



RAPPORT D'ACTIVITES 2016

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

Rédaction : Sébastien Pradella et Alexandra Boucher
Editeur responsable : Julie Patte, Présidente du C.A.



RAPPORT D'ACTIVITES 2016

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

Table des matières

INTRODUCTION	6
PARTIE 1 – ACTIVITE SCIENTIFIQUE	7
1. Observation statistique générale du logement.....	3
1.1. Portail de données sur le logement en Wallonie	3
1.2. Conseil et expertise en matière de logement	4
2. Data Management	4
2.1. Sécurité des données	4
2.2. Actions d'acquisition de données	5
3. Observatoire de la qualité du logement	6
3.1. Monitoring de la performance énergétique des bâtiments résidentiels : certificats PEB	6
3.2. Observatoire des permis de location	6
4. Observatoire wallon des loyers et des prix immobiliers.....	7
4.1. Grille indicative des loyers.....	8
4.2. Evaluation de la grille indicative des loyers	9
4.3. Observatoire des prix immobiliers résidentiels	10
5. Social et logement	11
5.1. Chiffres-clés du logement public 2016 et candidats-locataires.....	11
5.2. Logement inoccupé	12
5.3. Garantie locative et sinistralité dans le secteur locatif privé	15
5.4. Accompagnement psycho-social et logement : dépendance, vieillesse et habitat permanent. 16	
6. Politique de la ville : vers le développement d'un outil d'observation foncière en milieu urbain	17
7. Stratégie de diffusion et de vulgarisation sur les enjeux du logement.....	19
BILAN 2016	20
PARTIE 2 – GESTION INSTITUTIONNELLE ET BUDGETAIRE.....	22
1. Gestion des Ressources Humaines	22
1.1. Personnel 2016	22
1.2. Recrutements 2016	25
1.3. Avantages accordés au personnel	27
1.4. Prévention et protection du travail	28
2. Gestion budgétaire et comptable	28
2.1. Faits marquants	28
2.2. Contrôles et audit de l'expert-comptable et du réviseur d'entreprises.....	28
2.3. Marchés publics et appels d'offres	29
2.4. Comptes annuels.....	30
3. Partenariats et collaborations	34

3.1.	Etat des partenariats	34
3.2.	Participation à des comités d'accompagnement et groupes de travail.....	35
3.3.	Participation à des conférences et séminaires	37
3.4.	Enseignement et formations dispensés par le personnel.....	39
3.5.	Fonctions exercées dans les publications scientifiques	39
4.	Instances du C.E.H.D.	40
4.1.	Assemblée générale.....	40
4.2.	Conseil d'administration	40
4.3.	Comité de Pilotage	42
4.4.	Conseil scientifique.....	42
ANNEXES	43

INTRODUCTION

Le rapport d'activités 2016 du Centre d'Etudes en Habitat Durable (C.E.H.D.) dresse le compte rendu de la gestion financière et des ressources humaines ainsi que l'état d'avancement des missions ou projets poursuivis actuellement. Cette année est caractérisée par le franchissement d'une étape importante pour l'observatoire des loyers avec la création de la grille indicative des loyers, l'achèvement de la vaste étude sur le logement inoccupé ainsi que la mise au point d'une maquette de référentiel foncier urbain adapté à la Wallonie. Elle a aussi permis le démarrage de nouveaux projets comme le monitoring des certificats de performance énergétique des bâtiments résidentiels, l'observatoire des permis de location et celui relatif aux prix immobiliers.

L'année 2016 a permis le dépôt de projets à plusieurs appels d'offres par le C.E.H.D. Ceux-ci ont été couronnés de succès et permettront d'entamer une année 2017 avec une équipe renforcée de trois chercheurs juniors. Les marchés publics remportés offriront aussi le moyen au C.E.H.D. de développer ses activités et son expertise. Le Centre, récemment créé, poursuit logiquement une stratégie d'élargissement de ses services publics d'études.

Pour rappel, les missions générales confiées au C.E.H.D. sont : 1) collecter et traiter des données statistiques sur les aspects économiques, sociaux et environnementaux de l'habitat *via* la mise en œuvre d'une grande enquête sur la qualité de l'habitat en Wallonie ; 2) préfigurer la mise en place d'un observatoire du logement (loyers, qualité, prix immobiliers) ; 3) mener des études comparatives sur l'évolution du marché du logement et les politiques publiques de l'habitat durable dans les autres régions mais également dans les pays limitrophes ; 4) mener des recherches sur les processus de transition vers l'habitat durable et les instruments d'action publique pour y parvenir et 5) mener, d'initiative, des projets de recherches innovantes.

La première partie du rapport présente les activités scientifiques du C.E.H.D. Elle passe en revue les objectifs, les projets, les actions exploratoires et les coopérations réalisées par les chercheurs du Centre. Elle détaille les prestations techniques et scientifiques proprement dites afin de justifier l'accomplissement du programme d'activités annuel approuvé par le Ministre de tutelle et faisant l'objet des subventions de fonctionnement.

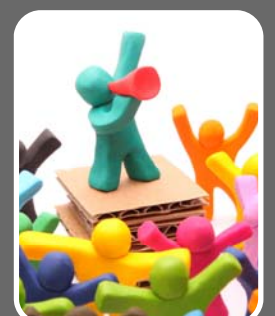
La seconde partie du rapport fait l'état de la gestion administrative et financière du Centre pour l'exercice social et comptable 2016. La gestion des ressources humaines (politique de recrutement) y est également relatée. Le rapport d'activités rend compte également de manière transparente, des réunions des organes de gouvernance du Centre, des comités d'accompagnement ou de suivi, des participations actives à des groupes de travail, des interventions dans les formations ou des colloques scientifiques au sein desquels les travaux du C.E.H.D. ont été validés.

PARTIE 1 – ACTIVITE SCIENTIFIQUE

Cette première partie du rapport d'activités 2016 du Centre d'Etudes en Habitat Durable dresse le bilan de l'exécution des projets et des actions accomplis par l'équipe de chercheurs. Les contours de services en matière de recherche pour le logement sont aussi présentés.

Le Centre remplit un métier général : celui de chercher, d'analyser, d'évaluer voire de recommander. Cela implique toute une gamme de tâches et de prestations : du travail de pilotage de collecte de données ou de montage de coopération en matière d'échange et de transferts de données jusqu'à la rédaction, la publication et la diffusion de rapports et de notes à l'attention de différents bénéficiaires de ses services.

Dans la suite de ce rapport d'activités 2016, les résultats enregistrés et les réalisations au cours de l'année sont présentés sous l'angle des thèmes spécialisés de recherche sur l'habitat en Wallonie qui doivent être couverts aux termes des missions confiées au C.E.H.D. Tous les champs de recherche sont développés en complémentarité des autres recherches existantes en Région wallonne. Le C.E.H.D. construit ses projets avec un seul objectif : améliorer la recherche sur l'habitat à l'échelle de la Wallonie et servir la conception des politiques publiques régionales en la matière.



Observation statistique générale du logement

- Portail de données sur le logement en Wallonie
- Conseil et expertise en matière de logement

Data management

- Sécurité des données : renforcement des mesures.
- Actions annuelles d'acquisition de données

Observatoire de la qualité du logement

- Monitoring de la performance énergétique des bâtiments résidentiels : certificats PEB
- Observatoire des permis de location

Observatoire wallon des loyers et des prix immobiliers

- Grille indicative des loyers
- Evaluation de la grille indicative des loyers
- Observatoire des prix immobiliers résidentiels

Social et logement

- Chiffres-clés du logement public 2016 et candidats-locataires
- Logement inoccupé
- Garantie locative et sinistralité dans le secteur locatif privé
- Accompagnement psycho-social et logement : dépendance, vieillesse et habitat permanent

Politique de la ville : vers le développement d'un outil d'observation foncière en milieu urbain

- Rapport de conception de l'outil et des indicateurs.
- Application avec la Ville de Liège (Sclessin et Quartier Saint-Léonard)

Stratégie de diffusion et de vulgarisation sur les enjeux du logement

- Séminaire sur les innovations de la recherche en habitat durable
- 5ème anniversaire du C.E.H.D.

Vue générale des activités 2016 du Centre d'Etudes en Habitat Durable

1. Observation statistique générale du logement

Selon ses Statuts, le Centre d'Etudes en Habitat Durable a une mission générale d'observation et de suivi statistique de l'habitat en Wallonie. Cette mission s'exerce en partenariat avec tous les acteurs de la politique wallonne du logement. Plusieurs actions d'observation du logement en Wallonie ont été réalisées avec succès ou entreprises en 2016. En Wallonie, l'évolution des prix du logement, les politiques et les dépenses publiques pour le logement, la construction, la physionomie sociale des publics de locataires ou propriétaires ainsi que les besoins démographiques sont autant de thématiques que tous les acteurs régionaux de l'habitat souhaitent suivre attentivement et régulièrement sur le plan statistique.

1.1. Portail de données sur le logement en Wallonie

Dans le cadre de leur pôle de coordination créé en 2014, les opérateurs publics wallons du logement ont entrepris un projet d'échanges des données de logement produites en leur possession avec le C.E.H.D. Le but est de les valoriser au mieux en les mettant à la disposition des institutions wallonnes et du grand public. Ce processus passe par la conclusion de conventions relatives à la transmission et à la confidentialité des données avec les organismes participants. La finalité de ce transfert est la production des « Chiffres-clés du logement en Wallonie » ainsi que la création d'un portail de données sur le logement en Wallonie. Les conventions mettent à disposition les données agrégées à l'échelle communale ou les microdonnées anonymes. Elles fixent des règles sur la forme et la périodicité des transferts de fichiers ainsi que le respect de la confidentialité dans le cadre du traitement de ces données.

