

SILC ET LE SUIVI DE LA POLITIQUE WALLONNE DU LOGEMENT : REGARDS MÉTHODOLOGIQUES ET PRATIQUES SUR LE TAUX D'EFFORT, LE TAUX DE SURPEUPLEMENT ET L'INDICE DES LOYERS

Dr. Sébastien Pradella, Directeur scientifique
Dr. Marko Kryvobokov, Chargé de recherches
Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie



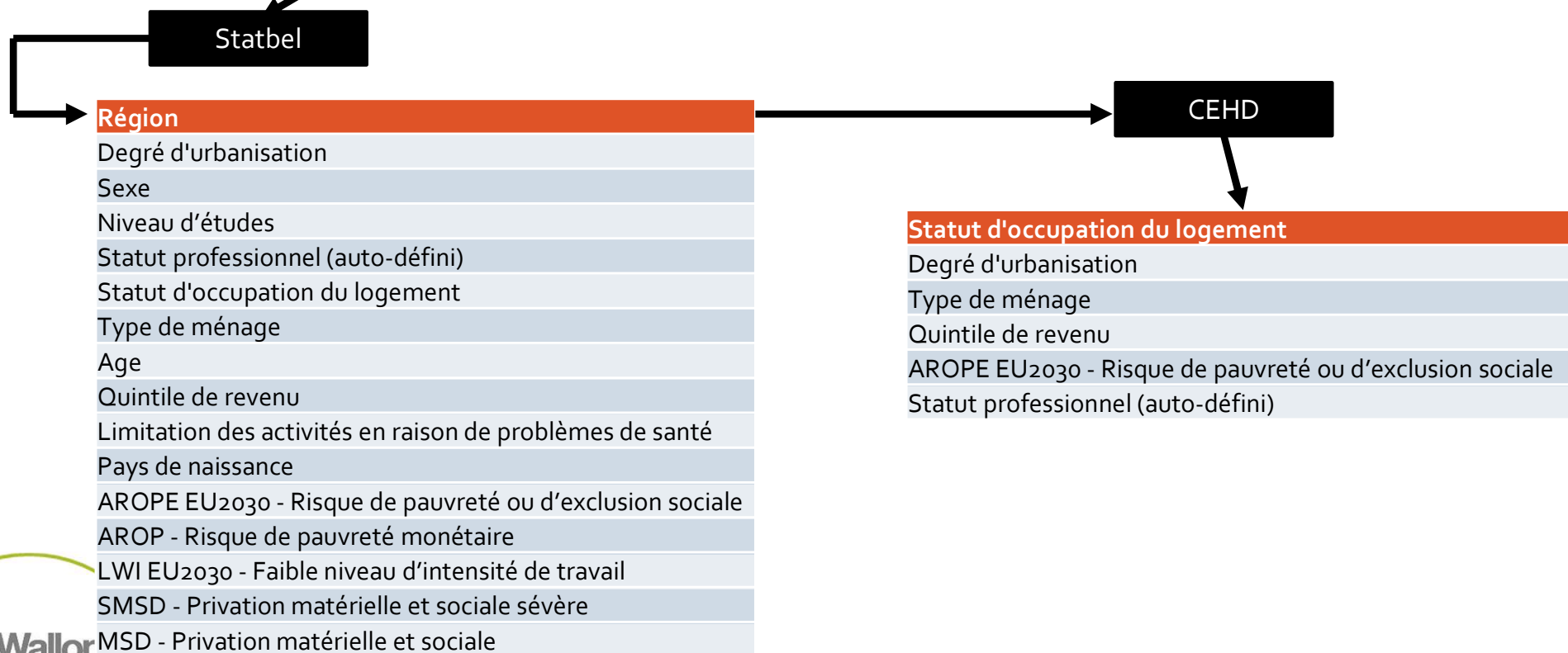
Wallonie
logement
CEHD

Introduction

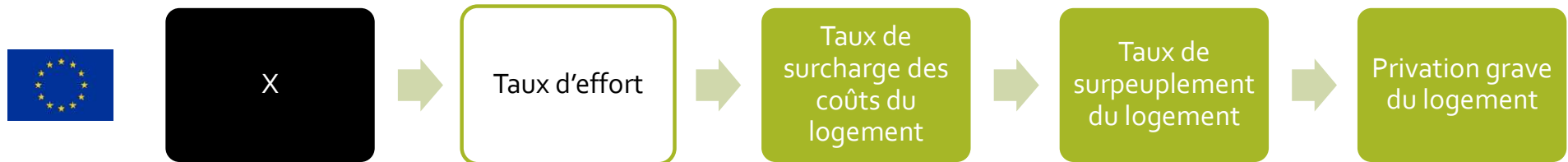
- Depuis 2018-2019, deux nouvelles possibilités parallèles de suivre pour les indicateurs classiques de la politique du logement (taux de surpeuplement, taux d'effort (et taux de surcharge des coûts du logement, taux de privation matérielle).
 - SILC offre la possibilité d'exploiter des données à l'échelle régionale
 - Enquête wallonne sur les loyers depuis 2018 (après 6^{ème} réforme de l'État)
- Le dispositif fédéral et le dispositif régional sont mis en œuvre de manière indépendante.
