



ESTIMER ET COMPRENDRE LA VACANCE
IMMOBILIÈRE RÉSIDENTIELLE
UNE RECHERCHE-PILOTE CAROLORÉGIENNE
RAPPORT FINAL

MARS 2015

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

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

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

Avec
le soutien de la



Wallonie

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

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

Table des matières

| | |
|--|----|
| Table des matières | 3 |
| Avertissement | 5 |
| Remerciements..... | 7 |
| Introduction | 9 |
| 1. Objectifs de la recherche..... | 10 |
| 1.1. Estimation de la vacance immobilière résidentielle sur le territoire de Charleroi et mise en place d'un protocole méthodologique reproductible..... | 11 |
| 1.2. Détermination des raisons de la vacance résidentielle | 11 |
| 2. Volet I : Estimation de la vacance immobilière résidentielle..... | 12 |
| 2.1. Dénombrement de la vacance immobilière résidentielle à partir du croisement des adresses de compteurs à faible consommation d'eau et d'électricité..... | 12 |
| 2.2. Estimation chiffrée..... | 15 |
| 2.3. Estimation de la vacance immobilière résidentielle par enquête | 15 |
| 3. Représentation géographique des compteurs à faible consommation | 22 |
| 3.1. Proportion de compteurs à faible consommation par localité..... | 22 |
| 3.2. La répartition géographique de la vacance potentielle ajustée | 23 |
| 4. Volet II : Compréhension des raisons de la vacance immobilière résidentielle à Charleroi . | 25 |
| 4.1. Questionnaire d'enquête | 25 |
| 4.2. Taux de réponse à l'enquête | 25 |
| 4.3. Raisons de la vacance | 29 |
| 4.4. Test des seuils | 40 |
| 5. Conclusions et perspectives..... | 46 |
| 5.1. La vacance à Charleroi : Mise en perspective des résultats globaux..... | 46 |
| 5.2. Avantages et limites de la méthode de recensement des logements inoccupés à partir des consommations d'eau et d'électricité | 52 |
| 5.3. Perspectives pour la méthodologie de recensement à partir des consommations d'eau et d'électricité | 52 |
| 5.4. Compréhension des raisons de la vacance | 53 |
| Acronymes..... | 55 |
| Bibliographie..... | 55 |
| Annexes..... | 56 |
| Annexe 1 : Proportion des compteurs à faible consommation d'eau et/ou d'électricité par localité..... | 56 |
| Annexe 2 : Répartition des réponses et des non-réponses au sein des 15 localités (pour la stratégie 1)..... | 57 |
| Annexe 3 : Le questionnaire..... | 58 |

Les erreurs et omissions sont de la seule responsabilité de l'auteur.

Publication réalisée par : Emilie Lemaire (CEHD et RSC)

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

Analyses terminées le 15 mars 2015.

Avertissement

Cette recherche-pilote a toujours été envisagée comme la première phase d'un projet plus vaste, notamment pour s'assurer de la portabilité et de la transférabilité des résultats à l'ensemble du territoire wallon.

Une demande de financement a été introduite pour le déroulement de la Phase II. A ce jour, notre demande est toujours en analyse au sein du Cabinet du Ministre du logement, Monsieur Paul Furlan.

Remerciements

Tout d'abord, nous remercions Monsieur le Ministre des Pouvoirs Locaux, de la Ville, du Logement et de l'Energie, pour le financement ainsi que pour son intérêt marqué et son soutien au projet de recherche pilote.

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

Nous tenons également à remercier le service des extraits du Cadastre Régional de Mons qui nous ont permis de consulter gratuitement les adresses des propriétaires en mettant un PC à notre disposition.

Nous souhaitons par ailleurs remercier le Comité d'accompagnement de la recherche, qui nous a soutenu tout au long de ces dix mois de travail et qui nous ont offert de précieux conseils sur l'ensemble du projet : Charlotte Bernard (cabinet du Ministre Furlan), Nicolas Bernard (USL), Sophie Crapez (Comme chez nous asbl – Représentante du GPL), Bénédicte Delcourt (Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires), Philippe Deschamps (DGO4-DSOPP), Anne Deprez (IWEPS), Geneviève Lacroix (RSC), Karine Lafaille (CPAS, Cellule Logement), André Lambert (ORES), Cassio Lopes (Cellule Logement Inoccupé, Bruxelles), Sébastien Pradella (CEHD), Cédric Prevedello (AQUAWAL), Ester Ramirez (CPAS, Cellule Réquisition douce) et Anne-Catherine Suain (FLW).

Le présent rapport n'aurait pas lieu d'exister sans la participation des propriétaires à l'enquête. Nous les remercions vivement du temps qu'ils nous ont consacré.

Enfin, nous remercions l'ensemble des équipes du CEHD et du Relais Social pour leur implication dans le projet et leur précieuse aide lors de la mise sous pli des enquêtes et des appels des propriétaires.

Introduction

Ce rapport final constitue le deuxième livrable du projet « La vacance résidentielle : estimation et facteurs impactant la décision des propriétaires-bailleurs. Une étude-pilote carolorégienne », financée par le Ministre wallon des Pouvoirs locaux, de la Ville, du Logement et de l'Energie et co-réalisée par le Centre d'Etudes en Habitat Durable (CEHD) et le Relais Social de Charleroi (RSC). Il clôture le volet II de cette recherche-pilote, c'est-à-dire la partie consacrée à l'analyse des raisons de la vacance immobilière résidentielle sur le territoire de la Ville de Charleroi¹. Il permet également de présenter le cheminement entre la phase d'estimation de la vacance à partir des consommations d'eau et d'électricité et la phase de vérification de l'inoccupation réelle des logements.

Cette recherche pilote a suscité un grand intérêt auprès d'un large éventail de publics cibles. En effet, suite à la journée d'étude « Le logement vacant, enjeu social et économique wallon : quelles politiques ? » organisée le 12 janvier dernier, les villes de Namur et Seraing se sont montrées intéressées pour qu'une étude similaire soit réalisée sur leur territoire. Par ailleurs, et suite à la réponse de Monsieur le Ministre Paul Furlan à une question parlementaire portant sur la vacance immobilière, le projet a fait l'objet d'une large couverture médiatique².

Cette recherche-pilote innovante est enrichissante en termes d'apports méthodologiques et de réflexions sur l'application pratique de la méthode de repérage des logements inoccupés à partir des consommations d'eau et d'électricité. Elle nécessite également d'être approfondie et reproduite dans d'autres communes afin de fournir un protocole méthodologique précis visant la mise en application effective du décret du 20 février 2014 (modification de l'article 80, alinéa 2, 3° du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable) relatif à la méthodologie de repérage des logements inoccupés. Il s'agit en effet que toutes les communes, quelle que soit leur taille et leur type de territoire (urbain, rural, etc.) puissent la mettre en œuvre afin d'appréhender le phénomène de la vacance immobilière résidentielle sur leur territoire. Par ailleurs, des résultats, inattendus, nécessitent des approfondissements. Une demande de subvention est en cours afin de soutenir la réalisation d'une extension de cette recherche-pilote.

Fort de notre expérience-pilote, nous souhaitons ainsi fournir des pistes et des recommandations aux différents acteurs qui seront impliqués dans ce processus de dénombrement de la vacance, à savoir les gestionnaires de réseau d'eau et d'électricité et les communes wallonnes. Enfin, à travers notre objectif de compréhension des raisons de la vacance en complément de l'estimation de celle-ci, nous espérons également fournir des pistes de réflexion et d'action aux autorités publiques dans l'accompagnement à la remise sur le marché des logements inoccupés.

¹ Le volet I de la recherche a fait l'objet d'un rapport intermédiaire (Lemaire, Cassilde et Lelubre, 2014)

² Quelques articles à découvrir :

http://www.lavenir.net/article/detail.aspx?articleid=DMF20150120_00589574;

<http://www.levif.be/actualite/belgique/10-853-logements-potentiellement-vacants-a-charleroi/article-normal-362415.html>; http://www.telesambre.be/urbanisme-plus-de-10-000-logements-inoccupes-a-charleroi-d_12419.html

Après un bref rappel des objectifs de la recherche (cf. Section 1), nous nous focalisons sur les résultats concernant l'estimation de la vacance immobilière résidentielle (cf. Section 2). Cette présentation comporte à la fois des résultats méthodologiques et statistiques. Ensuite, nous exposons les résultats concernant l'identification des raisons de la vacance immobilière résidentielle (cf. Section 4) ainsi que des perspectives découlant de l'ensemble des résultats observés à ce jour (cf. Section 5).

1. Objectifs de la recherche

A travers cette recherche-pilote, nous souhaitons apporter deux contributions dans la compréhension du phénomène de la vacance immobilière résidentielle.

En premier lieu, il s'agit de permettre de lutter contre la vacance par le biais de mesures nouvelles et notamment par la création d'une méthodologie de repérage des logements potentiellement inoccupés à partir des consommations d'eau et d'électricité. Rappelons que la volonté de recherche de méthodologies de recensement de logements vacants dans les communes n'est pas nouvelle (Jamart, 1996). La vacance immobilière fait partie des indicateurs rassemblés actuellement pour l'ancrage auprès de la DSOPP (Direction des subventions aux organismes publics et privés). Il apparaît cependant que l'indicateur spécifique de la vacance soit collecté de manière hétérogène sur le territoire wallon. D'une part, le repérage est effectué à des échelles différentes selon les communes (bâtiment *versus* unité au sein d'un bâtiment, ensemble du parc immobilier *versus* parc résidentiel uniquement). D'autre part, des méthodologies différentes sont employées (repérage visuel, croisement des données cadastrales et de domiciliation). Sur le point des méthodologies, le croisement des données en termes de consommation d'eau et d'électricité n'est pas mobilisable à ce jour par les communes. En revanche, cette possibilité est prévue par les mesures indiquées dans le décret afférent au repérage des logements inoccupés (modification de l'article 80, alinéa 2, 3° du Code wallon du logement et de l'habitat durable). La recherche que nous menons a donc pour objectif de tester la mise en œuvre de cette possibilité à l'échelle du territoire wallon et pour l'ensemble des communes.

En second lieu, une fois ces logements potentiellement inoccupés dénombrés à partir des faibles consommations d'eau et/ou d'électricité, il s'agit de consolider la méthodologie en vérifiant si ces logements recensés sont effectivement inoccupés dans les faits. Pour cela, un questionnaire d'enquête est envoyé à un échantillon de propriétaires de ces logements. La seconde estimation de la vacance immobilière résidentielle est donc basée sur la vacance déclarée par les propriétaires au sein des logements potentiellement vacants. Puis, lorsque les logements sont confirmés vacants, il s'agit de comprendre et d'expliquer pourquoi ils le sont.

1.1. Estimation de la vacance immobilière résidentielle sur le territoire de Charleroi et mise en place d'un protocole méthodologique reproductible

La méthode de repérage des logements inoccupés que nous avons spécifiquement choisi de mettre en œuvre dans le cadre de cette recherche-pilote est construite autour des consommations d'eau et d'électricité (Lemaire et Cassilde, 2014). Cette phase d'estimation nous permet de réaliser une description statistique du phénomène de la vacance immobilière résidentielle : une estimation du nombre de logements potentiellement concernés et la répartition géographique de ces logements sur le territoire de Charleroi.

Cette méthode constitue également une étape préalable à la réalisation du volet II de la recherche-pilote car elle permet de construire une base de sondage, c'est-à-dire une liste d'adresses de logements potentiellement vacants et, après recherches complémentaires au cadastre pour un échantillon d'étude, des coordonnées du propriétaire, afin de réaliser l'enquête auprès desdits propriétaires. Notons que la base de sondage reste strictement confidentielle et n'est utilisée qu'à des fins de recherche scientifique, en ce sens où nous l'utilisons uniquement pour réaliser un tirage aléatoire des propriétaires à contacter dans le cadre de l'enquête par questionnaire. Cette base de sondage n'est donc en aucun cas rendue publique ou communiquée à des tiers. Il en est de même concernant la liste des propriétaires et des logements de notre échantillon d'étude (volet II).

1.2. Détermination des raisons de la vacance résidentielle

Le fait d'estimer l'ampleur de la vacance immobilière résidentielle constitue une étape nécessaire mais non suffisante pour comprendre ce phénomène. En effet, le dénombrement des logements inoccupés ne nous donne pas accès aux raisons qui poussent certains propriétaires à retirer leur(s) bien(s) du marché ou à ne pas les y insérer. En fonction des hypothèses construites sur la base d'une analyse de la littérature ainsi qu'à partir d'entretiens exploratoires, un questionnaire a été élaboré et envoyé à un échantillon de 2112 propriétaires (cf. Annexe 3).

L'analyse des réponses obtenues par le biais de ce questionnaire nous a permis, d'une part, de consolider notre méthodologie de repérage (cf. Section 4 pour une présentation détaillée) en laissant au propriétaire la possibilité de nous dire si son logement est effectivement inhabité dans les faits et, d'autre part, de déterminer les raisons principales de la vacance (cf. Section 4.3 pour une présentation détaillée). Notons que le degré d'approfondissement des connaissances ainsi obtenues dépend du nombre de questionnaires remplis par rapport à l'ensemble des questionnaires envoyés. Plus ce nombre est faible, plus le nombre de croisements ultérieurs possibles entre les différentes variables est limité. Au-delà des statistiques descriptives qui ont été réalisées, les résultats ont été mis en perspective avec la littérature existante.

2. Volet I : Estimation de la vacance immobilière résidentielle

2.1. Dénombrement de la vacance immobilière résidentielle à partir du croisement des adresses de compteurs à faible consommation d'eau et d'électricité

2.1.1. *Rappels méthodologiques*

Le recensement des logements inoccupés à partir d'une faible consommation d'eau et/ou d'électricité apparaît comme une méthodologie opportune dans l'identification des logements inoccupés. Les décideurs publics en ont fait un outil central du Code wallon du logement et de l'habitat durable (cf. modification de l'article 80, alinéa 2,3°, extrait du décret du 20 février 2014) :

« L'alinéa 2, 3° de l'article 80 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable est remplacé par la disposition suivante : 3° le logement pour lequel la consommation d'eau ou d'électricité déterminée ou estimée pendant une période d'au moins douze mois consécutifs sur la base des index disponibles est inférieure à la consommation minimale fixée par le Gouvernement, sauf si le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel peut justifier l'inoccupation du logement par des raisons légitimes ou un cas de force majeure.

Les exploitants du service public de distribution d'eau publique, agissant conformément au décret du 27 mai 2004 relatif au Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau, et les gestionnaires de réseaux de distribution désignés en application du décret du 12 avril 2001 relatif à l'organisation du marché de l'électricité en Région wallonne sont tenus de communiquer à l'administration, au moins une fois par an, la liste détaillée des logements pour lesquels la consommation d'eau ou d'électricité est inférieure à la consommation minimale fixée par le Gouvernement selon les modalités qu'il arrête. Cette liste mentionne, pour chacun des logements visés : l'adresse du logement, la consommation d'eau et/ou d'électricité pendant une période d'au moins douze mois consécutifs déterminée ou estimée sur la base des index disponibles, s'il s'agit d'une estimation ou d'un relevé et les numéros de compteurs. Le Gouvernement arrête la manière dont les données seront traitées, en ce compris leur délai de conservation nécessaire pour la réalisation des objectifs poursuivis. »

Vis-à-vis de ce décret, notre recherche est une première en la matière, les arrêtés d'exécution n'étant pas encore élaborés. L'un des objectifs de cette recherche est de mettre à disposition des villes et des communes différents outils de mise en œuvre d'une méthodologie claire d'utilisation des données de consommation d'eau et d'électricité dans le recensement des logements inoccupés (cf. Lemaire et Cassilde, 2014). Il est donc primordial de comprendre les modalités pratiques de récolte, de recensement et d'analyse de ces données ainsi que les freins s'y afférant³.

³ L'analyse comparée des différentes méthodologies de recensement des logements vacants figure dans Lemaire, Cassilde et Lelubre (2014).

2.1.1.1. Fixation des seuils pour des « faibles » consommations d'eau et d'électricité

En l'absence de seuil déterminé actuellement par le Gouvernement wallon concernant des faibles consommations en eau et en électricité, nous avons fixé les seuils qui nous paraissaient les plus appropriés pour délimiter notre champ d'action à des logements supposés vacants (la pertinence de ces seuils est analysée à la Section 4.4).

L'étude ayant débuté en 2014, nous nous sommes concentrés sur les consommations de l'année 2013 afin d'obtenir des consommations annualisées (telles qu'exprimées dans le décret). Nous avons donc décidé de concentrer notre recensement, pour l'année 2013, sur :

- Les adresses de compteurs d'eau résidentielles présentant une consommation comprise entre 0 et 5 m³ inclus, à l'image de ce qui est déjà appliqué en Région bruxelloise⁴ ;
- Les adresses de compteurs d'électricité résidentielles présentant une consommation strictement inférieure à 10 kWh. Ce seuil a été fixé en commun accord avec le gestionnaire de réseau d'électricité (ORES) dans une optique de protection de la vie privée et dans le respect des arrêtés légaux⁵.

'Résidentiel' : N'ont été sélectionnées, sur base du nom d'enregistrement du compteur, que les adresses de compteurs résidentielles ou considérées *a priori* comme telles (Lemaire et Cassilde, 2014).

Notons que la communication par ORES et la SWDE des bases de données de compteurs a fait l'objet d'accords de confidentialité stricts, engageant la responsabilité des chercheurs et des institutions porteuses du projet. Outre le fait que ces accords s'inscrivent dans les précautions usuelles en termes de déontologie de la recherche, il s'agit pour ORES et la SWDE de s'assurer que les bases de données de compteurs ne seront pas utilisées à des fins de taxation des propriétaires concernés.

Deux bases de données de compteurs ont donc été constituées après transmission par la SWDE et d'ORES, l'une indiquant les adresses de compteurs présentant une consommation d'eau inférieure ou égale au seuil fixé et l'autre indiquant les adresses de compteurs présentant une consommation d'électricité inférieure au seuil fixé précédemment.

2.1.1.2. Croisement des consommations d'eau et d'électricité

En vue d'estimer de manière globale la vacance résidentielle sur le territoire de Charleroi, il est nécessaire de distinguer trois catégories construites sur base des consommations :

- Catégorie 1 : les adresses présentant uniquement une consommation d'eau faible (ou nulle), autrement dit lorsque la consommation d'électricité est supérieure à 10 kWh ;

⁴ [Seuils appliqués à Bruxelles](#)

⁵ cf. Article 1 de l'arrêté du Gouvernement wallon relatif à la lutte contre l'inoccupation des logements du 20 mai 1999 et l'avis n° 06/2012 du 8 février 2012 de la Commission de la Vie Privée. Notons que cet article est actuellement abrogé.

- Catégorie 2 : les d'adresses présentant uniquement une consommation d'électricité faible (ou nulle), autrement dit lorsque la consommation d'eau est supérieure à 5 m³ ;
- Catégorie 3 : les adresses présentant à la fois une consommation faible ou nulle d'eau et d'électricité. Nous émettons l'hypothèse que les adresses de cette catégorie sont celles qui ont le plus de probabilités d'être inoccupées.

Dans la pratique, nous disposons de deux listes de compteurs distinctes (*cf. supra*). Une étape importante consiste donc à les croiser en vue d'identifier les adresses présentes dans les deux bases de données et donc présentant à la fois une faible consommation d'eau et d'électricité (catégorie 3) mais aussi celles présentant seulement l'une ou l'autre faible consommation (catégories 1 et 2). La procédure utilisée est présentée de manière détaillée dans le document technique afférent (Lemaire et Cassilde, 2014).