La création du portail de données de logement en Wallonie, après avoir passé quatre années à négocier et obtenir le transfert de fichiers avec différents partenaires, est un aboutissement important pour le C.E.H.D. Elle a pris la forme d'une collecte continue des fichiers et surtout du lancement d'un marché public en vue de faire réaliser le site portail de données. Après avoir tenté de trouver des co-financements pour la confection d'un site web qui permettra de livrer des données publiques gratuitement, il est apparu plus utile et stratégique de consentir à un investissement important de la part du Centre pour assurer la maîtrise sur les aspects juridiques de protection des données et la survie, sur le long terme, de ce portail.

En 2016, une deuxième opération de rassemblement des données, provenant des différents opérateurs publics du logement, a été menée. De son côté, le C.E.H.D. continue de rechercher d'autres sources complémentaires qui ne sont pas exclusivement produites par les opérateurs publics wallons du logement pour assurer une analyse plus riche.

Dès 2017, plusieurs mois de travail seront mobilisés pour préparer les données avec les organismes partenaires, les transférer dans un cadre sécurisé et les approprier par les analystes au sein du Centre avant de figurer sur le site portail de données. L'administration du marché public et surtout l'accompagnement de l'adjudicataire sont les principaux objectifs opérationnels pour 2017.

1.2. Conseil et expertise en matière de logement

En 2016, le Centre d'Etudes en Habitat Durable a accompli plusieurs prestations de suivi statistique général du logement au bénéfice et à la demande de plusieurs institutions du secteur.

D'une part, le Centre a apporté son expertise pour répondre à diverses questions parlementaires, écrites ou orales, réclamant de faire le point scientifique ou statistique sur l'état d'un problème lié au logement en Wallonie.

D'autre part, le C.E.H.D. a répondu favorablement à plusieurs organismes qui l'ont sollicité pour fournir une prestation de suivi statistique général du logement en Wallonie (réalisation de tableaux, note explicative, recherches d'alternatives d'informations, réalisation de représentations graphiques, demande d'interventions à titre d'expert). Ces institutions étaient :

- Cabinet du Ministre des Pouvoirs locaux, de la Ville, du Logement et de l'Energie,
- Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme,
- I.W.E.P.S.,
- Ligue des Familles,
- Service Public de Wallonie – DGO4 – Département du Logement,
- Société wallonne du Logement,
- CERIAC.

2. Data Management

Le data management, au sein du Centre, occupe une grande partie du temps d'activités et constitue le travail de « backoffice ». Ces prestations alimentent principalement les analyses et les publications propres du C.E.H.D. et, dans la mesure du possible, bénéficient à d'autres utilisateurs ou partenaires pour leurs projets.

Les objectifs généraux du Centre, en termes de *data management*, sont les suivants :

- 1) Disposer des données propres aux analyses ou modélisations réalisées par les chercheurs du C.E.H.D. ;
- 2) Assurer un rôle de conseiller scientifique pour la production et la collecte de données spécialisées en habitat durable (*feedback* auprès des décideurs ou des opérateurs wallons) ;
- 3) Sensibiliser et encourager les partenaires au partage de données dans le but exclusif de développer une recherche de qualité sur l'enjeu de l'habitat en Wallonie et de servir à la conception des politiques publiques ;
- 4) Développer la sécurité de l'information au sein du Centre.

2.1. Sécurité des données

Depuis 2015, la Commission de protection de la Vie privée a renforcé ses exigences pour l'autoriser le transfert de micro-données produites notamment par les organismes publics fédéraux. Elle impose désormais de disposer d'un conseil en sécurité de l'information dont la mission est d'accompagner l'organisme dans l'élaboration et la mise en œuvre de politique de sécurité de l'information. Pour le Centre, dont les moyens humains et financiers sont de petite taille, la mise en conformité a représenté un effort très important. Le Centre avait d'ores et déjà pris de nombreuses mesures de sécurité de l'information. Ces dernières ont été renforcées ainsi que la sensibilisation du personnel et des instances décisionnelles.

Le rapport d'analyse des risques et mesures N°4 du conseiller en sécurité de l'information a été remis en septembre 2016 à la suite de plusieurs mois de mises en œuvre de nouvelles procédures et de modifications de l'organisation informatique du Centre. Il fait le constat que le C.E.H.D. progresse bien quant aux mesures prises et à la maîtrise des risques.

Les mesures engagées par le C.E.H.D., dès le début 2016, ont consisté :

- a) au renforcement de la sécurité sur le logiciel LimeSurvey (collecte de données en ligne) ainsi que des sites internet du C.E.H.D. ;
- b) à l'utilisation d'un gestionnaire de mot de passe (Keepass) ;
- c) à la mise en place d'un système supplémentaire de sauvegarde protégé avec externalisation physique de 2 disques durs mensuellement. L'externalisation automatisée dans un cloud (mesure de plus en plus recommandée) s'est avérée complexe et coûteuse étant donné la réglementation à respecter et le peu d'assurance envers les prestataires liés à la tranche financière accessible au C.E.H.D.
- d) au changement de mot de passe obligatoire pour l'authentification du personnel, double authentification du compte administrateur Google activée ;
- e) à l'utilisation des supports cryptés.

Au 30/08/2016, la maturité actuelle du C.E.H.D. en sécurité de l'information se trouve entre le niveau « reproductible » et le niveau « défini ». De nombreuses mesures ont été prises pour se prémunir contre les risques les plus urgents. Il reste néanmoins quelques mesures essentielles comme la protection du serveur physique, la rédaction d'une politique de sécurité intégrée (propre au C.E.H.D.) et la rédaction complète de toutes les procédures. La politique de sécurité et les procédures permettront de répondre au critère de documentation énoncé au niveau défini 3.

Dès la fin de l'année 2016 et pour l'année à venir, le marché de conseil en sécurité de l'information a été reconduit après un nouvel appel d'offre. Le conseiller en sécurité devra aider à poursuivre la mise en œuvre de mesures en matière de sécurité de l'information au sein de l'organisme. Concrètement, des mesures seront proposées et mises en œuvre principalement en matière de sécurité applicative, de plan de secours informatique et de gestion des incidents en vue de satisfaire aux exigences d'une politique de sécurité de bon niveau. Des mesures de sécurité physique seront également proposées, ainsi que des mesures en matière de disponibilité de la documentation, c'est-à-dire rédaction d'une politique de sécurité intégrée (propre au C.E.H.D.) et la rédaction des procédures. Enfin, un accompagnement est attendu en vue de satisfaire aux exigences de la Commission de la Protection de la Vie Privée pour l'obtention d'un accès aux données CADASTRE.

2.2. Actions d'acquisition de données

Comme les années précédentes, le C.E.H.D. consacre une bonne part de ses activités à obtenir des bases de données produites par différents opérateurs. Le plus souvent, ces bases de données proviennent d'enquêtes statistiques récurrentes commandées par les pouvoirs publics et abordant le thème du logement, totalement ou en partie.

Ces données peuvent être acquises, moyennant le respect de certaines conditions, notamment en matière de sécurité des informations à caractère personnel.

Au cours de l'année écoulée, le C.E.H.D. a obtenu, pour la première fois, l'accès aux données sur les prix immobiliers depuis 1975 et qui sont produites par le SPF Economie. Une délibération de la Commission de la protection de la Vie privée a été prise en ce sens en novembre 2016.

3. Observatoire de la qualité du logement

En matière de statistiques sur la qualité du logement, le C.E.H.D. joue un rôle essentiel depuis qu'il a été chargé de diriger scientifiquement et d'exploiter l'enquête wallonne sur la qualité de l'habitat en collaboration très étroite avec la Direction des Etudes et de la Qualité de l'Habitat du Service Public de Wallonie – Direction Générale Opérationnelle 4. Après plusieurs publications tirées de cette enquête, le C.E.H.D. voit cette mission d'observation statistique de la qualité du logement en Wallonie confortée par la programmation d'activités 2016-2017. En effet, le C.E.H.D. est chargé de réaliser un monitoring de la performance énergétique des bâtiments résidentiels (exploitation des certificats PEB).

3.1. Monitoring de la performance énergétique des bâtiments résidentiels : certificats PEB

L'Observatoire de la qualité de l'habitat se focalise depuis 2016 sur la performance énergétique des bâtiments et mobilise, pour ce faire, la base de données des certificats PEB, toujours en partenariat avec le Service Public de Wallonie – Département de l'Énergie et du Bâtiment durable de la DGO4. La certification énergétique est obligatoire pour toute location ou vente en Wallonie, et nous arrivons aujourd'hui à une part significative du parc qui est certifiée. Cela permet d'établir un état des lieux des performances énergétiques auxquelles font face les ménages en Wallonie. Notons que les logements recensés dans cette base de données ne sont pas représentatifs statistiquement de la performance énergétique de l'ensemble des logements wallons mais cela le devient de plus en plus au rythme des transactions immobilières. Les logements d'une certaine époque au sein de cette base sont, quant à eux, dès à présent représentatifs de la performance énergétique des bâtiments de la même époque à l'échelle de la Wallonie.

L'étude est structurée selon trois axes thématiques. D'une part, les bâtiments récents, qui figurent tous dans la base, sont analysés (distribution des bâtiments selon la note générale (A, B, C, etc.) et les "sous notes" de la PEB). D'autre part, les bâtiments anciens (c'est-à-dire datant d'avant l'introduction des règles de construction) seront analysés avec un point d'attention particulier (distribution des bâtiments selon la note générale et les "sous notes" de la PEB et comparaison maisons vs appartements, identification des principaux manquements en termes d'isolation selon le type et l'époque de construction des bâtiments). Une étude similaire avait été menée en Flandre en 2015 par le *Steunpunt Wonen*.

