



Conseil supérieur du logement

Avis n° 30 du Conseil supérieur du logement du 21 septembre 2011 relatif à la création d'un Observatoire du logement en Wallonie.

Préambule.

En date du 28 mars 2011, les Députés Yerna, Stoffels et Simonis ont déposé une proposition de résolution visant la création d'un Observatoire du marché locatif, qui aurait notamment pour objet :

- de récolter et traiter les données statistiques relatives à l'habitat et au marché locatif privé, et plus spécifiquement à l'évolution des loyers ;
- d'établir et de tenir à jour un ensemble d'indicateurs destinés à caractériser l'évolution du marché locatif privé wallon, à évaluer leurs performances et leurs interactions.

Amendée, cette proposition de résolution a été adoptée par le Parlement wallon en date du 29 juin 2011.

Le Ministre du Logement entend mettre en place un Centre d'Etudes en Habitat durable - dont la mise en place a été décidée par le Gouvernement wallon dans sa note d'orientation relative à la Réforme du Code wallon du logement (¹) – qui aurait pour missions principales :

- la collecte et le traitement de données **statistiques** sur le parc immobilier (qualité de l'habitat, taux d'isolation, nombre de chambres,...) ;
- la conduite de **recherches scientifiques** sur les nouvelles réalités auxquelles le secteur sera confronté à moyen et long terme ;
- la mise en place d'un **observatoire du logement**, dont les tâches seront notamment de surveiller l'évolution des prix - tant en ce qui concerne les loyers que l'achat de logement - en collaboration avec l'IWEPS pour le volet statistique.

La création du Centre d'Etudes a été décidée par le Gouvernement en date du 26 août 2011.

Le Conseil supérieur du logement a suivi avec attention les débats relatifs à cette question, centre d'intérêt en son sein.

Ainsi, dans une note au Ministre du Logement du 30 juin 2010, relative à la mise en œuvre d'une allocation-loyer, il faisait part de ce qui suit :

¹ « Du logement à l'habitat durable » - Mesure 75 – Page 47.

« Une des difficultés majeures rencontrées par le Conseil réside dans l'absence d'outils aptes à établir des loyers de référence, et, dès lors, dans la détermination d'un montant objectif du loyer.

Actuellement, la fixation du montant du loyer des logements pris en gestion est réalisée de façon empirique, au gré des négociations plus ou moins favorables menées par les opérateurs avec les propriétaires.

Différentes méthodes peuvent être retenues pour déterminer au mieux un loyer raisonnable : en tenant compte de l'investissement du propriétaire, de la satisfaction éprouvée par le locataire, ou encore en comparant le bien à des logements similaires situés dans le voisinage,...

En l'absence d'observatoire des loyers, de bases de données résultant de l'enregistrement des baux, de descriptifs des logements, ... l'on ne dispose pas à ce jour d'outils appropriés permettant de déterminer des loyers de référence.

Néanmoins, le Conseil supérieur du logement est d'avis qu'il serait souhaitable de déterminer des grilles de critères destinés à déterminer le montant prévisible des loyers sur le marché du logement privé ».

Dans son Avis n° 23 du 17 janvier 2011 relatif à l'assurance contre la perte de revenus, le Conseil a plaidé à nouveau pour la mise en place d'un observatoire des loyers, favorable à la transparence du marché locatif.

Le Conseil supérieur se réjouit du fait que l'objet initial de la proposition de résolution (un observatoire du marché locatif) ait été étendu à la mise en place d'un observatoire du logement.

D'une analyse limitée au marché locatif et au contrôle des loyers, l'on pourra de la sorte procéder à une analyse plus large du logement.

Ainsi, d'autres problématiques pourront également être prises en compte, dont celle de l'accès à la propriété.

Quels devraient être, aux yeux du Conseil, les objectifs d'un tel observatoire ?

Un Observatoire du logement doit pouvoir éclairer les choix politiques en matière de logement (ex : dans le cadre de l'ancrage communal).

Nous vivons actuellement une crise du logement, mais cette problématique ne peut être chiffrée. Des données existent, mais elles ne sont pas centralisées. La situation actuelle en matière de logement est donc loin d'être connue objectivement.

Aux yeux du Conseil, il faut, prioritairement, réaliser un état des lieux des données existantes, centraliser et exploiter ces dernières.

Il y aurait donc lieu, dans un premier temps, d'être descriptif avant d'être prospectif.

La Wallonie a besoin d'un instrument de veille permanente sur les problématiques actuelles et à venir en matière de logement.

