EVALUATION DE LA GRILLE INDICATIVE PROVISOIRE DES LOYERS EN WALLONIE

Rapport établi en collaboration avec le Service public de Wallonie – DGO 4

Wallonie logement CEHD

LE CENTRE D'ETUDES EN HABITAT DURABLE EST UN ORGANISME DE LA RECHERCHE PUBLIQUE DE LA WALLONIE

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

Kryvobokov, Marko, Pradella, Sébastien, (2017), *Evaluation de la grille indicative provisoire des loyers en Wallonie.*, Rapport du Centre d'Etudes en Habitat Durable, Charleroi, 103 pages.

Publié en 2017

Editeur responsable C.E.H.D. : Sébastien Pradella

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

Cette publication est disponible par téléchargement sur le site du CEHD.

Avec le soutien de la Wallonie

Table des matières

Introduction 5
1. Les erreurs des utilisateurs 8
1.1. Tests de cohérence des données introduites 8
1.2. Représentativité du panel et répartition aléatoire des erreurs d'utilisateurs 11
1.2.1. Représentativité selon le statut des répondants du panel 11
1.2.2. Représentativité géographique par province et arrondissement du panel 12
1.2.3. Représentativité selon le type de logements sondés dans le panel 13
1.2.4. Représentativité selon l'époque de construction des logements sondés dans le panel 14
1.2.5. Représentativité selon la superficie habitable des logements sondés dans le panel 15
1.2.6. Représentativité selon le nombre de chambres à coucher des logements sondés dans le panel 16
1.3. Profil des utilisations du site internet 17
1.3.1. Profil des utilisations selon le type de logement 18
1.3.2. Profil des utilisations selon l'époque de construction de logement 19
1.3.3. Profil des utilisations selon la superficie habitable 19
1.3.4. Profil des utilisations selon le nombre de chambres à coucher 20
1.3.5. Profil des utilisations selon l'équipement sanitaire 20
1.3.6. Profil des utilisations selon la géographie 21
2. Les indicateurs généraux 22
2.1. Les logements du panel test et leurs caractéristiques 22
2.1.1. Installations sanitaires et cuisine 22
2.1.1. Logement et énergie 25
2.2. Le loyer moyen 30
3. Ecarts entre le loyer observé et le loyer indicatif 31
3.1. Intervalle de négociation, loyer inférieur et loyer supérieur au loyer indicatif 31
3.2. Ecarts entre loyer observé et loyer indicatif selon les critères de la formule provisoire de calcul du loyer indicatif 35
3.2.1. Type de logement 35
3.2.2. Epoque de construction 36
3.2.3. Nombre de chambres 37
3.2.4. Superficie habitable 38
3.2.5. Critères énergétiques 40
3.2.1. Les principaux critères combinés 45
4. Coefficient de pression immobilière : inadéquation avec la géographie du marché locatif .. 48

4.1. Distribution des écarts selon le niveau de CPI (ou attractivité du marché immobilier) des communes 50
4.2. Test de comparaison entre le coefficient de pression immobilière calculé sur le marché acquisitif et le coefficient calculé *ex-post* sur le marché locatif. 51
4.3. Test de comparaison entre le loyer indicatif estimé par la grille provisoire et le loyer indicatif estimé par le modèle hédonique, réputé plus précis statistiquement. 54
5. Les loyers et la perception des locataires et propriétaires 58
6. Focus sur les loyers inférieurs aux loyers indicatifs 63
6.1. Relations sociales et aspects non marchands 64
6.2. Faible performance énergétique 67
6.3. Vétusté 69
6.4. Critère qualitatif : bail de plus de 9 ans 70
6.5. Facteurs principaux associés aux loyers inférieurs de moins de 20% par rapport au loyer indicatif 72
7. Focus sur les loyers observés supérieurs de plus de 20% par rapport aux loyers indicatifs 73
7.1. Relation locative exclusivement marchande 74
7.2. Forte performance énergétique 75
7.3. Luxe ou confort supérieur 77
7.4. Facteurs principaux associés aux loyers supérieurs de plus de 20% par rapport au loyer indicatif 79
8. Impact global simulé sur le marché locatif 81
8.1. Scénario 1 82
8.2. Scénario 2 83
8. Recommandations 85
Liste des graphiques 89
Liste des tableaux 91
Bibliographie 92
Annexe 93

Introduction

La grille indicative des loyers est un projet de la législature 2014-2019 de la Région wallonne.

Une première étape a été franchie en 2016 avec l'adoption d'une formule provisoire de détermination des loyers indicatifs et la mise en ligne du calculateur, à la demande du Ministre de tutelle.

Le 2 juin 2016, le Gouvernement wallon a adopté une note dans laquelle était arrêtée la liste des critères retenus pour le calcul du loyer indicatif ainsi que l'intervalle de négociation autour de ce loyer indicatif (soit -20% et + 20%) [voir *Annexe* pour le détail technique]. Cette note précise également que le Gouvernement wallon confie l'évaluation de la phase de test au C.E.H.D. et au SPW – DGO 4 – Département du Logement.

Depuis sa création en 2012, le C.E.H.D. anime l'observatoire wallon des loyers. Outre le suivi statistique du marché locatif résidentiel wallon, il contribue à la confection d'un nouvel outil de la politique du logement : la grille indicative des loyers. En 2013, les premiers rapports sur l'état du marché locatif en Wallonie ont été produits avec l'aide du SPW – DGO 4[1]. En 2015, le C.E.H.D. a réalisé la **première enquête pilote sur les loyers dans les arrondissements de Charleroi et de Nivelles**.

Pour rappel, en novembre 2015, le Ministre du Logement a précisé dans une note de travail les arbitrages et les objectifs de la grille indicative. Ceux-ci sont *le caractère indicatif* de la grille des loyers (et donc caractère non-contraignant de l'outil), *la nécessité d'une couverture totale de la Wallonie* à partir des données tirées de l'enquête pilote sur les loyers dans les arrondissements de Charleroi et de Nivelles ainsi que *l'accessibilité pour tous (propriétaires-bailleurs et locataires)* au module de calcul. Il était également demandé d'intégrer la formule théorique de calcul proposée par la Société wallonne du Logement en vue de réformer le mode de calcul des loyers dans le parc social.

Après une période intensive de conception avec les services informatiques du SPW-DGO4, la grille est mise en ligne depuis le 7 novembre 2016.

La note adoptée par le Gouvernement wallon précise qu'une évaluation sera réalisée à partir d'un « **panel test de locataires et de propriétaires-bailleurs »**[2] dont les modalités pratiques de réalisation ont été mises au point par le CEHD et le SPW - DGO 4. La reproduction du module de calcul du loyer indicatif ainsi qu'un questionnaire en ligne ont été élaborés spécialement à destination du panel test. Un marché public a été passé avec un sondeur afin d'exécuter le test auprès du panel représentatif de répondants mis à disposition par le sondeur. Toutes les informations techniques relatives au panel test figure dans l'encadré ci-dessous.

Ce rapport vise à présenter les principaux résultats de l'utilisation de la grille indicative des loyers par ce panel test représentatif et de mesurer la qualité de la formule de calcul. **Il est très**

[1] Kryvobokov M. & Pradella S. (2013), *Préfiguration de l'observatoire des loyers et du logement. Etude comparée France-Allemagne-Région de Bruxelles-Capitale*, Rapport du Centre d'Etudes en Habitat Durable, Charleroi, 78 pages ; Kryvobokov, M. & Pradella, S. (2014), « Les loyers en Wallonie. Une analyse à partir de l'Enquête sur la qualité de l'habitat 2012-2013 », Centre d'Etudes en Habitat Durable, *Cahier d'Etudes et de Recherches* / 2014-01, Charleroi, 93 pages.

[2] Techniquement, l'utilisation du terme « PANEL » est impropre dans ce cas-ci. Le « panel » désigne un échantillon de personnes, censé être plus ou moins représentatif d'une population, que l'on interroge **périodiquement** sur leurs opinions, leurs attitudes ou comportements. En réalité, l'intention du Gouvernement était d'interroger une seule fois les répondants. On parle alors simplement d'échantillon. Dans la suite du rapport, nous utiliserons le terme « panel » pour être conforme avec la note adoptée par le GW.

important de noter que la qualité de la formule de calcul ne se juge pas par rapport à la similitude avec les loyers pratiqués auprès des agences immobilières ou ni en fonction des estimations comptables d'investissements locatifs[3].

Notice technique du « panel test »

Enquête menée auprès d'un échantillon de locataires et de propriétaires-bailleurs louant ou mettant en location un bien sur le territoire de la Wallonie.

Taille de l'échantillon : 1.060 personnes inscrites sur les listings des panelistes, âgés de 18 ans et plus, du sondeur adjudicataire du marché.

Représentativité de l'échantillon : assurée sur la base du statut d'occupation (propriétaire-bailleur/locataire), de stratification par arrondissement administratif et du type de bien (appartement/maison). Les proportions concernées figurent dans la section relative à ce point dans le rapport.

Période de réalisation : les enquêtes ont été réalisées en ligne du 25 novembre au 20 décembre 2016, dans les mêmes conditions et avec les mêmes indications que celles figurant pour la grille indicative des loyers actuellement en ligne sur le site du SPW.

Marge d'erreurs estimées : 3,0 % (pour une proportion de 50%) ou 1,8% (pour une proportion de 10%)

Taux de sondage : 0,26 %

Organisme chargé de la conception et du traitement : Centre d'Etudes en Habitat Durable (dans le cadre de ses missions) en collaboration avec le SPW – DGO 4.

Echantillon brut et échantillon net : 1.060 à 875 observations représentatives. Ce point est abondamment analysé dans la première section du rapport d'évaluation.

Ajustement : l'échantillon n'a pas été pondéré sur la base d'une quelconque variable. Sans opération de pondération ou de redressement, la représentativité satisfaisante est analysée à la deuxième section du rapport d'évaluation.

Organisme chargé de l'exécution de l'enquête : DEDICATED RESEARCH (après procédure de marché public).

Commanditaire de l'enquête par sondage : Service Public de Wallonie – DGO 4 – Département du logement.

Montant pour le marché d'exécution de l'enquête par sondage : 11.480 € HTVA

La première section du rapport mesure la fréquence des erreurs importantes commises lors de l'utilisation de la grille indicative par les participants au panel test. Elle jauge également de la

[3] La fonction des agences immobilières est d'être un intermédiaire permettant à leurs clients, les propriétaires-bailleurs, de louer au meilleur prix leurs biens immobiliers en tenant compte des réalités du marché local. Pour ce qui concerne les estimations comptables des investissements locatifs qui viseraient à récupérer linéairement l'ensemble des coûts d'un investissement sur un horizon prédéterminé, il faut rappeler que la grille indicative repose sur les seules valeurs objectivables, soit celles du marché, à partir desquelles se calcule la rentabilité nette pour l'investisseur (c'est-à-dire le loyer auquel un bien finit par trouver preneur sur le marché local soustrait des taxes, des assurances, des frais de syndic, des frais d'entretiens, des travaux divers, du taux de vacance lié au renouvellement de locataires, des impayés, et autres aléas).

bonne représentativité de ce panel test réalisé. Des statistiques sur les premiers mois d'utilisation de la grille indicative des loyers sont également présentées. La seconde section du rapport présente les indicateurs généraux sur le marché locatif résidentiel wallon tel qu'il ressort des réponses déclarées par le panel au dernier trimestre 2016. La troisième section vise plus spécifiquement à analyser la part de logements, mis en location et ayant participé au panel, qui pratiquent des loyers en concordance avec les valeurs indicatives ou oscillant dans l'intervalle autour de la valeur indicative, la part de logements ayant des loyers inférieurs à cet intervalle, et enfin la part de logements ayant des loyers supérieurs à cet intervalle. Cela donne une « photographie » statistique à un instant *t* de l'état du marché par rapport aux valeurs indicatives. Les cinquième et sixième sections s'emploient de manière plus approfondie à analyser les facteurs potentiellement associés aux loyers pratiqués qui se situent très manifestement en dehors de l'intervalle de négociation autour du loyer indicatif. Enfin, afin de tenter de répondre aux conséquences souvent reprises dans les débats publics, une simulation simple et basée immanquablement sur des suppositions de travail est présentée.

1. Les erreurs des utilisateurs

La première étape de l'évaluation porte sur l'utilisation de l'outil par les locataires et les bailleurs. En effet, le panel sélectionné a testé en ligne le calculateur, dans les mêmes conditions que les internautes (sans aides particulières).

La base de données constituées à partir des 1.060 réponses retenues a d'abord été analysée sous l'angle de la cohérence des réponses. En effet, il arrive que les informations introduites par l'utilisateur à certains critères de la grille indicative des loyers soient plus difficiles à indiquer. Malgré un effort de vulgarisation, ces critères nécessitent un savoir technique et juridique.

Lorsque les données introduites par le paneliste sont erronées, le calcul du loyer indicatif est *de facto* faussé également. Le répondant a probablement encodé correctement le loyer réel mais n'a pas renseigné les informations exactes qui correspondent aux biens loués. Ceci empêche dès lors de juger du loyer réel par rapport au loyer indicatif donné.

L'évaluation de la grille des loyers comporte impérativement une analyse de l'utilisation et si possible du comportement de l'utilisateur qui peut être une source importante d'erreur dans les informations communiquées et dès lors biaiser l'appréciation du loyer indicatif fourni.

Il y a lieu d'interroger la capacité d'utilisation correcte de la grille indicative des loyers. Le cas échéant, des dispositifs pédagogiques complémentaires devraient être prévues pour les utilisateurs. Rappelons que la grille comporte d'ores et déjà de très nombreuses notices – simplifiées au maximum – afin d'aider à bien compléter les critères de calcul. Il y a bien sûr une forte présomption que ces consignes ne sont pas toujours consultés et comprises de manière adéquate.

1.1. Tests de cohérence des données introduites

Trois tests principaux ont été appliqués pour détecter immédiatement les cas les plus manifestes d'encodage erronés des informations dans le calculateur de loyer indicatif.

Test de cohérence : qu'est-ce ?

Pratiqués à l'étape préliminaire de traitement de la base de données issues d'une enquête par sondage, les tests de cohérence servent à déceler les incompatibilités des réponses et "entre réponses" des ménages et à contrôler la cohérence du formulaire complété.

Ils visent à repérer :

- Les valeurs interdites ou invraisemblables de variables : soit inférieures au minimum généralement établi pour cette variable (par exemple, une superficie de logement de 10 m²), soit supérieures au maximum généralement observable pour cette variable (par exemple, un nombre de chambres dépassant la dizaine d'unités).

- Les valeurs incompatibles d'une variable avec la valeur prise par une autre variable. Il s'agit d'effectuer des combinaisons entre deux ou plusieurs variables pour vérifier leur compatibilité. Par exemple, le répondant déclare disposer de 10 pièces dans un logement de 30 m².

Les seuils de cohérence doivent être précisés, par les chercheurs, suivant le contexte de chaque enquête par sondage. Lorsqu'une observation encodée recèle plusieurs valeurs interdites ou invraisemblables de variables et/ou des valeurs incompatibles, elle est éliminée de

l'échantillon au risque de fausser les résultats si elle demeure incluse.

Les sources de ces incohérences dans les réponses sont à la fois liées au remplissage et aux déclarations des répondants :

- Les problèmes liés à la lecture (case mal cochée ou non lue par exemple).
- La mauvaise gestion des filtres (ouverture d'une question sous condition de réponse à une précédente) de la part des enquêteurs ou du système informatique.
- L'incapacité du répondant à comprendre le contenu conceptuel de la question (même si des efforts de vulgarisation sont réalisés dans les questionnaires).
- L'absence de prise de connaissance des consignes avant de répondre.
- L'œuvre de plaisantins.
- Etc.

Remarquons que des erreurs de saisie ont été éliminées et contrôlées en amont par le sondeur sous-traitant, notamment grâce à la programmation de filtres empêchent d'encoder des caractères impossibles, par exemple. Néanmoins, l'exploitation plus poussée à partir d'un examen expert des données relatives au logement a montré l'existence d'un taux important d'erreurs de déclarations ou de remplissage dans le chef des utilisateurs.

Ceci confirme le besoin de mettre à disposition une grille indicative qui soit relativement simple d'utilisation même si des concepts techniques restent inévitables (par exemple, superficie habitable, isolation thermique, etc.) dans sa confection et donc son utilisation.

Dans le cas de la présente enquête, les valeurs interdites, invraisemblables et incompatibles ont été définies de la manière suivante :

1) Un loyer déclaré **inférieur à 200 euros dans le parc locatif privé.** Dans le parc privé, un loyer inférieur à ce montant serait largement sous le loyer moyen du logement social et, par ailleurs, inférieur au loyer moyen d'un kot (qui n'est pas un « logement » au sens des objectifs fixés par cette grille). Pour rappel, il peut soit s'agir d'une erreur d'encodage ou de compréhension (par exemple : encoder la quote-part personnelle en colocation). De plus, le seuil minimum fixé ici est équivalent à la seule valeur de la constante (179,51 €) retenue dans la grille indicative des loyers pour des logements standards relevés dans l'enquête loyer. Il est, en revanche, plus difficile d'établir un montant plafond dans la mesure où des biens d'exception sont proposés à la location.
2) **Une superficie anormalement disproportionnée et incompatible avec la description du logement et du loyer déclaré.** La présomption d'encodage de superficie excessive est établie en calculant le **loyer au mètre carré** excessivement bas (en effet, une erreur d'estimation de la superficie fait diminuer le montant du loyer au mètre carré), **soit égal ou inférieur à 3 euros/m²**. A titre de comparaison, le loyer au mètre carré pour le premier quartile du parc locatif (soit la part de 25% des loyers les plus bas du marché) était de 5,19 €/m² en 2012-2013, selon l'Enquête sur la Qualité de l'Habitat en Wallonie (EQH 2012-2013) qui portait sur 6.018 logements de l'ensemble du parc résidentiel régional. Le loyer moyen de l'ensemble du parc locatif à la même date était de 8,12 €/m². De même, le loyer moyen du premier quartile des logements sociaux (loyers les plus bas) est de 3,64 euros/m² selon l'EQH 2012-2013. Le seuil tel qu'établi permet donc de détecter très raisonnablement les erreurs de déclaration de la superficie habitable qui diminuent artificiellement le loyer au m². En deçà de ce seuil, d'autres erreurs d'encodage de superficie habitable peuvent encore demeurer ; elles sont, en tous les cas, moins excessives proportionnellement au loyer déclaré.

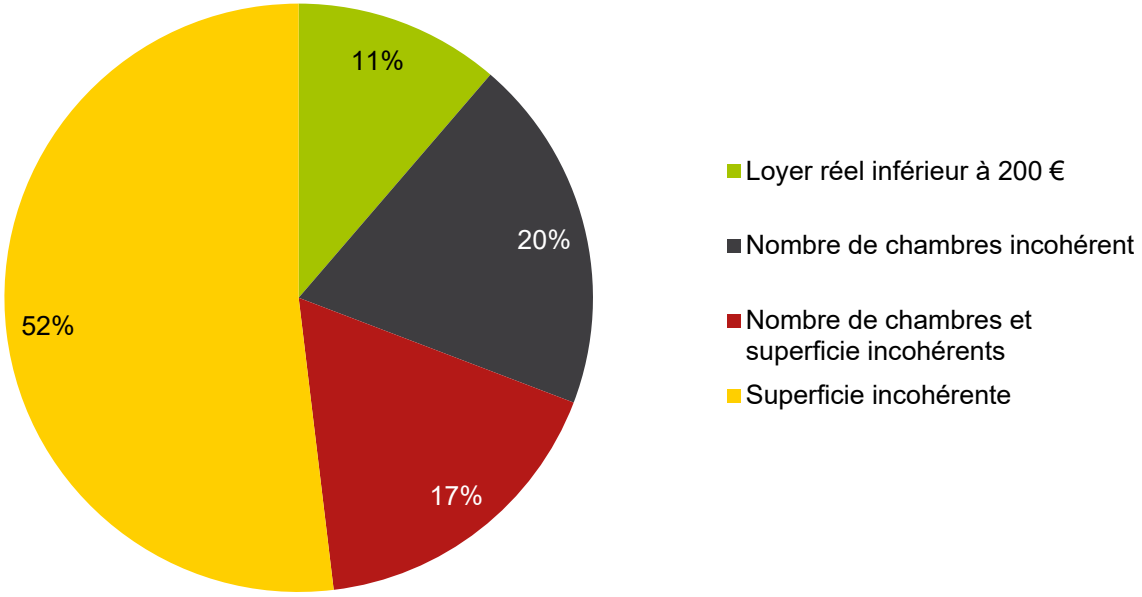
3) **Un nombre de chambres incompatible par rapport à la superficie habitable** (après que celle-ci ait été estimée vraisemblable suivant le test de cohérence précédent). En effet, en dépit des consignes présentes sur le site de la grille indicative des loyers, l'utilisateur peut vouloir compter des pièces potentiellement aménageables en chambres, des chambres sous combles étroits (normalement non reconnues selon la législation en vigueur), des chambres cloisonnées « artificiellement » qui n'en font en réalité qu'une, des mezzanines ouvertes et d'autres cas de figure. Ainsi, l'échantillon brut initial indique que 39,1% des logements loués ont 3 chambres ou plus. Or, l'EQH 2012-2013 réalisée au domicile des répondants indique que le parc locatif privé comprend 25,6% de logements loués de 3 chambres ou plus. Il y a donc un écart dû à une surestimation du nombre de chambres par les utilisateurs du panel. Pour établir le seuil de ce test de cohérence, un nombre moyen de chambres par catégorie de superficie de logement loué a été établi. Lorsqu'un logement dépassait manifestement ce nombre moyen selon la catégorie de superficie à laquelle il appartenait, l'observation a été retirée de la base.
4) Enfin, la **superficie habitable et le nombre de chambres peuvent être incohérents simultanément**. Cela correspond à une double erreur d'encodage qui empêche de calculer valablement le loyer indicatif. Ces cas été retirés de la base de données brutes portant sur le panel test.

Ces tests permettent d'identifier les cas où la capacité du répondant pour répondre valablement aux autres questions techniques est plus faible qu'en moyenne. L'option prise a été de les supprimer de la base de données du panel de test destiné à mesurer les écarts entre le loyer observé et le loyer indicatif.

On évalue ainsi, sur la base du panel, que le taux d'utilisation erronée est de **17,4%**[4]. Il y a donc environ sept utilisateurs sur quarante qui produisent des **erreurs manifestes et importantes dans leur déclaration faite sur le site du calculateur**, ce qui rend impossible ou tronque l'opération arithmétique de détermination du loyer indicatif.

[4] Ce taux est défini comme le rapport entre le nombre d'utilisateurs dont l'ensemble des réponses ont été invalidées à la suite des tests de cohérence retenus pour cette enquête et le nombre total d'utilisateurs ayant participé au panel test. Attention : ce taux ne couvre pas le nombre d'erreurs relevées dans les déclarations de chaque utilisateur par rapport aux informations vérifiées par une personne tierce dans chaque logement. Cette dernière opération très importante en volume de travail n'entrait pas dans la feuille de route de l'évaluation ni dans les moyens financiers disponibles.

Figure 1 - Distribution des observations retirées (n=185) selon le type d'erreurs commises par les utilisateurs



1.2. Représentativité du panel et répartition aléatoire des erreurs d'utilisateurs

En repérant ces utilisateurs ayant commis des erreurs importantes dans l'utilisation de la grille, le panel sur lequel se porte l'analyse des écarts proprement dits entre le loyer observé et le loyer indicatif est désormais de 875 unités. Sur cette base, il s'agit de mesurer la représentativité de cet échantillon net. De même, une vérification sera faite quant à savoir si l'erreur n'est pas propre à une catégorie de participants du panel (propriétaire ou locataire, etc.). Les caractéristiques cognitives (niveau de diplôme, etc.) ne faisaient pas l'objet des questions adressées au panel.

1.2.1. Représentativité selon le statut des répondants du panel

La base de données initiales de 1.060 répondants comportait 58,3% de locataires et 41,7% de propriétaires-bailleurs ayant répondu. Le sondeur, *Dedicated Research*, a pris un engagement pour une répartition 60/40 entre propriétaire et locataire car, pour **atteindre aléatoirement le quota souhaité requis par le Gouvernement wallon dans sa note**, les efforts auraient entraîné hausse du budget disponible pour cette évaluation. En effet, les propriétaires-bailleurs n'ont pas le même taux de réponse. Le panel représentatif dont dispose le sondeur a été pratiquement épuisé afin de trouver cette catégorie de répondants acceptant effectivement de répondre. La répartition de 50/50 entre les deux catégories fait donc face à un obstacle technique. Comme cela est précisé au point 3.4., les différences d'appréciation entre propriétaires-bailleurs et locataires se posent principalement sur les questions d'opinions et moins sur les descriptions techniques du bien ou la déclaration du montant du loyer. Alternativement, des listings provenant des associations de

propriétaires n'auraient pas offert la représentativité nécessaire sur le plan géographique. Aucune statistique sur la répartition géographique des bailleurs mettant effectivement en location des logements n'est disponible, ce qui peut être différent de la répartition géographique des biens mis en location.

Tableau 1 - Distribution de l'échantillon net entre les bailleurs et les locataires

Type de répondants	Panel
Locataires	60,0%
Propriétaires	40,0%
Total	**100,0%**

En d'autres termes, l'erreur de l'utilisateur n'est pas plus fréquente chez les propriétaires ou chez les locataires.

1.2.2. Représentativité géographique par province et arrondissement du panel

La province de Brabant wallon est surreprésentée par rapport aux données estimées du recensement du 2011 concernant le nombre de locataires (en ce compris sociaux). Cette proportion est de 13,4% alors que, selon l'estimation tirée du Census 2011, elle était de 9,1%. Néanmoins, l'estimation *a priori* de la répartition géographique a été basée sur l'ensemble de parc locatif privé et social/public inclus. Le panel ne porte lui que sur le parc locatif privé. En réalité, la proportion de locataires du secteur privé est plus élevée en Brabant wallon. Il est donc assez logique d'obtenir le pourcentage supérieur pour cette province dans le panel.

Tableau 2 - Distribution de l'échantillon net selon les provinces

Province	Panel	Census 2011 (privé et social inclus)
Brabant wallon	13,4%	9,1%
Hainaut	35,8%	38,9%
Liège	31,1%	33,2%
Luxembourg	7,0%	6,3%
Namur	12,8%	12,4%
Total	**100,0%**	**100,0%**

La province de Hainaut, par contre, est sous-représentée par rapport aux estimations tirées du Census 2011. Ici, la proportion de locataires du secteur social est plus forte et donc la partie de locataires du secteur privé est moins élevée. Dans chaque arrondissement de la province de Hainaut, il y a une légère sous-représentation de l'échantillon, mais l'écart maximal ne dépasse jamais 0,8%.

Tableau 3 - Distribution de l'échantillon net selon les arrondissements

Arrondissement	N	%	% selon le Census 2011 (privé et social inclus
Nivelles	117	13,4%	9,1%
Ath	13	1,5%*	1,8%
Charleroi	122	13,9%	14,3%
Mons	65	7,4%	8,0%
Mouscron	16	1,8%*	2,1%
Soignies	35	4,0%	4,8%
Thuin	31	3,5%	3,7%
Tournai	31	3,5%	4,2%
Huy	16	1,8%*	2,4%
Liège	177	20,0%	21,2%
Verviers	61	7,0%	8,2%
Waremme	18	2,1%*	1,4%
Arlon	15	1,7%*	1,5%
Bastogne	18	2,1%*	1,5%
Marche-en-Famenne	10	1,1%*	1,3%
Neufchâteau	9	1,0%*	1,0%
Virton	9	1,0%*	1,0%
Dinant	26	3,0%*	2,7%
Namur	74	8,5%	8,2%
Philippeville	12	1,4%*	1,5%
Total	**875**	**100,0%**	**100,0%**

* – nombre d'observation est inférieur à 30

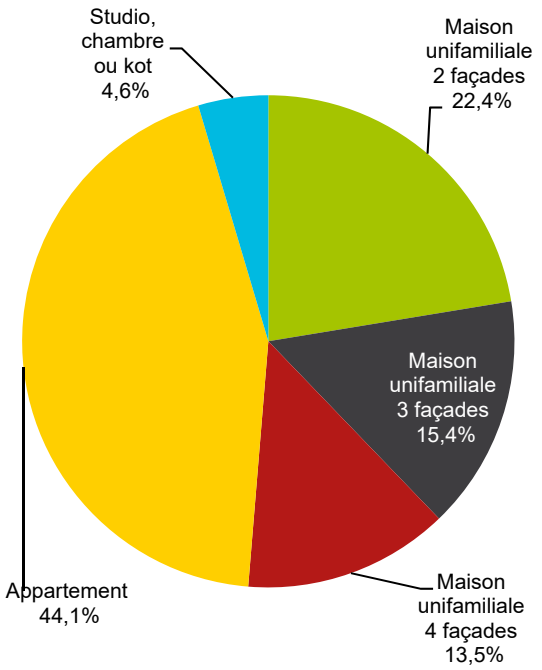
L'échantillon net affiche une bonne représentation proportionnelle de l'ensemble des arrondissements des wallons, en veillant à garder à l'esprit que le CENSUS 2011 utilisé comme point de comparaison donne le nombre total de logements loués privés et sociaux (sans distinction). Pour cette dernière raison, il est normal que certains arrondissements apparaissent un peu plus représentés dans la distribution du parc privé (notamment l'arrondissement de Nivelles ou de Bastogne) au détriment d'autres arrondissements où la location sociale est proportionnellement plus importante (notamment les arrondissements hennuyers et liégeois).

1.2.3. Représentativité selon le type de logements sondés dans le panel

Le type de logement n'est pas strictement un critère de représentativité vérifiable car la Wallonie ne dispose pas d'un recensement précis et exhaustif des biens effectivement mis en location par type de logements (appartements/maisons). Néanmoins, une comparaison avec l'échantillon tiré de l'Enquête sur la Qualité de l'Habitat en Wallonie en 2012-2013 permet d'apprécier la convergence de ces deux échantillons. Le point de comparaison choisi est donc le sous-échantillon des ménages du parc locatif privé issu de cette enquête unique récente pour les autres critères permettant de jauger la représentativité.

Figure 2 - Distribution de l'échantillon net selon le type de logements loués

Type	Panel	EQH 2012-2013
Maison unifamiliale 2 façades	22,4%	20,6%
Maison unifamiliale 3 façades	15,4%	18,3%
Maison unifamiliale 4 façades	13,5%	13,0%
Appartement	44,1%	45,3%
Studio, chambre ou kot	4,6%	-
Autres	-	2,7%
Total	**100,0%**	**100,0%**



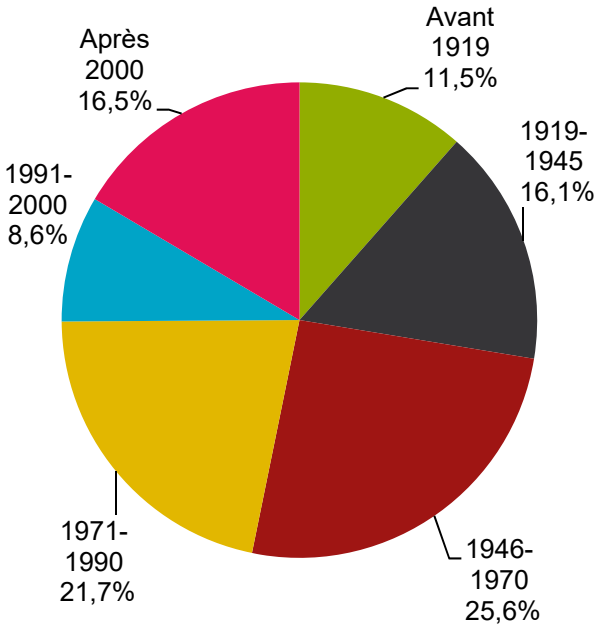
1.2.4. Représentativité selon l'époque de construction des logements sondés dans le panel

Il n'est pas possible de juger valablement de la représentativité de l'échantillon sur la base du critère de l'âge du logement puisqu'il n'existe pas, en Wallonie, de recensement détaillé du parc de logement mis en location selon l'âge ou l'époque de construction. Néanmoins, l'échantillon peut être apprécié par rapport à la distribution obtenue dans l'Enquête sur la Qualité de l'Habitat en Wallonie. Ainsi, les logements loués construits d'avant 1946 (soit 28%) sont sous-représentés dans le panel en comparaison de cette enquête (soit 44%). Toutefois, il faut interpréter cela avec prudence. Les répondants ont, pour des raisons cognitives évidentes, plus de difficultés à donner une date de construction qui leur parait plus lointaine par rapport à leur existence. Ce phénomène difficilement contrôlable pour estimer la période de construction du logement par le répondant est connu des chercheurs.

Ce phénomène lié à l'encodage des réponses par l'utilisateur est également de nature à perturber le calcul du loyer de référence dans la mesure où il s'agit d'un critère retenu. Il est malheureusement assez difficile de le contrôler. Comme le montre plus bas 3.2.2., l'écart de représentativité n'est pas de nature à infirmer les tendances observées sur la répartition des loyers par rapport à la grille.

Figure 3 - Distribution de l'échantillon net selon l'époque de construction

Epoque	Panel	EQH 2012-2013
Avant 1919	11,5%	20,0%
1919-1945	16,1%	24,4%
1946-1970	25,6%	24,8%
1971-1990	21,7%	14,2%
1991-2000	8,6%	16,5%
Après 2000	16,5%	
Total	**1.060**	**100,0%**



1.2.5. Représentativité selon la superficie habitable des logements sondés dans le panel

La superficie habitable moyenne observée au sein du panel, après l'élimination des logements pour lesquels des erreurs de l'utilisateur empêchent de calculer le loyer indicatif, est de 84,1 m². Elle était de 80,0 m² selon l'Enquête sur la Qualité de l'Habitat en 2012-2013 pour les logements loués. La superficie obtenue dans ce panel est donc très proche des enquêtes précédentes.

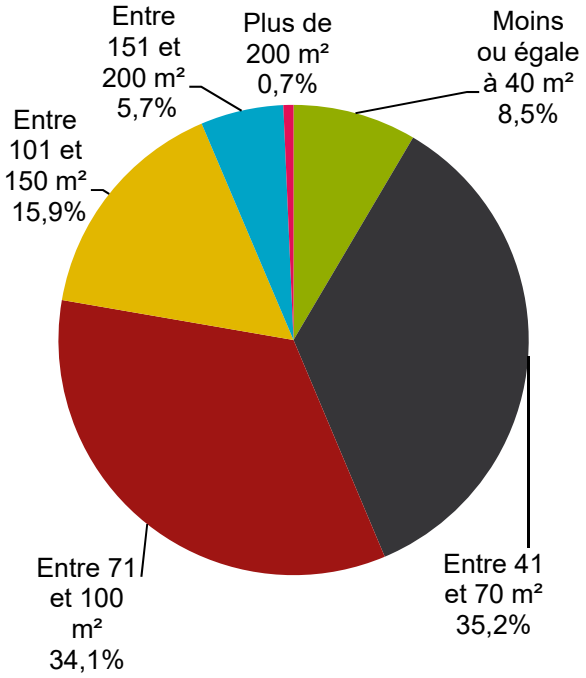
Cette superficie a pu être améliorée et rapprochée de la valeur représentative grâce à l'élimination des logements pour lesquels l'utilisateur a introduit des réponses erronées. Ainsi, la superficie moyenne s'élevait à 101,5 m² en incluant ces erreurs d'utilisateurs. Ceci confirme l'existence d'une erreur introduite dans le calculateur, ayant pour origine la propension de l'occupant à surévaluer la superficie habitable.

Ce constat est à nouveau confirmé à partir des statistiques tirées de l'utilisation de la grille en phase test depuis novembre 2016 sur le site internet de la DGO 4 (voir infra pour le profil de utilisations, point 1.3.3.).

Figure 4 - Distribution de l'échantillon net selon la superficie habitable

Superficie habitable	Panel	EQH 2012-2013
Moins ou égale à 40 m²	8,5%	9,9%
Entre 41 et 70 m²	35,2%	32,9%
Entre 71 et 100 m²	34,1%	36,6%
Entre 101 et 150 m²	15,9%	16,7%
Entre 151 et 200 m²	5,7%	3,1%
Plus de 200 m²	0,7%*	0,7%
Total	**100,0%**	**100,0%**

* – nombre d'observation est inférieur à 30



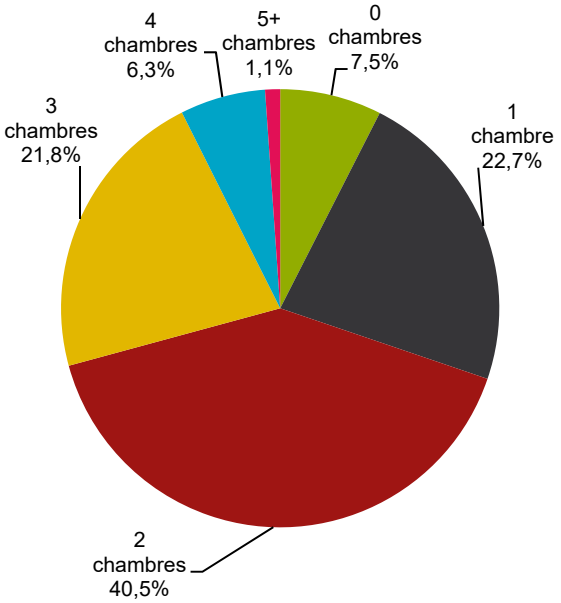
1.2.6. Représentativité selon le nombre de chambres à coucher des logements sondés dans le panel

Elément important de la représentativité des différents types de biens loués, le nombre de chambres à coucher des logements sondés se répartit *grosso modo* de manière identique par rapport aux observations de l'Enquête sur la Qualité de l'Habitat en Wallonie. En effet, la grande majorité (69,7%) des logements loués du panel test contiennent 2 chambres au plus à l'instar de la proportion de logements loués caractérisés de manière identique (79,1%) selon l'Enquête sur la Qualité de l'Habitat. En revanche, le panel comporte une plus forte proportion – toujours minoritaire – de logements sans chambre comparativement à l'enquête sur la qualité de l'habitat. Cela est certainement dû à une participation plus élevée de locataires de petits logements (type kots ou studios) dans le panel test. Environ un cinquième des logements loués (21,8%) du panel test sont grands en disposant de trois chambres, soit une part relativement proche de celle observée dans l'enquête sur la qualité de l'habitat (18,8%). Les logements loués avec 4 chambres voire plus dans le panel (7,4%) sont aussi fréquents que ceux observés dans l'Enquête sur la Qualité de l'Habitat (6,8%).

Figure 5 - Distribution de l'échantillon net selon le nombre de chambres à coucher

Nombre de chambres	Panel	EQH 2012-2013
0	7,5%	4,4%
1	22,7%	27,3%
2	40,5%	42,7%
3	21,8%	18,8%
4	6,3%	5,8%
5+	1,1%*	1,0%
Total	**100.0%**	**100,0%**

* – nombre d'observation est inférieur à 30



En raison des erreurs dans les déclarations des utilisateurs, le nombre moyen de chambres par logements dans le panel test brut n'était pas représentatif. Sur l'ensemble du panel brut, il est de 2,3 chambres en moyenne par logement loué, c'est-à-dire situé au-dessus du nombre moyen de 2 chambres, tiré de l'Enquête sur la Qualité de l'Habitat. Corrigé des cas de réponse peu vraisemblables, le panel présente désormais un nombre plus conforme de 2 chambres en moyenne par logement loué.