Le C.E.H.D. réalise ainsi la première exploitation statistique systématique de cette base de données. Durant l'année 2016, la phase technique de préparation, d'extraction et de transfert de la base de données, comportant plusieurs millions de données énergétiques répertoriées sur les logements en Wallonie, a été conduite. Une convention spécifique pour l'échange et la confidentialité de ces données a été élaborée et signée. Les traitements ont été entamés dès que les opérations techniques informatiques ont pu être réalisées selon la disponibilité des personnels de l'organisme partenaire. Le rapport de monitoring de la performance énergétique des bâtiments résidentiels sera livré au premier semestre 2017.

3.2. Observatoire des permis de location

A la suite des nouvelles missions confiées dans le programme 2016-2017 du C.E.H.D. par le Ministre du Logement, le C.E.H.D. produit le premier rapport d'observation des permis de location. Il s'agit d'une primeur qui demandera à faire l'objet de nombreux développements lors d'éditions ultérieures. Dans une première phase, le projet vise à tirer parti de la base de données de la DGO4 qui répertorie une partie des permis de location délivrés en Wallonie.

Pour rappel, dans les années 1980, le « scandale des garnis » en Wallonie et à l'étranger avait révélé l'état d'insalubrité caractérisant nombre de petits logements : humidité, installation électrique dangereuse, manque d'équipements sanitaires, « logements » créés dans des greniers ou des caves, etc. Face à cette situation, la Région wallonne a instauré en 1995 le permis de location, dont le but est de lutter contre le développement des logements indignes et d'améliorer la qualité de l'habitat. En clair, les logements collectifs et les petits logements (ceux dont la superficie habitable est inférieure à 28 m²) ne peuvent être mis en location s'ils ne possèdent pas un permis de location. Ce permis, délivré par les communes, est obtenu suite à une enquête technique vérifiant que le logement respecte bien toutes les normes imposées par le Code wallon du logement et de l'habitat durable.

Le projet de recherche « Observatoire des permis de location » a un double objectif. Le premier vise à mieux mesurer l'impact de cet outil sur le parc de logements wallons : combien de logements disposent à l'heure actuelle d'un permis de location ? Comment ces logements sont-ils répartis sur le territoire régional ? Quelle est l'évolution du nombre et de la répartition depuis la création du permis de location en 1995 ? Le second objectif de cette recherche consiste à identifier comment les informations recueillies lors des enquêtes préalables à l'obtention du permis de location pourraient permettre d'améliorer la connaissance quant à la qualité de l'habitat en Wallonie.

Au cours de l'année 2016, des échanges techniques entre le C.E.H.D. et les départements du Logement et des Technologies de l'Information (DTIC) du Service Public de Wallonie ont été conduits. La récupération des tables constituant la base de données et la conclusion d'une convention de transfert de données ont pu être achevées à la fin de l'année 2016.

La première édition du rapport de l'observatoire des permis de location sera délivrée en 2017. Publication inédite en Wallonie, elle sera le fruit d'une collaboration active et constante avec nos principaux partenaires, dont le Service Public de Wallonie (DGO4), en vue d'enrichir en nouveaux indicateurs cet observatoire dans les années à venir.

4. Observatoire wallon des loyers et des prix immobiliers

Depuis sa création, le C.E.H.D. anime l'observatoire wallon des loyers. Outre le suivi statistique du marché locatif résidentiel wallon, ce dernier contribue activement à la confection d'un nouvel outil de la politique du logement : la grille indicative de référence des loyers.

La grille indicative de référence des loyers est un projet de la législature 2014-2019 de la Région wallonne. Depuis 2013, les premiers rapports sur l'état du marché locatif en Wallonie ont été produits. En 2015, le C.E.H.D. réalisait une première analyse du marché sur la base de modélisation hédonique¹ qui constitue la méthode économétrique classique utilisée sur ce sujet. Une étape importante a été franchie en 2016 avec la réalisation et la mise en ligne du calculateur de loyer indicatif, à la demande du Ministre de tutelle, en privilégiant un modèle de calcul généralisable à l'ensemble de la Wallonie et de simplicité d'utilisation pour les futurs locataires et propriétaires utilisateurs. En fin d'année, le Gouvernement wallon a confié l'évaluation de la phase de test de mise en œuvre au C.E.H.D.

¹ Reposant principalement sur la technique statistique de la régression (linéaire multiple), la méthode des prix hédoniques permet d'obtenir des prix « implicites » pour chacune de ces caractéristiques (une chambre supplémentaire, un garage, un jardin, etc.) d'un logement. Aucune de ces caractéristiques ne sera jamais vendue ou louée isolément « sur le marché ».

Pour rappel, en novembre 2015, le Cabinet du Ministre du Logement a précisé dans une note de travail les arbitrages et les objectifs de la grille indicative. Ceux-ci sont le caractère indicatif de la grille des loyers (et donc caractère non-contraignant de l'outil), la nécessité d'une couverture totale de la Wallonie à partir des données tirées de l'enquête pilote sur les arrondissements de Charleroi et Nivelles² ainsi que l'accessibilité pour tous (propriétaires-bailleurs et locataires) au module de calcul. Il était également demandé d'intégrer les propositions de réforme du mode de calcul des loyers dans le parc social par la Société wallonne du Logement.

4.1. Grille indicative des loyers

En première lecture, le Gouvernement wallon a adopté la note relative à la « grille indicative des loyers » en date du 2 juin 2016. Après plusieurs semaines intensives de conception avec les services informatiques du SPW-DGO4, la grille est mise en ligne depuis le 7 novembre 2016. Le C.E.H.D. a fourni de nombreuses prestations, c'est-à-dire : 1) la conception de la maquette du calculateur en ligne, 2) la rédaction d'une note explicative destinée à vulgariser autant que possible les informations techniques à encoder dans le calculateur et 3) le suivi de la fréquentation du site internet.

Le C.E.H.D. a fourni, sur la base des observations de terrain en sa possession, les valeurs moyennes observées sur le marché locatif wallon pour les différents critères finalement retenus par le Gouvernement wallon. Afin d'objectiver les valeurs retenues pour ses différents critères, les prix moyens « implicites » sont calculés à partir des relevés de l'enquête 2015 sur les loyers pratiqués dans les arrondissements de Nivelles et de Charleroi. Sur la base des loyers actuels du marché, il est possible de déterminer si le critère valorise ou déprécie le loyer.

En résumé, les critères retenus sont les plus couramment utilisés tant par les professionnels que par les experts pour déterminer la formation des loyers sur le marché locatif. En effet, et sans grande surprise, il a été choisi de retenir : le type de logement (selon qu'il s'agisse d'un appartement ou d'une maison, par exemple), la superficie, l'époque de construction (selon qu'il s'agisse d'un logement neuf ou construit dans les années 70 où la qualité de la construction était médiocre, par exemple) et le nombre de pièces potentiellement affectables à l'usage de chambre (selon que le logement comporte deux ou trois chambres, il peut être nettement plus prisé sur le marché par les couples avec enfants).

A ces critères essentiels qui déterminent déjà pour une part importante de la valeur locative sur le marché, les critères énergétiques simples et surtout communicables par le locataire ont été pris en compte. L'absence de certaines caractéristiques d'une relativement bonne performance énergétique correspond à une décote du loyer. Il s'agit de l'absence d'un chauffage central (en ce compris le chauffage électrique à accumulation ou pompe à chaleur, chaudières ou poêles à granulés de bois), d'un thermostat, d'une installation de chauffage de l'eau sanitaire, de double ou triple vitrage aux fenêtres et d'une isolation thermique des murs, sols, toiture ou plafond. Aujourd'hui, un logement qui ne dispose pas de ces caractéristiques est particulièrement mauvais sur le plan énergétique. Cette décote a été calculée à partir de la diminution moyenne de loyer observée sur le marché lui-même sur la base de données relevées dans l'enquête loyer 2015 dans les arrondissements de Charleroi et de Nivelles (Province de Brabant wallon).

² L'enquête pilote sur les loyers et les biens mis en location dans deux arrondissements administratifs de Charleroi et de Nivelles (Brabant wallon) ont été livrées en 2015 par la société spécialisée de sondage SONECOM. Un échantillon de plus de 2.000 ménages occupants des logements loués ont été rencontrés et interrogés sur les zones concernées.

Enfin, la « localisation » compte aussi dans les prix immobiliers comme dans les loyers. Il y a des endroits plus prisés que d'autres pour leur attractivité, leur accessibilité et leur qualité de vie. Ceci est particulièrement ressenti sur le marché immobilier. Le Gouvernement wallon a retenu un critère simple et déjà utilisé en Wallonie depuis quelques années : le coefficient de pression foncière. Celui-ci sert à déterminer les zones de forte pression foncière où sont fixés des seuils d'octroi plus élevés pour la politique de crédits hypothécaires sociaux octroyés par la SWCS et le FLW. Il permet ainsi d'adapter le loyer indicatif à l'échelle des valeurs immobilières propres à la commune (ou le plus souvent à un ensemble de commune).

Une marge de 20% a été donnée autour de ce loyer indicatif pour permettre de prendre en compte des caractéristiques de confort telles qu'un revêtement de sol plus luxueux, une deuxième douche, une « vue », un balcon ou une terrasse pour un appartement, etc.

Le C.E.H.D. a comparé *a posteriori* les loyers indicatifs estimés sur la base de ces critères aux données initiales relevées sur l'échantillon d'enquête loyer 2015 dans les arrondissements de Charleroi et de Nivelles. Il ressort que ces loyers indicatifs estimés sont globalement corrélés mais qu'une partie des loyers sont très supérieurs ou très inférieurs à cette fourchette indicative.