- Opportunité de réaliser « **double check** » entre les données produites par l'enquête SILC et les enquêtes wallonnes, en particulier sur le secteur locatif privé.
- Toutefois, il y a des **enjeux méthodologiques** ...
 - de définitions entre exigences minimales européennes et exigences régionales (souvent plus strictes).
 - de choix d'unités (personnes ou ménages)
- Et une **cohérence interne** des données qui doit parfois être analysée plus en profondeur.

Utilisation des données SILC

1. Taux de surcharge des coûts du logement
2. Taux de surpeuplement du logement
3. Taux de privation grave du logement



Quels indicateurs disponibles pour la politique wallonne du logement?



Data	SILC	SILC	SILC	SILC
Focus		Tous Locataires	Tous Locataires	Tous Locataires



Data	OWL	OWL	EQH + OWL
Focus	Locataires privés	Locataires privés	Tous Locataires

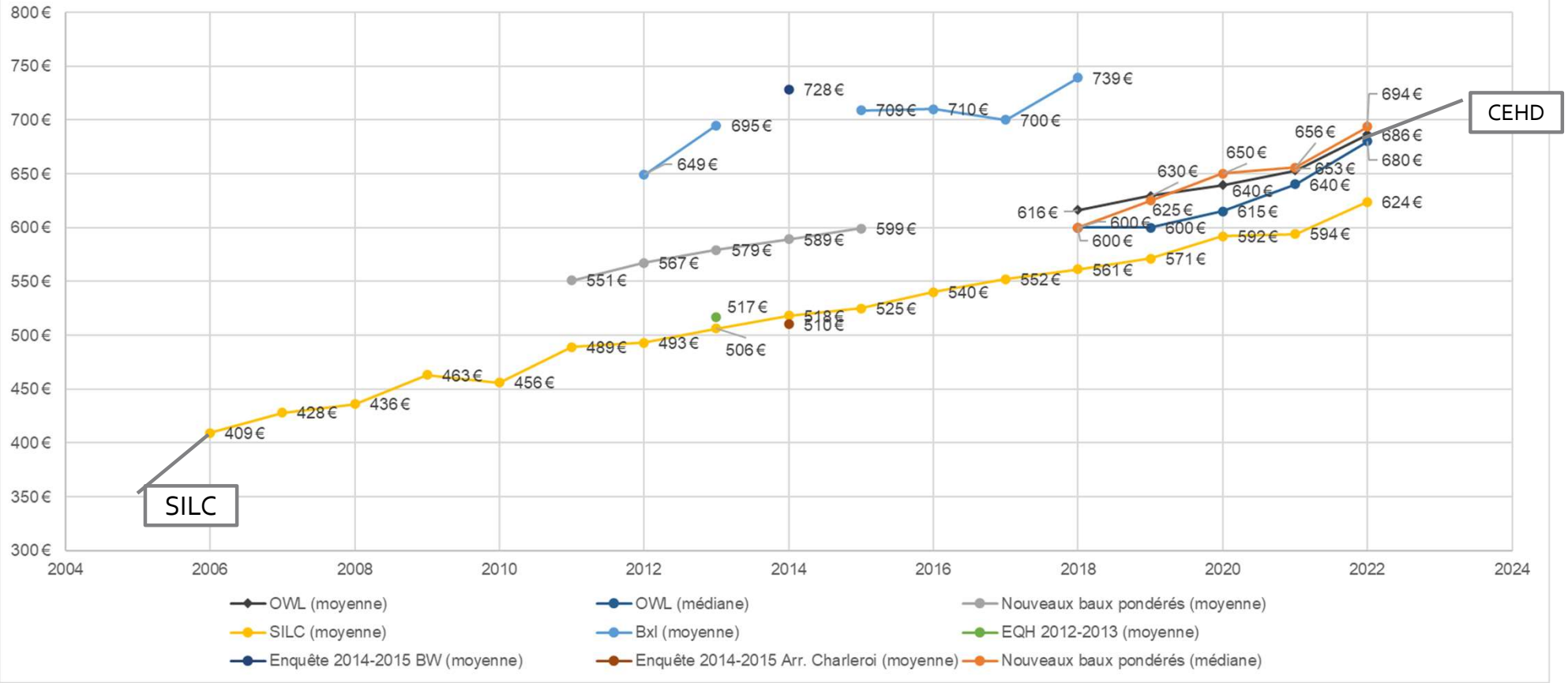
SILC et deux enquêtes régionales wallonnes : carte d'identité

