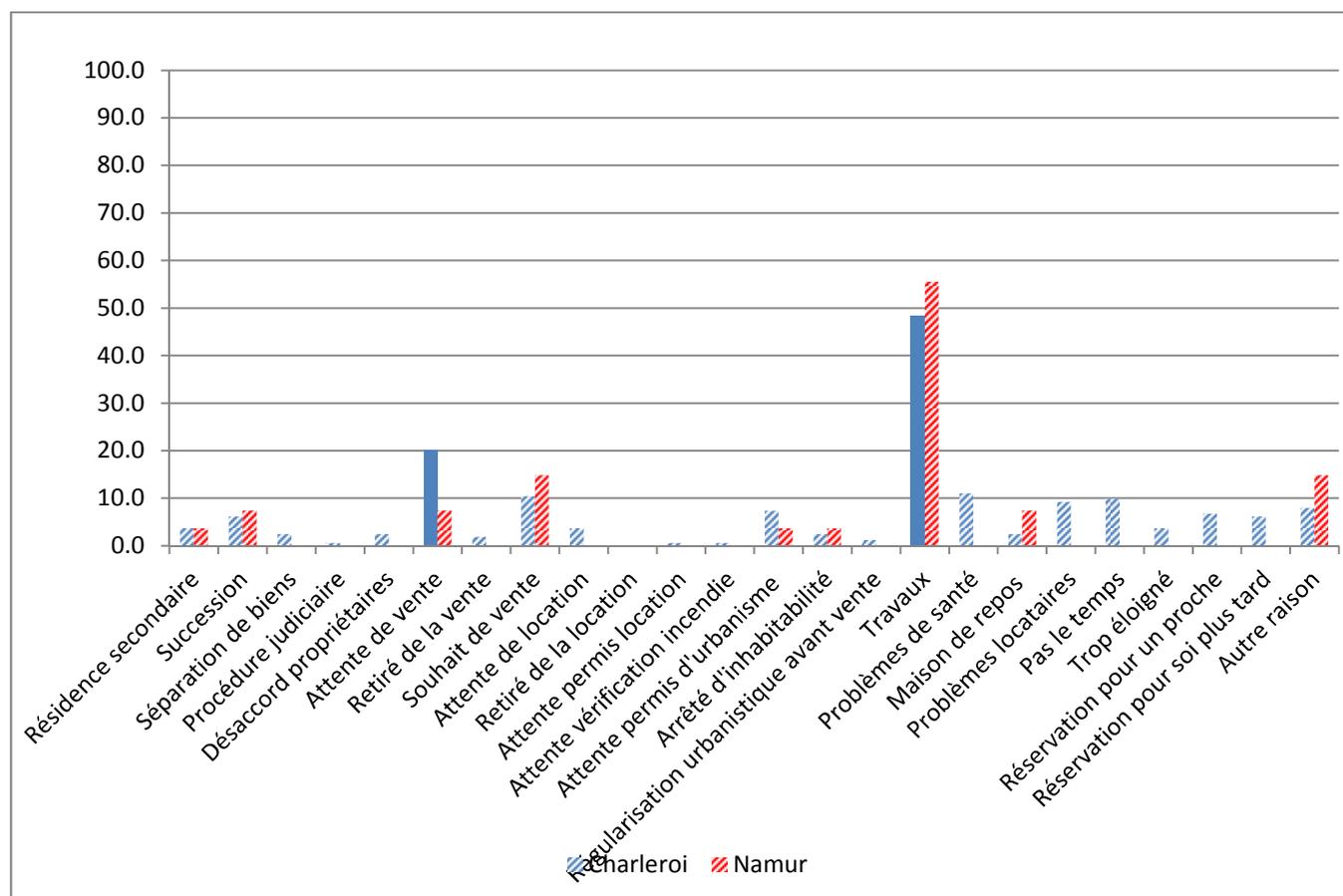
Pour la Ville de Charleroi, la **réalisation de travaux** est évoquée par près de la moitié des propriétaires de logements vacants dans le cadre de la combinaison de seuils utilisée (cf. Graphique 1). Un cinquième des propriétaires indique que l'attente de vente est une raison de la vacance de leur bien. Puis les autres raisons sont individuellement citées moins de 30 fois.

²⁹ En effet, au cours de nos interactions avec les propriétaires, il nous a été possible parfois, sans pour autant compléter l'ensemble du questionnaire, de récupérer l'information en termes de vacance ainsi que la ou les raisons de cette vacance. Le nombre d'observations diffèrent donc légèrement des analyses qui seront conduites pour le profil des logements vacants ainsi que le profil des propriétaires de ces logements.

Concernant les raisons n'étant jamais évoquées par les propriétaires, nous retrouvons, de manière commune pour les deux villes uniquement le fait que le bien soit sciemment retiré de la location, qui n'est jamais cité.

Spécifiquement pour la Ville de Namur, et considérant la combinaison de seuils utilisée ici, les raisons suivantes ne sont également jamais citées : le fait qu'une procédure judiciaire soit en cours, l'attente de la vérification incendie, l'attente d'un permis de location, le fait qu'une séparation de bien soit en cours, un désaccord entre propriétaires, le fait que le bien soit retiré de la vente ou en attente de location, le fait qu'il y ait l'attente d'une régularisation urbanistique avant la vente du bien, des soucis de santé du propriétaire, des problèmes avec des locataires antérieurs, le manque de temps pour s'occuper du bien, le fait que le bien soit trop éloigné ou réservé pour un proche, ou encore que le bien soit réservé pour soi plus tard. Autrement dit, la palette des raisons évoquées pour la vacance du bien est bien plus large sur le territoire de la Ville de Charleroi que sur celui de la Ville de Namur, toujours dans le cadre de la combinaison de seuil considérée ici. Notons que la catégorie « autre » regroupe un certain nombre d'observations : la palette réelle est sans doute plus large.

Graphique 1 : Part des propriétaires de logements déclarés vacants dans l'enquête se sentant concernés par chacune des raisons proposées (Charleroi et Namur, combinaison de seuils la plus restrictive)



Source : CHARLEROI 2014 / NAMUR 2015

Champ : logements déclarés vacants (vacance avérée) pour la combinaison de seuils suivante : une consommation d'eau inférieure ou égale à 5 m³ et/ou une consommation d'électricité inférieure à 10 kWh annuellement sur les trois dernières années, panneaux photovoltaïques inclus.

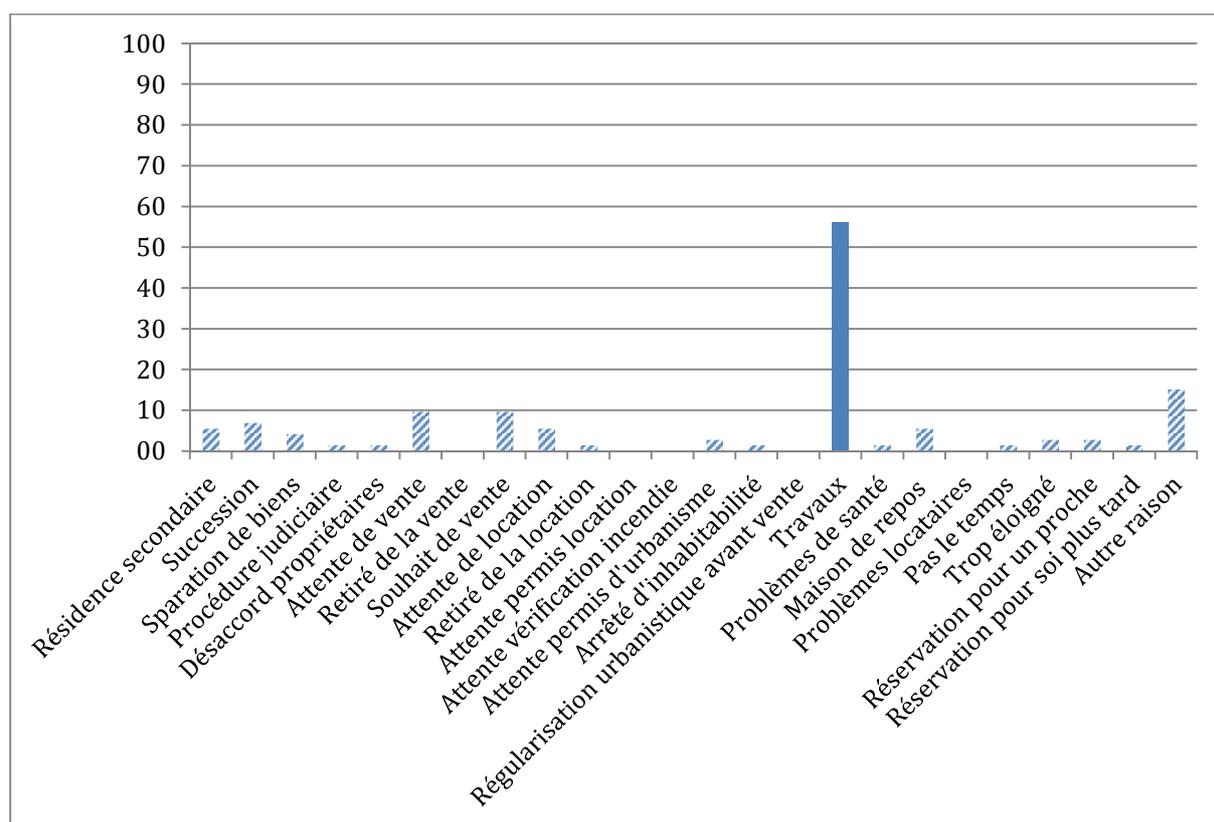
Nota bene : les hachures signalent un nombre d'observations inférieur à 30