Au cours de l'année 2016, le C.E.H.D. a mis au point une note explicative pour la bonne utilisation de la grille des loyers. Celle-ci a été faite de manière itérative avec les experts de la législation au sein de la DGO4. Ce travail important figure en intégralité sur le site accueillant la grille indicative des loyers.

4.2. Evaluation de la grille indicative des loyers

Par une « note verte » datée du 13 octobre 2016 à l'attention du SPW-DGO4, le Ministre de tutelle a enjoint la DGO4 et le C.E.H.D. à travailler en commun en vue de réaliser l'évaluation de la phase test de la grille indicative des loyers.

Quelques précisions s'imposent pour bien saisir la nature de la mission d'évaluation. Celle-ci a pour objet de jauger comment les utilisateurs se comportent avec la grille (leurs erreurs d'utilisation) et d'essayer de mesurer dans quelles proportions se produisent les écarts supérieurs ou inférieurs des loyers pratiqués par rapport aux loyers indicatifs. Le but n'est pas de fournir un loyer indicatif qui correspond, à l'euro près, aux loyers actuels. D'ailleurs, les écarts actuels de loyers pour des biens comparables signalent la perte de « repères » du marché (qu'elle soit le fait du bailleur ou du locataire qui peinent à évaluer correctement le bien mis en location). Une erreur de compréhension du grand public consiste à apprécier la qualité de la formule selon qu'elle permette de retomber systématiquement sur le loyer actuel pratiqué. Pour rappel, une grille indicative a pour but de fournir une référence et de percevoir les situations qui s'en écartent fortement. Le propre d'une référence indicative est en effet de servir de repère autour duquel les valeurs réelles s'articulent. Cela laisse l'espoir d'un rapprochement des niveaux de loyers selon les différents segments pour rendre le marché locatif plus transparent et plus efficient. Il s'agit ainsi de comprendre les différentes situations des ménages locataires devant bénéficier d'une réduction de loyer ou, au contraire, qui bénéficient d'un loyer modéré pour différentes motivations.

Pour l'évaluation, il a été décidé de recourir à un « panel test », c'est-à-dire que les questions figurant dans la grille indicative des loyers ont été adressées par Internet à un échantillon représentatif de 1.000 répondants.

Le C.E.H.D. a mis au point, au cours du dernier trimestre 2016, le questionnaire d'enquête qui porte sur le loyer actuellement pratiqué pour ce logement et différentes caractéristiques qui permettent de comprendre les écarts entre le loyer indicatif et le loyer pratiqué.

Le C.E.H.D. a également élaboré la partie technique du cahier spécial des charges visant à la réalisation d'un panel test de la grille indicative des loyers. La DGO4 a lancé un marché public de service en procédure négociée sans publicité (CSC 2016/MG/JBO/1) auprès des principales sociétés de sondage de Wallonie et de Bruxelles. La procédure a duré du 25 octobre au 3 novembre 2016. La négociation a eu lieu le mardi 8 novembre 2016 au siège de la DGO4, en présence du C.E.H.D. Le marché a été attribué à la société DEDICATED RESEARCH le 18 novembre 2016. L'échantillon était constitué de 1.000 logements représentatifs des différents arrondissements de Wallonie. Cette taille correspond au panel habituel pour la Wallonie. La proportion entre locataires et propriétaires-bailleurs est de 60/40 (il faut noter que le taux de réponse chez les propriétaires-bailleurs est beaucoup plus difficile à atteindre). Le budget de cette enquête est de 13.000 euros environ.

Les données ont été livrées à la fin du mois de décembre 2016. Le C.E.H.D. a immédiatement entamé leur traitement, à savoir : nettoyer la base de données (valeurs aberrantes, etc.), présenter les écarts entre loyer indicatif et loyer pratiqué réellement au moment de l'enquête, évaluer l'utilisation correcte du site internet par rapport aux données encodées par le calcul du loyer indicatif, présenter les analyses statistiques descriptives des raisons ou situations économiques ou sociales associées aux écarts les plus importants constatés, formuler les recommandations pour la mise à jour et éventuellement des adaptations.

Le rapport d'évaluation sera livré au cours du premier semestre 2017. Le Conseil d'administration ainsi que celui de la Société wallonne du Logement ont été également invités à remettre un avis.

Pour en savoir plus :

Calculateur du loyer indicatif : http://spw.wallonie.be/dgo4/site_grilleloyers/

Kryvobokov M., Pradella S (2016), *Guide de l'utilisateur – Grille indicative des loyers*, rédigé en partenariat avec le SPW- DGO4/Département du logement, Charleroi-Namur, 25 pages.

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

4.3. Observatoire des prix immobiliers résidentiels

Il existe d'ores et déjà une tradition ancienne de publication de prix par le SPF Economie en Belgique. Toutefois, il y a peu de publications présentant de manière synthétique et analytique ces données, en particulier à l'échelle régionale. C'est pourquoi le programme d'activités 2016-2017 inclut désormais la réalisation d'une publication régulière sur les prix immobiliers résidentiels en Wallonie.

Le projet permet d'approfondir les données collectées annuellement par la DGSIE-Statistics Belgium et de compléter celles-ci en utilisant des sources différentes. Plus précisément, il tente de dresser les éléments de base de modélisation des prix en Wallonie ainsi que de mettre en rapport ces prix avec les attributs démographiques et économiques des communes wallonnes. La représentation graphique et cartographique des indicateurs de prix disponibles et des autres caractéristiques communales vise à percevoir plus efficacement la situation actuelle et l'évolution temporelle du marché acquisitif résidentiel en Wallonie. L'observatoire ambitionne d'étudier le marché du logement – à l'échelle des communes wallonnes – au cours de la dernière décennie. Quatre segments du marché sont analysés : les terrains à bâtir, les maisons d'habitation ordinaires, les villas, les bungalows, les maisons de campagne, les appartements, et les studios.

Au cours des travaux préparatoires de l'observatoire des prix du logement qui ont été exécutés durant l'année 2016, un premier essai de modélisation a recherché les déterminants du prix du logement à l'échelle des arrondissements wallons. L'influence de la dépendance des personnes âgées (calculée comme le ratio de la population âgée de 65 ans ou plus à la population active) a été testée sur l'évolution à la baisse du prix. En effet, le vieillissement de la population est une tendance démographique actuelle, de plus en plus importante en Europe, qui pose la question de la concurrence générationnelle et de la cession massive du patrimoine immobilier du 'papy-boom' au moment du décès. De nombreuses études scientifiques étrangères récentes, y compris en France, s'y sont intéressées. Les données relatives à l'évolution des indicateurs démographiques et économiques ont été recueillies pour la période 2001-2013, dans le cadre de l'étude exploratoire. En avant-goût de l'Observatoire, d'autres indicateurs (le taux de divorces, le taux de mortalité, le revenu moyen, le nombre de permis de bâtir) ont été mesurés.

Le premier rapport de l'Observatoire des prix immobiliers est prévu pour le courant de l'année 2017. Il exploitera une partie des micro-données sur les transactions des biens immobiliers individuels détenues par le SPF Economie.

Pour en savoir plus :

Kryvobokov M., Pradella S. (2016), Vieillesse de la population et prix immobiliers résidentiels. Modélisation à l'échelle des arrondissements belges, *Note de recherche n°02 – Centre d'Etudes en Habitat Durable*, Charleroi, 20 pages.

5. Social et logement

En 2016, les liens entre le social et le logement ont été examinés dans de très nombreuses initiatives, prises à la fois dans le cadre du programme d'activités du Centre mais aussi de partenariats concrets avec plusieurs opérateurs sociaux du logement.

5.1. Chiffres-clés du logement public 2016 et candidats-locataires

Au cours de l'année 2016, la Société wallonne du Logement a attribué au C.E.H.D. le marché de services d'études portant sur une mission d'observation de son parc social et des ménages afin de l'aider dans la définition de sa stratégie. L'aval de toutes les instances dans le cadre de la procédure négociée de marché public a pris beaucoup de temps en 2016.

Pour rappel, le projet porte sur un « pack » de trois études : 1) la production des chiffres-clés du logement public en Wallonie (portrait statistique du parc et des ménages et comparaison avec des sources analogues) ; 2) une analyse des candidatures au logement public ; 3) une réflexion sur un outil d'aide à la décision à destination des opérateurs locaux du logement social.

Le rapport intitulé « Chiffres-clés du logement public 2016 » a été produit au cours du quadrimestre 2016. Il présente l'ensemble des données dont dispose la Société wallonne du Logement (SWL) concernant le parc de logements des Sociétés de logement de service public (SLSP) ainsi que leurs locataires. Les données sont les plus exhaustives possibles. Il comporte quatre parties.

La première présente quelques concepts de base et définitions nécessaires à la compréhension des données collectées par la SWL. Elle précise notamment la définition des différents types de logements qui constituent le parc de logements publics. La deuxième partie fait le point sur le parc de logements des SLSP en investiguant toutes les dimensions disponibles : type de logement (social, moyen, à loyer d'équilibre, de transit, d'insertion, étudiant), type de bâtiment (maisons ou appartements), taille du logement, âge du parc, inoccupation. Les dimensions géographique (distribution du parc par commune) et historique (évolution sur les dix dernières années) sont également abordées. La troisième partie s'intéresse aux locataires du parc de logements sociaux.