1.3. Profil des utilisations du site internet

Le site de la grille a été mis en ligne le 7 novembre 2016 et a connu une fréquentation très élevée dès les premières semaines, confirmant l'intérêt du public pour disposer de ce type d'outil. Les statistiques présentées dans la suite de cette section ont été arrêtées à la date du 8 février 2017. Cela correspond à un trimestre complet d'utilisation par les internautes wallons. Après cette période d'utilisation, plus de 105.937 formulaires complétés entièrement avaient été enregistrés. Toutefois, la base de données comportait de nombreuses répétitions des adresses IP (élément permettant d'individualiser les réponses)[5]. Très probablement, les candidats locataires ont fait le test pour plusieurs logements qu'ils envisageaient de louer ou plus fréquemment pour essayer d'anticiper la hausse potentielle de loyer à la suite d'une amélioration apportée au logement mis en location. L'hypothèse de plaisantins désireux de mettre le site en saturation informatique ou soucieux de repérer des failles diverses en vue de décrédibiliser les sites des institutions publiques importantes ne peut pas être complètement écartée non plus.

[5] Pour rappel, aucune donnée d'identité de la personne n'a été demandée auprès des utilisateurs. La protection des données assurée par rapport au site du calculateur est totale. L'adresse IP est une donnée à caractère personnel qui, en revanche, est enregistrée pour les besoins de l'exploitation statistique, c'est-à-dire l'élimination des doublons. Absolument aucune transmission des données encodées n'a été transmise à des entreprises, à des particuliers ou à des pouvoirs publics (notamment en vue d'effectuer des contrôles fiscaux). Tous ces éléments ont été déclarés au registre public de la Commission de Protection de la Vie privée. Voir : https://eloket.privacycommission.be/elg/publicRegister.htm?decArchiveId=130477. Le particulier utilisateur de la grille peut prendre connaissance sur la page d'accueil du site des moyens pour exercer son droit de consultation des données à caractère personnel qui le concernent.

Afin de disposer d'une base de donnée limitant ces effets nuisibles pour apprécier de la représentativité des utilisateurs de la grille, les réplications des adresses IP ont été éliminées. Seule le premier formulaire complété et enregistré pour une adresse IP a été conservé en supposant que l'utilisateur a commencé par encoder premièrement son logement avant d'expérimenter le calculateur en changeant des valeurs – réelles ou fictives – des critères.

Au final, la base de données sur laquelle repose les statistiques d'utilisation de la grille comporte donc 63.484 formulaires complétés entièrement et enregistrés.

Dans l'ensemble, le profil des utilisations ne reflète pas la configuration du parc locatif (notamment le type ou la localisation). Il y a une distorsion importante entre la base de données obtenue à partir des utilisateurs du site et les enquêtes représentatives de l'état du parc locatif privé. Les données récoltées sur le site ne permettent pas d'expliquer pourquoi le calculateur est utilisé plus fréquemment pour des biens d'un certain type ou situés dans une certaine province en comparaison de la répartition que nous connaissons du parc locatif privé. De même, les motivations des utilisateurs sont souvent diverses (par exemple : connaître le loyer d'un logement déjà mis en location ou, au contraire, un logement à mettre en location prochainement) ainsi que leur capacité à utiliser le site internet (variable en fonction de l'âge ou du niveau de formation d'une personne).

Une dernière remarque importante rend très difficile l'appréciation du profil des utilisateurs de la grille destinée à des locations de logements. En effet, il est revenu, à travers plusieurs commentaires transmis par écrit à l'Administration que des utilisateurs n'étaient ni locataires ni bailleurs. Ceux-ci ont parfois simplement utilisé le calculateur pour juger du potentiel locatif du logement qu'ils occupent actuellement en tant que propriétaire.

Tous ces éléments plaident enfin pour que la base de données tirées du site internet de la DGO4 ne soit pas utilisée comme source d'informations pour calculer ou actualiser les valeurs des coefficients. Cette base est beaucoup trop biaisée pour représenter valablement l'état du marché locatif wallon.

1.3.1. Profil des utilisations selon le type de logement

Sur les trois premiers mois de sa mise en route, le site de la grille indicatif des loyers a été plus fréquemment utilisé pour obtenir le loyer de maisons louées ou susceptibles d'être louées. Plus précisément, le calculateur est utilisé un peu moins de six fois sur dix pour une maison, surtout les maisons de 2 façades, alors que les maisons représentent la moitié du parc locatif privé observé.

Tableau 4 - Distribution des utilisations selon le type de logement

Type	Grille des loyers 2016-2017	Panel	EQH 2012-2013
Maison 4 façades	*20,0%*	*22,4%*	*20,6%*
Maison 3 façades	*17,0%*	*15,4%*	*18,3%*
Maison 2 façades	*20,6%*	*13,5%*	*13,0%*
Maisons (ENSEMBLE)	57,6%	51,3%	51,9%
Appartement	38,9%	44,1%	45,3%
Studio, chambre ou kot	3,4%	4,6%	-
Autres	-	-	2,7%
Total	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**

1.3.2. Profil des utilisations selon l'époque de construction de logement

Par comparaison avec le panel test représentatif à l'EQH 2012-2013, le calculateur est moins souvent utilisé pour les logements loués construits avant 1970. En effet, ils correspondent à peine à une utilisation sur deux alors que leur poids dans le parc locatif privé est plus important (69,2% selon l'EQH 2012-2013). A l'inverse, les nouveaux logements (construit après 2000) font légèrement plus de fois l'objet d'un calcul de loyer indicatif sur le site. Un peu moins d'un quart des utilisations concernent des logements récents (après 2000). Il s'agit peut-être d'un signe d'une utilisation plus marquée de la grille par les bailleurs ayant investis dans une bien relativement neuf.

Tableau 5 - Distribution des utilisations selon l'époque de construction de logement

Epoque	Grille des loyers 2016-2017	Panel	EQH 2012-2013
Avant 1919	11,7%	11,5%	20,0%
1919-1945	14,6%	16,1%	24,4%
1946-1970	23,7%	25,6%	24,8%
1971-1990	19,1%	21,7%	14,2%
1991-2000	7,5%	8,6%	16,5%
Après 2000	23,4%	16,5%	
Par période			
Avant 1970	*50,0%*	*53,2%*	*69,2%*
Total	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**

1.3.3. Profil des utilisations selon la superficie habitable

L'analyse des utilisations de la grille indicative des loyers sur le site internet confirme le biais des utilisateurs introduisant trop souvent des superficies surévaluées. La notion de superficie habitable est plus stricte alors que le répondant est plus enclin à avancer un chiffre plus généreux (cf. phénomène psychosocial de désirabilité de la réponse[6]). Ainsi, la superficie moyenne des logements déclarés sur le site tourne autour de 96,7 m² alors qu'elle est en moyenne dans le parc entre 80 et 84 m² (selon les deux sources représentatives récentes).

Tableau 6 - Distribution des utilisations selon la superficie habitable

Superficie habitable	Grille des loyers 2016-2017	Panel	EQH 2012-2013
Superficie moyenne, en m²	*96,7 m²*	*84,1 m²*	*80,0 m²*
Moins ou égale à 40 m²	5,3%	8,5%	9,9%
Entre 41 et 70 m²	17,8%	35,2%	32,9%
Entre 71 et 100 m²	34,2%	34,1%	36,6%
Entre 101 et 150 m²	41,3%	15,9%	16,7%
Entre 151 et 200 m²	1,0%	5,7%	3,1%
Plus de 200 m²	0,4%	0,7%*	0,7%
Total	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**

[6] En psychologie et en sociologie, la désirabilité sociale est le biais qui consiste à vouloir se présenter sous un jour favorable à ses interlocuteurs. Ce processus peut s'exercer de façon implicite, sans qu'on en ait conscience, ou au contraire être le résultat d'une volonté consciente de manipuler son image aux yeux des autres ou de ne pas être stigmatisé socialement, d'être conforme aux attentes sociales. En l'espèce, le répondant peut être désireux d'afficher un logement plus spacieux, signe de confort et d'aisance.

* – nombre d'observation est inférieur à 30

Il se peut également que la grille soit utilisée plus fréquemment pour des logements plus grands. En effet, tout en ayant à l'esprit que les utilisateurs ont tendance à surévaluer la superficie déclaré (cf. désirabilité sociale de la réponse), il apparaît que les utilisations portent proportionnellement moins sur les petits logements, autrement dit les logements inférieurs à 71 m², en comparaison de leur poids dans le parc locatif privé. En revanche, le calculateur est utilisé deux fois sur cinq pour des logements ayant une superficie comprise entre 101 et 150 m² tandis que ces logements représentent seulement 15,9% du parc locatif.

1.3.4. Profil des utilisations selon le nombre de chambres à coucher

A travers les utilisations enregistrées, la tendance à déclarer un nombre de chambres plus généreux que la réalité se confirme à nouveau. En effet, le nombre moyen de chambres selon les réponses encodées sur le site de la grille est de 2,5 alors que le parc comporte plutôt une moyenne de 2,0. Nous attribuons cela au biais de l'utilisateur compte tenu des observations réalisées sur le panel test. Cela n'exclut totalement pas que la grille soit plus souvent utilisée pour des logements comportant plus de chambres.

Ainsi, plus de deux utilisations sur cinq de la grille concernent un logement disposant de 3 chambres ou plus, soit de très grands logements sur le parc locatif privé wallon. En réalité, celui-ci ne comporte qu'entre 25% et 30% (selon les enquêtes représentatives) de logements de trois chambres ou plus. A l'inverse, les utilisations de la grille sont proportionnellement moins fréquentes pour les logements ayant moins de 2 chambres, en comparaison avec leur poids dans le parc locatif privé.

Tableau 7 - Distribution des utilisations selon le nombre de chambres dans les logements loués

Chambres	Grille des loyers 2016-2017	Panel	EQH 2012-2013
Nombre moyen de chambres à coucher	*2,5*	*2,0*	*2,0*
0	1,8%	7,5%	4,4%
1	16,3%	22,7%	27,3%
2	37,0%	40,5%	42,7%
3	29,5%	21,8%	18,8%
4	11,5%	6,3%	5,8%
5+	3,9%	1,1%*	1,0%
Total	**100.0%**	**100,0%**	**100,0%**

* – nombre d'observation est inférieur à 30

1.3.5. Profil des utilisations selon l'équipement sanitaire

Cet indicateur confirme une tendance observable de l'utilisation de la grille indicative dans le cadre des biens de bonne qualité ou du segment supérieur. Le profil des utilisateurs et leurs motivations varient énormément ; les détails ne sont pas connus sur ce dernier point (des questions supplémentaires devraient alors être ajoutées au calculateur). C'est pourquoi la base de données enregistrées à partir du site ne peut pas être considérée comme pas représentative.

Etonnamment, près de 12% des utilisations complètes de la grille portaient sur des logements équipés de deux salles de bains ou plus. Cette proportion équivaut au double ou plus de ce que représente ce segment dans le parc locatif privé de Wallonie. De même, les logements loués pour lesquels le calculateur a été utilisé au cours des trois premiers mois de lancement disposaient plus fréquemment de 2 WC (voire plus), en comparaison de leur poids réel dans le parc.

Tableau 8 - Distribution des utilisations selon l'équipement sanitaire

Nombre de SDB/SDD	Grille des loyers 2016-2017	Panel	EQH 2012-2013
0	0,6%	0,8%*	1,9%
1	86,9%	91,8%	94,5%
2	11,5%	6,9%	3,6%
3+	1,0%	0,6%*	
Total	**100.0%**	**100.0%**	
Nombre de WC	**Grille des loyers 2016-2017**	**Panel**	
0	0,8%	1,7%*	
1	65,4%	71,2%	
2	30,0%	25,6%	
3+	3,7%	1,5%*	
Total	**100.0%**	**100.0%**	

* – nombre d'observation est inférieur à 30

1.3.6. Profil des utilisations selon la géographie

L'utilisation selon la localisation du bien loué est mesurée uniquement pour les quatre plus grandes villes wallonnes. Celles-ci concentrent également la majeure partie, avec leurs communes périurbaines directes, du parc locatif privé wallon.

Concrètement, plus de cinq mille utilisations ont été comptabilisées à Liège (soit 8,3% des utilisations sur les trois premiers mois de lancement) alors que Charleroi ne compte pratiquement que la moitié avec 3 mille utilisations (soit 4,9%). Pourtant, la taille du parc locatif est relativement proche. La même observation peut être adressée pour ce qui concerne les villes de Namur et de Mons. Dans la première, l'utilisation de la grille semble proportionnellement plus importante.

Tableau 9 - Distribution des utilisations pour les principales villes wallonnes

	Grille des loyers 2016-2017
Charleroi	3.119 (4,9%)
Liège	5.256 (8,3%)
Namur	3.190 (5,0%)
Mons	1.912 (3,0%)
Reste des communes	50.094 (78,8%)

2. Les indicateurs généraux

2.1. Les logements du panel test et leurs caractéristiques

Les logements loués du panel test possèdent des équipements plus ou moins répandus. La distribution de ces caractéristiques au sein du panel permet d'apprécier la spécificité que peuvent apporter certains critères en raison de leur taux d'équipement plus ou moins important dans le parc locatif privé. Par exemple, un équipement diffusé dans la totalité des logements ou, au contraire, absent de tous les logements ne sera pas un point de différenciation du loyer sur le marché locatif.

Selon la méthode statistique employée de la régression linéaire, un équipement présent dans la plupart des biens locatifs est implicitement inclus dans le loyer indicatif. Sa valeur sera en quelque sorte globalisée à travers le loyer « de départ » pour le segment concerné du parc immobilier. Par exemple, il n'est pas nécessaire de demander si le logement possède une « porte d'entrée » ; ce critère fondamental est inclus implicitement dans le loyer indicatif de base. La formule de loyer indicatif part d'un logement standard observé pour ce segment en Wallonie. La « constante », valeur fixe de départ dans la détermination du loyer indicatif, illustre ce point. Ensuite, la formule comprend des éléments positifs (qui correspondent aux attributs augmentant la valeur – par exemple, chaque mètre carré de la superficie habitable augmente le loyer) et des éléments négatifs (des caractéristiques qui diminuent la valeur – par exemple, le simple vitrage).

2.1.1. Installations sanitaires et cuisine

La présence d'une salle de bain est relativement répandue dans le panel test (99,2%). Plus rarement, il existe une deuxième salle de bain qui constitue un élément de luxe, susceptible d'être valorisé dans la marge supérieure du loyer indicatif.

Près d'un pourcent des logements loués ne dispose pas de salles de bain. Il s'agit de la part du parc de logements loués dont la vétusté est questionnée en regard du respect des différentes normes en vigueur. Pour rappel, la grille indicative des loyers n'a pas pour vocation première à s'appliquer à ces biens s'ils ne respectent pas les réglementations en vigueur en tentant de leur attribuer une valeur ou une décote. Elle ne peut pas prétendre juguler ces situations.

Comme pour tout autre produit de consommation, le bien soumis à une estimation par la grille indicative est supposé être en conformité avec les standards de qualité de base le définissant.

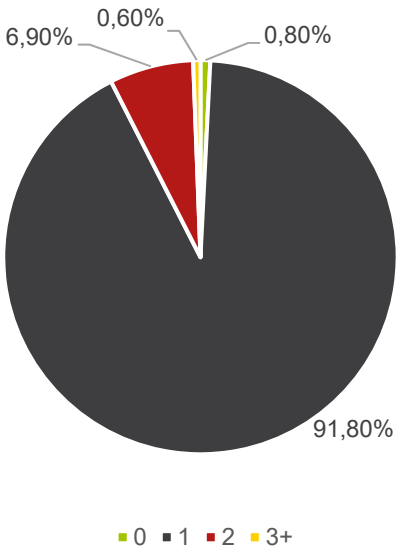
Nombre de SDB/SDD

L'essentiel du parc locatif wallon est très standard puisqu'une grande majorité de logements disposent d'une seule salle de bains ou de douche (91,8%). Moins d'un dixième du parc locatif privé (7,5%) est plus luxueux et se distingue en offrant deux voire trois salles de bains par logement loué. Cela peut aller de pair avec un loyer pratiqué plus élevé.

Figure 6 - Nombre de SDB/SDD dans les logements loués (en %)

Nombre de SDB/SDD	Panel
0	0,8%*
1	91,8%
2	6,9%
3+	0,6%*
Total	100.0%

* – nombre d'observation est inférieur à 30



Nombre de WC

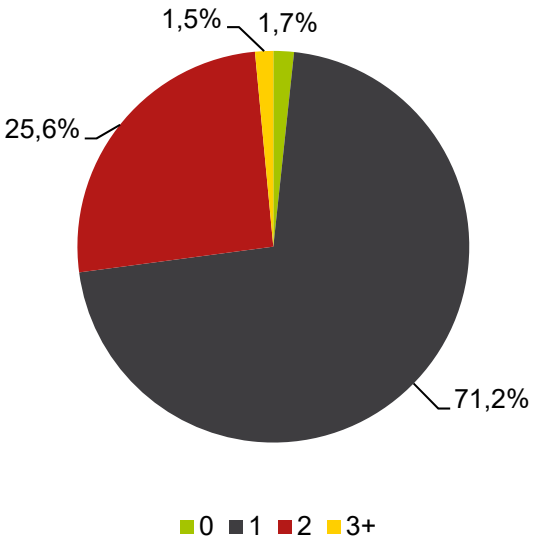
Très marginalement dans le parc locatif privé wallon, moins de deux pourcents des logements loués ne disposent pas d'un WC (séparés ou situés à l'intérieur de la salle de bains). C'est un signe de qualité très médiocre du bien. En revanche, la grille indicative calcule des valeurs de référence à destination des biens présentant une qualité standard minimale qui comporte au minimum un WC, caractéristique du parc immobilier locatif dans son ensemble.

Plus d'un quart des logements disposent de deux WC voire plus. Cela peut également compter comme un élément de qualité supplémentaire qui se reflète dans des loyers pratiqués fleuretant avec les marges supérieures de loyer indicatif.

Figure 7 - Nombre de WC dans les logements loués (en %)

Nombre de WC	Panel
0	1,7%*
1	71,2%
2	25,6%
3+	1,5%*
Total	100.0%

* – nombre d'observation est inférieur à 30



Cuisine

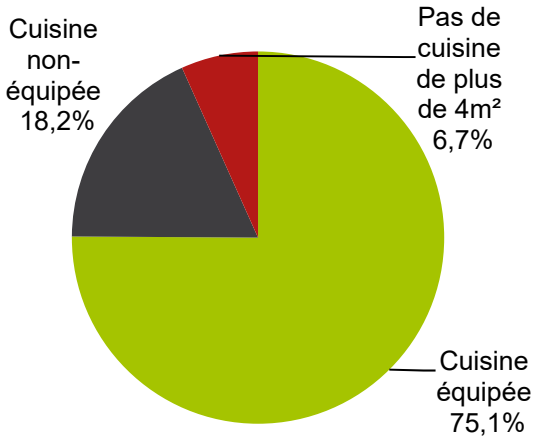
La cuisine est une pièce essentielle et indispensable du bien immobilier mis en location. Pour rappel, elle doit respecter un certain nombre de normes minimales dont la superficie minimum de 4m².

De nos jours, la valorisation de la cuisine sur le marché locatif dépend surtout de son niveau d'équipements (notamment en termes d'électroménagers). Les cuisines non-équipées, plus rudimentaires, frappent encore un peu moins d'un cinquième des logements loués. Cette caractéristique peut être prise en compte dans les marges inférieures du loyer indicatif.

Enfin, 6,7% des logements loués, selon le panel test, ne disposent pas d'une cuisine de superficie minimum. Or, la grille calcule un loyer indicatif, normalement, pour des biens standards qui respectent cette condition.

Figure 8 - Types de cuisine dans les logements loués (en %)

Cuisine	Panel
Cuisine équipée	75,1%
Cuisine non-équipée	18,2%
Pas de cuisine de plus de 4m²	6,7%
Total	100.0%



2.1.1. Logement et énergie

Dans sa version actuelle, la grille indicative n'utilise pas le certificat de performance énergétique qu'il est obligatoire de produire lors de toute mise en location.[7] Deux raisons expliquent ce fait : 1) le taux de couverture du certificat PEB n'est pas encore majoritaire par rapport au parc locatif ; 2) des précédentes enquêtes indiquent que le certificat n'est toujours pas connu du (candidat-)locataire lorsqu'il est interrogé dans le cadre des enquêtes loyers. Ceci entraîne un manque de données et de représentativité à partir duquel il devient impossible d'objectiver les valeurs. En revanche, les informations sur les éléments essentiels de la performance énergétique du bâtiment, plus facilement observables pour une personne standard, permettent plus aisément d'être intégré dans une grille indicative des loyers qui soit simple d'utilisation. Ainsi, il est tenu compte du système de chauffage principal et ses éléments caractéristiques, de l'installation pour le chauffage de l'eau sanitaire, le vitrage et de l'isolation thermique (sans distinction d'épaisseur ou de performance du matériau isolant employé).

Moyen de chauffage

De manière prédominante, plus de trois quarts des logements (76,8%) disposent d'un chauffage central. Le quart restant ne disposent que d'un chauffage local (de type poêle et convecteurs électriques ou gaz) comme mode de chauffage principal.

Tableau 10 - Moyen de chauffage principal dans les logements loués (en %)

Moyen de chauffage principal	Panel
Chauffage central (individuel) au mazout	25,3%
Chauffage central (individuel) au gaz de ville	35,4%

[7] Le C.E.H.D. est chargé actuellement de dresser un portrait statistique des données extraites de la base de données sur les certificats de performance énergétique des bâtiments résidentiels. Ces certificats sont obligatoires depuis 2010 lors de la transaction immobilière (vente ou mise en location). L'exploitation et l'examen de la représentativité de cette base permettra éventuellement de réfléchir à l'intégration du certificat PEB dans le cadre d'évolutions ultérieures de la grille indicative des loyers.

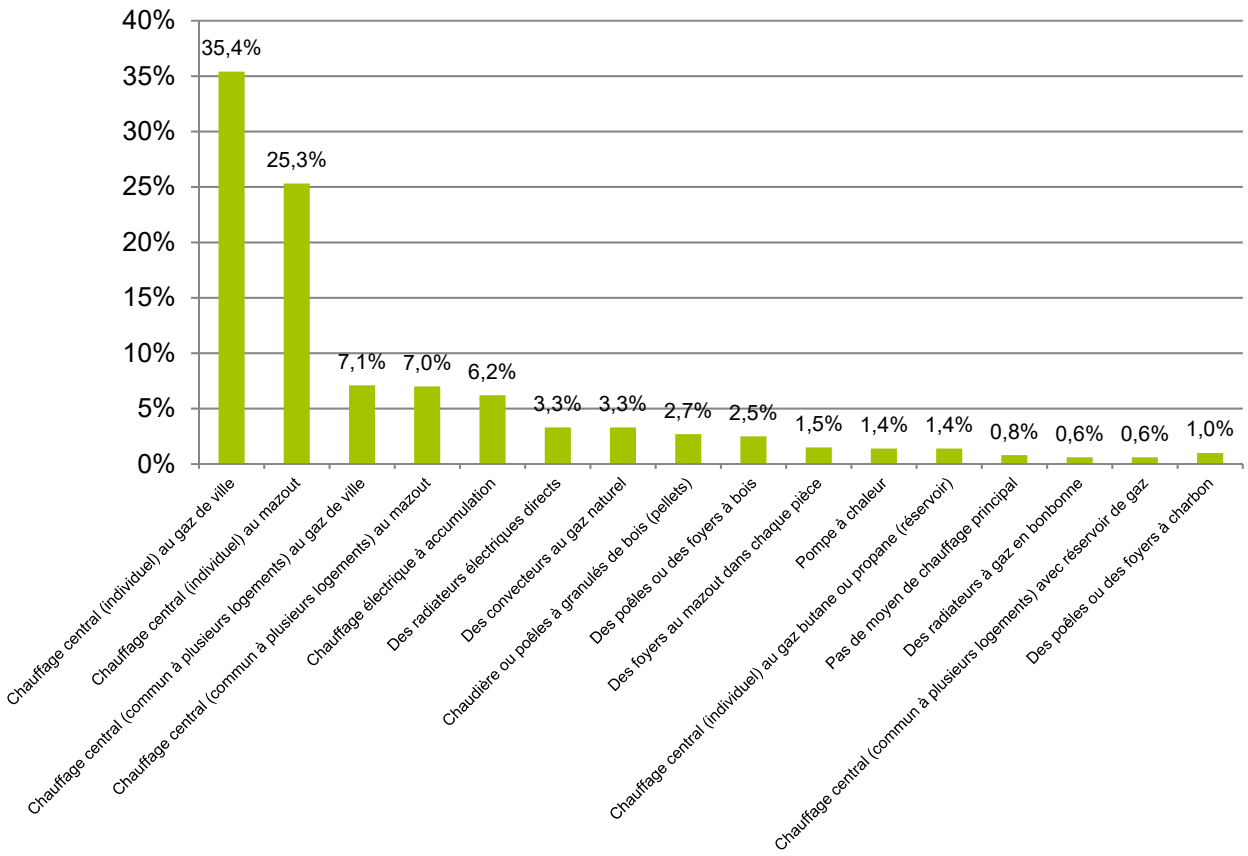
Chauffage central (individuel) au gaz butane ou propane (réservoir)	1,4%*
Chauffage central (commun à plusieurs logements) au mazout	7,0%
Chauffage central (commun à plusieurs logements) au gaz de ville	7,1%
Chauffage central (commun à plusieurs logements) avec réservoir de gaz	0,6%*
Chauffage électrique à accumulation	6,2%
Des radiateurs électriques directs	3,3%*
Des poêles ou des foyers à charbon	1,0%*
Des poêles ou des foyers à bois	2,5%*
Des convecteurs au gaz naturel	3,3%*
Des radiateurs à gaz en bonbonne	0,6%*
Des foyers au mazout dans chaque pièce	1,5%*
Chaudière ou poêles à granulés de bois (pellets)	2,7%*
Pompe à chaleur	1,4%*
Pas de moyen de chauffage principal	0,8%*
Total	**1.060**

* – nombre d'observation est inférieur à 30

Du fait de la présence massive de systèmes de chauffage central dans les logements loués, le mazout et le gaz (de ville et en réservoir) sont les principales sources d'énergies utilisées. On notera que 4,1% des logements loués présentent des modes de chauffage plus performants énergétiquement comme les pompes à chaleur ou les chaudières à granulés de bois (ou pellets).

Selon un classement décroissant de leur fréquence dans le parc, la représentation graphique est reprise ci-dessous.

Figure 9 - Histogramme du moyen de chauffage principal dans les logements loués (en %)



Eléments associés au chauffage central

La performance énergétique du système de chauffage central dépend également de la qualité des équipements régulateurs qui y sont associés. La prise en compte de ces critères permet de distinguer la qualité inégale des systèmes de chauffage central sur le parc. Certains sont vieillissants, incomplets, ou comportant des éléments hors d'état de marche. Ainsi, parmi les logements disposant d'un chauffage central, trois sur cinq possèdent un thermostat en état de marché et un peu moins de deux tiers possèdent des vannes thermostatiques. Régulateur puissant, la sonde extérieure concerne un peu plus d'un logement loué sur dix (11,8%) avec chauffage central. Enfin, un logement sur dix (10,9%) ne possède aucun élément de régulation associé au chauffage central, signe de l'obsolescence de ce dernier.

Tableau 11 - Eléments associés au chauffage central dans les logements loués (en %)

Eléments associés au chauffage central	Panel	Hors non concerné
Thermostat d'ambiance en état de marche	47,9%	*59,9%*
Vannes thermostatiques en état de marche	50,7%	*63,4%*
Sonde extérieure	9,4%	*11,8%*
Aucun de ces éléments	8,7%	*10,9%*
Non concerné	20,0%	

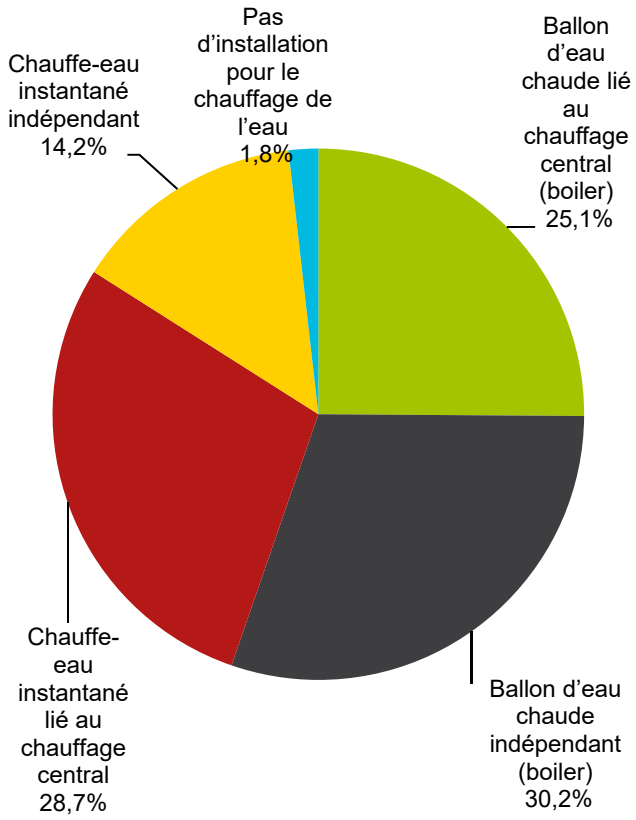
L'installation pour le chauffage de l'eau

Le ballon d'eau chaude équipe plus d'un logement loué sur deux (55,3%) tandis que l'autre part non majoritaire est équipée de chauffe-eau instantané. Les installations liées au chauffage central de l'eau (un boiler ou un chauffe-eau) sont présentes dans plus d'un logement loué sur deux (53,8%). Les systèmes indépendants de chauffage de l'eau, souvent alimentés par l'électricité et plus consommateurs, concernent tout de même 44,4% des logements loués. Notons que 1,8% de logements loués est privé d'une installation pour le chauffage de l'eau.

Figure 10 - Installation pour le chauffage de l'eau dans les logements loués (en%)

Installation	Panel
Ballon d'eau chaude lié au chauffage central (boiler)	25,1%
Ballon d'eau chaude indépendant (boiler)	30,2%
Chauffe-eau instantané lié au chauffage central	28,7%
Chauffe-eau instantané indépendant	14,2%
Pas d'installation pour le chauffage de l'eau	1,8%*
Total	**100,0%**

* – nombre d'observation est inférieur à 30

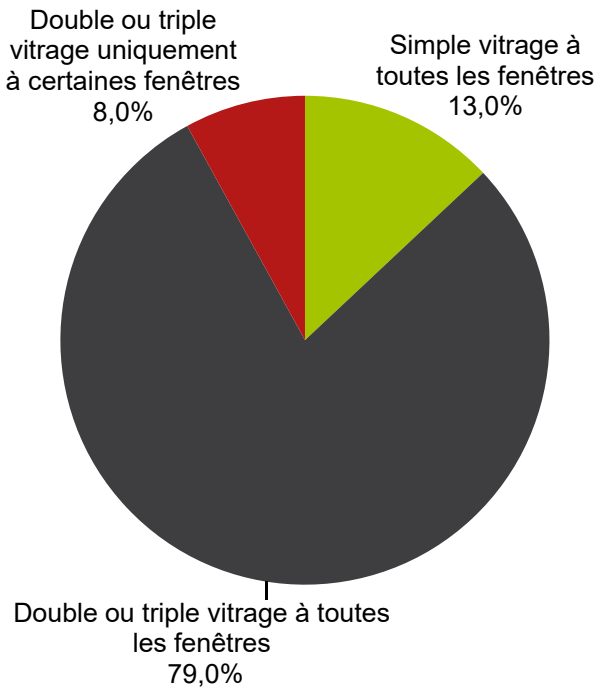


Vitrage

Près de quatre logements loués sur cinq disposent de double ou triple vitrage à toutes leurs fenêtres. Il s'agit donc d'un critère de qualité standard pour le bien loué. Moins d'un logement loué sur dix est équipé partiellement d'un double ou triple vitrage. En revanche, l'isolation du vitrage fait défaut dans 13% des logements loués qui ne disposent que d'un simple vitrage à toutes les fenêtres. Il s'agit d'un critère de qualité inférieure qui s'observe sur le marché locatif.

Figure 11 - Vitrage dans les logements loués (en %)

Vitrage	Panel
Simple vitrage à toutes les fenêtres	13,0%
Double ou triple vitrage à toutes les fenêtres	79,0%
Double ou triple vitrage uniquement à certaines fenêtres	8,0%
Total	**100,0%**



Isolation thermique

L'isolation des murs extérieurs dans le cadre de ce panel test comme de la grille indicative est appréhendé de manière simple par la présence d'un matériau d'isolant. Pour des raisons tenant à la capacité des utilisateurs standards à apporter les détails à ces précisions techniques, il n'est pas tenu compte de l'épaisseur, de la nature de l'isolant et encore moins de la qualité de la pause dont nous n'ignorons pas que ces paramètres influent sur la performance énergétique. Prises séparément, les isolations thermiques des murs, du sol et des toits ne sont pas majoritaires parmi les logements loués. L'isolation thermique de la toiture ou du plafond est l'élément isolé le plus fréquent puisque cela concerne plus de deux logements loués sur cinq (44%). Ensuite, l'isolation thermique des murs extérieurs concerne environ un tiers des logements loués. Enfin, de manière marginale, moins de trois logements sur vingt disposent d'une isolation thermique du sol.

Tableau 12 - Isolation thermique dans les logements loués (en %)

Isolation thermique	Panel
Isolation thermique des murs extérieurs	32,7%
Isolation thermique du sol (rez-de-chaussée)	13,9%
Isolation thermique de la toiture ou du plafond	44,0%
Aucune isolation	38,9%

Pratiquement deux logements loués sur cinq n'ont aucune isolation thermique de ces trois éléments structurels du bâtiment. L'isolation thermique n'est pas toujours renseignée et ne peut pas être directement observée par le candidat locataire dans un bien.

2.2. Le loyer moyen

Le loyer mensuel moyen observé dans le panel test est de **636,90 €**, hors charges et frais. La moitié des locataires du parc privé paie au maximum 590 €, hors charges et frais par mois. Et trois quarts des locataires se situe en dessous de seuil maximum de loyer de 700,00 €. Le loyer le plus fréquemment observé est de 500,00 €. Les acteurs du marché locatif pratiquent souvent un loyer arrondi à la cinquantaine ou même à la centaine d'euros par souci de facilité pour le paiement[8]. Le panel test, nettoyé des valeurs aberrantes anormalement basses et hautes, permet enfin de relever un loyer minimum de 220 euros et un loyer maximum de 5000 euros, correspondant à des biens loués aux deux extrêmes du marché.

L'objectif du panel test est évidemment d'appliquer le loyer indicatif. Ainsi, en appliquant la formule retenue par le Gouvernement wallon, le loyer indicatif a été calculé pour l'ensemble des locations observées dans le panel test. Ce loyer indicatif moyen pour le panel test de **605,86 €**. Les loyers relevés dans le panel test sont donc supérieurs, en moyenne, de **5,1%** aux loyers indicatifs fournis. Pour la moitié de la population locataire, le loyer indicatif médian ne dépasse pas 586,39 euros (cette valeur est très proche à la médiane du loyer relevé). Et trois quarts des locataires se situent à un seuil maximum de 698 € de loyer indicatif.

Ces mesures de tendance centrale entre le loyer relevé et le loyer indicatif appliqué au panel test permettent de constater que l'estimation du loyer indicatif est assez proche des loyers observés et, d'autre part, de constater l'effet correcteur de ce loyer indicatif par rapport à des surestimations de loyers sur le marché.

Assez logiquement, l'écart-type, au sein du panel test, est plus réduit dans la distribution des loyers indicatifs que dans les loyers relevés. Ainsi, l'écart moyen autour du loyer indicatif moyen est de 194,79 euros alors que l'écart moyen autour du loyer relevé moyen est de 305,65 euros. Cela montre l'effet recherché par le loyer indicatif de ramener les valeurs dans des marges d'évolution moins dispersées suivant les catégories de logements loués.

Tableau 13 - Loyers relevés et loyers indicatifs, moyens ou médians, du "panel test"

	Loyer relevé du panel test, en €	Loyer indicatif appliqué au panel test, en €
Moyen	636,90	605,86
Médian	590,00	586,39
Mode	500,00	274,56
Min	220,00	176,65
Max	5.000,00	1.789.41
Ecart-type	305,65	194,79
1er quartile	500,00	475,44
3ème quartile	700,00	697,73
Asymétrie	6,70	1,15
Kurtosis	79,13	3,14

[8] Le loyer indicatif étant lui calculé à partir d'une formule statistique associant plusieurs valeurs moyennes calculées à partir d'une enquête offrent lui de valeurs par centimes d'euros. Cela n'a rien d'étonnant dans la mesure où le prix indicatif est le résultat d'une formule alors que les mœurs économiques tentent à afficher des loyers arrondis.

3. Ecarts entre le loyer observé et le loyer indicatif

Le loyer indicatif – selon la formule provisoire décidée par le gouvernement - a été calculé pour tous les biens loués ayant été enregistrés dans le panel test. Les renseignements fournis par le répondant – propriétaire ou locataire – permettent d'encoder les modalités des critères de la grille afin de calculer le loyer indicatif. Pour rappel, des réponses clairement invraisemblables ont été éliminées de la base de données du panel test.

L'écart est défini comme la différence entre le loyer relevé et le loyer indicatif. Si le loyer relevé est supérieur au loyer indicatif, l'écart est positif. Si le loyer relevé est inférieur au loyer indicatif, l'écart est négatif.

La qualité de la formule de la grille ne se juge pas sous l'angle de l'ampleur des écarts observés. Pour ce faire, ce sont des critères scientifiques qui doivent être pris en considération comme la représentativité de l'échantillon, la précision des estimations avec des marges d'erreur ou les biais introduits par certains critères (notamment se reporter au point 4 sur le coefficient de pression immobilière). Les recommandations qui figurent au point 8 font le bilan de cet examen. Par définition, les écarts montrent plutôt l'impact qu'aurait ou pourrait avoir la grille indicative des loyers en termes de correction des loyers sur le marché. L'examen des écarts permet aussi de vérifier le ciblage sur les segments des logements dont les loyers seraient corrigés par la grille indicative.

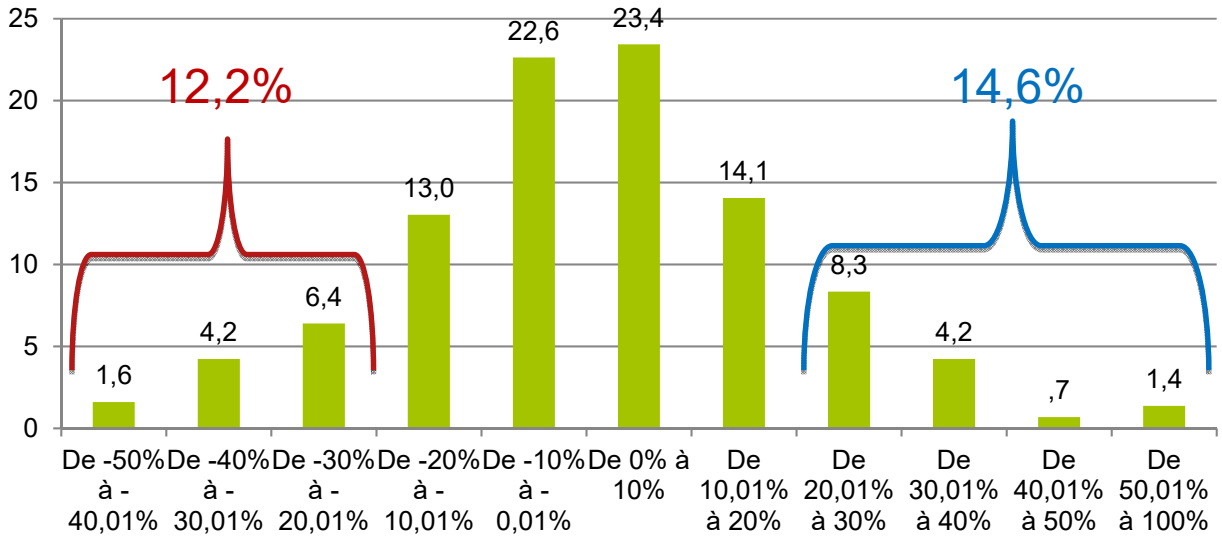
3.1. Intervalle de négociation, loyer inférieur et loyer supérieur au loyer indicatif

La note du Gouvernement wallon du 2 juin 2016 stipule que les loyers ont un caractère purement indicatif. Il est également précisé que « [LA GRILLE] *se complète par un intervalle de négociation actuellement de l'ordre de 20% en dessous et au-dessus du loyer indicatif. Il sera le cas échéant revu en fonction des résultats de la phase test.* »

La vocation de l'intervalle de négociation proposé est de permettre aux parties en présence dans la transaction locative d'intégrer un ou plusieurs critère(s) supplémentaire(s) positif(s) pour le(s)quel(s) les acteurs du marché locatif accordent de l'importance et qui justifierai(en)t un loyer supérieur à un logement comparable qui en est dépourvu. A l'inverse, elle permet aussi de pénaliser un ou plusieurs manquement(s) que le marché locatif sanctionne négativement et qui justifierai(en)t un loyer légèrement inférieur au loyer indicatif.