4.1.2. Pour la combinaison de seuils suivante : une consommation d'eau inférieure ou égale à 25 m³ et/ou une consommation d'électricité inférieure ou égale à 100 kWh, panneaux photovoltaïques exclus

Ce seuil a été testé spécifiquement sur le territoire de la Ville de Namur ; en effet, cette ville a été investiguée dans le cadre de la Phase II du projet, incluant l'analyse de la sensibilité des seuils, tandis que le territoire carolorégien fut pilote. Les résultats doivent ici aussi être interprétés de manière qualitative, puisque seule la raison de la réalisation de travaux dispose de plus de 30 déclarations par des propriétaires de logements vacants (cf. Graphique 2). Plus de la moitié cite cette raison.

Par rapport à la combinaison de seuils précédente, notons que la palette des raisons s'élargit. En effet, bien moins de raisons ne sont pas du tout citées par les propriétaires. Ici encore, nous notons que la catégorie « autre » ne semble pas résiduelle en termes de nombre d'observations : la palette réelle est donc sans doute plus large.

Graphique 2 : Part des propriétaires de logements déclarés vacants dans l'enquête se sentant concernés par chacune des raisons proposées (Namur, combinaison de seuils la plus large)



Source : NAMUR 2015

Champ : logements déclarés vacants (vacance avérée) pour la combinaison de seuils suivante : une consommation d'eau inférieure ou égale à 25 m³ et/ou une consommation d'électricité inférieure ou égale à 100 kWh, panneaux photovoltaïques exclus .

Nota bene : les hachures signalent un nombre d'observations inférieur à 30.

Lorsque l'on s'intéresse aux raisons de la vacance des logements remis depuis lors sur le marché, le profil est différent (cf. Tableau 19). Nous nous focalisons ici sur le cas de Namur,

dans la mesure où la collecte des informations idoines a été rajoutée pour la Phase II grâce aux enseignements de la Phase I de la recherche.

Si la **réalisation de travaux** reste la raison la plus citée, par près de la moitié des propriétaires, les autres raisons sont différentes. D'un point de vue qualitatif (le nombre d'observations étant inférieur à 30), on note **l'attente de location ou de vente**, mais aussi **l'impossibilité de s'occuper du bien pour une période donnée**.

Tableau 19 : Raisons de la vacance frictionnelle à Namur

	Namur			
	Consommation d'eau inférieure ou égale à 5 m ³ et/ou consommation d'électricité inférieure à 10 kWh pour les trois dernières années (panneaux photovoltaïques inclus)*		Consommation d'eau inférieure ou égale à 25 m ³ et/ou consommation d'électricité inférieure ou égale à 100 kWh (panneaux photovoltaïques exclus)	
	Effectifs	Pourcentage (%)	Effectifs	Pourcentage (%)
Travaux	9	47,4	45	49,5
Attente du permis d'urbanisme	0	0	1	1,1
Attente de vente	2	10,5	3	3,3
Attente de location	4	21,1	22	24,2
Succession	2	10,5	3	3,3
Impossibilité de s'occuper du logement (maladie par exemple)	2	10,5	21	23,1
Autre raison	3	15,9	15	16,5
Total	19	100	91	100

Source : NAMUR 2015 (CEHD/RSC)

Champs : Logements déclarés occupés mais inoccupés en tout ou en partie en 2014 au moment de l'enquête à Namur (vacance frictionnelle, telle que définie dans la recherche)

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

Recommandation 20 – Approfondissement de l'analyse des logements vacants de manière structurelle ou frictionnelle

Réalisation d'une analyse dynamique des raisons de la vacance afin d'identifier comment un logement structurellement vacant est remis sur le marché ou comment un logement *a priori* en vacance frictionnelle devient un logement vacant de manière structurelle.

D'une part, la différence des raisons évoquées pour la vacance lorsque le bien a été remis sur le marché ou lorsqu'il est vacant de manière avérée semble suggérer des différences structurelles importantes. D'autre part, la durée moyenne de la vacance frictionnelle dans le cadre de la définition retenue pour cette recherche dépasse la durée usuellement admise (6 mois). Il serait intéressant d'analyser de manière dynamique comment les raisons se modifient au cours du temps pour passer des catégories rencontrées en cas de vacance avérée aux catégories évoquées en cas de vacance frictionnelle. Nous recommandons l'approfondissement de ce point afin d'identifier des leviers d'action en termes de politiques publiques.

4.2. Nombre de raisons de vacance par logement

Outre les types de raisons et le nombre de raisons différentes pouvant être évoquées, il convient d'identifier à combien de raisons sont confrontés les propriétaires. En effet, cela souligne l'ampleur de leur tâche dans l'objectif d'une remise du bien sur le marché. Si une majorité des propriétaires indiquent qu'ils font face à une seule raison (entre 51,5% et 72,6% d'entre eux ; cf. Tableau 20), cela laisse quand même une partie significative des propriétaires face à plusieurs raisons. Par ailleurs, la situation sur le territoire de Charleroi souligne une part plus importante de propriétaires face à plusieurs raisons que sur le territoire de Namur. Ainsi, à Charleroi, près du tiers des propriétaires font face à deux raisons de vacance.

Tableau 20 : Nombre de raisons de vacance par logement à Charleroi et à Namur

	Consommation d'eau inférieure ou égale à 5 m ³ et/ou consommation d'électricité inférieure à 10 kWh pour les trois dernières années (panneaux photovoltaïques inclus)*				Consommation d'eau inférieure ou égale à 25 m ³ et/ou consommation d'électricité inférieure ou égale à 100 kWh (panneaux photovoltaïques exclus)	
	Charleroi		Namur			
	Effectifs	Pourcentage (%)	Effectifs	Pourcentage (%)	Effectifs	Pourcentage (%)
Une seule raison	84	51,5	<i>24</i>	<i>88,9</i>	53	72,6
Deux raisons	46	28,2	<i>3</i>	<i>11,1</i>	19	26
Trois raisons	<i>16</i>	<i>9,8</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1</i>	<i>1,4</i>
Plus de trois raisons	<i>11</i>	<i>6,7</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Aucune raison évoquée	<i>6</i>	<i>3,7</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Total	163	100	<i>27</i>	<i>100</i>	73	100

Sources : CHARLEROI 2014 / NAMUR 2015

Champ : logements déclarés vacants (vacance avérée)

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

V. Profil des logements vacants

Pour le profil des logements vacants, notons que nous raisonnons sur les questionnaires complets uniquement, d'où une réduction du nombre d'observations. Nous nous focalisons sur une présentation des types de logements vacants ainsi que sur leur état. Les chiffres présentés pour Charleroi peuvent légèrement différer de ceux indiqués dans le rapport final de la Phase I dans la mesure où la Phase II a débuté par l'envoi d'une vague additionnelle de questionnaires afin de s'assurer d'un plus grand nombre d'observations, permettant l'analyse statistique.

5.1. Types de logements vacants

Majoritairement, la vacance concerne surtout des maisons individuelles, qui représentent 62,5% de la vacance avérée sur le territoire de la Ville de Charleroi et 68,5% de la vacance avérée sur le territoire de la Ville de Namur (cf. Tableau 21). Néanmoins, à l'échelle des ordres de grandeurs disponibles pour l'ensemble de la Wallonie, dont le parc est composé à 80% de maisons, il semble que ce type de logements soit proportionnellement moins touché que les autres par la vacance. Ainsi, les types de logements les moins fréquents au sein du parc auraient une probabilité de vacance plus importante que les biens les plus fréquents (les maisons).

Le fait que les maisons soient majoritaires facilite *a priori* l'action publique, dont une partie des outils cible les bâtiments et non l'échelle du logement. En effet, dans le cas des maisons, il y a identité entre logement et bâtiment.