Pour ce faire, des clés d'identification sur base du code postal, du nom de rue et du numéro de rue ont été créées afin de réaliser l'appariement entre les deux listes de compteurs. Cela nous permet de ne plus avoir qu'une seule base d'adresses de compteurs présentant des consommations faibles ou nulles. **Notre méthodologie repose sur l'hypothèse que derrière une adresse de compteur se cache une seule adresse de logement.** Nous émettons cette hypothèse au vu des caractéristiques du marché immobilier carolorégien. Une telle hypothèse ne peut être formulée pour d'autres territoires sans analyse préalable du parc immobilier concerné. L'étape suivante a consisté en la création d'une variable permettant de distinguer les trois catégories d'adresses de compteurs mentionnées *supra*.

Notons que cette étape a nécessité un important traitement manuel en plus de la procédure automatique. En effet, les bases de données des gestionnaires de réseaux n'étant pas sous le même format, nous avons dû les adapter afin de les faire correspondre au mieux pour le croisement. Nous formulons donc une première recommandation à l'égard des fournisseurs de données de consommation d'eau et d'électricité concernant la stratégie de communication de ces données.

Recommandation 1

Nous recommandons de transmettre les bases d'adresses de compteurs reprenant en majuscules sans accents :

- Le Code Postal
- La localité
- Le nom de rue
- Le numéro de rue
- Le complément de numéro

Recommandation 2

Afin de disposer d'une information la plus précise possible, nous recommandons par ailleurs l'ajout des données cartésiennes à l'image des accords pris récemment par les opérateurs bruxellois en la matière.

2.2. Estimation chiffrée

Selon notre méthodologie de recensement des logements inoccupés à partir du croisement des adresses de compteurs à faible consommation d'eau avec les adresses de compteurs à faible consommation d'électricité, **nous obtenons, pour l'ensemble des quinze communes de Charleroi, 10853 adresses de logements potentiellement vacants**. Leur ventilation est reprise dans le Tableau 1.

'Potentiellement' : ce terme inclut toutes les précautions d'usage à l'égard de l'identification de la vacance. En effet, à ce stade, nous avons recensé des adresses de compteurs à faible consommation d'eau ou/et d'électricité et nous formulons l'hypothèse que derrière ces adresses de compteurs se cachent des logements et que ceux-ci sont susceptibles d'être inoccupés *via* leur faible consommation. Toutefois, une faible consommation peut être expliquée autrement que par une inoccupation (comme par exemple, l'utilisation d'une citerne d'eau de pluie). Dès lors, une enquête auprès des propriétaires d'un échantillon de ces logements s'avère nécessaire afin de consolider notre hypothèse de départ (cf. Section 4 pour une présentation détaillée).

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

| Catégories d'adresses | Nombre d'adresses par catégories | Pourcentage d'adresses par catégories |
|--|----------------------------------|---------------------------------------|
| 1) Adresses présentant uniquement une consommation d'eau faible ou nulle | 3141 | 28,9% |
| 2) Adresses présentant uniquement une consommation d'électricité faible ou nulle | 7027 | 64,7% |
| 3) Adresses présentant une consommation d'eau ET d'électricité faible ou nulle | 685 | 6,3% |
| Total | 10853 | 100% |

Source : EVR 2013 (CEHD/RSC)

Champ : Adresses de logements potentiellement vacants par type d'identification compteur

2.3. Estimation de la vacance immobilière résidentielle par enquête

2.3.1. Rappel des stratégies d'échantillonnage pour la réalisation de l'enquête

Une fois la base de données « Estimation de la Vacance Résidentielle » (EVR 2013) finalisée, c'est-à-dire contenant les trois catégories d'adresses, l'étape suivante consiste à envoyer un questionnaire à un échantillon représentatif de propriétaires de ces logements à faible consommation d'eau et et/ou d'électricité et donc potentiellement inoccupés. Avant l'envoi du questionnaire, il est nécessaire de connaître les coordonnées du propriétaire, et ce,

afin de ne pas envoyer un courrier à l'adresse identifiée comme inoccupée et risquer de ne pas obtenir de réponse. En effet, si le logement est inhabité, il est peu probable que le courrier soit relevé régulièrement ou directement par le propriétaire. La meilleure option est donc d'identifier le propriétaire principal du logement recensé comme inoccupé. Cette étape consiste en la consultation des coordonnées des propriétaires au cadastre régional⁶.

Recommandation 3

Nous recommandons la mise en place d'un système informatique au cadastre permettant de réaliser des extractions « portables » pour le traitement des données.

Sachant que nous avons répertorié 10853 adresses de logements potentiellement vacants et que nous disposons d'un temps limité, il était impossible de rechercher toutes les adresses de ces propriétaires et d'envoyer un questionnaire à tous dans le temps imparti de cette recherche. Nous avons donc sélectionné un échantillon représentatif de propriétaires pour la passation de l'enquête.

La liste d'adresses de logements inoccupés est rangée selon deux critères⁷:

- Par type de croisement (*cf.* méthodologie) : en début de liste figurent les adresses présentant uniquement une consommation d'eau faible ou nulle ; en deuxième position dans la liste les adresses présentant uniquement une consommation d'électricité faible ou nulle et, en dernière position, les adresses présentant à la fois une consommation faible ou nulle d'eau et d'électricité ;
- Par ordre alphabétique : pour chaque type de croisement, les adresses sont rangées par ordre croissant de code postal, ordre alphabétique de rue et, enfin, numérotation croissante de rue.

Il s'agit donc *a priori* d'un classement ordonné et non corrélé au phénomène de la vacance. Puis, à partir de cette liste, un tirage aléatoire est effectué.

Nous avons décidé de mettre en œuvre deux stratégies d'échantillonnage en parallèle. La méthodologie d'enquête selon les deux types de stratégies choisies est expliquée dans le schéma 1 ci-dessous. La répartition des adresses échantillonnées pour l'enquête selon le type de stratégie est reprise dans le Tableau 2. Un traitement statistique spécifique sera effectué pour chaque stratégie.

⁶ Pour ce faire, et suite à un accord préalable avec les autorités compétentes, les adresses des propriétaires ont été consultées sur un PC mis à disposition gratuitement. La configuration du logiciel implique de rechercher les adresses une par une ; à ce jour, il n'existe pas de possibilité d'exporter le résultat de chaque requête. Cela implique également une saisie manuelle, adresse par adresse, dans le logiciel de publipostage.

⁷ Echantillon aléatoire stratifié par type de croisement et par localité.

Schéma 1. Méthodologie d'enquête selon les stratégies d'échantillonnage et d'envoi

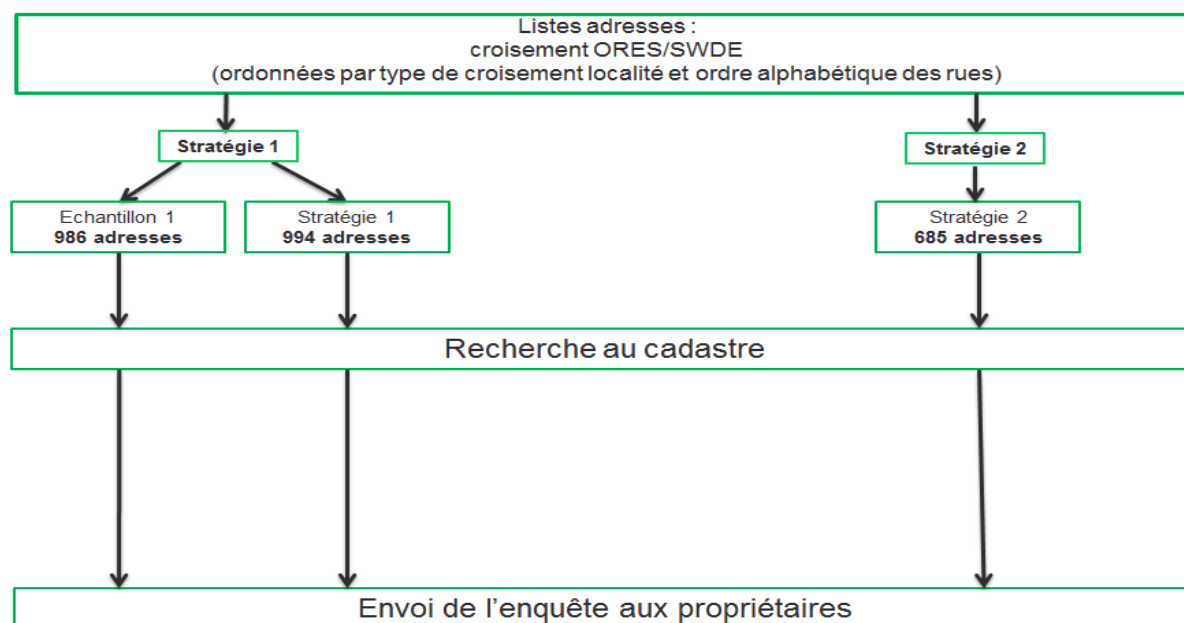


Tableau 2 : Répartition des adresses échantillonnées pour l'enquête selon le type de stratégie

| Catégories d'adresses | Nombre d'adresses par catégories après croisement des adresses de compteurs à faible consommation* | Stratégie 1** | | Stratégie 2*** |
|--|--|---------------------------------|---------------------------------|----------------------|
| | | Echantillon d'étude aléatoire 1 | Echantillon d'étude aléatoire 2 | Population d'étude 2 |
| Adresses à faible consommation d'eau (ou nulle) | 3141 | 267 | 293 | |
| Adresses à faible consommation d'électricité (ou nulle) | 7027 | 658 | 640 | |
| Adresses à faible consommation d'eau ET d'électricité (ou nulle) | 685 | 61 | 61 | 685 |
| TOTAL | 10853 | 986 | 994 | 685 |
| | | 1980 | | |

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

Champs :

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

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

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

2.3.1.1. Stratégie 1

Nous souhaitons travailler sur l'ensemble des trois catégories d'adresses recensées, en partant du principe qu'un logement inoccupé pourrait ne pas avoir de consommation d'eau mais une consommation électrique supérieure à notre seuil fixé et *vice-versa*, simplement parce qu'il y aurait une fuite ou que la personne ferait des travaux nécessitant de l'énergie et de l'éclairage dans le logement par exemple.

Nous avons décidé de travailler par vague d'environ 1000 adresses suivant un taux de sondage de 1/11. Un programme a réalisé au hasard ce sondage, ce qui a permis d'obtenir des échantillons d'adresses aléatoires et représentatifs de l'ensemble des logements identifiés comme potentiellement vacants, c'est-à-dire de nos 10.853 adresses. Le tirage aléatoire a été réalisé une seule fois, nous permettant d'obtenir 11 échantillons représentatifs. Nous avons choisi d'envoyer les questionnaires aux propriétaires des deux premiers échantillons⁸. La recherche des adresses au cadastre prenant du temps, nous avons voulu sécuriser notre enquête en décidant de travailler par vague. Une fois l'adresse trouvée pour une partie des adresses (échantillon 1), le questionnaire a directement été envoyé aux propriétaires sans attendre la recherche totale des adresses au cadastre.

2.3.1.2. Stratégie 2

Nous émettons l'hypothèse que la catégorie 3 (c'est-à-dire les adresses présentant une consommation faible ou nulle à la fois pour l'eau et pour l'électricité) est celle où les logements inoccupés sont les mieux identifiés. Il nous paraît donc important que les propriétaires de ces logements prennent part à l'enquête. Cependant, en procédant uniquement selon la première stratégie d'échantillonnage présentée *supra*, cela implique que nous ne consulterions que 20% d'entre eux. De ce fait, nous choisissons, dans le cadre d'une seconde stratégie, non exclusive de la première, d'envoyer le questionnaire aux 685 adresses identifiées à partir d'une double consommation faible ou nulle. Nous sommes donc face non pas à un échantillon pour cette troisième catégorie, mais face à l'ensemble de la population des adresses identifiées comme potentiellement inoccupées.

Notons que certaines adresses font partie des deux stratégies, mais qu'un seul questionnaire leur a été envoyé. Lors du traitement final, les codes d'identification associés au questionnaire ont permis d'apparier chaque questionnaire à la stratégie d'échantillonnage à laquelle il est associé pour l'exploitation statistique. À cet égard, il nous est donc loisible d'effectuer un traitement soit sur l'ensemble de la population (quelle que soit la catégorie d'appartenance – sur base du tirage aléatoire), soit sur la catégorie 3 uniquement.

Afin d'anticiper un faible taux de réponse et de s'assurer d'un échantillon statistique suffisant, nous avons réalisé une relance par courrier pour la première vague. Suite aux vives réactions des propriétaires dans le cadre de cette relance, nous n'avons pas réalisé de relance pour la vague 2.

⁸ Il était prévu de réaliser l'enquête auprès de quatre échantillons aléatoires mais pour des raisons temporelles et budgétaires nous avons dû nous contraindre à ne la réaliser qu'auprès de deux.

2.3.2. Ajustement de l'estimation de la vacance résidentielle après consultation des adresses au cadastre

L'estimation de la vacance immobilière résidentielle a pu être ajustée à la suite de la recherche des adresses des propriétaires au cadastre. En effet, cela nous a permis de vérifier s'il s'agissait bien d'un logement et, si oui, s'il s'agissait bien d'un propriétaire particulier car le particulier renseigné pour le compteur d'eau ou d'électricité n'est pas forcément le propriétaire du logement. Par exemple, un locataire de logement public peut enregistrer les compteurs d'eau et d'électricité à son nom et dès lors, sur base uniquement du nom du compteur, nous considérons qu'il s'agit d'un logement résidentiel privé. Or, après vérification au cadastre, nous constatons que le propriétaire du logement mentionné à cette adresse est un propriétaire public tel que la Sambrienne⁹ ou le Fonds Wallon du logement des Familles Nombreuses et ne fait donc pas partie de notre enquête¹⁰.

Par ailleurs, pour l'adresse des compteurs, nous disposons du code postal, du nom de rue, du numéro de rue et parfois d'un complément de numéro (boîte, étage) mais ce n'est pas toujours le cas pour ce dernier. Lorsque nous disposons d'un complément de numéro, nous avons pu, en amont, éliminer toutes les adresses de compteurs qui n'étaient pas des logements. Par exemple, lorsque nous disposons d'une indication de type GARAGE, cette adresse était éliminée de notre base d'adresses à faible consommation. Toutefois, comme nous ne disposons pas toujours de l'information, c'est uniquement au moment de la recherche au cadastre que nous avons pu nous apercevoir de l'existence de non-logements. Ces non-logements peuvent être de plusieurs types : tout d'abord, les bâtiments utilisés à titre professionnel ou de stockage tels que des ateliers, des garages, des entrepôts par exemple. Il peut également s'agir de commerces ou autres sociétés, de bâtiments publics appartenant par exemple au CPAS ou à la Ville de Charleroi et enfin d'autres types de bâtiments sièges d'associations, etc.

Un autre cas de figure non négligeable peut se présenter : il se peut que certaines adresses de la liste des adresses à faible consommation de notre échantillon ne soient simplement pas retrouvées dans les fichiers du cadastre.

Plusieurs cas de figures peuvent se présenter :

- Nous trouvons la rue mais pas le numéro de rue
- Nous ne trouvons pas la rue
- Nous trouvons l'adresse recherchée mais l'adresse du propriétaire n'est pas indiquée

Plusieurs hypothèses peuvent être formulées pour expliquer la non-correspondance entre les adresses de compteurs et les adresses reprises au cadastre :

- Le système de numérotation des bâtiments n'est pas identique ;
- Les noms de rues sont différents ; par exemple, un habitant renseigne au gestionnaire d'eau ou d'électricité un nom de rue mais celui-ci a été modifié et est repris sous un autre toponyme au cadastre ;

⁹ SLSP compétente sur le territoire de la Ville de Charleroi.

¹⁰ Pour cette recherche-pilote, nous nous sommes concentrés sur le marché résidentiel privé. Nous n'excluons pas de travailler sur le marché résidentiel public si la recherche est reconduite.

- Si le logement est récent, il n'est peut-être pas encore repris au cadastre, celui-ci étant mis à jour annuellement.

Sur l'ensemble des adresses des échantillons recherchées au cadastre, on constate qu'au sein des deux stratégies mises en place, 80% des logements sont bels et biens des logements résidentiels privés (cf. Tableau 3). Il convient donc de retirer environ 20% à la vacance potentielle préalablement dénombrée : **il est possible d'ajuster l'estimation de la vacance immobilière résidentielle potentielle à environ 8671 logements (entre 8237 et 9105 en incluant une marge d'erreur de plus ou moins 5%), soit 8,9% à l'échelle de la Ville de Charleroi.** Concernant plus spécifiquement les logements présentant une double faible consommation d'eau et d'électricité, on passe de 685 à 554 logements potentiellement inoccupés au sein du parc résidentiel privé. On note également que 4,4% sont en fait de logements publics et que près de 3% des adresses recherchées sont en réalité des sociétés. Enfin, on marque une part non négligeable d'adresses non trouvées (entre 11 et 13% selon le type de stratégie).

Tableau 3 : Représentation des différents types d'adresses rencontrées au cadastre

| Types d'adresses | | Stratégie 1* | | Stratégie 2** | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|--------------|-----------------|---------------|-----------------|
| | | Effectifs | Pourcentage (%) | Effectifs | Pourcentage (%) |
| Logements | Propriétaires privés | 1582 | 79,9 | 554 | 80,9 |
| | Propriétaires publics | 88 | 4,4 | <i>20</i> | <i>2,9</i> |
| Non-logements | Atelier / Garage / Entrepôt / Remise | <i>17</i> | <i>0,8</i> | <i>4</i> | <i>0,6</i> |
| | Bâtiments publics | <i>5</i> | <i>0,3</i> | <i>2</i> | <i>0,3</i> |
| | Société/commerce | 63 | 3,2 | <i>15</i> | <i>2,2</i> |
| | Autre | <i>6</i> | <i>0,3</i> | <i>3</i> | <i>0,4</i> |
| Adresses non trouvées au cadastre | | 219 | 11,1 | 87 | 12,7 |
| TOTAL | | 1980 | 100% | 685 | 100% |

Source : RVR 2013 (CEHD/RSC)

Champs :

* : Echantillon d'étude des adresses représentatives des trois types de croisement recherchées des adresses des propriétaires au cadastre

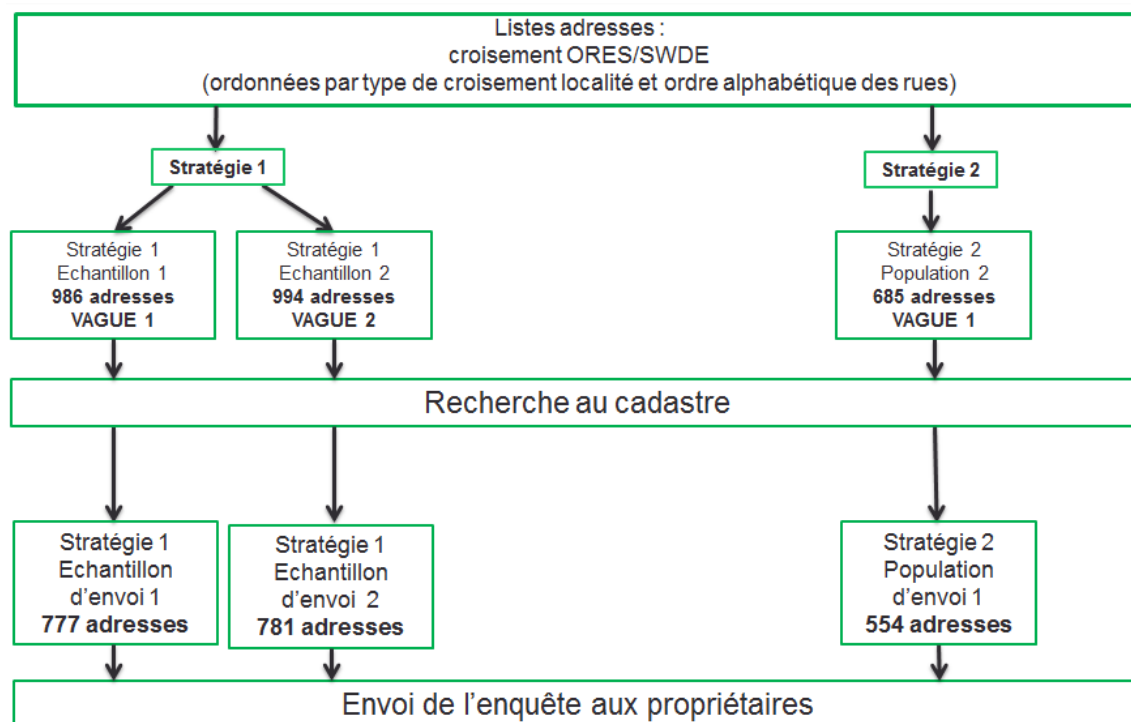
** : Population d'étude des adresses identifiées par une double faible consommation d'eau et d'électricité recherchées au cadastre

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

Notons que parmi les 1582 adresses de propriétaires privés dénombrées au sein de notre échantillon au cadastre, 71 correspondent à un logement dans une copropriété au sein de laquelle nous n'avons pas su identifier le propriétaire. Pour la première vague d'envoi (soit pour 47 des 71 adresses), nous avons envoyé le questionnaire à l'ensemble des copropriétaires, soit 408 envois. Pour les 24 adresses de la vague 2, nous n'avons pas envoyé le questionnaire à l'ensemble des copropriétaires car cela représente une dépense importante que nous ne pouvions nous permettre une seconde fois (cela représente en effet environ 210 envois pour 24 adresses de logements potentiellement inoccupés). Dès lors, la taille de notre échantillon d'étude est de 1558 observations.