De manière générale, la distribution des écarts pour l'échantillon net de 875 observations rassemble une « courbe de Gausse » ; elle peut donc être décrite en termes de distribution dite de la loi normale. Les écarts sont pratiquement symétriquement distribués par rapport à zéro. Cette bonne distribution probabiliste permet d'apprécier une estimation du loyer indicatif qui ne semble pas aberrante.

Figure 12 - Distribution des écarts entre les loyers observés et indicatifs du panel test



Au sein du panel test, il y a :

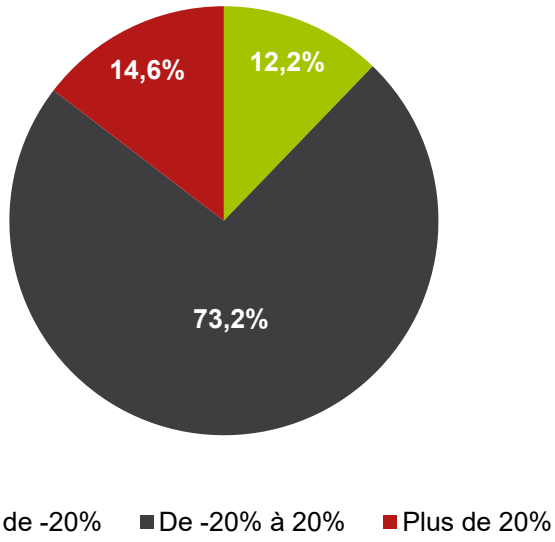
- Une **majorité des locations**, soit un peu plus de 7 logements loués sur dix (73,2%), dont le loyer observé actuel est compris dans un intervalle de 20% au-dessus ou en dessous du loyer indicatif tel que défini dans la note du Gouvernement. Un peu moins d'un logement sur deux (46%) affiche un loyer observé compris dans un intervalle de 10% au-dessus ou en dessous du loyer indicatif, soit très proche du loyer indicatif.
- Un peu moins de trois logements sur vingt (soit 14,6%), dont le loyer observé actuel est supérieur de plus de 20% par rapport au loyer indicatif tel que défini dans la note du Gouvernement.
- Un peu moins d'un logement loué sur huit (soit 12,2%) dont le loyer observé actuel est inférieur de moins de 20% par rapport au loyer indicatif tel que défini dans la note du Gouvernement.

Tableau 14 - Répartition des écarts entre loyer observé et loyer indicatif au sein du "panel test"

	Effectifs	Pourcentage
Moins de -20%	107	12,2
De -20% à 20%	640	73,2
Plus de 20%	128	14,6
Total	875	100

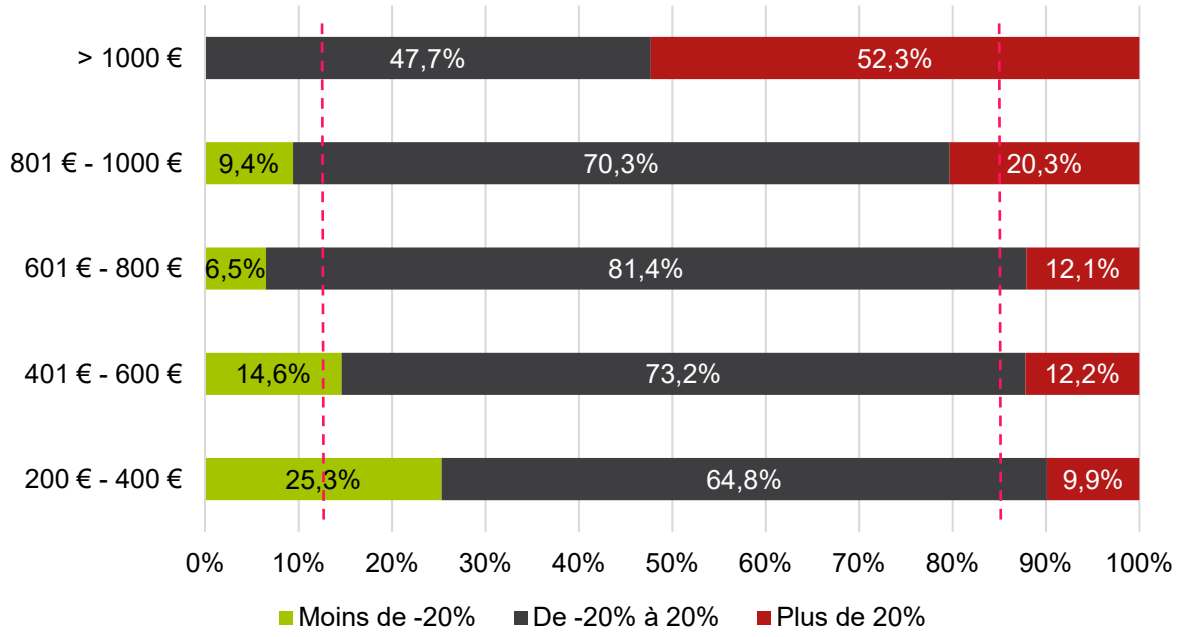
Cela donne la représentation graphique suivante :

Figure 13 - Visualisation des écarts entre les loyers observés et indicatifs au sein du "panel test"



Selon les résultats du panel test, la majorité des loyers observés sont compris dans l'intervalle de loyer indicatif. Rappelons que la grille a un caractère indicatif. L'usage de la grille entre les parties dans le cadre d'une transaction locative pourrait donner lieu, à la condition que celles-ci le consentent, à une renégociation théoriquement pour, **au maximum**, un peu plus d'un quart des transactions locatives. Le mouvement pourrait tant s'observer pour les loyers supérieurs par rapport aux biens considérés de même catégorie que les loyers inférieurs par rapport aux biens considérés de même catégorie. Il s'agit là d'un raisonnement purement théorique car, dans les faits, il est probable que les loyers se maintiennent tels quelles par volonté des parties ou parce que des éléments de qualité supérieure ou inférieure peuvent le justifier (voir points 5 et 6).

Figure 14 - Écarts entre les loyers observés et indicatifs par tranches de loyer mensuel hors charges



Au sein du « panel test », la distribution des écarts semblent concerner de manière identique toutes les catégories de montants de loyer en 400 et 1000 euros. Environ trois quarts de ces loyers sont dans l'intervalle de négociation autour du loyer indicatif correspondant.

Assez mécaniquement, les loyers les plus bas (entre 200 et 400 euros) sont une fois sur quatre inférieurs de moins 20% au loyer indicatif. Ce sont ceux qui sont les plus susceptibles d'être réévalués. Certains « petits montants », certes assez rares sur le marché locatif wallon, peuvent pourtant correspondre à la juste rémunération du bien loué (petite surface, etc.) ; il y a en effet un risque que la formule provisoire généralisée à l'ensemble de la Wallonie tire « vers le haut » les valeurs en se basant sur des logements standards dans deux arrondissements spécifiques (Nivelles et Charleroi). Un dixième des « petits » loyers observés sont toutefois supérieurs de plus de 20% par rapport au loyer indicatif.

Pour les montants de loyers les plus élevés (supérieur à 1000 euros), la moitié d'entre eux sont, sans surprise, considéré comme supérieur de plus de 20% par rapport au loyer indicatif. Il se peut que certains montants de loyers portent sur des biens tout à fait exceptionnels (château, etc.) alors que la grille indicative est élaborée sur des segments « standards » du parc. Il serait sans doute utile d'exclure ces biens exceptionnels du champs d'application de la grille (voir point 8 relatif aux recommandations).

Il faut éviter de faire un lien entre les biens de luxe et les montants élevés ou entre les petits biens et les petits montants. En effet, il est plus que probable que de montants élevés soient parfois demandés pour des plus petits logements (cas des excès) et inversement. C'est l'objectif de la grille de les cibler.

3.2. Ecarts entre loyer observé et loyer indicatif selon les critères de la formule provisoire de calcul du loyer indicatif

Dans un double objectif de simplification et d'objectivation, la formule de loyer retenue par le Gouvernement wallon retient dix critères, chacun de ceux-ci prend différentes modalités. La première analyse consiste à repérer si, **tendanciellement**, les écarts supérieurs ou inférieurs se présentent davantage avec les modalités du critère attendues *a priori*. Le plus souvent, il s'agira de constater une tendance et non de prétendre à une causalité statistique.

Les tests de différence des proportions ont été réalisés afin de pouvoir conclure si les écarts supérieurs ou inférieurs sont significativement associés à une modalité du critère considéré plutôt qu'une autre.

Enfin, les croisements proposés ici sont simples. Ils envisagent la distribution des écarts selon un seul critère à la fois. Cela permet d'abord de travailler sur des effectifs suffisants et de tirer une conclusion claire pour tenter de comprendre la nature des biens les plus souvent concernés par des écarts à la hausse ou à la baisse. Les écarts pourraient aussi être croisés en fonction des combinaisons de critères (par exemple, l'époque de construction et le type de chauffage central). La taille du panel échantillonné ne permet de fournir des tableaux croisés à multiples dimensions car les effectifs deviennent rapidement insuffisants (moins de 10 unités) et les pourcentages délicats à interpréter.

Néanmoins, les deux derniers sous-points de cette section présentent la distribution croisée des écarts avec deux combinaisons principales de critères (l'époque de construction et le type de logement ainsi que les critères énergétiques).

Pour établir une évaluation générale, une prise en compte des conclusions de tous les tableaux systématiquement s'impose. Aucun ordre prioritaire ne peut être établi.

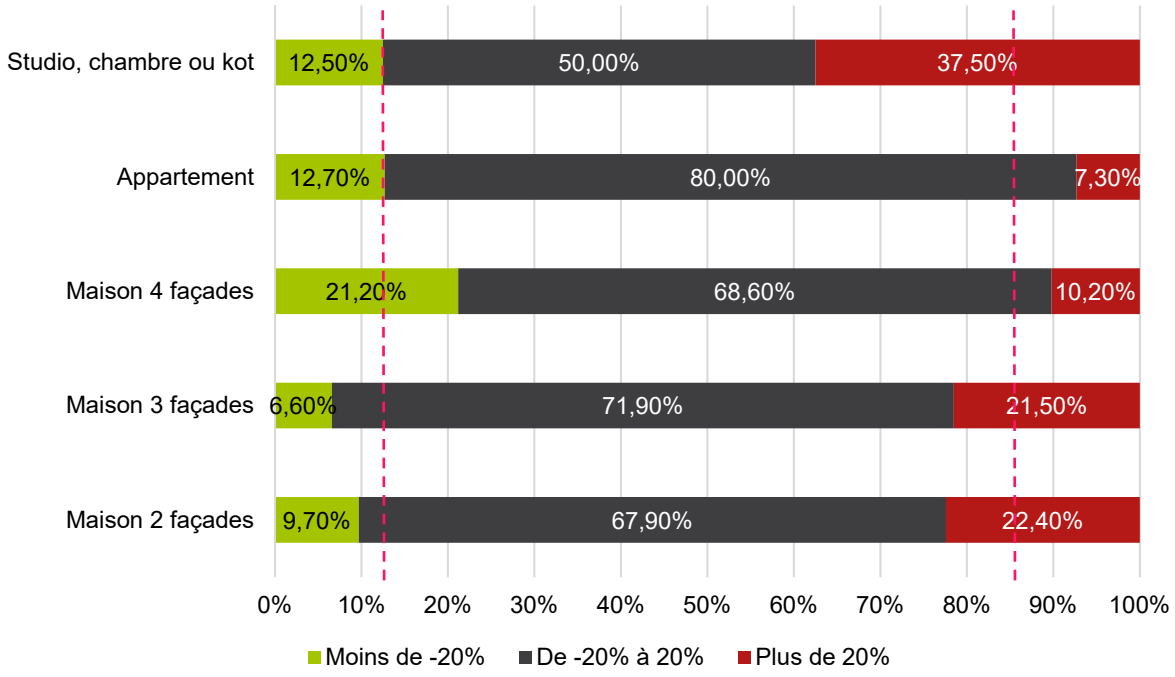
3.2.1. Type de logement

Pour l'ensemble des types de logements loués, les loyers observés sont majoritairement compris dans la fourchette de vingt pourcents au-dessus et en-dessous du loyer indicatif. Il y a toutefois des différences sensibles qui permettent de cibler clairement les segments du parc résidentiel caractérisés soit par des loyers inférieurs, soit par des loyers supérieurs par rapport au loyer indicatif et sa fourchette de négociation.

Ainsi, les segments du parc résidentiel locatif qui sont les plus fréquemment concernés par des dépassements par rapport au loyer indicatif correspondent aux « studios » - c'est-à-dire un peu moins de deux cinquièmes d'entre eux – ainsi qu'aux maisons 2 façades et 3 façades - c'est-à-dire plus d'un cinquième d'entre elles.

En revanche, une maison 4 façades sur cinq (20%) est plus fréquemment l'objet de loyers observés inférieurs au loyer indicatif. Il faut rappeler que ce type de bien est plus rarement proposé à la location, avec des caractéristiques moins standards que les autres biens. En outre, le segment des villas 4 façades n'est pas le plus recherché des candidats locataires (suivant leurs revenus et leur composition de ménage), ce qui influe sur le niveau des loyers. Dans moins d'une maison de 2 et 3 façades sur dix, le loyer observé est inférieur au loyer indicatif. Rappelons que ce critère se conjugue souvent avec d'autres pour rendre compte de cette situation (voir ci-dessous) ; il faut prendre en considération les interactions des différents facteurs.

Figure 15 - Répartition des écarts entre les loyers observés et indicatifs selon le type de logement



3.2.2. *Epoque de construction*

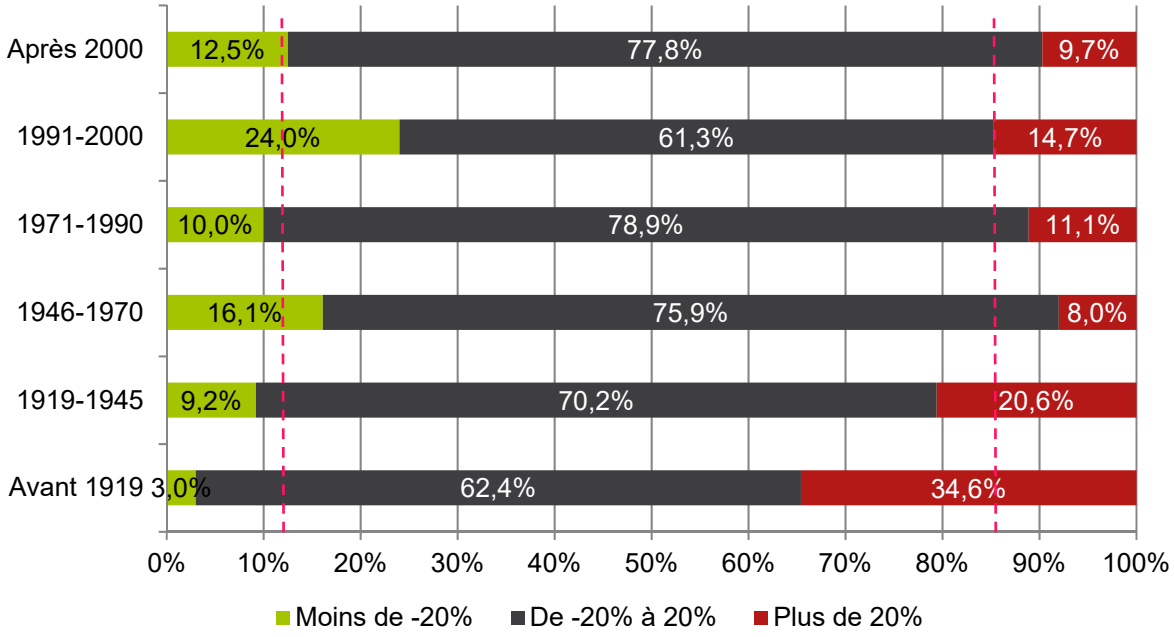
Dans l'ensemble, les loyers observés quelle que soit l'époque de construction du logement loué sont très majoritairement dans l'intervalle de loyer indicatif : plus de trois cinquièmes se rapprochent du loyer indicatif et sa fourchette de négociation. Les logements loués les plus anciens sont toutefois plus concernés par des loyers observés supérieurs au loyer indicatif, alors que les logements construits après la seconde guerre mondiale sont, pour plus de trois-quarts d'entre eux, dans l'intervalle de loyer indicatif.

Ainsi, plus d'un logement loué sur trois construits avant 1919 affiche un loyer observé supérieur de plus de 20% par rapport au loyer indicatif et un logement loué sur cinq construit entre 1919 et 1945 a un loyer observé supérieur de plus de 20% par rapport au loyer indicatif. Il est probable qu'une partie des logements loués aient renseigné une période de construction mais que des rénovations substantielles importantes[9] soient intervenues.

En ce qui concerne les loyers observés inférieurs de moins de 20% par rapport au loyer indicatif, environ un logement sur dix construits entre 1919-1945 (9,2%), entre 1971-1990 (10,0%) et après 2000 (12,5%) sont concernés. Il est à noter que pratiquement un logement sur quatre construit entre 1991 et 2000 a un loyer observé inférieur de moins de 20% par rapport au loyer indicatif. Il n'y a pas d'explication qui prédomine à première vue par rapport à ce constat ; en outre, il faut noter que les effectifs tirés de l'échantillon d'enquête sont très faibles pour cette dernière catégorie.

[9] Voir, à ce sujet un taux de qualité plus important pour les logements d'époque de construction (Enquête sur la Qualité de l'Habitat en Wallonie, 2012-2013, C.E.H.D.)

Figure 16 - Répartition des écarts entre les loyers observés et indicatifs selon l'époque de construction



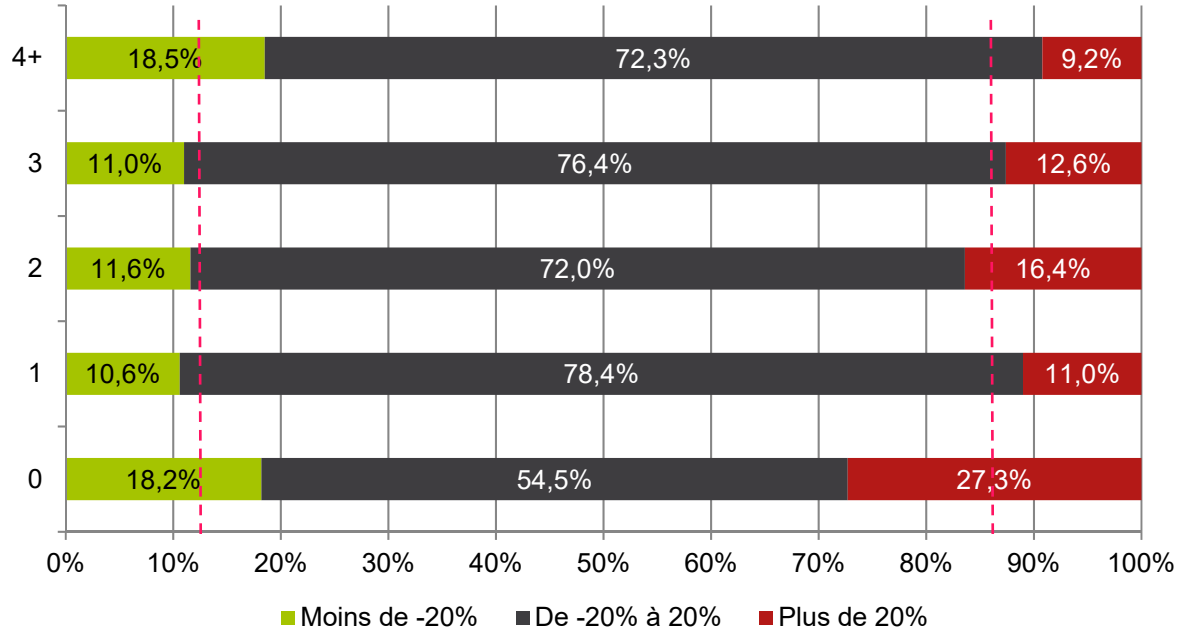
3.2.3. *Nombre de chambres*

Dans l'ensemble, environ trois quarts (entre 72,0% et 78,4%) des logements loués ayant au minimum une chambre ont un loyer observé qui est dans l'intervalle du loyer indicatif. Cette majorité est plus faible pour les logements ne disposant pas de chambre, c'est-à-dire le cas très particulier des « studios, chambres, kots » mis en location.

Les loyers observés supérieurs de plus de 20% par rapport au loyer indicatif concernent surtout plus d'un quart des logements sans chambres, soit les studios et kots. Les autres catégories de logements selon le nombre de chambres disponibles ont entre dix et un peu plus de quinze pourcents de loyers observés supérieurs de plus de 20% par rapport au loyer indicatif. Ce constat, pour rappel, doit être mis en parallèle avec les autres critères du logement loué et servant au calcul du loyer indicatif (telles que la superficie habitable et l'époque de construction).

Les loyers observés inférieurs de moins de 20% par rapport au loyer indicatif concernent moins d'un logement loué sur cinq (soit 18%) qui est sans chambre ou, à l'opposé, doté de 4 chambres ou plus. De plus, un logement loué sur dix disposant d'une à trois chambres affiche un loyer observé inférieur de moins de 20% au loyer indicatif. Il s'agit de la très grande majorité du parc résidentiel locatif privé de Wallonie. Les deux autres catégories (sans chambre et de 4 chambres plus) constituent des biens atypiques et plus rares.

Figure 17 - Répartition des écarts entre les loyers observés et indicatifs selon le nombre de chambres



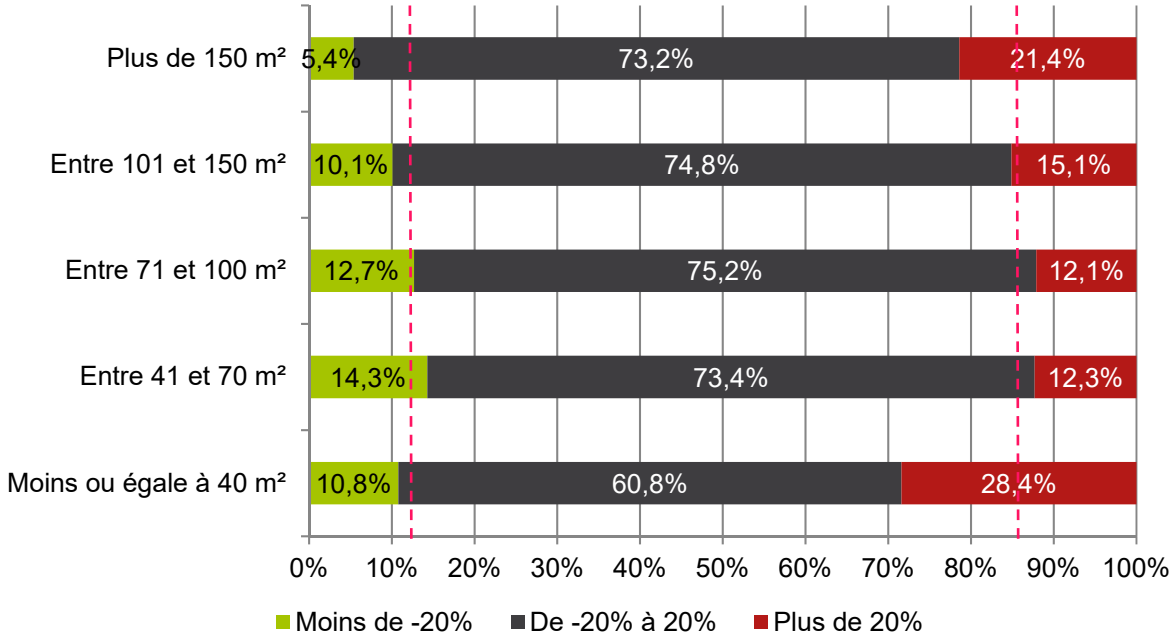
3.2.4. *Superficie habitable*

Lorsque sa superficie habitable est supérieure à 40 m², autour d'un logement loué sur quatre (entre 73,2% et 74,8%) affiche un loyer observé qui correspond à l'intervalle de loyer indicatif. Les plus petits logements loués, d'une superficie habitable inférieure ou égale à 40 m², ont trois fois sur cinq un loyer observé qui correspond à l'intervalle de loyer indicatif.

En ce qui concerne les loyers qui dépassent significativement le loyer indicatif, les deux catégories extrêmes de logements les plus et les moins spacieux sont concernés. Ainsi, plus d'un quart des logements de superficie habitable inférieure ou égale à 40 m² sont concernés par un loyer observé qui dépasse de plus de 20% le loyer indicatif. En outre, plus d'un logement loué sur cinq dont la superficie habitable est supérieure ou égale à 150 m² affiche un loyer observé supérieur de plus de 20% du logement indicatif. Il faut, sans doute, tenir compte du fait que les logements les plus spacieux sont aussi plus souvent caractérisés par des équipements de luxe ou présentent un caractère atypique (ex : ferme-château rénovée, maisons de maître), valorisé dans la fixation du loyer.

Il y a lieu de réfléchir à l'application de la grille – dont l'objectif est d'aider à l'estimation d'un loyer dit « raisonnable » des biens les plus courants avec des critères simples – à certains segments du parc résidentiel locatif (voir point 8 relatif aux recommandations).

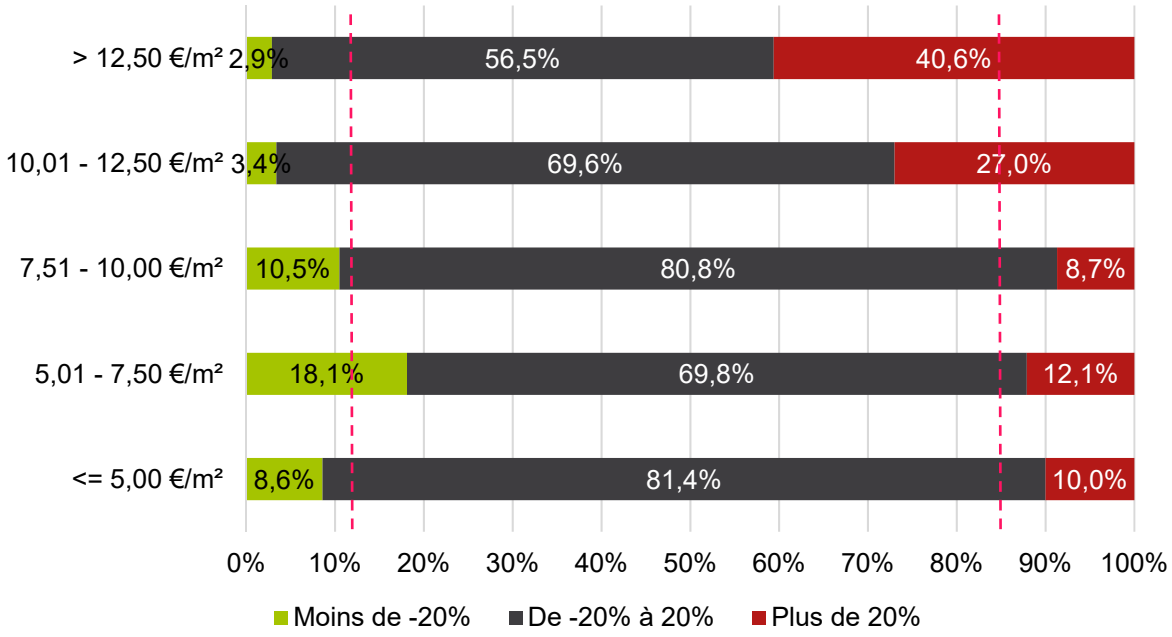
Figure 18 - Répartition des écarts entre les loyers observés et indicatifs selon la superficie habitable



Afin de faire lien avec entre montant versé et la superficie habitable concernée, les écarts sont présentés suivant le loyer rapporté au m² de superficie habitable. Moins d'un loyer entre 5,01 et 7,50€ sur cinq est inférieur de moins 20% par rapport au loyer indicatif. Plus le loyer au mètre carré augmente, plus la part des loyers inférieurs de moins 20% diminuent alors que la part des loyers supérieurs de +20% par rapport au loyer indicatif augmente fortement. Le fait que pour ces logements dépassant soit parmi les plus élevé au m² confirme certainement le caractère anormalement haut de ces loyers par rapport à leurs caractéristiques

Toutefois, un peu moins d'un dixième des logements avec des loyers inférieurs ou égaux à 5 euros/m² sont inférieurs de moins de 20% par rapport au loyer indicatif. En tenant compte du rapport entre superficie et montant, ces logements correspondent vraisemblablement aux loyers « meilleurs marchés ».

Figure 19 - Les écarts entre les loyers observés et indicatifs par tranches de loyer mensuel au m² (hors charges)



3.2.5. Critères énergétiques

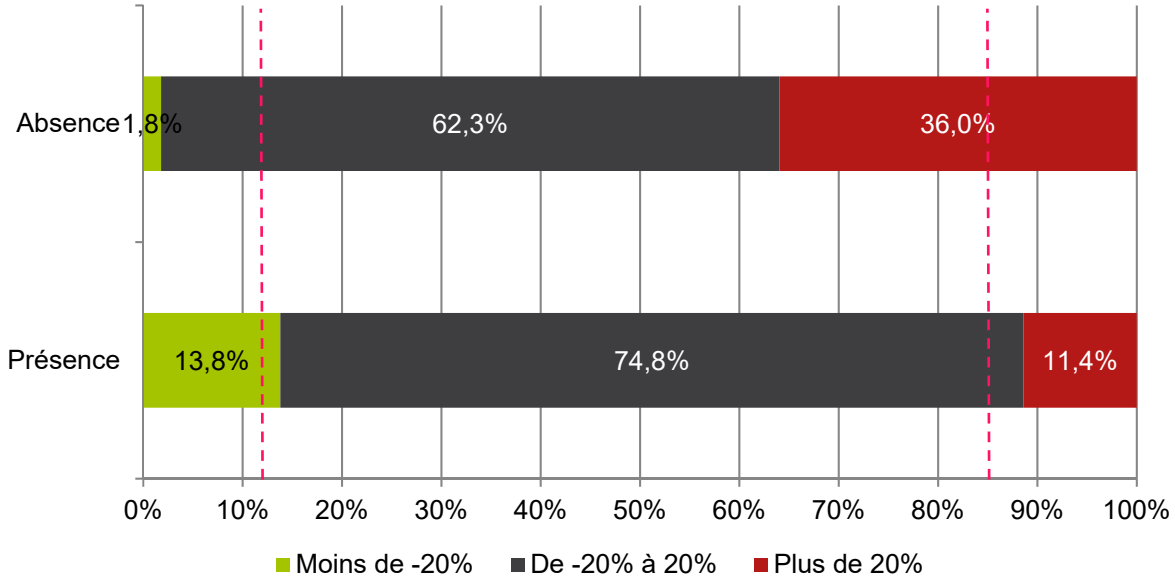
La grille indicative des loyers se base sur une formule provisoire, décidée par le Gouvernement wallon, qui pénalise l'absence de certains critères énergétiques essentiels au logement contemporain, c'est-à-dire le chauffage central, le système de chauffage de l'eau, la thermostat (pour réguler), le double (ou triple) vitrage et l'isolation thermique des murs extérieurs, du sol, et de la toiture ou du plafond.

Absence de chauffage central

Plus d'un tiers des logements loués sans chauffage central affichent des loyers observés qui sont de plus de 20% au-dessus du loyer indicatif. La grille indicative des loyers cible donc une réduction des loyers observés des logements sans confort énergétique. Les deux autres tiers de logements loués ne disposant pas d'un chauffage central ont un loyer dans l'intervalle de loyer indicatif. La proportion de logement sans chauffage central qui ont un loyer inférieur de moins de 20% par rapport au loyer indicatif est négligeable.

A l'inverse, le loyer observé pour près de trois quarts de ces logements correspond au loyer indicatif. Un peu plus d'un logement loué sur dix avec chauffage central a un loyer observé de plus de 20% supérieur au loyer indicatif. Plus d'un logement loué sur huit avec chauffage central a un loyer inférieur de moins 20% au loyer indicatif. Du point de vue de ce critère de performance énergétique, la grille indicative des loyers contribuerait donc à réduire plus fréquemment les loyers des logements sans chauffage central.

Figure 20 - Répartition des écarts entre les loyers observés et indicatifs selon la présence ou non d'un chauffage central

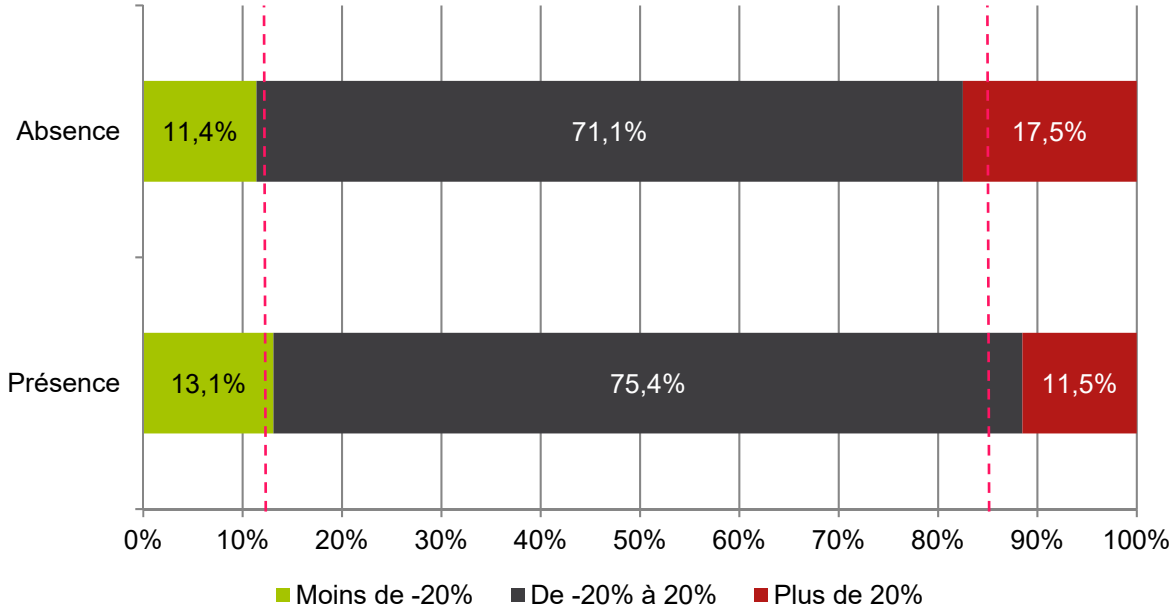


Absence de thermostat en état de marche

Le thermostat est plus répandu dans le parc résidentiel locatif mais pas toujours en état de marche. Le thermostat (ou système de régulation de la chaleur produite) permet le confort énergétique. Moins d'un logement sur cinq loué sans thermostat en ordre de marche a un loyer observé supérieur de plus de 20% au loyer indicatif. On note qu'un logement sur dix (11,4%) loué sans thermostat a un loyer indicatif inférieur de moins de 20% par rapport au loyer indicatif.

Pour les logements loués avec thermostat présent et en état de marche, un peu plus d'un dixième a un loyer observé supérieur de plus de 20% au loyer indicatif. Trois quarts de ces logements ont un loyer correspondant à l'intervalle de loyer indicatif. Plus d'un logement sur huit avec un thermostat en état de marche affiche un loyer observé significativement inférieur au loyer observé. Cela signifie que le marché ne prend pas nécessairement en compte ces aspects énergétiques comme cela pourrait être attendu (soit une pénalisation de l'absence de ces systèmes). La formule provisoire entend pénaliser volontairement la mauvaise performance énergétique.

Figure 21 - Répartition des écarts entre les loyers observés et indicatifs selon la présence ou non d'un thermostat

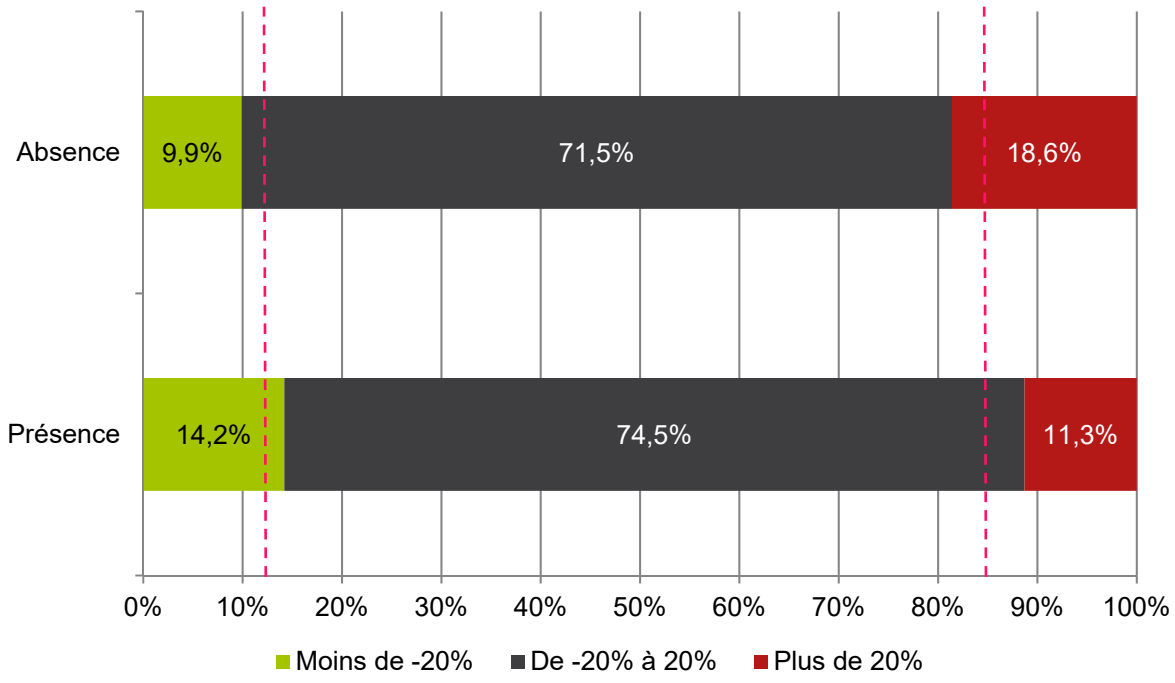


Absence d'installation pour le chauffage d'eau central

Signe de confort sanitaire mais aussi d'économie, l'installation d'un système de chauffage de l'eau relié au chauffage central – ou utilisant des énergies renouvelables – permet des gains de consommation énergétique. Un peu moins d'un logement sur cinq sans système de chauffage de l'eau sanitaire relié au chauffage central a un loyer supérieur de plus de 20% au loyer indicatif. Il y a moins d'un dixième de ces logements qui ont un loyer observé inférieur de moins de 20% par rapport au loyer indicatif. Sept logements loués sur dix sans système de chauffage de l'eau s'accompagnent d'un loyer dans l'intervalle de loyer indicatif. Il y a lieu de lire ce résultat en relation avec les observations formulées pour les autres critères de performance énergétique.