Tableau 21 : Type de logements vacants de manière avérée à Charleroi et à Namur

	Consommation d'eau inférieure ou égale à 5 m ³ et/ou consommation d'électricité inférieure à 10 kWh pour les trois dernières années (panneaux photovoltaïques inclus)*				Consommation d'eau inférieure ou égale à 25 m ³ et/ou consommation d'électricité inférieure ou égale à 100 kWh (panneaux photovoltaïques exclus)	
	Charleroi		Namur			
	Effectifs	Pourcentage (%)	Effectifs	Pourcentage (%)	Effectifs	Pourcentage (%)
Maison individuelle	75	62,5	<i>21</i>	<i>77,8</i>	50	68,5
Appartement	15	12,5	1	3,7	6	8,2
Studio	1	0,8	0	0	1	1,4
Immeuble avec plusieurs logements	15	12,5	2	7,4	7	9,6
Immeuble mixte	7	5,8	0	0	0	0
Non réponse	7	5,8	3	11,1	9	12,3
Total	120	100	27	100	73	100

Sources : CHARLEROI 2014 / NAMUR 2015

Champ : logements déclarés vacants (vacance avérée)

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

5.2. Etat des logements vacants

5.2.1. Evaluation de l'état des logements

Notons tout d'abord un biais potentiel dans les réponses concernant l'état du logement. En effet, nous ne savons pas comment le terme « dégradé » a été perçu par les propriétaires répondants. Soulignons donc de suite que ces résultats mériteraient d'être analysés en profondeur en articulation avec la situation observée à Bruxelles (Noël, 1984). Néanmoins, il est frappant de constater qu'il y a statistiquement autant de logements vacants considérés comme dégradés que de logements vacants considérés comme non dégradés (cf. Tableau 22). Par ailleurs, soulignons que *stricto sensu* le nombre de logements considérés comme

dégradés ne correspond pas au nombre de biens en travaux. Néanmoins, cela donne une indication qualitative de l'ampleur des travaux nécessaires selon les propriétaires dans le cas d'un bien dégradé. Sous cet angle, la définition subjective du terme « dégradé » pourrait même prendre en compte l'ampleur des efforts anticipés par le propriétaire. Cela reste néanmoins une hypothèse, demandant à être vérifiée.

Tableau 22 : Ensemble des logements vacants considérés comme dégradés par leurs propriétaires à Charleroi et à Namur

	Consommation d'eau inférieure ou égale à 5 m ³ et/ou consommation d'électricité inférieure à 10 kWh pour les trois dernières années (panneaux photovoltaïques inclus)*				Consommation d'eau inférieure ou égale à 25 m ³ et/ou consommation d'électricité inférieure ou égale à 100 kWh (panneaux photovoltaïques exclus)	
	Charleroi		Namur			
	Effectifs	Pourcentage (%)	Effectifs	Pourcentage (%)	Effectifs	Pourcentage (%)
Oui	56	46,7	<i>10</i>	<i>37</i>	<i>28</i>	<i>38,4</i>
Non	57	47,5	<i>13</i>	<i>48,2</i>	<i>32</i>	<i>43,8</i>
Non réponse	7	5,8	<i>4</i>	<i>14,8</i>	<i>13</i>	<i>17,8</i>
Total	120	100	<i>27</i>	<i>100</i>	<i>73</i>	<i>100</i>

Sources : CHARLEROI 2014 / NAMUR 2015

Champ : logements déclarés vacants (vacance avérée)

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

La ventilation des raisons de dégradation doit être interprétée de manière qualitative puisque nous disposons de moins de 30 observations par modalité (cf. Tableau 23). Sous cet angle, soulignons le fait d'avoir acheté le bien en l'état (dégradé) qui semble plus important que des dégâts provoqués par un locataire ou un manque d'entretien. Il serait intéressant de connaître les raisons des propriétaires pour acheter un bien qu'ils considèrent dégradés étant donné qu'il semble que ce soit une raison importante de vacance eu égard aux travaux à réaliser.

Recommandation 21 – Analyse des raisons d'achat d'un bien dégradé

Analyser les arbitrages des propriétaires au moment de l'achat.

Nous recommandons une analyse des arbitrages des propriétaires au moment de l'achat. En effet, si un lien existe entre l'état du bien, l'ampleur des travaux, et la vacance, un outil en termes de politiques publiques pourrait être une meilleure information des propriétaires quant aux conséquences de l'achat d'un bien dégradé (estimation du temps pour la réalisation des travaux, estimation du coût, etc.).

Tableau 23 : Raisons de dégradation des logements vacants à Charleroi et à Namur

	Consommation d'eau inférieure ou égale à 5 m ³ et/ou consommation d'électricité inférieure à 10 kWh pour les trois dernières années (panneaux photovoltaïques inclus)*				Consommation d'eau inférieure ou égale à 25 m ³ et/ou consommation d'électricité inférieure ou égale à 100 kWh (panneaux photovoltaïques exclus)	
	Charleroi		Namur			
	Effectifs	Pourcentage (%)	Effectifs	Pourcentage (%)	Effectifs	Pourcentage (%)
Déjà dégradé lors de l'achat	27	22,5	8	29,6	22	30,1
Le dernier locataire a fait des dégâts	12	10	1	3,7	3	4,1
Je n'ai pas pu entretenir le logement sur une longue période	11	9,2	2	7,4	4	5,5
Pour une autre raison (un incendie par exemple)	3	2,5	0	0	0	0
Non réponse	10	8,8	3	11,1	14	19,2
Non concerné	57	47,5	13	48,2	32	43,8
Total	120	100	27	100	73	100

Sources : CHARLEROI 2014/ RVR 2014 Namur (CEHD/RSC)

Champ : logements déclarés vacants (vacance avérée) à Charleroi (combinaison de seuils 1) et à Namur (combinaison de seuils 1 et 13)

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

5.2.2. Evaluation des travaux nécessaires

La grande majorité des propriétaires indiquent que des travaux sont nécessaires pour le logement vacant considéré : 74,2% des propriétaires de logements vacants identifiés sur le territoire de Charleroi sont dans ce cas, tout comme 65,9% des propriétaires sur le territoire de Namur pour ce type de logement (cf. Tableau 24). Notons que cette évaluation semble dépasser les travaux effectivement en cours, autrement dit il y aurait des propriétaires n'étant pas en train de réaliser les travaux qu'ils identifient pourtant comme nécessaires.

Concernant le type de travaux, le profil des réponses pour les territoires de la Ville de Charleroi et de Namur sont fort différents (cf. Tableau 25). Dans le cas de Charleroi, les propriétaires indiquent majoritairement (pour 58,3% d'entre eux) qu'il s'agit de travaux lourds. Dans le cas de Namur, très majoritairement (89%) les propriétaires n'ont pas répondu à cette question. Nous n'avons pas d'explication *a priori* pour cette absence de réponse. Ce résultat serait intéressant à creuser.

Tableau 24 : Les logements vacants identifiés nécessitent-ils des travaux ?

	Consommation d'eau inférieure ou égale à 5 m ³ et/ou consommation d'électricité inférieure à 10 kWh pour les trois dernières années (panneaux photovoltaïques inclus)*				Consommation d'eau inférieure ou égale à 25 m ³ et/ou consommation d'électricité inférieure ou égale à 100 kWh (panneaux photovoltaïques exclus)	
	Charleroi		Namur			
	Effectifs	Pourcentage (%)	Effectifs	Pourcentage (%)	Effectifs	Pourcentage (%)
Oui	89	74,2	19	70,4	48	65,8
Non	13	10,8	0	0	2	2,7
Non réponse	18	15	8	29,6	23	31,5
Total	120	100	27	100	73	100

Sources : CHARLEROI 2014 / NAMUR 2015

Champ : logements déclarés vacants (vacance avérée)

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

Tableau 25 : Type de travaux dont nécessitent les logements vacants à Charleroi et à Namur d'après leur propriétaire

	Consommation d'eau inférieure ou égale à 5 m ³ et/ou consommation d'électricité inférieure à 10 kWh pour les trois dernières années (panneaux photovoltaïques inclus)*				Consommation d'eau inférieure ou égale à 25 m ³ et/ou consommation d'électricité inférieure ou égale à 100 kWh (panneaux photovoltaïques exclus)	
	Charleroi		Namur			
	Effectifs	Pourcentage (%)	Effectifs	Pourcentage (%)	Effectifs	Pourcentage (%)
Travaux lourds	70	58,3	3	11,1	4	5,5
Travaux légers	4	3,3	0	0	1	1,4
Travaux d'isolation	1	0,8	0	0	0	0
Travaux de mise en conformité	9	7,5	1	3,7	1	1,4
Non réponse	19	15,8	8	29,6	65	89
Non concerné	13	10,8	0	0	2	2,7
Total	120	100	27	100	73	100

Sources : CHARLEROI 2014 / NAMUR 2015

Champ : logements déclarés vacants (vacance avérée)

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

VI. Profil des propriétaires de logements vacants

Tout comme pour le profil des logements vacants, pour le profil des propriétaires de logements vacants, nous raisonnons sur les questionnaires complets uniquement, d'où une réduction du nombre d'observations. Par ailleurs, les chiffres présentés ici peuvent légèrement différer de ceux indiqués dans le rapport final de la Phase pilote de la recherche

dans la mesure où nous avons eu l'opportunité de procéder à l'envoi d'une vague supplémentaire de questionnaires afin de sécuriser l'analyse statistique.

