



RAPPORT DE PRÉFIGURATION DE L'OBSERVATOIRE WALLON DES LOYERS ET DU LOGEMENT

*ETUDE COMPARATIVE ALLEMAGNE/FRANCE/RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE*

SEPTEMBRE 2013

Le C.E.H.D. est un organisme de recherche publique de la Wallonie

**Rapport de préfiguration de l'Observatoire
Wallon des Loyers et du Logement (O.W.L.L.)**

*Etude comparative de l'observation des loyers en
France, en Allemagne et en Région de Bruxelles-
Capitale*

Marko KRYVOBOKOV
Sébastien PRADELLA

Sommaire

1. Introduction	4
2. Un observatoire, instrument statistique pour quelle(s) action(s) publique(s) ?	7
2.1. L'observation statistique des loyers et ses applications pour l'action publique?.....	9
2.2. Les observatoires des loyers : comparaison entre l'Allemagne, la France et la Région de Bruxelles-Capitale.....	11
3. Concevoir un observatoire des loyers : les scenarii possibles.	18
3.1. Scénario 1 : la récupération de fichiers de données	18
3.2. Scénario 2 : l'enquête par sondage	22
4. Déterminer les modalités de l'enquête « loyer »	29
4.1. Le logement locatif en Wallonie : traits marquants	29
4.2. Définir les objets à observer : le loyer et le logement.....	36
4.3. Penser l'échantillonnage et la stratification du logement locatif privé.....	39
4.3.1. Simulation d'échantillon à l'échelle de la Wallonie	42
4.3.2. Simulations d'échantillonnage à l'échelle des arrondissements les plus locatifs	45
4.3.3. Sélection d'arrondissements locatifs versus sélection « pot-pourri » de communes.....	52
4.4. Estimer le coût des enquêtes d'observation des loyers	57
4.5. Envisager les variables d'analyse de l'enquête	58
4.6. Opter pour un panel longitudinal.....	60
5. Piloter l'Observatoire Wallon des Loyers et du Logement.....	61
6. Bibliographie	64

Table des illustrations

Encadré 1 - Les régulations publiques du logement locatif en France et en Allemagne	8
Encadré 2 - Le Mietspiegel et son fonctionnement	14
Encadré 3 - La base de données de l'enregistrement de baux locatif par le SPF Finances	20
Encadré 4 - Le projet de réseau d'observatoires urbains des loyers en France.....	25
Encadré 5 - Quel est le taux de sondage habituellement pratiqué?	41
Encadré 6 - Schéma de pilotage de l'observatoire wallon des loyers et du logement.....	62
Graphique 1 - Répartition des locataires et propriétaires selon la localisation en zones bâties plus ou moins denses en Wallonie (Sources : SILC, 2011).....	31
Graphique 2 - Répartition des logements occupés par les propriétaires et les locataires en Wallonie selon la catégorie d'ancienneté	34
Graphique 3 - Proportion de logements occupés par des locataires et par arrondissements (y compris sociaux) (sources : Cityse)	45
Graphique 4 - Pourcentage estimé de logements à louer par arrondissements en Wallonie.....	46
Tableau 1 - La régulation des loyers et le développement de l'observation statistique des loyers dans quelques pays européens.	10
Tableau 2 - Répartition entre propriétaires et locataires dans les régions belges et dans quelques pays européens.....	11
Tableau 3 - Modes de collecte de données dans les trois cas comparés	18
Tableau 4 - Les avantages et inconvénients de la récupération de données administratives sur les loyers.	22
Tableau 5 - Les avantages et inconvénients des enquêtes par sondage sur les loyers.	28
Tableau 6 - Répartition des ménages selon le statut d'occupation et le type de zones géographiques	30
Tableau 7 - Répartition (en %) des différents statuts d'occupation selon zones bâties plus ou moins denses en Wallonie	32
Tableau 8 - Comparaison entre les profils de la location et de la propriété en Wallonie, répartis selon le type de zones d'urbanisation et l'âge du bâti.....	33
Tableau 9 - Répartition des ménages locataires en Wallonie selon le type de logement et la zone plus ou moins densément peuplées.	35
Tableau 10 - Niveau de la charge budgétaire représentée par le logement pour les ménages locataires en Wallonie	35
Tableau 11- Recherche du taux de sondage optimal pour une enquête à l'échelle de la Wallonie (sans distinction intra-territoriale)	43
Tableau 12 - Nombre estimé de logements à louer par arrondissements en Wallonie	46
Tableau 13 - Simulation d'échantillonnage pour l'arrondissement de Liège.....	47
Tableau 14 - Simulation d'échantillonnage pour l'arrondissement de Charleroi.....	48
Tableau 15 - Simulation d'échantillonnage pour l'arrondissement de Nivelles	48
Tableau 16 - Simulation d'échantillonnage pour l'arrondissement de Verviers	49
Tableau 17 - Simulation d'échantillonnage pour l'arrondissement de Namur.....	49
Tableau 18 - Simulation d'échantillonnage pour l'arrondissement de Mons.....	50
Tableau 19 - Simulation d'échantillonnage pour l'arrondissement de Marche-en-Famenne.....	50
Tableau 20 - Classements des 100 communes avec les parcs locatifs privés les plus élevés en Wallonie.....	53
Tableau 21 - Estimation du coût moyen d'une enquête "loyer".....	58

1. Introduction

Le présent rapport de recherche a pour but de préfigurer la mise en place d'un observatoire des loyers en Wallonie.

Le programme provisoire de travail du Centre d'Etudes en Habitat Durable, adopté par Monsieur Jean-Marc Nollet, Ministre du Logement en mai 2012, prévoit de mener les études nécessaires à la préfiguration d'un observatoire des loyers et du logement en Wallonie. Les statuts de l'a.s.b.l. Centre d'Etudes en Habitat Durable confient une mission générale au Centre visant à « *proposer au Gouvernement une méthodologie pour définir la valeur locative normalisée des logements et construire une grille de référence des loyers en récoltant et en traitant des données statistiques utiles* ». Cet objectif nécessite de mettre en place plusieurs étapes intermédiaires de travail afin d'opérationnaliser les tâches scientifiques et administratives nécessaires. Le présent rapport propose donc un projet adressé au Gouvernement et aux organismes partenaires pour le permettre de décider de la structure et des modalités de mise en œuvre pratique de cet observatoire.

Trois points doivent plus précisément être traités par les autorités compétentes sur la base de ce présent rapport :

- 1) le choix de la structure à privilégier pour poursuivre la conception méthodologique et pratique de l'observatoire,
- 2) l'appréciation de la faisabilité par rapport aux objectifs de politiques du logement et
- 3) les moyens à affecter.

Dès les premières consultations menées avec différents experts et parties prenantes des questions liées au logement en Wallonie, la priorité de cette observation statistique a été portée sur le logement locatif en raison de l'absence totale de données sur le sujet en Wallonie. Ce rapport se concentre sur l'organisation de la collecte et de l'analyse des données relatives au montant des loyers et des caractéristiques des logements loués.

L'observation statistique des loyers n'est pas une simple veille d'indicateurs généraux sur le logement locatif (observatoire de la santé, de la mobilité, etc.). Le niveau de précision des données que les partenaires souhaitent obtenir détermine l'organisation, les exigences méthodologiques et les moyens nécessaires pour développer l'observation statistique des loyers.

L'observation statistiques des loyers est traditionnellement exigeante car elle est peut être impliquée directement dans la prise de décision et l'application des politiques du logement. Parfois, les pouvoirs publics assignent une fonction importante à l'observation statistique lorsque celle-ci participe à la régulation publique du marché locatif (comme celui des prix dans différents marchés).

Plus les utilisations de l'observation statistique sont importantes, plus le dispositif mobilise logiquement une expertise spécialisé en études pluridisciplinaires de l'habitat. L'objectif est de concevoir le design de recherche le plus fiable et précis sur le plan scientifique afin de servir les objectifs concertés entre tous les acteurs de la politique du logement. Le pilotage de l'observation statistique de loyers nécessite une prise en compte des intérêts des parties prenantes ainsi que l'analyse spécialisée universitaire des problématiques sous-jacentes à l'évolution du marché locatif.

Pour préfigurer l'observatoire des loyers et du logement, le C.E.H.D. a mené une étude comparative des dispositifs d'observation statistique des loyers mis en œuvre dans les régions ou pays proches de la Wallonie. Les régions urbaines françaises et allemandes ainsi que la région de Bruxelles-Capitale ont été retenues. La démarche de recherche qualitative s'effectue à partir d'entretiens avec des experts scientifiques ou responsables administratifs impliqués dans l'observation statistique des loyers ainsi qu'à partir d'un corpus documentaire sur les expériences étrangères (rapport, publications scientifiques, documents parlementaires, etc.). Les thèmes couverts portaient sur les enjeux méthodologiques et de gouvernance qui caractérisent l'observation statistique des loyers. Dans le but de vérifier l'opérationnalité de modes possibles de conception de l'observatoire des loyers, un examen du contenu de certaines bases données administratives fédérales et wallonnes a été conduit en introduisant des demandes officielles (dont le présent rapport relate les résultats).

La première section du rapport a pour objectif de définir les relations entre le marché locatif et la régulation publique, d'une part, ainsi que l'observation et la régulation des loyers, d'autre part. Cette définition est essentielle pour la réalisation du travail de recherche scientifique d'observation des loyers. Le montage scientifique de l'observatoire est déterminé par l'utilisation finale que les acteurs du secteur projettent d'en faire. Cette section conclut sur la particularité de ce type d'observation statistique qui, selon les choix des acteurs du secteur, servira de manière variable les politiques du logement. L'observatoire constitue également un instrument de transparence du marché locatif tant pour les propriétaires que les locataires qui ne manquera d'influer sur leurs comportements d'agents économiques, une fois les indicateurs publiés.

La deuxième section du présent rapport traite des enjeux méthodologiques qui caractérisent les expériences comparées d'observation statistique des loyers dans les régions limitrophes. Elle examine deux principaux scénarii pour préfigurer un observatoire des loyers en Wallonie, c'est-à-dire l'observation par récupération de fichiers de données administratives ou celle par production de données mesurées sur le terrain au moyen d'une enquête par sondage. Chacune de ces options fait l'objet d'une évaluation quant à sa faisabilité à court voire moyen terme.

Dans sa quatrième section, le rapport privilégie la réalisation d'une enquête par sondage menées auprès d'un échantillon représentatif de ménages locataires wallons. Il s'agit de proposer un design d'enquête en précisant les principales modalités. Pour ce faire, la situation du logement locatif est dépeinte brièvement à partir de ces indicateurs statistiques les plus saillants afin de fixer objectivement le cadre des orientations pour la suite des travaux de recherche. Des interrogations fondamentales sont soulevées à propos de la définition de la population que les acteurs souhaitent étudier (notamment les critères pour circonscrire la situation locative et les biens résidentiels loués). Les bases d'une stratégie d'échantillonnage, notamment le nombre de répondants, le critère de stratification et l'échelle géographique la plus appropriée, sont recherchées pour déterminer la principale modalité de l'enquête par sondage. Ainsi, plusieurs variantes sont examinées selon différents paramètres. Cela permet de recommander une fourchette d'enquêtes à réaliser qui assure la représentativité et d'en estimer le coût financier.

La dernière section du rapport propose un schéma de pilotage partenarial à l'échelle de la Wallonie pour assurer la production de données relatives au loyer qui sont répondent aux normes de qualité scientifique, d'une part, ainsi que la construction en concertation avec

toutes les parties prenantes des objectifs et des arbitrages de l'observatoire des loyers,
d'autre part.

2. Un observatoire, instrument statistique pour quelle(s) action(s) publique(s) ?

Le terme « observatoire » est utilisé pour désigner le plus souvent un dispositif organisationnel et statistique mis en place pour recueillir des données quantitatives ou qualitatives et surtout analyser régulièrement l'évolution d'un ensemble d'indicateurs (ou d'indices) relatifs à un phénomène socio-économique (ex. : prix, santé, intégration sociale, délinquance, etc.) qui ont fait l'objet d'une définition rigoureuse. Une fois que l'observatoire acquiert un rythme régulier de production de données et d'analyses, ce dispositif sert à la conception et/ou l'application d'une politique publique donnée. Comme l'indique la comparaison menée sur les observatoires urbains des loyers en France, Allemagne et en région bruxelloise, l'utilisation de l'observatoire des loyers dans l'action publique prend différentes formes (notamment mais pas exclusivement la régulation des niveaux de loyers par zone) qui dépendent des objectifs fixés par les autorités publiques.

L'observatoire émane habituellement d'un pouvoir public qui souhaite organiser et pérenniser la collecte et le traitement de données dans un secteur pour alimenter les politiques publiques soit dans leur conception, soit pour leur mise en œuvre concrète. Sur le plan de la structure organisationnelle, les observatoires statistiques se présentent sous différentes configurations : un service d'études incorporé à l'administration, une mission déléguée à un sous-traitant (c'est-à-dire un organisme public autonome ou une fédération professionnelle), un réseau informel de recherche (dont le secrétariat est assuré par une université) ou une structure publique indépendante *ad hoc*.

L'observatoire des loyers et du logement en Wallonie est un projet émanant des pouvoirs publics régionaux répond à un objectif d'utilisation des pouvoirs mais il n'existe, à l'heure actuelle, aucune réglementation en projet ou adoptée dont l'application nécessiterait les résultats des analyses de l'observatoire. La préfiguration de l'observatoire des loyers et du logement en Wallonie nourrit donc prioritairement un besoin scientifique de meilleure connaissance du phénomène locatif en Wallonie et est animé par un souci réel d'objectivation pour mieux éclairer les parties prenantes de la politique du logement.

Dans ce contexte, il est important d'examiner les utilisations potentielles en termes d'actions publiques des produits d'un observatoire des loyers. L'étude comparative vise à déterminer si le travail d'observation statistique des loyers est synonyme d'un certain type – plutôt contraignant – d'intervention publique ou non sur les loyers. La discussion sur les interventions publiques dans le secteur locatif ne doit pas l'emporter sur la réflexion relative à la conception et à la mise en œuvre d'un dispositif d'observation des loyers en Wallonie. Par conséquent, l'objectif de ce rapport et de ce travail de recherche s'interdit strictement de recommander toute utilisation particulière en termes d'action publique de l'observation statistique des loyers¹. Les utilisations possibles sont plutôt explicitées pour permettre aux acteurs de faire des choix éclairés dans le montage de l'observatoire des loyers.

¹ Notons que la préfiguration scientifique de l'observatoire des loyers et du logement en Wallonie vise donc à créer, dès l'amont, les conditions permettant le plus d'exploitation et d'utilisation envisageables des données recueillies en fonction des moyens disponibles à court et moyen terme.

Dans cette étude, sont analysés trois cas limitrophes de la Wallonie qui présentent chacun un montage propre d'observatoire des loyers : les villes France (singulièrement Paris et 11 villes régionales), de la Région de Bruxelles-Capitale et de l'Allemagne (le cadre fédéral et ses déclinaisons dans diverses villes). Les trois cas ne font pas les mêmes utilisations des données et des analyses produites par leur observatoire des loyers. Pour synthétiser, tous les trois s'inscrivent dans des régimes de régulation publique (voir Encadré 1) des loyers très différents puisque l'Allemagne est un marché locatif libre, la France est un marché encadré et la Belgique est un régime plutôt mixte. A partir de la comparaison qualitative de ces cas contrastés, il est permis d'affirmer que l'observation statistique développée des loyers n'est pas liée automatiquement à un encadrement des loyers. En effet, la production des données peut se contenter simplement d'informer les politiques et les acteurs.

Encadré 1 - Les régulations publiques du logement locatif en France et en Allemagne

Introduction
<p><i>La régulation publique des loyers est différente en France et en Allemagne. En Allemagne, elle est plutôt régie par un cadre assurant la liberté du marché à condition qu'il y ait une certaine transparence notamment grâce au Mietspiegel. L'observation des loyers introduit donc plus de transparence au sein d'un marché locatif sur les loyers pratiqués et il est difficile pour les acteurs de faire l'impasse de ces informations sur les loyers objectivement pratiqué. De ce fait, c'est plutôt une régulation sociale qui s'établit dans les transactions entre les propriétaires et les locataires. En France, des mesures plus contraignantes de fixation d'échelles de loyers à respecter ou des interdictions de procéder à des réévaluations lors des baux de relocation notamment sont régies par la loi. Cependant, il n'y a pas à proprement parler d'encadrement total des loyers car le besoin de maintenir l'investissement de capitaux privés dans la mise en location de logements par les propriétaires est aussi un objectif de politique publique.</i></p>
Allemagne
<p>Le bailleur doit obtenir l'autorisation du locataire pour procéder à une révision du loyer. Les conditions à réunir par le propriétaire pour exiger une révision du loyer sont : 1) le nouveau loyer ne peut pas être supérieur au loyer de référence pour un logement comparable ; 2) le loyer est resté inchangé pendant 15 mois ; 3) la demande de révision est réalisée au plutôt après un an ; 4) la hausse ne conduit pas à une augmentation totale à 20% endéans les 3 ans (<i>Kappungsgrenze</i> ou cap-limite). D'autres modalités dérogatoires peuvent être convenues entre le locataire et le propriétaire lors de la signature du bail.</p> <p>Il y a des règles qui ont un effet retardateur sur l'application effective d'une révision : introduction de la demande un an auparavant, le délai de deux mois au locataire pour donner son accord, le délai de trois mois du propriétaire pour aller en justice.</p> <p>L'objectivation par les grilles de référence des loyers facilite ce processus. Le propriétaire évite de fixer un loyer trop bas par méconnaissance des prix du marché et le locataire peut déterminer si le loyer n'est pas trop haut. Le locataire a ainsi une base de négociation.</p> <p>Le recours aux grilles de référence n'est pas obligatoire pour la conclusion des nouveaux locatifs.</p>
France
<p>L'augmentation des loyers au-delà de l'indexation est autorisée pour les renouvellements de bail. Les loyers fixés librement concernent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les logements neufs ou reloués après travaux importants • Les logements précédemment soumis au calcul des valeurs de références et qui ne le sont plus depuis 2007. <p>Le renouvellement de bail peut engendrer une réévaluation s'il est sous-évalué. Dans ce cas, le bailleur s'appuie sur des valeurs de référence dans le voisinage de logements comparables. En l'absence d'observatoire, elles sont apportées par le bailleur lui-même (nombre minimal de 3 et de 6 dans les grandes agglomérations). Les références fournies par le bailleur doivent mentionner un ensemble de critères constitutifs (adresse, qualité, surface habitable, annexe, équipement, etc.)</p>

2.1. L'observation statistique des loyers et ses applications pour l'action publique

Le recours à l'observation statistique des loyers se produit dans des contextes plus ou moins régulateurs et il est fait différents usages en termes de politiques publiques des données et des résultats produits par l'observatoire. La gamme des utilisations possibles pour l'action publique de l'observation statistique s'étend de la simple diffusion publique des niveaux de prix des différentes catégories de transactions locatives à la fixation réglementaire de valeurs de référence. Cela comprend également la délimitation de seuils ou de valeurs-repères complétant des modalités d'application de certaines mesures publiques incitatives prises pour le logement locatif (par exemple : une allocation loyer).

Il est possible de relever au moins trois grandes fonctions de l'observation statistique des loyers.

- Connaissance macro-économique du marché locatif du logement et son positionnement par rapport au marché privé du logement ou du logement social.
- Ciblage des programmes ou plans sur la base d'une délimitation en zone géographique et groupes cibles. Ainsi, les disparités géographiques d'évolution des loyers – mises en évidence par le travail de l'observatoire – nécessitent de revoir ciblage des aides dites « à la personne » (voire à la pierre pour l'accession à la propriété) ainsi que des crédits de construction publique des logements sociaux. De même, les catégories de ménages-bénéficiaires d'une aide publique en fonction de leur budget « logement » peuvent être arrêtées à partir des données observées avec fiabilité sur les loyers.
- Contribution à l'intervention publique sur les niveaux de loyers. La diffusion des loyers de référence servant la négociation ou réévaluation d'un loyer des acteurs économiques. La qualité des données est essentielle pour favoriser le consensus et éviter les litiges d'intérêts entre les différents acteurs des transactions locatives.

Un observatoire statistique des loyers présente donc de nombreuses applications intéressantes pour une collectivité publique donnée qui dispose des compétences d'intervention en la matière. Il appartient aux décideurs et acteurs d'émettre leur souhaits en la matière.

Les utilisations faites de l'observation des données pour des politiques plus contraignantes (notamment l'encadrement des loyers par la fixation de plafonds) est plus débattue et risque d'introduire une méfiance par rapport au dispositif statistique d'observation des loyers². A partir des trois cas comparés dans cette étude, il faut conclure qu'il n'est logiquement possible d'établir une relation systématique entre la confection d'un observatoire des loyers et la mise en œuvre de l'encadrement des loyers. Les deux objets sont à distinguer.

² Le lecteur consultera l'analyse sociologique de l'appropriation de l'observatoire statistique par les acteurs, en particulier : CHEBROUX Jean-Bernard, 2007, *Créer et animer un observatoire local*, coll. Dossiers d'experts, Territorial Editions, Paris, 114 pages.

Le Tableau 1 classe plusieurs pays européens reconnus pour leur régime fortement différent d'encadrement des loyers, lequel appelle d'ailleurs des remarques complémentaires sur la trajectoire historique de la location résidentielle dans ces pays. Avec le niveau le plus important de régulation contraignante des loyers, on trouve la Suède. Avec le niveau le bas de régulation contraignante des loyers, on retient le Royaume-Uni où le marché locatif (fort peu important) est totalement libre. De manière élémentaire, la régulation se caractérise selon qu'elle touche les augmentations de loyers en cours de bail (cas le plus fréquent) ou la fixation du loyer lors d'un nouveau bail avec un autre locataire (cas le moins fréquent). Par ailleurs, la régulation des loyers se distingue également par le mode de calcul pour déterminer les hausses acceptables, selon qu'il repose sur un indice reflétant le prix réel des biens loués (cost-price) ou qu'il repose sur les tendances du marché (market-price).

Tableau 1 - La régulation des loyers et le développement de l'observation statistique des loyers dans quelques pays européens.