Pour les logements disposant d'un système de chauffage de l'eau sanitaire, les loyers observés sont trois fois sur quatre situés dans l'intervalle de loyer indicatif. Un peu plus d'un dixième de ces logements loués avec un système de chauffage de l'eau sanitaire ont un loyer manifestement supérieur (+ de 20%) par rapport au loyer indicatif. Et, pour un logement loué sur sept de ce type, le loyer est inférieur de moins de 20% par rapport au loyer indicatif.

Figure 22 - Répartition des écarts entre les loyers observés et indicatifs selon la présence ou non d'une installation pour le chauffage d'eau central

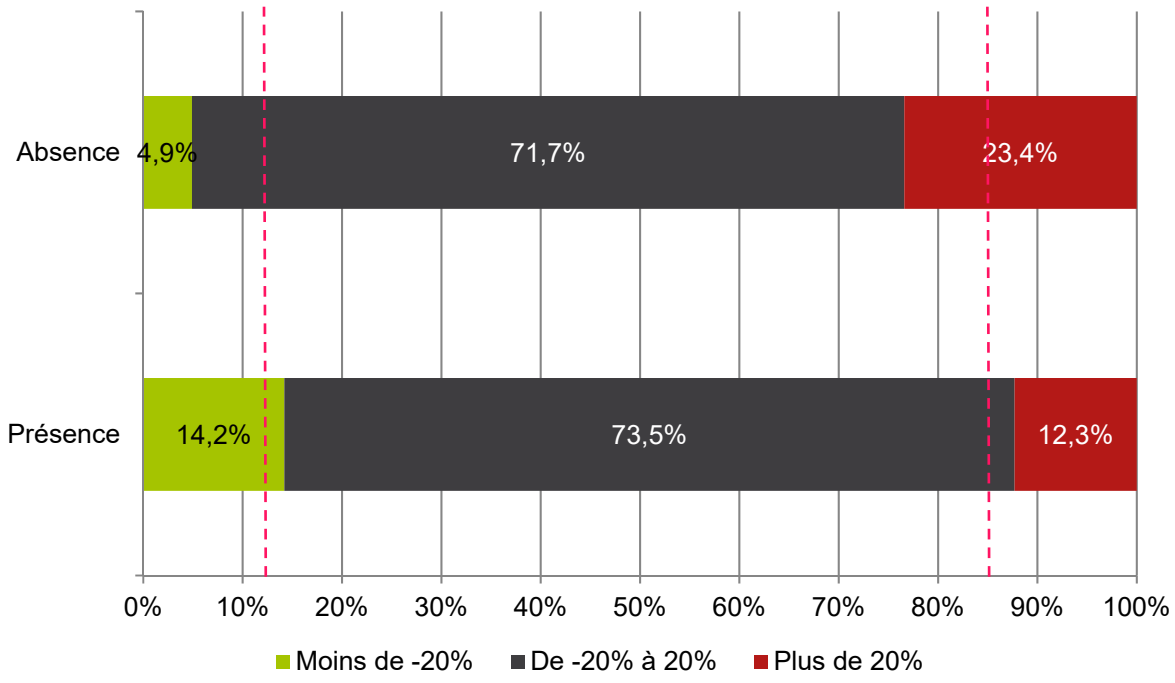


Absence de double vitrage

Critère de performance énergétique comptant en moyenne pour dix pourcents des déperditions énergétiques d'un logement, le double vitrage au minimum manquant à toutes les fenêtres est sanctionné dans la formule provisoire de calcul du loyer indicatif. Avec le chauffage central et l'isolation thermique, cet élément détermine une part importante de la performance énergétique du logement. Pour les logements loués sans double vitrage au minimum à toutes les fenêtres, un peu moins d'un quart d'entre eux ont un loyer observé significativement supérieur au loyer indicatif. La grille indique contribuerait donc, comparativement, à une diminution d'une partie des loyers des logements sans double vitrage. La part de logement sans double vitrage ayant un loyer inférieur de moins de 20% par rapport au loyer indicatif est très faible (4,9%) ; différentes causes sont possibles en regard de ces logements (voir notamment des pistes d'explication au point 6).

Pour les logements loués ayant du double vitrage, les loyers observés sont trois fois sur quatre situés dans l'intervalle du loyer indicatif. Un sur huit est à un niveau supérieur de plus de 20% par rapport au loyer indicatif. Près de quinze pourcents des loyers des logements disposant du double vitrage au minimum sont inférieurs de moins de 20% par rapport au loyer indicatif. Cela recouvre assez la répartition générale des écarts à partir du panel test.

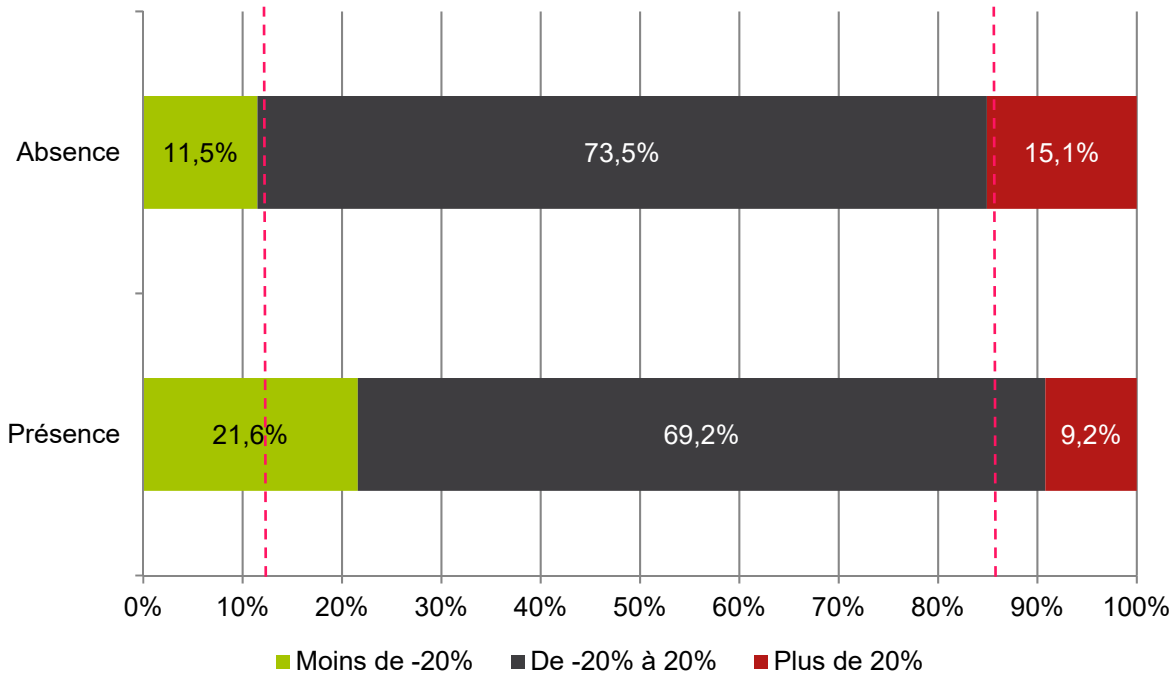
Figure 23 - Répartition des écarts entre les loyers observés et indicatifs selon la présence ou non de double vitrage



Absence d'isolation thermique des murs extérieurs, du sol, et de la toiture ou du plafond

Dernier facteur important de la performance énergétique du logement, l'isolation thermique des murs extérieurs, du sol et de la toiture ou du plafond est un critère du calcul du loyer indicatif, décidé par le Gouvernement wallon.

Figure 24 - Répartition des écarts entre les loyers observés et indicatifs selon la présence ou non d'isolation thermique



Plus d'un logement loué et non isolé sur sept affiche un loyer supérieur de plus de 20% par rapport au loyer indicatif. Un peu moins de trois quarts de ces logements ont actuellement un loyer observé qui se situe dans l'intervalle du loyer indicatif. Enfin, le loyer observé d'un dixième des logements loués et non isolés est inférieur de moins de 20% par rapport au loyer indicatif.

Pour les logements loués et isolés sur les murs, le sol, le toit ou le plafond, le loyer observé est, dans moins d'un cas sur dix supérieur de plus de 20% par rapport au loyer indicatif. Toutefois, plus d'un logement loué et isolé sur cinq affiche un loyer inférieur de moins de 20% par rapport au logement indicatif. Il faut constater que le marché locatif n'intègre pas facilement les performances énergétiques dans sa valorisation entre offreurs et demandeurs.

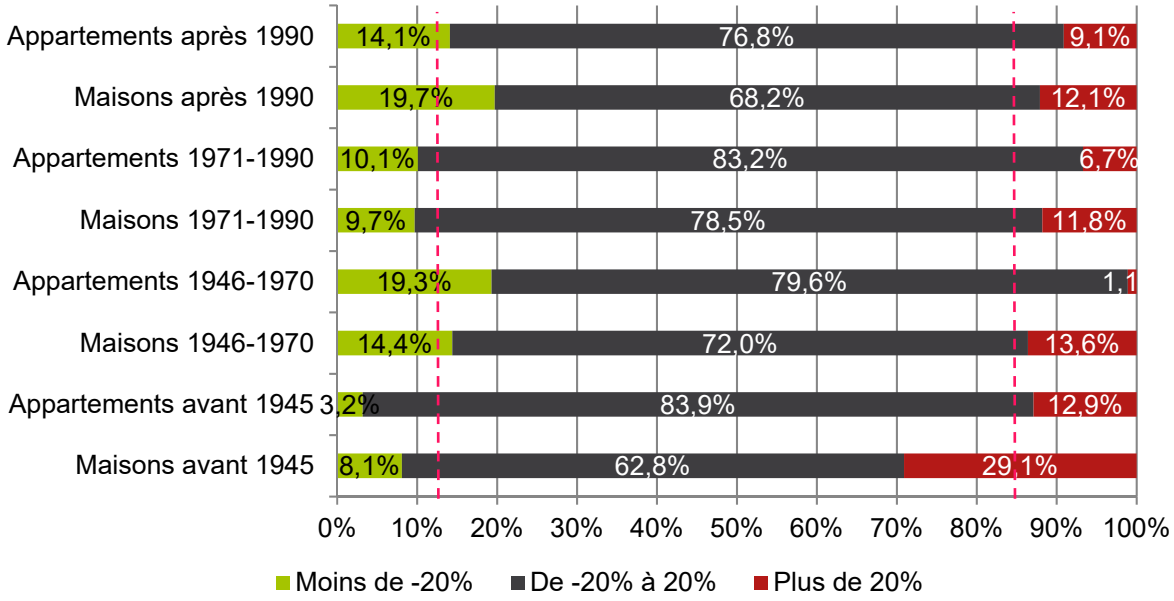
Il faut rappeler que la part de logements non-isolés compose 38,9% du marché locatif privé. En d'autres mots, cela signifie que le candidat locataire fait encore fréquemment face à un type de bien non isolé et qu'il a dès lors moins de marges de choix en tant que consommateur, dans le jeu de l'offre et de la demande. L'influence sur le prix est donc tempérée inévitablement. En résumé, la grille indicative semblerait difficilement faire diminuer les logements sans isolation thermique du tout.

3.2.1. Les principaux critères combinés

La combinaison de l'époque de construction et du type

L'époque de construction et le type de logement interagissent pour définir des segments du parc résidentiel où il est possible de repérer, plus ou moins fortement, les écarts entre le loyer observé et le loyer indicatif. La nécessité de disposer d'effectifs suffisants afin de présenter des proportions valides statistiquement impose de regrouper les catégories de types de logement en deux (maisons versus appartements) et les périodes de constructions (regroupement des deux plus récentes, d'une part, et des deux plus anciennes, d'autre part).

Figure 25 - Répartition des écarts entre les loyers observés et indicatifs selon l'époque et le type de construction



Globalement, toutes les catégories de logement en fonction de leur âge et de leur type sont majoritairement concernées par des loyers correspondant à l'intervalle de loyer indicatif. Cette proportion évolue de moins d'un logement sur trois (62,8%) à plus de quatre logements sur cinq (83,9%) selon le type et l'époque de construction.

Plus précisément, trois maisons sur dix construites avant 1945 affichent des loyers observés supérieurs de plus de 20% par rapport au loyer indicatif. En raison d'effectifs insuffisants dans l'échantillon, il est cependant impossible de savoir de quel type de maisons il s'agit. La production de maisons de deux ou trois façades – de type modeste – était plus courante à cette période.

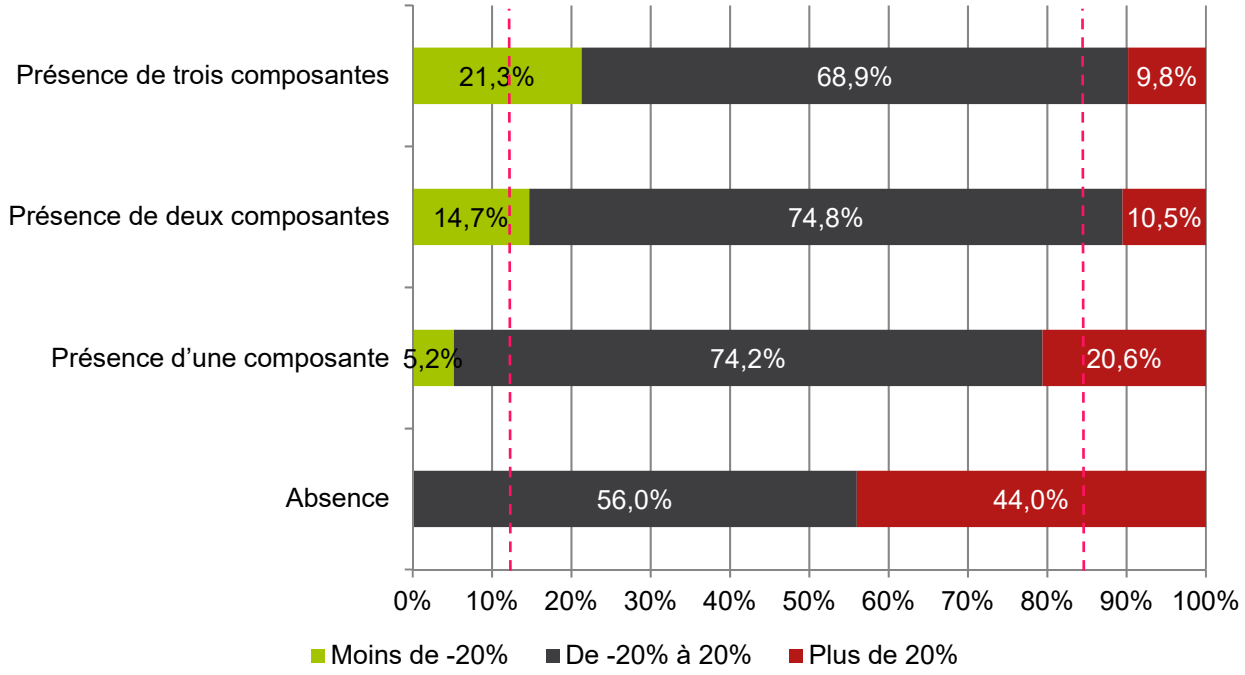
Pour les appartements et les maisons construits entre 1971 et 1990, la proportion de loyers inférieurs de moins de 20% par rapport au loyer indicatif n'est que d'un dixième ; alors qu'elle oscille entre 14% et 20% dans les groupes d'appartements et de maisons construits entre 1946 et 1970 et après 1990. Ce constat est sans doute à relier avec la performance énergétique plutôt faible des bâtiments construits durant les années 1970 (essentiellement le parpaing de béton et les matériaux métalliques) que la formule de loyer indicatif sanctionne.

La combinaison des critères énergétiques

Afin de résumer les écarts entre le loyer observé et le loyer indicatif par rapport à la performance énergétique du logement, les trois composantes principales sont combinées : la présence de chauffage central[10], de double (ou triple) vitrage à toutes les fenêtres ainsi que de l'isolation thermique des murs extérieures, du sol et de la toiture ou du plafond. Concrètement, 7% des logements loués disposent des trois composantes principales de performance énergétique, 65,1% possèdent deux d'entre elles, 22,2% ont une seule composante et enfin 5,7% n'ont aucune composante de performance énergétique.

[10] En ce compris chauffage électrique à accumulation, pompe à chaleur, chaudière ou poêles à granulés de bois (pellets)

Figure 26 - Répartition des écarts entre les loyers observés et indicatifs selon les trois critères combinés de performance énergétique



Un peu moins de la moitié des logements loués sans aucune des trois composantes retenues de performance énergétique ont un loyer qui dépasse de plus de 20% le loyer indicatif. La grille indicative cible donc les loyers fixés des logements avec faible performance énergétique. Cette portion du parc résidentiel locatif est toutefois relativement faible dans le panel test.

Un logement loué sur cinq (20,6%) ne disposant que d'une seule composante (soit le chauffage central, soit le double vitrage, soit l'isolation thermique) affiche un loyer de plus de 20% supérieur au loyer indicatif. Près de trois logements sur quatre (74,2%) de ce groupe ont un loyer observé situé dans l'intervalle du loyer indicatif.

Lorsque deux ou trois composantes de la performance énergétique sont présentes, un dixième des logements loués concernés affichent un loyer de plus de 20% supérieur au loyer indicatif. La part des loyers inférieurs de moins de 20% par rapport au loyer indicatif de logements disposant de deux composantes de la performance énergétique s'élève à 14,7% et représente un cinquième pour des logements disposant de trois composantes. Ce dernier groupe de logements loués avec une bonne performance énergétique sur la base de ces trois composantes est assez minoritaire, pour rappel. Il semble que la valorisation du marché locatif intègre un peu moins la faible performance énergétique.

Parce qu'elle pénalise volontairement l'absence d'équipements de performance énergétique importants, la formule provisoire de loyer indicatif cible bien en résumé la réduction des loyers des logements très médiocres. Mécaniquement, la formule cible une part d'un cinquième des logements performants énergétiquement qui pourraient réviser leur loyer à la hausse. Il s'agit probablement d'une indication de la prise en compte mitigée par le marché locatif de la forte performance énergétique.

4. Coefficient de pression immobilière : inadéquation avec la géographie du marché locatif

L'échantillon de l'enquête pilote sur les loyers 2014-2015 (sur les arrondissements de Nivelles et de Charleroi) utilisée pour confectionner la grille n'est pas représentatif géographiquement du marché locatif résidentiel wallon. La valorisation des facteurs de « localisation » (aussi appelés « extrinsèques » en économie immobilière) comme la desserte en transport, le cadre paysager, la proximité de différents services ou encore l'attractivité culturelle ou économique pour les résidents locataires aurait nécessité une observation statistique détaillée sur l'ensemble du territoire régional[11]. Cependant, le coût d'une enquête loyer représentative sur l'ensemble de la région a été jugé trop élevé par le Gouvernement lorsqu'il a pris la décision de mettre au point une grille indicative des loyers.

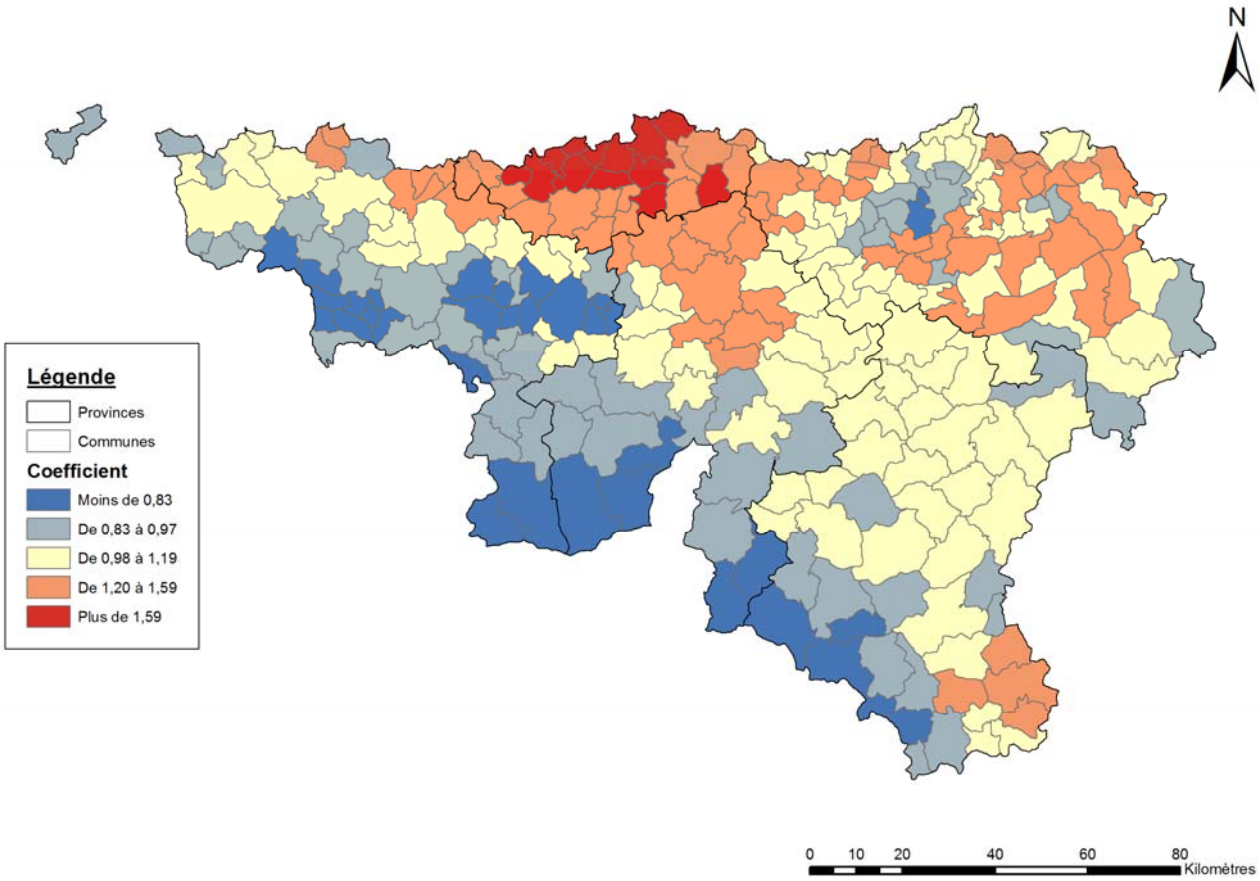
Conscient de l'existence de facteurs de localisation qui influencent les loyers sur le marché locatif, le Gouvernement a opté pour l'introduction d'un critère unique appelé « **coefficient de pression immobilière** » destiné à tenir compte de ces aspects dans l'estimation du loyer indicatif. Ce coefficient est actuellement appliqué dans plusieurs dispositifs incitatifs (notamment les prêts hypothécaires sociaux) wallons pour moduler les aides en fonction des différents marchés immobiliers sous-régionaux. Ce coefficient correspond, pour chaque commune, au « *prix moyen des habitations ordinaires, sur la base de la moyenne des statistiques de l'Institut national de Statistiques des cinq dernières années disponibles […]* » (Arrêté du Gouvernement du 17 décembre 2015).[12] Choisi par le Gouvernement wallon, le « coefficient de pression immobilière » est un coefficient multiplicateur des valeurs observées sur les arrondissements de Charleroi et de Nivelles en vue d'adapter les estimations de la valeur de marché des caractéristiques intrinsèques du logement à chaque contexte local.

Les coefficients de pression immobilière, utilisés dans la version préliminaire de la grille indicative des loyers, reflètent donc les différentes zones infrarégionales où les prix des maisons ordinaires sont plus ou moins supérieurs à la moyenne régionale. La carte ci-dessous permet de représenter ces différents résultats. Chaque zone est associée à des facteurs d'attractivité plus ou moins importants (ex. bassin d'emploi, proximité à Bruxelles, cadre paysager préservé ou postindustriel dégradé, densité de services et de transports, etc.) qui influencent nettement les valeurs immobilières. Toutes les communes situées le long de la frontière française sont caractérisées par une marché immobilier résidentiel avec des valeurs plus faibles (en bleu). Cela concerne aussi la ville de Liège et ses communes périphériques nord. A l'opposé, les communes de l'ensemble du Brabant wallon et du nord de la province de Namur affichent les valorisations du marché immobilier résidentiel les plus importantes (en rouge). Cela touche aussi les communes de l'est de la province de liège et les communes périphériques sud de la ville de Liège. Toutes les autres communes sont de niveau intermédiaire (en beige).

[11] Afin de déterminer, par exemple, le valeur moyenne sur le marché locatif d'une proximité des grandes gares urbaines (Mons, Charleroi, Namur, Liège) ou le caractère calme et verdoyant (ex. communes rurales des provinces wallonnes).

[12] Il n'inclut donc pas le prix des appartements ou des terrains. Pourtant, les appartements sont plus fréquents dans le parc résidentiel locatif privé. Même si l'information statistique n'est pas disponible et nécessite un travail de recherche spécifique, il aurait été plus pertinent de n'inclure que les prix des biens mis en location afin d'éviter toute confusion avec l'acquisition destinée à l'occupation par le propriétaire.

Figure 27 - Carte des "coefficients de pression immobilière" par commune



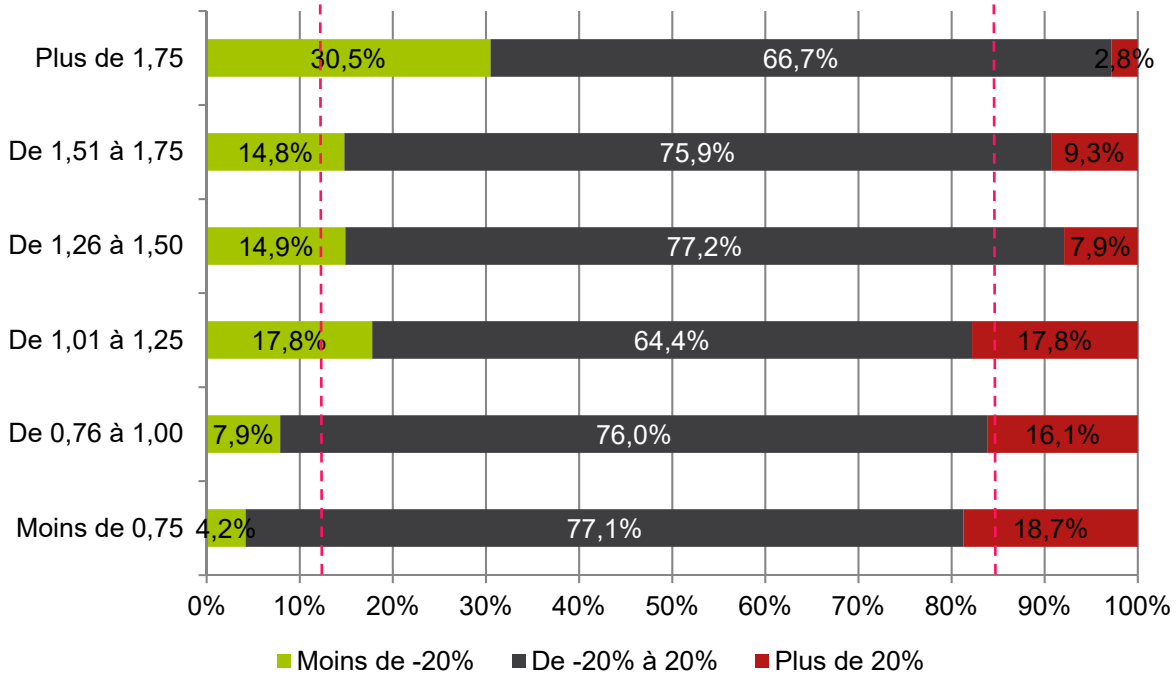
Dérogeant ainsi aux principes de représentativité statistiques sur l'ensemble du territoire, cette décision de généraliser les données relatives au marché locatif relevées sur deux arrondissements wallons à l'ensemble de la région est un point d'attention important de l'évaluation. L'objectif est de mesurer dans quelle mesure cette décision - ne correspondant pas aux règles et pratique de la Statistique - entraîne des biais sur les loyers indicatifs. Pour ce faire, trois tests ont été réalisés.

- Le premier compare, comme pour les autres critères retenus, la distribution des écarts des loyers du panel test au-dessus, en-dessous et dans l'intervalle de négociation autour du loyer indicatif. L'objectif est de mesurer s'il est pertinent d'avoir une distribution qui varie en fonction du critère ou non. En principe, il ne devrait pas y en avoir un lien fort entre les fréquences des loyers « excessifs » ou des loyers « bon marché » selon le niveau du marché immobilier, sauf peut-être une probabilité plus élevée de loyers « excessifs » dans les zones fortement tendues. Ce rapport fait étrangement un constat inverse qui amène à rejeter l'utilité du coefficient de pression immobilière.
- Le deuxième test fait la comparaison entre le coefficient de pression immobilière calculé sur le marché acquisitif et le coefficient calculé *ex-post* sur le marché locatif. L'objectif est de vérifier s'il est pertinent d'assimiler un CPI tiré des prix de vente des biens immobiliers au marché locatif.
- Le troisième test compare le loyer indicatif estimé par la grille provisoire avec le loyer indicatif estimé par le modèle hédonique, réputé plus précis statistiquement. L'objectif est de voir si le CPI peut être ou non un bon critère résumant les facteurs de localisation.

4.1. Distribution des écarts selon le niveau de CPI (ou attractivité du marché immobilier) des communes

Globalement, les loyers observés quelle que soit la commune de la localisation du logement sont majoritairement situés dans l'intervalle de négociation.

Figure 28 - Répartition des écarts entre les loyers observés et indicatifs selon le "coefficient de pression immobilière"



Toutefois, la part de loyers situés dans l'intervalle de négociation dans les communes dites « attractives », où il y a plus de tension sur le marché faisant augmenter les prix immobiliers. Cette part se réduit même à deux tiers pour les communes dont le coefficient oscille entre 1.01 et 1.25 ainsi que plus de 1.75 point (contre près de trois quarts dans l'ensemble). Dans ces communes « attractives », la proportion de loyers observés inférieurs de moins de 20% au loyer indicatif peut être qualifiée d'anormalement importante. Ainsi, quinze pourcents voire plus des logements[13] situés dans des communes ayant un CPI supérieur à 1 (soit plus attractives que la moyenne régionale) affichent des loyers observés inférieurs de moins de 20% par rapport au loyer indicatif. Dans les communes très attractives dont le CPI est supérieur à 1.75, trois loyers observés sur dix sont largement inférieurs au loyer indicatif (moins de -20%). Aucun élément raisonnable n'explique pourquoi les loyers actuellement pratiqués dans ces communes sont plus fréquemment « bons marchés » et risquent d'être revus à la hausse. D'un point de vue théorique, le constat opposé est plutôt attendu : les communes très attractives avec des marchés immobiliers tendus sont plus susceptibles de connaître des loyers à la hausse.

[13] Pour rappel, contre 12,2% dans l'ensemble des logements de l'échantillon d'évaluation.

A l'inverse, les loyers observés dans les communes les moins attractives (où il y a une plus faible tension sur le marché faisant stagner ou diminuer les prix immobiliers) sont plus fréquemment supérieurs de plus de 20% par rapport au loyer indicatif. Ainsi, plus de quinze pourcents des loyers observés des logements situés dans des communes ayant un CPI inférieur à 0,75 (soit moins que la moyenne régionale) atteignent un niveau au-delà de 20% par rapport au loyer indicatif. De nouveau, aucun élément n'accrédite le fait que les loyers observés dans les communes les moins attractives sur le plan immobilier seraient plus fréquemment supérieurs de plus de 20% au loyer indicatif. D'un point de vue théorique, les communes moins attractives ont, en principe, moins de tension sur le marché immobilier, ce qui entraîne une évolution moins forte des loyers. Des exceptions sont toujours possibles mais le résultat obtenu avec la formule provisoire de loyer indicatif semble produire un effet contradictoire.

Il n'y a aucune hypothèse connue dans la littérature scientifique sous-tendant que les écarts de loyers seraient plus fréquemment hauts que les loyers indicatifs dans les communes peu attractives – alors que la tension entre l'offre et la demande y est plus faible – et seraient plus souvent bas que les loyers indicatifs dans les communes plus attractives sur le plan immobilier – alors que la tension entre l'offre et la demande y est plus forte.

Il y a donc lieu de réévaluer la pertinence de ce coefficient de pression immobilière dans la formule de loyer indicatif, décidée dans sa version provisoire par le Gouvernement wallon. En effet, il est vraisemblable que les valeurs du CPI – dans l'état actuel – ont tendance à augmenter le loyer indicatif dans les zones de forte pression, ce qui accentue l'écart avec les loyers observés dans ces zones. D'un autre côté, le CPI a tendance à diminuer le loyer indicatif dans les zones de faible pression.

Une collecte de données plus représentatives sur l'ensemble du territoire wallon, notamment à l'occasion des mises à jour futures des valeurs de la grille indicative des loyers, permettrait très certainement de mieux affiner les valeurs de ce critère pour tenir des aspects dits « de localisation ou d'attractivité » dans la formation du loyer.

4.2. Test de comparaison entre le coefficient de pression immobilière calculé sur le marché acquisitif et le coefficient calculé *ex-post* sur le marché locatif.

En supposant toujours que les facteurs de localisation puissent se résumer par un seul critère dans le calcul du loyer indicatif, le « coefficient de pression immobilière » peut être déduit, après coup, des données collectées sur quelques villes wallonnes grâce à l'enquête pilote sur les arrondissements de Nivelles et de Charleroi, d'une part, et à l'enquête d'évaluation de la grille, d'autre part. Sans offrir une vue de l'ensemble du parc locatif wallon, ces sous-échantillons de données sur les loyers portent pour certaines villes de Wallonie. Le premier test consiste à comparer l'estimation de ce coefficient à partir des données sur le marché locatif avec la valeur initiale du « coefficient de pression immobilière », calculée à partir des prix immobiliers à la vente (marché acquisitif). Pour rappel, cette dernière a été choisie par le Gouvernement wallon à défaut de poursuivre une enquête sondage représentative du marché locatif privé sur l'ensemble du territoire wallon.

Pour les communes où existent un sous-échantillon au sein de l'enquête pilote 2014-2015 sur les loyers et du « panel test » qui ne couvrent malheureusement pas toutes les communes, la valeur **équivalente sur le marché locatif** au coefficient de pression immobilière (CPI) peut être déduite mathématiquement. Il y a ainsi seulement quatre communes ayant un échantillon de plus de 30 observations, à savoir : Charleroi, Liège, Namur et Mons.

Pour ce faire, il s'agit de calculer la valeur du coefficient (CPI_{loyer}), autrement dit « l'inconnue » de l'équation, en posant que le *loyer réel* est connu et correspond à la valeur moyenne observée des loyers dans la ville considérée ainsi que les coefficients des autres critères de la formule de loyer indicatif. Cela permet un ajustement *a posteriori* du « coefficient de pression immobilière » à partir des données observées sur le marché locatif privé (et non plus sur les ventes). L'équation à résoudre est la suivante :

*Loyer réel = Loyer indicatif sur la base des critères intrinsèques + **CPI_{loyer}** * 0,50 * Loyer indicatif sur la base de critères intrinsèques*.

On en déduit que :

***CPI_{loyer}** = (Loyer réel / Loyer indicatif sur la base des critères intrinsèques – 1) / 0,50*.

Tableau 15 - Coefficient de pression immobilière calculé à partir des données disponibles sur les loyers pour certaines communes

Ville	Effectifs	Loyer réel moyen	Loyer indicatif moyen (*sur base des critères intrinsèques*)	Estimation du CPI_{loyer}	CPI (initial)	Écart CPI_{loyer} vs. $CPI_{initial}$
« Panel test » (2017)						
Charleroi	62	534,98	377,36	**0,835**	0,719	+11,6%
Liège	81	514,91	361,88	**0,846**	0,959	-11,3%
Mons	35	629,40	412,75	**1,050**	0,869	+18,1%
Namur	38	617,63	396,74	**1,114**	1,342	-22,8%
Enquête pilote sur les loyers, arr. Charleroi et BW (2014/2015)						
Châtelet	118	505,73	396,85	**0,549**	0,719	-17,0%
Charleroi	902	492,66	370,16	**0,662**	0,719	-5,7%
Courcelles	79	545,96	399,13	**0,736**	0,783	-4,7%
Chapelle-lez-H.	29	562,10	400,17	**0,809**	0,863	-5,4%
Montigny-le-T.	30	642,20	431,89	**0,974**	1,030	-5,6%
Fleurus	61	549,48	368,23	**0,984**	0,842	+14,2%
Nivelles	98	680,99	414,70	**1,284**	1,499	-21,5%
Wavre	116	741,72	438,87	**1,380**	1,656	-27,6%
Ottignies-LLN	104	696,31	411,02	**1,388**	1,879	-49,1%
Braine-l'Alleud	87	735,29	431,69	**1,407**	1,744	-33,7%
Waterloo	43	884,44	460,23	**1,843**	1,976	-13,3%

Les résultats obtenus figurent dans le tableau ci-dessus. Ils indiquent que le niveau d'attractivité (autrement dit, le niveau de tension entre l'offre et la demande) sur le marché locatif n'est pas comparable au niveau relevé sur le marché acquisitif. Si la direction des tendances d'attractivité est globalement similaire entre le marché acquisitif et le marché locatif, leur ampleur est très différente.

Les communes ayant des coefficients de pression immobilière sur le marché acquisitif inférieur à l'unité (soit moins attractives) obtiennent une nouvelle valeur de coefficient à partir des loyers qui est assez proche de celle obtenue à partir des prix de vente. Pour Charleroi (reprises dans l'enquête pilote 2014-2015 et le panel test), la nouvelle valeur de coefficient reste inférieure à l'unité, soit entre 0,835 et 0,662. Selon l'enquête pilote 2014-2015 sur les loyers pour laquelle l'échantillon de données est le plus large (n=902), elle serait même réduite par rapport au CPI calculé sur les prix (0,719). Cependant, l'échantillon du panel test – avec des effectifs plus petits – l'augmenterait. Courcelles, Chapelle-lez-Herlaimont, Liège, et surtout Châtelet, qui sont moins attractives sur le marché acquisitif (CPI inférieur à l'unité) semblent l'être encore moins sur le marché locatif avec une nouvelle valeur de coefficient réduite d'environ 5% (excepté Châtelet avec -17%). A Fleurus, la nouvelle valeur calculée à partir des données de loyer serait légèrement revue à la hausse (de 0,842 à 0,984), tout en restant inférieure à l'unité.

Deux communes inversent leur coefficient sur le marché locatif par rapport à la valeur initiale. Mons serait plus légèrement attractive sur le marché locatif (nouveau coefficient de 1,05) par rapport au marché acquisitif (coefficient de 0,869). En revanche, Montigny-le-Tilleul serait légèrement moins attractive sur le marché locatif (nouveau coefficient de 0,974) par rapport au marché acquisitif (coefficient de 1,030).

Les communes ayant des coefficients de pression immobilière initialement sur le marché acquisitif supérieur à l'unité (soit plus attractives) recueillent de nouvelles valeurs de coefficients sur le marché locatif qui sont nettement réduites. Cela démontre que la tension sur le marché de l'acquisition n'est pas exactement la même que celle sur le marché locatif. Dans l'ensemble ces communes conservent un coefficient supérieur à l'unité. Cependant, le coefficient de pression immobilière devrait être réduit de -10% jusqu'à - 49%. A Namur, Nivelles, Wavre ou Braine l'Alleud, la nouvelle valeur de coefficient calculée *ex-post* à partir du marché locatif serait moins importante que celle relevée sur le marché acquisitif initialement. A Ottignies-Louvain-la-Neuve, sans doute parce que le parc locatif est fortement marqué par la location auprès d'étudiants et de jeunes adultes dont les revenus moyens sont plus bas que les accédants à la propriété, la nouvelle valeur du coefficient serait réduite de 50% (1,388) par rapport au coefficient initial (1,879). A Waterloo, il serait moins réduit (de 1,976 à 1,843), tout en restant supérieur à l'unité.