Tandis que les caractéristiques des propriétaires occupant sont plutôt bien connues, y compris en tenant compte de l'hétérogénéité de leurs profils (Brugeja-Bloch, 2013), le profil des propriétaires de logement vacant n'est pas consolidé. Il s'agit de présenter leur profil pour les territoires de Charleroi et de Namur. Nous procédons tout d'abord à une description critère par critère, pour ensuite dresser une typologie des propriétaires de logements vacants.

6.1. Description des caractéristiques des propriétaires critère par critère

6.1.1. Genre et âge des propriétaires de logements vacants

L'hypothèse de départ est que l'âge avancé des propriétaires (plus de 65 ans) est corrélé avec la vacance (Halleux, 2004). Or, sur le territoire de Charleroi, ce sont les tranches d'âge intermédiaires qui sont significativement plus propriétaire que les plus jeunes ou les plus âgés (cf. Tableau 26)³⁰.

Tableau 26 : Catégories d'âge des propriétaires de logements vacants à Charleroi et à Namur

	Consommation d'eau inférieure ou égale à 5 m ³ et/ou consommation d'électricité inférieure à 10 kWh pour les trois dernières années (panneaux photovoltaïques inclus)*				Consommation d'eau inférieure ou égale à 25 m ³ et/ou consommation d'électricité inférieure ou égale à 100 kWh (panneaux photovoltaïques exclus)	
	Charleroi		Namur			
	Effectifs	Pourcentage (%)	Effectifs	Pourcentage (%)	Effectifs	Pourcentage (%)
18-25 ans	1	0,8	1	3,7	2	2,7
26-35 ans	12	10	1	3,7	2	2,7
36-45 ans	22	18,3	1	3,7	4	5,5
46-55 ans	20	16,7	5	18,5	7	9,6
56-65 ans	23	19,2	8	29,6	17	23,3
66-75 ans	22	18,3	2	7,4	16	21,9
75 ans ou plus	11	9,2	4	14,8	12	16,4
Non réponse	9	7,5	5	18,5	13	17,8
Total	120	100	27	100	73	100

Sources : CHARLEROI 2014 / NAMUR 2015

Champ : logements déclarés vacants (vacance avérée)

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

Cette différence peut être expliquée de plusieurs manières. D'une part, rappelons que la vacance avérée doit ici encore être subdivisée entre les logements éligibles à une exonération ou les logements taxés, distinction que nous n'avons pas réalisée dans la mesure où elle repose sur la présentation de justificatifs officiels. D'autre part, peut-être que

³⁰ Nous avons procédé à des tests par regroupement de catégories d'âge afin de pallier le manque d'observations.

les non réponses sont corrélées à l'âge des propriétaires, les plus âgés n'ayant pas répondu. C'est sous ces réserves que l'interprétation du profil des propriétaires de logements inoccupés doit être entendue.

A Charleroi, il y a significativement plus d'hommes que de femmes propriétaires de logements déclarés inoccupés (vacance avérée) (56,7% *versus* 35,8%). La distribution des hommes et des femmes au sein de chaque tranche d'âge ne présente pas de résultat significatif.

Dans le cas de Charleroi, nous avons également pu conduire l'analyse avec un focus sur les propriétaires de logements vacants identifiés par une double faible consommation. Alors, la dimension genrée disparaît : il y a autant d'hommes que de femmes propriétaires de logements vacants identifiés par une double faible consommation. Pour les tranches d'âge également, une différence est observée, avec une distinction au sein des propriétaires d'âge intermédiaire : ce sont les 56-75 ans qui sont proportionnellement les plus nombreux, puis les 36-55 ans et les plus jeunes et plus âgés (faible nombre d'observations). La répartition des hommes et des femmes au sein des catégories d'âge est différente : les femmes se situent plutôt vers les catégories les plus âgées (56 ans ou plus) tandis que les hommes se situent plutôt vers les catégories les plus jeunes (moins de 56 ans).

6.1.2. Composition familiale des propriétaires de logements vacants

L'hypothèse de départ est que la proportion de propriétaires isolés et propriétaires isolés avec enfants est importante au sein des propriétaires de logements vacants. Dans nos résultats pour Charleroi, il y a statistiquement autant de propriétaire isolé qu'en couple (*cf.* Tableau 27). En revanche, il y a significativement plus de propriétaire de logement vacant n'ayant pas d'enfant à charge. Dans la mesure où nous n'avons pas connaissance de l'âge des enfants à charge, il ne nous est pas possible de vérifier si les ménages avec enfants en bas-âge étaient les plus enclins à l'investissement immobilier (*cf.* Wood, 2013).

Dans le cas de Charleroi, nous avons aussi pu conduire l'analyse sur les propriétaires de logements vacants identifiés par une double faible consommation. Ces propriétaires de logements vacants identifiés par une double faible consommation n'ont majoritairement pas d'enfant à charge (57,1% contre 33,3%). Leur profil sous cet angle ne diffère donc pas de celui des propriétaires de logements vacants identifiés par l'une ou l'autre faible consommation uniquement.

Tableau 27 : Composition familiale des propriétaires de logements vacants à Charleroi et à Namur

	Consommation d'eau inférieure ou égale à 5 m ³ et/ou consommation d'électricité inférieure à 10 kWh pour les trois dernières années (panneaux photovoltaïques inclus)*				Consommation d'eau inférieure ou égale à 25 m ³ et/ou consommation d'électricité inférieure ou égale à 100 kWh (panneaux photovoltaïques exclus)	
	Charleroi		Namur		Namur	
	Effectifs	Pourcentage (%)	Effectifs	Pourcentage (%)	Effectifs	Pourcentage (%)
Célibataire/divorcé(e)/veuf(ve)	32	45,7	13	48,1	36	49,3
Célibataire avec enfant(s) à charge	16	29	0	0	0	0
Couple sans enfant(s) à charge	38	54,3	5	18,5	16	21,9
Couple avec enfants(s) à charge	25	61	4	14,8	8	11
Non réponse	9	7,5	5	18,5	13	17,8
Total	120	100	27	100	73	100

Sources : CHARLEROI 2014 / NAMUR 2015

Champ : logements déclarés vacants (vacance avérée)

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

6.1.3. Statut d'occupation des propriétaires

L'hypothèse de départ est que la proportion de propriétaires inactifs est importante au sein des propriétaires de logements vacants. Cette hypothèse est corroborée par nos résultats : il y a effectivement significativement plus de propriétaire de logements vacants n'étant pas ou plus en activité (cf. Tableau 28).

Tableau 28 : Statut d'activités des propriétaires de logements vacants à Charleroi et à Namur

	Consommation d'eau inférieure ou égale à 5 m ³ et/ou consommation d'électricité inférieure à 10 kWh pour les trois dernières années (panneaux photovoltaïques inclus)*				Consommation d'eau inférieure ou égale à 25 m ³ et/ou consommation d'électricité inférieure ou égale à 100 kWh (panneaux photovoltaïques exclus)	
	Charleroi		Namur		Namur	
	Effectifs	Pourcentage (%)	Effectifs	Pourcentage (%)	Effectifs	Pourcentage (%)
Propriétaire actif professionnellement	49	40,8	12	44,4	24	32,9
Propriétaire pas ou plus actif	61	50,8	10	37	34	46,6
Non réponse	10	8,4	5	18,5	15	20,5
Total	120	100	27	100	73	100

Sources : CHARLEROI 2014 / NAMUR 2015

Champ : logements déclarés vacants (vacance avérée)

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

En nous focalisant sur les propriétaires de logements vacants identifiés par une double faible consommation, sur le territoire de la Ville de Charleroi, il apparaît également que majoritairement, ils ne travaillent pas ou plus.

6.1.4. Multipropriété

L'hypothèse de départ est que la proportion de multipropriétaires est importante au sein des propriétaires de logements vacants. Cela ne se vérifie pas dans nos résultats (cf. Tableau 29).

Tableau 29 : Les propriétaires de logements vacants à Charleroi et à Namur sont-ils propriétaires de plusieurs biens ?

	Consommation d'eau inférieure ou égale à 5 m ³ et/ou consommation d'électricité inférieure à 10 kWh pour les trois dernières années (panneaux photovoltaïques inclus)*				Consommation d'eau inférieure ou égale à 25 m ³ et/ou consommation d'électricité inférieure ou égale à 100 kWh (panneaux photovoltaïques exclus)	
	Charleroi		Namur		Namur	
	Effectifs	Pourcentage (%)	Effectifs	Pourcentage (%)	Effectifs	Pourcentage (%)
Oui	40	33,3	6	22,2	17	23,3
Non	69	57,5	16	59,3	40	54,8
Non réponse	11	9,1	5	18,5	16	21,9
Total	120	100	27	100	73	100

Sources : CHARLEROI 2014 / NAMUR 2015

Champ : logements déclarés vacants (vacance avérée)

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

6.1.5. Acquisition du logement

Majoritairement, les propriétaires de logements vacants les ont acquis par achat. Cela concerne respectivement 67,5% des propriétaires sur le territoire de Charleroi et 46,6% des propriétaires sur le territoire de Namur (cf. Tableau 30). Une majorité (54,8%) de ces derniers propriétaires n'a pas souhaité préciser la raison de leur achat (cf. Tableau 31). En écho à l'absence de mention de la nature des travaux à réaliser, il serait intéressant de creuser la ou les raisons d'absence de réponse sur ce point.