	Bail en cours	Cost-price/Market	Bail de relocation	Explications	Observation statistique des loyers
Suède	X	CP	***	Les baux locatifs s'alignent sur les loyers négociés du secteur social. Le dépassement autorisé du public.	Bonne
Pays-Bas	X	CP	**	Les maxima d'augmentation sont fixés annuellement pour les nouveaux contrats et ceux en cours sur la base de l'indice des prix. Les baux pour les biens locatifs de « luxe » sont libres.	Moyenne
France	X	CP	-	Les augmentations sont fixées en rapport avec un indice des loyers spécifiques.	Forte
Belgique	X	CP	-	Les augmentations sont fixées par rapport à l'indice Santé. Il n'y a pas de règles contraignantes directes sur l'évolution ou la primo-fixation du loyer.	Moyenne
Allemagne	X	M	-	Pas plus de 20% d'augmentation cumulée sur 3 ans. L'augmentation est décidée d'un commun accord avec le locataire en se référant au <i>Mietspiegel</i> .	Forte
Royaume-Uni	-	M	-	Pas de régulation proprement dite.	ND

Le lien entre le degré de régulation contraignante des loyers (Scanlon et al., 2011) et l'existence d'un dispositif des loyers n'est pas systématique et vérifié dans tous les cas. Ainsi, les Pays-Bas sont réputés pour l'encadrement de leur loyer mais ne le sont pas pour l'existence d'observatoires des loyers à l'échelle locale ou régionale centralisant des banques de données importantes. De l'autre côté, l'Allemagne qui constitue plutôt un marché libre de la location résidentielle avec quelques règles de base a développé une véritable pratique de l'observation statistique des loyers dans pratiquement chaque ville du pays et harmonisée au niveau fédéral. L'Allemagne se distingue ainsi davantage par sa régulation sociale des rapports entre locataires et bailleurs où le recours à des données objectivées et partagées par tous sur les loyers (le *Mietspiegel* ou Miroir des loyers) joue un rôle très important.

2.2. Les observatoires des loyers : comparaison entre l'Allemagne, la France et la Région de Bruxelles-Capitale

Cette étude montre que les dispositifs d'observation des loyers – France, Allemagne et Région de Bruxelles-Capitales – se sont développés progressivement au cours des dernières décennies pour répondre aux préoccupations exprimées tantôt par rapport à l'accessibilité au logement de certaines catégories sociales tantôt par rapport à la hausse des loyers s'accompagnant d'une stagnation (voire d'une dégradation plus ou moins variable) de la qualité et du confort des biens mis en location.

Les dispositifs d'observatoire des loyers sont relativement contrastés entre les pays ou régions comparés dans cette étude. Ils sont assez régulièrement repensés en des leçons tirées des expériences passées³. Une fois mis en œuvre, l'observatoire des loyers est reconduit car les pouvoirs publics conservent leur intérêt pour l'observation continue des loyers même si elle ne répond pas immédiatement aux attentes initiales sur la connaissance exhaustive de la situation locative (un temps de construction et d'appropriation de l'outil statistique est nécessaire).

Il faut également noter que les dispositifs d'observation statistique des loyers qui ont été comparés s'insèrent dans des structures différentes du parc résidentiel puisque les taux de locataires de ces régions (et leur distinction entre location privée et location publique) sont différents. Cela indique que l'observation des loyers est nécessaire à la connaissance de la dynamique du marché résidentiel quel que soit le poids relatif de la location résidentiel. Dans les trois cas retenus ici, le nombre de locataires est plus important qu'en Wallonie.

Tableau 2 - Répartition entre propriétaires et locataires dans les régions belges et dans quelques pays européens

	Taux de propriétaires	Taux de locataires	Taux de logements publics
Région de Bruxelles-Capitale	42,7	57,3	7,80
Allemagne	46	54	6
France	58	42	17
Suède	62	38	18
Wallonie	69,9	30,1	7
Belgique	69,5	30,5	7
Royaume-Uni	71	29	18
Flandre	73,8	26,2	5,40

Sources : EMF, Hypostat 2011 et ESE, 2001 (RBC, Wallonie, Flandre).

³ Par exemple, en France, une mission d'évaluation a été confiée dès 2012 par le Ministère du Logement et de l'Égalité des Territoires à des experts pour organiser un observatoire national intégré en vue de participer à une mesure d'encadrement des loyers (voir *infra*).

L'observation des loyers en France

De manière générale, le dispositif français d'observation des loyers relève d'une combinaison d'initiatives (locales ou sectorielles) et d'obligations faites à l'Etat ou aux collectivités locales de recueillir des informations sur les loyers pratiqués dans le but de mettre en œuvre efficacement différentes mesures de politiques (notamment les aides locatives). Depuis 2012 à l'initiative du gouvernement socialiste-écologiste de Jean-Marc Ayrault, un projet public national d'observation statistique des loyers se dessine afin d'harmoniser et de standardiser davantage les données relatives aux loyers pratiqués.

Le cas français repose, à l'heure actuelle, sur un dispositif d'observation des loyers « à géométrie variable » comportant différentes structures d'organisation effectuant différentes enquêtes par sondage sur les loyers à différents niveaux de territoire. En conséquence, cette observation des loyers à différentes échelles de récolte des données ne couvre pas toujours les mêmes thématiques ; elle ne fait pas toujours intervenir la même configuration d'acteurs sur l'ensemble du territoire ; elle ne repose pas sur des standards partagés sur le territoire (notamment l'échantillonnage, les catégories de données récoltées, etc.) Il existe donc un « patchwork » de différents observatoires urbains ou régionaux des loyers, d'un côté, et nationaux, de l'autre.

1. **Premier niveau** - L'INSEE tient un dispositif régulier d'observation générale des loyers dans le cadre de la définition de **l'indice de référence des loyers**⁴ qui permet de garantir la production de valeurs de référence qui sont utiles pour administrer certaines mesures éparées tendant à réguler le niveau des loyers.

Chaque année, l'INSEE produit donc un rapport d'observation sur l'évolution des loyers. Ce rapport ne fournit aucune analyse explicative entre le niveau des loyers pratiqués et le type (voire niveau de qualité) des biens loués. Peu d'informations sont aussi recueillies sur les ménages qui occupent ces biens immobiliers. L'observation se limite à mesurer l'évolution des loyers pratiqués sur l'ensemble du territoire sans rechercher à dégager les déterminants objectifs du « prix ».

Depuis 1958, l'INSEE produit **l'Enquête Loyer et Charges** qui est nécessaire pour la construction de l'indice des prix à la consommation. Sur la base de cette enquête l'INSEE produit ainsi un rapport annuel sur les loyers du parc locatif privé.

Il s'agit d'une enquête par panel : on interroge les occupants du logement pendant 5 trimestres consécutifs. Chaque trimestre, environ 5.300 logements en métropole et 500 dans les territoires d'outre-mer font partie de l'échantillon à enquêter. Un cinquième de l'échantillon est renouvelé chaque trimestre (l'échantillon sortant se compose des logements interrogés cinq fois consécutivement et des logements hors champ à l'enquête précédente). L'enquête porte sur trois thèmes : 1) les

⁴ L'article 9 de la loi n° 2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat a modifié l'indice de référence des loyers créé par l'article 35 de la loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005 relative au développement des services à la personne et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale. Le nouvel indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. **L'indice de référence des loyers** constitue la référence pour la **révision des loyers en cours de bail dans le parc locatif privé**. Ce nouvel indice se substitue désormais à l'indice du coût de la construction pour la révision de loyers pour certains biens immobiliers. (Source : INSEE)

caractéristiques de l'immeuble, du logement (dont les éléments de confort), 2) le mode de location et aides perçues ainsi que 3) les montants des loyers et des charges.

Vu l'échelle de cette enquête, elle ne permet pas de dresser des analyses fines en fonction des spécificités régionales ou locales, c'est-à-dire des différents marchés de la location résidentielle présents à l'intérieur du territoire national. Par ailleurs, les données recueillies sur les caractéristiques des biens loués sont relativement limitées et ne permettent de réaliser des analyses des facteurs influençant les loyers pratiqués. L'objectif est d'alimenter en données fiables la construction de l'indice des prix à la consommation qui est un indicateur économique fondamental de toutes les politiques socio-économiques.

2. **Deuxième niveau** – La loi Méhaignerie de 1986⁵, qui régit le logement locatif privé impose, nécessite pour sa bonne application de réaliser une observation continue de l'évolution des loyers. En effet, dans le cadre des rapports entre bailleurs et locataires, la loi impose de produire des valeurs de référence qui sont utilisées dans les litiges entre les parties à propos des renouvellements de baux (avec le même locataire). A défaut, ce sont les propriétaires eux-mêmes qui doivent fournir des valeurs de référence. Cette disposition a donc impliqué de produire sur certaines zones particulièrement tendues de produire une observation systématique des loyers pour lesquels les fédérations de bailleurs ont participé.

A ce jour, l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP) est le seul observatoire agréé par les autorités (et utilisables par les instances judiciaires) pour produire ces valeurs de référence. Il effectue cette tâche depuis plusieurs années. En outre, il est chargé de la coordination d'un panel de 11 observatoires locaux (Aix-en-Provence, Bordeaux, Brest, Grenoble, Lille, Lyon, Nancy, Strasbourg, Toulouse, Besançon et Rennes). Ces observatoires locaux sont souvent pris en charge par les agences d'urbanisme qui disposent de services d'études spécialisés. Ce travail d'observation permet de disposer de données comparatives qui font l'objet d'un rapport biennuel au Parlement.

3. **Troisième niveau** – Les initiatives strictement locales d'observation des loyers sont assez courantes sur le territoire français. La volonté politique locale s'exprime souvent dans les villes régionales de disposer d'un outil de connaissance plus affiné du marché locatif afin de prendre des mesures localisées. La proximité du terrain a l'avantage de réunir rapidement les acteurs du marché (à travers les réseaux d'agence immobilière ou des représentants d'associations locales des locataires) pour échanger des fichiers de données et confronter les résultats par rapport aux informations qualitatives dont disposent les acteurs sur le terrain.

Ces initiatives pèchent toutefois sur la qualité du travail scientifique à mener pour fournir une observation véritablement valide des loyers. Ce sont les fonctionnaires locaux (architectes, urbanistes, etc.) qui gèrent les statistiques dans le cadre de leurs

⁵ Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accès à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière. Remaniée par la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

tâches administratives courantes. Néanmoins, ils fournissent rarement l'ensemble des analyses aboutissant notamment à des valeurs de référence.

Récemment, des observatoires locaux ont été recensés dans 37 départements au moins (sur 100 départements au total), dont 1/3 pris en charge par les agences d'urbanisme, 1/3 par les Agences Départementales pour l'Information sur Logement (ADIL, structure associative paritaire reconnue par les pouvoirs publics) et 1/3 pour les Administrations départementales (OLAP-ANIL, 2012).

Depuis 2013, un projet d'observatoire national des loyers (2012-13) a pris la forme d'un réseau d'observatoires locaux (17 pilotes en date de décembre 2012, dont Lille à proximité de la Wallonie) qui devrait débiter 2013.

L'observation des loyers en Allemagne

Tout le travail d'observation statistique des loyers en Allemagne est réalisé dans les villes ou les régions. Depuis 2001, il est régi partiellement par une loi fédérale qui définit les standards de qualité⁶. Il consiste à élaborer des **Mietspiegel** (ou miroir/baromètre des loyers) qui correspondent à des grilles de loyers selon les caractéristiques du bien. Les Mietspiegel sont gérés généralement par les collectivités locales et ils sont agréés – sur le plan de leurs méthodes – par le Ministère fédéral allemand en charge du logement.

Comme leur nom l'indique, ces tableaux statistiques ont pour objectif de refléter régulièrement (tous les ans ou trois ans environ) l'état des transactions du marché locatif (à quels prix se concluent les contrats locatifs dans les différents quartiers d'une ville). En outre, il s'agit de révéler la valeur normale du marché pour une catégorie de bien immobilier mis en location. L'effet majeur de ce baromètre des loyers est d'introduire une plus grande transparence sur les échanges du marché locatif grâce à une diffusion publique aisée et son « entrée dans les mœurs » des locataires allemands.

Les problématiques étudiées dans le cadre des observatoires allemands sont plus spécifiques en raison de l'objectif de production de grille indicative de références de loyers. Dès lors, le travail d'analyse porte sur la production d'indicateurs qui permettent de calibrer au mieux les valeurs données pour les grilles de référence des loyers.

Encadré 2 - Le Mietspiegel et son fonctionnement

Fonctionnement

Le but d'un *Mietspiegel* est de publier des grilles de référence des loyers qui servent aux locataires comme aux propriétaires pour convenir d'un loyer. Il peut également être utilisé en justice en cas de litige.

Le *Miestspiegel* prend la forme d'un tableau croisant différentes variables déterminantes pour le loyer d'un logement. Ces variables sont mises en évidence grâce à la méthode de régression (le plus souvent linéaire).

⁶ Loi "Mietrechtsreformgesetz" du 19 juillet 2001, entrée en vigueur le 1er septembre 2001, portant sur la réforme du droit locatif. Elle crée des Mietspiegel "qualifié" intégrant obligatoirement des méthodes statistiques scientifiquement reconnues. Le Mietspiegel s'applique désormais dans 87 % des villes allemandes plus de 100.000 habitants.

Exemple de Miroir des loyers								
Année de construction de rénovation	Avant 1929		1930 à 1969		1970 à 1977		1978 à 1994	1995 à 2007
		Modernisé 15 points ou plus		Modernisé 15 points ou plus		Modernisé 15 points ou plus		
Equipement de classe 1		4,64-6,56	4,07-5,77	4,78-6,73	5,27-6,20	5,11-7,36	5,16-7,17	6,23-7,46
30 points ou plus		5,45	5,56	5,81	5,67	5,88	5,94	6,98
Equipement de classe 2	3,86-5,10	4,25-5,73	4,04-5,29	4,15-5,69	4,17-5,70	4,73-5,31	5,06-6,71	5,90-7,51
De 1 à 29 points	4,61	4,98	4,56	4,91	4,91	4,82	5,87	6,48
Equipement de classe 3	3,47-4,90	3,99-5,17	4,14-4,90	4,12-5,19	4,17-5,15	4,71-5,62	4,56-6,23	6,02-7,25
0 point	4,25	4,69	4,58	4,62	4,18	4,88	5,23	6,23
Equipement de classe 4 (Four, WC et SDB)	2,83-4,93 3,98							
Equipement de classe 5 (Four, WC ou SDB)	1,93-2,61 2,21							

Les grilles de références comportent une fourchette de loyer estimé par m² à partir de la méthode de régression ainsi que l'indication du loyer médian/m² dans la catégorie de logement visée.

Les décotes

Les observatoires allemands pratiquent également un système de points attribués à chaque logement qui permet de refléter une appréciation du niveau d'équipements raisonnablement attendus pour un bien d'une catégorie donnée. Il y a ainsi un niveau de base donnant une note moyenne, ce qui relève du confort supplémentaire (points additionnels) et le niveau de sous-équipement qui entraîne des points de pénalité. En clair, le miroir des loyers offre la possibilité d'appliquer des suppléments ou des décotes par rapport aux grilles de référence émises afin de les appliquer dans la fixation d'un loyer donné entre un bailleur et un candidat-locataire.

Exemple : La ville de Bielfeld applique des décotes et des suppléments en fonction des points recueillis par un logement mis en location

- un logement inférieur à 40% des points de base, il y a une décote de 20% du loyer de référence/m²
- un logement sans douche ou bain ou sans chauffage central, il y a une réduction de 0,35 euro du loyer de référence/m²
- un logement avec des équipements de luxe (double vitrage, cuisine équipée, isolation thermique de la façade, ascenseur, etc.), des suppléments sont possibles.
- un logement qui a été modernisé en profondeur, les loyers de référence d'une catégorie plus jeune d'âge du logement peuvent être utilisés ou alors une augmentation maximale de 11% est autorisée par rapport aux grilles de référence.

Sur le plan de l'action publique, les données produites par le miroir des loyers servent à définir une méthode de calcul assez précise du prix de la location auquel les acteurs peuvent

se référer. Il ne s'agit donc pas d'un encadrement contraignant par les autorités publiques. Ainsi, il est montré comment le loyer varie habituellement entre la conclusion de nouveaux baux et les adaptations dans le cadre des anciens baux ou encore comment un loyer net (soit le loyer corrigé par la qualité réelle) peut s'établir en tenant compte d'un système de points établi par les acteurs des observatoires locaux de l'habitat.

Le miroir des loyers allemand permet aux parties de la transaction de s'ajuster économiquement. Ce dernier constat le rend très spécifique en Europe. D'une part, il est observé un **effet amortisseur indirect de la publication des grilles sur l'évolution des loyers**⁷. En effet, en intégrant comme base de l'échantillon les baux locatifs sur les quatre dernières années précédant l'enquête, l'observatoire atténue le niveau des valeurs reflétées du marché locatif à un temps t donné qui est celui de l'établissement de la grille de référence. Autrement dit, les loyers contenus dans la grille sont ceux lissés sur les quatre dernières années. En outre, L'indexation des loyers autorisée deux ans après l'établissement de la grille amortit un peu l'augmentation si l'on considère que les loyers ont tendance habituellement à progresser plus vite dans les faits.

D'autre part, se conformer volontairement à la grille du *Mietspiegel* assure aux parties la sécurité juridique en cas de conflits survenus durant le bail. Tant le locataire que le propriétaire ont un intérêt à baser leur négociation sur les grilles de référence de loyer émise par l'observatoire local. En effet, il est de pratique courante que les tribunaux utilisent ces références pour rendre leurs jugements. De ce manière, le locataire ne peut pas faire indéfiniment obstacle à une hausse des loyers qui apparaît justifiée au vue de l'évolution du marché locatif ou des évolutions qualitatives apportées au bien immobilier. Quant au propriétaire, il ne peut exiger un montant au-delà de "ce qui est raisonnable". Le marché est plus transparent car le locataire est mieux informé de ce qu'il devrait payer par rapport au bien proposé.

L'observation des loyers en Région de Bruxelles-Capitale

Chaque année, la Région de Bruxelles-Capitale lance une enquête par sondage à l'échelle de son territoire de compétence. L'observatoire des loyers n'est pas une structure indépendante ; il repose sur la commande d'une enquête sur les loyers à une société de sondage. La région bruxelloise conduit cette enquête depuis 1992. En 2004, la Région de Bruxelles-Capitale a confié à la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) la gestion des travaux de l'Observatoire Régional de l'Habitat. Cet observatoire est fixé par les dispositions de l'article 120 de l'ordonnance du 1^{er} avril 2004 complétant l'ordonnance du 14 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement. L'Observatoire Régional de l'Habitat a pour vocation de développer une connaissance objective et pointue du logement et des thématiques de l'habitat en Région de Bruxelles-Capitale. Pratiquement, le SLRB assure la gestion administrative du dispositif avec deux personnes ressources.

L'enquête par sondage vise à dresser l'état du marché locatif privé bruxellois des logements et à ses évolutions. Elle porte notamment sur l'état et les loyers des logements mis en location par des personnes privées dans la Région de Bruxelles-Capitale selon les

⁷ Prévue par la loi sur le régime locatif, la règle-plafond ou "Kappungsgrenze" limitant l'augmentation à un maximum de 20% par rapport au loyer initial sur 3 ans contribue également à tempérer par la hausse des loyers en Allemagne sans pour autant imposer un blocage.

différentes procédures légales. Les analyses et le traitement scientifique des résultats sont réalisés dans le cadre d'un contrat d'expertise avec un centre de recherche universitaire. Depuis 2004, l'Observatoire Régional de l'Habitat a lancé de manière annuelle les diverses enquêtes permettant de connaître les évolutions des coûts du loyer sur le marché locatif privé du logement. Ces études ont notamment mis en évidence la taille de la demande sociale de logement dans la région bruxelloise, soit le nombre de ménages qui ont besoin d'une intervention publique pour pouvoir concrétiser l'exercice concret du droit à un logement décent à un coût accessible.

3. Concevoir un observatoire des loyers : les scenarii possibles.

L'étude comparative permet de circonscrire le contenu habituellement assigné à un « observatoire des loyers » (Quelles sont les productions finales ? Quelles analyses sont pratiquées ? Quels types de données sont recueillis ? Quelles méthodes sont reconnues ? Quels usages sont faits par les acteurs du secteur des analyses produites et publiées?).

Il est possible de résumer les différentes manières d'organiser et de collecter les données relatives aux loyers par deux grands scenarii. Chacun d'eux présentent des avantages et des inconvénients quant à la faisabilité technique, statistique et en moyens humains. Il est tenu compte notamment des éléments caractérisant la Wallonie en termes de productions actuelles des données sur la thématique du logement locatif.

Les deux scenarii sont 1) le dispositif par récupération de fichiers de données existants et 2) le dispositif d'enquête par sondage et le dispositif local par enquête. Ils sont tirés des expériences comparées de la France, de l'Allemagne et de la Région de Bruxelles-Capitale. Le Tableau 3 synthétise la configuration des cas par rapport à ces deux options de montage d'un observatoire des loyers. Les modes d'enquêtes qui sont "décentralisées", c'est-dire produites à l'échelle locale correspondant aux marchés résidentiels locaux (souvent urbains ou métropolitains), sont indiqués.

Tableau 3 - Modes de collecte de données dans les trois cas comparés

	France	RBC	Allemagne
dispositif récupération de fichiers de données existants			
dispositif d'enquête par sondage	X	X	X
<i>Ciblage local</i>	#		#

3.1. Scénario 1 : la récupération de fichiers de données

Le premier scénario est de concevoir l'observatoire comme un réceptacle de fichiers de données déjà existants (et, par conséquent, de traitements qui auraient déjà été réalisés). La mise en compatibilité de différents fichiers de données recueillies sur les loyers par différents organismes publics (voire privés) devient la tâche principale de mise en œuvre de l'observatoire. Cela impose un travail fastidieux qui peut, le cas échéant, ne pas trouver de mise en compatibilité (notamment lorsqu'il n'existe pas d'identifiant commun aux différentes bases de données administratives couvrant les différents aspects du phénomène).

Dans les faits, il y a très peu de chances d'aboutir compte tenu des obstacles au transfert de données qu'imposent les législations sur la protection des données à caractère personnel auxquelles ces organismes administratifs sont soumis. A court ou moyen terme, l'obtention et le croisement des données administratives peut être totalement empêché à moins de réformes de la législation. Par ailleurs, l'absence de coordination dans la structuration des bases de données est systématique car chaque organisme a bien souvent développé son propre système d'informatisation indépendamment des autres. Enfin, les données recueillies sont celles nécessaires à l'administration d'une mission fixée à l'organisme visé. Elles ne

couvrent donc pas toutes les données idéalement nécessaires pour répondre scientifiquement aux problématiques soulevées par l'évolution des loyers.

Cette option a d'ailleurs été abandonnée dans les pays et régions comparés dans cette étude. Chacun a opté pour le procédé d'enquête par sondage.

Le travail de préfiguration menée par le C.E.H.D. a néanmoins tenu à vérifier ce scénario de collecte des données dans le cas de la Wallonie. Il ressort que les obstacles qui ont fait échouer un tel projet dans les cas comparés se retrouvent peu ou pour dans la situation wallonne. Trois types de sources potentielles ont pu être examinés et ont fait l'objet de démarches de renseignements pour connaître leur disponibilité et leur structuration (type de données, types de variables, modalités du support informatique, etc.).