	SILC	OBSERVATOIRE WALLON DES LOYERS (OWL)	ENQUÊTE SUR LA QUALITE DE L'HABITAT (EQH)
Date de début	2004	2018	2006-2007; 2012-2013
Fréquence	Annuel	Annuel	Décennal
Taille de l'échantillon		Entre 3500 et 4000	Entre 6000 et 2500
Base légale	Règl. UE 1177/2003 Règl. UE 2019/1700	Décret wallon du 15/03/2018	Tradition
Marge d'erreur	2%	1,5%	2%

SILC	Vs	OWL/CEHD
Harmonisation par Eurostat, communauté SILC ; 20 ans d'expérience	Support méthodologique/ Expérience	Pas d'enquête partout ; bonnes pratiques entre régions ; 6 ans d'exp.
Taille réduite (entre 470 et 550) ; centré sur les ménages	Échantillon de locataires privés	Taille importante (entre 3500 et 4000) ; centré sur la location immobilière
Analyse fine des sources de revenus et des dépenses	Variables sur les revenus	Connaissance de base des revenus
14 Moins de précision des pièces, pas de superficie	Variables sur le logement	108 Précision des pièces, des chambres et superficie

L'INDICE DES LOYERS

Loyer moyen et médian

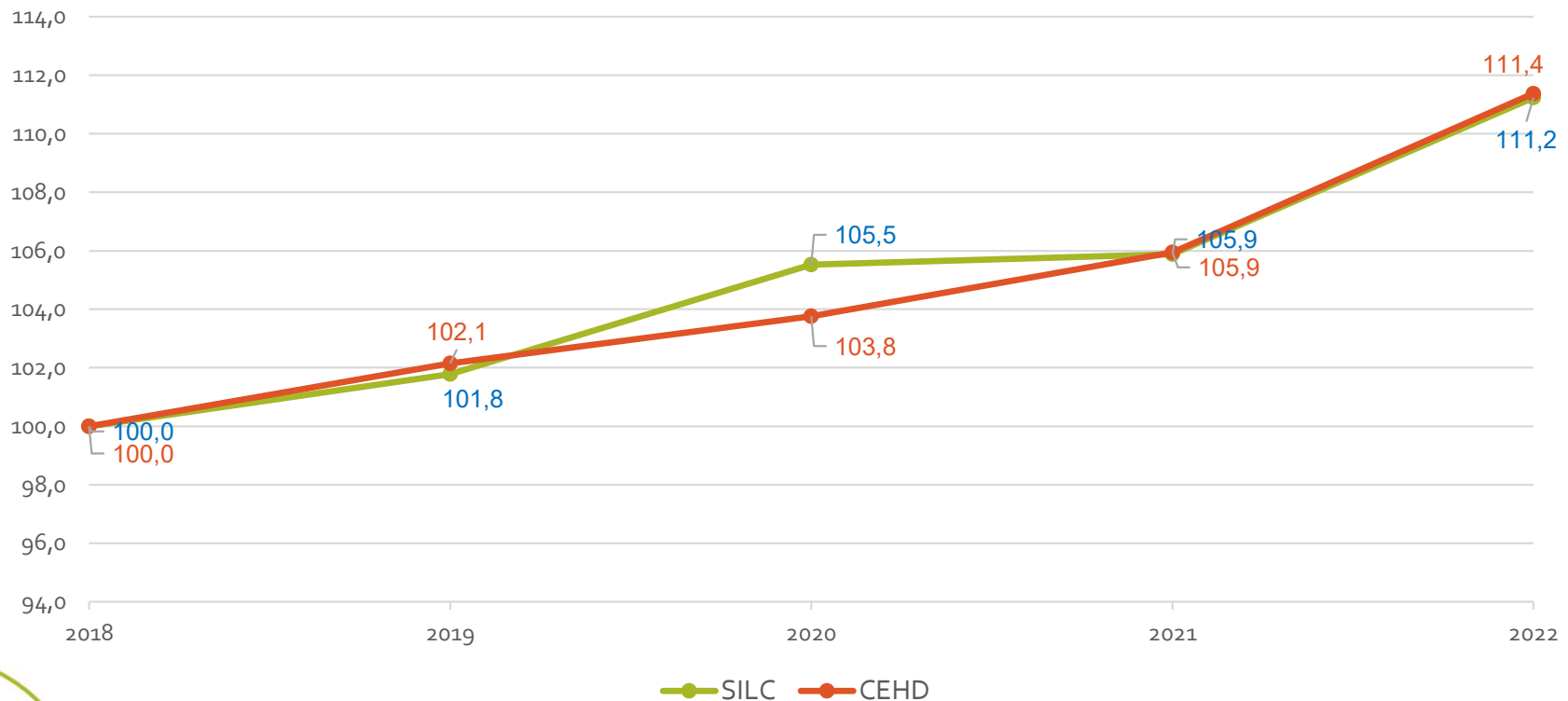


SILC

CEHD

Une évolution confirmée par les deux enquêtes statistiques

Indice des loyers du secteur privé en Wallonie



Comment expliquer l'écart de montant de loyer ?