Tableau 30 : Types d'acquisition des logements vacants à Charleroi et à Namur

	Consommation d'eau inférieure ou égale à 5 m ³ et/ou consommation d'électricité inférieure à 10 kWh pour les trois dernières années (panneaux photovoltaïques inclus)*				Consommation d'eau inférieure ou égale à 25 m ³ et/ou consommation d'électricité inférieure ou égale à 100 kWh (panneaux photovoltaïques exclus)	
	Charleroi		Namur			
	Effectifs	Pourcentage (%)	Effectifs	Pourcentage (%)	Effectifs	Pourcentage (%)
Par héritage	26	21,7	9	33,3	27	37
Par donation	2	1,7	1	3,7	2	2,7
Par usufruit	1	0,8	0	0	0	0
Par achat	81	67,5	13	48,1	34	46,6
Non réponse	10	8,8	4	14,8	10	13,7
Total	120	100	27	100	73	100

Sources : CHARLEROI 2014 / NAMUR 2015

Champ : logements déclarés vacants (vacance avérée) à Charleroi (combinaison de seuils 1) et à Namur (combinaison de seuils 1 et 13)

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

Tableau 31 : Raisons d'achat des logements vacants à Namur

	Consommation d'eau inférieure ou égale à 25 m ³ et/ou consommation d'électricité inférieure ou égale à 100 kWh (panneaux photovoltaïques exclus)	
	Namur	
	Effectifs	Pourcentage (%)
Pour y vivre moi-même	15	20,5
Logement destiné à un proche	1	1,5
Logement réservé pour moi plus tard	0	0
Pour y loger des locataires	17	23,3
Non réponse	40	54,8
Total	73	100

Sources : NAMUR 2015

Champ : logements déclarés vacants (vacance avérée)

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

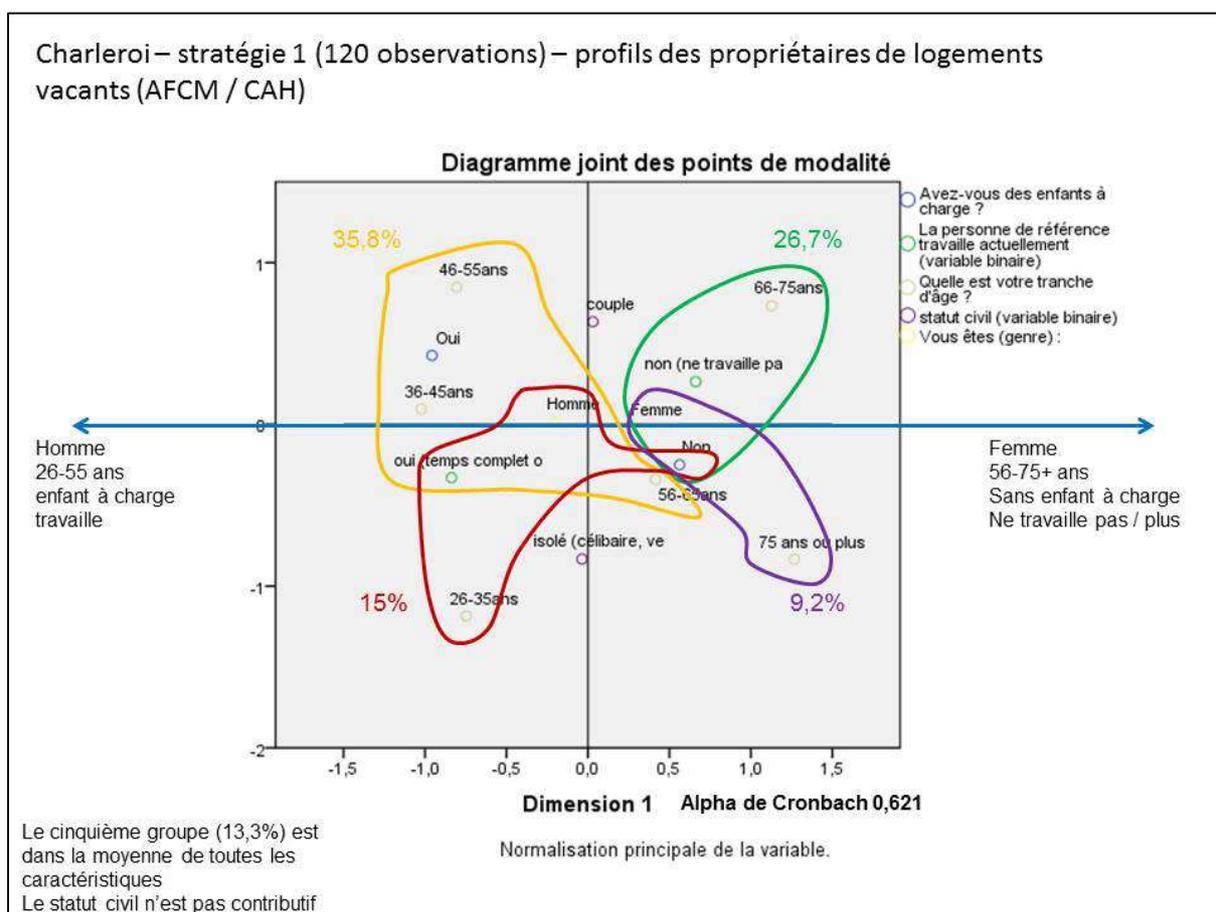
6.2. Vers une typologie des propriétaires de logements vacants ?

Pour cette typologie, nous avons procédé à une analyse factorielle articulante une analyse factorielle en correspondance multiple avec une classification ascendante hiérarchique. Globalement, il s'agit de mobiliser l'ensemble des caractéristiques sociodémographiques des propriétaires de logements vacants afin d'observer comment elles vont se regrouper ou se distancer, construisant ainsi une typologie. L'interprétation se focalise premièrement sur la caractérisation de l'espace factoriel, polarisé par des axes. C'est dans ce cadre, qui indique

les lignes directrices du phénomène observé, que la suite de l'interprétation est ensuite réalisée : celle des groupes émergents de l'analyse, et constituant *a priori* une typologie. Cette méthodologie est descriptive et vise à retirer des informations additionnelles des données. En effet, notamment dans ce cadre de faible nombre d'observations, nous sommes rapidement limités dans les croisements qu'il serait intéressant de réaliser.

Quels que soient le territoire considéré et l'articulation des seuils, l'espace factoriel est dominé par une seule dimension. Elle est polarisée en termes d'âge, du fait d'avoir ou pas des enfants à charge et selon le statut d'occupation. En revanche, la contribution de certaines caractéristiques sociodémographiques ressort selon le territoire considéré ou l'articulation des seuils. Ainsi, pour le territoire de la Ville de Charleroi, le genre est contributif, qu'il s'agisse de l'ensemble des logements vacants ou d'un focus sur les logements identifiés par une double faible consommation (cf. Espace factoriel 1 et Espace factoriel 2).

Espace factoriel 1 : Les profils des propriétaires de logements vacants sur le territoire de la Ville de Charleroi