- ***Fichiers de l'administration fiscale fédérale***

Il y a deux fichiers de statistiques collectées par cette administration : les statistiques fiscales pour les revenus immobiliers tirés de la location et les statistiques relatives à l'enregistrement obligatoire des baux locatifs.

Les statistiques fiscales, élaborées par le SPF FINANCES et diffusées par le SPF Economie – DGSIE – contiennent indirectement quelques informations sur les loyers perçus qui doivent figurer en tant que « revenus immobiliers » dans la déclaration pour le calcul des impôts directs sur le revenu.

Les loyers sont globalisés pour le déclarant et la description du logement concerné (notamment la surface) ne figure évidemment pas dans la déclaration fiscale. Ce dernier rappelle au surplus le problème des propriétaires de plusieurs biens. Ces données sont en outre conservées selon une entrée par propriétaire et non par bien immobilier. Il est donc impossible de l'exploiter statistiquement pour observer l'évolution des loyers en fonction des caractéristiques du bien (soit l'objectif principal d'un observatoire des loyers).

L'accès à ces fichiers nécessiteraient d'engager une procédure longue et fastidieuse d'autorisation auprès de la Commission de la Vie Privée. Il faudrait également s'assurer que le SPF Finances veuille bien allouer. Compte tenu des moyens mis à disposition actuellement par le Gouvernement wallon pour monter un observatoire des loyers à travers le C.E.H.D., cette piste ne peut aboutir.

Les statistiques d'enregistrement obligatoire des baux résidentiels en Belgique offre des données sur les transactions locatives conclues, soit le niveau de loyer et la durée du bail principalement. Décrites dans l'Encadré 3, ces statistiques constituent la piste la plus prometteuse pour disposer quantitativement des premiers indicateurs sur le marché locatif en Belgique. Les données administratives liées à l'enregistrement n'ont fait l'objet d'aucune exploitation par le SPF Finances et aucun organisme public n'y a eu pour l'instant l'accès. Il y a aussi de fortes précautions à prendre par rapport à la population concernée par la collecte de données car il y a eu une phase de régularisation des baux anciens - parfois au contenu très éloigné du logement - qui ont été inclus dans la base et, inversement, il n'est pas garanti que tous les nouveaux baux soient effectivement bien déposés et enregistrés.

Encadré 3 - La base de données de l'enregistrement de baux locatif par le SPF Finances

Description

Les données recensées ne concernent que celles strictement imposées par la loi sur le bail locatif suivant la réforme de 2007 du bail locatif. Les données sont difficilement harmonisables puisqu'il existe différents modèles de contrats de bail à l'heure actuelle (pas de modèle unique avec des champs standards). L'administration procède principalement par la conservation d'un exemplaire de bail qui lui sont déposés ; elle entame ensuite la numérisation de ces exemplaires et l'encodage des informations standardisées sur le contenu du bail.

Pour améliorer la collecte de ces informations et en réduire les coûts, l'administration du cadastre encourage l'utilisation d'une application informatique **"MYRENT"** qui permet aux intéressés d'enregistrer directement leur contrat de bail via l'internet.

Avec ces outils informatiques, l'administration de la documentation patrimoniale cette interface est également utilisée par l'administration pour son informatisation des contrats qui lui sont déposés pour enregistrement et conservation.

Code	Code unique par adresse louée/contrat de location
Commune	Commune
Section communale	
Date de début	
Date d'enregistrement	
Durée du bail	
Type d'habitation	Maison/immeuble collectif
Domiciliation	Oui/non
Statut du locataire	Société ou particulier
Loyer	Montant par mois
Charges	Montant

Inconvénients et limites

Cette base de données administratives relatives au loyer souffrent de plusieurs problèmes :

- Les données ne sont que descriptives. Elles ne donnent aucune indication sur la nature du bien loué, ses équipements, son niveau de confort et ses surfaces. Il serait donc impossible d'établir l'indicateur de base du « montant du loyer par m² » à partir de cette BD administrative.
- Les données ne concernent pour l'instant qu'une partie du parc locatif, puisque l'obligation d'enregistrement ne date que depuis 2007-2008.

Selon les informations obtenues auprès des fonctionnaires concernés, ces bases de données ne sont malheureusement pas structurées sur le plan technique. De nombreux problèmes d'extraction de la base de données utilisée pour la gestion du dispositif d'enregistrement demeurent.

De manière générale, le gestionnaire n'est pas un opérateur statistique et sa mission principale n'est pas prioritairement orientée vers l'organisation et la mise à disposition des données à des fins de recherches. Cela implique que ces tâches n'entrent logiquement pas dans ses priorités et que les aménagements demandés en termes de qualité scientifique des données ne seront pas pris en compte.

Le Centre d'Etudes en Habitat Durable, dans le cadre de mise en œuvre de l'observatoire, a souhaité d'initiative anticipé sur le travail de préfiguration. Il a ainsi introduit, parallèlement à l'identification des sources de données, une demande officielle pour l'obtention d'un extrait de la base de données auprès du SPF Finances. Elaborés pendant plusieurs mois en concertation avec les fonctionnaires du SPF finances, le dossier de demande précisant les objectifs de la recherche et le set souhaité de données (délimitation géographique et temporelle) a été adressé le 17 août 2013. Une lettre de mission émanant du Ministre du Développement durable, de l'Energie, de la Recherche et du Logement a, par ailleurs, confirmé le caractère prioritaire de cette recherche auprès des instances fédérales. Le Centre a également pris un engagement strict de confidentialité et de respect des objectifs de l'utilisation des données qui seraient transmises.

Le 14 octobre 2013, le SPF Finances adressait sa réponse positive de principe à la demande du Centre. Toutefois, il précisait qu'il pourrait être procédé effectivement à l'extraction de la base de données pour les enregistrements de baux locatifs sur le territoire de la Wallonie lorsque l'Agence de l'Information Patrimoniale - prévue depuis 2002 par un accord de coopération entre les régions et l'Etat fédéral - serait effectivement mis en œuvre. Compte des chances très minces de voir aboutir la mise en œuvre de cette agence dans des délais raisonnables au regard des objectifs qui animent le projet d'observatoire, cette piste se ferme. Dans un courrier du 21 octobre 2013, le Centre a souhaité réagir à ce refus *de fait* d'accorder un accès aux données en rappelant que la demande s'effectuait dans le cadre d'une recherche scientifique pour faire une "photographie" à l'heure actuelle du phénomène locatif en Wallonie. Les données ne seront en effet pas utiliser par d'autres services administratifs comme le prévoit le projet d'A.I.P. fonctionnant comme une banque carrefour.

- ***Fichiers des administrateurs de biens et des institutionnels***

Les bases de données de gestion immobilière de grands bailleurs ou d'intermédiaires spécialisés dans les transactions locatives rassemblent habituellement une grande quantité d'informations sur les caractéristiques des biens loués (ancienneté, équipements, etc.). Cependant, elles ne sont pas interconnectables ni comparables entre elles car chaque gestionnaire utilise son propre logiciel de management du patrimoine. Il n'y a pas de modèles imposés à l'heure actuelle. Par ailleurs, le nombre de biens loués par des institutionnels privés ou par des professionnels de la gestion locative représente une part limitée du parc locatif wallon. La majeure partie des locataires sont des particuliers en Wallonie ; ils gèrent donc directement leurs biens. Dans le cas wallon, ce type de source de données sur les loyers se retrouve auprès des acteurs du logement social. A ce sujet, la Société Wallonne du Logement réalise actuellement un cadastre du logement public qui apportera une connaissance complète du secteur. Il faut remarquer que le marché locatif privé n'est pas animé par des grands bailleurs institutionnels privés ; les chances de disposer de cette source n'existent donc pas.

- ***Encodage des « petites annonces »***

Le recours aux petites annonces de location de logement pour enregistrer les loyers demandés relatifs à une catégorie de bien est une solution peu coûteuse de collecte

des données. C'est cependant extrêmement fastidieux et cela comporte de nombreuses sources de biais. En effet, elle nécessite d'encoder des annonces publiées gratuitement sans disposer d'informations toujours comparables et fiables. Des moyens humains importants – certes non-qualifiés – devraient être mobilisés à différents endroits de la Wallonie pour encoder *a posteriori* les annonces (qui ne sont pas standardisées).

En outre, la Wallonie ne dispose pas d'un vecteur de presse centralisé sur les petites annonces immobilières. Le site *immoweb.be* recueille une part importante des annonces de mises en location mais beaucoup lui échappe également en raison de la non-utilisation de l'outil par de nombreux petits bailleurs.

Cette source présente enfin de très nombreux inconvénients : le caractère incomplet des données (adresse manquante, loyer sans indication des charges, etc.), le relevé non exhaustif des baux existants ou encore l'impossible vérification du contenu des annonces. Par ailleurs, vu les exigences actuellement en matière de données statistiques, ce type de collecte serait rapidement invalidé par les acteurs qui dénonceraient son amateurisme.

Cette solution rencontre également un très grand obstacle. En effet, les données recueillies sur la base des annonces portent sur les offres et non sur ce qui est réellement convenu dans les baux entre les locataires et les propriétaires. En outre, cela reflète toujours les derniers prix du marché locatif et non l'image globale des loyers payés à un instant donné sur tout le territoire considéré pour l'analyse.

Tableau 4 - Les avantages et inconvénients de la récupération de données administratives sur les loyers.

AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
<ul style="list-style-type: none"> - En principe, collecte unique (non redondante) des informations dans le cadre d'un dossier « client-locataire » d'une administration. - Coût d'achat moins élevé que l'autoproduction des données. 	<ul style="list-style-type: none"> - Bases données administratives incomplètes et non standardisées ne permettant pas d'établir le lien entre loyer et caractéristique qualitatives du logement. - Barrières à l'obtention des données ayant un caractère « individuel ». - Très faible fiabilité des autres sources éparses, non connectables entre elles et définies en fonction des besoins propres de l'organisme à d'autres fins que la connaissance statistique. - Absence de centralisation et d'harmonisation des données relatives au logement et issues des organismes administratifs
<ul style="list-style-type: none"> - En principe, sans coûts de production de données. 	<ul style="list-style-type: none"> - Production « artisanale » sans crédit auprès des experts et des groupes d'intérêts du marché locatif.

3.2. Scénario 2 : l'enquête par sondage

Devant l'échec fréquent de leur projet de mise en relation de bases de données administratives traitant d'une manière ou d'une autre des données au logement (sorte de

banque-carrefour du logement), les autorités publiques des cas comparés pour cette étude recourent pratiquement tous aujourd'hui à des enquêtes par sondage dont les modalités d'administration peuvent bien entendu varier (par exemple : questionnaire écrit, téléphonique ou face-to-face).

Ainsi, les dispositifs d'observation des loyers sont construits en élaborant un questionnaire d'enquête spécifique qui permet de récolter des informations auprès d'un échantillon représentatif de ménages logés sur le marché résidentiel locatif privé. Cette solution implique d'établir un échantillon représentatif du parc de logements (plutôt que de ménages) mis en location⁸. De manière générale, le facteur de la localisation (soit le quartier avec ses caractéristiques) est très important car il détermine le plus souvent des différences de prix immobiliers et de loyers très importantes⁹.

L'option habituellement prise de réaliser des enquêtes par sondage à défaut de pouvoir mener un recensement exhaustif du parc de logement locatif à intervalle de temps régulier pose encore le problème de l'échelle de collecte. En effet, cette dernière plutôt territorialisée ne coïncide pas avec l'échelle de pilotage et de régulation de la problématique des loyers. Dans certains cas, l'enquête d'observation des loyers effectués au niveau national ou régional implique un travail trop ambitieux et coûteux. Même si les observatoires nationaux ou régionaux collent davantage à l'échelle de régulation publique. Cette enquête est donc conduite souvent par des expériences d'observation menées par les acteurs locaux ou urbains.

La présente comparaison des cas d'observatoires dans les zones limitrophes à la Wallonie montre que les pouvoirs publics tentent d'harmoniser et d'encadrer les enquêtes au niveau de gouvernement compétent pour la politique du logement locatif. Par exemple, la France à travers une enquête de l'INSEE et l'Allemagne à travers la loi régissant les rapports locatifs tentent d'encadrer les méthodes et la production régulière des observatoires des loyers. En 2005, une réflexion avait été menée en Belgique à l'échelle fédérale pour réaliser une observation des loyers dans le cadre de la législation sur les baux locatifs qui restait une compétence fédérale. Le projet a suscité un enthousiasme de divers acteurs et a permis de mettre en place des groupes de travail locaux. Il n'a toutefois pas abouti à la mise en œuvre à des observatoires harmonisés des loyers dans les grandes villes de Belgique¹⁰.

L'enquête sur les loyers en Région de Bruxelles-Capitale

En ce qui concerne l'échelle, la Région de Bruxelles-Capitale a choisi de mettre en place une enquête à l'échelle de l'ensemble du territoire régional. Des observatoires communaux ont été envisagés et, pour cette raison, un découpage en quartier est réalisé dans la définition de l'échantillon de l'enquête. Cette "centralisation" régionale ne doit pas faire oublier que l'échelon régional correspond en fait à une échelle urbaine sur le plan géographique. Dans

⁸ Ce point est développé dans la section ci-après relative à l'échantillonnage.

⁹ Ce résultat est repris par de très nombreuses études dont : N. Gravel, M. Martinez et A. Trannoy, 1997, "Une approche hédonique du marché du logement", *Etudes Foncières*, no 74, p. 16-19. ; N. Gravel, M. Martinez et A. Trannoy (1998a), "L'approche hédonique du marché de l'immobilier", *Etudes Foncières*, no 78, p. 14-15.

¹⁰ Bernard Nicolas, Thomas Dawance, Luc Goosens, 2010, *Les commissions paritaires locatives : chronique et enseignements d'une expérience-pilote fondatrice*, Emile Bruylant, Bruxelles, 205 pages.

les faits, il s'agit d'une enquête du marché locatif d'une ville comparable à enquêtes dans les grandes agglomérations françaises ou allemandes.

En ce qui concerne l'harmonisation des définitions et de la méthodologie, l'enquête bruxelloise s'applique à tout le territoire de la région et non par les dix-neuf communes. Dès 1992, l'observation des loyers n'a donc pas été confiée aux 19 communes de la région bruxelloise. Aucune initiative locale ne semble également avoir préexisté au projet, ce qui semble faciliter la mise en place d'une coordination régionale dès le début du processus de suivi statistique. Les dernières éditions de l'observatoire des loyers bruxellois tendent à mettre au point un recueil des données à des échelles de plus en plus petites. Ainsi, les auteurs recourent au découpage des unités statistiques représentant des "quartiers", créés à l'occasion d'un projet de recherche d'envergure appelé "Monitoring des Quartiers". On peut dès lors imaginer aisément que des analyses sur l'évolution des loyers sont établies par commune bruxelloise.

Elle fournit donc des données qui sont utiles pour un grand nombre de politiques publiques liées au logement. Sur cette base, les autorités bruxelloises envisagent un régime de régulation des loyers. Cette situation est assez unique puisque dans les cas français et allemand, les observatoires urbains ne collent pas avec le niveau de régulation publique (Länder ou Etat central). L'exemple bruxellois, en agissant à l'échelle régionale, résout ainsi le problème de l'harmonisation et de la comparabilité des données recueillies à l'échelle locale voire du quartier.

L'enquête des loyers dans les agglomérations françaises

Les observatoires français recourent majoritairement à des enquêtes par sondage pour plusieurs raisons, à savoir l'impossibilité de mettre en relation les bases de données administratives (en ce qui concerne notamment les variables de description du logement et le loyer), le besoin de prendre en compte les disparités territoriales ou la difficulté de prétendre à un recensement complet des logements loués (car des locations "gratuites" ou non contractualisées).

En matière d'échelle de récolte des données, la situation française est mixte. En effet, il n'existe pas à proprement parler de grandes enquêtes nationales avec un échantillon établi pour tout le territoire. Cependant, depuis plusieurs dizaines d'années, l'INSEE réalise des collectes des données pour surveiller l'évolution générale des loyers sur le territoire en commandant des enquêtes menées dans les grandes agglomérations. Cette collecte n'est bien sûr exhaustive et ne donne pas naissance à un véritable « observatoire national des loyers ». L'observation des loyers est principalement portée sur la situation des grandes agglomérations françaises. En France, il a été mis en place une géographie très éparse des observatoires des loyers en fonction de l'initiative et du dynamisme des différentes localités.

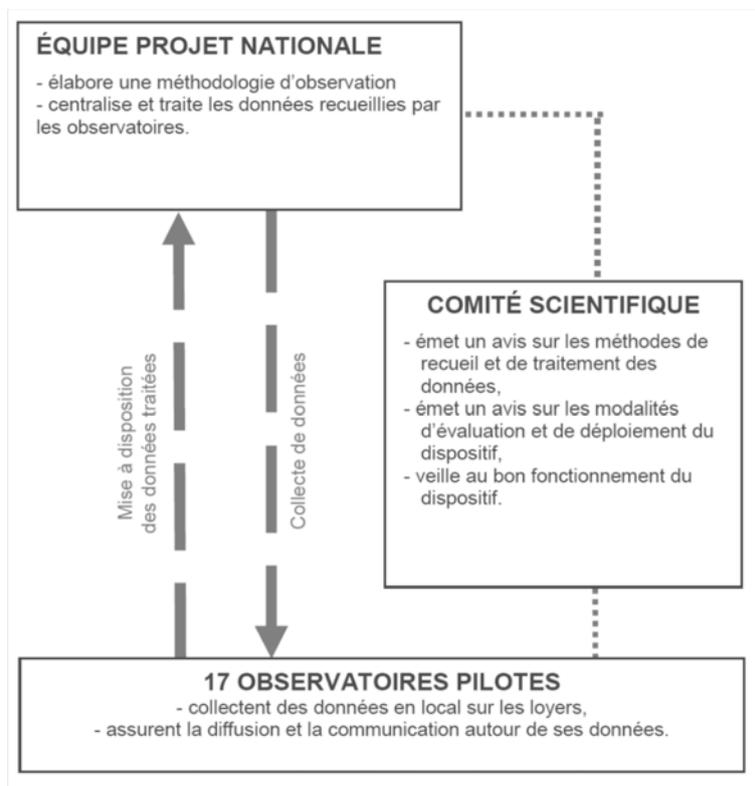
Les initiatives locales d'observation des loyers ont été pionnières. Face aux problèmes liés à la location selon les territoires, les métropoles françaises (Paris, Lyon, Marseille) ont été promptes à mettre au point leur propre observatoire assez rapidement. Ainsi, les villes ont toujours ressenti comme plus urgent le besoin de développer une meilleure connaissance de

l'évolution des loyers puisque la proportion de locataires y est souvent plus importante et, en outre, les difficultés des ménages à se loger y sont plus aiguës compte tenu des valeurs immobilières.

Les observatoires locaux de l'habitat se sont construits avec les moyens disponibles et disposent d'une faible qualité scientifique quant à la collecte ou au traitement des données relatives aux loyers. C'est d'ailleurs pour cette raison que l'Etat a tenté d'imposer un processus harmonisé par vagues d'enquête sur les loyers dans différentes agglomérations sous la direction de l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP), réputé pour son expertise.

En termes d'harmonisation des méthodes et des catégories de l'enquête, les progrès restent à accomplir en raison de la diversité territoriale des observatoires. Toutefois, la tendance à harmoniser l'observation à l'échelle nationale se renforce. L'enquête loyer dans les agglomérations française est donc un cas intermédiaire. En décembre 2012, à l'initiative du Gouvernement français, il a été décidé de mettre en place un réseau de 17 observatoires locaux des loyers dans les principales agglomérations françaises. Confiés à différents opérateurs de recherche ou d'études (les agences d'urbanisme, notamment), les observatoires locaux ont pour mission de réaliser des enquêtes harmonisées par sondage sur les loyers. Le but est de rendre plus systématique et cohérente la définition et la collecte de données sur les loyers afin de nourrir l'élaboration des politiques publiques en ce domaine.

Encadré 4 - Le projet de réseau d'observatoires urbains des loyers en France



La solution - toujours à l'état de projet pilote - qui a été développée résout les problèmes des enquêtes à plus grandes échelles qui n'analysent pas toutes les spécificités contextuelles (notamment géographique) qui interviennent dans la détermination des loyers, d'une part, et de pallier au manque de données de qualité comparable provoqué par les collectes très diverses au niveau local. Il est donc proposer d'encadrer au niveau national la conduite des observatoires locaux. Ceux-ci sont au minimum tenu de s'en tenir strictement à :

- La réalisation d'enquête par sondage (dont les modalités sont à définir, notamment la périodicité, le mode d'administration, etc.)
- L'application d'un questionnaire commun, d'une méthodologie commune et d'une définition commune des catégories conceptuelles.
- L'élaboration d'un plan standardisé d'échantillonnage par strates pour assurer le contrôle de cohérence et le traitement complet des données.

Cette organisation des enquêtes sur les loyers en France permet une utilisation variée pour l'action publique. En effet, l'échelle de régulation est nationale en France en matière de loyers. Dès lors, les enquêtes actuelles ne sont pas utilisable pour prendre des mesures d'encadrement au niveau national ou de mise en cohérence avec d'autres volets de la politique du logement (notamment la fiscalité incitative pour l'investissement dans le logement locatif). En revanche, ces enquêtes locales sont utiles dans le cadre des politiques du logement territorialisée (ou bassin d'habitat). Ainsi, la création de l'intercommunalité de projet a particulièrement été positive pour susciter le développement de projets locaux d'observatoires loyers ou plus largement sur l'habitat. Par exemple, le plan local d'habitat exige notamment que soit constitué un corpus de données pour établir la répartition des types de logements sociaux ou dits "aidés" qui font l'objet de subventions de l'Etat. Ces données ont également utile pour déterminer les programmes de lutte contre le logement insalubre dont sont victimes une partie des locataires.

L'enquête sur les loyers dans les agglomérations allemandes

Les enquêtes sur les loyers en Allemagne ou *Mietspiegel* sont directement prise en charges par les villes. Elles étaient gérées par les acteurs publics locaux et/ou les grands bailleurs locatifs (des coopératives de la location) qui caractérisent le système allemand. Depuis la réforme du droit locatif en 2001, la loi évoque directement les modes d'organisation et de qualité qui régissent les observatoires des loyers étant donné l'importance qu'ils ont pris dans les transactions locatives.

En ce qui concerne l'échelle de production des données, c'est la délimitation administrative de la ville qui est utilisé. Les grilles de référence sont elles publiées selon les quartiers qui sont des délimitations couramment dressées dans les villes allemandes.