Pièces	SILC 2022, Wal	EQH 2012-2013	EQH 2022-2023	
0	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%
1	2,7%	5,3%	0,1%	2,6%
2	13,0%	24,6%	24,5%	-11,5%
3	23,9%	35,9%	38,9%	-15,0%
4	27,5%	20,0%	27,3%	0,2%
5	17,3%	10,2%	7,5%	9,8%
6	15,6%	3,2%	1,6%	14,0%
7+	0,0%	0,7%	0,1%	-0,1%
	100,0%	100,0%	100,0%	

- SILC vs Enquête sur la qualité de l'habitat (CEHD)
 - Les logements loués avec plus de pièces (5 ou 6 pièces) sont plus fréquents dans l'enquête SILC.
 - Pourtant, le montant des loyers SILC est plus bas.
➔ Nombres de chambres est plus pertinent en immobilier résidentiel.

Comment expliquer l'écart de montant de loyer ?

Chambres	SILC 2022	EOH 2022-2023	OWL 2022
0	?	0,2%	2,9%
1	?	27,5%	23,8%
2	?	45,3%	41,7%
3	?	22,9%	25,1%
4	?	3,8%	6,0%
5	?	0,3%	0,5%
6	?	0,0%	0,0%
7+	?	0,0%	0,0%
	100,0%	100,0%	100,0%

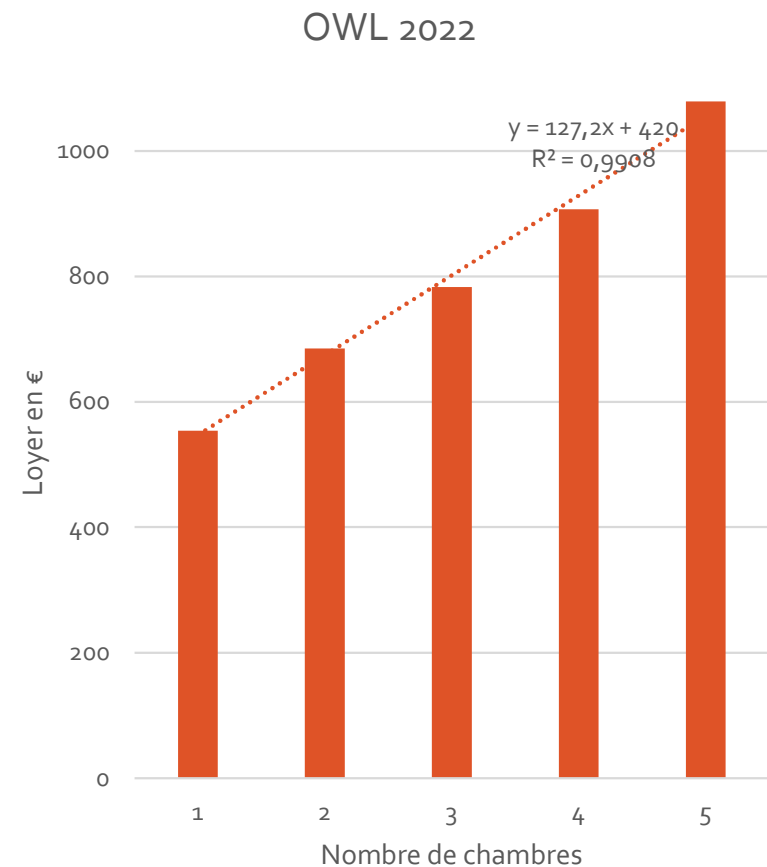
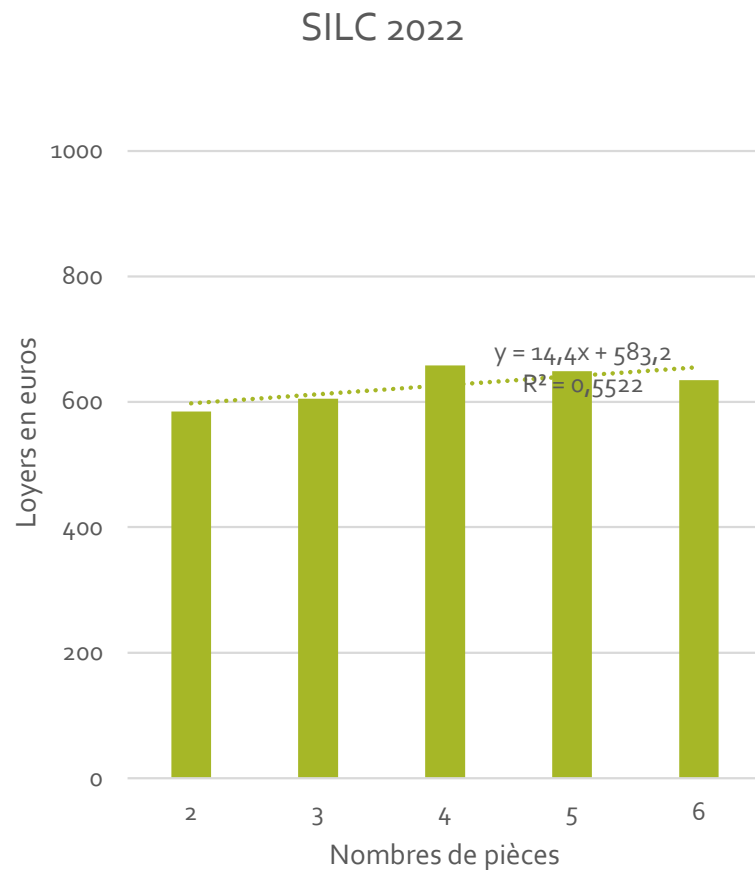