Ces exemples montrent que le CPI calculé à partir du marché acquisitif n'est pas équivalent aux dynamiques propres du marché locatif. Ainsi, les niveaux de loyers peuvent être influencés par les facteurs de localisation dans une ampleur variable, en comparaison avec les ventes immobilières. Une commune qui affiche des prix de vente supérieurs à la moyenne régionale, où le marché est donc plus tendu ou plus « attractif », possède fréquemment – mais pas toujours – des loyers supérieurs à la moyenne régionale. Le rapport n'est cependant pas égal entre les deux marchés. La valeur du coefficient de pression foncière est donc extrêmement sensible et peut influencer le loyer indicatif. Ce rapport recommande donc, si la formule provisoire de loyer indicatif reste inchangée, de calculer la valeur du coefficient de pression immobilière sur la base des données objectives relevées sur les transactions locatives (et non acquisitives) sur l'ensemble du territoire régional. Les coefficients des dix critères seraient ainsi réévalués sur des données représentatives ainsi que les aspects de localisation.

4.3. Test de comparaison entre le loyer indicatif estimé par la grille provisoire et le loyer indicatif estimé par le modèle hédonique, réputé plus précis statistiquement.

Le second test consiste à comparer le loyer indicatif obtenu par la méthode hédonique (voir encadré ci-dessous), classique en statistiques immobilières, et le loyer indicatif obtenu selon la formule décidée par le Gouvernement wallon pour différents segments de logements qui différent uniquement sur le critère de localisation, à savoir la commune. Ce test peut seulement être réalisé sur les communes pour lesquelles des statistiques sur les loyers du marché locatif ont été relevées[14] afin d'élaborer un modèle hédonique. Ce dernier permet une sélection purement statistique des critères les plus pertinents selon les observations mesurées sur le marché ; il est élaboré pour chaque zone de territoire afin de produire les estimations des loyers les plus proches de la réalité du marché locatif. Les modèles incluent donc de manière endogène tous les aspects dit de localisation. Plutôt que d'avoir un seul critère de localisation (par exemple la commune), il y a une formule pour chaque territoire, ce qui permet ainsi de résumer le faisceau de facteurs multiples de localisation propres à un territoire et de le résumer en quelque sorte dans le prix de base (ou constante). Ensuite, la formule se concentre sur les critères de biens qui varient à l'intérieur d'un même territoire.

Figure 29 - Quelques mots d'explication sur la méthode hédonique

La méthode des prix hédoniques permet d'obtenir des prix « implicites » pour chacune des caractéristiques (une chambre supplémentaire, un garage, un jardin, etc.) d'un logement. Pour une habitation, aucune de ces caractéristiques ne sera jamais vendue ou louée isolément « sur le marché ». C'est pourquoi il est si difficile de connaître le prix de chacun des composants. La méthode hédonique permet d'y répondre.

La méthode hédonique utilise la modélisation par régression (linéaire multiple ou logarithmique).

La formule [*f (variables intrinsèques, variables extrinsèques)*] à rechercher est la suivante :

$$Loyer\ indicatif\ = \begin{pmatrix} \beta_0 + \beta_1 \times Superficie\ + \beta_2 \times Nbre\ de\ SDB + \ \beta_3 \times \hat{A}ge + \beta_4\ \times Distance \\ + \beta_n\ \times Critère\ N \end{pmatrix}$$

Les coefficients de régression obtenus pour chacun des termes de l'équation sont les coûts marginaux à payer pour une unité supplémentaire de la caractéristique considérée du bien.

C'est une méthode de révélation des prix attribués par le marché, sur la base des données statistiques, plutôt que « d'attribution/fixation » d'un prix par un expert.

Les résultats des modèles hédoniques figurent dans le tableau ci-dessous. Rappelons qu'ils sont calculables sur les deux arrondissements wallons pour lesquels des données sur les loyers sont disponibles. Les modèles obtiennent des coefficients de détermination (ou R^2 ajusté) qui sont plus

[14] Pour rappel, seule l'enquête pilote sur les arrondissements de Charleroi et de Nivelles, sur une échantillon territorial partiel, menée par le CEHD en 2014-2015 est disponible à ce jour en Wallonie pour donner des informations complètes sur les loyers et surtout la description du bien loués. L'enquête SILC sur les revenus récolte les loyers mais très peu d'informations sur le logement loué proprement dit.

ou moins satisfaisants, soit 49,4% pour le modèle relatif à l'arrondissement de Charleroi et surtout 76,0% pour le modèle relatif à l'arrondissement de Nivelles.

Tableau 16 - Modèles hédoniques des loyers pour les arrondissements de Nivelles et Charleroi

Modèle hédonique : Arr. Charleroi	Coefficient	Modèle hédonique : Arr. Nivelles	Coefficient
Appartement standard	22,45	Appartement standard	42,36
Banlieue	35,36		
		Bien de grande taille	-63,92
		Chambre ou kot	90,06
Chauffage central (commun à plusieurs logements)	49,17		
Chauffage poêle	-32,43		
Chauffe-eau instantanée liée au chauffage central	13,36	Chauffe-eau instantanée liée au chauffage central	24,00
Constante	250,63	*Constante*	*178,41*
Convecteur au gaz naturel	*-17,88*		
Cuisine avec meuble intégrés	17,74	Cuisine avec meuble intégrés	38,86
Cuisine full équipée	18,86		
		Distance à Bruxelles, en km	-4,16
		District Sud de l'arrondissement de Nivelles	-34,06
Double ou triple vitrage à toutes les fenêtres	31,98	Double ou triple vitrage à toutes les fenêtres	44,48
Durée d'occupation, en ans	-7,34		
Epoque de construction : 1919-1945	-27,14	Epoque de construction : 1919-1945	-115,37
Epoque de construction : 1946-1970	0,00	Epoque de construction : 1946-1990	0,00
Epoque de construction : 1971-1990	-28,05	Epoque de construction : 1991-2000	30,71
Epoque de construction : après 1990	18,55	Epoque de construction : après 2000	39,95
Epoque de construction : avant 1919	-41,45	Epoque de construction : avant 1919	-117,61
Foyer au mazout dans chaque pièce	-42,32		
Garage	54,23		
Jardin individuel	27,98	Jardin individuel	51,45
Maison 4 façades	74,79	Maison 4 façades	125,96
Nb chambres à coucher	46,91	Nb chambres à coucher	39,25
Nb étages dans le bâtiment	7,76		
Nb SDB	47,36	Nb SDB	177,12
Nb WC	25,51	Nb WC	106,45
Superficie habitable, m²	0,51	Superficie habitable, m²	2,10

Le test compare les loyers indicatifs de cas théoriques de biens immobiliers mis en location sont estimés selon les deux formules (celle du Gouvernement et hédonique). Afin de vérifier l'impact

des facteurs localisations, quatre types identiques de biens [1), la maison 4 façades de 120 m² avec 3 chambres et jardin construite entre 1971-1990, 2) la maison de rangée 2 façades, plus ancienne entre 1919-1945 de 85 m² avec 2 chambres, 3) l'appartement plutôt ancien construite 1919-1945 de 70 m² avec 2 chambres, 4) le petit appartement récent construit après 2000 de 55 m² d'une chambre] sont testés dans différentes communes. Ainsi, il est possible d'isoler l'effet du critère "CPI" sur le montant du loyer indicatif en comparant chacun des quatre types séparément dans les différentes communes. Au total, 24 cas ont ainsi été testés. Les résultats figurent dans le tableau ci-dessous.

Pour les communes ayant un coefficient de pression immobilière inférieur à l'unité (plus faiblement attractif) l'écart exprimé en pourcentage entre le loyer indicatif de la grille adoptée par le Gouvernement wallon et le loyer calculé selon la méthode hédonique par rapport est souvent négatif. Les loyers selon la méthode hédonique sont supérieurs par rapport au loyer indicatif calculé avec le CPI. Comme cela a été montré plus haut, ce dernier critère conduit à déprécier plus fortement les loyers observés dans ces territoires. Les loyers des maisons 2 façades sont ainsi systématiquement sous évaluées par la grille indicative provisoire à Charleroi, Manage et Courcelles. Le cas de l'appartement récent d'une chambre est également toujours sous-évalué par la grille indicative provisoire dans les trois communes concernées. L'appartement plus ancien de deux chambres affiche un loyer indicatif diminué par la grille, en comparaison de celui estimé par le modèle hédonique, dans les communes de Charleroi et de Manage (mais pas de Courcelles). En revanche, le cas de la villa 4 façades recueille un loyer estimé plus important par la grille indicative provisoire que celui fourni par le modèle hédonique dans les trois villes concernées. Il s'agit là d'une illustration supplémentaire des biais introduits par la non-représentativité de la base de données à partir de laquelle ont été estimées toutes les valeurs des coefficients des dix critères retenus. En effet, la valeur du coefficient des maisons 4 façades inclus dans la grille indicative est trop élevé par rapport à l'estimation du modèle hédonique car il a été influencé par les loyers observés pour les villas de l'arrondissement de Nivelles (où le niveau de loyer est plus élevé), plus représentées au sein de l'échantillon de l'enquête pilote.

A l'opposé, pour les communes dont le coefficient de pression immobilière est supérieur à l'unité (soit plus attractive), l'écart (en %) entre le loyer estimé selon la grille indicative provisoire et le loyer "hédonique" est toujours positif. Les loyers de la grille indicative provisoire sont donc toujours plus élevés que l'estimation donnée par la méthode hédonique, pourtant plus précise sur le plan statistique. Cela prouve de nouveau que le coefficient de pression immobilière (reflétant la dynamique des prix de vente) fait augmenter le loyer indicatif. L'ampleur de l'écart est ici nettement plus important en comparaison des écarts négatifs observés dans les communes ayant un CPI inférieur à l'unité. Dans la plupart des cas testés, les loyers fournis par la grille indicative provisoire sont environ 10% plus élevés que les loyers estimés par le modèle hédonique dans les communes dont le CPI est supérieur à l'unité (soit plus attractives). La seule exception, parmi les cas testés, concerne la maison de rangée (2 façades) dans la ville de Seneffe où le loyer estimé par la grille indicative est inférieur à celui estimé par le modèle hédonique. Très probablement, cela est le résultat de la non représentativité de l'échantillon ayant servi au calcul des coefficients pour les dix critères décidés par le Gouvernement wallon. En effet, les loyers relevés concernaient surtout les maisons de rangée âgées provenant des communes moins attractives de l'arrondissement de Charleroi alors que Seneffe possède un CPI légèrement supérieur à l'unité.

Tableau 17 - Comparaison des loyers indicatifs selon la formule provisoire et la méthode hédonique

Ville	CPI	Attractivité	Type	Superficie	Chambre	SDB	WC	Garage	Période	Double vitrage	Chauffage central	Chauffe-eau	Jardin	Hédonique	Grille	Ecart en €	Ecart en %
Seneffe	1,12681042	Forte	Maison 4 façades	120	3 chambres	SDB	WC	OUI	1971-1990	OUI	OUI	OUI	OUI	766,39 €	884,79 €	118,40 €	15,45%
Seneffe	1,12681042	Forte	Maison 2 façades	85	2 chambres	SDB	WC	NON	1919-1945	OUI	OUI	OUI	NON	578,00 €	498,66 €	- 79,34 €	-13,73%
Seneffe	1,12681042	Forte	Appartement	70	2 chambres	SDB	WC	NON	1971-1990	OUI	OUI	OUI	NON	582,93 €	639,74 €	56,81 €	9,75%
Seneffe	1,12681042	Forte	Appartement	55	1 chambre	SDB	WC	NON	Après 2000	OUI	OUI	OUI	NON	574,14 €	577,24 €	3,10 €	0,54%
Jodoigne	1,36318335	Forte	Maison 4 façades	120	3 chambres	SDB	WC	OUI	1971-1990	OUI	OUI	OUI	OUI	865,96 €	951,68 €	85,72 €	9,90%
Jodoigne	1,36318335	Forte	Maison 2 façades	85	2 chambres	SDB	WC	NON	1919-1945	OUI	OUI	OUI	NON	460,38 €	541,04 €	80,66 €	17,52%
Jodoigne	1,36318335	Forte	Appartement	70	2 chambres	SDB	WC	NON	1971-1990	OUI	OUI	OUI	NON	586,61 €	688,11 €	101,50 €	17,30%
Jodoigne	1,36318335	Forte	Appartement	55	1 chambre	SDB	WC	NON	Après 2000	OUI	OUI	OUI	NON	555,79 €	616,21 €	60,42 €	10,87%
Braine-l'Alleud	1,74412284	Forte	Maison 4 façades	120	3 chambres	SDB	WC	OUI	1971-1990	OUI	OUI	OUI	OUI	958,35 €	1 059,50 €	101,15 €	10,55%
Braine-l'Alleud	1,74412284	Forte	Maison 2 façades	85	2 chambres	SDB	WC	NON	1919-1945	OUI	OUI	OUI	NON	552,77 €	602,33 €	49,56 €	8,97%
Braine-l'Alleud	1,74412284	Forte	Appartement	70	2 chambres	SDB	WC	NON	1971-1990	OUI	OUI	OUI	NON	679,00 €	766,06 €	87,06 €	12,82%
Braine-l'Alleud	1,74412284	Forte	Appartement	55	1 chambre	SDB	WC	NON	Après 2000	OUI	OUI	OUI	NON	648,18 €	730,57 €	82,39 €	12,71%
Charleroi	0,71860832	Faible	Maison 4 façades	120	3 chambres	SDB	WC	OUI	1971-1990	OUI	OUI	OUI	OUI	681,85 €	769,28 €	87,43 €	12,82%
Charleroi	0,71860832	Faible	Maison 2 façades	85	2 chambres	SDB	WC	NON	1919-1945	OUI	OUI	OUI	NON	509,83 €	437,34 €	- 72,49 €	-14,22%
Charleroi	0,71860832	Faible	Appartement	70	2 chambres	SDB	WC	NON	1971-1990	OUI	OUI	OUI	NON	547,78 €	518,89 €	- 28,89 €	-5,27%
Charleroi	0,71860832	Faible	Appartement	55	1 chambre	SDB	WC	NON	Après 2000	OUI	OUI	OUI	NON	538,78 €	501,88 €	- 36,90 €	-6,85%
Manage	0,83090963	Faible	Maison 4 façades	120	3 chambres	SDB	WC	OUI	1971-1990	OUI	OUI	OUI	OUI	717,21 €	801,09 €	83,88 €	11,70%
Manage	0,83090963	Faible	Maison 2 façades	85	2 chambres	SDB	WC	NON	1919-1945	OUI	OUI	OUI	NON	496,02 €	455,42 €	- 40,60 €	-8,18%
Manage	0,83090963	Faible	Appartement	70	2 chambres	SDB	WC	NON	1971-1990	OUI	OUI	OUI	NON	582,23 €	579,22 €	- 3,01 €	-0,52%
Manage	0,83090963	Faible	Appartement	55	1 chambre	SDB	WC	NON	Après 2000	OUI	OUI	OUI	NON	574,14 €	518,70 €	- 55,44 €	-9,66%
Courcelles	0,78252122	Faible	Maison 4 façades	120	3 chambres	SDB	WC	OUI	1971-1990	OUI	OUI	OUI	OUI	681,85 €	783,52 €	101,67 €	14,91%
Courcelles	0,78252122	Faible	Maison 2 façades	85	2 chambres	SDB	WC	NON	1919-1945	OUI	OUI	OUI	NON	460,66 €	443,77 €	- 16,89 €	-3,67%
Courcelles	0,78252122	Faible	Appartement	70	2 chambres	SDB	WC	NON	1971-1990	OUI	OUI	OUI	NON	546,87 €	569,32 €	22,45 €	4,11%
Courcelles	0,78252122	Faible	Appartement	55	1 chambre	SDB	WC	NON	Après 2000	OUI	OUI	OUI	NON	538,78 €	513,70 €	- 25,08 €	-4,65%

Dans l'ensemble, **le loyer indicatif selon la grille indicative provisoire est de 0,8% inférieur, parmi les 24 cas théoriques testés, au loyer estimé par le modèle hédonique réputé plus précis statistiquement dans les communes "moins attractives".** L'ampleur de l'écart négatif pourrait être plus grand car l'estimation des maisons 4 façades est biaisée par la base de données de départ (ndlr. Enquête pilote sur les loyers 2014-2015) qui comportait une surreprésentation de villas situées dans les communes du Brabant wallon. Il faut donc conclure que l'utilisation du CPI (à partir des ventes immobilières) a tendance à faire diminuer artificiellement les loyers indicatifs dans les communes moins attractives (comparativement à la réalité du marché). Ce constat est donc valable pour les appartements et les maisons mitoyennes mais il ne l'est pas pour les villas (en raison du biais de l'échantillon, très certainement). Les loyers seraient donc faussement poussés à la baisse par la grille indicative des loyers, ce qui constituerait peut-être un effet désincitatif à l'investissement locatif privé dans ces zones[15].

A l'inverse, **le loyer indicatif selon la grille provisoire est de 9,8% supérieur, parmi les 24 cas théoriques testés, au loyer estimé par le modèle hédonique réputé plus précis statistiquement, dans les communes "plus attractives"**. L'ampleur de l'écart positif est ici bien plus important. Par effet « miroir » par rapport à la surreprésentation des villas dans l'échantillon, l'écart est toutefois amoindri par la surreprésentation des maisons mitoyennes dans les communes de l'arrondissement de Charleroi où les prix de vente sont plus bas (CPI inférieur à l'unité). La version provisoire de la grille indicative, en raison de l'utilisation du critère CPI, introduit une nette surestimation pour les communes plus attractives par rapport aux valeurs réelles de leur marché locatif. Les loyers seraient donc faussement poussés à la hausse par la grille indicative provisoire des loyers.

Tableau 18 - Ecarts moyens entre les loyers indicatifs selon la formule provisoire et la méthode hédonique

	Ecart moyen en €	Ecart moyen en %
Communes avec CPI inférieur à 1		
Appartement	-21,14	- 3,8%
Maison 2 façades	-43,32	- 8,6%
Maison 4 façades	90,99	13,1%
Tous les types	**1,34**	**- 0,8%**
Communes avec CPI supérieur à 1		
Appartement	65,21	10,6%
Maison 2 façades	16,96	4,2%
Maison 4 façades	101,75	11,9%
Tous les types	**62,29**	**9,8%**
Total général	**31,82**	**4,3%**

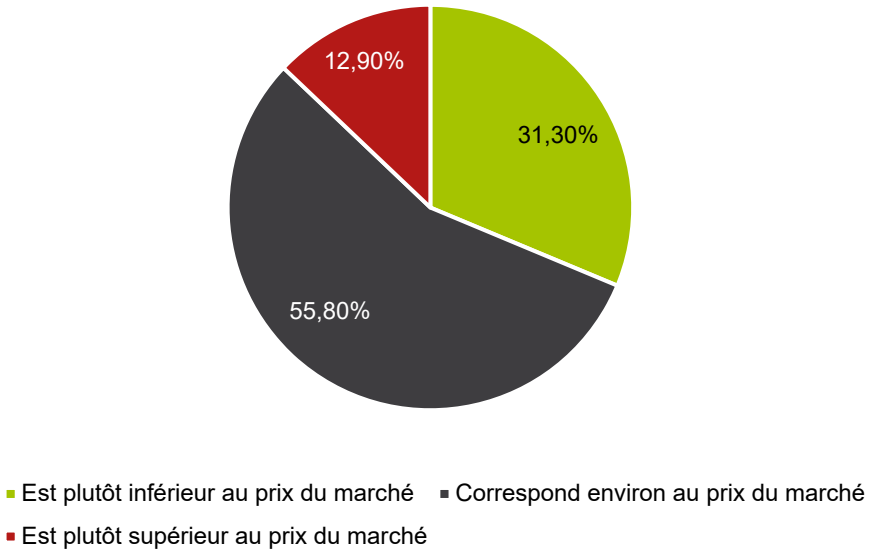
5. Les loyers et la perception des locataires et propriétaires

Dans le cadre du panel test, la perception du niveau de loyer payé par le locataire ou encaissé par le propriétaire-bailleur a été sondée. L'objectif est de pouvoir confronter la perception des

[15] Une abondante littérature scientifique retrace historiquement les effets de l'encadrement sur l'investissement locatif, voir Voldman 2013 ; Bonneval, Robert, Goffette-Nagot, Verhage, et Lemire-Osborne 2015.

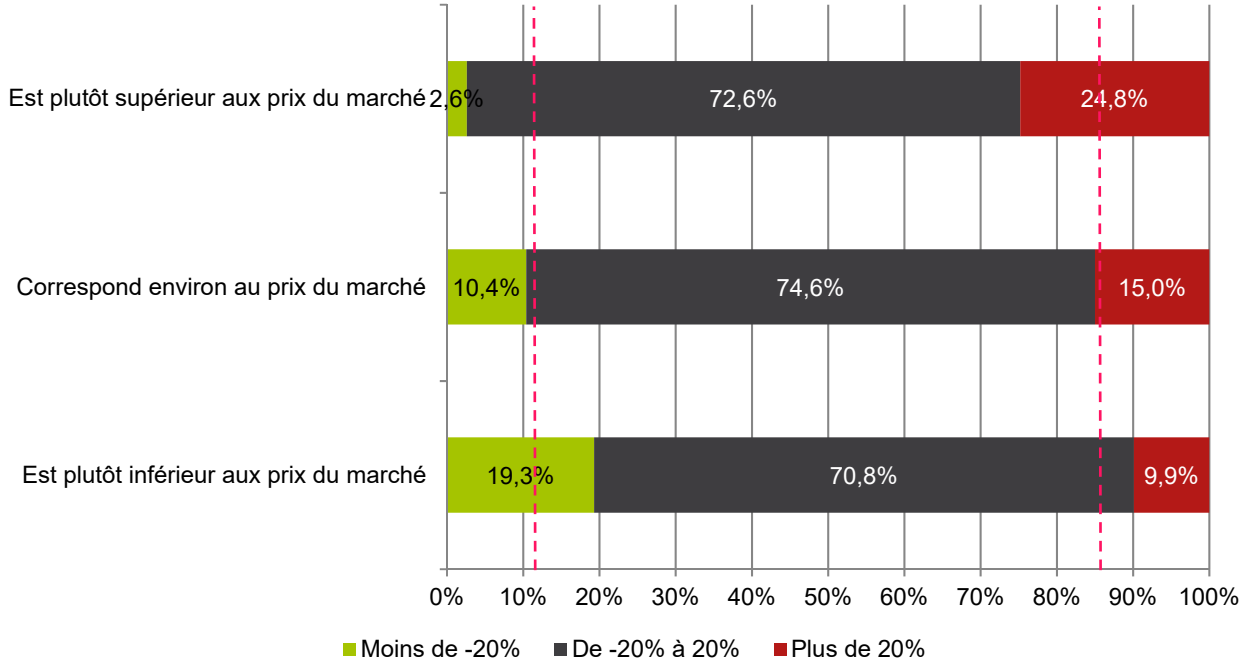
utilisateurs de la grille par rapport à leur propre estimation de « ce que devrait être », selon eux, le niveau du loyer en référence au marché. Cette perception est particulièrement utile car elle permet de prendre conscience du degré d'adéquation entre les valeurs indicatives fournies par la grille et le ressenti des parties prenantes mais surtout de mesurer le décalage plus ou moins important entre les perceptions du marché et les loyers payés ou reçus effectivement. Ceci permet de mesurer l'intérêt de mettre à disposition de ces publics une grille indicative pour leur transaction locative.

Figure 30 - Perception par les répondants de leur niveau de loyer par rapport au marché



Pour le panel de personnes interrogées, ils sont une majorité (soit 55,8%) – tant locataires que propriétaires – à déclarer payer ou demander un loyer qui correspond au prix du marché. Un peu plus de trois personnes sur dix interrogées (31,3%), qu'ils soient locataires ou propriétaires, déclarent payer ou demander un loyer qui est plutôt inférieur au prix du marché. A l'opposé, un peu plus d'une personne interrogée sur huit (12,9%), pour l'ensemble du panel, estime que le loyer payé ou demandé est plutôt supérieur au prix du marché.

Figure 31 - Perception des répondants et écarts entre les loyers observés et indicatifs



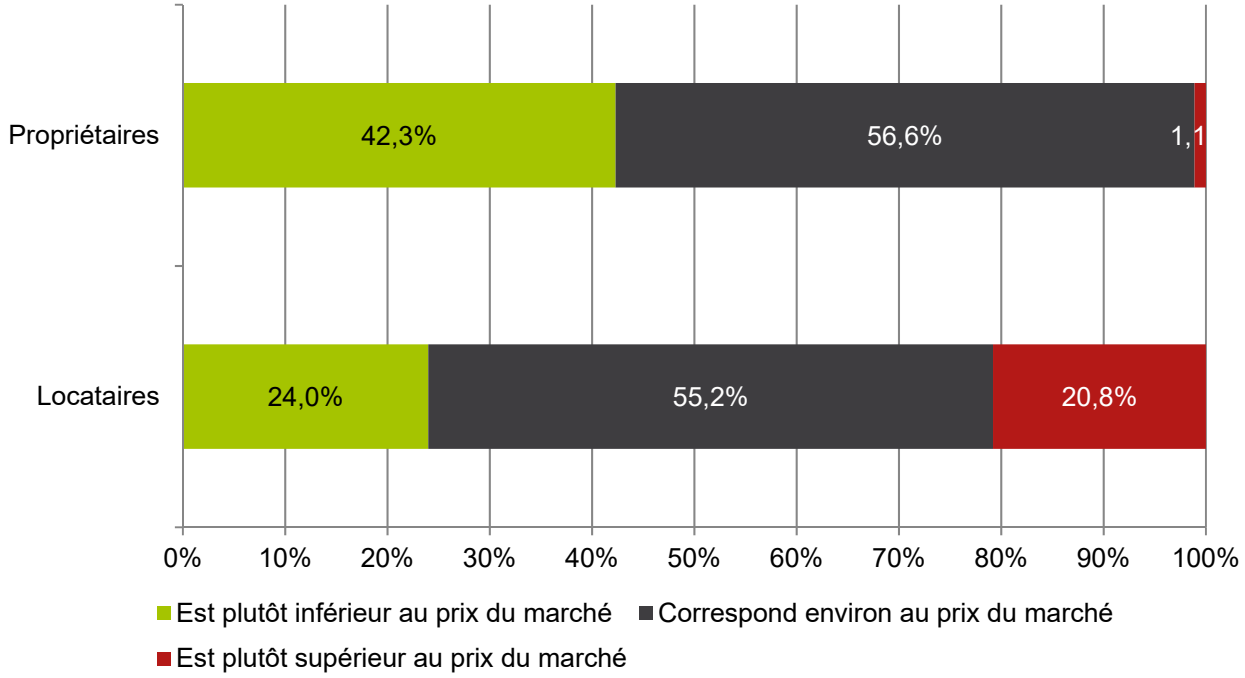
Il ressort que les locataires et propriétaires qui estiment que leur loyer (payé ou reçu) est inférieur au prix du marché ont un loyer observé qui, dans sept cas sur dix, est dans l'intervalle du loyer indicatif (soit entre -20% et +20%). Près d'un sur cinq a effectivement un loyer observé nettement inférieur de moins de 20% par rapport au loyer indicatif. En revanche, un sur dix locataires ou propriétaires ayant la perception de payer/encaisser un loyer inférieur au prix du marché acquitte/reçoit pourtant un loyer supérieur de plus de 20% par rapport au loyer indicatif.

Dans le groupe de locataires et propriétaires qui estiment payer/encaisser un loyer qui correspond au prix du marché, trois quarts des personnes interrogées versent ou reçoivent effectivement un loyer situé dans l'intervalle de loyer indicatif. Une personne sur dix déclarant son loyer demandé comme correspondant au prix du marché paye ou perçoit en réalité un loyer inférieur de moins de 20% par rapport au loyer indicatif. Trois personnes interrogées sur vingt de ce même groupe acquittent ou reçoivent un loyer observé supérieur de plus de 20% au loyer indicatif.

Enfin, un quart (24,8%) des propriétaires et locataires interrogés qui estiment payer ou recevoir un loyer plutôt supérieur au prix du marché payent ou reçoivent dans les faits un loyer supérieur de plus de 20% par rapport au loyer indicatif. Une part très faible (2,6%) des personnes interrogées jugeant leur loyer plutôt supérieur au prix du marché a une perception en décalage avec le loyer observé qui est inférieur de moins de 20% par rapport au loyer indicatif.

Ces proportions confirment que les loyers estimés selon la grille indicative provisoire rencontrent globalement les perceptions des locataires et des propriétaires au niveau de leur loyer payé ou demandé. La grille (qui ne peut pas prendre en compte les aspects parfois non marchands entre les locataires et les propriétaires comme la confiance ou les relations familiales) propose les loyers « plus proches » aux valeurs du marché que les loyers effectivement payés ou reçus.

Figure 32 - Perception des répondants selon les propriétaires et les locataires



De manière générale, la perception du niveau de loyer selon que le répondant est locataire ou propriétaire ne fait pas apparaître une radicale opposition des points des vues entre les deux publics. En effet, en majorité, plus d'un propriétaire (56,6%) sur deux et plus d'un locataire (55,2%) sur deux à l'opinion que le loyer reçu ou payé correspond au prix du marché.

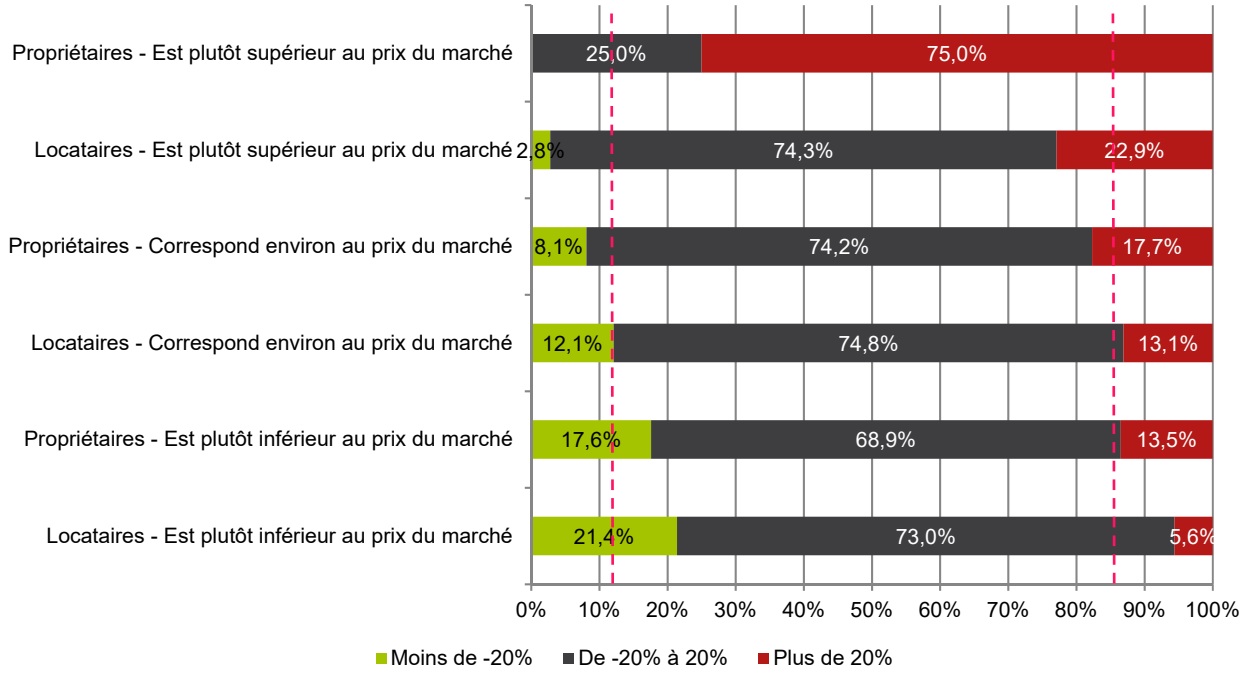
La différence de perception s'exprime surtout dans la partie restante (qui est moins de la moitié dans les deux cas) des deux publics interrogés. Rappelons que les perceptions recueillies ne portent pas sur les confrontations d'opinions à propos d'un même bien car il aurait été impossible matériellement de mettre en œuvre cette récolte dans le cadre de la présente évaluation. Il y a d'abord pratiquement un quart des locataires qui estiment payer un loyer qui est « plutôt inférieur au prix du marché ». Du coté des propriétaires, deux sur cinq (42,3%) estiment recevoir un loyer qui est inférieur au prix du marché. L'enquête ne permet de dire s'il s'agit des locataires et des propriétaires concernés par un même logement qui partage l'opinion commune que le loyer est plutôt inférieur au prix du marché. Cependant, compte tenu de la proportion significative dans les deux publics interrogés, il est vraisemblable qu'une partie de locataires et de propriétaires en transaction partagent cette opinion commune.

En revanche, la perception est radicalement opposée lorsqu'il s'agit de juger le loyer comme « plutôt supérieur au prix du marché ». En effet, pratiquement aucun propriétaire (seulement 1.1%) n'a l'opinion que le loyer demandé est « plutôt supérieur au prix du marché ». Un locataire sur cinq déclare lui payer un loyer « plutôt supérieur au prix du marché ». C'est très probablement pour ce segment de la population des propriétaires et des locataires que la divergence d'opinion est maximale.

Pour éviter toute erreur d'interprétation, il faut rappeler que ce panel loyer n'interrogeait pas le propriétaire et le locataire d'un même bien pour confronter leur point de vue. Ce type d'enquête aurait représenté un coût disproportionné et sa faisabilité très faible en raison de la concomitance du taux de réponse entre propriétaires et locataires sondés qui aurait été nécessaire auprès d'un échantillon tiré aléatoirement et représentatif sur l'ensemble du territoire.

Il faut rappeler que l'intérêt d'une grille indicative des loyers est de rapprocher progressivement les évaluations ou estimations des parties à la transaction locative. Cette grille a pour intérêt de confronter les estimations tant du côté du « consommateur » que du « producteur » sur la base de points de référence objectivés.

Figure 33 - Perception des répondants propriétaires ou locataires et les écarts entre les loyers observés et indicatifs



En ce qui concerne la situation la plus fréquente, c'est-à-dire lorsque le loyer correspond environ au prix du marché, les divergences de perception entre les locataires et les propriétaires sont assez limitées. Les tendances observées entre la perception du répondant et l'ampleur de l'écart entre le loyer observé et le loyer indicatif sont globalement identiques selon le statut du répondant. Ainsi, trois quarts des propriétaires et trois quarts des locataires ayant l'opinion selon laquelle leur loyer correspond au prix du marché paient ou reçoivent effectivement un loyer qui se situe dans l'intervalle du loyer indicatif. Un peu moins d'un dixième des propriétaires (8,1%) et moins d'un huitième des propriétaires partageant cette même opinion paient ou reçoivent un loyer observé qui est inférieur de moins de 20% par rapport au loyer indicatif.

6. Focus sur les loyers observés inférieurs de moins de -20% aux loyers indicatifs

La part des logements loués à un loyer inférieur de -20% par rapport au loyer indicatif représente près d'un huitième du panel, soit 12,2% (N=107). Il serait utile de faire une analyse qualitative de ces cas pour comprendre dans quelle mesure la grille omettrait potentiellement et de manière récurrente un critère objectif sur la nature du bien pouvant expliquer ce loyer inférieur au loyer indicatif **ou** dans quelle mesure d'autres aspects liés aux comportements des parties de la transaction locative – ayant moins de rapport avec les caractéristiques du logement proprement dit et donc impossible à intégrer dans un outil tel que la grille – contribueraient à ces écarts importants. Théoriquement, une méthodologie qualitative serait appropriée. Pratiquement, elle est cependant trop couteuse par rapport à cette évaluation et il est peu probable qu'elle permette des généralisations valables exigeant de modifier la grille en profondeur.

Afin d'approfondir les facteurs susceptibles de rendre compte de la pratique de loyer qui s'écarte fortement et positivement du loyer indicatif, nous analysons les relations sociales entre les locataires et les propriétaires et leurs aspects non marchands, les indicateurs d'une faible performance énergétiques et de vétusté ainsi que la durée du bail.

Cet exercice souffre de plusieurs limites :

- **Il n'est pas exhaustif.** Toutes les variables sur le logement ou ses occupants n'ont pas été récoltées dans le cadre de l'enquête. Les principaux facteurs avancés pour expliquer ces écarts ont été formulés à partir des hypothèses de travail par les experts et les professionnels de terrain et testés via un volet du questionnaire adressé au panel test.
- **Il n'établit pas de causalité et il mesure tout au plus la fréquence d'un facteur prédominant sur les cas d'écarts très élevés ou très bas.** Le faible nombre de données disponibles par rapport à ces cas ne permet pas d'appliquer des méthodes statistiques établissant de manière irréfutable des liens de causalité (telles que la régression multiple ou l'analyse discriminante ou l'analyse de la variance ANOVA).
- **Il ne traite pas des interactions entre plusieurs facteurs ni de leur poids respectif.**

Ci-dessous, sont résumées plusieurs hypothèses de travail émises à partir des opinions des parties prenantes du secteur dans le cadre de discussions ayant eu lieu lors de la confection de la grille ou consécutivement à sa publication en ligne.

1) La **transaction locative peut ne pas être exclusivement marchande** et s'accompagner de considérations non marchandes ; dans ce cas, le propriétaire pratique un loyer inférieur. Ces considérations non marchandes sont, entre autres, un lien de parenté ou d'amitié entre le bailleur et le locataire, le sérieux et la « tranquillité » apportés par le locataire du point de vue du bailleur, les petits services ou petits travaux apportés par le locataire en échange d'un loyer réduit voire, dans certains cas plus rares, les considérations d'entraide du bailleur vis-à-vis de son locataire (notamment si locataire est connu depuis longue date), etc.
2) Le loyer peut parfois être revu à la baisse, ou ne pas être augmenté, en raison **de plusieurs signes de vétusté apparus et pour lesquels le bailleur n'est pas en mesure de procéder aux améliorations**. La grille indicative n'a pas vocation à s'appliquer à des logements insalubres. Toutefois, les deux parties d'une transaction locative peuvent s'accorder sur le caractère un peu plus vétuste du logement par rapport à d'autres biens comparables contre un loyer réduit. Cette vétusté correspond à un état général qui n'est pas appréhendé par les caractéristiques intrinsèques reprises dans la grille indicative qui présuppose un état qualitatif standard (voir notice de la grille).

3) Le loyer peut parfois être revu à la baisse, ou ne pas être augmenté, en raison d'une **performance énergétique particulièrement mauvaise reconnue entre le bailleur et le locataire**. A nouveau, la grille indicative suppose que le logement a la performance énergétique moyenne rencontrée sur le parc locatif wallon (à partir duquel les coefficients des critères ont été calculés). Toutefois, cette proposition recouvre assez la proposition précédente.
4) Le loyer peut être inférieur au niveau actuel du marché en raison des **effets de l'indexation progressive de loyer au cours du bail dont la durée est plus élevée que la moyenne**. Cette indexation n'augmente pas le loyer aussi rapidement que cela ne se serait produit selon le rythme du marché à l'occasion de chaque relocation. On parle d'un effet de « tassement » du loyer lorsque le bail est particulièrement long. Toutefois, ce phénomène ne se produit pas systématiquement.