Ce type de logement est largement majoritaire et les règles locatives applicables impliquent une connaissance détaillée de la situation des ménages locataires. Il s'agit, dans cette partie, de caractériser au mieux les ménages locataires du logement social à travers des indicateurs tels que la taille, la composition et les revenus du ménage, l'âge, la catégorie socio-professionnelle du chef de ménage ou encore l'adéquation entre la composition du ménage et le logement qu'il occupe. Enfin, la quatrième partie décrit les données relatives aux loyers réclamés aux locataires des logements sociaux. Sont présentés la distribution des loyers par classes, les loyers moyens par province et SLSP, en fonction des différentes dispositions réglementaires fondant le calcul du loyer social. L'étude met en perspective les chiffres présentés en ayant recours à d'autres sources de données afin de permettre une comparaison entre régions à l'échelle de la Belgique ou de l'Europe. Notons que les analyses faites dans ce rapport ont été, naturellement, tributaires des données disponibles auprès de la SWL. Ces données sont collectées auprès des SLSP sous forme agrégée, c'est-à-dire que la SLSP renseigne, par exemple, le nombre de chefs de ménage appartenant à telle catégorie socio-professionnelle au sein des locataires de la SLSP, le nombre de chefs de ménage appartenant à telle classe d'âge, etc. Il n'est pas possible, de connaître les caractéristiques d'un individu pour l'ensemble des dimensions et cela limite les possibilités d'interprétations.

Au cours de l'année 2017, le travail sur les données du logement public se poursuivra activement par la production d'une analyse statistique approfondie des candidatures au logement social.

Pour en savoir plus :

Anfried M.-N. (coord.) et Gobert O. (2016), *Les chiffres-clés du logement public en Wallonie – 2016*, rapport du Centre d'Études en Habitat Durable, Charleroi, 179 pages.

5.2. Logement inoccupé

Le Centre est très actif sur la problématique des logements vacants notamment sur les nouvelles méthodes d'identification de la vacance résidentielle à partir des consommations d'eau et d'électricité, comme indice de la faible occupation des habitations. L'inoccupation des logements revêt des formes multiples et a des origines diverses ; elle est particulièrement difficile à repérer de manière fiable et systématique.

Depuis 2014, le C.E.H.D. et le Relais Social de Charleroi ont travaillé, en partenariat, sur le thème de la vacance immobilière résidentielle, en examinant une nouvelle méthode d'identification des logements inoccupés à partir des consommations faibles d'eau et d'énergies. Ce projet vise également à mieux connaître, objectivement, les facteurs qui conduisent les propriétaires-bailleurs à laisser vacants leurs biens résidentiels. Le premier recensement et la première enquête ont été réalisés sur le territoire de la ville de Charleroi. La première phase du projet de recherche sur la vacance résidentielle porté sur le territoire de la Ville de Charleroi. Cette étude a été prolongée sur deux autres villes aux caractéristiques différentes, à savoir Namur et Seraing. L'année 2016 a permis l'aboutissement de cette vaste étude sur trois villes et a soulevé de nombreuses pistes d'études supplémentaires. A ce titre, le C.E.H.D. a rédigé en 2016 un projet de recherche à l'attention du Cabinet du ministre du Logement qui visait à développer un outil de recensement des logements inoccupés, en application du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, à destination des communes.

5.2.1. Identification de la vacance à partir des consommations d'eau et d'énergie et enquête auprès de propriétaires-bailleurs : les cas de Namur et Seraing

La recherche sur la vacance immobilière se poursuit, en 2015-2016, par une phase II sur les territoires des villes de Namur et de Seraing. Les objectifs principaux de cette deuxième phase sont toujours de fournir une estimation de la vacance sur ces deux territoires ; de tester différents seuils « à faible consommation » afin de définir les seuils les plus pertinents à inscrire dans les arrêtés d'application de l'article 80 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable (précisant les critères de repérage du logement inoccupé) ; de vérifier, à l'aide d'une enquête auprès des propriétaires de logements repérés comme vacants à Namur, si les raisons de la vacance sont les mêmes qu'à Charleroi ou si ce phénomène est corrélé à des facteurs socio-économiques propres à chacune des deux villes.

Dans le cadre de cette seconde enquête, une série de tâches importantes ont été reconduites en 2016. C'est-à-dire : 1) la conclusion et l'exécution, sur le plan informatique, des accords de communication de bases de données sur les consommations résidentielles d'eau et d'électricité auprès des gestionnaires de réseaux ; 2) l'adaptation du programme informatique de mise en compatibilité des bases de données sur les consommations résidentielles ; 3) l'administration de l'enquête par questionnaire auprès des propriétaires invités à y participer dans la ville de Namur ; 4) la tenue de plusieurs comités d'accompagnements avec près d'une dizaine de partenaires et de nombreuses réunions de coordination *ad hoc* et, enfin, 5) les opérations de traitement statistique.

Au final, dans les différentes villes tests, la méthode s'est montrée assez efficace à détecter un plus grand nombre de logements potentiellement inoccupés. Des méthodes complémentaires sont bien sûr nécessaires pour déterminer administrativement l'inoccupation et sortent du domaine scientifique. Les résultats ont pu être mobilisés par les pouvoirs publics dans le cadre de la redéfinition de leur outil de repérage de la vacance immobilière en Wallonie. Un projet pour développer l'accompagnement des communes a été conçu en 2016 (voir ci-dessous).

Actuellement, l'expertise acquise sur le phénomène de la vacance immobilière est mobilisée dans le cadre de l'élaboration d'un référentiel foncier pour la Ville de Liège (voir ci-dessous). Cela est l'occasion d'enrichir l'appréhension de la vacance en croisant de nouveaux niveaux de données tels que l'absence de domiciliation par exemple, ou le refus d'un permis de location. Un volet est également dédié à la vacance commerciale.

Enfin, le C.E.H.D. continue de participer à la mise à jour du « Memento Logement » en Wallonie (depuis 2015) pour sa partie concernant la vacance immobilière résidentielle. Ainsi, l'expertise acquise est rendue disponible au plus grand nombre d'acteurs.

5.2.2. L'accompagnement des Communes dans le repérage des logements inoccupés

Tout en tenant compte du projet « LOGIN » du Service Public de Wallonie – DGO4 visant à définir dans un arrêté les seuils d'application et à généraliser la méthode à l'échelle de la Wallonie, le C.E.H.D. a conçu, au cours du premier trimestre, un nouveau projet permettant l'accompagnement technique et scientifique de cette identification des logements inoccupés sur la base des faibles consommations d'eau et d'électricité (art. 80 du Code du logement et de l'habitat durable). Le but est de fournir un moyen, pour les communes, de disposer d'une liste de logements potentiellement inoccupés pour mener principalement des opérations de rénovation.

Le projet proposé par le C.E.H.D. vise à accompagner la mise en place concrète des arrêtés d'exécution au niveau du Service Public de Wallonie - DGO4 qui, selon le code, centralise et orchestre les flux de données relatives à la consommation résidentielle afin d'identifier les logements inoccupés.

La première partie du projet de mise en œuvre propose d'organiser le croisement des consommations d'eau et d'électricité grâce à une harmonisation de la manière dont les informations permettant ce croisement sont encodées (nom de la localité, nom de la rue, numérotation dans la rue). En effet, une telle harmonisation ne semble pas facilitée par l'hétérogénéité des pratiques actuelles des gestionnaires de réseau d'eau et d'électricité. Aussi, il est proposé de préparer la mise en place d'une sorte de « colonne vertébrale » permettant l'identification de la vacance comportant l'adresse du logement, le code EAN du compteur d'électricité et le code d'installation du compteur d'eau. Cette « colonne vertébrale » serait hébergée au SPW et alimentée par les données correspondant à la définition de la vacance potentielle. Cela permettrait de s'affranchir de la question de l'harmonisation des formats d'adresse, dans la mesure où le croisement pourrait être réalisé même avec des formats différents : cette « colonne vertébrale » remplacerait l'ensemble des clés actuellement utilisées (localité, rue, numéro) qui nécessitent, dans leurs formats respectifs actuels, une harmonisation. Ce fichier serait en quelque sorte construit une fois pour toute, à mesure que de nouveaux logements y font leur entrée. Dans le cas des maisons, les compteurs sont uniques. En revanche, pour les appartements, un compteur peut être lié au bâtiment et donc à plusieurs logements. Le C.E.H.D. propose ainsi de piloter la conception de ce numéro d'identification commun des compteurs.

La deuxième partie, selon le C.E.H.D., vise à accompagner l'intervention des communes pour vérifier l'inoccupation des logements à partir d'un traitement éclairé des listings fournis. Il s'agit de fournir un moyen pour les communes de construire, à partir de la liste de logements potentiellement inoccupés fournie par l'Administration, une liste de logements dont la vacance est avérée de manière consolidée pour mener des opérations de rénovation. L'accompagnement est envisagé ici sous la forme de formations centralisées afin qu'un maximum d'agents des villes et communes puissent en bénéficier. Un guide d'utilisation et d'interprétation des données serait également rédigé afin que les agents puissent réaliser les différentes étapes sur le logiciel idoine (SPSS en l'occurrence). L'intérêt est surtout de permettre aux villes et communes de mettre au point un processus pour confronter le listing obtenu avec ce qui est observé sur le terrain.

Le dossier de projet du C.E.H.D. a été introduit auprès du Ministre du Logement en mars 2016. Il n'a malheureusement pas encore reçu de réponse. A la mi-juillet 2016, le Gouvernement wallon a adopté sa note de réforme de la politique du logement dans laquelle, entre autres, il décidait le renforcement des mesures de lutte contre le logement inoccupé. Dans ce cadre, le projet d'expertise scientifique pour le repérage du logement inoccupé – étape préalable au processus de résorption de l'inoccupation – devrait conserver toute sa pertinence. Les perspectives pour l'année 2017 dépendront des décisions prises par rapport à ce projet.