En ce qui concerne l'harmonisation des méthodes, une réglementation nationale est intervenue depuis une dizaine d'années instaurant des observatoires "agrés" par le ministère fédéral, qui sont appelé "*Qualifizierte Mietspiegel*". Depuis les années 1970, il y avait des *Mietspiegel* simple/ordinaire (*Mietspiegel* simple /einfache) établi par les partenaires (ville, propriétaire, locataire, société coopérative de logement) à partir des bases de données diverses sans préoccupations marquées pour la méthodologie statistique des estimations effectuées ou de la qualité des données. Seul le consensus entre acteurs

compte. Le *Mietspiegel scientifique (Qualifizierte Mietspiegel)* a été introduit en 2001 par la loi fédérale sur les loyers. Il vise à imposer des règles scientifiques pour le fonctionnement des observatoires de façon à rencontrer les exigences de validité de chiffres obtenus pour s'imposer aux différents représentants des propriétaires et des locataires. L'accord sur des valeurs de référence étant de plus en plus difficile à atteindre, les partenaires s'en remettent à l'objectivation scientifique des loyers. Les "Mietspiegel" scientifiques sont désormais majoritairement prisés par les villes.

L'harmonisation passe d'abord par le principe d'un calcul par catégories de logement selon la qualité comparable sur un territoire donnée. La qualité comparable des logements est établie en tenant compte des caractéristiques du bâtiment, des caractéristiques d'équipement et de la localisation du bien mis en location. Le loyer est donc déterminé par la qualité (et non par l'investissement comme au Luxembourg). C'est un choix méthodologique important.

Un observatoire scientifique doit rencontrer les conditions suivantes :

- Un échantillon représentatif (c'est-à-dire stratifié statistiquement).
- Calcul des grilles de référence effectué selon des méthodes éprouvées (analyse de régression notamment).
- Documentation de la méthodologie conforme aux standards internationaux.
- Acceptation indispensable du dispositif par les partenaires.
- Mise à jour tous les 4 ans par une nouvelle enquête et actualisation des données à mi-parcours (2 ans) par une indexation notamment.

Un dernier arbitrage méthodologique est imposé. En justice, l'observatoire des loyers est réputé refléter le prix du marché jusqu'à ce que le contraire soit démontré de manière probante et convaincante avec, au minimum, le même protocole d'enquête.

Conclusion sur l'organisation des enquêtes sur les loyers

Le Tableau 5 résume les avantages et les inconvénients à propos du choix de l'échelle et de l'harmonisation des enquêtes loyers à partir des trois cas comparés dans cette étude. En premier lieu, il permet de conclure que l'enquête est le scénario largement privilégié. Il faut donc retenir cette piste pour le montage de l'observatoire des loyers en Wallonie.

En premier lieu, l'enquête par sondage permet des analyses plus riches et plus utiles à brève échéance avec des coûts maîtrisés. En effet, les données récoltées par enquête ont la capacité d'établir statistiquement la relation existante (ou non) entre le loyer pratiqué et les caractéristiques du bien loué dans une zone donnée de façon, le cas échéant, à envisager une intervention publique. Ce n'est pas possible, à l'heure actuelle, avec des données administratives.

En second lieu, l'enquête par sondage permet de réaliser l'adéquation entre les échelles pour la conception de l'observatoire des loyers à l'échelle locale tout en alimentant les instruments de régulation ou de soutien au marché locatif maîtrisés par le pouvoir régional. Ces besoins seront encore davantage présents à l'avenir avec la régionalisation de la loi sur le bail. À l'évidence, le souci de connaissance scientifique des enjeux liés au marché locatif a plus d'acuité pour l'ensemble des acteurs intervenant à l'échelle régionale wallonne. Le

débat est porté au niveau régional. Dans un cadre préfixé, la collecte peut elle se faire à l'échelle de villes wallonnes.

Tableau 5 - Les avantages et inconvénients des enquêtes par sondage sur les loyers.

AVANTAGES		INCONVÉNIENTS	
APPROCHE RÉGIONALE OU NATIONALE		APPROCHE RÉGIONALE OU NATIONALE	
<ul style="list-style-type: none"> - A défaut de recensement, l'enquête par sondage est la meilleure possibilité existante actuellement de disposer de données à la fois sur le loyer et les caractéristiques d'un logement mis en location. - Des données recueillies sur l'ensemble du territoire correspondant au niveau de pouvoir réglementaire compétent. - Qualité des analyses qui seront ensuite produites à partir des données recueillies en raison du respect des « règles de l'art » de la recherche et permettant plus de développements. 		<ul style="list-style-type: none"> - Un enquête à l'échelle nationale ou régionale peut être coûteuse pour rencontrer les critères de représentativité de l'échantillon. - Une enquête à l'échelle nationale ou régionale risque de ne pas pouvoir se concentrer sur les zones territoriales concernées par les problèmes liées à la location (d'où travail inutile sur d'autres zones). 	
APPROCHE LOCALE		APPROCHE LOCALE	
<ul style="list-style-type: none"> - L'enquête par sondage est la meilleure option disponible pour ré-collecter données à la fois sur le loyer et les caractéristiques d'un logement mis en location. - L'observation localisée des loyers permet un meilleur ciblage des zones d'échantillonnage et une interprétation confrontée rapidement à la réalité. - L'observation localisée permet une analyse sur les zones où la question présente une réelle acuité. - L'observation localisée permet une utilisation optimale des données tant par les locataires/propriétaires que pour le montage des programmes locaux d'habitat. 		<ul style="list-style-type: none"> - Jusqu'ici, plutôt une faible qualité scientifique par manque de soutien expert. - L'observatoire local est soumis aux contingences locales pour le choix des problématiques ou de la méthodologie, ce qui nuit à la comparabilité. 	

4. Déterminer les modalités de l'enquête « loyer »

Afin de mettre en œuvre une observation statistique des loyers en Wallonie dans un délai relativement proche et de tirer les premières analyses utiles, le présent rapport recommande la réalisation d'une enquête par sondage auprès des ménages locataires afin de recueillir des informations sur le montant du loyer et les caractéristiques du bien loué. Cette section a pour objet d'identifier et de déterminer les principales options sur le plan méthodologique du montage de cette enquête par sondage. Pour ce faire, il faut calibrer le design de l'enquête en anticipant les résultats et les analyses qui seraient nécessaires pour l'action publique comme par exemple le mode de calcul des valeurs objectivées des loyers ou du ciblage des catégories de population définissant les bénéficiaires des divers programmes publics d'aide locative.

Les paramètres à trancher dans le montage d'un observatoire des loyers sont nombreux. Ce choix est contraint à la fois par le financement disponible¹¹, les obligations réglementaires ou les moyens en personnel disponibles. Il est également déterminé par les décideurs politiques qui auront à décider des usages des analyses produites par l'observatoire des loyers.

Les principaux paramètres qui ont été identifiés et traités sont :

- 1) La définition du champ et des objets observés.
- 2) L'esquisse de la stratégie d'échantillonnage
- 3) Les variables d'analyse à traiter guidant la rédaction du questionnaire

Selon le meilleur scénario retenu à l'heure actuelle, l'enquête par sondage porte sur la situation locative et le montant des loyers principale sur le marché résidentiel privé en Wallonie. Le périmètre des objets à analyser se détermine en comparant et en tirant des leçons des expériences étrangères en la matière. Qu'est-ce qui fixe le caractère représentatif de l'échantillon ? Qu'est-ce qui est inclus ou exclu de la population à sonder ? L'objectif est d'entourer le dispositif d'observation des loyers de tous les gages de qualité. C'est pourquoi il est proposé différentes pistes pour fixer chacun des grands paramètres de l'enquête par sondage relative aux loyers. En référence, la comparaison entre les expériences d'observatoires en Région de Bruxelles-Capitale, en France et en Allemagne pour départager les alternatives. Une analyse de la situation du logement locatif en Wallonie s'impose au préalable.

4.1. Le logement locatif en Wallonie : traits marquants

Avant de déterminer les principales modalités de l'enquête sur l'observation des loyers, il est important de dessiner les traits caractéristiques du marché locatif résidentiel en Wallonie. Le phénomène de la location résidentielle présente des particularités par rapport aux deux statuts d'occupation de plein propriétaire ou d'accédant à la propriété. Cette section établit les principales analyses statistiques sur le phénomène de la location résidentielle en Wallonie. Les données les plus récentes de l'enquête SILC (Survey on Income and Living

¹¹ Pour la réalisation de la mission de préfiguration ainsi que la rédaction de ce rapport, cette donnée n'était pas donnée.

Conditions) conduite chaque année par le SPF Economie - DGSIE pour le compte de la Belgique et harmonisée au niveau européen par EUROSTAT.

Le poids de la location résidentielle et sa localisation

Même si les données de recensement complet sur les statuts de propriété datent de 2001 et ne sont malheureusement plus réactualisées, le nombre de logement locatif, privé et social, s'établit autour de 30,01% en Wallonie (ESE, 2001).

On peut affiner ce résultat par des données plus récentes établies à partir d'une enquête réalisée par échantillonnage (SILC 2011) et pour lesquels les statuts effectifs d'occupation du logement sont plus détaillés. En particulier, on y distingue les différentes formes de location résidentielle, soit au prix du marché, aidée ou gratuite notamment. Le Tableau 6 détaille ces données. Il ressort que la propriété est la forme majoritaire d'occupation des logements en Wallonie. L'enquête 2011 établit toujours le taux de propriété aux environs de 70% (67,00% en 2011 mais il faut être prudent car ce chiffre varie chaque année étant donné que l'enquête est effectuée par sondage et non par un recensement exhaustif).

Plus précisément, il ressort que la location sur le marché est la dominante avec environ un taux de 20% du parc du logement, devant le logement social autour de 8%. Il faut noter les formes de logements aidés atypiques (logements de fonction, logements gratuits mis à disposition par la famille, etc.) qui représente environ 4,1% lorsqu'on regarde les réponses recueillies.

Tableau 6 - Répartition des ménages selon le statut d'occupation et le type de zones géographiques

Statuts d'occupation	Wallonie (N=1985)	Aires densément peuplées (N=797)	Aires intermédiaires (N=917)	Aires faiblement peuplées (N=271)
Propriétaires/copropriétaires/usufructier	67,0	58,4	73,1	78,0
Locataires payants une location qui correspond au prix du marché	21,1	26,7	16,7	15,5
Locataires louant un logement social	7,8	11,0	5,9	2,0
Locataires payants une location inférieure au prix du marché car leurs employeurs les octroient un loyer diminué	0,3	0,2	0,4	0,3
Locataires payants une location inférieure au prix du marché car leurs familles ou leurs amis les octroient un loyer diminué	1,8	2,3	1,4	1,2
Occupants du logement gratuitement	2,0	1,4	2,5	3,0
Total	100	100	100	100

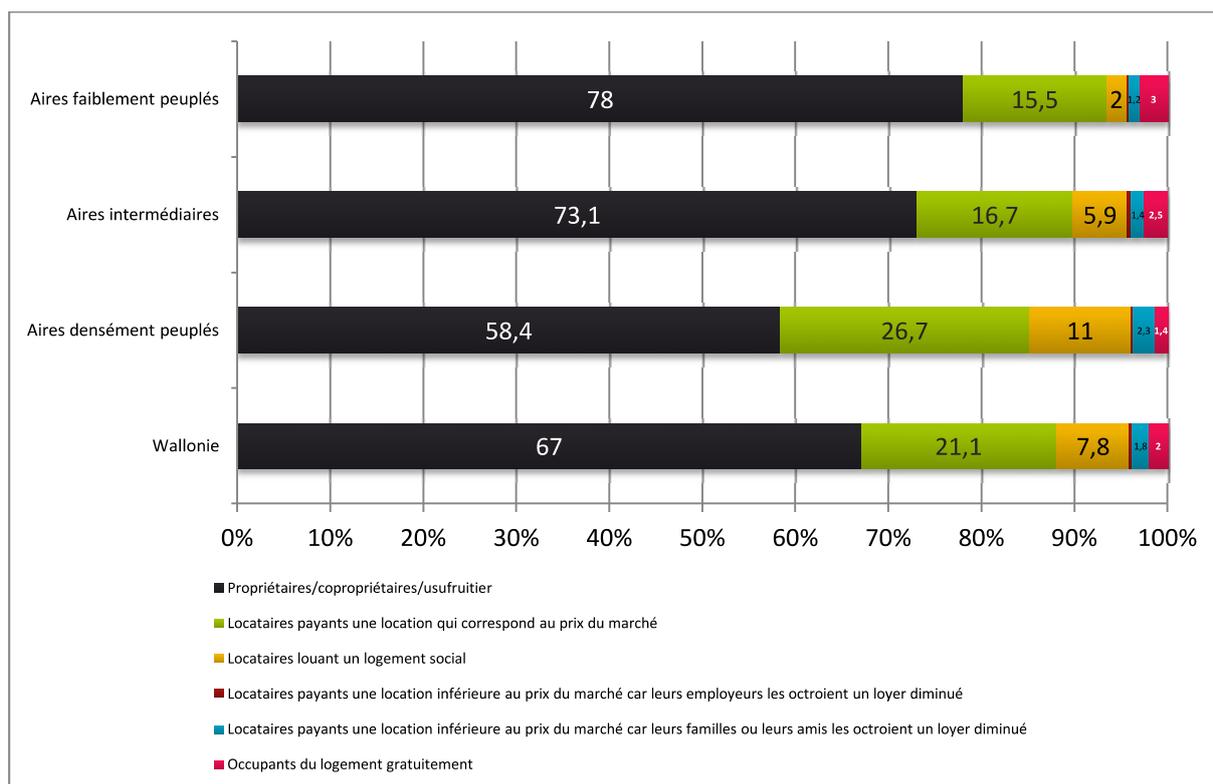
La localisation de la location résidentielle est assez nettement concentrée dans les zones urbaines. Il est donc permis d'affirmer, comme dans de nombreux autres cas étrangers, que la location résidentielle en Wallonie est avant tout un phénomène présents dans les zones urbaines ou semi-urbaines. Le Graphique 1 représente les profils de statut d'occupations des

résidents wallons selon les différentes aires densément peuplées, intermédiaires et faiblement peuplées.

Ainsi, le taux de propriétaire dans les zones urbaines passe significativement sous les 60% alors que le parc locatif privé accueille plus d'un quart des résidents. Ces zones denses sont également caractérisées par une proportion plus forte de logements sociaux. En Wallonie, la location privée et sociale est un phénomène davantage plus fréquent en ville que dans les zones rurales.

A l'opposé, les aires faiblement peuplées sont marquées par un taux de propriétaire de près de 80%, correspondant aux formes traditionnelles de construction et d'occupation du logement par les ménages présents dans ces zones plutôt rurales. Le logement locatif privé et social représente à peine 17,5%. La localisation en zones urbaines ou rurales constitue une réelle différence dans l'appréhension du phénomène locatif en Wallonie. La forte caractéristique urbaine du phénomène locatif en Wallonie mérite d'être prise en compte dans le montage de l'enquête d'observation des loyers. Il est important d'y concentrer prioritairement les moyens de recherches afin d'offrir une couverture maximum de la location résidentielle en Wallonie dès la première collecte de données.

Graphique 1 - Répartition des locataires et propriétaires selon la localisation en zones bâties plus ou moins denses en Wallonie (Sources : SILC, 2011)



On peut encore préciser le profil de la location résidentielle en Wallonie en observant, cette fois, comment se répartissent les différents catégories selon les statuts d'occupations dans les différentes zones définies par le degré d'urbanisation. Le Tableau 7 récapitule ces données pour l'année 2011.

La catégorie des occupants locataires, qu'ils soient sociaux ou privés, se situe majoritairement dans les zones densément peuplées (avec respectivement avec une

proportion de 64,5% et de 57,5 %) ou dans les zones semi-urbaines avec près de 30% pour ces catégories. A l'inverse, les propriétaires se répartissent quasiment à parts égales entre les zones densément peuplées et surtout les aires intermédiaires (c'est-à-dire périurbaines de plus en plus étendues). Ce résultat n'est pas étonnant puisqu'il reflète le phénomène de périurbanisation, désormais largement démontré et connu par les experts, du territoire belge¹². La périurbanisation belge est encouragée par la construction et l'accession individuelles de petites propriétés (ou maisons unifamiliales) en zone d'extension urbaine.

Tableau 7 - Répartition (en %) des différents statuts d'occupation selon zones bâties plus ou moins denses en Wallonie

Statuts d'occupation	Aires densément peuplées	Aires intermédiaires	Aires faiblement peuplées	Total
Wallonie (N=1985)	45,5	42,8	11,7	100
Propriétaires/copropriétaires/usufructier (N=1421)	39,7	<u>46,7</u>	13,6	100
Locataires payants une location qui correspond au prix du marché (N=369)	<u>57,5</u>	33,9	8,6	100
Locataires louant un logement social (N=122)	<u>64,5</u>	32,6	2,9	100
Locataires payants une location inférieure au prix du marché car leurs employeurs les octroient un loyer diminué (N=6)	33,9	54,3	11,8	100
Locataires payants une location inférieure au prix du marché car leurs familles ou leurs amis les octroient un loyer diminué (N=24)	57,4	34,8	7,8	100
Occupants du logement gratuitement (N=43)	31,2	51,4	17,4	100

Les caractéristiques des biens mis en location en Wallonie

Outre les proportions et la localisation du phénomène locatif en Wallonie, les biens résidentiels mis en location présentent également une singularité. Précisément, le degré d'ancienneté du parc de logements loués est un élément important pour apprécier les enjeux qui doivent être analysés grâce à l'enquête d'observation des loyers.

Le Tableau 8 compare la situation des locataires et des propriétaires en Wallonie pour ce qui concerne l'ancienneté déclarée de leur logement et selon la situation de ce dernier en zone densément, moyennement ou faiblement peuplées. Les données sont toujours issues des réponses apportées par un échantillon représentatif de ménages contactés dans le cadre de l'enquête SILC 2011. On observe que les locataires sont proportionnellement plus fréquemment logés dans des bâtiments datant d'avant 1970, soit 75,6% des locataires. Tandis que 67,6% des propriétaires logent dans bâtiments datant d'avant 1970. On note également, pour affiner ce dernier constat, que les locataires sont davantage représentés dans la catégorie des logements construits entre 1946 et 1960. Ceci est à mettre en parallèle

¹² Voir notamment : HALLEUX J.-M. (2001b), «Les surcoûts de l'étalement urbain en Wallonie», *Etudes foncières*, n°94, pp. 18-21.

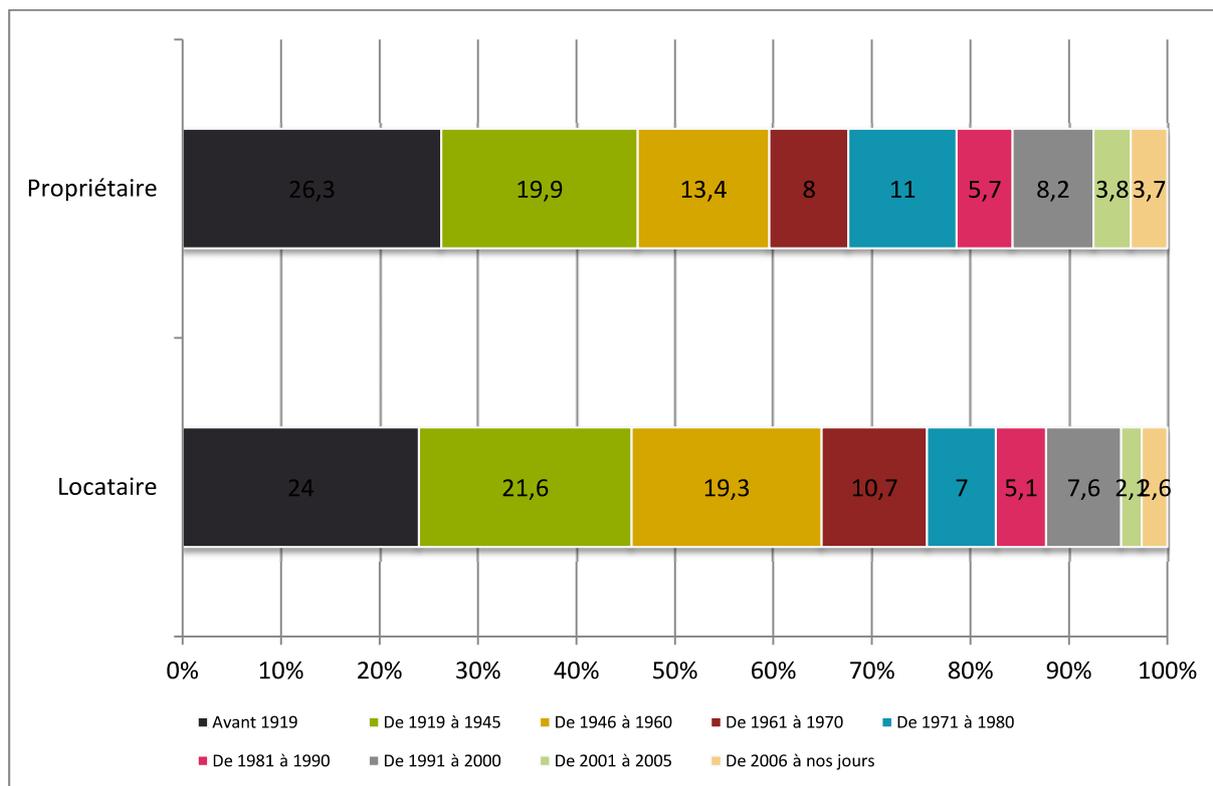
avec les formes de constructions en hauteur (de type tour) qui prédominaient durant cette période et qui privilégiaient les immeubles collectifs (à appartements).

Tableau 8 - Comparaison entre les profils de la location et de la propriété en Wallonie, répartis selon le type de zones d'urbanisation et l'âge du bâti.

Catégorie	Locataire				Propriétaire			
	Wallonie (N=564)	Aires densément peuplées (N=281)	Aires intermédiaires (N=222)	Aires faiblement peuplées (N=61)	Wallonie (N=1421)	Aires densément peuplées (N=516)	Aires intermédiaires (N=695)	Aires faiblement peuplées (N=210)
Avant 1919	24	16,7	32,6	38,8	26,3	18,1	28,7	41,9
De 1919 à 1945	21,6	24	20,9	5,1	19,9	24,6	17,9	13,8
De 1946 à 1960	19,3	23,6	12,2	22,3	13,4	19,5	9,3	10,3
De 1961 à 1970	10,7	11,8	10,1	5,1	8	11	7,3	1,9
De 1971 à 1980	7	5,7	8,7	7,1	11	10,1	11,9	10,2
De 1981 à 1990	5,1	5,1	5,4	3,7	5,7	5,1	7	2,8
De 1991 à 2000	7,6	9,6	4,6	7,8	8,2	5,5	9,6	11
De 2001 à 2005	2,1	2,4	1,5	3,6	3,8	3,1	4,4	3,5
De 2006 à nos jours	2,6	1,1	4	6,5	3,7	3	3,9	4,6
Total	100	100	100	100	100	100	100	100

Le Graphique 2 représente les différences de répartition des logements occupés par catégorie d'ancienneté entre les propriétaires, d'une part, et les locataires, d'autre part. De manière générale, on note une ancienneté forte du bâti pour les deux statuts d'occupation résidentiel. Toutefois, la représentation graphique confirme la tendance à l'occupation de logements plus anciens pour les locataires de Wallonie.