Le schéma 2 ci-dessous permet de rendre compte de l'évolution de la taille de l'échantillon et de la population d'étude *via* les vagues de recherche au cadastre.

Schéma 2. Affinage de la méthodologie d'enquête après recherche des adresses de l'échantillon et de la population d'étude au cadastre



2.3.3. Cas des multipropriétés

Lors de nos recherches d'adresses au cadastre, parfois nous n'avons pas pu identifier un propriétaire particulier au sein d'une copropriété pour un logement donné car l'adresse comportait uniquement un nom de rue, un numéro de rue mais pas de complément de numéro : il nous était impossible de déterminer à quel logement appartient le compteur à faible consommation. Nous avons désigné ce cas spécifique par le terme de « multipropriétés » en faisant référence à un bâtiment comprenant plusieurs logements de propriétaires différents et dont nous ne pouvons distinguer lequel à une consommation faible en eau et/ou électricité. Le terme de copropriété ne sera pas utilisé ici afin de ne pas faire d'amalgame avec le système de copropriété (dans d'autres cas, le propriétaire était tout à fait identifiable au sein d'une copropriété).

'Multipropriété' : bâtiment comprenant plusieurs logements de propriétaires différents (copropriété) au sein duquel nous ne pouvons distinguer quel logement a une consommation faible en eau et/ou électricité.

Afin de consolider au mieux notre première vague d'envoi de l'enquête, qui rappelons-le contient un premier échantillon aléatoire de la stratégie 1 et l'ensemble des adresses à double faible consommation, nous avons fait le choix d'envoyer l'enquête à tous les propriétaires de ces multipropriétés : 47 adresses de multipropriétés ont été repérées avec un total de 408 propriétaires pour l'ensemble des multipropriétés.

Les réponses de ces propriétaires ont fait l'objet d'une analyse spécifique (cf. Section 4.2.2.).

En effet, il s'agit d'une part de repérer lequel des propriétaires correspond au logement identifié par le croisement des consommations d'eau et d'électricité. D'autre part, cela nous permet de réaliser une analyse de la manière dont les propriétaires participent à l'enquête, et donc de nous fournir des éléments pour interpréter les non-réponses.

3. Représentation géographique des compteurs à faible consommation

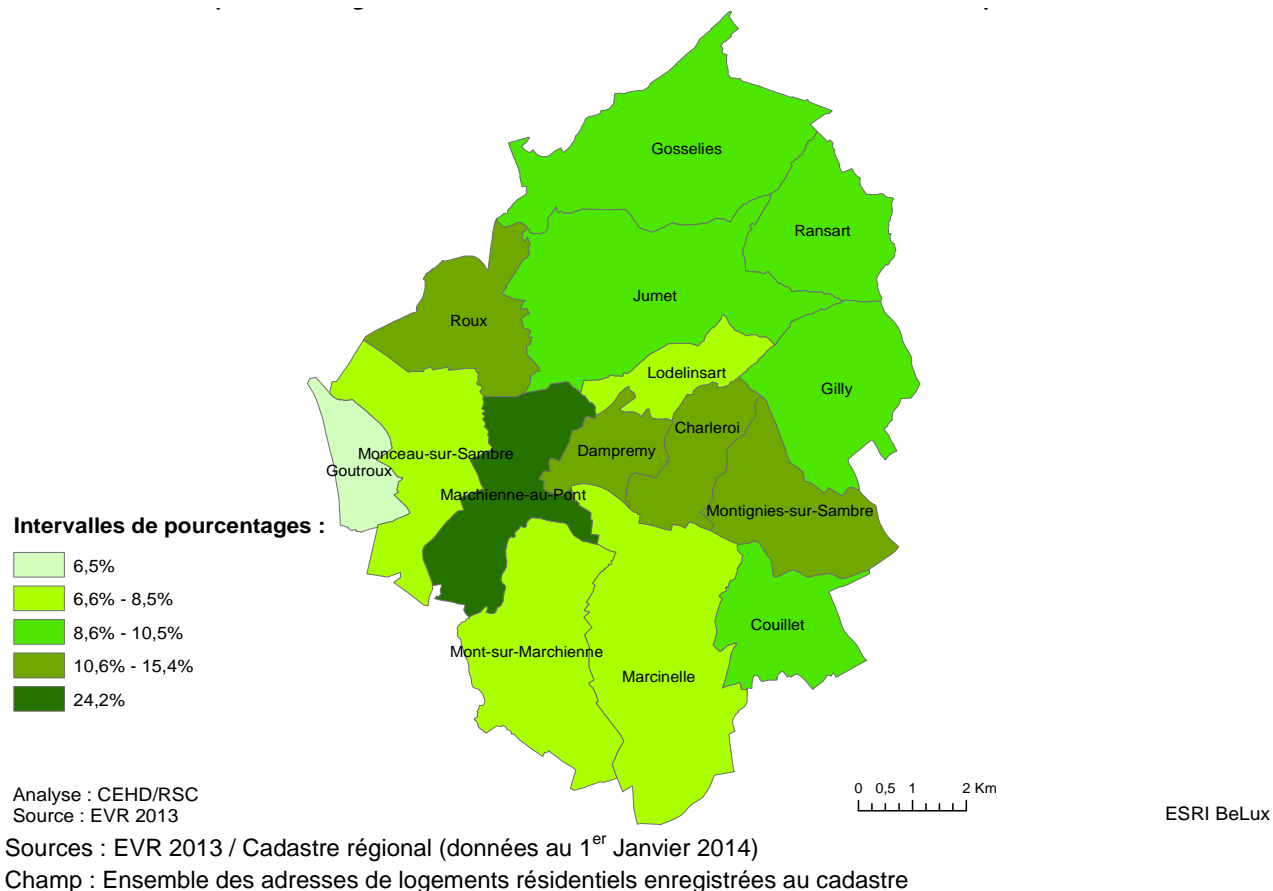
Notre étude se concentre sur les quinze anciennes communes de Charleroi. Nous souhaitons vérifier si le phénomène de vacance, et donc à ce stade sur base de faibles consommations uniquement, est plus marqué dans certaines localités que d'autres. Cela nous permet également de questionner un effet potentiel de l'ajustement de l'estimation de la vacance après avoir retiré les adresses non résidentielles identifiées au cadastre.

3.1. Proportion de compteurs à faible consommation par localité

Nous avons recensé 10.853 adresses de compteurs à faible consommation pour l'ensemble des quinze anciennes communes de Charleroi. Afin d'obtenir une proportion de logements à faible consommation par localité, il est nécessaire de rapporter le nombre de logements à faible consommation en eau ou/et électricité au nombre de logements présents au total par localité. Pour ce faire, nous avons comparé le nombre d'adresses à faible consommation par localité avec le nombre d'adresses de logements enregistrées par le cadastre régional au 1^{er} Janvier 2014 (cf. Carte 1 ; cf. Tableau 4 en annexe pour les chiffres).

De manière générale, sur l'ensemble de l'entité de Charleroi on constate que 11,1 % des logements du parc privé ont une faible consommation et sont donc susceptibles d'être inoccupés. Certaines localités sont d'avantage marquées que d'autres par le phénomène de faible consommation : Marchienne-au-Pont est la localité avec la plus forte proportion de logements à faible consommation et donc potentiellement de logements vacants, soit 24,2% (cf. Tableau 4 en annexe). Les localités de Roux (15,4%), Dampremy (12,6%) et Charleroi (12,3%) sont également très marquées.

Carte 1. Proportion d'adresses à faible consommation en eau et/ou électricité au sein de chaque localité de l'entité de Charleroi



3.2. La répartition géographique de la vacance potentielle ajustée

En recherchant les adresses de l'échantillon d'étude et de la population d'étude au cadastre, nous avons retiré des adresses non résidentielles qui n'avaient pas été identifiées comme telles auparavant. La question est de savoir si ce biais est aléatoire (auquel cas la répartition géographique de la vacance potentielle ajustée doit être similaire à celle de la vacance potentielle recensée) ou si elle varie selon la localité ; dans ce dernier cas, la recherche des adresses au cadastre deviendrait une étape obligatoire afin de présenter des chiffres au niveau des localités.

La comparaison de la répartition par localité de la vacance potentielle initialement recensée (cf. Tableau 4 en annexe) à celle de la vacance potentielle consolidée (cf. Tableau 5), il apparaît qu'elles sont similaires : **le retrait des adresses non-résidentielles après vérification au cadastre semble donc affecter l'ensemble des localités de la même façon, soit en moyenne une diminution de 20%.**

Tableau 5. Répartition des adresses à faible consommation échantillonnées selon la localité et le type de consommation

| Localité | Stratégie 1* | | | | | | Stratégie 2** | | |
|-----------------------|---------------------------------------|-----------------|---|-----------------|---------------------------------------|-----------------|---------------|---------------------------------------|-----------------|
| | Adresses à consommation faible en eau | | Adresses à consommation faible en électricité | | Adresses à double faible consommation | | Total (%) | Adresses à double faible consommation | |
| | Effectifs | Pourcentage (%) | Effectifs | Pourcentage (%) | Effectifs | Pourcentage (%) | | Effectifs | Pourcentage (%) |
| Charleroi | 55 | 12,2 | 139 | 13,8 | 18 | 18,2 | 13,6 | 100 | 18,1 |
| Couillet | 20 | 4,4 | 46 | 4,6 | 6 | 6,1 | 4,6 | 25 | 4,5 |
| Dampremy | 26 | 5,8 | 29 | 2,9 | 4 | 4,0 | 3,8 | 23 | 4,2 |
| Gilly | 47 | 10,4 | 74 | 7,3 | 13 | 13,1 | 8,6 | 51 | 9,2 |
| Gosselies | 20 | 4,4 | 27 | 2,7 | 6 | 6,1 | 3,4 | 37 | 6,7 |
| Goutroux | 6 | 1,3 | 2 | 0,2 | 0 | 0 | 0,5 | 3 | 0,5 |
| Jumet | 52 | 11,5 | 100 | 9,9 | 9 | 9,1 | 10,3 | 41 | 7,4 |
| Lodelinsart | 16 | 3,5 | 26 | 2,6 | 4 | 4,0 | 2,9 | 11 | 2,0 |
| Marchienne-au-Pont | 28 | 6,2 | 202 | 20,0 | 12 | 12,1 | 15,5 | 59 | 10,6 |
| Marcinelle | 44 | 9,8 | 57 | 5,7 | 8 | 8,1 | 7 | 52 | 9,4 |
| Monceau-sur-Sambre | 22 | 4,9 | 35 | 3,5 | 5 | 5,1 | 4 | 19 | 3,4 |
| Mont-sur-Marchienne | 29 | 6,4 | 35 | 3,5 | 1 | 1,0 | 4,2 | 22 | 4,0 |
| Montignies-sur-Sambre | 41 | 9,1 | 127 | 12,6 | 8 | 8,1 | 11,3 | 70 | 12,6 |
| Ransart | 22 | 4,9 | 33 | 3,3 | 3 | 3,0 | 3,7 | 18 | 3,2 |
| Roux | 23 | 5,1 | 76 | 7,5 | 2 | 2,0 | 6,5 | 23 | 4,2 |
| Total | 451 | 100 | 1008 | 100 | 99 | 100 | 100 | 554 | 100 |

Source : RVR 2013 (CEHD/RSC)

Champs :

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

** : population d'étude des adresses identifiées par une double faible consommation d'eau et d'électricité après recherches des adresses de propriétaires au cadastre

Alors que Marchienne-au-Pont présente la part la plus importante de vacance au sein de l'ensemble de la vacance potentielle consolidée (15,5%), la contribution du type d'adresses de compteurs est variée. On remarque que la proportion d'adresses de compteurs à faible consommation en eau est importante au sein des localités de Charleroi (12,2%) et Jumet (11,5%) alors que la proportion d'adresses de compteurs à faible consommation en électricité est importante au sein des localités de Marchienne-au-Pont (20%) et Charleroi (13,8%). Enfin, pour les adresses de compteurs à double faible consommation, c'est au sein des localités de Charleroi (18,1%) et de Montignies-sur-Sambre (12,6%) que la proportion est la plus importante.

4. Volet II : Compréhension des raisons de la vacance immobilière résidentielle à Charleroi

4.1. Questionnaire d'enquête

Ce questionnaire¹¹ envoyé à un échantillon de propriétaires des logements identifiés comme potentiellement vacants a pour principal objectif d'appréhender les raisons de la vacance résidentielle. Il a aussi pour ambition d'approfondir la réflexion en questionnant la qualité et la nature des logements vacants. Comme l'avis des propriétaires est peu collecté dans les tentatives d'explicitation de ce phénomène, ce questionnaire est un outil visant à prendre leur parole en considération, tout en y apportant des éclairages issus de la littérature existante ainsi que des mises en perspectives de la part des opérateurs du terrain. C'était également l'opportunité de savoir si le logement est effectivement vide, étape indispensable pour passer d'une vacance potentielle à une vacance avérée.

4.2. Taux de réponse à l'enquête

La participation des propriétaires à l'enquête a été très importante. En effet, toutes réponses confondues, nous avons reçu 1071 réponses pour l'ensemble des vagues d'envoi. A titre de comparaison, notons qu'usuellement les enquêtes par questionnaire et par courrier postal ont un taux de réponse d'environ 10%. Ici, sous l'angle de la stratégie 1, nous avons reçu 762 réponses sur 1558 envois, soit un taux de réponse de 48,9%. Sous l'angle de la stratégie 2, nous avons reçu 309 réponses sur 554 envois, soit un taux de réponse de 55,8%. Notons qu'il s'agit d'une thématique sensible et que l'engouement de réponse des propriétaires est extrêmement lié à la peur que rencontrent ceux-ci d'être enregistrés comme propriétaires de logements vacants. Bon nombre ont fait l'amalgame avec le service taxation de la Ville de Charleroi. Notre principal rôle a été de les rassurer vis-à-vis de notre démarche et éthique par rapport aux données à notre disposition.

4.2.1. Types de réponses

Etant donné l'ampleur du taux de réponse, il convient d'analyser les moyens utilisés pour participer à l'enquête ainsi que leur signification pour les propriétaires.

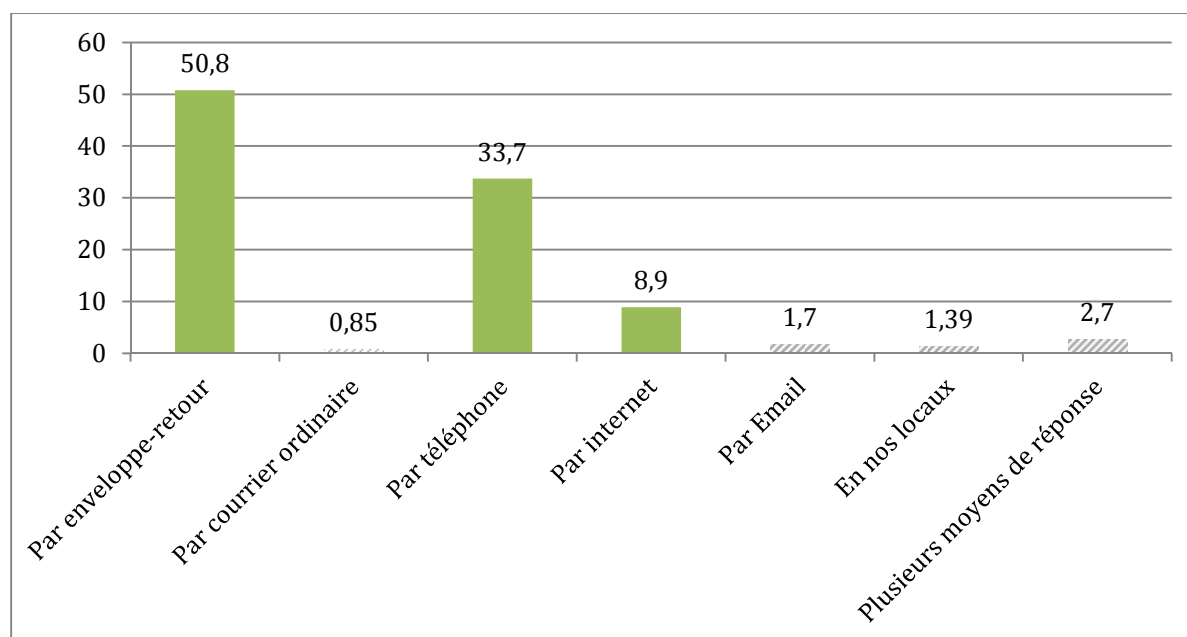
4.2.1.1. Par moyen de réponse

L'analyse des moyens de réponses nous permet de souligner l'importance, sur ce sujet, pour les propriétaires, d'obtenir des informations supplémentaires avant de répondre. De plus, pour les propriétaires pour lesquels leur logement est occupé et qui ont reçu l'enquête, ce fut la grande surprise et ils nous ont principalement contactés par téléphone pour faire part de leur incompréhension et demander d'avantages d'explications. A de rares exceptions près, les propriétaires semblant agacés au début de l'appel téléphonique ont été rassurés et ont eu l'occasion de s'exprimer sur différents points de vue.

¹¹ Le questionnaire est reproduit in extenso dans l'« Annexe 3 : Le questionnaire ».