A partir des réponses récoltées auprès des répondants du panel test, une analyse plus détaillée de la proportion de logements ayant un loyer inférieur de -20% par rapport au loyer indicatif est réalisée en fonction de ces quatre situations particulières. **Sans pouvoir établir une causalité au sens statistique du terme ni établir une quelconque probabilité d'occurrence, l'objectif de cette section est d'identifier grossièrement le facteur principal associé à l'existence d'un loyer observé bas par rapport au loyer indicatif.**

Il est évident que plusieurs facteurs peuvent se conjuguer simultanément (par exemple, une relation locative comportant des aspects non marchands et l'existence d'un bail en cours depuis longtemps). L'analyse vise davantage à mettre en évidence un « indice » pouvant être mis en relation, à partir des informations recueillies au moyen du questionnaire, à un loyer fortement inférieur au loyer indicatif.

Pour ce faire, des conditions strictes ont été retenues pour attribuer un facteur principal pouvant probablement être associé à une loyer observer inférieur de -20% par rapport au loyer indicatif. Ainsi, l'existence de relations avec des aspects non marchands, la vétusté ou la performance énergétique faible sont définies à partir d'une combinaison de réponses à une sélection de questions déclaratives auprès des participants du panel test et de seuils strictes.

Chaque fois qu'une observation du panel avec un loyer inférieur de -20% rencontre le seuil strict posé pour une série de caractéristiques, le facteur concerné parmi les quatre retenus ci-dessus lui est associé, voire deux dans certains cas. La distribution statistique est ensuite réalisée.

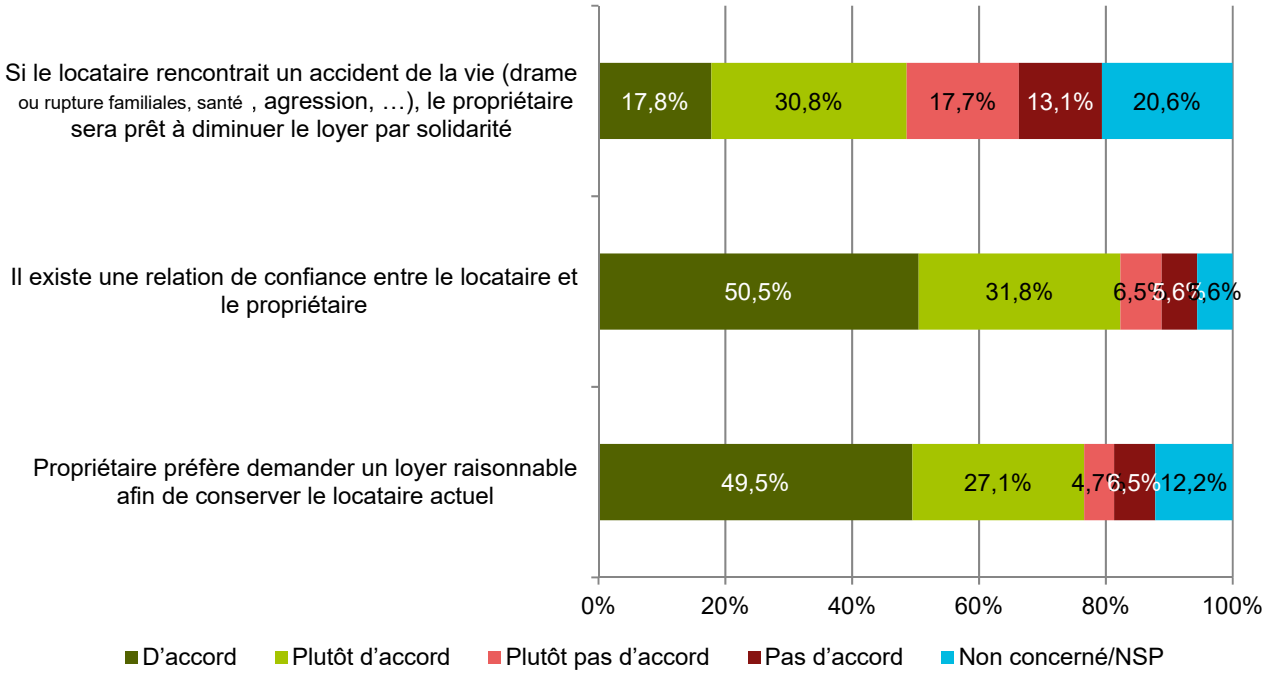
6.1. Relations sociales et aspects non marchands

L'existence d'une relation locative déclarée avec des aspects non marchands est définie, dans le cadre de ce rapport, comme la **réponse affirmative** à une combinaison de trois questions d'opinion adressées au panel de répondants. Concrètement, le facteur « relation avec des aspects non marchands » existe lorsque que le paneliste – locataire ou propriétaire – a répondu simultanément « D'accord » ou « Plutôt d'accord » aux trois propositions suivantes :

- *Le propriétaire préfère demander un loyer raisonnable afin de conserver le locataire actuel. [En résumé : Conserver le locataire]*
- *Il existe une relation de confiance entre le locataire et le propriétaire. [En résumé : Confiance]*
- *Si le locataire rencontre un accident de la vie, le propriétaire sera prêt à diminuer le loyer par solidarité. [En résumé : Solidarité]*

Si le répondant ne s'est pas prononcé pour une des affirmations, cela est assimilé à un refus de la proposition. Les affirmations doivent être claires et exprimées pour considérer que la relation locative comporte des aspects non marchands.

Figure 34 - Aspects non marchands de la relation locative selon les déclarations du panel test



Une grande majorité de répondants (82,3%) dont le loyer observé est inférieur de moins de 20% par rapport au loyer indicatif déclarent avoir une relation de confiance avec le propriétaire ou le locataire : un sur deux est « d'accord » et trois sur dix sont « plutôt d'accord » avec la proposition. Un peu moins d'un huitième du panel interrogé considère qu'il n'a pas une relation de confiance avec le propriétaire ou le locataire.

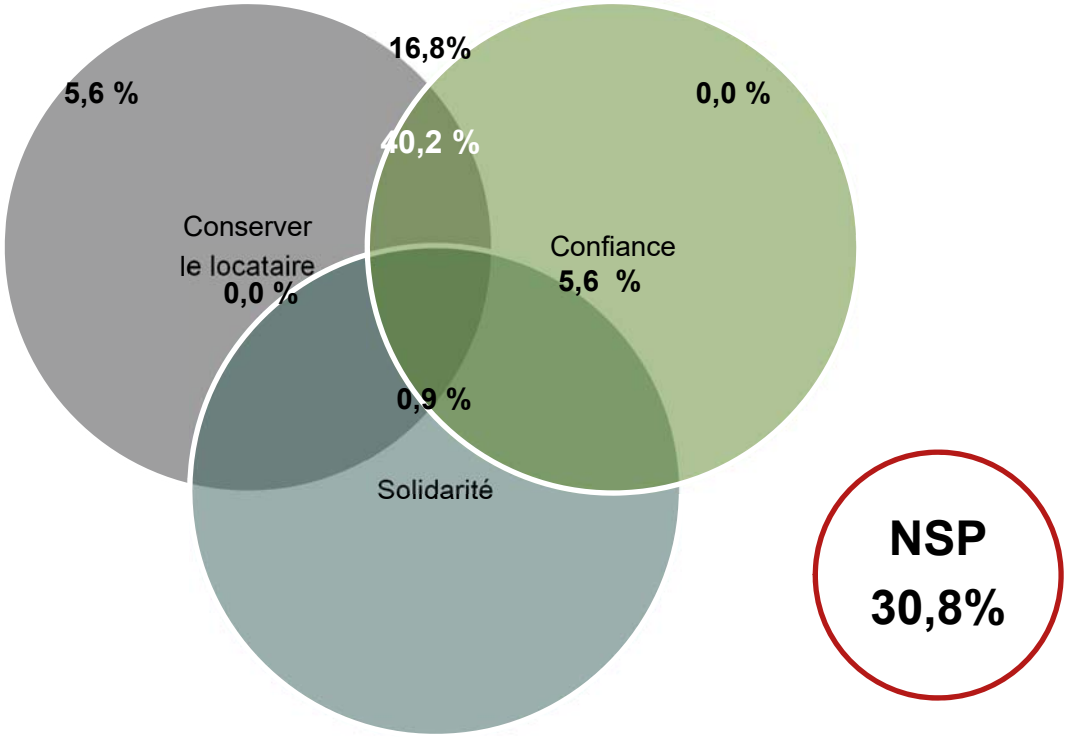
Cette seule affirmation ne permet de présumer l'existence d'une relation non marchande. Deux autres affirmations ont donc été soumises aux répondants. En ce qui concerne les répondants payant ou percevant un loyer observé inférieur de moins de 20% par rapport au loyer indicatif, un locataire ou propriétaire sur deux déclare être d'accord avec l'opinion selon laquelle « *le propriétaire préfère demander un loyer raisonnable afin de conserver le locataire actuel* ». Celui-ci est considéré comme un occupant apportant un gage de bonne tenue du logement, une assurance de « tranquillité » dans les relations. Plus d'un quart des répondants est plutôt d'accord avec cette affirmation. En revanche, le dernier quart environ des répondants rejette cette proposition (11,2%) ou ne se prononce pas/n'est pas concerné (12,2%).

La dernière affirmation soumise à l'opinion des répondants est plus clivante dans la mesure où elle interroge sur un « sentiment de solidarité » entre le propriétaire et le locataire. Toujours parmi ce public de répondants (les locataires et les propriétaires) dont le loyer observé est inférieur de moins de 20% par rapport au loyer indicatif, une courte majorité (51,4%) refuse (17,7% de « plutôt pas d'accord » et 13,1% de « pas d'accord ») ou ne se prononce pas (20,6%) par rapport à la proposition selon laquelle « *Si le locataire rencontre un accident de la vie, le propriétaire sera prêt*

à diminuer le loyer par solidarité ». A l'opposé, trois répondants sur dix disent qu'ils sont « plutôt d'accord » et encore un sur six dit qu'il est « d'accord » avec l'idée d'une réaction de solidarité avec le locataire en cas de « coup durs » pour le locataire.

Pour pouvoir présumer de l'existence d'une relation comportant des aspects non marchands entre les locataires et les propriétaires, il faut que l'adhésion soit clairement exprimée en même temps aux trois propositions précitées. C'est pourquoi les répondants, parmi ceux dont les loyers payés ou perçus sont inférieurs de moins de 20%, ayant répondu « d'accord » ou « plutôt d'accord » aux trois propositions choisies, sont considérés comme entretenant une relation locative avec des aspects non marchands. Le diagramme ci-dessous représente la répartition des répondants concernés selon les opinions exprimées en regard des aspects non marchands de leur relation locative.

Figure 35 - Aspects non marchands déclarés pour les loyers inférieurs de -20% par rapport au loyer indicatif



Il ressort que 40,2% des répondants dont le loyer payé ou encaissé est inférieur de moins de 20% par rapport au loyer indicatif ont une relation locative avec leur propriétaire ou leur locataire qui comporte des aspects non marchands pouvant potentiellement rendre compte du loyer dit « raisonnable » ou « réduit » ou « bon marché ».

Comme cela sera détaillé plus bas, ce facteur peut se cumuler avec d'autres facteurs principaux retenus à travers le questionnaire du panel test pour tenter de mieux comprendre la situation de loyer particulièrement bas par rapport au loyer indicatif. Il peut y avoir un faisceau de facteurs qui permettent de comprendre ces situations. Une approche sommaire des cas est ici développée.

6.2. Faible performance énergétique

En raison d'une très faible performance énergétique du logement qui occasionne une facture énergétique et devant la non-exécution (pour quelque motif que ce soit) des travaux de rénovation énergétique, peut être faite l'hypothèse selon laquelle le candidat-locataire et le propriétaire s'accordent sur un loyer plus réduit afin de prendre en compte les charges supplémentaires qu'engendrent par ailleurs cette faible performance énergétique. Toutefois, le locataire a, dans ce cas également, peu de marge de choix en raison de ses moyens financiers. Les conditions d'une « négociation » ne sont donc pas égalitaires entre les parties.

Un indice simple est utilisé ici, à partir des informations supplémentaires que les participants au panel ont exprimées, afin de déterminer *grosso modo* les logements qui sont les plus mauvais sur le plan de la performance énergétique. Le certificat PEB n'est pas utilisé en tant que tel car il n'est pas systématique dans toutes les transactions, d'une part, et il est assez souvent encore méconnu des répondants au panel (en particulier des locataires), d'autre part, En outre, ce panel test de la grille indicative n'a pas pour objet d'établir un lien proportionnel entre le certificat PEB et le loyer indicatif.

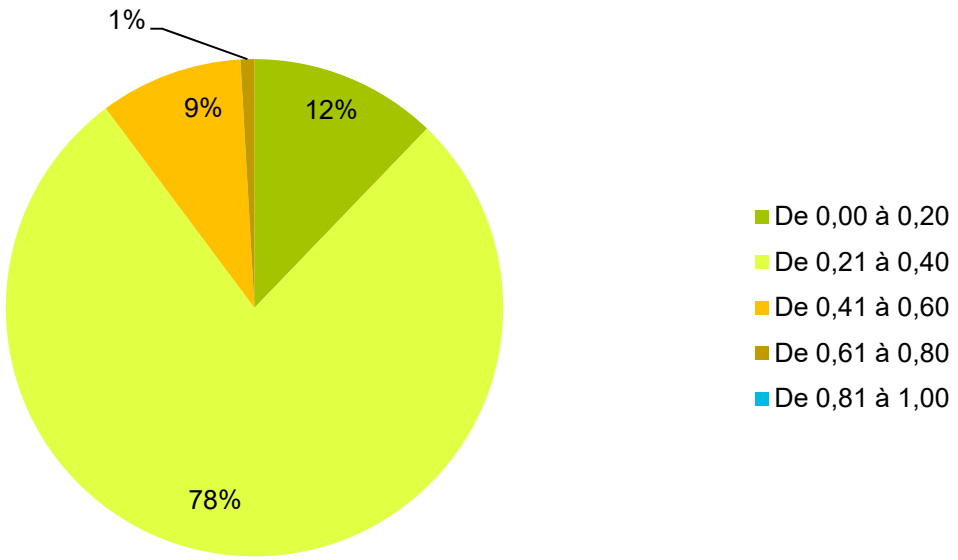
Afin de déterminer simplement les logements les plus mauvais en termes de performance énergétique à partir de caractéristiques principales, un indice simple est calculé à partir des critères de performance énergétique sélectionnés dans la grille indicative des loyers, pour leur malléabilité et leur compréhension facile par l'utilisateur.

L'indice de performance énergétique correspond à la somme des variables binaires (1-0) de la présence ou de l'absence des éléments énergétiques du logement (mode de chauffage central, mode de chauffage de l'eau sanitaire, le régulateur de chauffage, l'isolation du vitrage et l'isolation thermique), pondérés par leurs poids respectifs dans l'estimation du loyer indicatif. Cet indice permet ainsi de conserver une cohérence avec la valorisation marchande des éléments de performance énergétique et non d'ingénierie technique des bâtiments[16]. Pour rappel, cette analyse vise à comprendre les comportements économiques voire sociaux des parties qui entretiennent une relation locative. Les poids attribués à chacun de ces éléments énergétiques, dans la composition de l'indice, correspondent au poids relatif de leurs coefficients dans la formule de loyer indicatif. Concrètement, le mode de chauffage central a un poids de 0,445 ; l'isolation du vitrage a un poids de 0,247 ; l'isolation thermique a un poids de 0,202 ; le mode de chauffage de l'eau sanitaire a un poids de 0,082 ; et le régulateur de chauffage a un poids de 0,024. **Lorsque tous les éléments de performance énergétique sélectionnés sont absents, l'indice vaut 1 (son maximum). Lorsque tous les éléments de performance énergétique sélectionnés sont présents, l'indice vaut 0 (son minimum).** Son maximum correspond alors à un logement de très faible performance énergétique. On peut dès lors raisonnablement supposer que lorsque tous ces

[16] Pour bien comprendre cette distinction : l'ingénierie attribue un poids très important à l'isolation thermique des murs, du sol et du plafond (de manière très détaillée selon l'épaisseur, le matériau choisi, la qualité de la pose, etc.) dans la performance énergétique globale du bâtiment. Cependant, l'enquête pilote loyers sur les arrondissements de Charleroi et de Nivelles a montré que le poids accordé – en d'autres termes la valorisation marchande – par les agents économiques du marché locatif n'était pas similaire. Ainsi, l'isolation thermique – encore mal appréhendable par les agents économiques – n'est pas le facteur le plus contributif statistiquement à la formation du loyer (selon la « méthode hédonique ») à ce jour (voir point 4.3 et Kryvobokov, Marko. "Urban and peri-urban residential rental markets: similar or different?", *24th Annual European Real Estate Society Conference*. Delft, Netherlands, 2017.).

éléments ne sont pas présents, le candidat-locataire et le propriétaire sont capables de saisir les coûts sur la facture énergétique que génèrent ces logements et pratiquer un loyer « décoté ». L'absence partielle des éléments énergétiques donne des valeurs de l'indice entre 0 et 1[17].

Figure 36 - Indice simplifié de performance énergétique selon la valorisation par le marché pour les loyers inférieurs de -20% par rapport au loyer indicatif



Pour la représentation graphique, l'indice a été réparti en cinq classes. Douze pourcents des logements dont le loyer observé est inférieur de moins de 20% au loyer indicatif ont *a priori* une bonne performance énergétique selon les logiques du marché locatif (c'est-à-dire disposant des équipements énergétiques les plus prisés par les agents économiques) avec un indice inférieur à 0.20 point. Ensuite, près de quatre logements sur cinq ont un indice compris entre à 0.21 et 0.40 point, souvent parce qu'un ou deux défauts de performance énergétique parmi ceux recueillis via le questionnaire sont relevés. Il s'agit de la grande majorité des logements. Enfin, un logement sur cinq de ce groupe a un indice supérieur à 0.40, cela signifie qu'il est en défaut sur plusieurs équipements de performance énergétique. Au-delà de ce seuil, l'indice est un indicateur approchant (ou *proxy*) la performance globale énergétique médiocre du logement.

Un seuil strict supérieur à 0.4 point est dès lors posé pour considérer que la très faible performance énergétique du logement est probablement le facteur principal du loyer bas pratiqué. Manifestement très peu performant, le loyer du logement est revu à la baisse pour trouver un candidat locataire, suppose-t-on.

[17] Par exemple, si le chauffage central et le chauffage central de l'eau sont présents dans le logement, et qu'il n'y a pas de thermostat, de double ou triple vitrage et de l'isolation des murs/sol/toiture, l'indice de performance énergétique vaut 0,47.

6.3. Vétusté

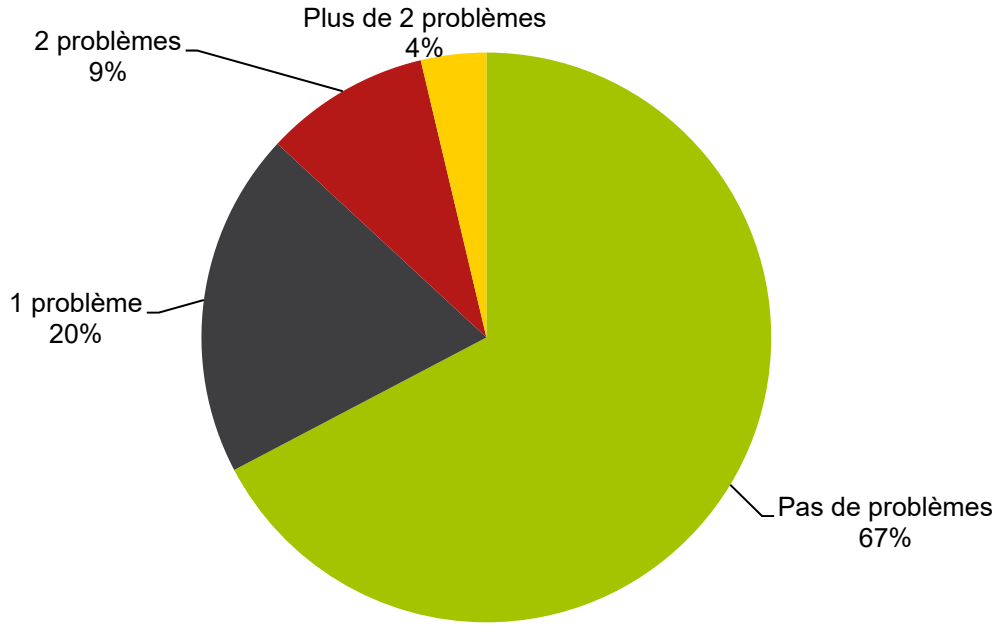
Lorsque le logement présente des signes de vétusté, il est possible de considérer que les logements particulièrement vétustes par rapport au reste du parc locatif soient loués à un loyer moindre car le candidat-locataire a peu de marge de choix en raison de ces moyens limités, d'un côté, et le propriétaire trouve preneur pour ce bien non-amélioré (pour quelque motif que ce soit), de l'autre côté. L'enquête adressée au panel test de la grille a permis de recueillir des informations un peu plus détaillées sur l'état de vétusté. Il est donc possible d'approfondir cette analyse par rapport aux critères déjà repris dans la grille indicative des loyers.

Pour rappel, la grille présuppose un état de salubrité et de vétusté conforme aux exigences légales ; elle ne s'applique pas à ces biens fortement dégradés pour lesquels d'autres outils de la politique du logement existent (lutte contre l'insalubrité, le permis de location, etc.). Néanmoins, ces logements sont présents sur le marché locatif et trouvent preneurs.

Les éléments de vétusté sondés sont : le système de chauffage central âgé de plus de 20 ans, les défauts (de fixation ou autres) ou l'absence permanente d'état de marche pour la chaudière, les sanitaires (WC, baignoire, douche et lavabo) et la plomberie ; des revêtements du sol hors d'état, des menuiseries intérieures détériorées ; l'escalier intérieur instable ou sans main-courante ; l'éclairage naturel insuffisant en journée ; les signes importants et nombreux d'humidité ; des fissures ouvertes, risque d'effondrement. Ces signes de forte vétusté sont rapidement observables dans le cadre d'une enquête panel par questionnaire.

Un indicateur très simple est calculé pour déterminer si le logement est vétuste voire insalubre. Il correspond à la présence d'au moins deux manquements parmi ceux cités ci-dessus. Ce seuil est particulièrement discriminant et permet de confirmer que le logement est très vraisemblablement vétuste. Le logement vétuste pourrait être ainsi le facteur principal d'une fixation d'un loyer réduit. Evidemment, la diminution du loyer n'a rien d'automatique et dépend fortement des conditions réelles de la transaction entre les candidats-locataires et le propriétaire.

Figure 37 - Nombre de problèmes déclarés de vétusté au sein du panel test



Au sein du panel, un peu plus de deux tiers des logements loués à un loyer observé inférieur de moins de 20% par rapport au loyer indicatif n'ont pas de problèmes de vétusté importante, selon les réponses collectées dans le cadre du panel test. Pour un logement sur cinq de ce groupe, un signe de vétusté importante est relevé. Enfin, un logement sur huit (13,1%) a deux problèmes de vétusté importante voire plus.

Le seuil, en adoptant une attitude stricte compte du fait qu'il s'agit de réponses fournies par questionnaire, est fixé à deux problèmes de vétusté importante pour considérer le logement comme vétuste.

6.4. Critère qualitatif : bail de plus de 9 ans

Environ trois logements sur dix correspondent à des relations locatives relativement longues, c'est-à-dire qui durent depuis plus de 9 ans. La grande majorité est concernée par des baux de durée inférieure.

Figure 38 – Baux de plus de 9 ans ou non au sein du panel test

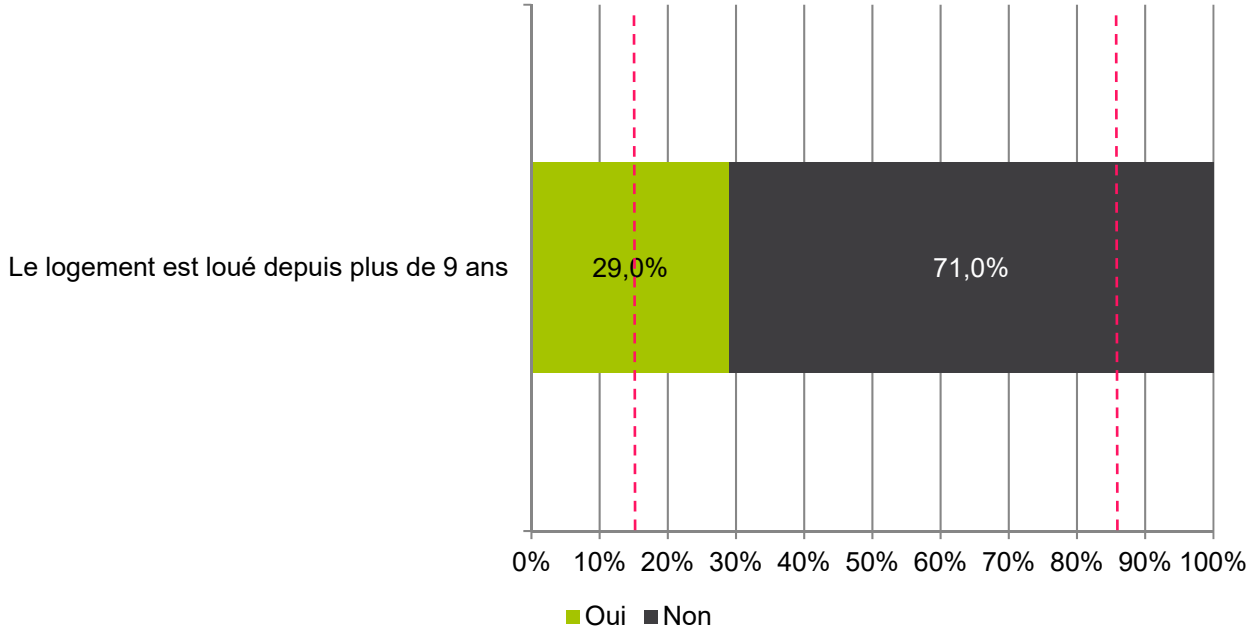
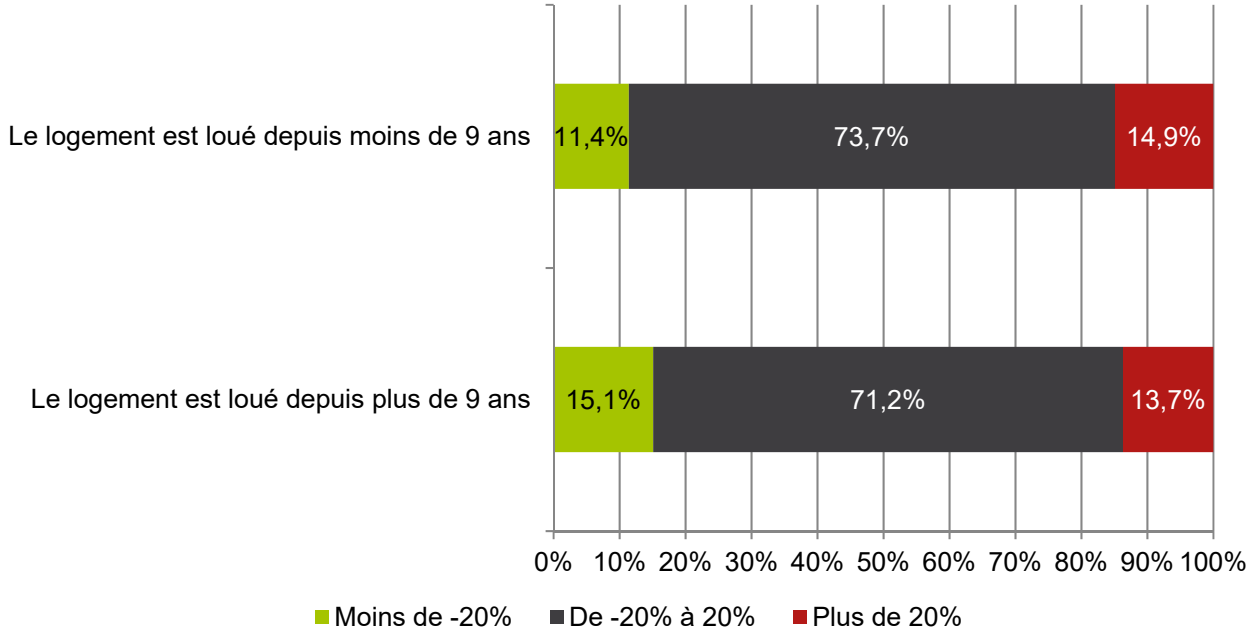


Figure 39 - Baux de plus de 9 ans ou non et les écarts entre les loyers observés et indicatifs



La durée longue du bail pourrait être un des facteurs possibles d'un loyer observé inférieur de moins de 20% par rapport au loyer indicatif. En effet, il ressort que trois logements sur vingt ont un loyer observé inférieur de moins de 20% par rapport au loyer indicatif lorsqu'ils sont loués depuis plus de 9 ans. Toutefois, pour les logements loués depuis moins de 9 ans, un peu plus d'un

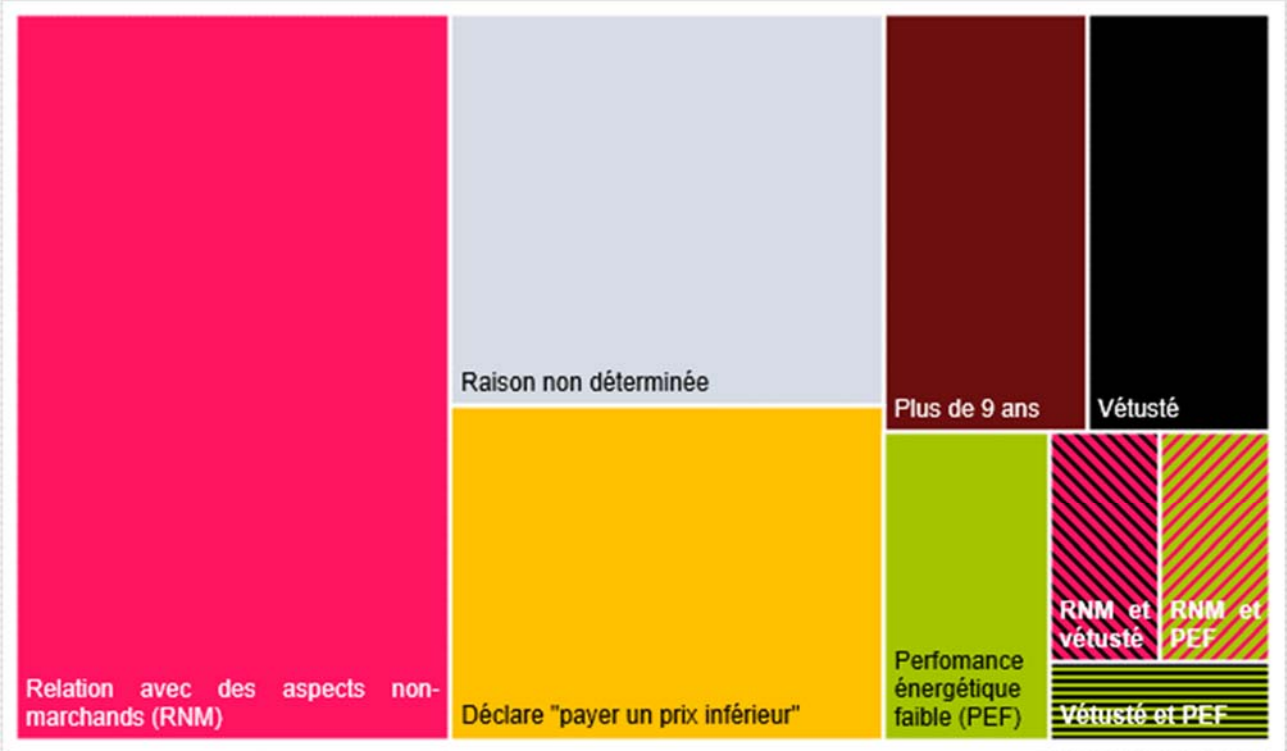
logement sur dix affiche un loyer observé inférieur de moins de 20% par rapport au loyer indicatif. Pour rappel, d'autres facteurs sont possibles pour saisir cette situation de loyer fortement réduit par rapport au loyer indicatif.

6.5. Facteurs principaux associés aux loyers inférieurs de moins de 20% par rapport au loyer indicatif

Au final, il est possible de dresser une répartition selon les différents « facteurs » probables rencontrés pour les logements loués avec des loyers observés réduits par rapport au loyer indicatif. Il s'agit ici des facteurs principaux déterminés à partir des réponses obtenues à quelques questions faisant appel au jugement ou à l'opinion du répondant ou à des indices permettant d'approcher globalement la qualité générale du bien.

Un facteur principal ou une combinaison de deux facteurs ont pu être associés aux différents logements loués dont le loyer observé est inférieur de moins de 20% par rapport au loyer indicatif en recoupant les informations obtenues pour chacun des logements aux différents variables retenues (voir ci-dessus). Dans certains cas, aucun facteur n'a pu être mis en évidence à partir des données de questionnaire pour cette évaluation.

Figure 40 - Facteurs principaux associés aux loyers inférieurs de moins de 20% par rapport au loyer indicatif



La répartition est la suivante :

- Plus d'un logement sur trois (34,6%) de ce groupe peut être concerné par une relation locative qui intègre vraisemblablement des considérations non marchandes (telles que la confiance, une certaine « solidarité » déclarée entre locataire-propriétaire, ou le souhait de

conserver le locataire pour divers motifs) dans la détermination du loyer (dans le sens d'une réduction par rapport au prix du marché).

- Plus de trois logements loués sur vingt de ce groupe (15,9%) sont susceptibles d'être concernés par une vétusté particulièrement importante (8,4%) ou une faible performance énergétique particulièrement perceptibles (5,6%) ou les deux à la fois (1,9%). Ces logements plutôt médiocres, soit sur le plan de la salubrité soit sur le plan de la performance énergétique, seraient l'objet d'un loyer « décoté ».
- Un logement sur vingt environ (5,6%) peut être associé à la fois à l'existence d'une relation marquée par des aspects non marchands déclarés et un état de vétusté ou de faible performance énergétique globale. Ces caractéristiques cumulées pourraient être à l'origine d'un loyer particulièrement bas par rapport au loyer indicatif, pour rappel, pour des biens similaires et répondant aux standards de salubrité.
- Un peu moins d'un logement loué sur dix a pour seul facteur identifiable la durée du bail. Ce facteur pourrait signaler un tassement du loyer (effet de l'indexation progressive) mais pas d'une ampleur de moins de 20% par rapport au loyer indicatif. C'est pourquoi ce dernier facteur est certainement associé à d'autres raisons, difficilement détectables dans le cadre de ce panel test.
- Pour trois logements loués sur vingt de ce groupe (15,9%), il n'a pas été possible d'associer un facteur probable donnant un indice sur la situation à l'origine d'un loyer observé particulièrement bas par rapport au loyer indicatif mais il y a convergence entre le constat posé et l'appréciation déclarée des répondants concernés. Ceux-ci déclarent en effet que le loyer est à un « prix inférieur par rapport au marché ».
- Enfin, pour moins d'un logement sur cinq (18,7%), il n'a pas été possible d'associer le moindre facteur selon la méthode de recoupement de réponses aux variables retenues ou aux indices construits.

7. Focus sur les loyers observés supérieurs de plus de 20% par rapport aux loyers indicatifs

Plusieurs hypothèses de travail ont été émises, notamment dans le cadre de discussions ayant eu lieu lors de la confection de la grille ou de sa publication en ligne, en ce qui concerne les loyers observés supérieurs de plus de 20% au loyer indicatif :

- La transaction locative peut être « exclusivement marchande » au sens où elle est plutôt marquée par la défiance entre le propriétaire et le locataire, associée à un comportement de multipropriété et d'un comportement contraint financièrement ou autres du locataire ; dans ce cas, le loyer est « imposé » (plutôt que négocié) à un niveau plus haut.
- Le loyer peut être augmenté en raison de la haute performance énergétique que le bien loué présente. Rappelons que la grille indicative calculée sur les observations partielles du marché locatif suppose que le logement rencontre la performance énergétique moyenne du parc pour le segment concerné.
- Le loyer peut être supérieur en raison de la présence des éléments de luxe (piscine, etc.) ou de confort supérieur (jardin privé, terrasse, etc.). Rappelons que la grille indicative ne prend pas en compte ses éléments.

Ces facteurs sont associés mais il ne s'agit pas de causalité au sens statistique du terme. Les données sur le panel ne permettent pas une analyse aussi détaillée. Tout au plus, ce rapport se limite à mettre en évidence les caractéristiques les plus fréquentes des transactions locatives marquées par un loyer très supérieur au loyer indicatif.

Chaque fois qu'une observation du panel avec un loyer inférieur de +20% rencontre le seuil strict posé pour une série de caractéristiques, le facteur concerné parmi les trois retenus ci-dessus lui est associé, voire deux dans certains cas. La distribution statistique est ensuite réalisée.

7.1. Relation locative exclusivement marchande

A l'inverse de la proposition relatives aux « aspects non marchands » formulée pour les logements dont le loyer observé est inférieur de -20% par rapport au loyer indicatif, il s'agit de mesurer la présence d'un rapport exclusivement marchand à partir des déclarations récoltées à des questions plus sensibles sur la relation locative ou sur les caractéristiques globales du logement. Ces résultats appellent la vigilance du lecteur dans la mesure où des données déclaratives et récoltant les perceptions des panelistes. Aucune vérification qualitative n'a pu être faite dans le cadre des moyens dédicacés à la présente évaluation.

Pour présumer l'existence d'une relation exclusivement marchande entre locataire et propriétaire, il a été choisi de recouper les réponses déclarées à deux types de questions.

D'une part, le répondant doit affirmer n'être « plutôt pas d'accord » ou « pas d'accord » aux trois questions simultanément ci-dessous :

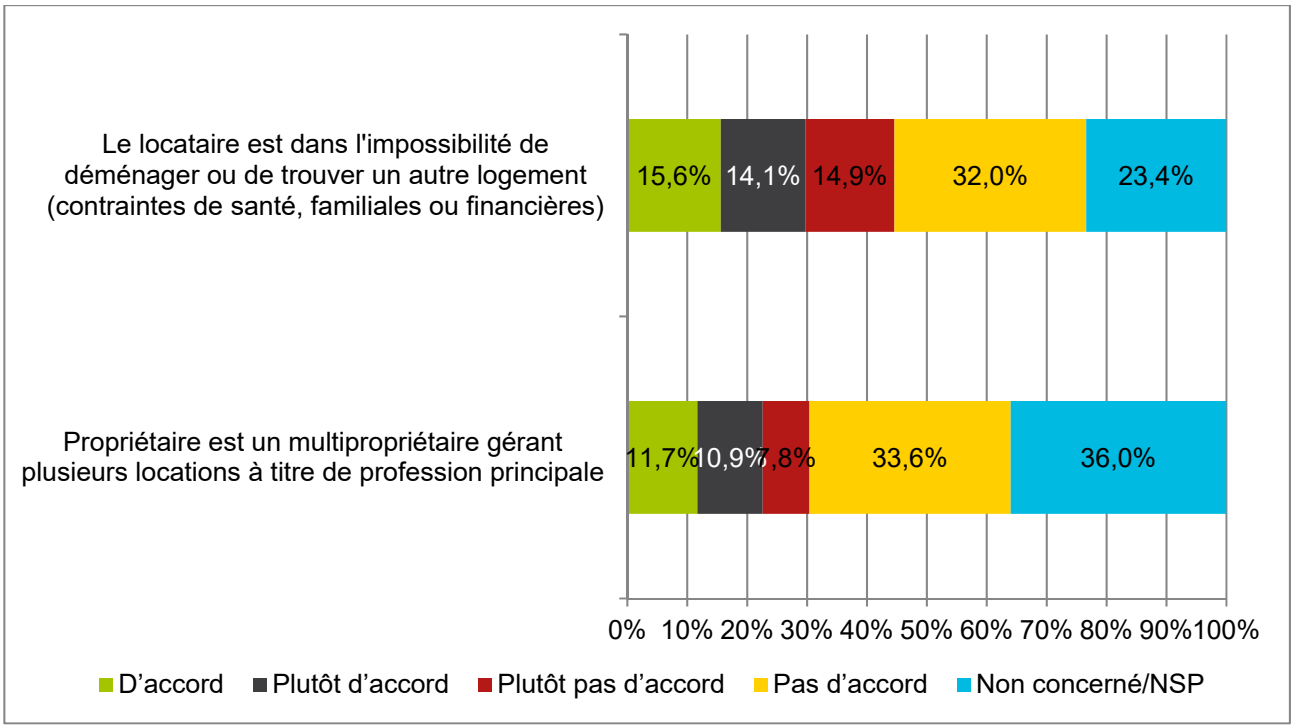
- *Le propriétaire préfère demander un loyer raisonnable afin de conserver le locataire actuel. [En résumé : Conserver le locataire]*
- *Il existe une relation de confiance entre le locataire et le propriétaire. [En résumé : Confiance]*
- *Si le locataire rencontre un accident de la vie, le propriétaire sera prêt à diminuer le loyer par solidarité. [En résumé : Solidarité]*

D'autre part, le répondant doit déclarer que la situation locative est caractérisée par :

- Le propriétaire est un multipropriétaire gérant plusieurs locations à titre de profession principale *[En résumé : Gestion professionnalisée commerciale]*
- Le locataire est dans l'impossibilité de déménager ou de trouver un autre logement (contraintes de santé, familiales ou financières) *[En résumé : Contrainte forte de choix du locataire]*

Lorsque le répondant fournit les réponses négatives aux trois premières questions précitées et les réponses affirmatives aux deux dernières questions, alors il existe une présomption de relation exclusivement marchande (laquelle se marque, fait-on l'hypothèse, par une négociation du loyer plutôt désavantageuse pour le locataire). Ce faisceau de réponses permet de déterminer un profil de relation locative exclusivement marchande entre les parties.