5.2.3. L'analyse sociologique des catégorisations du logement inoccupé (inoccupé, inhabité, inhabitable)

Suite aux projets de recherches sur le logement inoccupé, une brève étude sociologique a été menée sur les stratégies des acteurs pour nommer « l'inoccupation » du logement selon leurs différents intérêts. Elle a fait l'objet d'une communication au Congrès de l'Association Internationale de Sociologie à Vienne, en 2016. Elle s'intéresse à la labilité des catégorisations liée à « l'inoccupation » du logement. Le contexte de la recherche est en lien avec l'une des méthodologies de mesure visant à identifier les logements inoccupés à partir des consommations résidentielles faibles afin de proposer des solutions au manque de logements. L'objectif premier était de créer, tester et valider une méthodologie, et de comprendre pourquoi ces logements sont inoccupés.

A première vue, le choix des termes utilisés est à la fois au centre de la recherche et totalement en dehors de la recherche, puisque l'identification d'une telle situation (des logements catégorisés comme inoccupés) est réalisée sans approfondir la diversité inattendue qui peut y être reliée. Les propriétaires sont contactés sur la base d'une faible consommation d'eau ou d'électricité pour le logement concerné. Pendant la recherche, plusieurs propriétaires ont refusé que leur bien soit catégorisé comme inoccupé, tout en étant d'accord, par exemple, que le logement n'était pas habité. Aussi, plusieurs propriétaires, immédiatement après avoir souligné que le logement concerné était en fait occupé, demandaient quelle(s) serai(en)t les conséquences s'il était inoccupé. L'objectif de cette étude met en lumière ce qui est en jeu à travers ces réactions, en incluant une analyse critique des conséquences de ne pas prendre en compte les mots « utilisés » par les acteurs pour repérer ce phénomène. Il s'agit d'une analyse secondaire des données en se focalisant sur la dimension sociologique du langage pour comprendre quand, qui et pourquoi les propriétaires glissent d'une catégorie à l'autre.

Pour en savoir plus :

Lemaire, E. & Cassilde, S. (2016), *La vacance immobilière résidentielle – Phase II. Analyse comparative des territoires de Charleroi, Namur et Seraing*, rapport du Centre d'Etudes en Habitat Durable et Relais Social du Pays de Charleroi, juillet 2016, 79 pages.

Cassilde, S. (2016). « Le suivi statistique des politiques publiques afférentes aux logements inoccupés », in *Memento du logement 2016 en Wallonie*, Belgium, éditions Wolters Kluwer, pages 310-318.

Cassilde, S. (2016). « Occupied, Unoccupied, Inhabited, Inhabitable: Sociological Dimensions of Housing Categorization », *Troisième Forum de Sociologie de l'Association Internationale de Sociologie, Comité de Recherche 25 « Langage et Société »*, session « Classifications of Otherness: Space and Law » dans le cadre de la Table ronde I. « Language and Representation: Struggles in the Global Age », Vienne, Autriche (juillet).

5.3. Garantie locative et sinistralité dans le secteur locatif privé

La création d'un fonds de garantie locative par la Wallonie, utilisable par les ménages locataires privés pour faciliter leur accès à un logement abordable, fait partie des priorités de la déclaration de politique régionale 2014-2016. Dès 2015, le C.E.H.D. a été invité à participer aux débats dans le cadre des travaux du Conseil supérieur du Logement ainsi que d'autres organismes (notamment la Fondation Roi Baudoin).

La recherche comporte deux volets, couvrant les deux modalités principales d'activation d'un fonds régional des garanties locatives. D'une part, il s'agit de prendre connaissance des situations relevant de décisions de justice : propriétaire et locataire ne parvenant pas à un accord à l'amiable. Le but est d'estimer les différentes proportions, lorsque cela est possible, des cas de figure qui peuvent être rencontrés (cas où il n'est pas fait appel à la garantie, soit qu'il n'y a pas lieu d'y faire appel, soit que le propriétaire bailleur y renonce, cas où il n'y a pas de démarche de récupération de la garantie de la part du locataire, cas où il y a appel à la garantie et règlement normal, cas où au contraire il est nécessaire que, soit le propriétaire, soit le locataire fasse appel au juge de paix). D'autre part, il s'agit de prendre connaissance d'un point actuellement aveugle en terme de sinistralité : les situations qui se règlent sans recours à la justice, mais reposant sur l'abandon de l'une ou l'autre partie afin de résoudre la situation rapidement quitte à perdre de l'argent. Or, ces situations pourraient demain être présentées au fonds régional des garanties locatives plutôt que d'être « résolues » par abandon. Le travail consiste en une exploitation directe des archives des décisions de justice de paix sur les cantons de Charleroi. Cette ville a été choisie compte tenu de sa dynamique forte sur le marché locatif ainsi que ses caractéristiques sociales plus difficiles des candidats locataires.

Sollicité par le Conseil supérieur du Logement dans le cadre d'un appel d'offre en procédure négociée sans publicité pour un marché de services d'études, le C.E.H.D. a remis une offre dès la fin de l'année 2015. Une convention a été négociée en février 2016 avec le Conseil supérieur du Logement. La décision d'attribution du marché a toutefois tardé. En effet, un problème juridique a été soulevé par l'Administration quant à savoir quelle était la personne habilitée à signer valablement l'attribution de marché en tant que pouvoir adjudicateur, sachant que le Conseil Supérieur du Logement ne dispose pas de la personnalité juridique. Suivant l'exemple d'une précédente convention entre l'IWEPS et le CSL datant de 2012, l'Administration a recommandé de solliciter la signature du Ministre compétent. Après examen, ce dernier a fait savoir qu'à son estime, il n'était pas dans ses prérogatives de signer une convention d'études pour le compte du CSL. Par ailleurs, le CSL a été amené à étoffer son dossier de marché public (notamment l'adoption d'une décision motivée d'attribution prise par le CSL à l'issue de la phase des négociations). Dès lors, le C.E.H.D. a été invité à réintroduire sa meilleure offre finale en date du 19 octobre 2016 auprès du secrétariat du CSL. L'avis positif de l'inspecteur des Finances sur la procédure et l'engagement est intervenu en date du 1er décembre. La notification d'attribution du marché est intervenue à la fin de l'année 2016.

Compte-tenu de ces aléas de procédures, l'année 2016 a donc été consacrée au travail administratif supplémentaire – particulièrement énergivore – dans le cadre de la prolongation de la procédure de marché public par le CSL. Une négociation a été entamée avec les procureurs généraux afin d'autoriser l'accès aux données judiciaires détenues par le SPF Justice (base de données dénommée « MACH »). En outre, afin de développer l'expertise partagée de ces données, l'IWEPS, membre officiel et unique wallon de l'Institution interfédéral de statistique créé en 2014, a invité le C.E.H.D. à le rejoindre de manière à profiter des demandes de données faites au SPF Justice pour ce qui concerne la matière du logement. L'engagement d'un collaborateur scientifique, en appui du chargé de recherches responsable du projet, est effectif depuis le 1^{er} février 2017.

Le projet du gouvernement, pour la conception de ce fonds, a entretemps bien avancé. Dès lors, l'étude sur la sinistralité locative tiendra compte tout au long de l'année 2017, tant dans sa conception que dans sa réalisation, des arbitrages déjà opérés par le Gouvernement dans le cadre de la création du Fonds wallon des garanties locatives.

5.4. Accompagnement psycho-social et logement : dépendance, vieillesse et habitat permanent

L'accompagnement social lié au logement sert ici à désigner l'ensemble des réflexions que le C.E.H.D. initie par rapport à la prise en compte du vécu, des capacités physiques, psychiques ou mentales, des pertes de repères dans le mode de vie qui ont un lien étroit avec les conditions de logement. Lorsqu'il existe des difficultés sociales fortes, comme par exemple la dépendance des personnes âgées, les caractéristiques du logement sont amenées à être modifiées. De nombreux obstacles, pas seulement économiques, se posent. Trois travaux scientifiques ont été réalisés en 2016.

Premièrement, une note de recherches fait l'état des nouvelles perspectives théoriques relatives au vécu identitaire et psychique des occupants et de leurs logements. En effet, les membres d'un même ménage peuvent avoir un vécu très différent des conditions de logement qu'ils partagent pourtant. La dimension psychologique (émotions, sentiments, perceptions, psychisme, personnalité, identité, etc.) joue un rôle méconnu dans les conditions de logement. Cette note recherche des pistes théoriques pour comprendre, par exemple, les résistances quant aux aménagements des logements par les seniors à mesure que le vieillissement progresse. L'ensemble des pistes explorées a conduit à aborder la signification du dessin d'une maison (test de psychologie), le lien entre logement et espace psychique, ainsi que le rôle de la mémoire autobiographique. On constate que lorsqu'il y a une perte du logement, le lien à soi cède la priorité à l'urgence de pourvoir un nouveau toit.

Alors que le « syndrome de diogène » ou les traumatismes liés à la perte du logement (catastrophe naturelle ou expulsion) sont de plus en plus évoqués en politique du logement, un nouvel angle d'approche est ainsi proposé afin d'éclairer les politiques publiques. En effet, il y a un enjeu de savoir si la valeur symbolique du logement entre parfois (ou non) en tension avec les dispositifs de logement (privé ou public).

Deuxièmement, dans le cadre du numéro spécial des « Echos du Logement » consacré au « logement des seniors », le C.E.H.D. a rédigé un article inédit. Le processus de vieillissement couvre tout un *continuum*, de la vitalité débordante à la dépendance absolue. A mesure que le temps passe, nous avons la possibilité de réaliser des adaptations dans le logement, ou d'en changer. Ces évolutions semblent pourtant majoritairement réalisées sur le fil ou lorsqu'il est déjà tard. Que pourrait-il advenir si ces évolutions accompagnaient l'ensemble du processus, notamment lorsque la dépendance s'annonce. Deux établissements d'hébergement, où la dépendance est maximale, ont été comparés : la Résidence Lennox en Wallonie (Ottignies) et l'Association Champ de la Croix en Alsace (Orbey). Leurs interrogations et réalisations concernent des personnes précocement touchées par la question de la dépendance. La Résidence Lennox accueille des personnes épileptiques des deux sexes, quels que soient leur âge et la nature des implications de l'épilepsie. L'Institut Médico Pédagogique Association Champ de la Croix accueille quant à lui des enfants, adolescents et jeunes adultes des deux sexes avec différents degrés d'autonomie, sans situation de handicap moteur. La minorité prolongée de ces personnes place leur dépendance de manière centrale : des tiers prennent un très grand nombre de décisions à leur place, notamment en matière d'habitat. Cet article conclut en retenant les principes fondateurs d'un habitat durable face à une situation de dépendance.