- Le nombre de **chambres** est un bon indicateur de la variance de la superficie des logements.
- La comparaison n'est malheureusement pas possible avec l'enquête SILC.

SILC : 3,9 pièces (en moyenne)

OWL : 2,1 chambres (en moyenne)

Des loyers qui varient différemment suivant la taille du logement (pièces ou chambres)



Le loyer n'augmente pas linéairement en fonction du nombre de pièces

TAUX D'EFFORT DES LOCATAIRES

Convergence des définitions

DÉFINITION CEHD SUR LA BASE DE L'INSEE (Enquête logement), voir aussi Sunega and Lux (2016)

- Le **taux d'effort** est le rapport entre la somme des dépenses liées à l'habitation principale et les revenus des **ménages**. Pour les locataires, elles comprennent les loyers et les charges locatives. Elles incluent les dépenses en eau et en énergie associées au logement.
- Le revenu inclut les revenus d'activité professionnelle salariée ou non-salariée, les revenus de remplacement (indemnités maladie et chômage), les retraites, les allocations sociales et familiales, et les revenus du patrimoine.

DÉFINITION DU TAUX DE SURCHARGE DES COÛTS DU LOGEMENT (SILC – STATBEL – EUROSTAT)

- Le pourcentage de **personnes vivant dans un ménage** où le coût du logement représente plus de 40% du revenu disponible. Le coût du logement recouvre les intérêts des versements pour des emprunts relatifs au logement, le loyer payé, les coûts liés aux services énergétiques, l'entretien des endroits communs dans le logement ou l'utilisation de l'ascenseur, l'assurance incendie ou risques similaires, l'enlèvement des déchets, l'entretien et les petites réparations, le précompte immobilier.

Hors charges

Taux d'effort des ménages locataires

	SILC, locataires payant le prix du marché	<i>n</i>	OWL	<i>n</i>	
2018			30,2%	3.996	
2019	67,0%	473	31,4%	4.252	
2020	32,5%	474	31,1%	3.414	-1,4%
2021	30,0%	539	31,4%	4.110	1,4%
2022	30,2%	507	30,2%	4.002	0,0%

✓ Le taux d'effort pour les ménages locataires, sur la base de SILC, est très similaire à celui obtenu par l'Observatoire wallon des loyers (OWL).

En dépit de la taille de l'échantillon huit fois plus petite que l'échantillon de l'enquête wallonne sur les loyers.