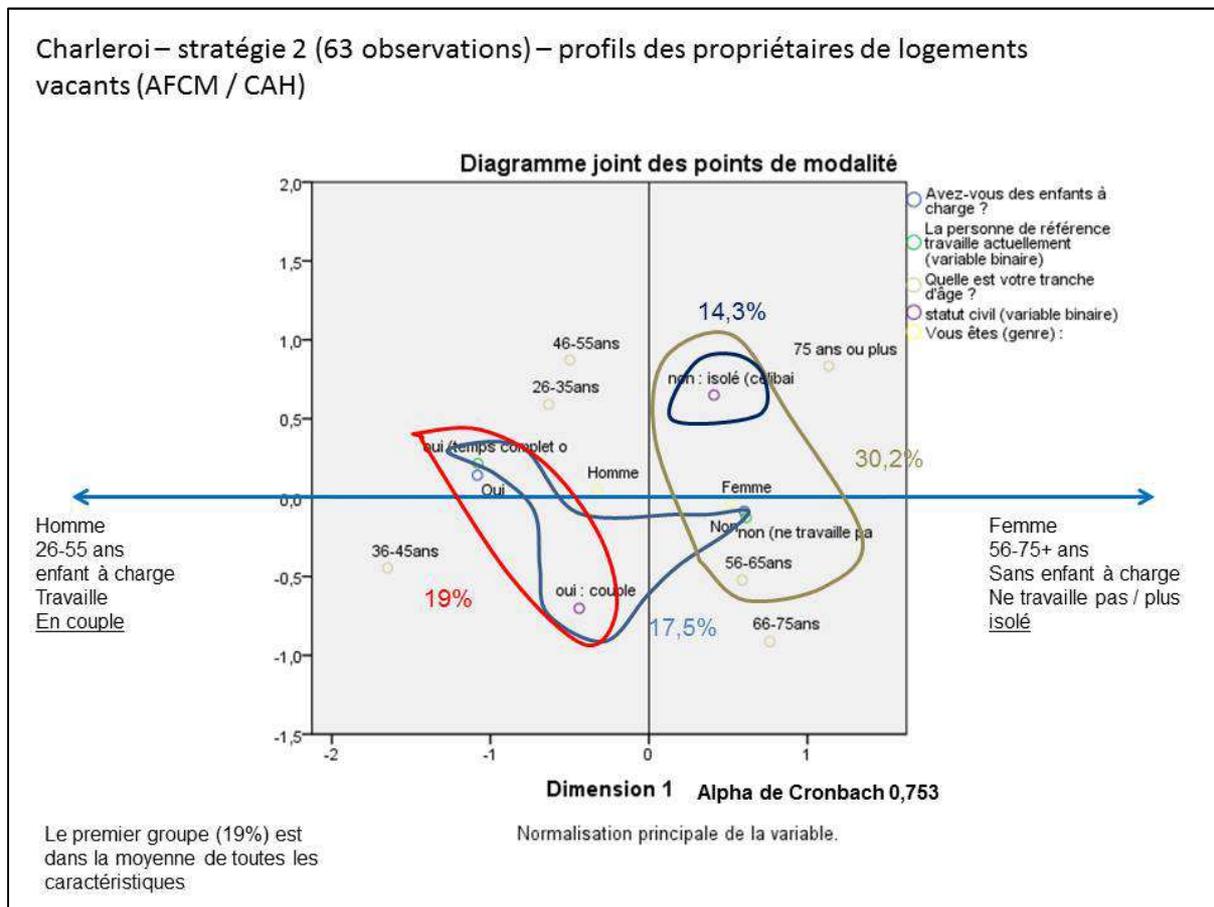
Source : CHARLEROI 2014

Champ : logements vacants (vacance avérée) pour l'articulation des seuils suivants : consommation d'eau inférieure ou égale à 5 m³ et/ou consommation d'électricité inférieure 10 kWh sur les trois dernières années (panneaux photovoltaïques inclus)

Dans le cas d'une double faible consommation, une variable additionnelle devient contributive à la polarisation de l'espace factoriel : le statut civil (cf. Espace factoriel 2). Et dans le cas de Namur, seules quatre caractéristiques sociodémographiques sont

contributives : l'âge, le fait d'avoir ou non des enfants à charge, le statut d'occupation et le statut civil (cf. Espace factoriel 3).

Espace factoriel 2 : Les profils des propriétaires de logements vacants sur le territoire de la Ville de Charleroi – focus sur les logements vacants identifiés par une double faible consommation

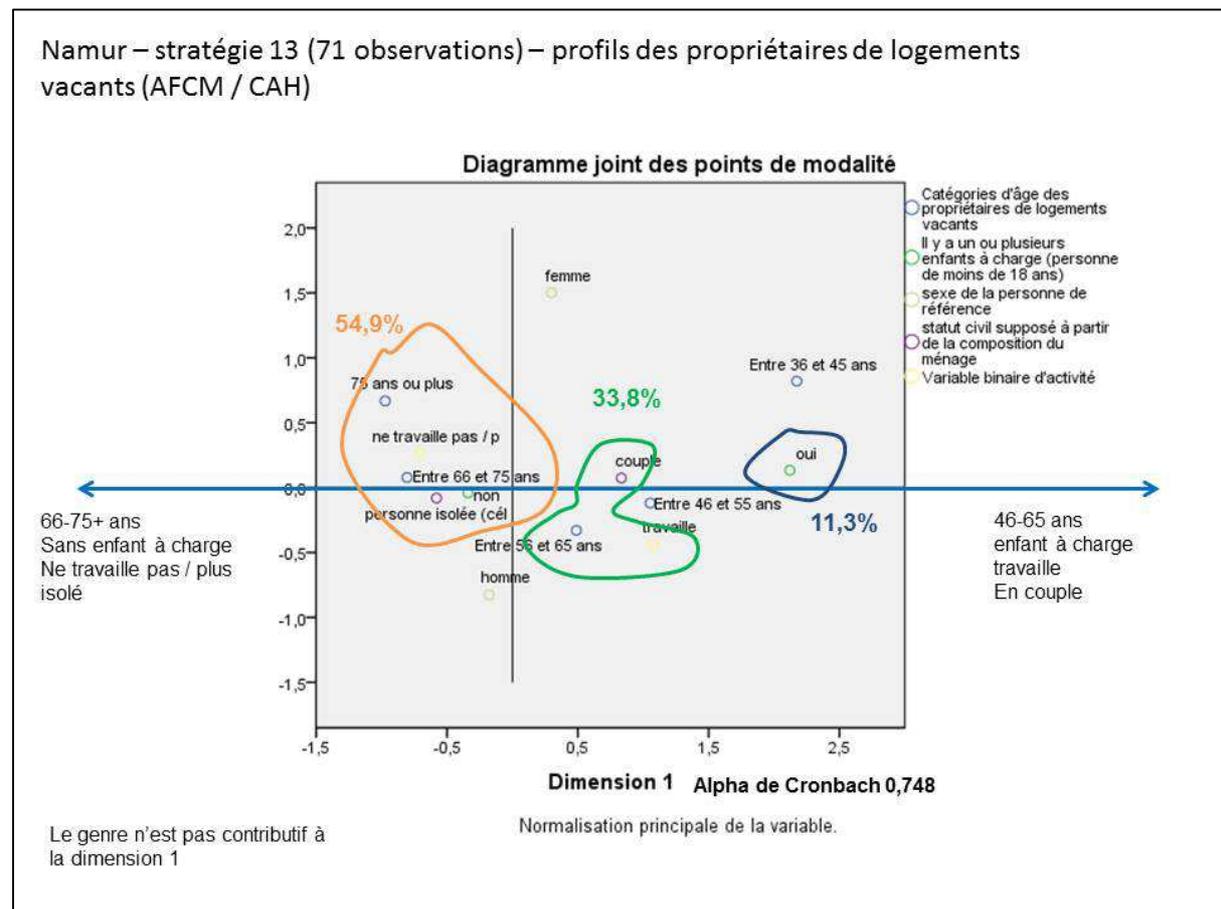


Source : CHARLEROI 2014

Champ : logements vacants (vacance avérée) pour l'articulation des seuils suivants : consommation d'eau inférieure ou égale à 5 m³ et consommation d'électricité inférieure 10 kWh sur les trois dernières années (panneaux photovoltaïques inclus) (double faible consommation)

Ces premiers éléments suggèrent que la vacance immobilière résidentielle privée n'est pas l'apanage d'un type unique de propriétaires. Cette observation est accentuée par l'analyse des groupes formés à partir de la proximité et de la distance des caractéristiques sociodémographiques de ces propriétaires. Dans le cas de Charleroi, les chevauchements sont importants (cf. Espace factoriel 1 et Espace factoriel 2), tandis que dans le cas de Namur les profils sont plus distincts (cf. Espace factoriel 3), autorisant de ce fait à parler de typologie, tandis que cela est plus délicat dans le cas de Charleroi. En tous les cas, il est possible d'observer une situation bien plus contrastée que les hypothèses habituellement faites pour décrire les propriétaires de logements vacants. Certes, ici encore nos résultats peuvent être influencés par le fait que nous nous situons en amont de la distinction entre les biens qui feront l'objet d'une taxation ou d'une exonération, mais ils soulignent les profils hétérogènes des propriétaires pouvant être accompagnés du fait de la vacance effective de leur bien.

Espace factoriel 3 : Les profils des propriétaires de logements vacants sur le territoire de la Ville de Namur



Source : NAMUR 2015

Champ : logements vacants (vacance avérée) pour l'articulation des seuils suivants : consommation d'eau inférieure ou égale à 25 m³ et/ou consommation d'électricité inférieure ou égale à 100 kWh (panneaux photovoltaïques exclus)

Conclusions et perspectives

De manière liminaire, rappelons que l'un des apports de la présente recherche repose sur l'échelle à laquelle la vacance est envisagée : le logement. La mise en œuvre et le test de la méthodologie du croisement des faibles consommations en eau et/ou en électricité permettent de fournir une méthodologie prête à l'emploi pour l'Administration et les villes et communes. Sous réserve du respect de la réalisation de cette méthode, elle assure également une comparaison résiliente pour ensemble du territoire wallon. Elle s'inscrit en complémentarité avec les outils existant.