Le taux de réponse à l'enquête n'est pas le seul élément marquant dans notre recherche. En effet, un grand nombre de propriétaires nous ont contactés par téléphone (33,7% ; cf. Graphique 1), ce qui nous a permis de réaliser des enquêtes qualitatives et d'obtenir des réponses supplémentaires au questionnaire écrit d'enquête. La mise en ligne de l'enquête a également permis d'obtenir 8,9% de réponses. La réponse par courrier au questionnaire d'enquête reste le moyen préféré de réponse des propriétaires (50,8%). Notons que plusieurs répondants ont utilisé plusieurs moyens de réponse à l'enquête. Par exemple, certains ont préféré nous téléphoner pour obtenir d'avantages d'informations ou pour solliciter une aide avant de nous renvoyer le questionnaire.

Graphique 1. Classement des réponses reçues en fonction des moyens de réponse utilisés (en %)



Source : RVR 2013 (CEHD/RSC)

Champs : Echantillon d'étude des adresses représentatives des trois types de croisement recherchés des adresses des propriétaires au cadastre / population d'étude des adresses identifiées par une double faible consommation d'eau et d'électricité recherchées au cadastre

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

4.2.1.2. Par statut d'occupation et de propriété

Les deux premières questions du questionnaire d'enquête avaient pour but d'identifier les propriétaires concernés par cette enquête. La première question (cf. questionnaire en annexe) demandait si la personne contactée était bien le/la propriétaire/copropriétaire ou l'usufuitier(e) du logement. Si la personne était effectivement liée à ce logement, la deuxième question avait pour intention de savoir si logement était habité ou inhabité. A partir de la réponse à ces deux questions, nous avons pu classer les réponses selon les critères de propriété et d'occupation (cf. Tableau 6).

Tableau 6. Répartition des réponses à l'enquête selon le statut d'occupation et de propriété du logement par type de stratégie d'échantillonnage

| Statut | Stratégie 1* | | Stratégie 2** | |
|---|--------------|-----------------|---------------|-----------------|
| | Effectifs | Pourcentage (%) | Effectifs | Pourcentage (%) |
| Occupé | 525 | 33,7 | 165 | 29,8 |
| Inoccupé | 123 | 7,9 | 85 | 15,3 |
| Pas propriétaire | 12 | 0,8 | 6 | 1,2 |
| Plus propriétaire | 45 | 2,9 | 24 | 4,3 |
| Pas un logement | 11 | 0,7 | 3 | 0,5 |
| Propriétaire sans autre indication | 6 | 0,4 | 0 | 0 |
| Refus de répondre | 1 | 0 | 3 | 0,5 |
| Courrier non attribué | 39 | 2,5 | 23 | 4,2 |
| Non-réponse*** | 796 | 51,1 | 245 | 44,2 |
| Total | 1558 | 100 | 554 | 100 |

Source : RVR 2013 (CEHD/RSC)

Champs :

* : Echantillon d'étude des adresses représentatives des trois types de croisement recherchées des adresses des propriétaires au cadastre

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

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

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

Sous une hypothèse conservatoire, en conservant l'ensemble des non-réponses, la majorité des répondants affirment que leur logement est occupé (33,7% pour la stratégie 1 et 29,8% pour la stratégie 2) puis 7,9% des répondants de la stratégie 1 affirment que leur logement est inoccupé (15,3 % pour les répondants de la stratégie 2). En projetant cette proportion à l'échelle de la vacance potentielle consolidée non-réponses incluses, cela donne en moyenne 685 logements déclarés comme inoccupés par leur propriétaire (entre 650 et 720 logements en incluant une marge d'erreur de plus ou moins 5%). Cela donne 85 logements déclarés comme inoccupés par leur propriétaire dans le cas des logements identifiés par une double faible consommation (entre 80 et 90 logements en incluant une marge d'erreur de plus ou moins 5%).

En procédant comme usuellement dans des analyses statistiques, **nous retirons les non-réponses. Alors, la vacance immobilière résidentielle avérée atteint autour de 1396 logements** (stratégie 1), soit un taux de vacance avérée de 1,41% à l'échelle de l'ensemble du parc de la Ville de Charleroi.

Cette première estimation est un minimum, car il y a sans doute une sous déclaration. En effet, plusieurs propriétaires ont terminé leur conversation téléphonique en disant « et dans le cas où ce serait inoccupé, ça aurait fait quoi ? » tandis que d'autres ont répondu à l'enquête par courrier ou par internet en étant persuadé que leur logement était occupé parce qu'ils vont y effectuer des travaux tous les jours. Dans le cas où nous avons pu avoir un entretien direct ou téléphonique, nous avons pu réintroduire ces logements dans le compte des logements inoccupés ; sinon, nous avons donné foi aux déclarations des

propriétaires, quelles qu'elles soient. Par ailleurs, nous savons que les présentations statistiques se focalisent usuellement sur les chiffres sans prendre en compte les non-réponses. Dans le cas de cette recherche-pilote, nous avons fait le choix de présenter les résultats en conservant les non-réponses. Les Tableaux 16 à 19 montrent le dénombrement et la mise en perspective de la vacance résidentielle en fonction de la méthodologie utilisée et la conservation ou non des non-réponses dans l'analyse.

Notons qu'un certain nombre de personnes contactées ne sont plus les propriétaires du logement. Cela peut s'expliquer par le fait que si le logement a été vendu après le 1^{er} Janvier 2014, le changement de propriétaire n'était pas encore effectif lors de la recherche au cadastre. Ces informations seront importantes dans l'analyse de la vacance frictionnelle (cf. Section 4.3.2.).

Les résultats confortent notre hypothèse de départ. En effet, la proportion de logements vacants avérés est plus importante au sein des adresses à double faible consommation (15,3%) qu'au sein de l'ensemble des adresses identifiées. Si le taux de détection est plus important, il n'en reste pas moins qu'en valeur absolue le croisement plus souple des consommations permet à notre avis une meilleure estimation de la vacance.

Recommandation 4

Nous recommandons de se baser sur des compteurs à faible consommation pour réaliser une estimation de la vacance, autrement dit de ne pas se limiter à une double faible consommation.

Dans la mesure où des sous-déclarations sont probables, il est intéressant d'analyser le comportement de réponse des propriétaires. L'analyse des réponses pour les multipropriétés en seront un bon indicateur. Il faut également mettre ces résultats en perspective avec le décalage temporel entre les données de faible consommation recueillies (année 2013) et l'enquête (fin 2014). Certains logements qui ont été recensés par une/ des faible(s) consommation(s) sont de nouveau occupés au moment où nous les avons questionné. L'estimation de la vacance frictionnelle est donc très importante dans ce cas. Notons que les distributions géographiques des réponses et des non-réponses à l'enquête apparaissent similaires (cf. Annexe 2), il ne semble donc pas qu'il y ait un biais dans une sélection des répondants au sein des propriétaires contactés de logement potentiellement vacant.

4.2.2. Analyse des réponses pour les multipropriétés

Dans le cas où nous avons détecté un compteur à faible consommation et qu'après vérification au cadastre, nous nous sommes rendu compte qu'il s'agissait d'un immeuble avec plusieurs logements et différents propriétaires, nous avons fait le choix d'envoyer ce questionnaire à l'ensemble des propriétaires de cette multipropriété, soit à 408 propriétaires pour 47 adresses identifiées comme potentiellement inoccupées. Nous avons reçu 223 réponses de la part des propriétaires, le taux de réponse est donc de 54,6%. Le taux de réponse des propriétaires au sein de multipropriétés est très élevé et proche du taux de réponse général à l'enquête au sein de la stratégie 2. Celles-ci ont fait l'objet d'une double analyse : le comportement de réponse en fonction du nombre de propriétaires par immeuble et le mode de réponse le plus fréquent par immeuble.

Il en ressort que pour les 47 immeubles, seuls 5 répondants ont déclaré avoir un logement inoccupé sur 223 réponses, soit 2,2%. Ce résultat est inférieur au taux de vacance déclarée pour la stratégie 1. On constate également que le taux d'abstention de réponse est d'autant plus élevé lorsque le nombre de logements au sein de l'immeuble est important.

Le deuxième but en envoyant l'enquête à l'ensemble des propriétaires était de trouver quel logement pouvait être effectivement inhabité dans les faits. Pour toutes les réponses reçues pour chacune des adresses, nous avons donc décidé de retenir la réponse la plus fréquente, il s'agit donc d'une imputation au mode de réponse. Concrètement, prenons l'exemple d'une adresse où se situent 10 logements. Sur l'ensemble des 10 propriétaires qui ont reçu le courrier, 6 ont répondu que leur logement était occupé et 4 n'ont pas répondu. Dans ce cas nous avons choisi de considérer que cette adresse est occupée. Pour les 5 adresses où nous avons reçu une réponse d'inoccupation, nous avons bien entendu retenu que l'adresse était bien inoccupée.

4.3. Raisons de la vacance

4.3.1. *Raisons principales de la vacance*

Au sein des logements ayant été déclarés comme inoccupés par leur propriétaire, nous avons analysé les raisons d'inoccupation de ces logements. Notons que nous raisonnons ici sur un nombre limité d'observations (123 logements pour la stratégie 1 et 85 logements pour la stratégie 2) : de ce fait, certains résultats, quoique chiffrés, doivent être interprétés de manière plutôt qualitative.

Le questionnaire proposait une multitude de raisons d'inoccupation, ce, afin, d'explorer toutes les pistes et ne pas enfermer les propriétaires dans un cadre trop restrictif. Nous nous sommes aperçus que seuls certains types de raisons étaient le plus souvent évoqués. Ces raisons principales de la vacance à Charleroi sont exposées dans le Tableau 7.

La raison principale de la vacance exposée par les propriétaires est que le logement est en travaux (entre 39% et 42,3% selon le type de stratégie). Ce résultat peut s'expliquer par la vieillesse du bâti carolorégien associée à des ressources financières faibles des propriétaires pour faire face aux travaux également pour les biens dégradés dès l'achat ou suite à la location. Bon nombre d'entre eux nous ont expliqué réaliser des travaux eux-mêmes et à une vitesse réduite, uniquement lorsqu'ils ont la possibilité de financer directement une partie des travaux, sans l'intermédiaire de financements. Plusieurs de ces propriétaires nous ont exprimé avoir hâte de terminer les travaux afin d'y emménager ou de le mettre en location.

La seconde raison principale d'inoccupation, même si une analyse statistique n'est pas permise dans ce cas en raison du faible nombre d'effectifs, est que le logement est **en attente de vente**. En effet, le marché immobilier à Charleroi semble montrer un certain ralentissement des ventes et ce en dépit du fait que le prix de l'immobilier semble y être plus bas que la moyenne¹².

¹² Cf. http://www.cadastre.be/Belgique/Hainaut/Charleroi/Prix_Immo

Enfin, nous remarquons, toujours avec précaution d'usage, qu'un certain nombre de logements sont inoccupés pour d'autres raisons. Parmi ces raisons, notons les propriétaires qui habitent trop loin de leur logement (surtout les personnes vivant à l'étranger) pour s'en occuper. Un certain nombre de propriétaires semblent être dans une période transitoire, c'est-à-dire, de réflexion quant à la destination du bien, notamment suite à un héritage. Enfin, plusieurs copropriétaires nous ont affirmé avoir des divergences avec les autres propriétaires et de ce fait ne pouvant mobiliser le logement dans l'immédiat.

Tableau 7. Répartition des logements vacants selon le type de raisons de vacance

| Raisons principales de la vacance | Stratégie 1* | | Stratégie 2** | |
|--|--------------|-----------------|---------------|-----------------|
| | Effectifs | Pourcentage (%) | Effectifs | Pourcentage (%) |
| Logements en cours de travaux | 48 | 39 | 36 | 42,3 |
| Logements en attente de vente | 20 | 16,3 | 12 | 14,1 |
| Logements en attente de location | 4 | 3,3 | 3 | 3,5 |
| Logements faisant l'objet d'une procédure de succession | 2 | 1,6 | 2 | 2,3 |
| Logements faisant l'objet d'une procédure de séparation de biens | 3 | 2,4 | 1 | 1,2 |
| Logements nécessitant des travaux mais pour lesquels les propriétaires ne disposent pas du financement nécessaire | 8 | 6,5 | 4 | 4,7 |
| Logements en attente du permis d'urbanisme | 8 | 6,5 | 5 | 5,9 |
| Logements associés à des résidences secondaires | 4 | 3,3 | 2 | 2,3 |
| Propriétaires rencontrant des problèmes de santé et ne pouvant plus assurer la gestion de leur logement | 4 | 3,3 | 2 | 2,3 |
| Propriétaires en maison de repos ou logés dans la famille | 2 | 1,6 | 4 | 4,7 |
| Autres raisons de vacance | 13 | 10,5 | 11 | 13 |
| Aucune raison indiquée | 7 | 5,7 | 3 | 3,5 |
| Total | 123 | 100 | 85 | 100 |

Source : RVR 2013 (CEHD/RSC)

Champs :

* : sous-échantillon d'étude des logements déclarés comme inoccupés et représentatifs des trois types de croisement

** : sous-population d'étude des logements déclarés comme inoccupés et ayant une double faible consommation d'eau et d'électricité

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

4.3.2. Vacance frictionnelle

'Vacance frictionnelle' : il s'agit du laps de temps nécessaire pour relouer ou vendre le bien. Un minimum de vacance est nécessaire et incompressible pour permettre la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements. Ici on parle de vacance frictionnelle lorsque le logement est déclaré occupé au temps t+1 mais qu'il était inoccupé au temps t.

Parmi les propriétaires nous déclarant leur logement comme occupé, nous pouvons malgré tout nous rendre compte, *via* la question 2, que certains logements sont effectivement actuellement habités mais ne l'étaient pas en 2013, année de notre base d'investigation pour les faibles consommations d'eau et d'électricité. La question 1 du questionnaire nous a également permis de dénombrer les logements en cours de vente en 2013. En effet, pour rappel, certains répondants n'étaient plus les propriétaires des logements pour lesquels ils étaient contactés. En effet, il y a un décalage temporel entre le changement effectif de propriété et la mise à jour au cadastre. Dès lors, tous les logements pour lesquels il y a eu une modification de propriété sont considérés comme ayant été vacants, en tout ou en partie, en 2013. Nous considérons que ces logements constituent un bon indicateur de vacance frictionnelle, c'est-à-dire la vacance nécessaire et non compressible pour remettre un logement sur le marché. L'analyse de la vacance frictionnelle représente donc une information importante en termes de fluctuations immobilières pour la ville de Charleroi.

Comme pour la vacance avérée au moment de l'enquête, nous avons distingué le phénomène sous différents critères principaux de vacance frictionnelle. Attention toutefois, le questionnaire écrit ne permettait pas d'obtenir des informations pour l'année 2013. Les données présentées ci-dessous (*cf.* Tableau 8) sont basées sur les dates d'occupation renseignées par les propriétaires. Nous avons considéré les logements dont la date d'occupation est ultérieure à 2013 comme des logements ayant connu une vacance frictionnelle. Par ailleurs, les entretiens qualitatifs réalisés avec les propriétaires (essentiellement par téléphone) nous ont permis d'obtenir des informations relatives aux motifs d'inoccupation en 2013 même s'ils ne sont pas représentatifs de l'ensemble de l'échantillon.

Selon l'ensemble des adresses occupées de la stratégie 1, 109 sur 525 ont été inoccupées en 2013, soit 20,8% en tenant compte des non-réponses. Au sein des adresses occupées de la stratégie 2, 77 sur 165 ont été inoccupées en 2013, soit 46,7 %. **Dans ce cas, une double faible consommation est encore le signe d'une détection plus importante de la vacance, même frictionnelle.** A l'échelle de l'ensemble des logements potentiellement vacants, il apparaît que 20,8% des logements déclarés occupés par leurs propriétaires ont été vacants en tout en ou en partie en 2013.

Notons également que certains logements ont connu un changement de propriété après le 1^{er} Janvier 2014 et dès lors étaient en attente de vente en 2013, il s'agit de 45 logements, soit 2,9% pour la stratégie 1 et 24 logements, soit 4,3% pour la stratégie 2 (*cf.* Tableau 6). A l'échelle de l'ensemble des logements potentiellement vacants, il apparaît que 2,9% des logements ont connu une période de mise en vente en tout ou en partie en 2013.

Tableau 8. Répartition des logements occupés actuellement mais inoccupés en 2013 en fonction du type de vacance

| Logements vacants en 2013 | | Stratégie 1 | | Stratégie 2 | |
|--|--|-------------|--------------|-------------|--------------|
| | | Effectifs | | Effectifs | |
| Logements occupés actuellement mais déclarés inoccupés en 2013 | Logements en attente de vente | 7 | | 1 | |
| | Logements en attente de location | 4 | | 0 | |
| | Logements en travaux | 13 | | 4 | |
| | Logements en procédure de succession | 0 | | 1 | |
| | Logements en attente de permis d'urbanisme | 1 | | 0 | |
| | Propriétaires ayant des ennuis de santé | 1 | | 0 | |
| | Occupés sans autre information | 83 | | 47 | |
| | Total | 109 | 20,8% | 53 | 46,7% |
| Ensemble des logements déclarés occupés | | 525 | 100% | 165 | 100% |

Source : RVR 2013 (CEHD/RSC)

Champs :

* : sous-échantillon d'étude des logements déclarés comme occupés et représentatifs des trois types de croisement

** : sous-population d'étude des logements déclarés comme occupés et ayant une double faible consommation d'eau et d'électricité

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

Recommandation 5

Afin de mieux cerner le phénomène de vacance résiduelle/frictionnelle au sein des communes, nous recommandons, lors de la réalisation des prochaines enquêtes, l'inclusion d'une fiche spécifique pour les logements occupés. Cette fiche contiendra des questions relatives à l'occupation en 2013.

Recommandation 6

Nous recommandons que l'enquête soit réalisée au plus tôt après la mise à jour des index annuels.

A ce stade, l'estimation de la vacance immobilière résidentielle peut être ajustée en prenant en considération les logements déclarés comme inoccupés en 2014 et les logements occupés en 2014 mais inoccupés en tout ou en partie en 2013 (cf. Tableau 9).

Tableau 9. Estimation de la vacance immobilière résidentielle avérée consolidée

| | Stratégie 1* | | Stratégie 2** | |
|---|--------------|-----------------|---------------|-----------------|
| | Effectifs | Pourcentage (%) | Effectifs | Pourcentage (%) |
| Logements occupés mais inoccupés en 2013 | 109 | | 53 | |
| Logements déclarés inoccupés en 2014 | 123 | | 85 | |
| Vacance immobilière résidentielle consolidée | 232 | 14,9 | 138 | 24,9 |
| Non-réponse | 796 | 51,1 | 245 | 44,2 |
| Total enquêtés | 1558 | 100 | 554 | 100 |

Source : RVR 2013 (CEHD/RSC)

Champs :

* : sous-échantillon d'étude des logements déclarés comme occupé et inoccupés et représentatifs des trois types de croisement

** : sous-population d'étude des logements déclarés comme occupés et inoccupés et ayant une double faible consommation d'eau et d'électricité

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

Sous une hypothèse conservatoire, en conservant l'ensemble des non-réponses, à l'échelle de l'ensemble des logements potentiellement vacants, il apparaît que 14,9% de logements étaient effectivement inoccupés au cours de l'année 2013, soit 1379 logements (entre 1536 et 1698 logements en incluant une marge d'erreur de plus ou moins 5%).