Et troisièmement, le C.E.H.D. a été invité à participer au groupe de travail relatif à l'évaluation du plan « habitat permanent » par la Direction interdépartementale de la Cohésion sociale (D.I.C.S.) du Secrétariat général du S.P.W. Dans la foulée de ces travaux, la D.I.C.S. a sollicité une offre du C.E.H.D. pour un accompagnement méthodologique et l'analyse statistique dans le cadre du suivi de personnes concernées par le plan « habitat permanent ». Il s'agit de travailler sur un échantillon commun. Le C.E.H.D. a remis une offre au début de 2017 et le marché devrait être attribué ultérieurement.

Pour en savoir plus :

Cassilde S. (2016), "Dépendance et habitat. Apports méthodologiques de l'accompagnement durable des personnes en situation de dépendance tout au long de leur cycle de vie", *Les Echos du Logement*, pages 20-25.

Cassilde S. (2016), *Habitat et identité. Une exploration des concepts*, Note de recherche n°3, Centre d'Etudes en Habitat Durable, Charleroi, 13 pages.

6. Politique de la ville : vers le développement d'un outil d'observation foncière en milieu urbain

Dans le cadre de la politique de la Ville voulue par le Gouvernement wallon (déclaration de politique régionale 2014-2019), le C.E.H.D. est chargé depuis 2015 de développer un outil d'observation et de repérage des opportunités foncières permettant d'identifier le potentiel de renouvellement du tissu urbain en vue de le destiner, en entre autres, à l'habitat. L'instrument proposé s'inspire des « Référentiels fonciers urbains » développés par les Etablissements publics fonciers en France. Concrètement, un référentiel foncier urbain propose une démarche en sept étapes permettant de définir pas à pas la démarche foncière d'une agglomération, depuis la définition des besoins jusqu'au choix des outils de maîtrise foncière appropriés.

L'étude attribuée au C.E.H.D. s'attache à réfléchir au développement, dans le contexte wallon, de cet outil et d'en promouvoir la diffusion auprès des pouvoirs locaux.

En 2016, une première phase importante a été conclue. Elle portait sur l'évaluation des avantages et inconvénients de l'outil dans le contexte wallon, notamment par rapport aux compétences et aux données disponibles au sein des administrations communales, afin d'adapter l'outil français à l'origine. La Ville de Liège a décidé d'y apporter son concours.

Les conclusions du premier rapport se résument comme suit. Pour assurer un succès à l'outil, les leçons tirées de l'expérience française sont, d'une part, de capitaliser sur toutes les données de terrain. Le référentiel foncier peut s'exercer en « zone de basses données ». L'observation compense, dans une certaine mesure, le manque de bases de données constituées. D'autre part, il faut impliquer les connaissances et le savoir-faire des acteurs locaux pour la caractérisation des enjeux urbains. Cela nécessite la participation des acteurs locaux, notamment des élus et des services techniques de la commune. Leur adhésion à la démarche est un gage de réussite du référentiel foncier (mesuré comme un nombre plus important d'opérations d'aménagement urbain, et une requalification urbaine plus rapide et peut-être de plus grande ampleur).

En ce qui concerne la Wallonie, le C.E.H.D. estime que rien ne s'oppose *a priori* à l'élaboration d'un référentiel foncier en Wallonie (du moins si on obtient l'autorisation d'exploiter à cette fin les données cadastrales) en s'inspirant du modèle mis au point en France. La Wallonie se trouve parfois dans une situation moins favorable que la France (prix, éléments de diagnostic), parfois plus favorable (richesse en données des communes) en termes de données ou d'instruments d'action publique foncière.

Répondant à la demande du pouvoir subsidiant de concevoir un outil qui soit opérationnel et appliqué pour les pouvoirs locaux, le C.E.H.D. a conçu, au cours de cette première année de recherches, une « batterie » d'indicateurs qui, à partir des données relevées et en veillant au caractère reproductible des opérations de calcul, peuvent être estimés sur des secteurs des grandes villes wallonnes.

De manière concrète, le C.E.H.D. propose la liste des indicateurs conçus pour composer le référentiel foncier ainsi que la manière de les calculer. Il y a trois groupes d'indicateurs :

- Les indicateurs d'identification de la vacance immobilière comme facteur influençant directement sur la dureté foncière. *A priori*, le bien vacant présente une dureté faible et le bien occupé, une dureté plus importante. En réalité, les différentes formes de vacances nécessitent des mesures plus fines.
- Les indicateurs destinés à estimer, de manière simple et plutôt pratique, les prix de biens « atypiques » (garages, entrepôts désaffectés, etc.) ou des parcelles bâties dégradées en cœur de ville. Le recoupement de différents ordres de grandeurs à partir des trois techniques classiques de l'économie immobilière est recommandé.
- Les indicateurs de dureté foncière *stricto sensu*, liés au régime des droits fonciers et sa distribution entre les acteurs. Ils permettent d'évaluer le niveau d'effort de procédure et de négociation qui serait nécessaire pour entraîner la mutation des parcelles.

Enfin, le C.E.H.D. a conclu en 2016 le partenariat avec la Ville de Liège qui apporte ses moyens humains et en données pour implémenter de manière expérimentale cet outil d'aide à la décision. Les deux sites retenus sont le quartier « Saint-Léonard » et le quartier de « Sclessin » avec une partie de vis-à-vis sur les communes voisines de Herstal et Ans. En novembre 2016, le Cabinet du Ministre de tutelle a confirmé la poursuite de cette mission avec le financement *ad hoc*. L'année 2017 permettra donc de réaliser le référentiel sur les quartiers sélectionnés de la ville de Liège.

Pour en savoir plus :

Anfrue, M.-N. (coord.), Pradella, S., Kryvobokov, M. et Cassilde, S. (2016) « *Conception d'un instrument de veille et de mobilisation du foncier urbain pour reconstruire la ville sur la ville à destination des communes* », rapport du Centre d'Etudes en Habitat Durable, Charleroi, 109 pages.

7. Stratégie de diffusion et de vulgarisation sur les enjeux du logement

Au cours de l'année 2016, le C.E.H.D. a poursuivi sa stratégie de diffusion et de vulgarisation sur les enjeux du logement en Wallonie. Il a, ainsi, contribué activement à des opérations menées par d'autres partenaires spécialisés dans leur contact, avec différents publics (via le service public ou le secteur associatif).

Surtout, l'année 2016 a été mise à profit dans le cadre de la préparation du cinquième anniversaire du C.E.H.D. (2012-2017). Des progrès considérables ont été réalisés pour le service public d'études et de statistiques en matière de logement pour la Wallonie. C'est l'occasion de les mettre en évidence et de dresser le bilan de bientôt cinq années d'activités de recherche active.

Un projet d'exposition servira à mettre en évidence l'importance de quantifier et de comprendre les dynamiques des modes d'habitat et du marché immobilier en Wallonie. Il sera réalisé en partenariat avec la direction de la communication extérieure du secrétariat général du S.P.W. Il aura pour titre : « Le Logement : hier, aujourd'hui, demain ». En 2016, l'ensemble de l'équipe a contribué activement à la conception des grandes lignes de cette exposition et surtout à la recherche des informations et des documentaires qui l'alimenteront.

En outre, le C.E.H.D. s'est engagé dans la rédaction et l'édition de son premier ouvrage scientifique au sein de l'équipe. Après une procédure de consultation du marché, il sera publié par les Éditions de l'Université Ouverte.

En matière de stratégie de diffusion, le C.E.H.D. a été particulièrement actif lors de la tenue du premier Forum Belge des Sciences Sociales organisé à Charleroi par l'Université Ouverte de la Fédération Wallonie-Bruxelles. A cette occasion, le C.E.H.D. a tenu un stand présentant ses activités durant deux jours. Un poster de synthèse sur les projets réalisés par le C.E.H.D. autour de l'articulation de la précarité énergétique et de la citoyenneté était présenté au grand public. Le C.E.H.D. a également mis au point une extension centrée sur l'habitat du jeu City Planner (mis au point par des chercheurs luxembourgeois). Le jeu devrait être réutilisé dans le cadre de prochaines manifestations scientifiques. Il a rencontré un vif succès.

BILAN 2016

Sur le plan du fonctionnement et du financement, le bilan 2016 est caractérisé par le maintien d'un financement réduit en matière de recherche pour la politique du logement. La subvention complémentaire en matière de politique de la ville a permis de maintenir la stabilité des effectifs tout en accroissant les missions remplies. Le montant total des subventions de fonctionnement est inchangé depuis 2011 et les autres financements, pour l'observatoire des loyers ou le recensement du logement inoccupé (2015), ont été supprimés. Toutes les implications et observations liées à cette réduction ont été exposées dans le rapport d'activités 2015 à la suite de ces décisions prises par le Gouvernement wallon.

Afin de justifier ce subventionnement, ce rapport d'activités dresse l'inventaire des réalisations et des tâches exécutées (rassemblement et transfert technique de données, publications scientifiques ou rapports d'études, actions de vulgarisation, contributions à de nombreuses organisations et animations de comités d'accompagnement, services d'études rendus aux institutions publiques wallonnes, travaux de diffusion et de vulgarisation, conclusion de conventions de partenariats, etc.).