Il est important que l'Observatoire du logement dispose d'une base de données permettant d'observer la situation du parc de logements et d'étudier l'évolution de la plus ou moins grande adéquation – quantitative et qualitative - entre l'offre et la demande.

Une meilleure connaissance de ces dernières – tant en quantité qu'en qualité - est nécessaire.

Elle implique que le parc immobilier, dans tous ses aspects, soit suffisamment connu et requiert une étude des conditions d'habitat à partir des personnes.

Ainsi, il serait opportun de pouvoir analyser les besoins effectifs, le lieu et la manière dont sont logées les populations selon leurs revenus, les classes d'âge, la composition du ménage,...

Par type de population, une connaissance précise des besoins (locatif/acquisitif/dimension du logement...), ainsi que des difficultés rencontrées, est indispensable.

Concernant l'analyse de **l'offre**, le nécessaire inventaire du bâti permettrait d'évaluer le nombre de logements disponibles et les caractéristiques de ceux-ci (taille, localisation, typologie,...), en particulier l'état dans lequel ils se trouvent, tant du point de vue des exigences du Code wallon du logement, qu'en ce qui concerne les nouvelles contraintes liées aux évolutions en matière environnementale.

La question du coût du logement doit également être abordée dans sa globalité.

Analyser **la demande** à partir des personnes suppose que l'on prenne également en considération la population qui ne dispose actuellement pas de logement, et pour qui l'accès à un logement se pose ou va se poser (personnes en maison d'accueil, en centre d'hébergement, en prison, à l'hôpital, à la rue, ...).

L'impact de l'éclatement des ménages et des recompositions familiales sur la demande en logement mérite également une attention particulière.

Cependant, il faut être conscient du fait que des priorités devront être déterminées en ce qui concerne les éléments d'étude et de recherche, au risque de se disperser et d'émousser la pertinence des données recueillies.

Le Conseil propose dès lors de retenir les éléments ci-après, par priorité.

Éléments pertinents à centraliser.

L'offre et la demande

- nombre et caractéristiques essentielles des logements occupés/inoccupés
- analyse de la demande
- concordance entre offre et demande (de la manière décrite ci-dessus)
- proportion locataires/propriétaires

Le coût du logement

- évolution revenus/loyer/charge d'emprunt hypothécaire (sans oublier les frais d'entretien incombant au propriétaire)
- charges énergétiques (données difficilement objectivables car liées au comportement des personnes)
- part financière qu'une famille peut consacrer au logement (le coût du logement est-il excessif ou les revenus sont-ils insuffisants ?)
- coût d'un logement neuf et évolution de ce coût
- aides publiques

L'état du logement

- taille et état du logement, confort, localisation
- respect des critères de salubrité
- caractéristiques énergétiques/certificat énergétique
- mobilité
- répartition du parc
- dimension culturelle

Récolte des données

De nombreuses données existent donc, mais de manière éparse. Il y a lieu de centraliser celles-ci et d'en récolter davantage.

Il serait opportun de mettre en place un « **portail** » pour accéder aux informations dispersées dans de nombreux lieux ou sites, et ainsi donner la possibilité d'analyser les données existantes.

En annexe, une liste – non exhaustive – de sources utiles pour récolter des données pertinentes.

Par ailleurs, une des missions de l'Observatoire serait de formuler des suggestions pour améliorer la collecte des données.

Problématiques particulières.

Dans le cadre d'une observation des loyers, le Conseil estime qu'un segment particulier devrait être privilégié : celui des loyers les plus bas (ce sont ceux qui augmentent le plus, et qui sont généralement les plus importants par rapport aux revenus), qui concernent les situations les plus précaires, dont il y a lieu de s'occuper en priorité.

De plus, les situations spécifiques suivantes méritent également une prise en compte soutenue :

- le logement des chômeurs et des minimexés
- les situations de logement non conventionnels ou innovants
- l'inadaptation de logements au vécu de personnes âgées, pouvant générer danger et inconfort
- l'impact de l'éclatement des familles sur la demande en logement et sur les revenus

Dès lors, une telle structure pourrait être envisagée comme suit :

Centre d'Etudes en Habitat durable
→ Observatoire du logement
→ Observatoire des situations les plus précaires.

Associer des études qualitatives et prospectives.

Le Conseil estime que, s'il est nécessaire de procéder à des études quantitatives, il est également opportun de réaliser des **monographies qualitatives**, au travers desquelles on prend en compte le vécu des personnes (ce qui permet de faire apparaître la complexité des situations).

Une approche sociologique paraît pertinente pour analyser les trajectoires et les raisons des flux des habitants.