En procédant comme usuellement dans des analyses statistiques, **nous retirons les non-réponses. Alors, la vacance immobilière résidentielle avérée et consolidée (prenant en compte la vacance frictionnelle) atteint autour de 2636 logements (stratégie 1), soit un taux de vacance avérée de 2,7% à l'échelle de l'ensemble du parc de la Ville de Charleroi.**

4.3.3. Caractéristiques sociodémographiques des propriétaires de logements vacants

Tandis que les caractéristiques des propriétaires occupant sont plutôt bien connues, y compris en tenant compte de l'hétérogénéité de leurs profils (Brugeja-Bloch, 2013), le profil des propriétaires de logement vacant n'est pas consolidé. Quand est-il sur le territoire de la Ville de Charleroi ?

Les résultats présentés ici sont à l'échelle des 123 logements déclarés comme vacants par leur propriétaire. Parmi les répondants, certains n'ont pas rempli le questionnaire totalement. Afin que les résultats sociodémographiques puissent être mis en relation entre eux, nous

avons laissé les non-réponses apparentes, c'est-à-dire les propriétaires ayant déclaré leur logement comme vacant sans pour autant décrire le phénomène de vacance.

4.3.3.1. Âge des propriétaires de logements vacants

Hypothèse : L'âge avancé des propriétaires (plus de 65 ans) est corrélé avec la vacance (Halleux, 2004)

Concernant l'échantillon des logements vacants repérés à partir des consommations d'eau et/ou d'électricité, il apparaît que parmi les propriétaires ayant déclaré que le logement concerné est inoccupé, un peu moins du tiers sont soit en fin de vie active soit pensionnés (39% ont 56 ans ou plus ; cf. Tableau 10). Seuls 29 sur 123 propriétaires ont 65 ans ou plus ; *a priori*, ils ne représentent pas la majorité des propriétaires de logements vacants.

Concernant la population d'étude des logements vacants repérés à partir d'une double faible consommation, 46% des propriétaires concernés ont 56 ans ou plus et seuls 17 propriétaires sur 85 ont 65 ans ou plus.

Tableau 10. Catégories d'âge des propriétaires de logements vacants

| Catégories d'âge | Stratégie 1* | Stratégie 2** |
|------------------|--------------|---------------|
| | Effectifs | Effectifs |
| 18 – 25 ans | 0 | 2 |
| 26 – 35 ans | 11 | 8 |
| 36 – 45 ans | 16 | 10 |
| 46 – 55 ans | 15 | 7 |
| 56 – 65 ans | 19 | 22 |
| 66 – 75 ans | 19 | 7 |
| 75 ans ou plus | 10 | 10 |
| Non-réponse*** | 33 | 19 |
| Total | 123 | 85 |

Source : RVR 2013 (CEHD/RSC)

Champs :

* : sous-échantillon d'étude des logements déclarés comme inoccupés et représentatifs des trois types de croisement

** : sous-population d'étude des logements déclarés comme inoccupés et ayant une double faible consommation d'eau et d'électricité

*** : personnes ayant refusé de répondre tout en renvoyant le questionnaire, personnes qui nous ont contacté par téléphone et pour lesquelles nous n'avons pas eu cette information, personnes qui n'ont pas complété la rubrique caractéristiques sociodémographiques

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

Le faible nombre d'observations ne nous permet pas de conduire une analyse plus fine en termes d'âge. Notons cependant que les personnes de 65 ans ou plus n'apparaissent pas de manière écrasante et majoritaire. En élargissant cette tranche d'âge aux plus de 55 ans, on atteint 39% des propriétaires déclarant un logement vacant (stratégie 1).

Cette question nécessite d'être approfondie au moyen d'un échantillon plus important, d'autant plus que les résultats, interprétés ici de manière qualitative, suggèrent que l'hypothèse d'une vacance corrélée à l'âge n'est pas si patente. Par ailleurs, il convient

également de questionner un biais dans les réponses : les personnes les plus âgées ont-elles moins participé à l'enquête, et ce malgré l'envoi de questionnaires papier ?

4.3.3.2. Situation maritale des propriétaires de logements vacants

Hypothèse : La proportion de propriétaires isolés et propriétaires isolés avec enfants est importante au sein des propriétaires de logements vacants

Concernant l'échantillon des logements vacants repérés à partir des consommations d'eau et/ou d'électricité, il apparaît que parmi les propriétaires ayant déclaré que le logement concerné est inoccupé, 43 % sont en couple ou mariés et que 30 % vivent seuls (cf. Tableau 11). Ces derniers ne représentent donc pas la majorité des propriétaires de logements vacants. Concernant la population d'étude des logements vacants repérés à partir d'une double faible consommation, 37,6% des propriétaires concernés vivent en couple et 40% des propriétaires vivent seuls.

Tableau 11. Situation maritale des propriétaires de logements vacants

| Situation maritale | Stratégie 1* | Stratégie 2** |
|------------------------|--------------|---------------|
| | Effectifs | Effectifs |
| Célibataire | 14 | 12 |
| En couple/marié | 54 | 32 |
| Séparé/divorcé | 13 | 11 |
| Veuf/veuve | 10 | 11 |
| Non-réponse*** | 32 | 19 |
| Total | 123 | 85 |

Source : RVR 2013 (CEHD/RSC)

Champs :

* : sous-échantillon d'étude des logements déclarés comme inoccupés et représentatifs des trois types de croisement

** : sous-population d'étude des logements déclarés comme inoccupés et ayant une double faible consommation d'eau et d'électricité

*** : personnes ayant refusé de répondre tout en renvoyant le questionnaire, personnes qui nous ont contacté par téléphone et pour lesquelles nous n'avons pas eu cette information, personnes qui n'ont pas complété la rubrique caractéristiques sociodémographiques

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

4.3.3.3. Composition familiale des propriétaires de logements vacants

Parmi les propriétaires ayant déclaré que le logement pour lequel ils étaient contactés est inoccupé, il apparaît que 29,3 % sont en couple ou mariés et n'ont pas d'enfants à charge et que seulement 18 couples sur 123 ont des enfants à charge (cf. Tableau 12). Concernant la population d'étude des logements vacants repérés à partir d'une double faible consommation, 19 propriétaires sur 85 vivent en couple et n'ont pas d'enfants à charge et 13 propriétaires sur 85 vivent en couple et ont des enfants à charge. Les familles monoparentales n'apparaissent pas de manière majoritaire. Un échantillon plus important de répondants permettrait une analyse plus approfondie du lien potentiel entre vacance et la présence ou absence d'enfants à charge dans le ménage.

Tableau 12. Nombre d'enfants à charge des propriétaires de logements vacants

| Situation maritale | Enfants | | | |
|------------------------|--------------|-----|---------------|-----|
| | Stratégie 1* | | Stratégie 2** | |
| | Non | Oui | Non | Oui |
| Célibataire | 11 | 3 | 7 | 5 |
| En couple/marié | 36 | 18 | 19 | 13 |
| Séparé/divorcé | 7 | 6 | 7 | 3 |
| Veuf/veuve | 9 | 1 | 11 | 0 |
| Non-réponse*** | 32 | | 19 | |
| Total | 123 | | 85 | |

Source : RVR 2013 (CEHD/RSC)

Champs :

* : sous-échantillon d'étude des logements déclarés comme inoccupés et représentatifs des trois types de croisement

** : sous-population d'étude des logements déclarés comme inoccupés et ayant une double faible consommation d'eau et d'électricité

*** : personnes ayant refusé de répondre tout en renvoyant le questionnaire, personnes qui nous ont contacté par téléphone et pour lesquelles nous n'avons pas eu cette information, personnes qui n'ont pas complété la rubrique caractéristiques sociodémographiques

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

4.3.3.4. Statuts d'activité des propriétaires de logements vacants

Hypothèse : La proportion de propriétaires inactifs est importante au sein des propriétaires de logements vacants

Nous avons demandé le statut d'activité des répondants principaux de l'enquête. Il s'avère que, majoritairement, ils ne travaillent pas ou plus (respectivement, 40% pour la stratégie 1 et 51% pour la stratégie 2 ; cf. Tableau 13). On constate également que 28,4% au sein de la stratégie 1 travaillent à temps complet. Même si les inactifs semblent être plus nombreux au sein des propriétaires de logements vacants, ils ne forment cependant pas une majorité d'entre eux.

Tableau 13. Statuts d'activité des propriétaires de logements vacants

| Statuts d'activité | Stratégie 1* | Stratégie 2** |
|----------------------------------|--------------|---------------|
| | Effectifs | Effectifs |
| Travaille à temps complet | 35 | 19 |
| Travaille à temps partiel | 6 | 4 |
| Ne travaille pas/plus | 49 | 43 |
| Non-réponse*** | 33 | 19 |
| Total | 123 | 85 |

Source : RVR 2013 (CEHD/RSC)

Champ :

* : sous-échantillon d'étude des logements déclarés comme inoccupés et représentatifs des trois types de croisement

** : sous-population d'étude des logements déclarés comme inoccupés et ayant une double faible consommation d'eau et d'électricité

*** : personnes ayant refusé de répondre tout en renvoyant le questionnaire, personnes qui nous ont contacté par téléphone et pour lesquelles nous n'avons pas eu cette information, personnes qui n'ont pas complété la rubrique caractéristiques sociodémographiques

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

4.3.3.5. Patrimoine immobilier des propriétaires de logements vacants

Hypothèse : La proportion de multipropriétaires est importante au sein des propriétaires de logements vacants

Nous avons demandé aux propriétaires de logements vacants s'ils étaient propriétaires d'autres biens résidentiels, hormis le logement pour lequel ils étaient contactés et leur logement personnel. Les résultats du Tableau 14 montrent que 40% des propriétaires de logements vacants ne sont pas multipropriétaires (49% pour la stratégie 2). **Puis, au sein de la stratégie 1, 30% sont multipropriétaires, ce qui n'est pas négligeable.** Notons que sur les 37 multipropriétaires de la stratégie 1, 13 d'entre eux ont deux autres biens en plus. Nous aurions souhaité vérifier si les ménages avec enfants en bas-âge étaient les plus enclins à l'investissement immobilier (cf. Wood, 2013) mais cela n'a pas été possible dans la présente étude.

A ce stade, nous ne savons pas si le statut de multipropriétaire peut biaiser les réponses : nous ne savons pas si les multipropriétaires qui ont été contactés pour plusieurs logements ont répondu pour tous les logements.

Tableau 14. Statut de propriété des propriétaires de logements vacants

| Possession d'autres biens | Stratégie 1* | Stratégie 2** |
|---------------------------|--------------|---------------|
| | Effectifs | Effectifs |
| Non | 49 | 42 |
| Oui | 37 | 18 |
| Non-réponse*** | 37 | 25 |
| Total | 123 | 85 |

Source : RVR 2013 (CEHD/RSC)

Champs :

* : sous-échantillon d'étude des logements déclarés comme inoccupés et représentatifs des trois types de croisement

** : sous-population d'étude des logements déclarés comme inoccupés et ayant une double faible consommation d'eau et d'électricité

*** : personnes ayant refusé de répondre tout en renvoyant le questionnaire, personnes qui nous ont contacté par téléphone et pour lesquelles nous n'avons pas eu cette information, personnes qui n'ont pas répondu à cette question

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

Recommandation 7

Nous recommandons que les multipropriétaires soient recensés au sein des propriétaires de logements potentiellement vacants et qu'un entretien qualitatif soit privilégié avec ces derniers.

4.3.4. Caractéristiques générales des logements vacants

4.3.4.1. Types de logements vacants

Hypothèse : La proportion de petits logements (studios, kots) est importante au sein des logements vacants

Nous souhaitons savoir si les petits logements étaient plus enclins à être inoccupés. En effet, suite aux nouvelles réglementations liées à la location de petits logements, nous pensons que les difficultés de mise en conformité en vue de l'obtention d'un permis de location pour ces petits logements sont un frein à leur remise rapide sur le marché. Les résultats du Tableau 15 montrent que la majorité des logements vacants sont en fait des maisons individuelles (42,3% au sein de la stratégie 1 et 58,8% au sein de la stratégie 2).

Ces résultats sont à mettre en perspective avec la proportion de maisons au sein du parc privé. En effet, à l'échelle du Hainaut, 85% du parc résidentiel privé en 2012 est composé de maisons individuelles (Anfrie *et al.*, 2013). A Charleroi spécifiquement, les maisons représentent une part importante du parc résidentiel privé, soit 35% (*idem*). Globalement, les petits logements sont minoritaires. De ce fait, il apparaît logique que la proportion de maisons individuelles au sein des logements vacants soit plus importante que pour les autres types logements. Néanmoins, proportionnellement deux fois moins que dans l'ensemble du parc.

Tableau 15. Répartition des logements vacants selon le type de logement

| Types de logements vacants | Stratégie 1* | Stratégie 2** |
|-----------------------------------|--------------|---------------|
| | Effectifs | Effectifs |
| Maison individuelle | 52 | 50 |
| Appartement | 14 | 3 |
| Studio | 0 | 0 |
| Kot | 1 | 2 |
| Immeuble avec plusieurs logements | 16 | 9 |
| Immeuble mixte | 7 | 1 |
| Non-réponse*** | 33 | 20 |
| Total | 123 | 85 |

Source : RVR 2013 (CEHD/RSC)

Champs :

* : sous-échantillon d'étude des logements déclarés comme inoccupés et représentatifs des trois types de croisement

** : sous-population d'étude des logements déclarés comme inoccupés et ayant une double faible consommation d'eau et d'électricité

*** : personnes ayant refusé de répondre tout en renvoyant le questionnaire, personnes qui nous ont contacté par téléphone et pour lesquelles nous n'avons pas eu cette information, personnes qui n'ont pas complété cette question

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

4.3.4.2. *Vacance sur rez-de-chaussée commerciaux*

Hypothèse : La vacance au-dessus des rez-de-chaussée commerciaux est importante

Au sein des 123 logements déclarés vacants par leurs propriétaires, seuls 10 se situent au-dessus de rez-de-chaussée commerciaux¹³. Pour autant, il ne s'agit pas de rejeter cette hypothèse, *a priori*. En effet, remarquons également que la vacance commerciale en Wallonie est de 7,57%¹⁴.

Il faut ici noter la présence d'un biais d'identification potentiel. Pour cette étude, nous nous sommes concentrés sur les compteurs à faible consommation résidentiels, c'est-à-dire ceux pour lesquels le nom de référence du compteur indiqué était de l'ordre privé. Dans le cas spécifique des logements au-dessus des rez-de-chaussée commerciaux, il se peut, si l'ensemble du bâtiment appartient au commerçant, que les compteurs soient enregistrés sous un nom d'entreprise. Dans ce cas, nous n'avons donc pas pu les repérer *via* notre méthodologie. Or, il serait intéressant de vérifier si le phénomène de vacance au-dessus des rez-de-chaussée commerciaux est important comme à Bruxelles (Bernard, 2011). Il serait également intéressant de vérifier l'hypothèse selon laquelle la vacance est plus importante au centre-ville et au sein des rues commerçantes (Plateau, 2006).

Recommandation 8

Nous recommandons pour l'analyse du cas de vacance sur rez-de-chaussée commerciaux, l'utilisation des adresses de compteurs « professionnels ». Pour cela, nous recommandons qu'un listing des commerces au sein des communes soit effectué au préalable et que cette base d'adresses de commerces soit croisée avec la base de compteurs à faible consommation « professionnels ».

Cette identification de vacance sur rez-commerciaux ne sera possible que lorsqu'il y a des compteurs séparés pour les rez-de-chaussée commerciaux et pour les étages. Dans le cas contraire, il sera impossible de distinguer un logement vacant au-dessus d'un commerce.

4.3.4.3. *Etat des logements vacants*

Au sein des 123 logements déclarés inoccupés au sein des logements à faible consommation en eau et/ou électricité, 29,3 % sont considérés comme fortement dégradés par leur propriétaire¹⁵ ; 17 sur 123 déclarent que le logement était déjà dans cet état au moment de son acquisition. Il conviendrait également de questionner un biais potentiel dans les réponses : comment a été perçu le terme dégradé par les propriétaires répondants ? En effet, cette question est particulièrement subjective. Ce résultat mériterait d'être analysé en profondeur avec la situation observée à Bruxelles (Noël, 1984).

¹³ Notons qu'il y a 39 non-réponses à cette question.

¹⁴ Source : Locatus, <http://locatus.com/belgique/locatus-informe/actualit%C3%A9s-et-presse/chiffres-d-inoccupation>

¹⁵ Notons qu'il y a 37 non-réponses à cette question.

4.3.5. Expériences de locations antérieures

Hypothèse : Le fait d'avoir déjà été confronté par le passé à une/des expérience(s) d'impayé(s) de loyer et/ou de dégradation(s) de bien(s) par les locataires est une raison de vacance

Au sein des 123 logements déclarés inoccupés au sein des logements à faible consommation en eau et/ou électricité, 27,6 % des propriétaires avouent avoir déjà été confrontés à des problèmes d'impayés de loyer¹⁶, 27,6 % avouent quant à eux avoir déjà subi des dégradations du/des logement(s) loué(s). Enfin, 21,9% d'entre eux affirment avoir déjà été confrontés à la fois à des impayés de loyer et des dégradation(s) de leur bien(s).

Enfin, 19,5 % de ces propriétaires ont déjà eu recours à la justice de paix au moins une fois.

4.4. Test des seuils

Dans cette partie, nous souhaitons analyser le profil de consommation d'eau et d'électricité des propriétaires qui ont déclaré leur logement comme occupé. En effet, le but de cette recherche est également de tester nos seuils et de voir si une modification doit être prise en considération pour les prochaines enquêtes.

Nous constatons que la proportion de logements avec une double faible consommation est très faible au sein des logements vacants (13%, cf. Tableau 16). La majorité des logements vacants ont une consommation faible en électricité (48%) : ce résultat est logique car le nombre de logements recensés à partir de la consommation électrique était plus important au départ.

Tableau 16. Répartition des logements vacants selon les consommations d'eau et d'électricité au sein de la stratégie 1.

| % logements inoccupés au sein des différentes catégories | Consommation électricité < 10kWh | Consommation électricité > 10kWh |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Consommation eau < 5m ³ | 13% | 39% |
| Consommation eau > 5m ³ | 48% | |

Source : RVR 2013 (CEHD/RSC)

Champ : sous-échantillon d'étude des logements déclarés comme inoccupés et représentatifs des trois types de croisement

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

¹⁶ Notons que 25 répondants n'ont jamais mis en location l'un de leurs biens et que 45 n'ont pas répondu à cette question.

4.4.1. Filtre de l'enquête : logements occupés avec des consommations faibles ou nulles

Dans la mesure où un nombre important de propriétaires nous ont contacté par téléphone, surtout dans le cas où le bien concerné est occupé, nous avons rapidement créé un mini-questionnaire pour pouvoir analyser ces entretiens téléphoniques au-delà de la seule déclaration d'occupation du bien (cf. Encadré 1).

Encadré 1. Fiche remplie lors des appels téléphoniques

| | | |
|---|-----|-----|
| Date de l'appel : | | |
| Numéro de référence du questionnaire : | | |
| Le logement est-il occupé ? | Oui | Non |
| Si oui, depuis quand ? | | |
| Par qui ? | | |
| Le logement était-il inoccupé en 2013 ? | Oui | Non |
| Était-il en travaux, en attente de permis ou inoccupé pour une autre raison ? | | |
| Le logement dispose-t-il d'une citerne d'eau de pluie ? (pour expliquer sa faible consommation) | Oui | Non |
| Le logement dispose-t-il de panneaux photovoltaïques ? (pour expliquer sa faible consommation) | Oui | Non |
| Est-ce que le propriétaire va renvoyer le questionnaire ? | Oui | Non |
| Coordonnées pour rappel éventuel | | |

Recommandation 9

Nous recommandons qu'une fiche soit adjointe à l'enquête afin que les propriétaires déclarant avoir un logement occupé puissent expliquer (s'ils le souhaitent) leur faible consommation en eau et/ou électricité (via l'utilisation d'eau de puits, d'eau de citerne, panneaux photovoltaïques, d'autres modes d'habiter, etc.)