Charges incluses

Taux d'effort des ménages locataires

	SILC, locataires payant le prix du marché	<i>n</i>	OWL	<i>n</i>	<i>Ecart</i>
2018			35,2%	1.114	
2019	90,7%	475	37,5%	2.713	
2020	42,1%	476	37,5%	3.414	4,6%
2021	38,6%	542	38,0%	4.110	0,6%
2022	39,8%	511	36,9%	4.002	2,9%

Part des charges dans le taux d'effort

	SILC	OWL
2018	/	5,0%
2019	23,7%	6,1%
2020	9,6%	6,4%
2021	8,6%	6,6%
2022	9,6%	6,7%

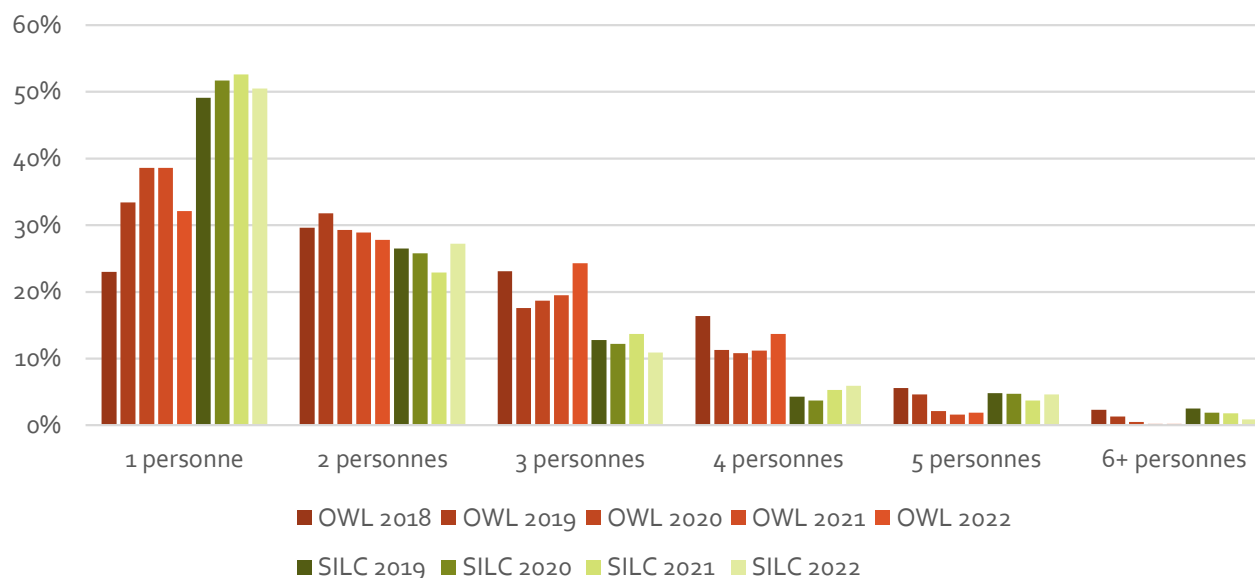
- ✓ En incluant les charges locatives, le taux d'effort pour les ménages locataires, sur la base de SILC, est plus élevé que le taux calculé à partir de l'enquête wallonne sur les loyers.
- ✓ La comptabilisation des charges locatives est plus exhaustive dans l'enquête SILC.
- ✓ Cependant, l'évolution de la part des charges est très stable entre les deux enquêtes SILC et OWL de 2020 à 2021.
- L'indicateur du taux d'effort présente donc un comportement relativement similaire, quelle que soit l'enquête.
- Cela renforce réciproquement la fiabilité des résultats obtenus.

Taux de surcharge des coûts du logement

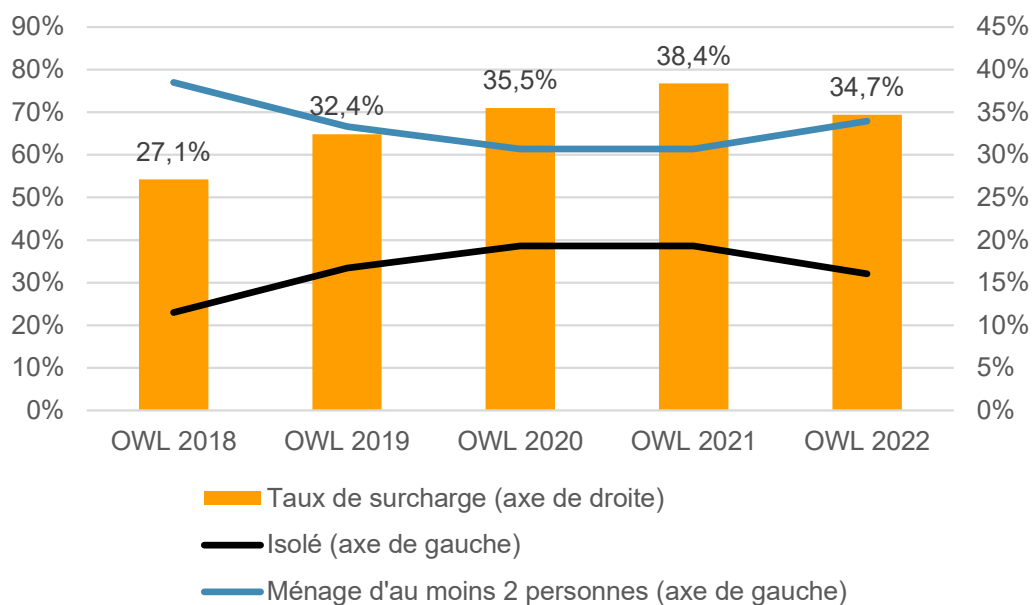
	SILC	OWL	n	Ecart SILC- OWL
Locataires privés (PERSONNES)				
2018		26,4%	1.114	
2019	31,5%	23,7%	2.713	+ 7,8%
2020	31,7%	26,7%	3.414	+ 4,0%
2021	30,3%	27,9%	4.110	+ 2,4%
2022	31,0%	26,1%	4.002	+ 4,9%
Locataires privés (MÉNAGES)				
2018		27,1%	1.114	
2019	43,2%	32,4%	2.713	+ 10,8%
2020	43,0%	35,5%	3.414	+ 7,5%
2021	42,2%	38,4%	4.110	+ 3,8%
2022	42,2%	34,7%	4.002	+ 7,5%