Graphique 2 - Répartition des logements occupés par les propriétaires et les locataires en Wallonie selon la catégorie d'ancienneté



En termes de distinction quant à la localisation de l'ancienneté des logements mis en location, la situation des locataires - majoritairement présents en zones urbaines et intermédiaires - ne semble pas différer significativement. En effet, les 3/4 des logements loués sont construits avant 1970 que l'on soit en ville ou en zone semi-urbaine. Par contre, la proportion de locataires situés dans des bâtiments construits entre 1945-1960 semble plus prononcée en ville que dans les deux autres zones. Pour les propriétaires, il ne semble pas y avoir non plus d'effet discriminant - au sens statistique - de localisation en zone urbaine ou non pour rendre compte de l'ancienneté du logement occupé par cette catégorie.

Le type de logement mis en location en Wallonie

Pour compléter notre appréciation des biens mis en location en Wallonie, la typologie des bâtiments occupés est un indicateur important. D'ailleurs, celui-ci doit être pris en compte dans le design de l'enquête d'observations des loyers. Sans surprise particulière, les données de l'enquête SILC 2011 pour la Wallonie confirment que les locataires occupent plus souvent des immeubles à appartements et des maisons mitoyennes. Cela représente respectivement 47,0% et 41,22% des personnes interrogées. Ce constat s'accroît lorsqu'on regarde le type de bâtiments occupés par les locataires en zones urbaines, intermédiaires ou rurales. La présence des locataires en ville dans les immeubles à appartements (près de 53,1% des effectifs) le prouve. Tandis que plus on s'éloigne des zones urbaines, plus les locataires - proportionnellement moins importants - tendent à occuper des maisons unifamiliales isolées ou mitoyennes.

Tableau 9 - Répartition des ménages locataires en Wallonie selon le type de logement et la zone plus ou moins densément peuplées.

Types de logement	Wallonie (N=564)	Aires densément peuplées (N=281)	Aires intermédiaires (N=222)	Aires faiblement peuplées (N=61)
Une maison unifamiliale isolée (non-mitoyenne)	11,2	3,9	19,4	27,9
Une maison unifamiliale semi-mitoyenne ou mitoyenne	41,2	41,9	41,9	33,5
Un appartement, un studio, un loft ou une chambre dans un immeuble	47,0	53,1	38,7	38,6
Un autre type de logement	0,6	1,1	0,0	0,0
Total	100	100	100	100

Les coûts du logement pour les ménages locataires en Wallonie

Une dernière appréciation de la location résidentielle est esquissée pour ce qui concerne la charge financière que représentent les coûts totaux du logement pour les ménages locataires en Wallonie. On note que pratiquement la moitié des locataires estiment que les coûts du logement représentent une charge importante dans leur budget-ménage. Un cinquième des locataires estiment ne pas avoir de problèmes avec la charge financière que représentent pour eux les frais de location du logement. Ces données sont reprises dans le Tableau 10. En termes de rapport entre la charge financière et la localisation du logement loué, il semble n'y avoir aucun lien significatif. En clair, la charge financière ressentie par les ménages locataires présente la même configuration dans les zones urbaines que dans les zones rurales. Les ménages en zones rurales ressentent autant de difficultés à faire face aux frais pour se loger que dans les villes.

Tableau 10 - Niveau de la charge budgétaire représentée par le logement pour les ménages locataires en Wallonie

Niveau de la charge budgétaire représentée par le logement	Wallonie (N=564)	Aires densément peuplées (N=281)	Aires intermédiaires (N=222)	Aires faiblement peuplées (N=61)
Une charge importante	48,0	46,8	49,8	49,3
Une charge moyenne	31,7	30,6	33,2	32,7
Pas un problème	20,3	22,6	17,0	18,0
Total	100	100	100	100

En résumé, les tendances du phénomène locatif en Wallonie sont :

- **Une majorité de locataires présents sur le marché locatif privé.**
- **Des locataires ayant tendance à se localiser en zones urbaines voire semi-urbaines principalement.**
- **Des locataires ayant tendance à occuper des logements construits avant 1970 et, même plus précisément, des logements construits entre 1945 et 1960.**

- **Des locataires ayant tendance à occuper en Wallonie des immeubles à appartements mais également des maisons unifamiliales mitoyennes ou semi-mitoyennes. Cette tendance s'accroît à mesure que le locataire est en zone urbaine.**
- **Des locataires estimant pour la moitié d'entre eux que les coûts totaux du logement représentent une charge financière importante pour leur budget, qu'ils soient situés en zones urbaines, intermédiaires ou rurales.**

4.2. Définir les objets à observer : le loyer et le logement

Quelles sont les définitions des catégories qui permettent de définir la population à échantillonner? Qu'est-ce qu'un logement ? Quelle(s) le(s) transaction(s) qui peuvent être considérées pour le sondage afin de donner une image réelle de l'évolution du marché locatif ? La définition de ces deux « notions » sont essentielles et impactent sur le périmètre de la population retenu pour être sondée : « logement loué » et « loyer ». Derrière ces deux concepts, la gamme des réalités prises en compte peut nettement varier. De manière générale, les observatoires des loyers conduits dans d'autres contextes restreignent le champ des logements loués. En revanche, la notion de "loyer" fait davantage référence à une interprétation plus large que le seul coût renseigné dans les annonces ou sur le bail. On tend à prendre en compte le loyer plus les coûts répercutés plus ou moins directement - ce qui crée une difficulté de mesure - sur le locataire.

Le champ dans l'enquête en région de Bruxelles-Capitale

LOGEMENT - La notion de "logement loué" dans l'observatoire bruxellois inclut des maisons et des appartements au sens large du terme. Il ne semble pas y avoir de restrictions importantes apportées en amont sur les catégories de logements sondés. Plus de 90% des logements loués dans l'échantillon à Bruxelles sont des appartements, 5,3% des logements sont des maisons unifamiliales et 3,4% des logements sont des chambres d'étudiants. Il faut noter, en outre, que 7-8% de logements loués dans l'échantillon sont meublés¹³.

L'observatoire bruxellois n'inclut pas le logement social (ou logement public). Il y a un contrôle a posteriori pour éliminer, par méconnaissance du répondant, des logements loués qui sont propriétés publiques ou du logement social. En effet, la Région de Bruxelles-capitale a réalisé un cadastre précis de toutes les propriétés publiques répertoriées sur le territoire régional¹⁴.

LOYER - Comme dans toutes les enquêtes comparées, le loyer est considéré comme le prix que le locataire est prêt à payer pour avoir la jouissance d'un bien disposant de certaines caractéristiques intrinsèques. En d'autres mots, c'est donc le montant effectivement déboursé par le locataire qui intéresse l'enquête, à l'exclusion de toutes autres nuances de nature juridiques ou techniques.

¹³ Ces données sont détaillées dans la publication annuelle : Observatoire des loyers 2011, Région de Bruxelles-Capitale.

¹⁴ IRISFONCIER, <http://www.irisfoncier.irisnet.be/Target.aspx>

Le montant du loyer mensuel sans les charges est analysé. Le montant mensuel des frais liés à l'immeuble autres que le chauffage, l'eau, le gaz et l'électricité (ex : frais liés à l'ascenseur, cage d'ascenseur, etc.) est considéré séparément. Plusieurs questions dans le questionnaire permettent de cerner l'étendue des frais associés au logement et imputés à la charge du locataire.

L'enquête bruxelloise ne se préoccupe pas de l'âge des baux entrant dans l'échantillon sondé. Comme on le voit en Allemagne, ce paramètre intervient pourtant fortement pour déterminer comment refléter au plus près les valeurs de références des transactions locatives courantes. Ce dernier point est crucial pour établir des grilles de références légitimes pour les acteurs représentant les propriétaires-bailleurs. Les "nouveaux baux" sont inclus dans l'étude sans proportion déterminée *a priori* lors de l'échantillonnage. Au final, il ressort qu'un quart des baux sondés sont considérés comme "nouveaux" (par exemple les locataires sont dans leur logement depuis moins de 19 mois).

L'enquête est réalisée à partir d'une combinaison d'entretiens en face-à-face et par téléphone. Cette situation est assez inédite par rapport à d'autres observatoires comparés. Dans les faits, cela représente une proportion de 75% des entretiens réalisés en face-à-face et 25% réalisé par téléphone. En réalité, le choix d'un quota par enquête téléphonique semble s'expliquer par la difficulté à trouver des locataires disponibles dans certains quartiers (soit qu'ils sont peu nombreux, soit qu'il existe des barrières diverses parmi la population sondée).

Le champ de l'enquête dans les agglomérations allemandes

LOGEMENT - Dans les villes allemandes, l'échantillon du "miroir des loyers" ne fait pas entrer tous les logements dans sa composition. La loi impose, dans le cas d'un observatoire scientifique, une catégorisation minimum des logements entrant dans la définition du périmètre de la population à étudier. Chacune des villes peut encore compléter librement ces définitions retenues. Ainsi, un certain nombre de logements - au sens large du terme - loués sont exclus :

- 1) Les logements meublés ou les chambres d'étudiants.
- 2) Les logements non-représentatifs du parc résidentiel de la région tels que les penthouse urbains, les demeures exceptionnelles, les logements loués temporairement, les logements partiellement partagés (problématique de l'habitabilité), les cités ouvrières, etc.
- 3) Les logements loués ayant bénéficié de subsides ou aides publiques pour lesquelles le propriétaire est tenu de respecter certains plafonds de loyers. Il en est de même des logements loués dans les zones de rénovation urbaine ayant bénéficié d'aides publiques. Une fois les obligations de contrôle des loyers dans le cadre de ces politiques de rénovation expirées, les logements sont réintégrés dans l'échantillon d'observation.

LOYER – Les observatoires urbains allemands des loyers sont caractérisés par une règle commune définissant un intervalle de temps pour déterminer les loyers qui sont sondés dans le cadre de l'enquête.

- 1) Dans le cas allemand, les références sont calculées sur le montant des loyers relevés dans les contrats nouveaux conclus au cours des quatre dernières années. Le calcul des références de loyers s'effectue généralement sur les contrats récents afin de réaliser une « photographie » des prix actuellement pratiqués sur le marché. Cela se justifie par la nécessité de refléter le marché en son état actuel et de corriger les situations abusives. Le lissage implicite sur quatre ans permet de tempérer l'évolution des loyers à travers la grille de référence.
- 2) Le loyer entendu comme la somme du loyer de base et les coûts d'exploitation ou de chauffage. Dans ce cadre du calcul des coûts de référence, la notion des coûts d'exploitation est mesurée à travers plusieurs questions dans le cadre de l'enquête.

Le champ de l'enquête dans les agglomérations françaises

Les choix de catégorisation des objets « loyers » et « logements » à étudier font l'objet de divergences de vues entre les différents observatoires locaux actuellement. L'effort d'harmonisation des données actuellement entrepris via l'initiative nationale (voir supra) procédera sans doute dans le sens d'arbitrages qui s'inspirent des définitions retenues actuellement par l'OLAP. C'est pourquoi ces dernières sont présentées ci-après.

LOGEMENT – Ce sont les logements loués libres du parc privé qui sont visés par l'enquête par sondage. Les observatoires locaux français ne prennent en compte que les biens loués vides et non les « meublés » qui deviennent alors difficilement comparable quant au coût de la location.

L'enquête « loyer et charges » sert de référence pour déterminer les logements qui sont pris en compte ; celle-ci se base sur les catégories définies dans l'enquête nationale sur le logement. L'INSEE assure la définition des critères pour définir un « logement » dans le cadre du sondage réalisé. Il semble donc que le périmètre de la population à étudier est circonscrit un peu plus largement que dans le cas allemand.

Il faut signaler qu'en ce qui concerne la définition de la notion de « logement », la France bénéficie d'une catégorisation très élaborée et uniformisée des biens immobiliers résidentiels. Ainsi, la classification des logements français en F1, F2, F3, F4 (aussi appelé T1 à T4) permet dès l'amont de l'enquête d'une pré-catégorisation attribuée par les professionnels aux biens immobiliers enquêtés. Par conséquent, le tri dans les logements à prendre réellement en compte pour l'enquête est pré-réalisé.

LOYERS – La notion de loyer, dans le cas des observatoires français, fait l'objet d'une spécification plus subtile et parfois discutée entre les partenaires du dispositif. De manière générale, l'observation des loyers porte sur les « loyers de relocation », c'est-à-dire ceux qui sont récemment loués via un nouveau bail (à la différence des baux de renouvellement avec le même locataire).

Les observatoires des loyers français tentent de combiner les loyers de relocation avec les loyers de stock. En effet, les données recueillies portent sur loyers du marché tirés de transactions récentes pour donner une photographie actuelle des prix pratiqués sur le marché. Néanmoins, la loi sur les loyers prévoit, afin de définir des valeurs de référence, que les observatoires agréés introduisent un pourcentage de loyers dits « en cours », c'est-à-dire

dont le bail a été conclu depuis plusieurs années. L'effet recherché est bien sûr d'atténuer le loyer « moyen » demandé sur le marché à un moment t donné.

Les « loyers » font encore l'objet de différentes nuances pour leur prise en compte dans les données de l'observatoire des loyers.

- 1) Les loyers en valeur absolue sont considérés comme important dans la récolte des données de l'observatoire. Autant que possible, il s'agit d'avoir le montant effectivement versé par le locataire au titre du loyer. Le problème se pose lorsqu'il s'agit de comparer d'une année à l'autre des loyers alors que la structure du parc locatif a certainement évolué. Il faut donc, en quelques sortes, ramener les loyers à des valeurs comparables. La mesure de l'évolution des loyers à qualité et structure constante pour un moment d'observation donné est donc indispensable. Sinon, la comparaison avec le loyer moyen sur l'ensemble du parc introduit un biais important.
La solution est souvent d'établir un panel de loyers récents dont on suit l'évolution sur plusieurs années.
- 2) L'écart entre les loyers emménagés récents et ceux des locataires en place (et son évolution) est un indicateur de la tension du marché. C'est pourquoi il existe une réelle difficulté, dans la base de données servant à l'analyse statistique, à trouver une combinaison acceptable entre les « loyers » récents et plus ou moins anciens.

En ce qui concerne les charges, l'intérêt des opérateurs pour une approche globalisante sur les coûts du logement pousse à intégrer toutes les charges. Or, cela s'avère pratiquement impossible à récolter dans le cadre des questionnaires d'enquêtes. Chaque question sur le détail des charges représente un coût supplémentaire. Il est souvent demandé au répondant de communiquer les provisions de charges plutôt que de chercher à récolter les informations sur les charges réelles. Cependant, les provisions de charges comportent bien sûr des limites s'il y a des régularisations éventuelles ou des différences de caractéristiques entre immeubles comparés.

Ajoutons pour terminer que les données des observatoires français fournissent en général les valeurs moyennes par localisation et type de logement en distinguant le loyer/m² en collectif et le loyer mensuel en individuel (indication du nombre de pièces). Cette distinction importe beaucoup pour les acteurs du logement locatif français.

Les charges locatives sont difficilement appréciables. On tient compte généralement des provisions pour charges locatives dans le recueil des données. Une définition élargie du loyer devrait inclure également les charges.

4.3. Penser l'échantillonnage et la stratification du logement locatif privé

Compte tenu des impératifs de représentativité, il est habituellement recouru à une stratification de l'échantillon des logements à enquêter plutôt que d'assurer un simple tirage aléatoire dès l'amont de la sélection des adresses à interroger ou à visiter. En matière d'observation des loyers, la représentativité de l'échantillon se juge à l'aulne de l'image fidèle

qu'il reflète du parc recensé de logements dans toutes ses caractéristiques d'ancienneté, de formes, de qualité ou d'équipements. De cette façon, il est permis d'apprécier le montant du loyer pratiqué en regard des caractéristiques du bien mis en location.

Les strates de l'échantillon doivent être établies à partir des statistiques de description générale des ménages (recensement) ou du parc de bâtiments. Pour déterminer les strates de l'échantillon en matière de logement, la solution privilégiée est de se référer à la description générale du parc des bâtiments¹⁵.

La représentativité de l'échantillon pour l'observation des loyers est établie sur la base de la répartition par tranches d'ancienneté de construction des logements. La caractéristique d'ancienneté permet de subsumer *a priori* d'autres caractéristiques comme le niveau d'équipement, la qualité du bâti, la consommation énergétique, l'adaptabilité aux besoins des ménages ou les surfaces.

En revanche, il n'est pas intéressant de stratifier l'échantillon à partir de la sociologie des ménages locataires. En effet, la problématique de l'évolution des loyers est causalement déterminée par l'état du parc de logements auquel les différentes catégories de ménages sont confrontées et dont ils doivent éventuellement supporter les déséquilibres par rapport au niveau de loyer pratiqué.

Dans les cas observés pour cette étude, on dresse les observations suivantes :

- 1) **En Allemagne**, vu l'objectif très net de produire des grilles de références qui permet de déterminer le loyer raisonnablement pratiqué d'un logement selon les caractéristiques qu'il présente, la stratification en fonction des biens immobiliers proposés à la location s'impose. C'est donc par rapport à la répartition selon l'âge de construction du bâtiment, l'équipement et la surface des logements d'une ville qu'est dressé un échantillon représentatif.
La loi impose cette stratification minimum ainsi qu'un seuil minimum de 30 observations minimum par cellule de chaque strate de l'échantillon pour pouvoir publier des résultats valables. Ce seuil est le strict minimum statistique.
- 2) **En France**, l'OLAP qui s'est imposé comme l'organe de référence pour l'observation statistique des loyers a choisi une stratification sur la base de l'état du parc résidentiel à partir de la description général du parc locatif privé qui est définie à partir du recensement de 1982 (et mises à jour suivant les enquêtes logement) : localisation, nombre de pièces, époque de construction et confort. Au sein de cette base de références partitionnée en 48 strates, il est procédé à un tirage aléatoire des adresses à interroger.
- 3) La **région bruxelloise** procède à une stratification territoriale infra-urbaine, laquelle est susceptible de résumer des profils d'ancienneté de construction ou de formes urbaines. Le nombre d'enquête à réaliser est réparti selon la proportion en logements des 118 quartiers définis par le Monitoring des Quartiers de la région bruxelloise¹⁶. Le reste de la sélection des répondants est réalisée aléatoirement. Les autorités bruxelloises ont souhaité représenter l'ensemble des 118 quartiers et des communes

¹⁵ En Belgique, ces statistiques de recensement sont livrées régulièrement par le fichiers des statistiques cadastrales du SPF Finance - Administration de la documentation patrimoniale. Ces statistiques sont validées et présentée par le SPF Economie - DGSIE.

¹⁶ <https://monitoringdesquartiers.irisnet.be/>

de la région. Cependant, certains quartiers de la seconde couronne de Bruxelles atteignent des taux de propriétaire supérieurs à 75%. Dans ce dernier cas, le sondeur éprouve des difficultés à atteindre le nombre requis d'entretiens à réaliser par l'échantillon stratifié.

Particulièrement proche du contexte wallon, le cas de la **Région de Bruxelles-Capitale** mérite un examen plus précis de sa stratégie d'échantillonnage.

Concrètement, l'échantillonnage de l'enquête sur les loyers réalisée à Bruxelles repose sur une feuille de route indiquant les critères variés que l'enquêteur doit appliquer pour sa recherche et sa sélection de répondants. En clair, l'enquêteur reçoit un nombre d'enquêtes à réaliser par rue. Dans cette zone, il doit ensuite veiller à interpellier des habitants et ne retenir que des locataires, en excluant donc les propriétaires. Il n'y a donc pas de liste préétablie des locataires à interroger. C'est une sélection sur le terrain qui s'opère avec une question filtre comme démarrage du questionnaire. Cela entraîne donc des prises de contacts supérieurs au nombre d'entretiens effectivement réalisés. Le sondeur estime que le coût de cette solution est inférieur aux coûts engendrés par les obstacles administratifs et techniques pour obtenir une liste de locataires, notamment auprès de l'administration du cadastre (enregistrement des baux).

La validité d'échantillonnage est testée a posteriori sur différents critères (typologie du logement, âge de celui-ci, équipements, etc.). Le critère purement spatial est le point central de la représentativité recherchée par les acteurs bruxellois. Ainsi, la distribution géographique des logements de l'échantillon ne doit pas être significativement différente de celle des logements effectivement localisés à la Région bruxelloise. La méthode du sondage aléatoire stratifié est utilisée avec un sondage aléatoire simple au sein de strates ou zones homogènes préalablement définies par le Monitoring des quartiers.

Encadré 5 - Quel est le taux de sondage habituellement pratiqué?

Le taux de sondage - défini comme le rapport entre le nombre de sujets sondés et le nombre de la population de base concernée par l'étude - est une condition de la fiabilité des données obtenues par la méthode de l'enquête par sondage. Pour les observatoires des loyers, cette condition est encore plus impérative. En effet, les acteurs et les décideurs accordent du crédit aux données avancées si le taux de sondage est considéré comme acceptable, c'est-à-dire suffisamment important pour refléter la réalité avec une forte fiabilité à travers les chiffres observés à propos du phénomène.

Notre étude comparative a relevé les informations relatives au nombre d'enquêtes réalisées dans le cadre des observatoires qui ont été mis en œuvre dans les villes ou régions limitrophes de la Wallonie.

Compte tenu des informations recueillies, il semble raisonnable pratiquement de privilégier un taux moyen de sondage entre 1,5% et 2,5%. Néanmoins, il faut être attentif à ce que ce taux de sondage permette d'aboutir à des effectifs suffisants dans les différentes strates de l'échantillonnage, en particulier à l'échelle locale où la population de logements est moins importante qu'à l'échelle régionale ou nationale. Cette condition est particulièrement déterminante pour la qualité des données produites par l'enquête par sondage sur les loyers pratiqués en Wallonie.

4.3.1. Simulation d'échantillon à l'échelle de la Wallonie

L'examen précédant des principaux paramètres qui régissent un observatoire des loyers tels qu'ils sont observés dans les zones limitrophes permet d'ores et déjà de livrer quelques applications de ces mêmes choix méthodologiques sur la situation wallonne.

Un des paramètres essentiels de l'enquête par sondage sur les loyers est son caractère représentatif du parc de logements mis en location selon ses caractéristiques principales. Une stratification de l'échantillon par strate d'ancienneté de la construction et de typologie du bâti des logements loués est donc nécessaire dans la détermination de la composition de l'échantillon.