D'une part, cela nous a permis de consolider notre approche de la vacance frictionnelle dans la mesure où les propriétaires ont pu directement nous indiquer l'état d'occupation du bien en 2013, année pour laquelle nous disposons des consommations. D'autre part, cela nous permet d'envisager les situations dans lesquelles un logement peut être sous l'un ou l'autre des seuils de consommation tout en étant occupé. Notons premièrement, les logements disposant d'une citerne d'eau de pluie ou de panneaux photovoltaïques et donc consommant très peu. Notons ensuite, les cas particuliers où un logement a été modifié et où un ou plusieurs compteurs, suite à cette modification d'habitation, ne sont plus utilisés. Dans certains autres cas, un compteur défectueux a été remplacé mais de ce fait montre un index très faible et qui ne reflète pas la réalité. D'autres personnes disposent d'un compteur à budget et ont un mode de consommation très réduit car ils ne disposent pas du financement pour recharger leur carte prépayée. Enfin, les entretiens téléphoniques ont permis de mettre en avant un résultat additionnel : l'exercice d'autres modes d'habiter justifiant des consommations d'eau et/ou d'électricité faibles. Par exemple, des personnes vivant en partie chez un(e) concubin(e), des personnes âgées vivant en grande partie chez les enfants (par exemple pour garder les petits enfants) tout en dormant chez elles. Il y a aussi les personnes pour lesquelles les tâches nécessitant la consommation d'eau sont réalisées ailleurs (par exemple, douche au travail ou lessive chez les parents) ou dont le travail implique de fréquents déplacements (conducteurs de fret par exemple). Notons, enfin, les personnes plus âgées ne vivant plus que dans une seule pièce de leur maison et qui n'utilisent que très peu d'eau et d'énergie. Dans ce dernier cas, ce sont généralement les enfants qui nous ont informés de cette situation. Notons que ces différents éléments de réflexion sont issus d'entretiens qualitatifs et ne sont donc pas représentatifs de l'ensemble de notre échantillon d'analyse. Nous ne disposons d'informations relatives à l'occupation avec de faibles consommations que pour 86 logements de la stratégie 1.

Recommandation 10

Nous recommandons auprès d'ORES que les adresses de type compensation soient éliminées ainsi que les compteurs à budget dont la consommation est inférieure au seuil fixé.

Recommandation 11

Nous recommandons que la base de données d'adresses à faible consommation d'eau, à faible consommation en électricité et à double faible consommation soit croisée avec les bases de données d'adresses où se situent un puits ou une citerne (lorsque l'information sera entièrement disponible).

4.4.2. Seuil pour l'eau

Nous avons fixé notre seuil de faible consommation pour l'eau à 5m³/an. Sachant qu'une personne consomme en moyenne 30m³/an pour ses usages domestiques¹⁷, ce seuil correspond donc à la consommation moyenne d'une personne pendant 2 mois.

A titre informatif, notons que pour l'ensemble de la Wallonie, de 1 à 2 % des logements ont une consommation inférieure à 5m³¹⁸. En Wallonie, il y aurait donc 20.000 à 25.000 consommations inférieures à ce seuil.

Nous analysons, dans cette partie, la distribution des logements déclarés inoccupés au sein de la stratégie 1 en fonction des consommations d'eau. 52% des logements inoccupés se situent en-dessous du seuil de 5 m³, cela signifie que 48% des logements inoccupés ont une consommation d'eau supérieure à 5 m³.

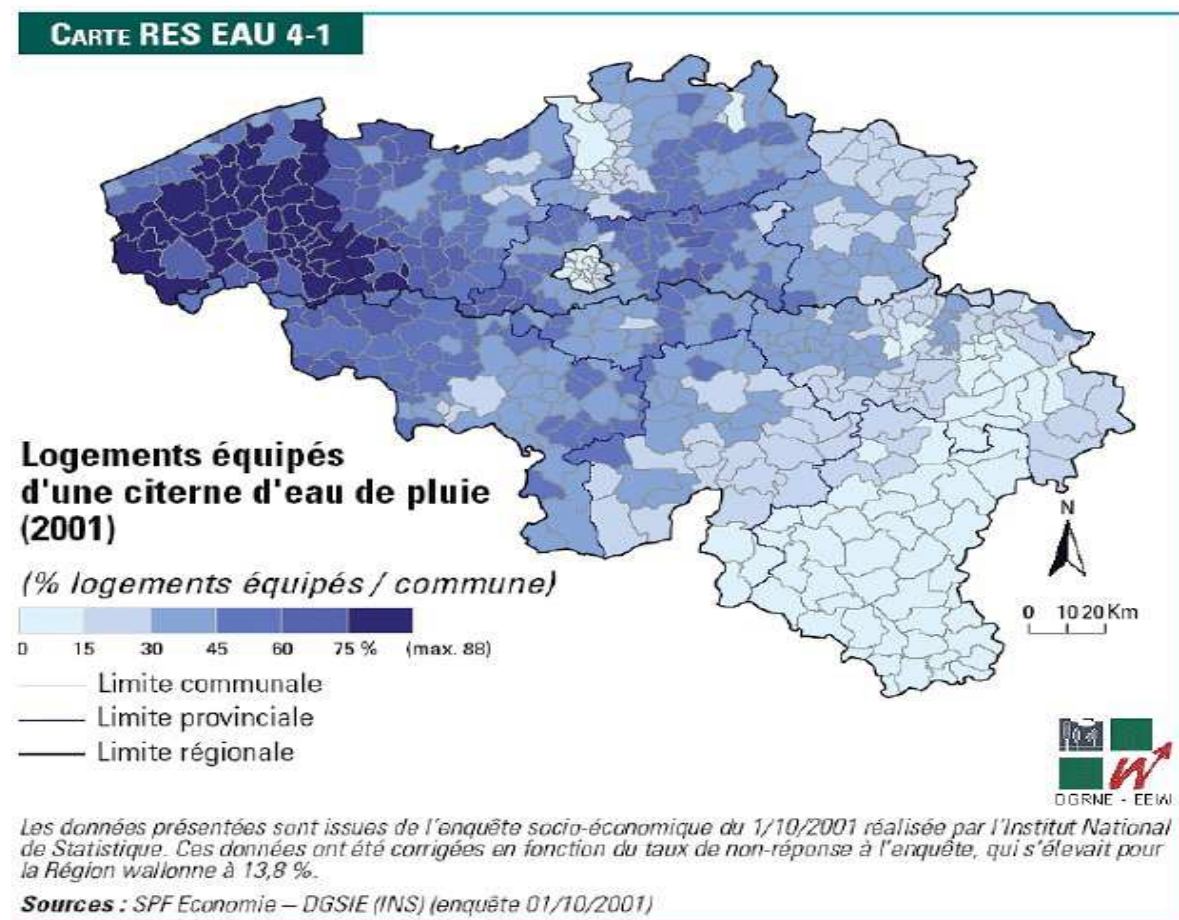
Ce résultat doit donc être pris en considération pour la poursuite de l'étude et d'autant plus si l'on souhaite généraliser l'étude à l'ensemble de la Wallonie. En effet, le type de consommation d'eau varie en fonction de la localisation en Wallonie.

La Carte 2 montre qu'une grande proportion de logements est équipée d'une citerne d'eau de pluie dans la région de Charleroi, la région du Centre, la région du Tournaisis ainsi que dans la botte du Hainaut. Ce qui est plus rare en Région Namuroise, Liégeoise et Luxembourgeoise.

¹⁷ Source : Aquawal (Cédric Prevedello)

¹⁸ Chiffres mentionnés lors de la journée d'études par Cédric Prevedello, conseiller scientifique chez Aquawal.

Carte 2. Proportion de logements équipés d'une citerne d'eau de pluie par commune



Source : SPF Economie – DGSIE (2001)

Champ : Ensemble des logements en Belgique

Quasi tous les logements, à de rares exceptions près, sont aujourd'hui raccordés à l'eau courante. La carte ci-dessus montre donc tout le paradoxe rencontré spécifiquement à Charleroi, c'est-à-dire beaucoup de logements raccordés à l'eau de distribution mais beaucoup de ces logements disposant de citernes d'eau de pluie également et dès lors leurs compteurs d'eau affichent une consommation faible voire nulle¹⁹. Le contexte de consommation par commune nécessitera d'être pris en compte pour évaluer les profils de consommation d'eau rencontrés en vue d'un repérage d'occupation de logements.

En conclusion de cette partie, il est donc préférable de plaider au rehaussement du seuil pour identifier la vacance immobilière résidentielle, notamment pour les régions où les citernes d'eau de pluie sont moins courantes.

¹⁹ Notons que jusqu'il y a peu l'enlèvement d'un compteur inutilisé était payant auprès de la SWDE. Dès lors, peu de gens se résignaient à en faire la demande.

4.4.3. Seuil pour l'électricité

Nous avons fixé notre seuil de faible consommation pour l'électricité à 10kWh/an. Sachant qu'une personne seule consomme en moyenne 1200kWh/an²⁰, ce seuil correspond donc à la consommation moyenne d'une personne pendant 3 jours. Notons que sur le territoire carolorégien, 307 installations électriques sont de type compensation et consomment moins de 10kWh²¹, et parmi celles-ci 294 installations consomment 0kWh. Sur les 7712 adresses de compteurs recensées par notre méthodologie avec une consommation électrique inférieure à 10kWh, 4% sont donc de type compensation, ce qui amène un certain biais dans nos résultats en termes de vacance potentielle.

Nous analysons, dans cette partie, la distribution des logements déclarés inoccupés au sein de la stratégie 1 en fonction des consommations d'électricité inférieures à 10 kWh. On constate que 61% des logements inoccupés ont une consommation d'électricité inférieure à 10 kWh, cela signifie malgré tout que 39% des logements inoccupés ont une consommation égale ou supérieure à notre seuil fixé de 10 kWh.

Cette question nécessite d'être approfondie au moyen d'un échantillon plus important. Notons toutefois à titre de comparaison que le seuil est fixé à 100kWh sur le territoire Bruxellois. Ce seuil est inférieur à la consommation moyenne annuelle d'un frigo A+++ (150kWh/an)²², ce qui signifie une consommation anormalement basse pour une personne occupant réellement son logement, même de manière très économe.

Recommandation 12

Nous recommandons que les seuils pour l'eau et l'électricité soient rehaussés et harmonisés

²⁰ Source : ORES (André Lambert)

²¹ Chiffre mentionné lors de la journée d'études par André Lambert, responsable Access et Transit chez ORES.

²² Source : Cellule logements inoccupés à Bruxelles (Cassio Lopes)

5. Conclusions et perspectives

5.1. La vacance à Charleroi : Mise en perspective des résultats globaux

Seule une partie des résultats a pu être exploitée dans ce présent rapport, et la majorité des analyses ont été réalisées sur les effectifs de la stratégie 1. En effet, la vague d'envoi 2 n'a pu être réalisée que le 6 février et l'encodage des variables principales a été clôturé le 6 mars 2015²³. Des publications ultérieures sont prévues afin d'analyser plus en profondeur ces variables ainsi que les autres items du questionnaire. Il en est de même concernant les aspects qualitatifs.

Plusieurs chiffres sont présentés concernant la vacance immobilière résidentielle. Il s'agit ici de souligner comment ils s'articulent (cf. Tableaux 17 à 20). De manière liminaire, notons que le traitement des non-réponses a une importance déterminante dans la quantification de la vacance immobilière résidentielle. Par transparence, nous reproduisons ici l'ensemble des chiffres disponibles, soit les chiffres avec et sans les non-réponses, en sachant que les présentations statistiques se focalisent usuellement sur les chiffres sans prendre en compte les non-réponses. Dans le cas de cette recherche-pilote, les non-réponses sont sans doute hétérogènes dans la mesure où la probabilité nous semble plus importante de répondre pour les propriétaires dont le logement est occupé plutôt que pour ceux dont le logement est inoccupé. Cette impression repose sur une appréciation qualitative du déroulement de la recherche et n'est actuellement pas testée afin d'être posée de manière avérée. L'articulation de l'ensemble des chiffres apparaît une bonne solution pour encadrer le phénomène et donner des ordres de grandeur. Les Tableaux 16 et 17 montrent le dénombrement et la mise en perspective de la vacance résidentielle en fonction de la méthodologie utilisée et la conservation ou non des non-réponses dans l'analyse pour la stratégie 1. Les Tableaux 18 et 19 montrent quant à eux le dénombrement et la mise en perspective de la vacance résidentielle en fonction de la méthodologie utilisée et la conservation ou non des non-réponses dans l'analyse pour la stratégie 2.

Nous nous focalisons ici sur la présentation des chiffres du Tableau 18, qui nous semble être le tableau central pour situer les ordres de grandeur (les non-réponses sont retirées). Tout d'abord, le recensement des compteurs à faible consommation d'eau et d'électricité a permis une première estimation de la vacance sur le territoire des 15 anciennes communes à Charleroi. Avec 10.853 logements potentiellement vacants, la Ville de Charleroi présente un taux de vacance potentielle de 11,1%. A ce stade, il ne s'agissait que d'adresses présentant de faibles consommations d'eau et/ou d'électricité. Soulignons que ce résultat est malgré tout très proche de celui issu du Censur 2011.

A partir d'un échantillon représentatif de ces logements potentiellement vacants, il nous a été possible de consolider cette vacance potentielle. Suite à la consultation des adresses de logements de l'échantillon d'étude au cadastre, nous avons retiré les adresses non résidentielles, pour aboutir à une estimation consolidée de 8671 logements potentiellement vacants (soit entre 8237 et 9105 logements potentiellement vacants en tenant compte d'une

²³ L'envoi de la vague 1 a eu lieu mi-décembre 2014 et celui de la vague 2 a eu lieu début février 2015.

marge d'erreur de 5%), soit un taux de vacance pour l'ensemble de la Ville de Charleroi de 8,9%.

L'enquête auprès des propriétaires de cet échantillon consolidé des logements potentiellement vacants a permis de proposer une estimation de la vacance avérée. Nous avons demandé aux propriétaires si le logement concerné était effectivement vacant ou non. La vacance avérée est donc ici déclarative. Cette estimation est en deux temps. Premièrement, nous analysons la vacance avérée au temps t+1. Il s'agit donc des logements déclarés comme inoccupés au moment de l'enquête, entre début décembre 2014 et mi-mars 2015. Deuxièmement, nous analysons la vacance avérée au temps t, c'est-à-dire, durant l'année sur laquelle s'est basée l'étude des consommations, à savoir l'année 2013. Il s'agit donc du nombre de logements déclarés comme inoccupés au moment de l'enquête augmenté du nombre de logements déclarés occupés mais dont le début d'occupation est ultérieur à 2013.

Concernant la vacance avérée au moment de l'enquête (en 2014-2015), elle concerne environ 1396 logements (soit entre 1299 et 1466 logements en tenant compte d'une marge d'erreur de 5%), soit un taux de vacance avéré en t+1 de 1,41%.

Concernant la vacance avérée pour l'année de repérage (des données de croisement des consommations, soit 2013), **elle concerne environ 2636 logements** (soit entre 2504 et 2768 logements en tenant compte d'une marge d'erreur de 5%), **soit un taux de vacance avérée en t de 2,7%. C'est ce dernier chiffre qui nous semble le plus représentatif de l'état de la vacance immobilière résidentielle dans le secteur privé sur le territoire de la Ville de Charleroi.** En effet, en l'année t+1 de nouveaux logements sont sans doute devenus vacants, sans pour autant pouvoir être repérés sur les chiffres de l'année t.

Tableau 17 : Evolution de la quantification de la vacance immobilière résidentielle sous l'angle d'une application large des seuils ($\leq 5m^3$ et/ou $< 10kWh$) – les non-réponses sont assimilées à des logements occupés

| Type de vacance | Nombre de logements vacants | | Méthode globale | Méthode spécifique | Données sensibles en termes de vie privée | Identification des propriétaires |
|------------------|--|--|--|---|---|----------------------------------|
| Potentielle* | 10.853 | | Dénombrement (on travaille sur la population) | Croisement des consommations d'eau et d'électricité | oui | non |
| | enquête | Projection à l'échelle de la population | | | | |
| Potentielle** | 1582 (i.e. 79,9% de 1980) | 8.671 (+/- 5%) | Estimation (on travaille sur un échantillon d'étude) | cadastre | | oui/non |
| Avérée en t+1*** | 123 (i.e. 7,9% de 1558) ²⁴ | 685 (+/- 5%) | | Enquête : déclaration des propriétaires en t+1 | | oui |
| Avérée en t*** | 232 (i.e. 14,9% de 1558) ²⁵ | 1379 (+/- 5%) | | Enquête : déclaration des propriétaires en t+1 ET indication des occupés en t+1 mais inoccupés en t | oui | |

Source : EVR 2013 et RVR 2013 (Stéphanie Cassilde)

Champs :

* : Ensemble des logements du territoire de la Ville de Charleroi

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

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

²⁴ On passe de 1582 observations à 1558 observations car le cas des propriétaires non identifiés au sein de copropriétés a été « ignoré » pour la seconde vague.