- ✓ Le taux de surcharge des coûts du logement (part de la population consacrant + de 40% des revenus aux coûts du logement) n'est pas stable entre les deux enquêtes SILC et OWL.
- ✓ En particulier, le taux par ménage est plus variable d'une année à une autre pour les données OWL.
- ✓ Moins de ménages d'une personne dans l'enquête OWL (39% ou moins) par rapport au SILC (49% ou plus).

Effet de la taille des ménages locataires privés (échantillon) sur le calcul du taux de surcharge

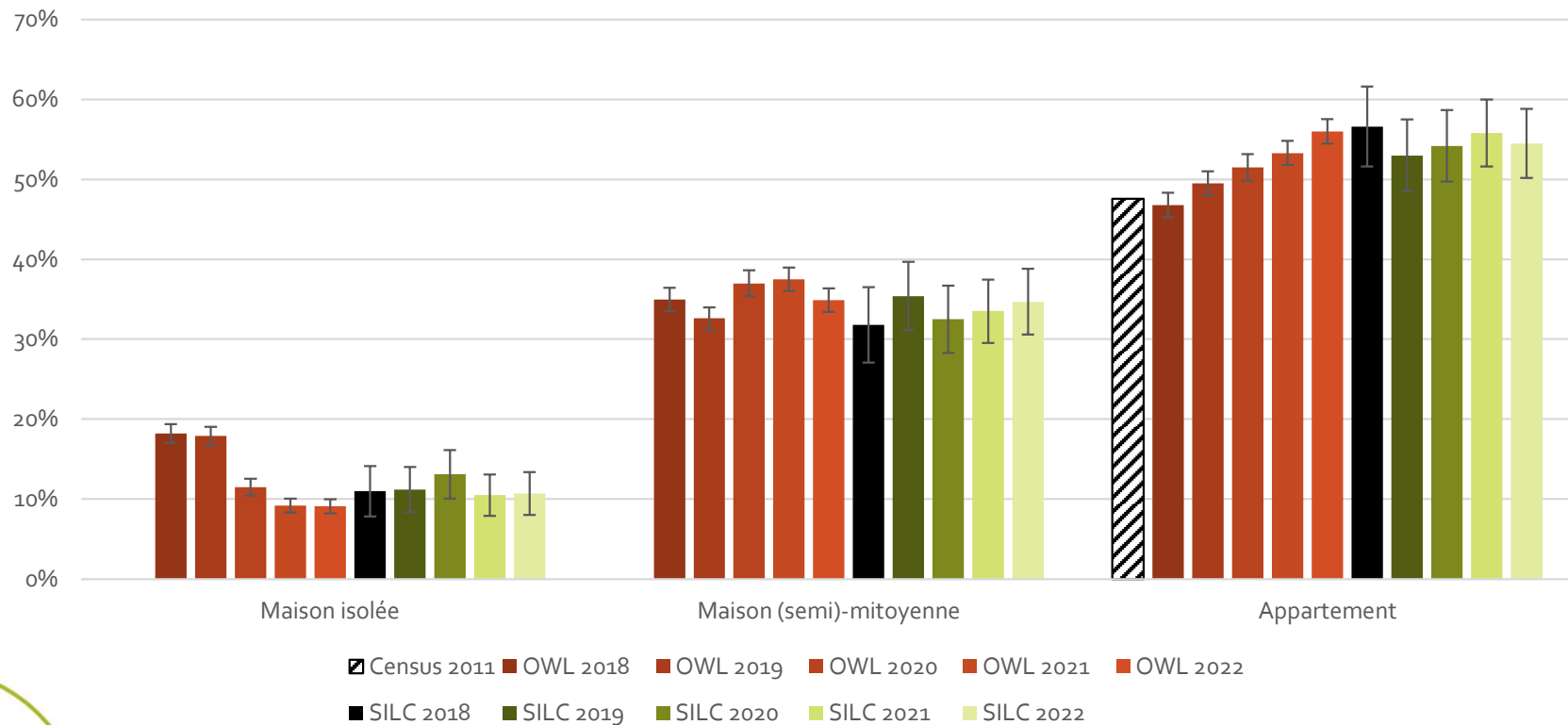


OWL



Différence des échantillons en ce qui concerne la typologie des logements loués

Distribution des types de logements SILC et OWL
(locataires privés)