En Belgique, les statistiques du cadastre établissent une typologie en 7 catégories d'ancienneté du bâti résidentiel et une distinction minimum entre les maisons et les appartements.

Selon les statistiques cadastrales, le parc global de logements en Wallonie s'élève, en 2012, à 1.615.897 unités dont 1.313.408 en maisons et 208.112 en immeubles à appartements. Il se répartit en huit strates d'ancienneté du bâtiment qui sont établies par la DGSIE et l'Administration de l'Enregistrement, du Cadastre et des Domaines (ACED) qui effectue un recensement en continu sur le parc de bâtiments en Belgique.

La simulation d'échantillonnage pour la Wallonie est calculée en appliquant le taux de sondage qui doit être suffisamment élevé selon les normes pratiquées et admises par l'ensemble des parties prenantes à l'observation des loyers.

La simulation de l'échantillonnage est calculée sur une estimation du parc de logements locatifs. En effet, il n'est plus possible de disposer de données de recensement récent sur la répartition entre propriétaires et locataires en Belgique. Il n'existe que des indications sur l'évolution de cette répartition via différentes enquêtes produites par échantillonnage (notamment SILC). Si on retient pour s'assurer d'une estimation exhaustive de toutes les formes de locations (privées, sociales, publiques, aidées, gratuites), on peut établir une proportion d'environ 30% par rapport au nombre total de logements.

Néanmoins, ce parc locatif wallon se localise à différents endroits du territoire régional. Une observation sans distinction à l'échelle de la Wallonie prise dans son ensemble semble peu réaliste. Elle requiert souvent une stratification territoriale précise. Il faudra, dans ce dernier cas, veiller à ce que les nombreux arrondissements et communes n'aient pas d'effectifs inexploitable pour produire des analyses statistiques à cette échelle.

Nous cherchons, dans une première phase, un taux de sondage minimum pour l'ensemble de la Wallonie, sans rechercher la possibilité d'analyse territoriale plus fine.

Tableau 11- Recherche du taux de sondage optimal pour une enquête à l'échelle de la Wallonie (sans distinction intra-territoriale)

Ancienneté	Type	Nbre Logements ¹⁷	Nbre Logements loués ¹⁸	Taux de sondage															
				1,00%	1,10%	1,20%	1,30%	1,40%	1,50%	1,60%	1,70%	1,80%	1,90%	2,00%	2,10%	2,20%	2,30%	2,40%	2,50%
				avant 1900	Maison	401.884	120.565	1.206	1.326	1.447	1.567	1.688	1.808	1.929	2.050	2.170	2.291	2.411	2.532
de 1900 à 1918	Appartements	35.786	10.736	107	118	129	140	150	161	172	183	193	204	215	225	236	247	258	268
	Maison	147.574	44.272	443	487	531	576	620	664	708	753	797	841	885	930	974	1.018	1.063	1.107
de 1919 à 1945	Appartements	10.104	3.031	30	33	36	39	42	45	48	52	55	58	61	64	67	70	73	76
	Maison	158.008	47.402	474	521	569	616	664	711	758	806	853	901	948	995	1.043	1.090	1.138	1.185
de 1946 à 1961	Appartements	14.184	4.255	43	47	51	55	60	64	68	72	77	81	85	89	94	98	102	106
	Maison	137.180	41.154	412	453	494	535	576	617	658	700	741	782	823	864	905	947	988	1.029
de 1962 à 1970	Appartements	26.364	7.909	79	87	95	103	111	119	127	134	142	150	158	166	174	182	190	198
	Maison	91.449	27.435	274	302	329	357	384	412	439	466	494	521	549	576	604	631	658	686
de 1971 à 1981	Appartements	27.384	8.215	82	90	99	107	115	123	131	140	148	156	164	173	181	189	197	205
	Maison	151.873	45.562	456	501	547	592	638	683	729	775	820	866	911	957	1.002	1.048	1.093	1.139
après 1981	Appartements	30.246	9.074	91	100	109	118	127	136	145	154	163	172	181	191	200	209	218	227
	Maison	225.440	67.632	676	744	812	879	947	1.014	1.082	1.150	1.217	1.285	1.353	1.420	1.488	1.556	1.623	1.691
	Appartements	64.043	19.213	192	211	231	250	269	288	307	327	346	365	384	403	423	442	461	480
	Total	1.521.520	456.456	4.565	5.021	5.477	5.934	6.390	6.847	7.303	7.760	8.216	8.673	9.129	9.586	10.042	10.498	10.955	11.411

¹⁷ Le nombre de logements total en Wallonie est tiré des statistiques annuelles du Cadastre qui publient le nombre de bâtiments par ancienneté et le nombre de logements. Le nombre retenu ici inclut les catégories claires de maisons (de type fermé ou ouvert) et les immeubles à appartements. Les autres types de logements (annexes, logements de fonction, etc.) ont été exclus du calcul car leur définition n'est pas précise et il recouvre souvent des situations difficiles à joindre pour les enquêteurs et sous des statuts d'occupation particulier. Le nombre de logements par ancienneté du bâti n'étant pas mis à disposition par l'Administration du Cadastre dans ses statistiques, le nombre total de logements a été réparti de manière proportionnelle entre les catégories d'ancienneté et la distinction entre appartements et maisons individuelles.

¹⁸ Le nombre de logements loués par catégories d'ancienneté du bâti est déterminé à partir d'une règle d'estimation. En effet, le dernier recensement date de 2001 ce qui n'offre plus de données satisfaisantes sur le parc de logements locatifs. Il a été décidé de prendre une proportion de 30% des logements considérés comme mis en location.

En simulant différents taux de sondage pour établir un échantillon stratifié au regard de l'ancienneté de logements mis en location, il ressort que le nombre d'enquêtes à réaliser en suivant un taux habituellement admis comme suffisant (soit de 1 à 2,5 %) se situe dans une fourchette large comprise entre 4.565 et 11.411 unités à interroger.

Par ailleurs, la détermination du nombre optimal de l'échantillon dépend du degré de stratification. Des règles de standards statistiques imposent de retrouver des effectifs minima dans chaque strate d'échantillon pour assurer des analyses valides. Afin d'éviter de rencontrer des effectifs considérés comme trop petit pour certaines strates dans certains découpages territoriaux une fois l'enquête réalisée, il faut retenir le taux de sondage assurant les effectifs minima dans chaque strate.

Si nous fixons un effectif minimum de **50 observations**¹⁹ dans chaque strate d'ancienneté et de typologie du bâtiment, **l'échantillon représentatif pour toute la Wallonie peut être établi à 7.760 enquêtes, soit un taux de sondage acceptable de 1,70%.**

Si nous fixons un effectif minimum plus confortable de **100 observations** dans chaque strate d'ancienneté et de typologie de bâtiment, **l'échantillon représentatif pour toute la Wallonie peut être établi à 10.955 enquêtes, soit un taux de sondage de 2,40%.**

Comme cela est expliqué plus haut, deux conditions indispensables pour produire des données sur les loyers susceptibles de déboucher sur des analyses explicatives de la valeur réelle des loyers sont des contraintes incontournables pour déterminer le taux de sondage.

- a. Un taux de sondage habituellement compris entre 1 et 2,5% dans toutes les expériences étrangères d'observation des loyers.
- b. Une stratification minimum de la population de logements loués à analyser qui s'effectue selon les catégories d'ancienneté et la typologie bâtie du logement (maison individuelle ou immeubles à appartements).

Si on retient un coût unitaire moyen de 33 € par enquête à réaliser²⁰, le prix global de la réalisation de l'enquête par sondage s'échelonne alors entre 250.000 euros environ pour un taux de sondage de 1,7% et 350.000 euros pour un taux de sondage de 2,4%.

Cette option présente un coût assez important pour l'autorité régionale.

Ce scénario d'échantillon global pour toute la Wallonie ne tient pas compte d'une stratification territoriale. La prise en compte des subdivisions territoriales pour la production des résultats de l'enquête ajouterait une contrainte supplémentaire pour la détermination du taux de sondage minimum. Une stratification territoriale, à l'échelle communale par exemple, entraînerait une augmentation du nombre d'enquêtes à réaliser pour respecter un seuil minimum dans chaque strate.

¹⁹ Il s'agit d'un seuil strictement minimum pour produire des analyses statistiques valides à l'échelle de la Wallonie.

²⁰ Celui-ci peut être très variable selon le nombre de questions augmente ou la procédure de sélection est plus exigeante.

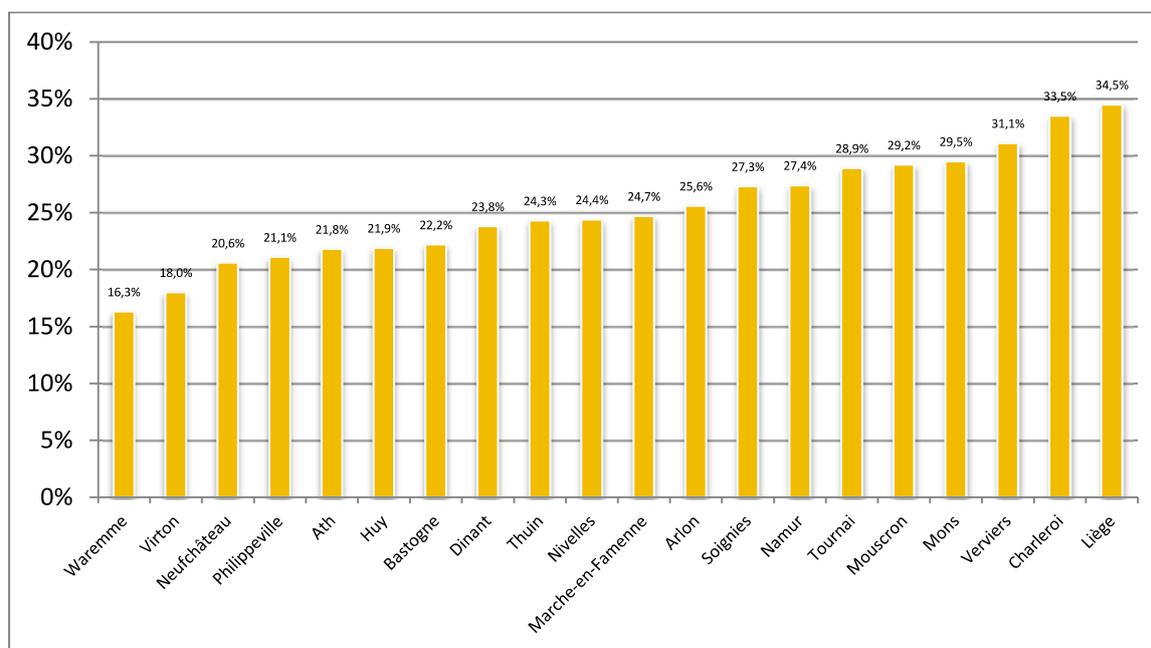
La simulation d'échantillon ci-dessus ne permettra pas d'analyses valides pour les subdivisions territoriales (de type arrondissement ou commune). Les résultats et les valeurs objectivées de loyers pourront être calculés exclusivement à l'échelle de toute la Wallonie.

C'est pourquoi, compte tenu de cette situation de fait et de la mise en évidence du phénomène très localisé en zone urbaine ou dense de la location en Wallonie, il est recommandé de privilégier un échantillon réalisé sur des zones privilégiées de Wallonie (soit les arrondissements urbains).

4.3.2. Simulations d'échantillonnage à l'échelle des arrondissements les plus locatifs

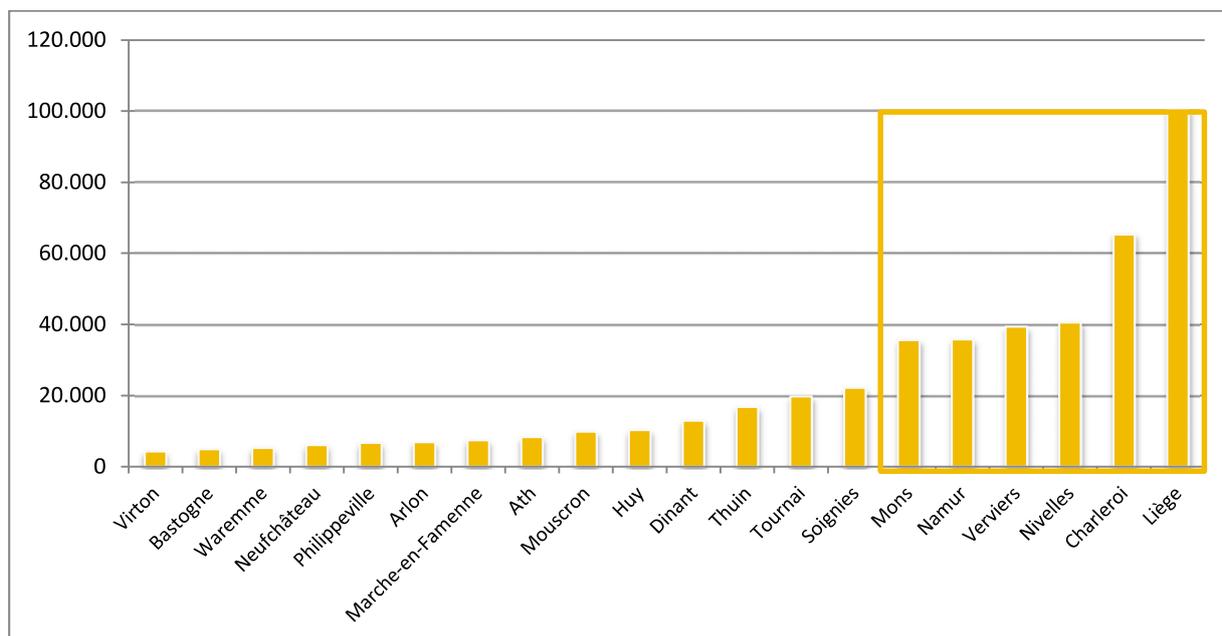
Comme nous l'avons montré plus haut l'approche territoriale est toutefois sensible pour les autres pays pratiquant des enquêtes par sondage pour l'observation des loyers.

Graphique 3 - Proportion de logements occupés par des locataires et par arrondissements (y compris sociaux) (sources : Cityse)



En nombre absolu, le parc de logements locatifs se concentre essentiellement dans quelques arrondissements de Wallonie. En effet, les arrondissements de Liège, Charleroi, Nivelles, Verviers, Namur et Mons représentent ensemble 69,02% du parc de logements locatifs estimés en 2012.

Graphique 4 - Pourcentage estimé de logements à louer par arrondissements en Wallonie



Il est proposé de simuler les échantillons pour chacun des grands arrondissements locatifs de Wallonie pour lesquels la proportion de locataires y sont les plus importants.

En outre, un deuxième critère de diversification territoriale est ajouté en assurant au moins un arrondissement dans chacune des provinces de Wallonie.

Tableau 12 - Nombre estimé de logements à louer par arrondissements en Wallonie

Arrondissements	Nb de logements 2012	% de locatifs privés et sociaux 2001	Nb de logements à louer
Virton	23.452	18,0	4.221
Bastogne	21.841	22,2	4.849
Waremme	32.091	16,3	5.231
Neufchâteau	29.269	20,6	6.029
Philippeville	31.515	21,1	6.650
Arlon	26.752	25,6	6.849
Marche-en-Famenne	30.072	24,7	7.428
Ath	37.843	21,8	8.250
Mouscron	33.663	29,2	9.830
Huy	46.835	21,9	10.257
Dinant	54.126	23,8	12.882
Thuin	68.927	24,3	16.749
Tournai	68.290	28,9	19.736
Soignies	80.957	27,3	22.101
Mons	120.827	29,5	35.644

Namur	130.538	27,4	35.767
Verviers	126.597	31,1	39.372
Nivelles	166.349	24,4	40.589
Charleroi	194.901	33,5	65.292
Liège	291.052	34,5	100.413
Total	1.615.897	-	458.139

Le Tableau 12 permet d'observer que ce sont les arrondissements les plus urbains avec leurs communes périphériques de Wallonie qui représentent la localisation principale du parc locatif. Quatre provinces wallonnes sont représentées dans le six plus gros arrondissements locatifs : Liège, Charleroi, Nivelles, Verviers, Namur et Mons. Pour la province de Luxembourg, l'arrondissement locatif le plus important est celui de Marche-en-Famenne.

Les résultats montrent que, d'une part, le nombre d'enquêtes à réaliser selon l'échantillon permettrait alors des analyses territorialisées valides statistiquement pour le calcul de la valeur réelle du loyer notamment.

Le degré de précision territoriale de l'échantillon par arrondissements locatifs risque fortement de faire augmenter la taille de l'échantillon nécessaire, en plus de la stratification par ancienneté et par type de bâtiment. Compte tenu de la précision acquise sur le plan territorial, il est possible de composer cette contrainte en réduisant les catégories de la stratification par ancienneté et type de logement loué. Nous retenons cette fois 4 catégories simplifiées d'ancienneté (au lieu de 7) : avant 1945, de 1946-1970, de 1971-1981, après 1981. En dessous d'une stratification en 4 catégories d'ancienneté minimum, le représentativité de l'échantillonnage s'avère impossible.

L'effectif minimum par strate nécessaire à l'échantillonnage statistique est fixé à :

- 50 unités pour les arrondissements de Liège et Charleroi (compte tenu de la taille du parc locatif qu'ils représentent).
- 30 unités pour les autres arrondissements.

Arrondissement de Liège

L'arrondissement de Liège compte un parc estimé de logements loués de 82.175 unités en 2012. Pour assurer que les strates de l'échantillon comportent des effectifs suffisants pour les analyses ultérieures, il faut au minimum appliquer un taux de sondage de 2.2%, soit 1.808 enquêtes à réaliser dans cet arrondissement.

Tableau 13 - Simulation d'échantillonnage pour l'arrondissement de Liège

		Nbr. Logements loués	2,0%	2,1%	2,2%	2,3%	2,4%	2,5%
<1945	Maisons	33842	677	711	<u>745</u>	778	812	846
	Appartements	3572	71	75	<u>79</u>	82	86	89
1946-1970	Maisons	15794	316	332	<u>347</u>	363	379	395
	Appartements	6204	124	130	<u>136</u>	143	149	155
1971-1981	Maisons	7176	144	151	<u>158</u>	165	172	179
	Appartements	2343	47	49	<u>52</u>	54	56	59

>1981	Maisons	9265	185	195	<u>204</u>	213	222	232
	Appartements	3979	80	84	<u>88</u>	92	96	99
		82175	1644	1726	<u>1808</u>	1890	1972	2054

Ces entretiens seraient à réaliser dans la Ville de Liège et ses communes limitrophes de l'arrondissement. Le taux de non réponse probable dépend lui des méthodes d'administration du questionnaire qui seront choisies.

Arrondissement de Charleroi

L'arrondissement de Charleroi compte un parc estimé de logements loués de 55.840 unités en 2012. Pour assurer que les strates de l'échantillon comportent des effectifs suffisants pour les analyses ultérieures, il faut au minimum appliquer un taux de sondage de 4%, soit 2.234 enquêtes à réaliser dans cet arrondissement.

Tableau 14 - Simulation d'échantillonnage pour l'arrondissement de Charleroi

		Nbr. Logements loués	2,50%	3%	3,50%	<u>4%</u>	4,50%	5%
< 1945	Maisons	31079	777	932	1088	<u>1243</u>	1399	1554
	Appartements	2349	59	70	82	<u>94</u>	106	117
1946-1970	Maisons	8232	206	247	288	<u>329</u>	370	412
	Appartements	2686	67	81	94	<u>107</u>	121	134
1971-1981	Maisons	3892	97	117	136	<u>156</u>	175	195
	Appartements	1251	31	38	44	<u>50</u>	56	63
>1981	Maisons	4455	111	134	156	<u>178</u>	200	223
	Appartements	1896	47	57	66	<u>76</u>	85	95
		55840	1396	1675	1954	<u>2234</u>	2513	2792

Ces entretiens seraient à réaliser dans la Ville de Charleroi et ses communes limitrophes de l'arrondissement. Le taux de non-réponse probable dépend lui du mode d'administration du questionnaire qui sera choisi.

Arrondissement de Nivelles

L'arrondissement de Nivelles – très étendu – compte un parc estimé de logements loués de 48.293 unités en 2012. Pour assurer que les strates de l'échantillon comportent des effectifs suffisants dans les analyses ultérieures, il faut au minimum appliquer un taux de sondage de 2,0%, soit 966 enquêtes à réaliser dans cet arrondissement.

Tableau 15 - Simulation d'échantillonnage pour l'arrondissement de Nivelles

		Nbr. Logements loués	1,5%	1,6%	1,7%	1,8%	1,9%	2,0%
1990-1945	Maisons	14.414	216	231	245	259	274	<u>288</u>
	Appartements	2.222	33	36	38	40	42	<u>44</u>
1946-1970	Maisons	7.109	107	114	121	128	135	<u>142</u>
	Appartements	1.529	23	24	26	28	29	<u>31</u>
1971-1981	Maisons	6.981	105	112	119	126	133	<u>140</u>
	Appartements	1.826	27	29	31	33	35	<u>37</u>

>1981	Maisons	9.633	145	154	164	173	183	<u>193</u>
	Appartements	4.578	69	73	78	82	87	<u>92</u>
		48.293	724	773	821	869	918	<u>966</u>

Ces entretiens seraient à réaliser dans la Ville de Nivelles et ses communes limitrophes de l'arrondissement. Le taux de non réponse probable dépend lui des méthodes d'administration du questionnaire qui seront choisies.

Arrondissement de Verviers

L'arrondissement de Verviers – très étendu – compte un parc estimé de logements loués de 34.962 unités en 2012. Pour assurer que les strates de l'échantillon comportent des effectifs suffisants dans les analyses ultérieures, il faut au minimum appliquer un taux de sondage de 4,3%, soit 1.503 enquêtes à réaliser dans cet arrondissement.

Tableau 16 - Simulation d'échantillonnage pour l'arrondissement de Verviers

		Nbr. Logements loués	4,0%	4,1%	4,2%	4,3%	4,4%	4,5%
1990-1945	Maisons	13.119	525	538	551	<u>564</u>	577	590
	Appartements	1.228	49	50	52	<u>53</u>	54	55
1946-1970	Maisons	5.758	230	236	242	<u>248</u>	253	259
	Appartements	708	28	29	29	<u>30</u>	31	32
1971-1981	Maisons	4.427	177	181	186	<u>190</u>	195	199
	Appartements	760	30	31	32	<u>33</u>	33	34
>1981	Maisons	7.668	307	314	322	<u>330</u>	337	345
	Appartements	1.295	52	53	54	<u>56</u>	57	58
		34.962	1.398	1.433	1.468	<u>1.503</u>	1.538	1.573

Ces entretiens seraient à réaliser dans la Ville de Verviers et ses communes limitrophes de l'arrondissement. Le taux de non réponse probable dépend lui des méthodes d'administration du questionnaire qui seront choisies.