²⁵ *Idem.*

Tableau 18 : Evolution de la quantification de la vacance immobilière résidentielle sous l'angle d'une application large des seuils ($\leq 5m^3$ et/ou $< 10kWh$) – les non-réponses sont retirées de l'analyse

| Type de vacance | effectifs | | Méthode globale | Méthode spécifique | Données sensibles en termes de vie privée | Identification des propriétaires |
|------------------|---------------------------|--|--|---|---|----------------------------------|
| Potentielle* | 10.853 | | Dénombrement (on travaille sur la population) | Croisement des consommations d'eau et d'électricité | oui | non |
| | enquête | Projection à l'échelle de la population | | | | |
| Potentielle** | 1582 (i.e. 79,9% de 1980) | 8.671 (+/- 5%) | Estimation (on travaille sur un échantillon d'étude) | cadastre | | oui/non |
| Avérée en t+1*** | 123 (i.e. 16,1% de 762) | 1396 (+/- 5%) | | Enquête : déclaration des propriétaires en t+1 | | oui |
| Avérée en t*** | 232 (i.e. 30,4% de 762) | 2636 (+/- 5%) | | Enquête : déclaration des propriétaires en t+1 ET indication des occupés en t+1 mais inoccupés en t | | oui |

Source : EVR 2013 et RVR 2013 (Stéphanie Cassilde)

Champs :

* : Ensemble des logements du territoire de la Ville de Charleroi

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

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

Tableau 19 : Evolution de la quantification de la vacance immobilière résidentielle sous l'angle d'une application large des seuils ($\leq 5m^3$ et $< 10kWh$) – les non-réponses sont assimilées à des logements occupés

| Type de vacance | effectifs | Méthode globale | Méthode spécifique | Données sensibles en termes de vie privée | Identification des propriétaires |
|-----------------|--------------------------------|--|---|---|----------------------------------|
| potentielle | 685 | Dénombrement (on travaille sur la population) | Croisement des consommations d'eau et d'électricité | oui | non |
| potentielle | 554 (i.e. 80,9% de 685) | Estimation (on travaille sur un échantillon d'étude) | cadastre | | oui/non |
| Avérée en t+1 | 85 (i.e. 15,3% de 554) | | Enquête : déclaration des propriétaires en t+1 | | oui |
| Avérée en t | 138 (i.e. 24,9% de 554) | | Enquête : déclaration des propriétaires en t+1 ET indication des occupés en t+1 mais inoccupés en t | | oui |

Source : EVR 2013 et RVR 2013 (Stéphanie Cassilde)

Champs :

* : Ensemble des logements du territoire de la Ville de Charleroi

** : Echantillon d'étude représentatif de l'ensemble des logements potentiellement vacant (et présentant une double faible consommation) sur le territoire de la Ville de Charleroi avant vérification au cadastre

*** : Echantillon d'étude représentatif de l'ensemble des logements potentiellement vacant (et présentant une double faible consommation) sur le territoire de la Ville de Charleroi après vérification au cadastre

Tableau 20 : Evolution de la quantification de la vacance immobilière résidentielle sous l'angle d'une application large des seuils ($\leq 5m^3$ et $< 10kWh$) – les non-réponses sont retirées de l'analyse

| Type de vacance | effectifs | Méthode globale | Méthode spécifique | Données sensibles en termes de vie privée | Identification des propriétaires |
|------------------|--------------------------------|--|---|---|----------------------------------|
| Potentielle* | 685 | Dénombrement (on travaille sur la population) | Croisement des consommations d'eau et d'électricité | oui | non |
| Potentielle** | 554 (i.e. 80,9% de 685) | Estimation (on travaille sur un échantillon d'étude) | cadastre | | oui/non |
| Avérée en t+1*** | 85 (i.e. 27,5% de 309) | | Enquête : déclaration des propriétaires en t+1 | | oui |
| Avérée en t*** | 138 (i.e. 44,6% de 309) | | Enquête : déclaration des propriétaires en t+1 ET indication des occupés en t+1 mais inoccupés en t | | oui |

Source : EVR 2013 et RVR 2013 (Stéphanie Cassilde)

Champs :

* : Ensemble des logements du territoire de la Ville de Charleroi

** : Echantillon d'étude représentatif de l'ensemble des logements potentiellement vacant (et présentant une double faible consommation) sur le territoire de la Ville de Charleroi avant vérification au cadastre

*** : Echantillon d'étude représentatif de l'ensemble des logements potentiellement vacant (et présentant une double faible consommation) sur le territoire de la Ville de Charleroi après vérification au cadastre (hors non-réponses des propriétaires)

5.2. Avantages et limites de la méthode de recensement des logements inoccupés à partir des consommations d'eau et d'électricité

Nous identifions trois principaux avantages dans le cadre de cette méthode. Premièrement, elle permet de travailler à l'échelle du logement. Actuellement, *via* le repérage visuel appliqué par les communes, il est très difficile de vérifier la vacance au sein des immeubles. Deuxièmement, elle permet de couvrir un large territoire à partir de données existantes, mais jusqu'à présent inexploitées dans le cadre de cette politique. Enfin, troisièmement, elle permet de comparer les territoires entre eux dans la mesure où l'estimation de vacance immobilière résidentielle est réalisée de la même manière partout, limites incluses.

Nous identifions cinq principales limites dans le cadre de cette méthode. Premièrement, elle est sensible au choix des seuils, qui doivent donc être les plus pertinents possibles. Deuxièmement, d'autres éléments peuvent entraver la compréhension des indicateurs, comme par exemple une fuite d'eau non signalée (le logement vacant concerné ne serait alors pas identifié par le biais des consommations d'eau) ou à l'inverse la présence d'une citerne d'eau de pluie ou de panneaux photovoltaïques qui sont des biais dans le nombre de logements recensés par une faible consommation. Notons également pour les compteurs d'eau, que pour les logements bâtis avant 2004 la présence d'un compteur par logement n'était pas obligatoire. Dès lors, on risque de sous-estimer la vacance en se basant uniquement sur de faibles consommations d'eau. D'où toute l'importance de se baser à la fois sur les consommations d'eau et d'électricité. Troisièmement, en l'état actuel des bases de données de compteurs communiquées (présentation et encodage différents, manque de précisions dans les adresses afin de s'assurer que nous sommes bien face à un logement), l'estimation de nombre de logements potentiellement vacants nécessite un traitement important des données. On peut également évoquer un décalage temporel, le temps de traitement et de communication des données impliquant nécessairement un retard quant à la situation actuelle du logement au moment de son identification comme inoccupé. De même, des logements qui seraient inoccupés durant les derniers mois de l'année n'apparaîtront comme sous les seuils fixés que lors de l'année $n+1$. Enfin, à l'avenir, qu'en sera-t-il des éventuels comportements opportunistes pour se situer au-dessus des seuils fixés dans l'arrêté ? Il faut ici mesurer l'avantage qu'auraient certaines personnes de consommer 5m^3 et ou 10kWh pour ne pas être repérés.

Malgré toutes ces limites, nous restons néanmoins convaincus que moyennant certains aménagements – dont certains sont encore à définir dans le cadre d'une prolongation de cette expérience-pilote, l'application de cette méthode apparaît comme un outil opportun dans l'identification et le recensement de la vacance immobilière résidentielle.

5.3. Perspectives pour la méthodologie de recensement à partir des consommations d'eau et d'électricité

Dans un contexte wallon où la densité de population est importante au sein des grandes villes et où une pression foncière n'est pas négligeable due à l'amenuisement des terrains disponibles, il est nécessaire de mettre en place des politiques de gestion des logements inoccupés en vue de leur remise sur le marché *via* un circuit plus court. Pour répondre aux

objectifs de ces politiques, beaucoup de pays investissent dans des outils d'aide à la décision comme l'établissement d'inventaires exhaustifs permettant de cerner l'ampleur et la nature du phénomène de vacance immobilière résidentielle.

Constatant le manque de recensement automatisé et homogène au sein des communes wallonnes, il devient capital d'identifier les logements vacants à l'aide d'une méthodologie commune dans une perspective d'actualisation continue. Par conséquent, il est important de mettre en évidence les caractéristiques pouvant servir à identifier les logements inoccupés. Il faut donc cadrer la définition de vacance à l'aide de caractéristiques objectives liées à l'identification. La première étape consisterait à réfléchir aux critères pertinents à la mise en place des arrêtés d'exécution de l'article 80 du Code Wallon du Logement et de l'Habitat Durable, qui prévoit que les gestionnaires de réseau d'électricité et les distributeurs d'eau transmettent à l'administration, au moins une fois par an, la liste détaillée des logements pour lesquels la consommation d'eau ou d'électricité est inférieure à la consommation minimale fixée par le Gouvernement.

Le projet-pilote sur le territoire de Charleroi a permis de tester un seuil pour les consommations d'eau et un seuil pour les consommations d'électricité. Il conviendrait de tester d'autres seuils afin d'analyser leur sensibilité pour identifier la vacance immobilière résidentielle, et ce pour l'ensemble du territoire wallon. Une extension de cette recherche-pilote sur une ou plusieurs autres villes wallonnes apparaît nécessaire pour consolider les seuils pertinents. Concrètement, il serait intéressant **de tester des seuils un peu plus élevés** afin de savoir si la distribution des logements déclarés inoccupés, des logements déclarés occupés mais ayant connu une période d'inoccupation durant l'année de relevé de consommation et des logements déclarés vraiment occupés sans interruption est différente de celle observée à Charleroi et permettre une mise en perspective des seuils.

5.4. Compréhension des raisons de la vacance

La Déclaration de Politique Régionale 2014-2019 prévoit la remise sur le marché des logements inoccupés et pour y arriver il est primordial en premier lieu de comprendre pourquoi certains logements restent vides et de réfléchir à quelles pistes d'action à mettre en place pour y remédier. L'enquête sur Charleroi a permis aux propriétaires de logements inoccupés de s'exprimer sur les difficultés rencontrées au quotidien et sur leurs attentes particulières. Cela nous permet de mettre en perspective les hypothèses usuellement retenues face au phénomène de la vacance immobilière résidentielle.

Tout d'abord, la raison principale de la vacance évoquée est que le logement est en travaux (39%) ; 29,3% des logements vacants seraient d'ailleurs fortement dégradés selon l'avis de leurs propriétaires. La seconde raison de vacance la plus importante est l'attente de vente du logement.

Ensuite, les premiers résultats de cette recherche-pilote à Charleroi montrent que le profil des propriétaires de logements vacants semble différent de ce que l'on imagine, en tous les cas il est plus nuancé. Le profil des propriétaires à la fois correspond et s'écarte de l'image que l'on en a *a priori* : oui plutôt inactif (40%) mais pas forcément les plus âgés (non-majoritaires). Par ailleurs, 30% possèdent au moins un autre bien en dehors du logement

vacant concerné, 40% uniquement ce logement (en plus éventuellement de leur logement personnel).

Notons également que 42,3% des logements vacants sont des maisons individuelles, donc pas de tous petits logements comme pensé *a priori*. Par ailleurs, l'hypothèse de la vacance corrélée à la présence de rez-de-chaussée commerciaux n'a pas pu être testée car il y n'a sans doute pas séparation des compteurs entre le commerce et les étages, ce cas nécessite une analyse spécifique.

Il faut par ailleurs souligner le caractère mouvant de la vacance. On peut malgré tout donner une fourchette de la vacance entre les logements déclarés inoccupés, les logements déclarés occupés mais inoccupés de manière frictionnelle et les logements potentiellement inoccupés dénombrés au cadastre.

Enfin, une dernière partie de l'étude de la vacance consiste à tester différents seuils et de vérifier si la vacance avérée est plus importante lorsque les seuils sont rehaussés. Nous sommes conscients qu'il y a aura toujours des logements occupés au sein de nos recensements, d'autant plus si l'on prend en compte le phénomène de sous-déclarations mais les prochaines recherches pilotes auront pour premier objectif de consolider au maximum la méthodologie de repérage à partir de faibles consommations en eau et/ou électricité.

Si ces résultats reflètent la situation de la vacance et des propriétaires à Charleroi, ils ne peuvent pas être généralisés en l'état pour l'ensemble de la Wallonie. D'une part, le contexte socioéconomique et urbain de Charleroi ne reflète pas forcément les situations des autres villes wallonnes. D'autre part, les caractéristiques sociodémographiques des locataires potentiels peuvent être différentes selon les localités. Il est donc nécessaire, en complément du recensement sur d'autres communes, de réaliser l'enquête auprès des propriétaires de logements vacants dans ces communes afin de pouvoir dessiner une tendance à plus large échelle.

Acronymes

CEHD : Centre d'Etudes en Habitat Durable

EVR : Estimation de la Vacance Immobilière Résidentielle

RSC : Relais Social de Charleroi

RVR : Raisons de la Vacance Immobilière Résidentielle

Bibliographie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Annexes

Annexe 1 : Proportion des compteurs à faible consommation d'eau et/ou d'électricité par localité

Tableau 4. Proportion et répartition des adresses à faible consommation d'eau ou/et d'électricité par/selon la localité

| Localité | Nombre de compteurs à faible consommation d'eau et/ou d'électricité par localité | Nombre de logements totaux par localité | Pourcentage de compteurs à faible consommation au sein de chaque localité (%) | Répartition des adresses à faible consommation selon la localité (%) |
|------------------------------------|--|---|---|--|
| Charleroi | 1494 | 12154 | 12,3 | 13,8 |
| Couillet | 500 | 5521 | 9,1 | 4,6 |
| Dampremy | 372 | 2953 | 12,6 | 3,4 |
| Gilly | 937 | 9261 | 10,1 | 8,6 |
| Gosselies | 487 | 5639 | 8,6 | 4,5 |
| Goutroux | 83 | 1277 | 6,5 | 0,8 |
| Jumet | 1037 | 11053 | 9,4 | 9,5 |
| Lodelinsart | 293 | 3727 | 7,9 | 2,7 |
| Marchienne-au-Pont | 1628 | 6721 | 24,2 | 15 |
| Marcinelle | 983 | 11809 | 8,3 | 9,1 |
| Monceau-sur-Sambre | 348 | 4220 | 8,2 | 3,2 |
| Mont-sur-Marchienne | 504 | 6301 | 8 | 4,6 |
| Montignies-sur-Sambre | 1216 | 9008 | 13,5 | 11,2 |
| Ransart | 348 | 3963 | 8,8 | 3,2 |
| Roux | 623 | 4042 | 15,4 | 5,7 |
| Total pour les 15 localités | 10853 | 97649 | 11,1 | 100% |

Source : EVR 2013 (CEHD/RSC) et cadastre régional de Mons (mise à jour du 1^{er} Janvier 2014)

Champ : Ensemble des adresses de logements résidentiels enregistrées au cadastre

Annexe 2 : Répartition des réponses et des non-réponses au sein des 15 localités (pour la stratégie 1)

Tableau 21. Répartition des réponses et non-réponses par localité

| Localité | Répartition des répondants selon la localité (%) | Répartition des non réponses selon la localité (%) |
|------------------------------------|--|--|
| Charleroi | 12,74 | 16,1 |
| Couillet | 4,43 | 4,60 |
| Dampremy | 4,15 | 3,20 |
| Gilly | 9,55 | 7,39 |
| Gosselies | 3,04 | 4,27 |
| Goutroux | 0,83 | 0,24 |
| Jumet | 10,66 | 9,44 |
| Lodelinsart | 1,93 | 3,29 |
| Marchienne-au-Pont | 16,06 | 15,28 |
| Marcinelle | 8,72 | 7,64 |
| Monceau-sur-Sambre | 2,63 | 4,35 |
| Mont-sur-Marchienne | 5,54 | 3,94 |
| Montignies-sur-Sambre | 10,38 | 11,26 |
| Ransart | 3,32 | 3,61 |
| Roux | 5,95 | 5,34 |
| Total pour les 15 localités | 100% | 100% |

Source : EVR 2013 (CEHD/RSC) et cadastre régional de Mons (mise à jour du 1er Janvier 2014)
 Champ : Ensemble des adresses de logements résidentiels enregistrées au cadastre

Annexe 3 : Le questionnaire

I. QUESTIONS PRÉLIMINAIRES

Avant de progresser dans le questionnaire, nous aimerions nous assurer que vous êtes bien le/la propriétaire/copropriétaire ou l'usufruitier du logement pour lequel nous vous contactons et vérifier que ce logement est bien inhabité actuellement.

Q1. Êtes-vous le/la propriétaire/copropriétaire ou l'usufruitier du logement pour lequel nous vous contactons ?

Non, je ne suis pas le/la propriétaire/copropriétaire ou l'usufruitier et ne l'ai jamais été
(Nous vous remercions d'avoir participé. Vous pouvez arrêter le questionnaire. Merci de le renvoyer au moyen de l'enveloppe préaffranchie jointe)

Non, je ne suis plus le/la propriétaire/copropriétaire ou l'usufruitier depuis le
(Nous vous remercions d'avoir participé. Vous pouvez arrêter le questionnaire. Merci de le renvoyer au moyen de l'enveloppe préaffranchie jointe)

Oui, je suis bien le propriétaire/copropriétaire ou l'usufruitier
(Veuillez continuer le questionnaire)

Q2. Ce logement est-il effectivement inhabité ?

Non, ce logement est actuellement habité et l'est depuis le
(Nous vous remercions d'avoir participé. Vous pouvez arrêter le questionnaire. Merci de le renvoyer au moyen de l'enveloppe préaffranchie jointe)

Non, ce logement est actuellement squatté
(Merci de continuer à répondre au questionnaire comme si le logement était inhabité)

Oui, ce logement est actuellement inhabité (personne n'y vit quotidiennement)

Q3. Depuis quand ce logement est-il inhabité ? (mois/année)//.....

Q4. Depuis que vous en êtes propriétaire/copropriétaire/usufruitier, le logement a-t-il déjà été habité ?

Non **PASSEZ DIRECTEMENT À LA QUESTION Q7**

Oui

Q5. Si oui, pendant combien de temps ?.....

Q6. Si oui, (plusieurs réponses possibles)

- Par vous-même
- Par un membre de votre famille
- Par un locataire
- Par différents locataires

II. QUESTIONS SUR LES RAISONS D'INOCCUPATION

Maintenant que nous sommes sûrs que votre logement est inhabité, nous aimerions en connaître les raisons afin de mieux cerner les difficultés rencontrées par les propriétaires de logements inhabités.

Q7. Pour quelles raisons ce logement est-il actuellement inhabité ? (Cochez les cases correspondantes)

Q7.1 Il s'agit d'une résidence secondaire :

- Non
 Oui **PASSEZ DIRECTEMENT À LA QUESTION Q8**

Q7.2 Ce logement fait l'objet d'une procédure de succession :

- Non **PASSEZ À LA QUESTION Q7.4**
 Oui

Q7.3 Si oui, la procédure de succession en cours est-elle problématique ?

- Non
 Oui

Q7.4 Ce logement fait l'objet d'une procédure de séparation de biens :

- Non **PASSEZ À LA QUESTION Q7.6**
 Oui

Q7.5 Si oui, la procédure de séparation de biens en cours est-elle problématique ?

- Non
 Oui

Q7.6 Ce logement fait l'objet d'une procédure judiciaire (mes biens sont actuellement conservés par la Justice) :

- Non
 Oui

Q7.7 Ce logement est une copropriété (plus d'un propriétaire) et nous sommes actuellement en désaccord:

- Non
 Oui

Q7.8 Ce logement est en attente de vente :

- Non **PASSEZ À LA QUESTION Q7.10**
 Oui

Q7.9 Si oui, vous avez mis une annonce depuis le (mois //année)

.....//..... **PASSEZ À LA QUESTION Q7.13**

Q7.10 J'ai tenté de vendre ce bien sans succès et il n'est actuellement plus en vente :

- Non **PASSEZ À LA QUESTION Q7.12**
 Oui

Q7.11 Si oui, à quel moment (mois//année) avez-vous retiré ce bien des annonces de vente ?

.....//..... **PASSEZ À LA QUESTION Q7.13**

Q7.12 Je souhaite vendre ce logement, mais pas tout de suite :

- Non
 Oui car

Q7.13 Ce logement est en attente de location (annonce en cours) :

Non **PASSEZ À LA QUESTION Q7.18**

Oui

Q7.14 Si oui, vous avez mis une annonce depuis le (mois//année)//.....

Q7.15 Si oui, est-ce que des personnes se sont portées candidates pour la location ?

Non **PASSEZ À LA QUESTION Q7.17**

Oui

Q7.16 Si oui, pourquoi ces personnes ne sont-elles pas devenues locataires de ce logement ?
(plusieurs réponses possibles)

Les candidats ne convenaient pas pour ce logement (par exemple, leurs revenus étaient insuffisants)

Le logement ne leur convenait pas (par exemple, à cause de sa superficie, à cause d'un manque de luminosité, à cause de l'agencement des pièces, etc.)

Le loyer ou le montant des charges ne leur convenait pas

Pour une autre raison

Veillez préciser :

Je ne sais pas pourquoi le logement ne leur convenait pas

PUIS PASSEZ À LA QUESTION Q7.20

Q7.17 Si non, à votre avis, pour quelles raisons les candidats ne se présentent pas ?
(plusieurs réponses possibles)

Le quartier est peu attractif (par exemple : insécurité, difficulté de circulation, stationnement difficile, etc.)