Premièrement, la méthodologie d'identification des logements inoccupés par de faibles consommations en eau et/ou en électricité a été testée sur le territoire de la Ville de Charleroi (Phase I de la recherche³¹). Il ressort que :

- **les deux types de faibles consommations sont nécessaires et qu'elles doivent être mobilisées de manière large**, c'est-à-dire que la vacance est mieux identifiée lorsque l'on applique le critère suivant : une consommation faible d'eau et/ou une consommation faible d'électricité. En effet, le critère plus restrictif d'une double faible consommation (une consommation faible en eau et en électricité) n'identifie qu'une part marginale des logements vacants.
- une **attention particulière doit être apportée à l'étape du croisement** des informations en matière de consommation pour un ciblage administrativement pertinent ; le but est d'éviter de lancer une procédure d'interpellation des propriétaires de logement potentiellement inoccupé trop peu ciblée (ce qui entrainerait des frais de gestion administrative et un surcharge administrative pour le citoyen³²). Un document technique dédié et librement accessible présente la méthodologie appropriée. Un accompagnement à la prise en main de cette méthodologie apparaît néanmoins souhaitable.

Deuxièmement, la recherche a pu fournir une quantification et une estimation de différents types de vacance (cf. Encadré 1).

Encadré 1 : Les différents types de vacance – rappel des définitions

Vacance potentielle : Adresses de compteurs dont la consommation est inférieure et/ou égale aux seuils fixés pour l'eau et/ou pour l'électricité

Vacance potentielle consolidée : Adresses résidentielles privées dont la consommation est inférieure et/ ou égale aux seuils choisis pour l'eau et/ou pour l'électricité (i.e. la vacance potentielle) dont sont retirés les logements publics et les non-logements sur base des données cadastrales disponibles. Il s'agit de se focaliser sur la vacance résidentielle privée.

Vacance avérée consolidée : c'est la somme de la vacance avérée et de la vacance frictionnelle.

Vacance frictionnelle : au sein de la vacance potentielle consolidée, il s'agit des logements déclarés occupés au moment de l'enquête mais inhabités pour l'année de référence d'identification sur la base des faibles consommations.

Vacance avérée (également appelée structurelle) : au sein de la vacance potentielle consolidée, il s'agit des logements déclarés inhabités au moment de l'enquête

³¹ La Phase II de l'étude a permis de vérifier que cette méthodologie est bien transposable sur l'ensemble du territoire wallon à partir d'une application sur le territoire de Namur. Les résultats de la Phase I ont été présentés à travers un rapport intermédiaire, un rapport final et une journée d'étude.

³² En effet, par ailleurs, cela permet d'éviter de rechercher deux fois une même adresse au cadastre afin de contacter le propriétaire.

Attention : L'estimation de vacance potentielle consolidée ainsi que de la vacance avérée consolidée et des vacances hiérarchiquement dépendantes reposent sur un échantillon. Rappelons que 60% à 80% des propriétaires n'ont pas répondu à l'enquête, notamment des propriétaires de logements effectivement vacants. Les ordres de grandeurs fournis par les résultats constituent donc des valeurs plancher.

Lorsque l'on se focalise, sur une base annuelle, sur une consommation d'eau inférieure ou égale à 5 m³ et une consommation d'électricité inférieure à 10 kWh, la **vacance avérée consolidée**, qui agrège la vacance frictionnelle et la vacance avérée, représente **2,7% du parc résidentiel à Charleroi et 0,05% du parc résidentiel à Namur**³³. Ces pourcentages, objectivement faibles, ne doivent pas occulter plusieurs réalités importantes. Tout d'abord, ils tiennent compte de l'ensemble du parc résidentiel, autrement dit en incluant les logements sociaux et publics ; ce pourcentage doit donc être revu à la hausse en prenant en compte la répartition entre parc privé et social/public. Il convient également de souligner que ces pourcentages sont plus élevés que ceux issus du repérage réalisé au moyen des méthodologies actuellement pratiquées par les communes sur le terrain. A focus identique (le parc résidentiel privé), l'équipe de recherche identifie plus d'unités de logement à travers le recensement par des faibles consommations en eau et/ou électricité. Par exemple, à Namur, 37 unités ont ainsi été identifiées par la Ville en 2014 contre entre 185 et 204 au moyen uniquement de l'échantillon de l'enquête, à partir des propriétaires ayant répondu pour les seuils les plus bas. Cela permet aussi de rappeler qu'au niveau de l'enquête, nous sommes sur une sous-déclaration, confirmée par une comparaison avec les listes namuroises. En effet, 14 logements figurent à la fois dans notre échantillon et dans ces listes, et seul un propriétaire nous a répondu alors que nous savons que les 13 autres sont également concernés par une vacance avérée.

Enfin, les nombres absolus derrière ces pourcentages peuvent être relativement élevés. **Ainsi, à Charleroi, 2,7% de vacance avérée consolidée correspond à environ 2636 logements (entre 2504 et 2768 logements en tenant compte de la marge d'erreur).**

Un autre résultat essentiel réside dans la composition de la vacance avérée consolidée, qui accorde une importance équivalente à la vacance frictionnelle (qui participe à la fluidité du marché) et à la vacance avérée (qui nécessite une intervention pour une remise sur le marché). Cette configuration est spécifique et très différente de ce qui peut être observé dans certaines villes étrangères, par exemple Paris où la vacance avérée est essentiellement frictionnelle. En Wallonie, la méthode est donc très utile pour identifier cette vacance structurelle afin d'augmenter l'offre de logements.

Troisièmement, une analyse de la sensibilité des seuils de faible consommation dans l'identification de la vacance (Phase II de l'étude)³⁴ a été réalisée et a fait l'objet d'une note

³³ On passe à 0,14% lorsque les critères d'identification atteignent 25 m³ d'eau et 100 kWh d'électricité sur une base annuelle.

³⁴ Notons qu'un Arrêté du Gouvernement wallon relatif à la lutte contre l'inoccupation des logements du 20 mai 1999 fixait ces seuils à 5 m³ pour l'eau et 10 kWh pour l'électricité ; l'article premier fut cependant annulé par l'arrêt n° 103.466 du Conseil d'Etat du 8 février 2002.

d'aide à la décision pour le Cabinet du Ministre wallon du logement et l'Administration notamment, dont le projet LOGIN est dédié à la question des logements inoccupés. Il ressort que la diversité des territoires en Wallonie nécessite la mobilisation des deux types de faibles consommations, toujours de manière large (une consommation faible d'eau et/ou une consommation faible d'électricité). En effet, selon le type de territoire, soit l'un soit l'autre sera plus efficace pour cette identification. Par ailleurs, le mémo présente des éléments permettant d'éclairer le choix des seuils afin de définir les faibles consommations appropriées en matière de consommation d'eau et d'électricité. Un suivi de la sensibilité des seuils serait opportun afin d'analyser les évolutions des comportements de faibles consommations. En effet, les résultats en matière de consommation d'eau de l'étude sur les consommations résidentielles (partenariat AQUAWAL/CEHD) indiquent un infléchissement des quantités consommées. Par ailleurs, plusieurs propriétaires enquêtés ont mentionné une évolution de leur comportement en la matière, inspirée par des injonctions d'économie des ressources face aux défis environnementaux actuels. Enfin, des comportements opportunistes (se situer juste au-dessus desdits seuils pour que le logement vacant ne soit pas identifié) pourraient émerger.

Quatrièmement, les Phases I et II de la recherche ont permis de fournir des éléments concernant les profils des propriétaires de logements inoccupés. Des analyses ont déjà été présentées dans le rapport final de la Phase I, tandis que des analyses pour la Phase II sont présentées dans le présent rapport, notamment pour en retirer des résultats plus robustes à la faveur d'un traitement statistique plus approfondi. Il ressort que les profils des propriétaires de logements vacants sont hétérogènes. La description de ces profils constitue une première dans la mesure où auparavant leur appréhension reposait sur des hypothèses, que nous avons pu confronter à nos résultats pour les territoires considérés. Rappelons la spécificité de chaque territoire ; nos résultats ne présagent pas de ce qu'il serait possible de décrire en termes de profils des propriétaires sur d'autres territoires.

Enfin, cinquièmement, la recherche fait progresser le débat à partir des faits objectivés, par la diffusion et de discussion des résultats avec l'ensemble des parties prenantes. D'une part, la composition du comité d'accompagnement a permis l'expression d'un espace fécond de discussion autour de cette matière. D'autre part, les journées d'étude ont permis une présentation des résultats et une mise en perspective auprès de l'expertise d'acteurs clés sur cette question. Une publication dans les *Echos du Logement* permet également le partage des résultats avec les professionnels du secteur. Une mise à jour du *Memento Logement* est également basée sur les résultats de ce projet.