Figure 41 - Réponses aux propositions portant sur la relation locative exclusivement marchande



* – nombre d'observation est inférieur à 30

La contrainte financière ou autre qui pèse sur le locataire, rendant sa position difficile dans la négociation, est déclarée de manière affirmative pour 15,6% des panelistes interrogés. Pratiquement un quart ne se prononce pas. En outre, un peu plus d'un répondant sur dix estime que la location s'insère dans une gestion de multipropriété à titre de profession principale.

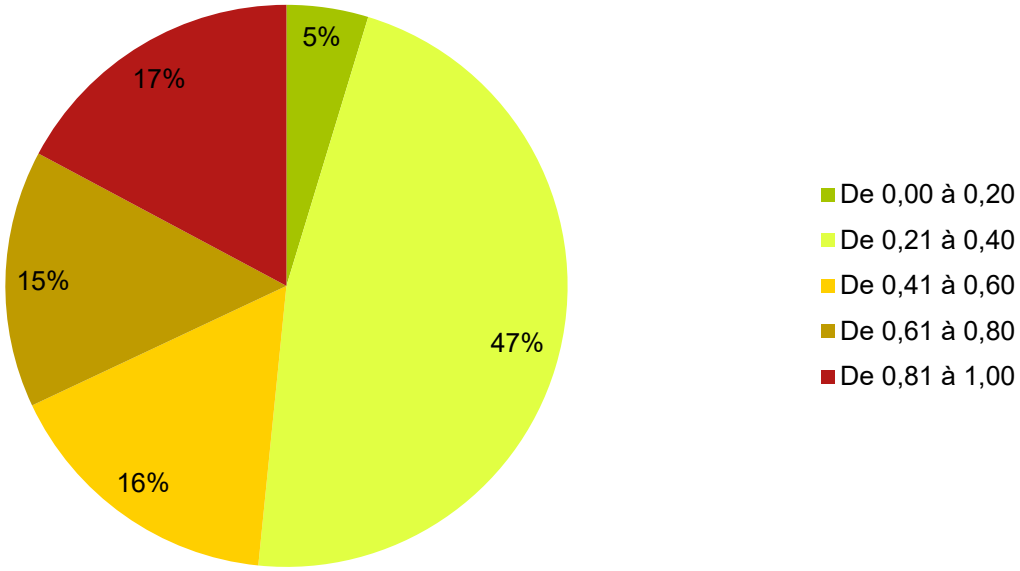
7.2. Forte performance énergétique

Indice de performance énergétique

Les logements loués qui se distinguent par une forte performance énergétique (avec des investissements importants réalisés en la matière) pourraient donner lieu à des loyers plus élevés par rapport au loyer indicatif, lequel est calculé sur la base des caractéristiques standards et des valeurs moyennes observés sur le parc locatif résidentiel. Pour rappel, 14,6% (N=128) des logements repris dans l'échantillon d'étude sont concernés par un loyer observé supérieur de plus de 20% par rapport au loyer indicatif.

Afin de déterminer un indice permettant d'approcher globalement la qualité de la performance énergétique (selon les poids économiques qui sont accordés à ces différentes caractéristiques), le même mode de calcul est utilisé que celui précisé au point 6.2 ci-dessus.

Figure 42 - Indice simplifié de performance énergétique selon la valorisation par le marché pour les loyers supérieurs de +20% par rapport au loyer indicatif

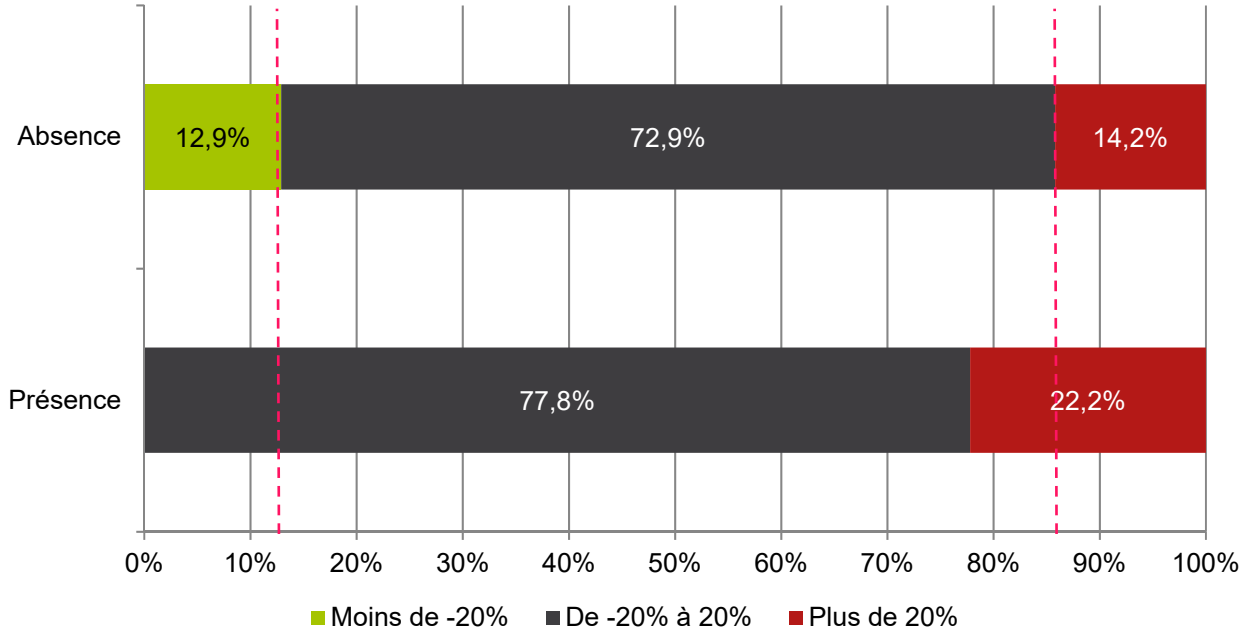


Pour déterminer si un logement est globalement de haute performance énergétique, l'indice retenu doit être inférieur à 0,25. Notons que de nombreux logements dont le loyer observé est supérieur de plus de 20% par rapport au loyer indicatif ont une piètre performance énergétique. Logiquement, la piste de la haute performance énergétique n'est absolument pas retenue pour ces logements. Ils peuvent donc être considérés comme des loyers manifestement « excessifs ».

Equipement(s) de haute performance énergétique

Dans l'ensemble du panel, environ 5,1% des logements loués possèdent un ou plusieurs équipements de haute performance énergétique selon les réponses recueillies. La quasi entièreté (94,9%) n'en possède pas. C'est donc un critère particulièrement discriminant.

Figure 43 - Equipements de haute performance énergétique et écarts entre les loyers observés et indicatifs au sein du panel test



Au sein des logements loués dont le loyer observé est supérieur de plus de 20% par rapport au loyer indicatif (N=128), plus de neufs logements sur dix (92,2%) ne possèdent pas d'équipement(s) de haute performance énergétique. Ils sont 7,8% à en posséder. Cela signifie que cette caractéristique est plutôt exclusive sur le marché locatif. A ce titre, on pourrait dès lors s'attendre à ce que cette rareté soit particulièrement rémunérée par les candidats-locataires intéressés et pour autant qu'ils disposent de la capacité financière.

7.3. Luxe ou confort supérieur

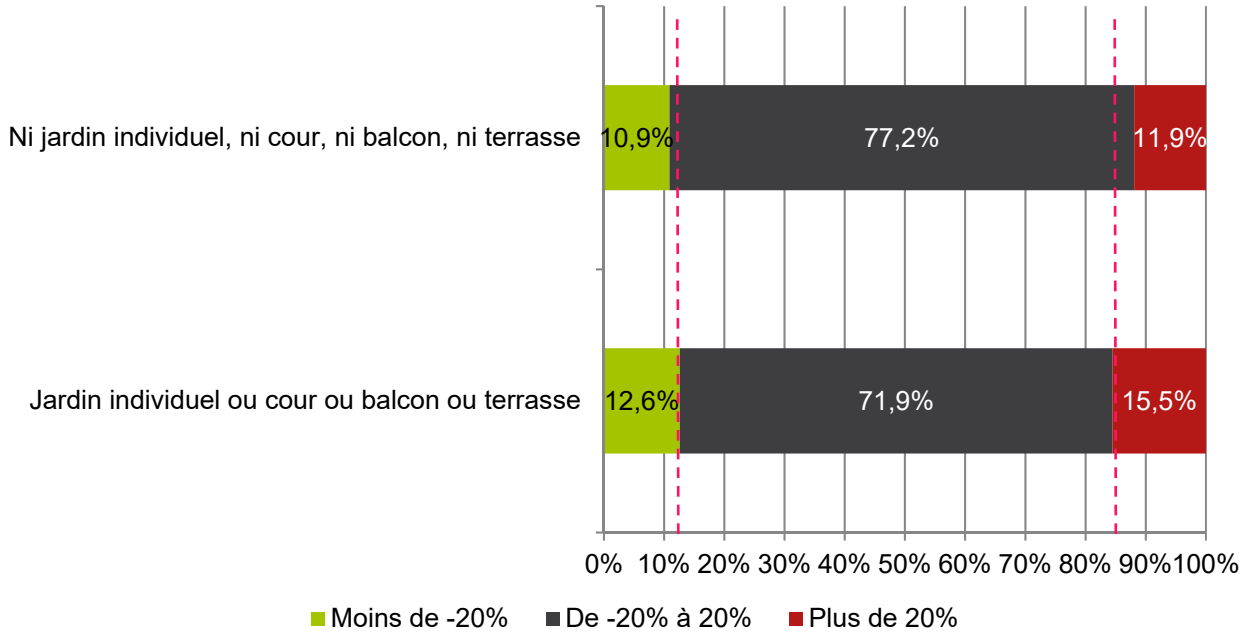
Le logement peut se distinguer aussi par des caractéristiques de confort et de luxe qui n'ont pas été retenues dans la grille indicative décidée par le Gouvernement wallon. Cependant, propriétaires et candidats-locataires peuvent s'accorder sur un loyer plus élevé, pour autant que le candidat-locataire dispose du « pouvoir d'achat » nécessaire, afin de se payer ces logements.

A partir des données recueillies dans le cadre du panel, le détail de tous les éléments du logement ne peut être connu. Il est surtout approché à partir des principaux équipements complémentaires (comme le jardin, la piscine, etc.) qui sont les plus couramment évoqués. Il est aussi tenu compte – sans détails – de la présence d'équipements de luxe et avec un taux respectif de pénétration plutôt faible du parc locatif wallon (cf. EQH, 2012-2013 ou Enquête loyer dans les arrondissements de Charleroi et de Nivelles, 2014).

Jardin, cour, terrasse, balcon

Dans le panel de logements sondés, un peu plus de trois quarts (76,9%) des logements disposent d'un jardin individuel et/ou d'une cour ou d'une terrasse et/ou balcon. Le petit quart (23,1%) restant ne possède aucun de ces équipements appréciés pour le logement.

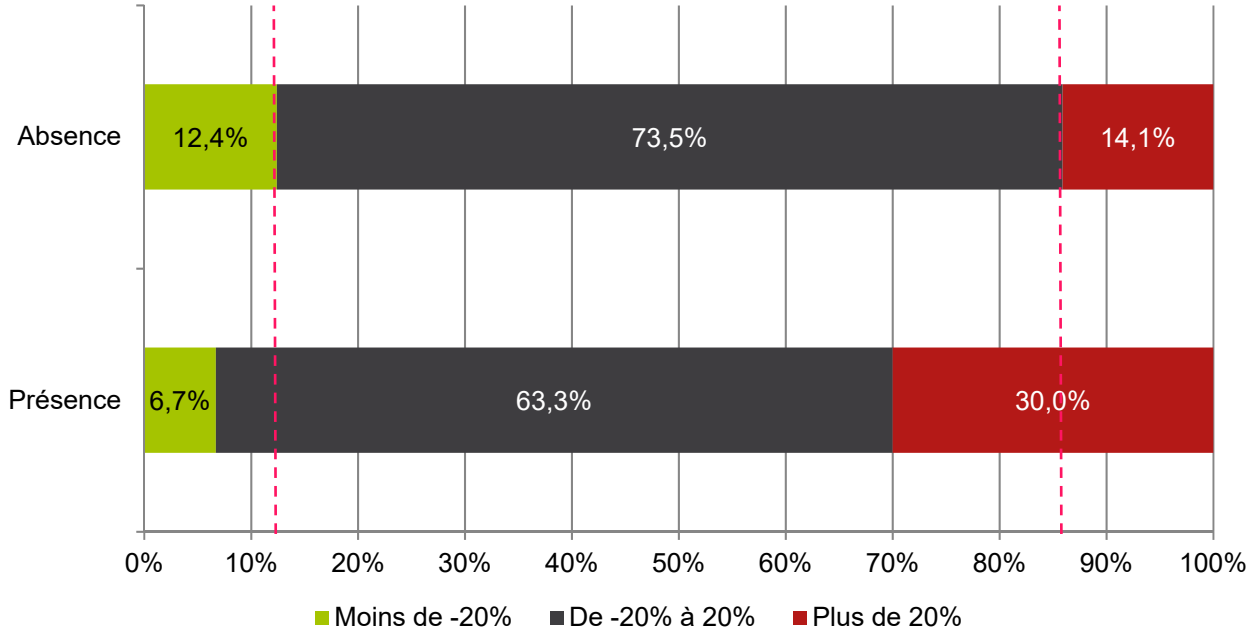
Figure 44 - Equipements extérieurs et écarts entre les loyers observés et indicatifs au sein du panel



Equipement(s) luxueux (exemples : piscine, grandes baies vitrées, parquet authentique, etc.)

Dans l'ensemble du parc de logements sondés, la très grande majorité (96,5%) déclare ne pas avoir d'équipements luxueux dans le logement. Pour 3,5% du parc, ces caractéristiques existent pourtant, sans que le questionnaire n'ait eu la possibilité de collecter plus de détails à ce sujet.

Figure 45 - Equipements luxueux et écarts entre les loyers observés et indicatifs du panel test



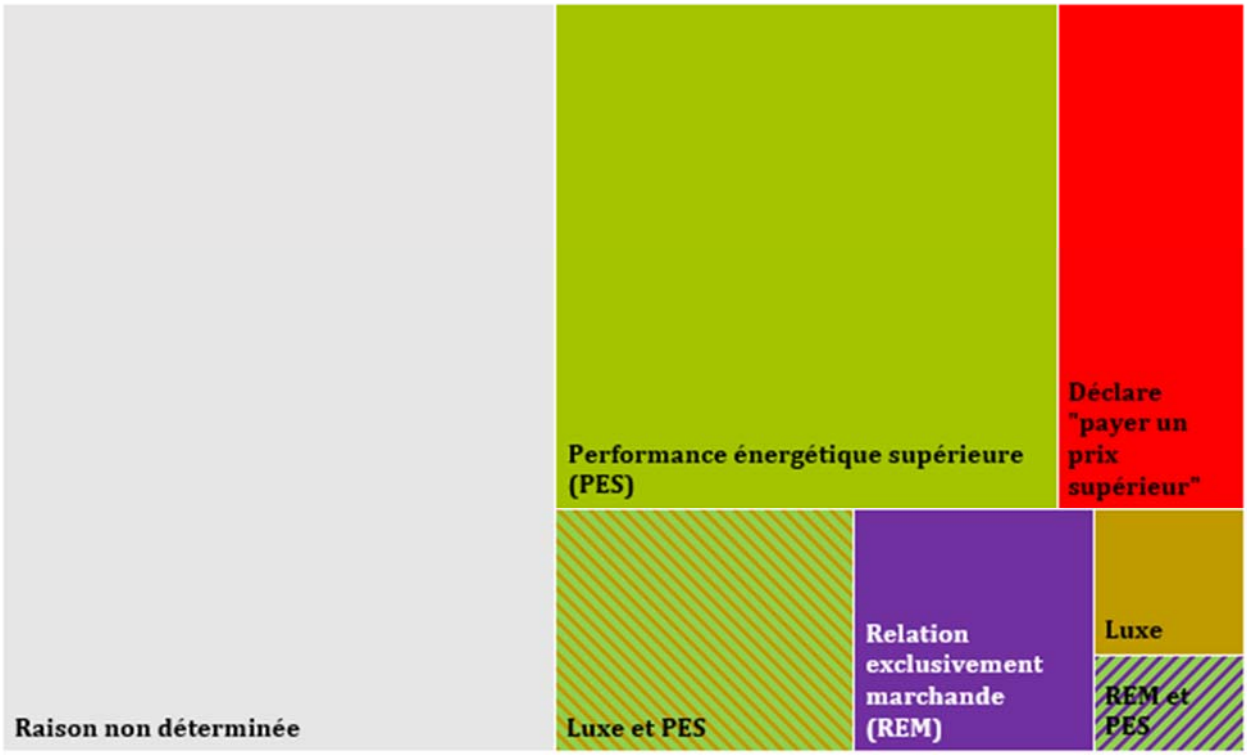
Dans le groupe des logements avec des équipements de luxe, la proportion de ceux dont le loyer observé est supérieur de plus de 20% par rapport au loyer indicatif grimpe à 30%. Dans le groupe des logements sans équipements de luxe, la proportion correspondante est plus de deux fois inférieure (soit de 14%).

Le facteur du confort supérieur est associé à un logement avec un loyer supérieur de +20% par rapport au loyer indicatif lorsque la réponse positive conjointe aux deux items d'équipements repris ci-dessous (« jardin, cour, terrasse, balcon » et « équipement(s) luxueux ») est présente.

7.4. Facteurs principaux associés aux loyers supérieurs de plus de 20% par rapport au loyer indicatif

En la confrontant avec les différents seuils établis ci-dessus, chaque location du panel dont le loyer est supérieur de +20% par rapport au loyer indicatif a pu être associée à un facteur principal voire deux dans certains.

Figure 46 - Facteurs principaux associés aux loyers supérieurs de plus de 20% par rapport au loyer indicatif



La répartition est la suivante :

- Près de deux logements sur cinq loués (39,8%) dont le loyer est supérieur de plus de 20% par rapport au loyer indicatif présentent des signes de confort supérieur et/ou de performance énergétique supérieure (notamment avec des équipements peu répandus). Cela pourrait expliquer un écart de loyer à la hausse. Bien entendu, il existe aussi des logements qui ont un loyer supérieur de plus de 20% par rapport au loyer indicatif sans confort supérieur et avec une performance énergétique moyenne ou faible. Cet exercice ne fait qu'examiner des pistes possibles.
- Un peu plus d'un logement sur vingt (6,3%) est très vraisemblablement concerné par une relation locative exclusivement marchande, c'est-à-dire sans confiance déclarée, avec un bailleur multipropriétaire tirant des revenus professionnels à titre principal de cette activité et dont le candidat locataire déclare éprouver des contraintes l'empêchant de pouvant faire un autre choix d'habitation.
- Un répondant au panel (essentiellement des locataires) sur dix (10,1%) concernés par un logement dont le loyer est supérieur de plus de 20% par rapport au loyer indicatif déclare « payer un prix supérieur au marché » selon lui. Il y a perception d'une surestimation du loyer mais sans pouvoir estimer, à partir des quelques questions adressées au panel, l'origine de ce niveau de loyer.
- Enfin, pour moins d'un logement sur deux (43,8%) de ce groupe, il n'a pas été possible de déterminer un facteur possible parmi ceux envisageables selon les données disponibles. Des analyses qualitatives seraient utiles, au risque de pouvoir difficilement faire une conclusion générale par rapport à la multitude de cas envisageables.

8. Impact global simulé sur le marché locatif

Il est très difficile de prédire le nombre de cas de loyers qui pourraient être effectivement revus à la hausse ou à la baisse. Néanmoins, cette question est très souvent présente dans les débats et donnent malheureusement lieux à des calculs peu attentifs aux précautions à avoir pour ce genre d'extrapolation. Donner une indication précise de l'effet de la grille est, en outre, impossible étant donné que celle-ci est purement indicative et que, dès lors, aucune procédure n'enregistre officiellement une référence à la grille indicative lorsqu'un bail est conclu.

Tout au plus, ce rapport propose un **impact global simulé par rapport au montant (en euros) des loyers versés/encaissés** sur la base des suppositions volontairement simples que les auteurs ont élaborées. Les résultats sont donc à prendre avec beaucoup de précautions et permettent au lecteur de se rendre compte des limites objectives avant de tirer des conclusions hâtives sur les conséquences éventuelles de l'utilisation de la grille sur le niveau des loyers en Wallonie.

L'exercice de simulation est soumis à des limites extrêmement importantes :

- **Le panel test qui a été réalisé est un échantillon.** Par conséquent, les pourcentages estimés ne sont pas directement généralisables à l'ensemble de la population. Cette opération est une extrapolation qui comporte nécessairement **un intervalle de confiance** à l'intérieur duquel le pourcentage réel oscille vraisemblablement.
- **La grille est indicative**. Il est donc impossible de prévoir dans quelle mesure et pour quelle proportion des transactions locatives elle pourrait être suivie. Il n'est donc pas possible de prédire la réaction du public cible de cette grille indicative des loyers. Même si elle était obligatoire, il serait difficile d'anticiper son taux d'effectivité réelle et la part de non-respect/contravention. Des simples cas de figures théoriques peuvent donc être imaginés.

Cette estimation de l'impact global **n'est pas** en mesure de dire quels groupes de locataires augmenteraient ou diminueraient et encore moins dans quel(s) territoire(s). Sur ce dernier point, l'utilisation du « coefficient de pression immobilière » entraîne un biais important, comme l'évaluation l'a montré.

Avec toutes les précautions exposées ci-dessus, nous avons imaginé deux scénarii possibles. Les scénarios sont élaborés à partir des éléments suivants : 1) les proportions des écarts de loyers observés par rapport au loyer indicatif sont tirées des résultats du panel test et 2) les montants sont estimés à partir du loyer moyen relevé dans le panel test (voir ci-dessus) pour chaque catégorie d'écarts de loyers observés par rapport au loyer indicatif. Les scenarii sont :

- Scenario 1 (maximaliste) : tous les loyers sont rééquilibrés volontairement et/ou obligatoirement au loyer indicatif.
- Scenario 2 (plutôt minimaliste) : les loyers sont rééquilibrés obligatoirement de manière très ciblée moyennant certaines conditions. Le reste demeure inchangé.

Dans la réalité, les scenarii possibles seraient vraisemblablement intermédiaires (des rééquilibrages de loyers en partie suivis par les acteurs du marché à plus ou moins longue échéance). Il y a enfin le scenario où aucun rééquilibrage de loyer n'aurait lieu au regard de la grille indicative, c'est-à-dire sans impact.

8.1. Scénario 1

Le scénario 1 est imaginé en supposant que les valeurs de la grille des loyers – sans tenir compte des marges de négociation – sont suivies sur l'ensemble du parc privé par les acteurs du marché sur une base volontaire ou, au contraire, parce qu'il est obligatoire de se conformer au loyer indicatif de la grille sans ciblage particulier ou exceptions.

Dans ce cas de figure théorique :

- Les loyers dans l'intervalle de +/-20% du loyer indicatif peuvent se réajuster sur le loyer indicatif mais resteront globalement stables (les légères hausses et les légères baissent s'équilibreront dans l'ensemble autour de la valeur moyenne indicative).
- Les loyers observés les plus bas (moins de -20%) sont tous rehaussés à la valeur du loyer indicatif.
- Les loyers observés les plus hauts (plus de 20%) sont tous diminués à la valeur du loyer indicatif.

Il ressort dès lors, sur la base du « panel test », pour lequel il faut tenir compte de la marge d'erreur (voir notice technique au point 1), que :

- Seraient potentiellement diminuables, pour rappel, **14,6% des baux [intervalle de confiance au seuil de 0,05 compris entre 12.3% et 16.9%].**
- Seraient potentiellement augmentables, pour rappel, **12,2% des baux [intervalle de confiance au seuil de 0,05 compris entre 10.0% et 14.4%].**

SI on considère 100 locataires pour un mois …	**SONT REHAUSSES**	**RESTENT GLOBALEMENT STABLES**	**SONT DIMINUES**	**Montants perçus des loyers**
Payé actuellement	6.374,77 €	45.280,97 €	12.034,49 €	63.690,23 €
Simulation selon le loyer indicatif	**8.273,60 €**	**44.830,43 €**	**7.482,07 €**	**60.586,10 €**
				- 3.104,13 €
IMPACT GLOBAL SIMULE SUR LES MONTANTS TOTAUX DES LOYERS				- 4,9%

L'impact global sur les montants totaux versés/perçus des loyers seraient une diminution de 4,9%. Tous les loyers ne diminueraient pas de ce pourcentage uniformément. C'est bien le **montant total** (loyers plus élevés et moins élevés, ensemble).

8.2. Scénario 2

Le scénario 2 est imaginé en supposant qu'il devient obligatoire de se conformer au loyer indicatif selon un ciblage particulier, c'est-à-dire :

- Le rehaussement serait autorisé pour autant que des travaux de rénovation ou de performance énergétique ramènent le bien au niveau attendu d'un logement standard.
- La diminution serait obligatoire parce que le bien ne justifie manifestement pas son loyer supérieur par un confort supérieur ou de la performance énergétique supérieure.

Il s'agit ici d'envisager de manière purement supposée un ciblage. Nous n'abordons pas les questions et les difficultés potentielles que cela pourrait poser sur le plan de la mise en œuvre.

Dans ce cas de figure théorique :

- Les loyers dans l'intervalle de +/-20% du loyer indicatif peuvent se caler sur le loyer indicatif mais resteraient globalement stables.
- Les loyers observés les plus bas (moins de -20%) seraient **autorisés à être rehaussés** à la valeur du loyer indicatif s'il y a une rénovation de salubrité et de performance énergétique. Les autres n'auraient pas de raisons d'être modifiés.
- Les loyers observés les plus hauts (plus de 20%) seraient **obligés d'être diminués** à la valeur du loyer indicatif s'il n'y a pas la preuve d'un confort supérieur ou d'un performance énergétique supérieure. Les autres peuvent restés sans modification.

Il ressort dès lors, sur la base du panel, pour lequel il faut tenir compte de la marge d'erreur (voir notice technique au point 1), que :

- Seraient potentiellement diminuables, pour rappel, **14,6% des baux se répartissant comme suit :**
  - **8,8%** [intervalle de confiance au seuil de 0,05 compris entre 6.9% et 10.7%] ne justifieraient pas *a priori* d'un confort supérieur ou d'une performance énergétique supérieure (ou raison indéterminée).
  - **A l'exception :** 5,8% [intervalle de confiance au seuil de 0,05 compris entre 4.3% et 7.3%] justifieraient *a priori* d'un confort supérieur ou d'une performance énergétique supérieure
- Seraient potentiellement augmentables, pour rappel, **12,2% des baux se répartissant comme suit :**
  - **3,8%** [intervalle de confiance au seuil de 0,05 compris entre 2.5% et 5.1%] ayant actuellement une vétusté et une performance énergétique médiocre justifieraient de la réalisation des travaux de remise en ordre.
  - **A l'exception** : 8,5% [intervalle de confiance au seuil de 0,05 compris entre 6.7% et 10.3%] auraient des raisons non marchandes ou indéterminées pour lesquels la hausse ne serait pas voulue par les parties et/ou autorisée.

SI on considère 100 locataires pour un mois …	SONT REHAUSSES	RESTENT GLOBALEMENT STABLES	SONT DIMINUES	Montants perçus des loyers
Payé actuellement	*6.374,77 €*	*45.280,97 €*	*12.034,49 €*	*63.690,23 €*
Sans modification du loyer	2.548,27 €		4.504,21 €	
Modifié selon le loyer indicatif	4.411,34 €		4.789,73 €	
Total	**6.959,60 €**	**44.830,43 €**	**9.293,94 €**	**61.083,97 €**
				- 2.606,26 €
IMPACT GLOBAL SIMULE SUR LES MONTANTS TOTAUX DES LOYERS				**- 4,1%**

L'impact global sur les montants totaux payés pour la location résidentielle serait ainsi une réduction de 4,1%. Il n'est pas possible de déterminer le profil des ménages qui en bénéficieraient puisque cet aspect n'a pas été approfondi dans le cadre du panel test (pour rappel, le questionnaire est prioritairement concentré sur le bien mis en location et ses caractéristiques, non sur les ménages). En outre, il s'agirait de la première application de la grille indicative sur le territoire wallon. L'impact y serait donc maximum durant les premières périodes.

Ensuite, d'année en année, les valeurs de loyers seront ramenées dans une fourchette moyenne selon les différents segments, sans freiner l'évolution du marché. Les écarts seraient en conséquence potentiellement réduits pour les années ultérieures. Dans ce cas, l'impact global simulé pourrait être plus proche de 0%. Cela ne signifie pas que la grille n'a pas d'impact mais, au contraire, que le marché locatif privé corrige ses excès à la hausse comme à la baisse suivant le « rythme » de la grille.

8. Recommandations

Les réponses apportées par le panel test de locataires et de propriétaires-bailleurs permettent de dresser les principales recommandations suivantes.

1) Augmenter raisonnablement le nombre de critères et la précision afin de réduire l'intervalle de négociation (-20/+20%)

Le nombre de critères et la précision du loyer indicatif assorti d'un intervalle de confiance (plus ou moins grand) sont interdépendants. L'utilité et l'utilisation de l'outil en dépendent in fine.

Du point de vue de l'utilisation, un nombre relativement limité de critères de calcul du loyer indicatif permet un maniement simple, rapide et surtout correcte par des utilisateurs dont les profils (âge, profession, capacité informatique, etc.) sont très variables.

Comme l'a montré le test réalisé auprès du panel, le nombre de réponses interdites, invraisemblables et surtout incompatibles est assez important. Ces erreurs sont repérables sur des critères principaux du calcul du loyer indicatif, notamment la superficie, la comptabilisation du nombre de chambres ou la description du mode de chauffage. Les sources de ces erreurs sont nombreuses. Parmi celles-ci, la bonne définition des concepts utilisés (ex. superficie habitable, chambre, etc.) est un levier pour lequel les concepteurs ont une emprise. Ainsi, l'Administration a déjà réalisé des reformulations importantes par rapport à une législation relativement détaillée pour définir ces concepts. En revanche, l'accès et la maîtrise des outils en ligne relève du problème sociétal plus vaste de l'éducation numérique.

Du point de vue de la finesse de l'estimation des composants du loyer indicatif, le nombre réduit de critères (en l'occurrence, dix) est préjudiciable. Moins la grille inclut des critères significatifs statistiquement dans la formation du loyer, plus il est nécessaire d'accroître la marge de négociation pour permettre d'inclure des équipements absents dans un logement moyen du même segment ou, à l'inverse, de pénaliser l'absence des équipements habituellement présents dans un logement moyen du même segment. La prédiction du loyer indicatif avec dix critères, selon les données observées sur le marché locatif privé en cours, est couverte en acceptant une marge de -20%/+20% autour du loyer indicatif. Cela est plus large que l'intervalle de confiance moyen compte tenu de la taille de l'échantillon utilisé. Si la marge de négociation est indispensable pour la fluidité des transactions entre bailleurs et locataires, elle ne doit pas faire oublier le but de mettre à disposition une valeur objectivée luttant contre la « perte de repères » économiques.

A la condition de renforcer la réalisation de relevé des loyers sur le marché locatif représentatif de l'ensemble du territoire et régulier pour le futur, il est envisageable d'augmenter le nombre de critères afin d'améliorer la précision des marges de négociation (actuellement fixées à +20/-20%) qui sont supposées intégrer des critères non pris en compte. Dans ce cas, les marges de négociation pourraient être réduites et la fiabilité pour les utilisateurs serait renforcée. En conclusion, un nombre de critères plus élevé (supérieur à dix) afin de fournir un loyer indicatif plus affiné est souhaitable ; il permettrait de réduire la marge de négociation. L'ajout de cinq à dix critères, dont les principaux et les plus complexes (notamment en raison de leur technicité) sont déjà inclus, n'est pas de nature à constituer un obstacle insurmontable en termes de temps d'utilisation et de difficulté additionnelle pour les utilisateurs. Une trop grande marge de négociation est de nature à rouvrir les discussions difficiles entre les parties de la transaction locative alors que le grille vise pourtant à leur donner un repère fiable et objectivé. Dans le même temps, il sera toujours nécessaire de disposer de cette marge puisque les loyers indicatifs sont calculés statistiquement sur la base d'échantillon

2) Renforcer la pédagogie à destination des utilisateurs de la grille.

Il ne faut pas sous-estimer le phénomène de diffusion et d'apprentissage qui va se poursuivre dans les prochaines années au fur et à mesure de son utilisation par les différentes parties. Néanmoins, une amélioration de la pédagogie auprès de l'utilisateur doit être entreprise en permanence. Des moyens vidéos et graphiques pourraient être mobilisés pour réduire le taux d'erreur d'encodage des informations nécessaires au calcul des loyers indicatifs. Une autre piste envisageable consiste à former quelques catégories d'utilisateurs privilégiés de la grille (par exemple : les conseillers logements dans les communes ou les CPAS, les associations représentantes des locataires ou des propriétaires-bailleurs, etc.). Plus les apprentissages et la pédagogie se développent autour de l'utilisation de la grille, plus il sera possible de mettre à disposition un outil sophistiqué et complet, offrant des loyers indicatifs de plus en plus précis et utiles pour les parties prenantes de la location privée.

3) Abandonner le critère du « coefficient de pression immobilière » et avoir une meilleure approche de la géographie du marché locatif

Il est recommandé d'abandonner le « coefficient de pression immobilière », qui permet actuellement de résumer les effets de "localisation" si déterminant dans l'immobilier par un seul et unique critère. Le panel test a montré que le loyer indicatif avait tendance à être plus élevé que le loyer réel dans les zones plus attractives (coefficient de pression immobilière supérieur à l'unité), où la tension sur le marché se manifeste par des prix immobiliers supérieurs à la moyenne. Dans ce cas, la grille pourrait provoquer à une augmentation des loyers dans ces zones, pourtant déjà fort tendues. A l'inverse, le loyer indicatif avait tendance à être plus bas que le loyer relevé dans les zones moins attractives (coefficient de pression immobilière inférieure à l'unité). Dans cette situation, les loyers sont tirés légèrement vers le bas, ce qui limite la hausse des loyers dans des zones dont les populations sont souvent plus fragilisées mais il risque aussi de dés-inciter l'investissement dans l'immobilier destiné à la location.

La recommandation vise à définir des zones géographiques homogènes du marché locatif privé wallon. Celles-ci seront établies à partir des nouvelles données relevées sur le marché locatif afin de déterminer, dans chacune d'elles, les critères et leurs coefficients. La précision de ce zonage est dépendant de la taille de l'échantillon de la collecte de données sur le marché locatif pour l'actualisation des valeurs. Une taille suffisante sur la base des règles statistiques est requise mais elle doit nécessairement tenir compte des moyens budgétaires disponibles à une telle entreprise.

De nombreux avis ont été exprimés durant la période d'évaluation pour tenir compte des « quartiers » voire « rues », notamment. Ce rapport propose de redéfinir des zones pertinentes. Toutefois, le sous-découpage territorial est justifié s'il est démontré statistiquement que deux mêmes biens immobiliers en tous points identiques présentent des valeurs sensiblement différentes, uniquement explicables par la différence de localisation (à savoir le cadre de vie et environnemental) qui les sépare. La logique statistique vise - et c'est son intérêt - à regrouper et à optimiser les regroupements d'unités d'observation qui se ressemblent. Ainsi, il est possible de généraliser les constats à l'échelle la plus pertinente pour le marché locatif. En conséquence, les tailles moyennes du parc locatif des communes wallonnes ne justifient pas d'introduire des critères de "quartiers" voire de "rues". De la part des professionnels comme du grand public, il faut éviter de confondre les différences de loyers moyens entre deux quartiers d'une commune, par exemple, parce qu'ils présentent en réalité, des biens totalement différents. Pour le quartier « A » par exemple, les maisons sont plus cossues et, pour le quartier « B », les biens sont plus médiocres et anciens. Dans ce cas, les loyers moyens du quartier A sont logiquement plus élevés car ce sont des biens de meilleure qualité. Ce n'est pas un effet de la « localisation » proprement dit. La comparaison doit se faire entre biens aux **caractéristiques intrinsèques identiques** pour vérifier un éventuel effet de localisation sur les prix ou les loyers. Il ressort des études antérieures que les zones comparables de marché locatif sont souvent plus larges que le « quartier » ou la « rue ».

4) Actualiser et objectiver les valeurs à partir du marché

Comme le Gouvernement wallon l'a décidé en juin 2016, les valeurs sont estimées à partir des loyers actuels relevés sur le marché par un sondage statistique. Les deux autres stratégies possibles de calcul ne sont pas retenues, c'est-à-dire la comptabilisation des coûts de construction et d'utilisation[18] et les prix « planifiés » par une commission d'experts[19]. Ainsi, la grille indicative des loyers permet une évolution raisonnée des loyers en limitant les risques de désinvestissements – toujours par comparaison avec d'autres formes de placements financiers – dans le secteur locatif privé.

La grille provisoire en cours repose sur l'enquête pilote 2014-2015 sur les loyers dans deux arrondissements de Wallonie (Nivelles et Charleroi). Afin de maintenir un intérêt pour l'utilisation de la grille, l'actualisation systématique et régulière au niveau régional est indispensable. Les représentants tant des propriétaires-bailleurs que des locataires posent ce point comme une condition de leur confiance envers l'outil.

Ce rapport préconise d'organiser une actualisation sur la base annuelle d'une enquête par sondage et d'avoir une récolte sur un échantillon sur l'ensemble de la Wallonie. Un échantillonnage par zone en vue de modéliser la formation des loyers sur la base de la méthode hédonique recherchera les valeurs monétaires pour chaque critère pertinent. Les modalités de l'enquête par sondage (mode d'administration, prise en charge, taille de l'échantillon, etc.) seront déterminées par le Gouvernement wallon en fonction des moyens budgétaires disponibles. Il ne revient pas à ce rapport de traiter davantage de ce point.