Le logement est peu attractif (par exemple : il est petit et ne peut accueillir qu'une seule personne)

Pour une autre raison

Veillez préciser :

Je ne sais pas pourquoi des candidats ne se sont pas encore présentés

PUIS PASSEZ À LA QUESTION Q7.20

Q7.18 J'ai tenté de louer ce bien sans succès et il n'est plus proposé à la location actuellement :

Non **PASSEZ À LA QUESTION Q7.20**

Oui

Q7.19 Si oui, à quel moment (mois//année) avez-vous retiré ce bien des annonces de location ?
.....//.....

| <i>Veillez cocher les cases correspondantes</i> | Oui | Non |
|---|--------------------------------|-----|
| Q7.20 Ce logement est en attente de permis de location | | |
| Q7.21 Ce logement est en attente de vérification incendie | | |
| Q7.22 Ce logement est en attente d'acceptation du permis d'urbanisme | Si oui, depuis le//..... | |
| Q7.23 Ce logement fait l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité | | |
| Q7.24 Ce logement est en attente de régularisation urbanistique avant sa vente | | |

Q7.25 Ce logement est en travaux :

- Non
 Oui, depuis le//..... (mois//année)

Q7.26 Ce logement nécessite des travaux :

- Non **PASSEZ À LA QUESTION Q7.29**
 Oui

Q7.27 Si oui, (plusieurs réponses possibles)

- je dispose/j'ai obtenu l'argent nécessaire pour effectuer les travaux et ils vont débiter prochainement. Quand est prévu le début des travaux ? (mois//année)//.....
 je dispose/j'ai obtenu l'argent nécessaire pour effectuer les travaux et des démarches sont en cours pour introduire une demande de permis d'urbanisme (par exemple, les plans sont en cours de réalisation chez l'architecte)
 je dispose/j'ai obtenu l'argent nécessaire pour effectuer les travaux et une demande de permis d'urbanisme a été déposée à l'administration communale
 je ne dispose pas du financement nécessaire directement
 il m'est impossible d'obtenir un financement à la banque
 je dispose de l'argent pour les réaliser, mais ce n'est pas ma priorité
 je dispose de l'argent pour les réaliser, mais j'attends un moment plus propice pour les débiter → Veillez préciser :
 je ne souhaite pas plus investir dans ce bien
 leur coût est trop élevé par rapport au loyer que je peux attendre
 leur coût est trop élevé par rapport à l'argent dont je dispose ou que je pourrais obtenir auprès de banques ou de tiers

Q7.28 Si oui, de quel type de travaux s'agit-il ? (plusieurs réponses possibles)

- Travaux de rénovation importants nécessitant une main d'œuvre spécialisée (par exemple, changement de la couverture de toiture, remise en état des façades, construction d'une annexe, etc.)
 Veillez préciser :
- Travaux de rénovation légers (par exemple, mise en peinture des murs, pose de parquet, etc.)
 Veillez préciser :
- Travaux d'isolation (par exemple, isolation de la toiture ou des murs)
 Veillez préciser :
- Travaux de mise en conformité (par exemple, changement de l'installation électrique pour répondre aux normes, installation d'une ventilation forcée dans une salle de bains dépourvue d'ouverture vers l'extérieur)
 Veillez préciser :

Q7.29 Ce logement est situé au-dessus d'un rez-de-chaussée commercial ?

Non **PASSEZ DIRECTEMENT À LA QUESTION Q7.32**

Oui

Q7.30 Si oui, quelle est la nature de l'activité commerciale en-dessous du logement ?

Magasin d'alimentation

Bar/Café

Restauration

Vente → Veuillez préciser :

Night Shop

Autre → Veuillez préciser :

Je ne sais pas

Q7.31 Si oui, le logement dispose-t-il d'une entrée indépendante (on peut accéder au logement sans passer par le commerce) ?

Non

Oui

Q7.32 J'ai des problèmes de santé m'empêchant de gérer et d'entretenir le logement correctement, c'est pour cette raison qu'il est inhabité :

Non

Oui

Q7.33 Je suis en maison de repos et je ne souhaite pas louer ou vendre le logement :

Non

Oui

Q7.34 J'ai eu/j'ai des problèmes avec de précédents locataires et j'ai peur de le remettre en location :

Non

Oui

Q7.35 Je n'ai pas/plus le temps de m'occuper de ce logement :

Non

Oui

Q7.36 J'habite trop loin du logement pour m'en occuper :

Non **PASSEZ À LA QUESTION Q7.38**

Oui

Q7.37 Si oui, quelle est la durée de votre trajet habituel entre votre lieu de résidence et le logement ?
..... heure(s).....minute(s)

Q7.38 Je réserve ce logement pour l'un de mes proches et je préfère ne pas le louer en attendant :

Non

Oui

Q7.39 Je réserve ce logement pour moi plus tard et je préfère ne pas le louer en attendant :

Non

Oui

Q7.40 Ce logement est inhabité actuellement pour une autre raison :

Non **PASSEZ À LA QUESTION Q8**

Oui

Q7.41 Si oui, veuillez préciser :

III. QUESTIONS SUR L'ACQUISITION DE VOTRE LOGEMENT

Pour notre étude, il est important de connaître l'historique de votre logement et de connaître sa fonction initiale lors de l'acquisition.

Q8. Depuis quand ce logement est-il en votre possession ? (mois//année)//.....

Q9. Comment êtes-vous devenu propriétaire de ce logement ?

- Par héritage **PASSEZ DIRECTEMENT À LA QUESTION Q11**
 Par donation **PASSEZ DIRECTEMENT À LA QUESTION Q11**
 Par usufruit **PASSEZ DIRECTEMENT À LA QUESTION Q11**
 Par achat

Q10. S'il s'agit d'un achat, dans quel but avez-vous acheté ce logement au départ ?

- Il s'agissait d'un investissement financier
 Comme logement destiné à l'un des membres de ma famille
 Comme logement destiné à un usage futur (projet d'agrandissement de la cellule familiale, logement plus adapté aux personnes âgées, logement mieux localisé pour la période de retraite, etc.)

Veillez préciser :

- Pour une autre raison → Veillez préciser :

IV. QUESTIONS SUR L'ETAT DE VOTRE LOGEMENT

L'état du logement est un facteur important de notre étude. En effet, vos réponses nous apporteront une information sur l'état général des logements inhabités.

Q11. Actuellement, considérez-vous ce logement comme fortement dégradé ?

- Non **PASSEZ DIRECTEMENT À LA QUESTION Q13**
 Oui

Q12. Si oui, pour quelle(s) raison(s) est-il dans cet état ?

- Il était déjà comme ça quand j'en suis devenu propriétaire
 Le dernier locataire a fait des dégâts
 Le logement s'est dégradé car je n'ai pas pu l'entretenir pendant une longue période
 Pour une autre raison (par exemple, un incendie).

Veillez préciser :


Q13. De quel type de logement/d'immeuble s'agit-il ?

- Une maison individuelle
 Un appartement
 Un studio
 Un kot
 Un immeuble avec plusieurs logements
 Un immeuble mixte (commerce au rez-de-chaussée et logement(s) aux étages)

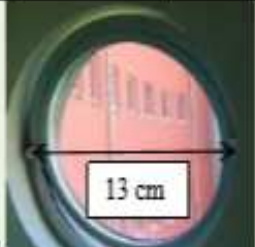
Q14. De combien de chambres dispose ce logement ?

Q15. Comment décririez-vous ce logement ? Il s'agit de faire un état des lieux (Veuillez cocher les cases correspondantes)


| Pièces du logement | Cette pièce bénéficie-t-elle d'un éclairage naturel ? | | | | Détecte-t-on des traces d'humidité dans cette pièce ? | | | Cette pièce dispose-t-elle d'une ouverture vers l'extérieur d'au moins 140 cm ² * ou d'une ventilation forcée ** ? | | |
|---------------------|---|---|-------------------------|----------------|---|-----|----------------|---|-----|----------------|
| | Oui | Il est très faible (besoin permanent d'éclairage d'appoint) | Pas d'éclairage naturel | Je ne sais pas | Oui | Non | Je ne sais pas | Oui | Non | Je ne sais pas |
| Q15.1 Cuisine | | | | | | | | Y compris hotte | | |
| Q15.2 Séjour | | | | | | | | X | | |
| Q15.3 Salle de bain | | | | | | | | X | | |
| Q15.4 Chambre(s) | | | | | | | | X | | |



14cm



13 cm



10 cm

*Par exemple : ou **Par exemple :

Q15.5 L'installation électrique :

- Répond aux normes
- Présente un ou plusieurs problèmes de sécurité (exemples : absence de prises de terre, fils dénudés, etc.)
- Il n'y a pas d'installation électrique
- Je ne sais pas

Q16. Ce logement dispose-t-il d'un garage ou de facilités de stationnement dans la rue ?

- Non
- Oui
- Je ne sais pas

V. QUESTIONS SUR VOTRE PATRIMOINE IMMOBILIER

Pour notre recherche, nous aimerions savoir si les propriétaires disposent de plusieurs logements. Vos réponses nous permettront de comprendre votre situation immobilière.

- Q17. Êtes-vous : Propriétaire du logement que vous occupez vous-même ?
 Locataire du logement que vous occupez vous-même ?
 Logé(e) à titre gratuit ?

Q18. Êtes-vous propriétaire d'autres biens immobiliers résidentiels, outre ce logement et votre logement personnel ?

- Non **PASSEZ DIRECTEMENT À LA QUESTION Q21**
 Oui

Q19. Si oui, combien ?

Q20. Si oui, combien sont habités actuellement ?

VI. QUESTIONS SUR LES CRITÈRES DE LOCATION

Les locataires jouent un rôle important dans l'histoire des logements. C'est pourquoi nous aimerions avoir votre avis, même si vous ne louez aucun logement, sur les différents types de candidats locataires possibles.

Q21. Imaginons que vous souhaitez louer ce bien. Dans ce cas, quels seraient vos critères pour choisir un locataire ? (Veuillez cocher les cases correspondantes, et numéroter - de 1 à 3 - les 3 critères les plus importants selon vous)

| Critères | Oui | Non | N° |
|---|-----|-----|----|
| Q21.1 Un revenu suffisant Par exemple, un revenu 3 fois supérieur au montant du loyer | | | |
| Q21.2 Un revenu stable Par exemple, un CDI | | | |
| Q21.3 L'origine des ressources Par exemple, un revenu de travail, une allocation du CPAS ou de la mutuelle, etc. | | | |
| Q21.4 La composition familiale Par exemple, un couple avec enfants | | | |
| Q21.5 L'âge Par exemple, une personne jeune ou une personne âgée | | | |
| Q21.6 L'origine géographique Par exemple, une personne européenne | | | |
| Q21.7 L'apparence générale Par exemple, la tenue vestimentaire ou la coiffure | | | |
| Q21.8 Une bonne entente Par exemple, un bon dialogue ou des passions communes | | | |

Q22. Les critères ci-dessous sont-ils, selon vous, essentiels pour que le locataire assure le paiement du loyer et l'entretien du logement ? (Veuillez cocher les cases correspondantes et numéroté - de 1 à 3 - les 3 critères les plus importants selon vous dans chaque cas)

| Critères | Le paiement du loyer et des charges | | | Le maintien du bien en l'état | | |
|--------------------------------|-------------------------------------|-----|----|-------------------------------|-----|----|
| | Oui | Non | N° | Oui | Non | N° |
| Q22.1 Un revenu suffisant | | | | | | |
| Q22.2 Un revenu stable | | | | | | |
| Q22.3 L'origine des ressources | | | | | | |
| Q22.4 La composition familiale | | | | | | |
| Q22.5 L'âge | | | | | | |
| Q22.6 L'origine géographique | | | | | | |
| Q22.7 L'apparence générale | | | | | | |
| Q22.8 Une bonne entente | | | | | | |

Q23. Connaissiez-vous le système des garanties locatives du CPAS ?

- Non *PASSEZ À LA QUESTION Q25*
- Oui mais aucun locataire antérieur n'y a eu recours *PASSEZ À LA QUESTION Q26*
- Oui mais je ne préfère pas les accepter *PASSEZ À LA QUESTION Q26*
- Oui mais je n'ai jamais mis en location mon/mes biens *PASSEZ À LA QUESTION Q26*
- Oui et un ou plusieurs locataires y ont eu recours

Q24. Dans ce cas, comment évalueriez-vous ce système de garantie locative ?

- Très efficace
- Moyennement efficace
- Peu efficace
- Pas efficace du tout

Veuillez préciser votre choix :

.....

PASSEZ À LA QUESTION Q26

Q25. La garantie locative du CPAS peut se faire de plusieurs manières : soit le CPAS avance directement le montant de la garantie locative sur un compte bloqué, soit par une garantie bancaire via le CPAS. Dans ce cas, la banque s'engage, pour le compte du CPAS (et non pour le compte du locataire), à payer au propriétaire-bailleur le montant de la garantie locative si le locataire n'observe pas ses obligations.

La garantie locative du CPAS sert donc de garantie pour le propriétaire si le locataire n'observe pas entièrement ou partiellement ses obligations.

Sachant désormais ce qu'est la garantie locative du CPAS, seriez-vous prêt à accepter des candidats locataires bénéficiant du droit à cette garantie locative ?

- Non
 Oui

VII. QUESTIONS SUR LES EXPÉRIENCES DE LOCATION ANTÉRIEURES

Cette partie est dédiée aux propriétaires ayant déjà eu une expérience de location. Si vous n'avez jamais loué de biens, veuillez ne pas répondre et passer directement à la question Q28.

Vos réponses nous permettront de comprendre l'influence des expériences passées dans le phénomène de logements inhabités, de savoir si beaucoup de propriétaires ont dû faire face, dans le passé, à différents problèmes à cause de leurs locataires.

Q26. Concernant le(s) logement(s) dont vous êtes ou avez été propriétaire, avez-vous déjà été confronté aux événements suivants :

Q26.1 Impayés de loyer ?

- Non
 Oui (Si oui, pour combien de locataires?et quel est le nombre de mois d'arriérés de loyer moyen pour chacun ?.....)

Q26.2 Dégradation(s) du logement loué ?

- Non
 Oui (Si oui, pour combien de locataires ?.....)

Q27. Avez-vous déjà dû avoir recours à la justice de paix lors d'un litige avec un/des locataires ?

- Non
 Oui (Si oui, à combien de reprises ?)

Commentaires éventuels quant à ces expériences locatives antérieures :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

VIII. QUESTIONS SUR LES MODALITÉS DE LOCATION

Imaginons que vous souhaitez louer ce logement. Dans ce cas, pouvez-vous répondre aux questions suivantes relatives aux modalités de location.

Vos réponses à ces questions nous permettront de savoir si les obligations législatives et les différentes aides à la location sont suffisamment connues par les propriétaires.

Q28. Connaissez-vous ces réglementations en matière de logement et de location ? Les procédures administratives qu'elles impliquent vous semblent-elles suffisamment compréhensibles ? (Veuillez cocher les cases correspondantes)

| | Connaissez-vous l'existence de la réglementation suivante ? | | Savez-vous quelle est la procédure à suivre dans le cadre de cette réglementation ? | | Actuellement, comment jugez-vous cette procédure ? | | | | Cette réglementation est-elle un frein à la location de votre logement? | | | |
|--|---|-----|---|-----|--|--------|-----------|----------------|---|------------|------------------|-----------------|
| | Oui | Non | Oui | Non | Très facile | Facile | Difficile | Très difficile | Oui beaucoup | Oui un peu | Non pas vraiment | Non pas du tout |
| Q28.1 Le permis d'urbanisme lors de travaux de rénovation importants | | | | | | | | | | | | |
| Q28.2 Le permis de location | | | | | | | | | | | | |
| Q28.3 Le Certificat de Performance Energétique des Bâtiments (PEB) | | | | | | | | | | | | |
| Q28.4 L'enregistrement du bail | | | | | | | | | | | | |

IX. QUESTIONS SUR LA CONNAISSANCE DES AIDES À LA LOCATION

Des aides à la rénovation et à la location existent. Quel que soit l'usage de votre bien, nous souhaiterions savoir si vous avez connaissance de ces différentes aides.

Q29. Connaissez-vous les Agences Immobilières Sociales (A.I.S.) ?

- Non
 Oui

Q30. Imaginons que vous souhaitez louer votre bien, accepteriez-vous de confier sa gestion à une Agence Immobilière Sociale ?

- Oui **PASSEZ À LA QUESTION Q32**
 Non

Q31. Si non, pourquoi ?

- Je ne connais pas les Agences Immobilières Sociales
 J'ai peur de ne plus maîtriser mon logement
 J'ai peur des choix de locataires qui pourraient être faits
 Je veux pouvoir fixer moi-même le montant du loyer
 Pour une autre raison → Veuillez préciser :

Q32. Etes-vous au courant des différentes aides et primes mises à disposition des propriétaires lors de travaux de rénovation ? (Veuillez cocher les cases correspondantes)

| Aides | Oui | Non |
|---|-----|-----|
| Q32.1 Prime pour isolation (prime octroyée lors de l'isolation de votre toiture, par exemple) | | |
| Q32.2 Prime pour chauffage (prime octroyée lors du remplacement ou de l'installation d'un système de chauffage plus performant) | | |
| Q32.3 Prime pour eau chaude sanitaire (prime octroyée lors du remplacement ou de l'installation d'un système de fourniture d'eau chaude pour la salle de bains plus performant) | | |
| Q32.4 Prime pour audit énergétique (prime octroyée dans le cadre d'une analyse, par un expert, des travaux à réaliser en vue d'améliorer la performance énergétique de votre logement) | | |
| Q32.5 Prime pour réhabilitation (prime octroyée lors du remplacement de la toiture ou des châssis par exemple) | | |
| Q32.6 Ecopack (prêt à un taux 0% pour tous les travaux de rénovation permettant une amélioration de la performance énergétique des logements) | | |
| Q32.7 Prêts et subventions pour les propriétaires-bailleurs (le Fonds du Logement de Wallonie octroie des aides, sous la forme de prêts à taux 0 % et de subventions, aux propriétaires désireux de réhabiliter ou de restructurer des biens immobiliers en logements sociaux. En contrepartie, les propriétaires acceptent de confier la gestion de ces logements à un organisme à finalité sociale : une agence immobilière sociale (AIS) ou une association de promotion du logement (APL)) | | |

Q33. A quelles conditions choisiriez-vous de mettre/remettre ce logement en location ?

(plusieurs réponses possibles)

- Une aide administrative et juridique pour toutes les démarches
- Une aide technique (par exemple, des conseils sur les travaux à réaliser)
- Une aide financière pour la rénovation du bien
- Une aide à la gestion du bien
- Une aide à la mise en location
- Autre → Veuillez préciser :
- Aucune

X. QUESTIONS SOCIODÉMOGRAPHIQUES

Les questions suivantes sont d'ordre général. Vos réponses nous permettront de mieux cibler les catégories de propriétaires touchés par le phénomène de logements inhabités.

Q34. Vous êtes :

- Un homme
- Une femme

Q35. Quelle est votre tranche d'âge ?

- 18 - 25 ans
- 26 - 35 ans
- 36 - 45 ans
- 46 - 55 ans
- 56 - 65 ans
- 66 - 75 ans
- 75 ans ou plus

Q36. Quelle est votre situation maritale ?

- Célibataire
- En couple / Marié
- Séparé / Divorcé
- Veuf / Veuve

Q37. Avez-vous des enfants à charge?

- Non
- Oui

Q38. Actuellement :

- Je travaille à temps complet
- Je travaille à temps partiel
- Je ne travaille pas / plus