Plusieurs villes ont indiqué leur intérêt pour que la recherche soit réalisée sur leur territoire. Nous avons notamment eu connaissance des démarches de Liège et de Mons en ce sens. Dans le cas où le décret est mis en œuvre, cela correspondrait plutôt à un accompagnement, tandis que dans le cas contraire, il s'agirait de la réalisation d'une recherche dédiée et participant à l'éclairage des problématiques sous un angle territorial inédit. Cela serait l'occasion de tester de manière optimale l'articulation de l'ensemble des méthodologies à disposition des villes et communes pour identifier la vacance immobilière : croisement des faibles consommations d'eau et d'électricité, critère de domiciliation, repérage visuel (pour les trois méthodes communes à l'ensemble des villes et communes).

Par ailleurs, sous réserve de la réalisation d'une enquête, cela permettrait d'approfondir et de mettre en perspective l'analyse des raisons de la vacance. Si un tronc commun resterait dans le questionnaire afin de réaliser des comparaisons avec les territoires de Charleroi et de Namur, des questions additionnelles pourraient être introduites.

Références

Anfrue, M-N., Cassilde, S., Kryvobokov, M. & Pradella, S. (2013). *Chiffres clés du logement en Wallonie – 2012*, Centre d'Etudes en Habitat Durable, Charleroi, 173 pages.

Bernard N. (2011). *La lutte contre la vacance immobilière (à Bruxelles et ailleurs) : constats et bonnes pratiques*, La Charte, Bruxelles.

Brugeja-Bloch, F. (2013). Logement, la spirale des inégalités. Une nouvelle dimension de la fracture sociale et générationnelle, PUF, Paris.

Davezies, L. (2009). « L'économie locale « résidentielle » », Géographie, économie, société 1/2009, Vol. 11, pages 47 à 53.

Halleux J-M., Lambotte J-M. (2004). « Friches d'habitat et désurbanisation en Wallonie », *Géocarrefour*, volume 79/2, pages 153 à 161.

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.

La Libre.be (2015). « Charleroi : 1400 logements publics inoccupés » - La Libre.be, consulté le 11 décembre 2015

Lelubre M., Lemaire E. et Cassilde S. (2015). « Identifier et estimer la vacance immobilière résidentielle : quelle méthodologie ? », *Les Echos du Logement*, n° 2, pages 25 à 31.

Lemaire, E. (2015), *Estimer et comprendre la vacance immobilière résidentielle. Une recherche-pilote carolorégienne*, rapport final du Relais Social de Charleroi et du Centre d'Etudes en Habitat Durable, Charleroi, mars 2015, 71 pages.

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

Lemaire, E., Cassilde, S. et Lelubre, M. (2014), *Estimer la vacance immobilière résidentielle. Une recherche-pilote carolorégienne*, rapport intermédiaire du Relais Social de Charleroi et du Centre d'Etudes en Habitat Durable, Charleroi, novembre 2014, 70 pages.

Lipietz, A. (2001). « Aménagement du territoire et développement endogène », *Aménagement du territoire*, pages 111 à 128.

Noël, F. (1984). *Les immeubles inoccupés de l'agglomération bruxelloise*, Fondation Roi Baudouin.

Prevedello, C., Kryvobokov, M., Lemaire, E. et Pradella, S. (2015). *Etude sur les consommations résidentielles d'eau et d'énergie en Wallonie*, Projet de rapport final – AQUAWAL / CEHD, 199 pages.

Robert A. et Plateau C. (2006). « Mesurer la vacance pour évaluer les tensions sur les marchés du logement », *Notes de synthèse du SESP*, numéro 162, pages 1 à 12.

Wood G. et Ong R. (2013). « When and why do landlords retain property investments ? », *Urban studies*, Volume 50, numéro 16, pages 3243 à 3261.

Annexes

Tableau 32. Répartition des adresses potentiellement vacantes selon les localités de la Ville de Charleroi

Localités	Inférieur ou égal à 5m ³ pour l'année 2013 ou/et inférieur à 10kWh pour l'année 2011, 2012 et 2013 (panneaux photovoltaïques inclus)	
	Effectifs	Pourcentage (%)
Charleroi	1494	13,8
Marcinelle	983	9,1
Couillet	500	4,6
Dampremy	372	3,4
Goutroux	85	0,8
Marchienne-au-Pont	1626	15
Monceau-sur-Sambre	348	3,2
Mont-sur-Marchienne	504	4,6
Jumet	1037	9,6
Gosselies	487	4,5
Lodelinsart	293	2,7
Ransart	348	3,2
Roux	623	5,7
Gilly	937	8,6
Montignies-sur-Sambre	1216	11,2
Total	10853	100

Source : CHARLEROI 2014 (CEHD/RSC)

Champ : ensemble des adresses potentiellement vacantes sur le territoire de la Ville de Charleroi pour les seuils considérés

Tableau 33 : Répartition des adresses potentiellement vacantes selon les localités de la Ville de Namur (seuils les plus faibles)

Localités	Inférieur ou égal à 5m ³ pour l'année 2014 ou/et inférieur à 10kWh pour l'année 2012, 2013 et 2014 (panneaux photovoltaïques inclus)	
	Effectifs	Pourcentage (%)
Beez	<i>15</i>	<i>1,3</i>
Belgrade	50	4,2
Boninne-Gelbressée	<i>11</i>	<i>0,9</i>
Bouge	48	4
Champion-Cognelée	30	2,5
Dave	<i>13</i>	<i>1,1</i>
Erpent	40	3,4
Flawinne	37	3,1
Jambes	192	16,1
Lives-sur-Meuse	<i>8</i>	<i>0,7</i>
Loyers	<i>12</i>	<i>1</i>
Malonne	66	5,5
Marche-les-Dames	<i>10</i>	<i>0,8</i>
Namur	335	28,1
Naninne	<i>20</i>	<i>1,7</i>
Saint-Marc	<i>13</i>	<i>1,1</i>
Saint-Servais	84	7
Suarlée	<i>12</i>	<i>1</i>
Temploux	<i>21</i>	<i>1,8</i>
Védrin-Daussoulx	61	5,1
Wépion	93	7,8
Wierde	<i>22</i>	<i>1,8</i>
Total	1193	100

Source : NAMUR 2015 (CEHD/RSC)

Champ : ensemble des adresses potentiellement vacantes sur le territoire de la Ville de Namur pour les seuils considérés.

Nota bene : les chiffres en gris italique sont mentionnés à titre indicatif et ne doivent pas être interprétés car le nombre d'observations est trop faible d'un point de vue statistique.

Tableau 34 : Répartition des adresses potentiellement vacantes selon les localités de la Ville de Namur (seuils les plus élevés)

Localités	Inférieur ou égal à 25m ³ pour l'année 2014 ou/et inférieur ou égal à 100kWh pour l'année 2014 (panneaux photovoltaïques exclus)	
	Effectifs	Pourcentage (%)
Beez	90	1,5
Belgrade	263	4,2
Boninne-Gelbressée	60	1
Bouge	268	4,3
Champion-Cognelée	114	1,8
Dave	74	1,2
Erpent	208	3,4
Flawinne	229	3,7
Jambes	1070	17,3
Lives-sur-Meuse	43	0,7
Loyers	66	1,1
Malonne	289	4,7
Marche-les-Dames	70	1,1
Namur	1744	28,2
Naninne	89	1,4
Saint-Marc	70	1,1
Saint-Servais	488	7,9
Suarlée	49	0,8
Temploux	106	1,7
Védrin-Daussoulx	320	5,1
Wépion	401	6,5
Wierde	83	1,3
Total	6194	100

Source : NAMUR 2015 (CEHD/RSC)

Champ : ensemble des adresses potentiellement vacantes sur le territoire de la Ville de Namur pour les seuils considérés

Tableau 35. Répartition des adresses potentiellement vacantes selon les localités de la Ville de Seraing

Localités	Inférieur ou égal à 5m ³ pour l'année 2013 ou/et inférieur à 10kWh pour l'année 2012, 2013 et 2014 (panneaux photovoltaïques inclus)	
	Effectifs	Pourcentage (%)
Bonnelles	158	5,8
Jemeppe-sur-Meuse	459	16,9
Ougrée	475	17,5
Seraing	1617	59,7
Total	2709	100

Source : SERAING 2015 (CEHD/RSC)

Champ : Adresses potentiellement vacantes sur le territoire de la Ville de Seraing

Tableau 36. Répartition des adresses potentiellement vacantes selon les localités de la Ville de Seraing

Localités	Inférieur ou égal à 25m ³ pour l'année 2014 ou/et inférieur ou égal à 100kWh pour l'année 2014 (panneaux photovoltaïques exclus)	
	Effectifs	Pourcentage (%)
Bonnelles	432	6,9
Jemeppe-sur-Meuse	1094	17,4
Ougrée	1055	16,8
Seraing	3717	59
Total	6298	100

Source : SERAING 2015 (CEHD/RSC)

Champ : Adresses potentiellement vacantes sur le territoire de la Ville de Seraing