En matière d'actualisation des données, l'alternative visant à indexer les données existantes au moyen de l'indice santé (ou autres) est largement insuffisante. En effet, il y a *de facto* un décalage entre le rythme d'évolution des loyers et le rythme d'évolution de l'index. L'évolution des loyers, en raison de l'arrivée de nouveaux biens sur le marché locatif ou de l'amélioration substantielle de certains biens, est souvent plus élevé que l'index à l'exception de ces toutes dernières années (voir, notamment CEHD, *Chiffres-clés du logement en Wallonie – 2015*). Ces hausses les loyers se produisent pour les baux de relocation qui ne sont actuellement pas encadrés (les règles d'indexation concernent les baux en cours). Concrètement, des nouveaux biens avec une qualité meilleure sont mis en location chaque année. De même, des travaux de transformation ou d'amélioration substantielle entre deux locations sont menés. Le marché établit alors une valeur nouvelle pour ces biens. Afin de conserver un lien avec les investissements réalisés sur le parc locatif privé, une collecte de données sur le marché locatif permet d'objectiver régulièrement ces nouvelles valeurs. Au fur et à mesure de l'utilisation de la grille, les loyers indicatifs fournis par la grille influenceront les valeurs observées du marché ; ils jouent un rôle de « boussole ».

5) *Formaliser juridiquement les principaux paramètres de confection de la grille indicative des loyers*

Dans son avis rendu en septembre 2015 à propos de la réforme du logement public remis au Ministre en charge du Logement, le Centre d'Etudes en Habitat Durable a plaidé pour une formalisation juridique qui garantisse l'indépendance du choix des méthodes scientifiques et règle

[18] Cette méthode représenterait une masse de travail titanesque et des données nécessaires seraient lacunaires (notamment pour les matériaux des biens résidentiels les plus anciens). En outre, cette méthode empêche tout simplement de compter l'effet "localisation" qui, ne peut être objecté que par la méthode hédonique largement dominante en économie immobilière.

[19] L'estimation des prix « planifiés » n'est pas basée directement sur les données du marché et comporte dès lors un jugement arbitraire (outre la difficulté de s'entendre).

les rôles des différents intervenants. La phase test a confirmé la nécessité de clarifier et de stabiliser les options prises pour la confection de cette grille.

Le Gouvernement et le législateur régional devraient prévoir de fixer, par décret et/ou sur par un arrêté du Gouvernement, les modalités du calcul et le champ d'application des grilles des loyers. Cela concerne notamment :

- ***Le type de biens mis en location entrant dans la base de données pour le calcul.*** En principe, la plupart des logements loués par un bailleur particulier ou un société immobilière à vocation commerciale entrent dans la composition de la base de données servant au calcul des loyers indicatifs. Néanmoins, certains biens peuvent « interférences » avec cette logique dans la mesure où ils sont plutôt « non marchands » ou sont plutôt des services d'hébergement à louer. Les biens suivants pourraient être exclus : les logements avec un loyer conventionné ou s'apparentant à un loyer subsidié (AIS) ; les logements situés en zone de réaménagement (zonage réglementaire) ; les logements loués temporairement (à préciser) ; les logements loués dans l'urgence (cas des relogés à la suite d'inondation ou de catastrophe avec l'aide des CPAS) ; les logements étudiants (catégorie à définir) ou les logements dans les auberges de jeunesse ou en résidences étudiantes ; les logements sous-loués ; les colocations ; les logements en infraction par rapport à la salubrité.
- ***La durée maximum des transactions locatives entrant dans la base de données pour le calcul.*** Tout comme il existe certains biens « atypiques » au sein du marché locatif, certaines transactions locatives sont « atypiques » par leur durée et elles ne représentent plus le « rythme normal » du marché (taux de rotation). L'étendue temporelle des baux locatifs pris en compte dans la base de données influe le mode de calcul des grilles indicatives des loyers. Plus elle est longue, plus les loyers sont tirés vers le bas. Plus elle est courte, plus les loyers sont tirés vers le haut. Le CEHD suggère que la durée de la transaction soit maximum entre 6 ans (durée moyenne des baux locatifs) ou 9 ans (durée repère admise par la législation depuis les années 1990) afin de véritablement produire des valeurs de référence qui représentent valablement toutes les transactions du marché en cours.
- **Le secteur géographique (le ressort territorial concerné) pertinent pour prendre en compte les critères extrinsèques (dits de localisation) dans la formation des loyers.** Outre les caractéristiques propres du logement, les loyers indicatifs doivent être établi selon les secteurs géographiques pertinents en fonction de la structuration du marché locatif délimitée à partir des niveaux de loyers constatés statistiquement. Rappelons que 82 communes de Wallonie concentrent à elles seules 75% du parc locatif privé et 151 communes regroupent plus de 90% du parc locatif.
- ***Les règles de publication des grilles indicatives des loyers***. Les explications pédagogiques sur l'utilisation de la grille, la période de validité, le champ d'application, les consignes concernant les caractéristiques particulières du logement, les informations sur le calcul d'éventuelles augmentations ou de réductions du loyer, doivent faire l'objet d'une publicité complète. Il s'agit d'un gage de fiabilité nécessaire à gagner la confiance des acteurs en direction de l'outil.

En séance du 14 septembre 2017, le Gouvernement wallon, à l'initiative de la Ministre en charge du Logement, a adopté un projet de décret relatif à la réforme du bail d'habitation dans lequel certaines modalités de la grille indicative seront définies juridiquement et une habilitation du Gouvernement pour arrêter d'autres paramètres est prévue.

Un tel outil est efficace si ses conditions de confection sont stables et sont garanties par le Décret.

* * *

Liste des graphiques

Figure 1 - Distribution des observations retirées (n=185) selon le type d'erreurs commises par les utilisateurs 11
Figure 2 - Distribution de l'échantillon net selon le type de logements loués 14
Figure 3 - Distribution de l'échantillon net selon l'époque de construction 15
Figure 4 - Distribution de l'échantillon net selon la superficie habitable 16
Figure 5 - Distribution de l'échantillon net selon le nombre de chambres à coucher 17
Figure 6 - Nombre de SDB/SDD dans les logements loués (en %) 23
Figure 7 - Nombre de WC dans les logements loués (en %) 24
Figure 8 - Types de cuisine dans les logements loués (en %) 25
Figure 9 - Histogramme du moyen de chauffage principal dans les logements loués (en %) 27
Figure 10 - Installation pour le chauffage de l'eau dans les logements loués (en%) 28
Figure 11 - Vitrage dans les logements loués (en %) 29
Figure 12 - Distribution des écarts entre les loyers observés et indicatifs du panel test 32
Figure 13 - Visualisation des écarts entre les loyers observés et indicatifs au sein du "panel test" 33
Figure 14 - Écarts entre les loyers observés et indicatifs par tranches de loyer mensuel hors charges 34
Figure 15 - Répartition des écarts entre les loyers observés et indicatifs selon le type de logement 36
Figure 16 - Répartition des écarts entre les loyers observés et indicatifs selon l'époque de construction 37
Figure 17 - Répartition des écarts entre les loyers observés et indicatifs selon le nombre de chambres 38
Figure 18 - Répartition des écarts entre les loyers observés et indicatifs selon la superficie habitable 39
Figure 19 - Les écarts entre les loyers observés et indicatifs par tranches de loyer mensuel au m² (hors charges) 40
Figure 20 - Répartition des écarts entre les loyers observés et indicatifs selon la présence ou non d'un chauffage central 41
Figure 21 - Répartition des écarts entre les loyers observés et indicatifs selon la présence ou non d'un thermostat 42
Figure 22 - Répartition des écarts entre les loyers observés et indicatifs selon la présence ou non d'une installation pour le chauffage d'eau central 43
Figure 23 - Répartition des écarts entre les loyers observés et indicatifs selon la présence ou non de double vitrage 44
Figure 24 - Répartition des écarts entre les loyers observés et indicatifs selon la présence ou non d'isolation thermique 45
Figure 25 - Répartition des écarts entre les loyers observés et indicatifs selon l'époque et le type de construction 46

Figure 26 - Répartition des écarts entre les loyers observés et indicatifs selon les trois critères combinés de performance énergétique 47

Figure 27 - Carte des "coefficients de pression immobilière" par commune..... 49

Figure 28 - Répartition des écarts entre les loyers observés et indicatifs selon le "coefficient de pression immobilière"..... 50

Figure 29 - Quelques mots d'explication sur la méthode hédonique 54

Figure 30 - Perception par les répondants de leur niveau de loyer par rapport au marché..... 59

Figure 31 - Perception des répondants et écarts entre les loyers observés et indicatifs..... 60

Figure 32 - Perception des répondants selon les propriétaires et les locataires..... 61

Figure 33 - Perception des répondants propriétaires ou locataires et les écarts entre les loyers observés et indicatifs 62

Figure 34 - Aspects non marchands de la relation locative selon les déclarations du panel test ... 65

Figure 35 - Aspects non marchands déclarés pour les loyers inférieurs de -20% par rapport au loyer indicatif..... 66

Figure 36 - Indice simplifié de performance énergétique selon la valorisation par le marché pour les loyers inférieurs de -20% par rapport au loyer indicatif..... 68

Figure 37 - Nombre de problèmes déclarés de vétusté au sein du panel test..... 70

Figure 38 – Baux de plus de 9 ans ou non au sein du panel test 71

Figure 39 - Baux de plus de 9 ans ou non et les écarts entre les loyers observés et indicatifs..... 71

Figure 40 - Facteurs principaux associés aux loyers inférieurs de moins de 20% par rapport au loyer indicatif..... 72

Figure 41 - Réponses aux propositions portant sur la relation locative exclusivement marchande 75

Figure 42 - Indice simplifié de performance énergétique selon la valorisation par le marché pour les loyers supérieurs de +20% par rapport au loyer indicatif..... 76

Figure 43 - Equipements de haute performance énergétique et écarts entre les loyers observés et indicatifs au sein du panel test..... 77

Figure 44 - Equipements extérieurs et écarts entre les loyers observés et indicatifs au sein du panel 78

Figure 45 - Equipements luxueux et écarts entre les loyers observés et indicatifs du panel test.. 79

Figure 46 - Facteurs principaux associés aux loyers supérieurs de plus de 20% par rapport au loyer indicatif..... 80

Liste des tableaux

Tableau 1 - Distribution de l'échantillon net entre les bailleurs et les locataires 12
Tableau 2 - Distribution de l'échantillon net selon les provinces..... 12
Tableau 3 - Distribution de l'échantillon net selon les arrondissements 13
Tableau 4 - Distribution des utilisations selon le type de logement 18
Tableau 5 - Distribution des utilisations selon l'époque de construction de logement..... 19
Tableau 6 - Distribution des utilisations selon la superficie habitable..... 19
Tableau 7 - Distribution des utilisations selon le nombre de chambres dans les logements loués 20
Tableau 8 - Distribution des utilisations selon l'équipement sanitaire..... 21
Tableau 9 - Distribution des utilisations pour les principales villes wallonnes 21
Tableau 10 - Moyen de chauffage principal dans les logements loués (en %)..... 25
Tableau 11 - Eléments associés au chauffage central dans les logements loués (en %) 27
Tableau 12 - Isolation thermique dans les logements loués (en %) 29
Tableau 13 - Loyers relevés et loyers indicatifs, moyens ou médians, du "panel test"..... 30
Tableau 14 - Répartition des écarts entre loyer observé et loyer indicatif au sein du "panel test" 32
Tableau 15 - Coefficient de pression immobilière calculé à partir des données disponibles sur les loyers pour certaines communes 52
Tableau 16 - Modèles hédoniques des loyers pour les arrondissements de Nivelles et Charleroi. 55
Tableau 17 - Comparaison des loyers indicatifs selon la formule provisoire et la méthode hédonique 57
Tableau 18 - Ecarts moyens entre les loyers indicatifs selon la formule provisoire et la méthode hédonique 58

Bibliographie

Baietto-Beysson, S. and B. Vorms (2012). *Les observatoires des loyers*. Paris, Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, Paris, 93 pages.

Bonneval L., Robert F., Goffette-Nagot F., Verhage R. et Lemire-Osborne O. (2015), *Les politiques publiques de contrôle des loyers, comparaisons internationales et enseignement historiques (1914-2014)*, Rapport de recherche, Ministère de l'égalité des territoires et du logement. Plan urbanisme construction architecture (PUCA), Lyon, 214 pages.

Haut Comité pour le Logement des Personnes Défavorisées – HCLPD (2017), *Evaluation du dispositif d'encadrement des loyers mis en place à Paris depuis 2015*, Rapport, Paris, 20 pages.

Just, T. M., Wolfgang, Ed. (2012). *Understanding German Real Estate Markets. Management for professionnals*. Berlin, Springer Berlin Heidelberg, 406 pages.

Kryvobokov M. & Pradella S. (2013), *Préfiguration de l'observatoire des loyers et du logement. Etude comparée France-Allemagne-Région de Bruxelles-Capitale*, Rapport du Centre d'Etudes en Habitat Durable, Charleroi, 78 pages.

Kryvobokov M., Pradella S (2016), « Formation des loyers résidentiels en Wallonie : comprendre deux zones différentes », Séminaire/workshop du Center for Real Estate Management – Université Paris-Dauphine, Paris.

Kryvobokov, M. & Pradella, S. (2014), « Les loyers en Wallonie. Une analyse à partir de l'Enquête sur la qualité de l'habitat 2012-2013 », Centre d'Etudes en Habitat Durable, *Cahier d'Etudes et de Recherches* / 2014-01, Charleroi, 93 pages.

Kryvobokov, M. (2017) « Urban and peri-urban residential rental markets: similar or different? », *24th Annual European Real Estate Society Conference*. Delft, Netherlands.

Schaefer, J.-P. (2013). "L'observatoire des loyers à Munich ou le modèle allemand face à la crise." *Etudes foncières* (161), pages 38-42.

Vastmans, F., et al. (2012). *Huurprijzen en richthuurprijzen. Deel III : Hedonische huurprijsanalyse*, Vlaamse overheid - Department Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (RWO) - Steunpunt beleidsrelevant onderzoek ruimte en wonen: 95 pages.

Voldman, D. (2013), « L'encadrement des loyers depuis 1900, une question européenne ». *Le Mouvement Social*, 245,(4), 137-147. doi:10.3917/lms.245.0137.

Vorms, B., et al. (2011). *Marché transparent, marché pacifié ? Le rôle des miroirs de loyers en Allemagne Paris*, Agence Nationale pour l'Information sur le Logement,12 pages.

Annexe

Extrait de la partie technique de la note du Gouvernement wallon adoptant la grille indicative des loyers

OBJECTIFS ET REALISATION

1) Objectifs de la grille indicative de référence des loyers

Les objectifs de la grille indicative de référence des loyers sont notamment:

- Être utilisable sur l'ensemble du territoire wallon, en fonction des réalités foncières locales ;
- Servir de modèle indicatif en proposant un loyer raisonnable déterminé par un intervalle au sein duquel la négociation avec le propriétaire peut s'organiser ;
- Conditionner l'octroi de primes aux propriétaires bailleurs au respect de cette grille indicative de référence.

2) Données de base et étapes de conception de la grille indicative

A l'entame de la réflexion, il a été constaté un manque criant de statistiques fiables sur les loyers en Wallonie. En effet, collecter les données sur l'ensemble du parc locatif wallon est une entreprise coûteuse. Il faut également tenir compte d'un faible taux de réponse lié à l'absence d'une longue expérience de réalisation de ces enquêtes dans notre région.

C'est pourquoi il a été choisi de réaliser une enquête sur deux arrondissements – échelle de collecte statistique fréquemment utilisée en Belgique – représentatifs de la diversité des situations locatives à l'échelle locale.

Le CEHD a dirigé la collecte de données entre aout 2014 et mars 2015 dans son « enquête sur les loyers dans les arrondissements de Nivelles et Charleroi » au cours de laquelle plus de 2.000 logements loués ont fait l'objet d'une enquête relative au montant des loyers ainsi qu'aux caractéristiques des logements. L'exploitation de cette enquête a été réalisée jusqu'au mois d'aout 2015. Elle constitue la base de travail pour la conception des grilles indicatives.

L'observation de ces deux arrondissements contrastés sur le plan du marché locatif permet de couvrir l'entièreté du spectre des biens mis en locations et des loyers pratiqués.

5

D'une part, les niveaux de loyers observés en Wallonie se situent entre :

- L'arrondissement de Nivelles où les loyers moyens wallons sont les plus élevés [2] (731 euros – sources : enquête sur la Qualité de l'Habitat 2012-2013, n=6000 sur l'ensemble du territoire wallon) ;
- L'arrondissement de Charleroi où les loyers moyens wallons sont les plus faibles (510 euros – sources : enquête sur la Qualité de l'Habitat 2012-2013, n=6000 sur l'ensemble du territoire wallon).

D'autre part, la diversité des parcs de biens loués en Wallonie est comprise entre les parcs de ces deux arrondissements dont la structure respective se résume comme suit :

Statistique descriptive de l'échantillon des arr. Charleroi et Nivelles

	Arr. Charlero	Arr. Nivelles
N (échantillons retenus)	1.375	831
Type de logement		
Maisons 2 façades	42,5%	17,9%
Maisons 3 façades	6,8%	6,3%
Maisons 4 façades	2,4%	7,1%
Appartements : y compris	45,6%	61,9%
- *Studios*	*2,9%*	*5,4%*
- *Lofts*	*<0,1%*	*<0,1%*
- *Standards*	*41,5%*	*53,8%*
- *Duplex, triplex*	*1,2%*	*2,5%*
Chambres ou kots	2,7%	6,8%
Époque de construction		
Avant 1919	6,2%	6,5%
1919-1945	54,7%	11,3%
1946-1970	20,2%	14,5%
1971-1990	7,5%	28,3%
1990-2000	6,0%	22,1%
Après 2000	5,4%	17,3%
Nombre de chambres et superficie habitable		
Nombre de chambres moyen	1,9	1,9
Superficie habitable moyenne	95,0	88,5
Superficie habitable moyenne (sans chambres ou kots)	96,8	93,9
Caractéristiques énergétiques		
Absence de chauffage central, de chauffage électrique à accumulation, de pompe à chaleur, de chaudière ou poêles granulés de bois (pellets)	25,6%	4,9%
Absence de thermostat en état de marche	48,2%	24,5%
Absence d'installation pour le chauffage d'eau central	52,3%	30,3%
Absence totale de double ou triple vitrage aux fenêtres	18,8%	18,4%
Absence d'isolation thermique des murs extérieurs, du sol (RDC) et de la toiture ou du plafond	52,2% (et 12,5% MD	16,6% (et 45,7% MD

[2] Enquête sur l'Habitat en Wallonie 2012-2013 CEHD

6

Il ressort que le parc locatif de l'arrondissement de Nivelles est marqué par une proportion plus forte d'appartements relativement neufs (une majorité après 1970) et souffrant moins fréquemment de manquements en termes d'équipements de performance énergétique. De l'autre côté, le parc locatif de l'arrondissement de Charleroi est caractérisé par une proportion plus forte de maisons « modestes » de type 2 façades davantage plus âgé (majorité avant 1946) et affichent plus fréquemment des manquements en termes de performances énergétiques.

En conclusion, cette enquête affinée sur deux arrondissements couvre le spectre de la diversité des différences régionales.

L'enquête a également mis en avant les critères susceptibles d'influencer la décision dans l'arrondissement de Charleroi et dans celui de Nivelles.
Ces critères sont repris en gris dans le tableau ci-dessous. Il permet de mettre en évidence les critères communs et les critères distincts.

Les variables ressorties de l'enquête sont les suivantes :

	Charleroi	Nivelles
nombre de chambres à coucher		
Nombre de salles de bain		
Nombre de WC		
Nombre d'étages		
Cuisine avec meubles intégrés		
Cuisine full équipée		
Jardin individuel		
Double ou triple vitrage		
Chauffage central commun		
Chauffage poêle		
Foyer au mazout dans chaque pièce		
Convecteur au gaz naturel		
Chauffe eau instantané lié au chauffage central		
Banlieue		
Garage		
Superficie habitable en m2		
Maison 4 facades		
Appartement standard		
Epoque de construction		
Chambre ou kot		
Distance à Bruxelles en km		
District sud de Nivelles		
Bien de grande taille (superficie >130 m2		

La méthode hédonique[3] livre des enseignements essentiels et met en avant les critères les plus susceptibles d'influencer la décision. Elle a également des inconvénients :

- Lorsque les marchés sont territorialisés, il est nécessaire de faire des modèles hédoniques locaux ;
- La collecte de prix et de caractéristiques détaillées afin de constituer un échantillon représentatif de modèles et de variétés peut s'avérer onéreuse.

A titre d'information, l'étude menée par le CEHD pour les seuls arrondissements de Nivelles et Charleroi a coûté 100.000,00 € (TVAC) engagés sur le budget régional 2013 des dépenses. Afin de rendre une récolte de données approfondie géographiquement et actualisée tous les trois ou quatre ans, le CEHD, proposait de se concentrer sur 7 arrondissements urbains (Charleroi, Nivelles, Liège, Verviers, Mons, Soignies et Tournai) soit une couverture de 77% du parc locatif privé, le solde se dispersant dans les zones rurales) pour un budget estimé de 100.000 à 150 000 euros par an au rythme de deux ou trois arrondissements annuellement en rotation en vue d'en amortir le coût global.

Or, la volonté exprimée dans la DPR est que la grille indicative de référence puisse être utilisable sur l'entièreté du territoire wallon. En appliquant la stricte méthode hédonique, sur les 7 arrondissements urbains concernés, elle nécessiterait un budget conséquent que son caractère fondamentalement indicatif ne justifie pas.

Par ailleurs, il est intéressant de s'intéresser aux expériences menées avec cette méthode, particulièrement en Flandre où elle a été utilisée pour mettre au point le « Huurschatter ». Elles ont mis en évidence un grand nombre de données que l'utilisateur doit entrer dans un logiciel disponible en ligne (24 données à compléter). Après un succès évident à ses débuts, l'utilisation de ce logiciel n'a cessé de baisser. La critique essentielle qui lui est adressée est une difficulté d'utilisation au vu du grand nombre de données à référencer. La Ministre flamande du Logement a d'ailleurs annoncé qu'elle avait procédé en 2015 à une évaluation du système et qu'il ressortait des conclusions de cette étude qu'il fallait rendre l'outil plus « convivial ».

Il est donc proposé de se servir des enseignements de l'étude menée par le CEHD et de simplifier ce modèle en ne gardant que les variables les plus significatives.

3) Sélection des critères :

La confection d'une grille indicative de loyers, comme on peut l'observer dans les pays étrangers l'ayant adopté, repose sur une sélection de critères variables qui peuvent être particulièrement complexes.

Le principe de sélection de critères est de déterminer le socle de critères reconnus comme incontournables dans la détermination des loyers (tant par la littérature scientifique que par

[3] La méthode hédonique repose sur le principe que les biens sur le marché sont échangés en raison de leurs différentes caractéristiques. Le prix est donc déterminé selon une combinaison des caractéristiques définissant le bien. Il est acquis selon cette méthode que le prix d'un bien sur le marché peut s'interpréter comme la rémunération qu'accordent les consommateurs- selon leurs rationalités- aux combinaisons de caractéristiques. Un prix implicite est alors révélé pour chacune des caractéristiques mises en avant. La combinaison des prix forme alors le loyer estimé.

les grilles des loyers mises en œuvre à Bruxelles, en Flandre, en France et dans les villes allemandes).

La discussion sur les critères accessoires est intégrée dans la marge de négociation qui est laissée aux bailleurs et aux locataires autour de ce montant indicatif.

Une première étape d'objectivation des critères est réalisée à partir d'une étude basée sur la méthode hédonique qui met en avant une série de caractéristiques intrinsèques (la superficie, l'âge du logement, le nombre de pièces et/ de chambres) et des caractéristiques extrinsèques (soit les éléments du cadre de vie).

La seconde étape nécessite toujours des arbitrages pour ajouter des critères supplémentaires qui peuvent aboutir, dans certains cas, à une surabondance rendant le maniement des grilles inefficace pour les locataires et les bailleurs. Etant donné que la grille des loyers est indicative selon les termes de la DPR 2014-2019, le principe de simplicité et de maniabilité est privilégié avant tout pour en assurer une utilisation répandue, volontaire et rapide de la part des bailleurs et des locataires wallons.

Pour sélectionner les critères fondamentaux et simples de la grille indicative des loyers, il est fait référence au socle commun des grilles indicatives en vigueur dans les pays et régions proches de la Wallonie. Ces critères sont recensés dans le tableau ci-dessous[4].
En outre, les résultats de l'analyse hédonique de l'enquête loyers sur les arrondissements de Charleroi et Nivelles confirment la pertinence de ce socle de critères.

[4] La sélection des critères à partir de la comparaison internationale s'appuie sur les études suivantes. En ce qui concerne la Région de Bruxelles-Capitale : De Keersmaecker, M.-L. (2014). *Observatoire des Loyers - Enquête 2013*. Bruxelles, Région de Bruxelles-Capitale, 175 pages. En ce qui concerne la France : Bajetto-Beysson, S. and B. Vorms (2012). *Les observatoires des loyers*. Paris, Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, 93 pages. En ce qui concerne la Flandre : Vastmans, F., et al. (2012). *Huurprijzen en richthuurprijzen. Deel III : Hedonische huurprijsanalyse*, Vlaamse overheid - Department Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (RWO) - Steunpunt beleidsrelevant onderzoek ruimte en wonen: 95 pages. En ce qui concerne l'Allemagne : Just, T. M., Wolfgang, Ed. (2012). *Understanding German Real Estate Markets. Management for professionals*. Berlin, Springer Berlin Heidelberg, 406 pages ; Schaefer, J.-P. (2013). "L'observatoire des loyers à Munich ou le modèle allemand face à la crise." *Etudes foncières* (161), pages 38-42 ; Vorms, B., et al. (2011). *Marché transparent, marché pacifié ? Le rôle des miroirs de loyers en Allemagne Paris*, Agence Nationale pour l'Information sur le Logement, 12 pages. En ce qui concerne un comparatif général : Kryvobokov, M. and S. Pradella (2013). *Préfiguration de l'observatoire des loyers et du logement. Etude comparée France-Allemagne-Région de Bruxelles-Capitale*. Charleroi, Centre d'Etudes en Habitat Durable - Gouvernement wallon, 78 pages.

9

	Observatoire des loyers de Région de Bruxelles-Capitale	Huurschatter - Flandre	Observatoire parisien des loyers	Mietspiegel
Epoque de construction	●	●	●	●
Superficie (habitable)	●	●	●	●
Type de logement	●	●	●	●
Nombre des pièces/de chambres	●	●	●	●
Meublée ou non meublée	●		●	
Système d'eau chaude sanitaire	●	●	●	●
Qualité du bâti				●
Système de chauffage	●	●	●	●

Les grilles en vigueur à l'étranger varient ensuite fortement, en fonction de négociations avec les parties prenantes et du caractère plus ou moins contraignant, principalement sur les critères de confort ou de luxe. Ainsi, on peut recenser la présence d'une terrasse, d'un parlophone, d'un chauffage par le sol, des hauteurs agréables de plafond, d'une cuisine équipée, de revêtement de sol de qualité, de type de salle de bains, de nombre de garages, etc. Pour plus de simplicité d'utilisation, il n'a été retenu qu'un nombre limité de caractéristiques.

La liste de critères pour le calcul du loyer indicatif est donc arrêtée comme suit :

- Type de logement décliné selon les catégories « d'appartement » et de « maison » ;
- Epoque de construction (déclinée selon la périodisation pertinente de la construction résidentielle établie en Belgique) ;
- Superficie habitable exprimée en m² ;
- Nombre de pièces potentiellement affectables à l'usage de chambre.

Ces critères essentiels – présents dans l'ensemble des grilles en application dans les pays voisins de la Wallonie – sont complétés par une prise en compte de critères renvoyant à la performance énergétique du bâtiment. A l'heure actuelle, l'attribution d'un certificat PEB ne couvre qu'une partie du parc locatif[5]; il est donc impossible d'en évaluer la valeur de manière fiable sur le loyer. Des critères essentiels et plus facilement utilisables permettent d'intégrer des indices forts de la performance énergétique des logements mis en locations.

La liste est donc complétée des critères suivants :

a) Chauffage central ou chauffage électrique à accumulation ou pompe à chaleur, chaudières ou poêles à granulés de bois ;
b) Thermostat en ordre de marche ;

[5] Pour rappel, il est délivré progressivement depuis 2010 au rythme des transactions nouvelles.

c) Installation pour le chauffage d'eau central ;
d) Double (ou triple) vitrage aux fenêtres ;
e) Isolation thermique des murs, sols, toiture ou plafond.

Il est entendu, pour les critères a), d) et e) que la présence d'un seul critère suffit.

Ex : pour le point e), la présence de soit une isolation thermique des murs, soit une isolation des sols, soit une isolation de la toiture, soit une isolation du plafond valide ce critère.

Pour chacun de ces 5 critères, il est attribué une valeur négative au calcul du loyer si on constate l'absence de celui-ci au sein de l'habitation.

Déclinaison locale

Il est nécessaire de prendre en compte l'attractivité du marché immobilier local. Une attractivité locale forte se reflète en effet au niveau du loyer, et vice versa.

Aussi, il est proposé que s'ajoute une déclinaison géographique à la grille indicative régionale. Il s'agit de déterminer un coefficient de pression foncière, déterminé sur base des ventes réalisées dans chaque commune wallonne. Cette variable permet de décliner localement la formule régionale, c'est-à-dire de tenir compte du niveau des prix immobiliers locaux et donc des investissements des bailleurs.

Le coefficient de pression foncière proposé est le suivant :

(Prix moyen d'une maison d'habitation ordinaire dans la commune/Prix moyen (année Y) d'une maison d'habitation ordinaire en Wallonie) X 0.5

S'agissant de prix moyen à l'achat, il est proposé, par hypothèse et suite à test par échantillonage, de diminuer l'impact du coefficient de pression foncière – pour l'appliquer au contexte locatif - de 50%. Autrement dit, l'impact de la pression foncière à la location serait de 50% celui constaté à la vente.

Ce coefficient de pression foncière multiplie la valeur locative estimée du logement à partir des critères intrinsèques sélectionnés pour arriver à un loyer indicatif.

La grille proposée en annexe intègre les derniers coefficients calculés en février 2016 par la DG04 en se basant sur la moyenne des 5 dernières années disponibles (2010 à 2014).

4) Calculs des valeurs et formule de calcul

La construction de la grille indicative wallonne des loyers se base à la fois sur la méthode hédonique et sur une volonté d'accessibilité et de simplification.

La Société Wallonne du Logement (SWL) a, au cours des dernières années, travaillé sur une réforme du loyer des sociétés de logement de service public (SLSP), en partenariat avec celles-ci. Elle dispose donc également d'une expertise de terrain.

Il a donc été demandé aux services du CEHD et de la SWL de travailler sur le calcul des valeurs de la grille indicative des loyers wallonne. Le fruit de leur travail a abouti aux résultats développés ci-dessous.

a. On attribue des valeurs aux critères retenus

- Typologie du logement : il est attribué une valeur de base[6] servant à calculer le loyer moyen, selon qu'il s'agisse d'une maison 4 façades, une maison 2-3 façades ou un appartement ;
- Le nombre de chambres : il est attribué une valeur par chambre ;
- La superficie du logement : il est attribué une valeur par m2 ;
- L'ancienneté du bâti : il est attribué une valeur négative au calcul du loyer selon l'époque de construction du logement (réparti en six catégories : Avant 1919 ; 1919-1945 ; 1946-1970 ; 1970-1990 et après 1990).

- Chauffage central ou chauffage électrique à accumulation ou pompe à chaleur, chaudières ou poêles à granulés de bois ;
- Thermostat en ordre de marche ;
- Installation pour le chauffage d'eau central ;
- Double ou triple vitrage aux fenêtres ;
- Isolation thermique des murs ou sols ou toiture ou plafond.

Pour rappel, à chacun de ces 5 critères, il est attribué une valeur négative au calcul du loyer si on constate l'absence de celui-ci au sein de l'habitation.

Les différents critères se voient attribuer une valeur monétaire en euros en fonction des valeurs constatées en moyenne et révélées implicitement à travers la technique des coefficients de régression à partir des données utilisées.

b. On pondère avec la valeur du coefficient de pression foncière définie ci-dessus.

- Ce tableau indique la proposition de grille intégrant diverses variables de test de la méthode.

COMPOSANTES	VALEUR
Constante	179,51 €
Type de logement	
si Maison 2-3 façades	52,32 €
si Appartement	104,64 €
si Maison 4 façades	156,96 €
Epoque de construction	
si Avant 1919	-87,23 €
si Entre 1919 et 1945	-81,78 €
si Entre 1946 et 1970	-16,55 €

[6] La valeur de base est le résultat de la méthode statistique des moindres carrés. La droite de régression est celle qui est la plus proche de l'ensemble des observations en possession du CEHD (Charleroi et Nivelles). La constante, tout comme les coefficients appliqués, sont le résultat de la recherche visant à définir la droite (et donc la formule) la plus proche des valeurs observées.

Toutes ces estimations sont faites sur base des observations en possession du CEHD (Charleroi et Nivelles principalement) et via l'utilisation d'un logiciel statistique.

12

si Entre 1971 et 1990	-33,29 €
Après 1990	0,00 €
Nombre de chambres (par chambre)	59,92 €
Superficie habitable (par m2)	0,89 €
Absence de chauffage central, de chauffage électrique à accumulation, de pompe à chaleur, de chaudière ou poêles à granulés de bois (pellets)	-52,40 €
Absence de thermostat en état de marche	-2,78 €
Absence d'installation pour le chauffage d'eau central	-9,62 €
Absence totale de double (ou triple) vitrage aux fenêtres	-29,13 €
Absence d'isolation thermique des murs extérieurs, du sol (RDC) et de la toiture ou du plafond	-23,80 €
Coefficient de corrélation entre loyers observés et loyers indicatifs	72,5%
Part de loyer intrinsèque moyen	394 € (68%)
Part de loyer extrinsèque moyen	182 € (32%)
Impact géographique moyen en échantillon	0,50

Analyse des variables test :

- Le coefficient de corrélation montre à quelle hauteur les loyers obtenus selon la formule qui a été arrêtée sont corrélés avec ceux qui ont réellement été observés dans l'échantillon d'enquête. Plus on s'approche de 100%, plus le résultat est bon.
- Les variables intrinsèques (superficie, âge, performance énergétique, époque de construction) définissent 68% du loyer indicatif en moyenne. Les variables extrinsèques représentant quant à elles 32% du loyer indicatif et proviennent du coefficient de pression foncière.
- Globalement l'essentiel du loyer reste déterminé par les variables intrinsèques

Formule de calcul :

La méthode hédonique utilise la modélisation par régression (linéaire multiple ou logarithmique).
La dite technique est explicitée en prenant en exemple un des critères (le prix au mètre carré) en annexe de cette note.
Le même type de calcul a été mené pour chaque critère.

La formule de calcul est =

Loyer = f (variables intrinsèques, variables extrinsèques)

Le loyer indicatif = ([β0 + β1 X Âge + β2 X nombre de chambres + β3 X superficie] + [β4 X Absence de chauffage central … + β5 X Absence de thermostat en état de marche + β6 X Absence d'installation pour le chauffage d'eau central + β7 X Absence totale de double ou

13

triple vitrage aux fenêtres + β8 X Absence d'isolation thermique des murs extérieurs, du sol (RDC) et de la toiture ou du plafond]+ [β9 X Coefficient de pression foncière])

Les coefficients de régression obtenus pour chacun des termes de l'équation sont les coûts marginaux à payer pour une unité supplémentaire de la caractéristique considérée du bien.

La grille propose donc une valeur locative standardisée à laquelle s'ajoutent le volet énergétique et une variable géographique.

- Elle se complète par un intervalle de négociation actuellement de l'ordre de 20% en dessous et au-dessus du loyer indicatif. *Il sera le cas échéant revu en fonction des résultats de la phase test.*

Exemples :

Voici deux exemples illustratifs du fonctionnement de cette grille.

Exemple 1 = Appartement, paramètres identiques, Charleroi/Namur/Nivelles/Marche-En-Famenne

	CHARLEROI		NAMUR		NIVELLES		MARCHE EN FAMENNE	
Impact Typologie du logement :	Appartement	254,15	Appartement	254,15	Appartement	254,15	Appartement	254,15
Impact Nombre de chambres :	2	119,54	2	119,54	2	119,54	2	119,54
Impact Superficie habitable M2 :	90	80,10	90	80,10	90	80,10	90	80,10
Epoque de construction :	Entre 1971 et 1990	-53,29	Entre 1971 et 1990	-53,29	Entre 1971 et 1990	-53,29	Entre 1971 et 1990	-53,29
Valeur locative standardisée du logement (VLS)		450,80		450,80		450,80		450,80
Absence de chauffage central, de chauffage électrique à	non	0,00	non	0,00	non	0,00	non	0,00
Absence de thermostat en état de marche	non	0,00	non	0,00	non	0,00	non	0,00
Absence d'installation pour le chauffage d'eau centrale	non	0,00	non	0,00	non	0,00	non	0,00
Absence totale de double ou triple vitrage aux fenêtres	non	0,00	non	0,00	non	0,00	non	0,00
Absence d'isolation thermique des murs extérieurs, du sol (RDC) et de	oui	-23,50	oui	-23,50	oui	-23,50	oui	-23,50
VLS + volet énergétique =		427,00		427,00		427,00		427,00
Impact du Coefficient Pression foncière	CHARLEROI	153,42	NAMUR	286,54	NIVELLES	320,05	MARCHE-EN-FAMENNE	224,65
Loyer indicatif =		580,42		713,54		747,03		651,68
Intervalle		464,34 696,51		570,83 856,24		597,65 896,44		521,34 782,02

Exemple 2 = Maison 4 façades, paramètres identiques, Nivelles/Liège/Charleroi/Marche-En-Famenne

14

	NIVELLES		LIEGE		CHARLEROI		MARCHE-EN-FAMENNE	
Impact Typologie du logement :	Maison 4 façades	336,47	Maison 4 façades	336,47	Maison 4 façades	336,47	Maison 4 façades	336,47
Impact Nombre de chambres :	3	179,76	3	179,76	3	179,76	3	179,76
Impact Superficie habitable VS :	140	124,60	140	124,60	140	124,60	140	124,60
Epoque de construction :	Entre 1946 et 1970	-16,55	Entre 1946 et 1970	-16,55	Entre 1946 et 1970	-16,55	Entre 1946 et 1970	-16,55
Valeur locative standardisée du logement (VLS) =		624,28		624,28		624,28		624,28
Décote de chauffage central, de chauffage électrique à accumulation	non	0,00	non	0,00	non	0,00	non	0,00
Décote de thermostat en état de marche	non	0,00	non	0,00	non	0,00	non	0,00
Décote d'installation pour le chauffage d'eau sanitaire	non	0,00	non	0,00	non	0,00	non	0,00
Décote totale de double ou triple vitrage sur fenêtres	oui	-29,15	oui	-29,15	oui	-29,15	oui	-29,15
Décote d'isolation thermique des murs extérieurs, du sol (PEB) et de la	oui	-23,60	oui	-23,60	oui	-23,60	oui	-23,60
VLS = volet énergétique =		571,55		571,55		571,55		571,55
Impact du Coefficient Provisionnel	NIVELLES	428,02	LIEGE	275,65	CHARLEROI	205,29	MARCHE-EN-FAMENNE	300,64
Loyer indicatif =		999,57		846,20		776,84		871,99
Intervalle		799,66 1199,48		676,96 1014,29		621,31 931,97		697,59 1046,39