La détermination de ce que représente la notion d'«habiter» pour les occupants permettra aux pouvoirs publics d'y répondre plus efficacement.

La perception des intervenants de terrain, par exemple, pourra utilement accompagner les études statistiques.

Des études prospectives devraient par la suite être envisagées.

Considérations particulières concernant l'observatoire des loyers.

Le Conseil insiste sur la nécessaire **fiabilité scientifique** que doit présenter un tel outil.

A ce propos, il suggère une méthode de travail, la modélisation hédonique, selon laquelle les logements sont composés d'un ensemble de caractéristiques ou attributs :

- caractéristiques physiques : taille, âge, niveau de confort, nombre de chambres, données du certificat énergétique,
- caractéristiques spatiales : accessibilité, environnement, voisinage, niveau socio-économique du quartier,...

Le prix qu'une personne est disposée pour occuper un bien correspond à la somme des prix de chacune de ces caractéristiques.

Le loyer d'un logement peut alors être « expliqué » par une série de variables, intrinsèques et extrinsèques, qu'il y a lieu de déterminer et d'en vérifier la pertinence au préalable.

A noter que les paramètres évoluent avec le temps (ex : disposer d'une ou de deux salles de bains, d'un système d'alarme, de panneaux photovoltaïques,...). Les bases doivent donc être revues, et ne peuvent être figées.

Moyens humains et financiers.

Quoi qu'il en soit, d'importants moyens humains seront nécessaires pour récolter et traiter ces données.

Il y a lieu, en effet, de mettre en place un système permanent de collecte des données. Un tel outil doit pouvoir perdurer et évoluer dans le temps.

Des centres de recherche peuvent préparer le travail, mais celui-ci devra ensuite être institutionnalisé, afin d'en garantir sa pérennité.

Des compétences statistiques, économiques et sociologiques seront dès lors être nécessaires en nombre suffisant, de même que l'ensemble des acteurs (monde associatif, universités,...), qui devra être consulté et associé aux travaux de l'Observatoire.

Il faut donc être conscient dès à présent de l'impact financier d'un tel outil.

Afin de ne pas démultiplier les structures, une collaboration avec l'IWEPS pourrait être renforcée.

Conclusion.

Le Conseil supérieur du logement salue la mise en place d'un Observatoire du Logement, outil indispensable pour remédier aux actuels dysfonctionnements du secteur du logement et anticiper les évolutions par des politiques adéquates.

Il permettra un inventaire quantitatif et qualitatif précis du bâti (privé/public/locatif/acquisitif), ce qui conduira, grâce à l'analyse conjointe de la demande, d'examiner l'adéquation entre celle-ci et l'offre, voire les carences particulières.

La démarche de cet observatoire se doit d'être permanente et récurrente.

L'observation des loyers permettra quant à elle de conduire à l'établissement de grilles de référence.

Par ailleurs, une attention toute particulière devrait être réservée aux situations les plus précaires ainsi qu'aux problématiques particulières relevées ci-dessus.

Enfin, le Conseil espère que la mise en œuvre des démarches envisagées se fera en cohésion et cohérence avec les structures actuelles, en particulier l'IWEPS.

Quelle que soit son organisation, l'Observatoire devra impérativement avoir accès à la Banque Carrefour Wallonie-Bruxelles en projet.

ANNEXE.

Actuelles sources de données utiles, mais actuellement dispersées :

- les enquêtes SILC (charges, loyers, caractéristiques habitat,..)
- les enquêtes sur le budget des ménages ;
- les indices de prix (à la consommation, ABEX)
- l'Observatoire de l'Habitat de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- l'Observatoire du Crédit et de l'Endettement
- les statistiques cadastrales ;
- la comptabilité nationale ;
- les enquêtes régionales (dont l'Enquête sur la Qualité de l'Habitat);
- les statistiques « grises » : enquêtes locales, travaux d'étudiants, statistiques des CPAS, des Juges de Paix (expulsions,...) ;
- les statistiques relatives aux crédits hypothécaires,...
- le cadastre du logement social (actuellement en phase de test)

Par ailleurs, il serait utile d'exploiter des données émanant :

- de l'enregistrement des baux
- du cadastre
- du SPF Economie
- du registre national
- des agences immobilières
- des études relatives au prix de l'immobilier
- du permis de location, des Adels
- des conseillers logement (analyse de leurs rapports), des services communaux du logement
- des CPAS
- de la SWL et des SLSP, du FLW, de la SWCS et des Guichets du Crédit social
- des travaux du tissu associatif