TAUX DE SURPEUPLEMENT

Taux de surpeuplement

SILC	Enquêtes wallonnes
Pièces	Chambres
<ul style="list-style-type: none"> • une pièce pour le ménage; • une pièce pour chaque couple du ménage; • une pièce pour chaque personne célibataire âgée de 18 ans ou plus; • une pièce par paire de personnes célibataires de même sexe et âgées entre 12 et 17 ans; • une pièce pour chaque personne célibataire âgée entre 12 et 17 ans et non reprise dans la précédente catégorie; • une pièce par paire d'enfants âgés de moins de 12 ans. 	<ul style="list-style-type: none"> • une chambre à coucher par couple, pour chaque adulte n'étant pas en couple, • une chambre pour deux adolescents de même sexe (un adolescent [de 10 à 17 ans] peut partager sa chambre avec un enfant (de moins de 10 ans) de même sexe s'il y en a un dans le ménage, sinon on compte une chambre pour cet adolescent seul) • une chambre pour deux enfants, quel que soit leur sexe (si le nombre d'enfants est impair et qu'aucune place n'est éligible dans une chambre avec un adolescent de même sexe, on compte une chambre pour cet enfant seul).
Par personne vivant dans un logement	Par ménage

L'ordre de grandeur respecté entre les enquêtes SILC et régionales (plus strictes)

	SILC	OWL	EQH
Taux de surpeuplement : Locataires privés (MÉNAGES)			
2012-2013, pièces			5,9%
2012-2013, chambres			11,8%
2019, chambres		9,3%	
2020, chambres		4,2%	
2021, pièces	6,2%		
2021, chambres		4,1%	
2022, pièces	5,2%		4,7%
2022, chambres		4,1%	6,9%

- Malgré la difficulté de comparaison (différentes définitions, pièces vs chambres), les grandeurs sont comparables
- Selon les trois sources, le surpeuplement tend à diminuer

Conclusion

- Quel bilan de ce « double check » entre les enquêtes SILC et régionales ?

SILC	Double check	OWL ou EQH
▶ Indice des loyers (non officiel)	Convergence sur les tendances Ecart sur le montant	◀ Indice des loyers (officiel)
▶ Taux d'effort (implicite mais non publié)	Convergence du taux avec ou sans charges locatives Mais part des charges locatives plus élevées (SILC) Stabilité annuelle de la part respective des charges locatives	◀ Taux d'effort (officiel)
▶ Taux de surcharge des coûts du logement (officiel) par personne	Moyennement convergent	◀ Taux de surcharge des coûts du logement (non officiel) par personne
▶ Taux de surcharge des coûts du logement (officiel) par ménage	Pas de convergence (instabilité OWL)	◀ Taux de surcharge des coûts du logement (non officiel) par ménage
▶ Taux de surpeuplement	Convergence	◀ Taux de surpeuplement
▶ Taux de privation matérielle	Non calculé par les enquêtes régionales	

Conclusion

- La qualité de SILC pour réaliser les indicateurs de la politique du logement à l'échelle régionale est très satisfaisante depuis 2019-2020.
- La fiabilité des indicateurs relatifs au secteur locatif dans les deux enquêtes se renforce mutuellement en ce qui concerne leur évolution tendancielle. En revanche, les montants ou les valeurs de taux divergent.
- Outre la différence de taille d'échantillon, les différences peuvent parfois s'expliquer par la moins bonne cohérence de certaines variables « logement » (par exemple, le nombre de pièces sur le parc locatif wallon).

Conclusion sur quelques enjeux pratiques

- Au niveau des micro-données, la mise à disposition de certaines variables intermédiaires nécessaires au calcul des indicateurs officiels SILC relatif au logement serait très utile. Notamment, la variable taux d'effort mériterait d'être diffusée.
- Disponibilité de l'équipe STATBEL qui, chaque année, complète le set de données d'une variable des complexes résidentiels (en plus de la DUGERBA)

*JOYEUX VINGTIÈME
ANNIVERSAIRE ;-)*