Arrondissement de Namur

L'arrondissement de Namur compte un parc estimé de logements loués de 37.232 unités en 2012. Pour assurer que les strates de l'échantillon comportent des effectifs suffisants dans les analyses ultérieures, il faut au minimum appliquer un taux de sondage de 3,8%, soit 1.415 enquêtes à réaliser dans cet arrondissement.

Tableau 17 - Simulation d'échantillonnage pour l'arrondissement de Namur

		Nbr. Logements loués	3,5%	3,6%	3,7%	3,8%	3,9%	4,0%
1990-1945	Maisons	16.081	563	579	595	<u>611</u>	627	643
	Appartements	1.846	65	66	68	<u>70</u>	72	74
1946-1970	Maisons	5.140	180	185	190	<u>195</u>	200	206
	Appartements	1.404	49	51	52	<u>53</u>	55	56
1971-1981	Maisons	3.948	138	142	146	<u>150</u>	154	158

	Appartements	793	28	29	29	<u>30</u>	31	32
>1981	Maisons	6.095	213	219	226	<u>232</u>	238	244
	Appartements	1.925	67	69	71	<u>73</u>	75	77
		37.232	1.303	1.340	1.378	<u>1.415</u>	1.452	1.489

Ces entretiens seraient à réaliser dans la Ville de Namur et ses communes limitrophes de l'arrondissement. Le taux de non réponse probable dépend lui des méthodes d'administration du questionnaire qui seront choisies.

Arrondissement de Mons

L'arrondissement de Mons compte un parc estimé de logements loués de 34.800 unités en 2012. Pour assurer que les strates de l'échantillon comportent des effectifs suffisants dans les analyses ultérieures, il faut au minimum appliquer un taux de sondage de 5,7%, soit 1.984 enquêtes à réaliser dans cet arrondissement.

Tableau 18 - Simulation d'échantillonnage pour l'arrondissement de Mons

		Nbr. Logements loués	5,5%	5,6%	5,7%	5,8%	5,9%	6,0%
< 1945	Maisons	19.317	1.062	1.082	<u>1.101</u>	1.120	1.140	1.159
	Appartements	1.155	64	65	<u>66</u>	67	68	69
1946-1970	Maisons	5.380	296	301	<u>307</u>	312	317	323
	Appartements	985	54	55	<u>56</u>	57	58	59
1971-1981	Maisons	2.738	151	153	<u>156</u>	159	162	164
	Appartements	532	29	29	<u>30</u>	31	31	32
>1981	Maisons	3.616	199	202	<u>206</u>	210	213	217
	Appartements	1.078	59	60	<u>61</u>	62	64	65
		34.800	1.914	1.949	<u>1.984</u>	2.018	2.053	2.088

Ces entretiens seraient à réaliser dans la Ville de Mons et ses communes limitrophes de l'arrondissement. Le taux de non réponse probable dépend lui des méthodes d'administration du questionnaire qui seront choisies.

Arrondissement de Marche-en-Famenne

L'arrondissement de Namur compte un parc estimé de logements loués de 7.325 unités en 2012. Pour assurer que les strates de l'échantillon comportent des effectifs suffisants dans les analyses ultérieures, il faut au minimum appliquer un taux de sondage de plus de 5%, soit 366 enquêtes à réaliser dans cet arrondissement. **Mais certaines strates comporteraient toujours des effectifs trop faibles plus l'analyse.**

Tableau 19 - Simulation d'échantillonnage pour l'arrondissement de Marche-en-Famenne

		Nbr. Logements loués	1%	1,50%	2%	2,50%	3%	3,50%	4%	4,50%	5%
< 1945	Maisons	3065	31	46	61	77	92	107	123	138	<u>153</u>
	Appartements	166	2	2	3	4	5	6	7	7	<u>8</u>
1946-1970	Maisons	1167	12	18	23	29	35	41	47	53	<u>58</u>

	Appartements	62	1	1	1	2	2	2	2	3	<u>3</u>
1971-1981	Maisons	994	10	15	20	25	30	35	40	45	<u>50</u>
	Appartements	129	1	2	3	3	4	5	5	6	<u>6</u>
>1981	Maisons	1535	15	23	31	38	46	54	61	69	<u>77</u>
	Appartements	206	2	3	4	5	6	7	8	9	<u>10</u>
		7325	73	110	146	183	220	256	293	330	<u>366</u>

Ensemble des 7 arrondissements sélectionnés

Au total, l'observation des loyers ciblée dans les arrondissements les plus locatifs de Wallonie et représentant au minimum chaque province permet d'obtenir un échantillon acceptable qui permet :

- 1) Une stratification indispensable selon l'ancienneté et la typologie des biens mis en location en Wallonie.
- 2) Une stratification territoriale réaliste sur la base des arrondissements incluant souvent une commune-centre avec ses communes périphériques qui subissent la pression du marché immobilier locatif.

Le nombre d'enquête à réaliser serait d'environ **10.275 unités** avec un taux de sondage assurant des effectifs minima dans toutes les strates de l'échantillon (ancienneté, type et territorialisation).

Les résultats produits bénéficieraient de toute la représentativité nécessaire.

	Echantillon stratifié	Taux de sondage minimum
Arrondissement de Liège	1.808	2,2%
Arrondissement de Charleroi	2.234	4,0%
Arrondissement de Nivelles	966	2,0%
Arrondissement de Verviers	1.503	4,3%
Arrondissement de Namur	1.415	3,8%
Arrondissement de Mons	1.984	5,7%
Arrondissement de Marche-en-Famenne	366	5,0%
Total	10.275	

Avec les échantillons calculés précédemment pour les strates d'ancienneté de bâtiments et pour chacun des arrondissements les plus locatifs de Wallonie sur l'ensemble du parc, on peut déterminer le tableau ci-dessous. Avec une forte dispersion territoriale du parc locatif, la Wallonie disposerait d'une observation des loyers avec un nombre d'une dizaine de milliers de locataires à interroger. Ce design d'enquête permettrait de développer une observation affinée des loyers sur l'ensemble des zones territoriales retenues.

L'affinage territorial pourrait être particulièrement poussé et permettre une pleine utilisation par les acteurs des résultats, avec notamment l'élaboration des grilles de références. Ainsi, dans le même ordre d'idée que ce qui s'effectue en Région de Bruxelles-Capitale, la stratification territoriale pourrait être développée par quartiers pour la Wallonie. En effet, un exercice similaire en 2008 de découpe du territoire en 2.945 quartiers plus ou moins homogènes selon une combinaison de 14 critères a été réalisé. Il s'agit du projet CYTISE

(Gédap-UCL/IWEPS)²¹. Une telle option entraîne également un nombre d'enquêtes plus important (par rapport à une vaste enquête non stratifiée) à réaliser pour atteindre les effectifs minima nécessaires à l'analyse dans toutes les strates prévues.

Lors des analyses, le niveau d'agrégation des données récoltées²² durant l'enquête varie entre, au minimum, des unités statistiques (IRIS en France, Secteur Statistique en Belgique) construites spécifiquement à cette fin par les instituts statistiques nationaux et, au maximum, les découpages communaux (voire les aires urbaines) ou administratifs traditionnels.

L'échelle de présentation des résultats sur le loyer ne peut, en tout état de cause, être trop agrégée car toutes les études montrent qu'il y a différents marchés locatifs locaux qui sont le produit de plusieurs facteurs (offre, la politique menée localement en matière d'habitat, la situation géographique, la présence de certaines fonctions urbaines particulières comme l'enseignement supérieur ou la présence d'institutions internationales, etc.). La publication de données à une échelle territoriale s'avère donc incontournable pour la création d'une observation statistique des loyers.

4.3.3. Sélection d'arrondissements locatifs versus sélection « pot-pourri » de communes

Comme cela a été expliqué plus tôt, la couverture de l'ensemble du territoire régionale avec des possibilités d'échantillonnage stratifié à l'échelle micro du territoire, c'est-à-dire soit la commune ou le quartier, serait trop coûteuse pour atteindre la taille d'échantillon nécessaire. Une dernière variante émise est de sélectionner différentes communes dites représentatives afin de permettre une agrégation à l'échelle régionale tout en donnant la possibilité des résultats au niveau local²³. Il ressort que cette suggestion ne permettrait pas d'atteindre l'objectif. Les principaux obstacles sont les suivants :

- 1) Le choix de la division territoriale par commune entraînerait une forte augmentation du nombre d'enquêtes à réaliser pour assurer la présence d'effectifs minimaux pour l'ensemble des strates de l'enquête. Cette solution paraît difficilement envisageable sur le plan financier.
La sélection des communes représentatives sur le plan statistique entraînerait une dispersion relativement importante sur l'ensemble du territoire et conduirait à une forte augmentation des coûts de l'enquête.

²¹ Répartition des quartiers des quartiers par province selon la typologie CITYSE. Celle-ci pourrait servir à la sélection des quartiers (ou points de chute) où les enquêtes seraient réalisées.

Provinces	Nombre de communes	Nombre de quartiers	Nombre de secteurs statistiques
Brabant wallon	27	318	1880
Hainaut	69	912	2958
Liège	84	837	2653
Luxembourg	44	349	1588
Namur	38	529	1997
Total	262	2945	11076

²² Notons que les données sur le loyer sont habituellement recueillies sur la base de l'adresse du bien mis en location.

²³ Cette suggestion a surtout été émise durant les discussions du groupe de travail mis en place par le C.E.H.D. pour discuter des premières versions de ce rapport ainsi que des échanges intervenus au sein du Conseil d'administration du Centre.

- 2) L'arrondissement comme division territoriale pour l'enquête permet d'associer les communes urbaines très locatives avec leurs communes périphériques. En tout cas, ce tracé administratif correspond avec une prise en compte de la géographie urbaine des grandes agglomérations wallonnes. Principalement, les arrondissements de Charleroi, Mons, Liège, Namur intègrent au minimum la commune centre avec les communes qui en dépendent sociologiquement ou économiquement.

A défaut de bassin de vie établi sur la base de statistiques permettant d'intégrer les variables liées à l'habitat (notamment, l'absence de données produites sur le marché locatif comme le présent rapport en a dressé le constat), les arrondissements apparaissent comme une solution pratique pour intégrer cette dimension des espaces fonctionnels (interdépendance ville-périphérie, bassin, noyau, communauté territoriale, etc.) qui prend une importance essentielle dans la définition de l'action publique. La présente collecte de données sur les loyers permettrait, en couplant ces données avec celles relatives aux propriétaires (ou en accession) occupant, de délimiter des espaces fonctionnels pertinents en matière de logement et d'habitat en Wallonie.

- 3) L'arrondissement est un tracé administratif qui correspond à une unité conventionnelle en statistique publique en Belgique. Plusieurs autres statistiques (fédérales, régionales ou enquêtes spéciales) sont produites sur cette base, ceci autorisera certainement la production d'analyse plus approfondies en recoupant avec des statistiques sur d'autres thématiques intéressant le marché locatif en Belgique.

Une sélection « pot-pourri » de communes ?

Afin de rechercher une possible représentativité des quatre coins du territoire régional à une échelle fine communale dans le projet d'enquête, la suggestion de sélectionner différentes communes – lesquelles seraient aussi choisies de manière à faire apparaître tous les sous-territoires de Wallonie – sur le territoire de la région a été examinée.

Pour être représentatif, il s'agit d'enquêter les communes qui ont le parc de logements locatifs privés le plus important de façon à assurer une couverture maximum du marché locatif privé en Wallonie sur les espaces les plus concentrés. C'est une condition d'optimisation de l'enquête par sondage. L'enquête, rappelons-le, est réalisée pour surmonter l'impossibilité matérielle de produire des données de recensement pour l'ensemble du territoire régional à l'heure actuelle (principe du sondage).

Tableau 20 - Classements des 100 communes avec les parcs locatifs privés les plus élevés en Wallonie

	Communes	Logements	Logements loués	Arrondissement	Effectifs cumulés
1	LIEGE	104.731	20.004	Liège	20.004
2	CHARLEROI	96.172	19.811	Charleroi	39.815
3	NAMUR	50.419	9.580	Namur	49.395
4	MONS	47.744	7.878	Mons	57.272
5	LA LOUVIERE	35.738	6.111	Soignies	63.384
6	TOURNAI	34.719	5.416	Tournai	68.800
7	MOUSCRON	25.554	4.830	Mouscron	73.629

8	OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-NEUVE	20.599	4.449	Nivelles	78.079
9	SERAING	30.112	3.975	Liège	82.054
10	ARLON	13.298	3.471	Arlon	85.524
11	GRACE-HOLLOGNE	9.706	3.446	Liège	88.970
12	BRAINE-L'ALLEUD	16.333	3.299	Nivelles	92.269
13	BINCHE	15.418	2.991	Thuin	95.260
14	ATH	13.058	2.886	Ath	98.146
15	CHATELET	16.516	2.808	Charleroi	100.954
16	SAMBREVILLE	11.999	2.760	Verviers	103.714
17	HERSTAL	16.984	2.599	Liège	106.312
18	VERVIERS	26.149	2.563	Verviers	108.875
19	ANS	12.871	2.523	Liège	111.398
20	WAVRE	14.485	2.419	Nivelles	113.817
21	WATERLOO	12.391	2.354	Nivelles	116.171
22	FLEMALLE	12.126	2.352	Liège	118.523
23	DISON	6.381	2.335	Verviers	120.859
24	ANDENNE	10.757	2.237	Namur	123.096
25	SAINT-NICOLAS	10.368	2.177	Liège	125.274
26	SOIGNIES	11.179	2.169	Soignies	127.442
27	COURCELLES	13.557	2.074	Charleroi	129.516
28	NIVELLES	12.332	2.072	Nivelles	131.588
29	BRAINE-LE-COMTE	8.698	2.061	Soignies	133.650
30	OUPEYE	10.632	1.978	Liège	135.627
31	CINEY	6.955	1.975	Dinant	137.602
32	WALCOURT	7.793	1.948	Philippeville	139.551
33	DINANT	6.748	1.883	Dinant	141.433
34	CHAPELLE-LEZ-HERLAIMONT	6.458	1.802	Charleroi	143.235
35	RIXENSART	8.971	1.785	Nivelles	145.020
36	EUPEN	8.726	1.771	Verviers	146.792
37	RAEREN	4.576	1.762	Verviers	148.554
38	DURBUY	7.544	1.735	Marche-en-F	150.289
39	GEMBLOUX	10.214	1.716	Namur	152.005
40	FLEURUS	9.823	1.690	Charleroi	153.694
41	CHAUDFONTAINE	9.461	1.580	Liège	155.274
42	COMINES-WARNETON	8.109	1.565	Mouscron	156.839
43	COUVIN	6.836	1.552	Philippeville	158.391
44	COLFONTAINE	9.343	1.551	Mons	159.942
45	SAINT-GHISLAIN	10.340	1.541	Mons	161.483
46	HERVE	6.993	1.524	Verviers	163.007
47	HUY	9.524	1.514	Huy	164.521
48	BOUSSU	9.202	1.482	Mons	166.003
49	THUIN	6.634	1.473	Thuin	167.476
50	WISE	7.538	1.470	Liège	168.946

51	BASTOGNE	6.589	1.443	Bastogne	170.389
52	AUBANGE	7.289	1.385	Arlon	171.773
53	AYWAILLE	5.413	1.321	Liège	173.094
54	LEUZE-EN-HAINAUT	6.136	1.307	Tournai	174.401
55	BELOEIL	6.220	1.300	Ath	175.701
56	CHIMAY	5.064	1.296	Thuin	176.998
57	MARCHE-EN-FAMENNE	7.384	1.292	Marche-en-F	178.290
58	FRAMERIES	9.879	1.284	Mons	179.574
59	DOUR	7.613	1.279	Mons	180.853
60	MORLANWELZ	8.189	1.245	Thuin	182.098
61	QUAREGNON	8.540	1.213	Mons	183.310
62	MANAGE	9.699	1.212	Charleroi	184.523
63	ENGHIEN	5.740	1.194	Soignies	185.717
64	ESNEUX	6.586	1.179	Liège	186.896
65	SPA	5.244	1.159	Verviers	188.054
66	GENAPPE	6.140	1.111	Nivelles	189.166
67	VILLERS-LA-VILLE	3.989	1.109	Nivelles	190.275
68	FONTAINE-L'EVEQUE	7.788	1.106	Charleroi	191.381
69	JURBISE	4.217	1.101	Mons	192.481
70	SOUMAGNE	6.661	1.092	Liège	193.574
71	PONT-A-CELLES	6.993	1.091	Charleroi	194.665
72	TUBIZE	10.147	1.086	Nivelles	195.750
73	PERUWELZ	7.733	1.083	Tournai	196.833
74	PEPINSTER	3.926	1.068	Verviers	197.901
75	LA CALAMINE	4.942	1.063	Namur	198.963
76	ECAUSSINNES	4.528	1.046	Soignies	200.009
77	JEMEPPE-SUR-SAMBRE	7.556	1.043	Namur	201.052
78	FLERON	7.340	1.006	Liège	202.058
79	JALHAY	3.426	987	Verviers	203.044
80	FLORENNES	4.897	984	Philippeville	204.029
81	ANDERLUES	5.260	973	Thuin	205.002
82	JODOIGNE	5.477	964	Nivelles	205.966
83	THEUX	5.010	922	Verviers	206.888
84	WANZE	5.576	920	Huy	207.808
85	AMAY	5.971	920	Huy	208.727
86	BEAURAING	4.255	889	Dinant	209.616
87	ERQUELINNES	4.350	887	Thuin	210.504
88	LESSINES	8.199	885	Soignies	211.389
89	PHILIPPEVILLE	4.461	879	Philippeville	212.268
90	BERNISSART	5.151	876	Ath	213.144
91	BEYNE-HEUSAY	5.277	860	Liège	214.004
92	GERPINNES	5.365	858	Charleroi	214.862
93	LIBRAMONT-CHEVIGNY	4.598	855	Neufchâteau	215.718

94	BLEGNY	5.300	853	Liège	216.571
95	HASTIERE	4.549	851	Dinant	217.422
96	VIELSALM	4.276	847	Bastogne	218.268
97	HAM-SUR-HEURE-NALINNES	5.987	844	Thuin	219.112
98	YVOIR	4.013	843	Dinant	219.955
99	PERWEZ	3.221	837	Nivelles	220.793
100	MALMEDY	5.848	836	Verviers	221.629

Les chiffres relatifs au parc de logements locatifs qui figurent dans le tableau ci-dessous sont une estimation élaborée à partir de deux sources d'informations. La première est le nombre de logements total par commune tel que publié par les statistiques cadastrales 2012. La seconde est le pourcentage de logements locatifs privés par commune tel que publié par le site CYTISE (lequel reproduit les données de base tirées du recensement de la population belge de 2001). Il s'agit des deux références admises par l'ensemble des opérateurs statistiques en Wallonie (à défaut de disposer d'un recensement exhaustif). L'estimation du nombre de logements loués repose donc sur la formule : nombre de logements total * taux de logements locatifs privés.

Les 100 communes de Wallonie avec les parcs de logements locatifs privés le plus importants couvrent près de 221 mille logements loués estimés sur un total de 293.345 logements loués à un bailleur privé (selon les modalités d'estimation décrites précédemment)²⁴. Ces 100 communes ne représentent que 38% des 262 communes de Wallonie. Pourtant, la visite d'une centaine de communes pour la réalisation d'une enquête par sondage représenterait un effort coûteux de collecte des données.

Si 30 communes sont sélectionnées pour réaliser l'enquête (sur les 262), le nombre total de logements locatifs couverts correspond à 135 mille logements (sur un total de 293 mille environ). Ce ne serait pas un chiffre suffisant pour la représentativité puisque potentiellement près de la moitié de la population à étudier serait hors du champ de l'enquête par sondage. Par ailleurs, ces 30 communes montrent leur concentration territoriale une nouvelle fois autour des grands pôles urbains de la Wallonie. Des villes moyennes comme Tournai ou Mouscron viennent ensuite s'ajouter au classement.

Les inconvénients du « pot-pourri » de communes sont les suivants :

- 1) Vu les contraintes décrites tout au long de ce rapport, seule une enquête par sondage permettrait de produire rapidement et valablement sur le plan théorique et le plan statistique. Par conséquent, il sera toujours procédé à une sélection d'échelons territoriaux sur le territoire wallon et pas dans son ensemble. Cette contrainte est d'autant plus importante que les acteurs du marché locatif privé (pouvoirs publics ou représentants des diverses parties prenantes) tiennent à des analyses qui tiennent compte des différents contextes territoriaux de l'habitat en Wallonie. **En clair, le « pot-pourri » de communes continue de poser le problème du choix (certaines communes en seront, d'autres non).**
- 2) La sélection de commune ne permettra de livrer facilement des agrégations à des échelles supérieures. **La sélection « pot-pourri » de communes suivant les**

²⁴ Rappelons-le, s'y ajoute le parc locatif social d'environ 100.000 logements.

contraintes budgétaires de l'enquête ne permettra pas d'être représentatif pour certains arrondissements, provinces, ou autres découpages prédéfinis.

- 3) En fixant un nombre arbitrairement de communes par province (X communes minimums par province ou arrondissement), il est assuré que sera introduit un biais de représentativité rendant impossible une agrégation pour publication de résultats à l'échelle régionale. **Plus on délimitera des critères arbitraires de sélection territoriale, plus l'agrégation des données d'enquête par sondage ne pourra pas être menée valablement.**
- 4) La sélection de communes « pot-pourri » à l'échelle de référence de la région wallonne doit aussi s'articuler avec la remarque dans les aires urbaines des effets de débordements du marché locatif de la ville centre sur les communes périphériques (avec des déplacements de publics cibles associés). **La prise en compte de la tension entre ville-centre et commune périphérique dans le marché locatif devrait être prise en compte dans la sélection des communes, ce qui conduira vraisemblablement au reproduire le découpage des arrondissements urbains wallons.**

4.4. Estimer le coût des enquêtes d'observation des loyers

Les contraintes de mise en œuvre d'une enquête par sondage pour l'observation des loyers ne sont pas uniquement scientifiques. La contrainte financière est particulièrement déterminante. L'aboutissement du projet d'observatoire wallon des loyers dépend donc de la combinaison la plus appropriée qu'il sera possible de trouver entre les coûts de production de l'enquête et les souhaits d'analyse des utilisateurs ainsi que des contraintes d'échantillonnage.

Il est très difficile de déterminer un prix unique d'une enquête par sondage relative au loyer puisqu'il s'agit d'un service dont le coût dépend de nombreux paramètres : taille de l'échantillon, le mode de contact (par téléphone ou en face à face), la procédure de sélection des répondants (plus ou moins de quotas), la taille du questionnaire et bien sûr l'étendue géographique à couvrir. Le prix moyen repris ici est donc à considérer avec précaution. Il ne peut présager totalement des offres remises dans le cadre d'un appel d'offre pour un marché public de service visant à réaliser les enquêtes.

Pour estimer le coût d'une enquête d'observation des loyers, nous avons réunis les données budgétaires pour différentes expériences d'observation des loyers menées dans les trois zones comparées dans cette étude. Ainsi, Bruxelles réalise une étude relativement bon marché grâce à une localisation concentrée, un mixte d'enquête en face-à-face et par téléphone, une procédure de contact simple (sans quotas ou questions filtres préalables) et un questionnaire plutôt fourni. Le prix moyen d'une enquête tourne autour de 32 euros. Les enquêtes françaises sont beaucoup plus régulières et servent aussi à énoncer des valeurs de référence dans les conflits locatifs. La méthodologie est donc stricte. Le questionnaire est concentré sur la récolte des données les plus importantes (le questionnaire OLAP tient en 3 pages de questions très synthétiques). Le coût moyen tourne au tour de 40-45 euros. Enfin, nous avons sélectionné un observatoire urbain allemand dans une des villes les plus riches du pays et dont la taille est relativement moyenne. Le taux d'échantillonnage est particulièrement élevé et le nombre d'informations récoltées par le questionnaire est très

important (une centaine de questions). Le coût moyen tourne autour de 69 euros par enquête. On peut considérer qu'il s'agit d'un plafond pour enquête particulièrement élaborée et sophistiquée.

Tableau 21 - Estimation du coût moyen d'une enquête "loyer"

Ville	Enquêtes	Nbr. Log. Loués	Taux	Prix	Coût moyen
Bruxelles	3.138	226.390	1,39%	100.000,00 €	31,87 €
11 villes régionales françaises²⁵	11.000	769.000	1,22%	470.000,00 €	42,73 €
Paris (et petite couronne)	13.000	790.000	1,65%	600.000,00 €	46,15 €
Wiesbaden	3.500	76.651	2,50%	240.000,00 €	68,57 €

Le Tableau 21 résume les coûts de différentes situations d'observatoires des loyers réalisés par enquêtes. **De ce comparatif, il paraît assez raisonnable de retenir un prix moyen unitaire par enquête de 35 à 40 euros.** Cela permettrait de produire des données de qualité pour des analyses approfondies du marché résidentiel locatif en Wallonie. Le coût de l'enquête dépend fortement des conditions plus ou moins strictes de représentativité, de présélection des locataires retenus, etc. Plus de protocole de l'enquête sera suffisant, plus le prix sera élevé. De manière générale, un équilibre juste entre des critères de qualité comparables à ceux adoptés dans les expériences étrangères ou limitrophes et les contraintes financières doit être trouvé pour mettre en œuvre l'enquête en Wallonie.

Ces coûts doivent également se compléter par les frais de fonctionnement de l'institution publique qui sera chargée de coordonner tout le processus pour le compte de l'autorité. De même, il y a les coûts d'analyse et d'exploitation proprement dit des données qui comptent également dans la conduite de l'observatoire des loyers.

4.5. Envisager les variables d'analyse de l'enquête

La liste des variables pour lesquelles des données sont recueillies varie fortement selon les moyens alloués à l'enquête par sondage. Il est possible de repérer quelques grands chapitres transversaux des questionnaires d'enquête sur les loyers dans les trois cas comparés pour cette étude. On y trouve : 1) les questions sur le prix et les charges (à travers leurs différentes dimensions) ; 2) les caractéristiques générales du bien loué (surface, équipement de base, etc.) ; 3) les caractéristiques sociales des locataires et de leurs revenus (pour définir les indicateurs de taux d'effort) et 4) les consommations énergétiques ou les aspects environnementaux du logement (de façon à apprécier les coûts indirects que le locataire doit supporter ou les avantages dont il bénéficie).

Les variables d'analyse de l'enquête allemande

Les 5 grandes catégories de variables analysées dans les observatoires des villes allemandes sont les suivantes.

²⁵ Aix-en-Provence, Bordeaux, Brest, Grenoble, Lille, Lyon, Nancy, Strasbourg, Toulouse, Besançon et Rennes.

- Type de logement : ancienneté, nombre de pièces, disposition, etc.
- Taille du logement : la surface en m² (données sensibles pour les petits logements)
- Equipement : l'ensemble des équipements mis à disposition du locataire sans qu'il ne soit exigé de paiement à part du loyer (équipement de salles de bain, revêtement des sols, équipement de la cuisine, etc.)
- Nature du logement : le niveau de modernisation et d'adaptabilité du logement aux modes de vie contemporain.
- Situation/environnement du logement : en pratique, il est défini des zones (en fonction des grands équipements publics générant des nuisances) classées en « bon », « moyen », « mauvais ».

Les variables d'analyse de l'enquête bruxelloise

Le questionnaire bruxellois a été changé régulièrement au fil des préoccupations que le législateur régional souhaite voir analyser. Par le passé, le questionnaire a pu atteindre un volume parfois important de questions (plus de 30 minutes d'entretien). Les derniers questionnaires tirent fortement profit des apprentissages réalisés lors des précédentes éditions. Ils se concentrent sur un noyau dur de questions permettant d'assurer la comparabilité au fil du temps.

Les variables reprises dans l'enquête bruxelloise s'organisent de la manière suivante :

1. La description du logement : ancienneté, type, pièces, surfaces, critères de salubrité, etc.
2. Description de certaines pièces ciblées : salle de bain et cuisine
3. Eléments de confort du logement (garage, etc.)
4. Description de l'immeuble
5. Etat du logement : analyse de la qualité du logement loué
6. Rénovations prioritaires
7. Mode de chauffage et de consommation énergétique du logement (combustibles, etc.)
8. Comportement du locataire par rapport à son logement (raisons du déménagement précédent, intention de déménager, recherches actuelles du locataire, les besoins en termes de surface, etc.)
9. Ménage (âge, composition, revenus, situation socioprofessionnelle, etc.)

Les variables d'analyse de l'enquête française

La France travaille actuellement à une plus forte standardisation des méthodes d'administration de l'enquête mais aussi des questionnaires comme ce rapport l'a présenté plus haut. Il existe un noyau commun actuellement de questions largement coordonné par l'OLAP. On y retrouve un ensemble de variables qui semblent s'imposer dans tout observatoire des loyers.

1. Variables de description de l'immeuble
 - a. L'ancienneté et le type de bâtiment.
 - b. Le niveau de standing global du logement. Il faut cependant éviter les éléments de confort totalement généralisés qui ne sont plus discriminants sur le plan statistique.

2. Variables de description du logement
 - a. Les surfaces détaillées du logement. La notion de loyer /m² est pertinente pour le logement collectif. Le nombre de pièces (non la surface) est pertinent pour une maison individuelle.
 - b. Le mode de chauffage
 - c. Le mode de gestion de l'immeuble (copropriété, etc.)
3. Variables de la situation locative
 - a. Les dates de conclusion du bail, de renouvellement
 - b. Les modalités du bail
 - c. Les montants
 - d. Le précédent logement
4. Variable de renouvellement du bail
 - a. Les réévaluations intervenues
 - b. L'application des hausses
 - c. L'écart par rapport à ce que le bail prévoit

En définitive, le questionnaire pour l'enquête par sondage en Wallonie devra intégrer ce noyau commun de questions à différents observatoires limitrophes des loyers. Ces questions s'imposent pour prétendre livrer des analyses sur la problématique des loyers. Des arbitrages sont possibles mais ils doivent mesurer impérativement les impacts que cela aura en termes d'analyses. Pour ce faire, il est recommandé avant l'élaboration du questionnaire de déterminer un programme d'indicateurs, d'indice et de croisement de variables que les acteurs souhaitent obtenir à la fin du processus d'enquête.

4.6. Opter pour un panel longitudinal ?

Comme l'observation des loyers se caractérise par un besoin de mesurer les évolutions dans le temps et donc de comparer une année à l'autre, la méthode généralement employée est de réaliser les enquêtes par sondage sur la base d'un panel longitudinal²⁶. Comme nous l'avons abordé dans la section relative à la définition du terme « loyer » à prendre en compte, l'observation des loyers doit aussi refléter l'état des transactions courantes entre les locataires et les propriétaires. Il s'agit de fournir une image à un temps t donné du marché. C'est donc un choix qui appartient aux utilisateurs en fonction des objectifs qu'ils poursuivent.

Les choix effectués pour ce paramètre dans les différents cas d'observatoires comparés sont très variables. La réalisation d'un panel est une option plus exigeante dans la mise en œuvre de l'enquête.

- 1) **En région bruxelloise**, l'enquête récurrente se basant sur un nouveau tirage de logements sondés est l'option principale. Il y a toutefois une part de l'échantillon qui

²⁶ Un panel est un groupe de personnes interrogées régulièrement sur leurs opinions ou leurs attitudes. Les personnes peuvent participer aux enquêtes par courrier, téléphone ou, de plus en plus souvent, via un site web conçu à cet effet. L'économétrie a développé des modèles spécifiques pour traiter les données de panel en prenant en compte la dimension temporelle. La constitution d'un panel dans le but d'un sondage précis nécessite de connaître suffisamment la population, afin de choisir les personnes les plus susceptibles d'être représentatives de la population visée. Les statistiques et les sondages font appel à des panels très divers. La population sondée varie en fonction de la population visée par l'étude.

comporte des ménages suivis chaque année lors de l'enquête sur les loyers dans le cadre d'un panel propre à la société de sondage.

- 2) **En France**, le dispositif de l'OLAP réalise des enquêtes annuelles sur un ensemble de logements suivis dans le temps (PANEL) pour une durée de cinq ans. Une proportion de ces ménages membres du panel sont renouvelés progressivement de façon à assurer un lissage des données recueillies (et de renouveler nécessairement les ménages sélectionnés sans trop de discontinuité dans le panel).
- 3) **En Allemagne**, les observatoires ne font pas usage des panels longitudinaux.

L'utilisation d'un panel peut présenter plusieurs avantages. Le panel peut introduire une observation des loyers « anciens » dans les résultats d'analyse. Cela doit être pris en compte s'il on souhaite déterminer les grilles de référence qui reflète les prix du marché au moment t donné de l'observation réalisée ou tiennent compte d'un certain lissage. En outre, le panel permet lui de répondre à d'autres problématiques liées à l'évolution des loyers : c'est-à-dire le respect des indexations, l'évolution du loyer et des revenus des ménages, l'évolution des loyers par rapport aux investissements réalisés dans le bien au cours des baux renouvelés, l'évolution des loyers et la mobilité résidentielle. Ce sont autant d'enjeux pour lesquels une observation à partir d'un panel serait plus préférable pour la conception d'un observatoire des loyers en Wallonie. Enfin, le panel peut être utilisé pour effectuer des mesures répétées d'une valeur changeante. Cela peut particulièrement être utile pour actualiser les données auprès d'un répondant qui aurait subi des hausses de loyers d'une année à l'autre.

En toute hypothèse, le panel nécessitera plusieurs années de fonctionnement avant de pouvoir prétendre à fournir des analyses longitudinales. C'est donc un aspect à anticiper assez tôt dans le montage de l'observatoire des loyers pour la Wallonie. Si la préférence des acteurs pour cette option méthodologie devait s'exprimer en raison des apports analytiques qu'elle autorise, le panel doit néanmoins être pensé dès l'origine de façon à pouvoir organiser les cohortes en même temps que le plan d'échantillonnage.

5. Piloter l'Observatoire Wallon des Loyers et du Logement

Compte tenu des éléments évoqués plus haut à partir de la comparaison entre les trois cas retenus pour cette étude, la stratégie de pilotage à privilégier pour un observatoire wallon des loyers et du logement repose sur l'alliance opportune entre une conception-coordination à l'échelle régionale, d'une part, et un ciblage local de la collecte sur la base d'enquête par sondage, d'autre part.

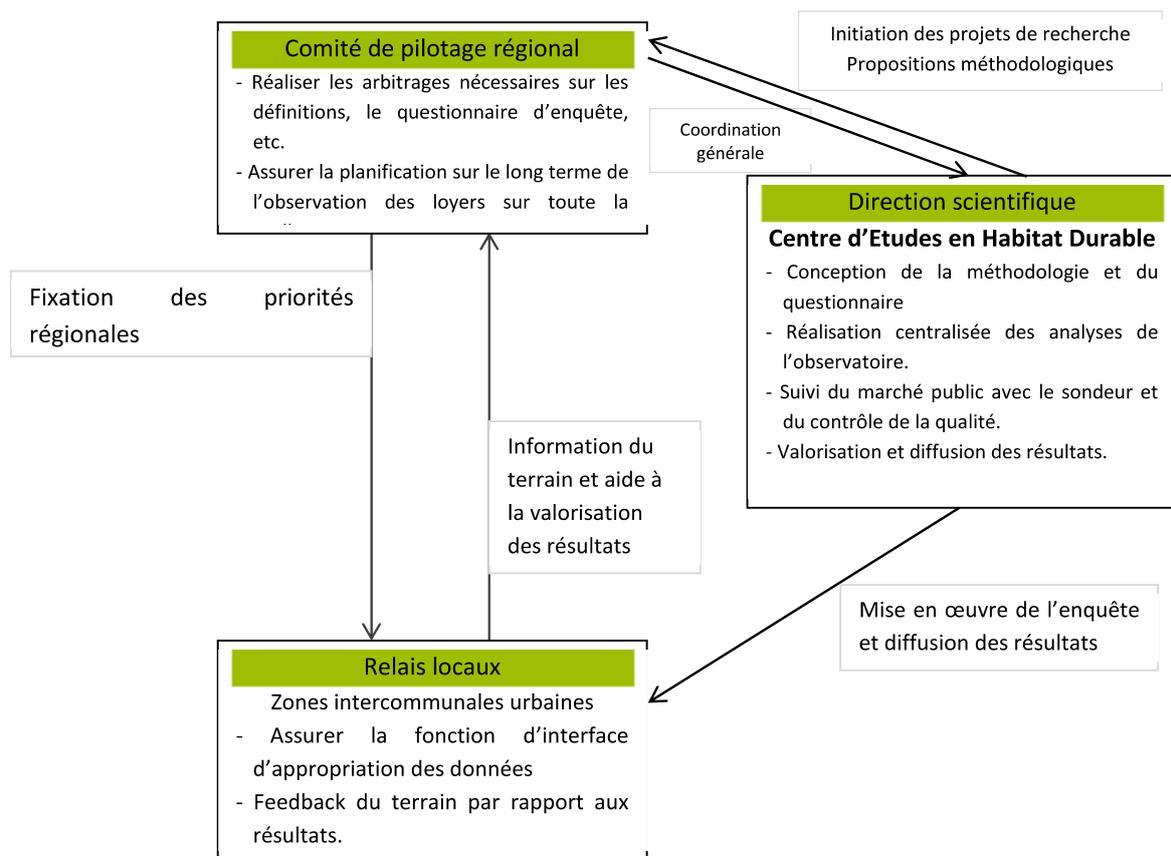
En d'autres termes et en l'état actuel de déficit de données sur la thématique des loyers en Wallonie, la recommandation de ce rapport porte sur la constitution future d'un réseau régional d'observatoires locaux sur les zones qui présentent le plus d'enjeux quant à l'évolution des loyers par rapport à leur population ou la dynamique du marché immobilier local. Les zones urbaines sont à cibler prioritairement.

A ce titre, les réflexions sur l'opportunité et les modalités de lancement d'une expérience

pilote doivent être analysées par les destinataires de ce rapport de préfiguration de l'observatoire des loyers en Wallonie.

L'Encadré 6 représente les grands mécanismes du dispositif d'observation des loyers qui puisse à la fois assurer un travail de recherche proprement dit et garantir une réelle utilisation en lien avec les objectifs de régulation ou de politiques publiques dans le secteur du logement locatif privé en Wallonie.

Encadré 6 - Schéma de pilotage de l'observatoire wallon des loyers et du logement



Le premier axe du dispositif de pilotage est celui qui détermine le travail de conception de l'enquête sur les loyers réalisé par le Centre d'Etudes en Habitat Durable et un comité de pilotage régional de l'observatoire des loyers wallons. La mission de proposition des méthodes, des thématiques d'analyse ou des valorisations des résultats reviendrait au Centre. Cette tâche se baserait sur le présent rapport de préfiguration et les recherches complémentaires conduites par les chercheurs du centre dans le cadre de leur études spécialisée en habitat durable.

Lorsqu'il s'agira d'opter entre tel ou tel paramètre des recherches liées à l'observation des loyers, le comité de pilotage régional réalisera les arbitrages nécessaires. La composition du comité de pilotage régional de l'observatoire doit permettre de relayer valablement les priorités politiques et de s'engager sur le plan financier ou institutionnel pour assurer la pérennité de la recherche (au moins pour la durée de l'expérience).

Le second axe du dispositif repose un ancrage intercommunal urbain (reprenant pour l'heure le contour des arrondissements concernés) qui associe librement dans le cadre d'un groupe de travail différentes parties prenantes au niveau local. Les données seront recueillies sur la base d'une échelle territoriale infrarégionale comme le souhaitent les acteurs du secteur. Les acteurs locaux, réputés pour leur connaissance très localisée des transactions locatives, seront directement invités – via des panels ou des comités de travail – dans l'interprétation des résultats. Ces **relais locaux** assureront un focus plus important sur les résultats de l'observatoire des loyers en Wallonie, en tant qu'instrument au service des politiques du logement. Ils sont aussi destinés à contribuer à l'administration de l'enquête en relayant l'information localement auprès des quartiers et populations ciblées par la récolte des données. Durant les premiers temps du projet d'observatoire des loyers en Wallonie, l'ancrage local s'avère indispensable pour la bonne conduite de la collecte des données ainsi que de l'appropriation par les acteurs des résultats produits.

Une variante de cet axe pourrait être d'envisager un cofinancement avec les autorités locales pour celles qui le souhaitent. Dans ce cadre, celles-ci pourraient disposer d'une quote-part de questions supplémentaires d'enquête qui leur permettrait de traiter des aspects qui intéresseraient plus directement les problématiques de l'habitat locatif local ou encore de payer un nombre d'enquêtes supplémentaires à réaliser sur leur territoire pour obtenir des données à une échelle plus fine. Dans tous les cas, une mise en cohérence par rapport aux priorités régionales devrait être assurée.

L'observatoire local ne serait pas une structure nouvelle mais le nom pour une initiative de promotion et d'appropriation des résultats de l'enquête au niveau local. Cette diffusion ciblée de l'information de recherche peut avoir un impact non négligeable également sur le comportement des acteurs du marché locatif local.

Le dernier axe de ce dispositif consiste à développer une interaction entre le comité de pilotage régional et les relais locaux (sous la forme de groupes de travail informels d'acteurs locaux impliqués dans l'action publique de logement avec le soutien du C.E.H.D.). Ils devront contracter ensemble sur les modalités éventuelles de financement, de collaboration, de mise en œuvre. Cette contractualisation est nécessaire pour construire un "réseau souple" de partenaires créant l'observatoire des loyers en Wallonie.

Concrètement, la solution choisie permet de développer un projet pilote pour la réalisation de l'observatoire des loyers et du logement qui puisse produire des analyses intéressantes et appropriées par toutes les parties prenantes. La Wallonie ne dispose en effet d'aucune expérience en la matière. Or, l'étude comparative dont les résultats sont présentés ici confirme la longue durée nécessaire pour développer et l'approprier en continu l'outil par les acteurs de la politique du logement. Cette expérience aurait pour but de démontrer son exemplarité aux différents acteurs wallons car le dispositif jouit désormais d'une bonne réputation dans des zones limitrophes. L'expérience pilote pourrait être précédé d'un appel à manifestation d'intérêt auprès des acteurs locaux pour s'appuyer sur des partenaires désireux de connaître plus précisément l'évolution de leur marché locatif avec l'espoir de mieux coordonner leurs politiques et leurs interventions publiques à l'échelle territoriale.

6. Bibliographie

APU (2004). *Vers la mise en place d'un observatoire de l'habitat à Paris*. Atelier Parisien d'Urbanisme, novembre, 44 p.

Barlett II, J. E., Kortlik, J. W. and Higgins, C. C. (2001). Organizational Research: Determining Appropriate Sample Size in Survey Research, *Information Technology, Learning, and Performance Journal*, Vol. 19, No. 1, pp. 43-50.

Cochran, W. G. (1977). *Sampling techniques*. 3rd edition. New York: John Wiley & Sons.

CPDT-ODT (2007). *Rapport bibliographique sur les prix de l'immobilier et du foncier en Wallonie*. Conférence Permanente du Développement Territoriale – Observatoire du Développement Territorial, 28 septembre, 18 p.

Hair, J., Anderson, R., Tatham, R. and Black, W. (1995). *Multivariate data analysis*. 4th edition. Upper Saddle River, NJ: Prentice Hall.

Halinski, R. S. and Feldt, L. S. (1970). The selection of variables in multiple regression analyses, *Journal of Educational Measurement*, Vol. 7, No. 3, pp. 151-158.

IAAO (1990). *Property Appraisal and Assessment Administration*. International Association of Assessing Officers, Chicago, 716 p.

INSEE (2012). *Référence des loyers (Indice de) / IRL*. Institut national de la statistique et des études économiques (visité le 26.12.2012)
<http://www.insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=definitions/indice-reference-loyer.htm>

Lind, H. (2001). Rent regulation: A conceptual and comparative analysis, *European Journal of Housing Policy*, Vol. 1, No. 1, pp. 41-57.

OHRBC (2011). *Observatoire des Loyers. Enquête 2011*. Observatoire de l'Habitat de la Région de Bruxelles-Capitale, M.-L. De Keersmaecker en collaboration avec SONECOM, mise en œuvre par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, 156 p.

OLAP (2012). *Évolution en 2012 des loyers d'habitation du secteur locatif privé dans l'agglomération parisienne*. Observatoire des Loyer de l'Agglomération Parisienne, mai, 28 p.

OLAP-ANIL (2012). *Les observatoires des loyers*. Observatoire des Loyer de l'Agglomération Parisienne, Président S. Baietto-Beysson – Agence Nationale pour l'Information sur le Logement, Directeur général B. Vorms, juin, 94 p.

Salkind, N. J. (1997). *Exploring research*. 3rd edition. Upper Saddle River, NJ: Prentice Hall.

Scalon, K., Kochlan B. (éd.) , 2011, *Towards a Sustainable Private Rented Sector: The Lessons from Other Countries*, London, LSE London, 155 p.

Schaefer Jean-Pierre, 2013, "L'observatoire des loyers à Munich ou le modèle allemand face à la crise", *Etudes foncières*, n°161 / janvier - février, pages 38-42.

Vastmans, F. and de Vries, P. (forthcoming). A rent index for the private rental sector in Flanders, *Journal of Housing and Built Environment*.