Au cours de l'année 2016, l'équipe de 5 chercheurs (dont un directeur, 3 chargés de recherches et une collaboratrice scientifique) ainsi que d'une collaboratrice administrative, réunissant les métiers complémentaires indispensables au fonctionnement de la structure de recherche autonome, sont restée stable. Le Centre n'a pas encore atteint l'effectif minimum permanent déterminé par le Gouvernement wallon lors de la création du Centre (note du GW, juillet 2011).

Le bilan 2016 permet de confirmer l'accomplissement d'étapes importantes voire de l'achèvement de projets :

- 1) La recherche sur la qualité de l'habitat est marquée par l'acquisition et le traitement d'une nouvelle base de données relative au certificat de performance énergétique des bâtiments résidentiels. Il s'agit de la première exploitation de ces données qui permettra de publier un « monitoring annuel de la performance énergétique des bâtiments résidentiels ». De même, la qualité de l'habitat sera examinée pour la première fois également sous l'angle de la base de données administrative tirée des permis de location. L'appropriation des données a été accomplie avec succès à la fin de l'année ;
- 2) En matière de production de données sur le logement, le C.E.H.D. joue désormais son rôle de collecteur. Pour la seconde fois, les organismes partenaires ont échangés leurs données annuellement avec le Centre. Une étape importante a été franchie en 2016 avec la décision d'investir dans la conception d'un portail de données en ligne qui sera accessible prochainement aux professionnels, aux chercheurs et au grand public. De nouvelles conventions de transfert de données ont été conclues avec d'autres opérateurs ;
- 3) Le data management au sein du Centre s'est amélioré avec la mise en place de nombreuses améliorations en matière de sécurité de l'information. Ces actions techniques devraient permettre de poursuivre des objectifs ambitieux en matière notamment de données fiscales et cadastrales ;
- 4) L'observatoire des loyers en Wallonie a poursuivi sa bonne marche. En effet, sur la base des travaux apportés par le C.E.H.D., le Gouvernement wallon a pu adopter la « grille indicative des loyers » en juin 2016. Aux côtés du SPW-DGO4, le C.E.H.D. a activement participé à la mise en œuvre en concevant la maquette et les supports pédagogiques du site. Dans la foulée, le C.E.H.D. s'est vu charger par le Gouvernement wallon de réaliser l'évaluation de la grille indicative des loyers telle qu'elle a été adoptée en première lecture par le Gouvernement wallon ;

- 5) Le projet relatif au développement de nouvelles méthodes de recensement des logements inoccupés en Wallonie a produit des conclusions essentielles sur trois villes pilotes (Charleroi, Namur et Seraing). La plus-value de la méthode de recensement des logements inoccupés au moyen des consommations faibles d'eau et d'électricité a été démontrée pour repérer un plus grand nombre de logements potentiellement inoccupés. Afin de permettre une mise en œuvre volontaire de la part des communes, le C.E.H.D. a conçu un projet de recherche-action qui a été remis au Ministre de tutelle au premier semestre 2016 ;
- 6) La question de l'accompagnement psycho-social dans le logement en raison des obstacles psychologiques voire psychiques induits par les spécificités de certaines populations a été abordée à travers des notes ou des articles de recherche. Cette problématique émergente est nouvelle tant pour les chercheurs que pour les acteurs publics. Les travaux réalisés en 2016 sur cette dimension sociale s'inscrit dans la mission d'étude comparative avec les autres régions confiée C.E.H.D. ;
- 7) Le marché public de services d'études pour un an attribué par la Société wallonne du Logement, a été exécuté au cours du dernier quadrimestre 2016. Il a permis de présenter le premier rapport de recherche demandé, à savoir les « chiffres-clés 2016 du logement public » ;
- 8) Pour des raisons liées à des procédures complémentaires du marché public relatif à l'étude de la sinistralité locative commanditée par le Conseil supérieur du Logement, le C.E.H.D. a accompli des devoirs administratifs supplémentaires importants. Le marché a finalement été attribué par le pouvoir adjudicateur dès la fin de l'année et sa mise en œuvre a été entamée dès le mois de janvier 2017 ;
- 9) Domaine logiquement connecté à la problématique de l'habitat durable, la recherche en matière de politique de la ville entre désormais pleinement dans le portefeuille d'activités du Centre. En 2016, le C.E.H.D. a publié le premier rapport confirmant la possibilité de développer un référentiel foncier pour les villes wallonnes et a conçu une liste d'indicateurs composant ce référentiel. Surtout, l'application concrète a débuté avec la Ville de Liège qui a accepté d'apporter la contribution de ses services communaux.

Comme chaque année, le Centre a participé à plusieurs ateliers professionnels en présentant les résultats de ses recherches ou de ses réflexions, en vue de favoriser la diffusion et la sensibilisation aux enjeux actuels de l'habitat durable en Wallonie.

En 2016, les bases de la réorientation substantielle de certaines missions ou projets de recherche ont été posées par le Ministre de tutelle. Cela a constitué une réorganisation au sein de l'équipe de petite taille et l'établissement de relations de confiance avec des partenaires nouveaux.

L'année 2017 permettra de célébrer le cinquième anniversaire du Centre. Ces cinq années ont été intensives dans la mise en œuvre des procédures et des processus internes de prises de décision des instances et de travail du personnel. Elles ont aussi été marquées par des changements importants, à la fois dans les orientations du programme de travail par les deux ministres de tutelle qui se sont succédés, ainsi qu'en matière de financement. Les rendez-vous statistiques sont désormais nombreux en Wallonie et réguliers : enquête sur la qualité de l'habitat, observatoire des loyers, chiffres-clés du logement, référentiel foncier urbain et récemment des chiffres-clés des logements publics, monitoring de la performance énergétique des bâtiments résidentiels ou encore observatoire des permis de location.

Comme sa conception initiale le prévoyait, le Centre poursuit son objectif de créer une recherche spécialisée dans le domaine du logement, de qualité universitaire et orientée vers l'aide à la conception des politiques publiques en Wallonie.

PARTIE 2 – GESTION INSTITUTIONNELLE ET BUDGETAIRE

1. Gestion des Ressources Humaines

1.1. Personnel 2016

1.1.1. Occupation effective

L'équipe du C.E.H.D. se composait de 6 collaborateurs au 31/12/2016.

Le tableau ci-dessous reprend les entrées et sorties de personnel en 2016, ainsi que les équivalents temps plein effectifs auxquels ils correspondent :

Nom	Fonction	Horaire/ semaine	Date d'entrée	Date de sortie	ETP effectifs 2016
	Directeur	38,00	16/04/12		1
	Chargée de recherches	38,00	16/04/12		1
	Secrétaire	19,00	07/10/13		0,50
	Chargé de recherches	38,00	12/11/12		1
	Chargée de recherches	38,00	01/03/13		1
	Collaboratrice scientifique	19,00	13/05/14	30/05/16	0,21
	Collaborateur scientifique	38,00	15/09/16	14/09/17	0,33
Total ETP 2016					5,04

1.1.2. Bilan social

Travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel

Au cours de l'exercice	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
Nombre moyen de travailleurs				
Temps plein	1001	4,3	2,3	2,0
Temps partiel	1002	1,4	0,0	1,4
Total en équivalents temps plein (ETP)	1003	5,0	2,3	2,7
Nombre d'heures effectivement prestées				
Temps plein	1011	7.314	3.895	3.419
Temps partiel	1012	1.201	0	1.201
Total	1013	8.515	3.895	4.620
Frais de personnel				
Temps plein	1021	321.423,90		
Temps partiel	1022	31.184,87		
Total	1023	352.608,77		
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033	0		

Travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel (suite)

A la date de clôture de l'exercice	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en ETP
Nombre moyen de travailleurs	105	5	1	5,5
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	4	1	4,5
Contrat à durée déterminée	111	1	0	1,0
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112	0	0	
Contrat de remplacement	113	0	0	
Par sexe et niveau d'études				
Hommes	120	3	0	3,0
de niveau primaire	1200	0	0	
de niveau secondaire	1201	0	0	
de niveau supérieur non universitaire	1202	0	0	
de niveau universitaire	1203	3	0	3,0
Femmes	121	2	1	2,5
de niveau primaire	1210	0	0	
de niveau secondaire	1211	0	0	
de niveau supérieur non universitaire	1212	0	1	0,5
de niveau universitaire	1213	2	0	2,0
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130	0	0	
Employés	134	5	1	5,5
Ouvriers	132	0	0	
Autres	133	0	0	

Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de l'entreprise

Au cours de l'exercice	Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de l'entreprise
Nombre moyen de personnes occupées	150	0	0
Nombre d'heures effectivement prestées	151	0	0
Frais pour l'entreprise	152	0	0

Tableau des mouvements du personnel au cours de l'exercice

ENTREES	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en ETP
Nombre de travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel au cours de l'exercice	205	1	0	1,0
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	210	0	0	0
Contrat à durée déterminée	211	1	0	1,0
défini				
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	212	0	0	
Contrat de remplacement	213	0	0	
SORTIES	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en ETP
Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite dans une déclaration DIMONA ou au registre général du personnel au cours de l'exercice	305	0	1	0,5
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	310	0	0	0,5
Contrat à durée déterminée	311	0	1	
défini				
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	312	0	0	
Contrat de remplacement	313	0	0	
Par motif de fin de contrat				
Pension	340	0	0	
Chômage avec complément d'entreprise	341	0	0	
Licenciement	342	0	0	
Autre motif	343	0	1	0,5
Dont : le nombre de personnes qui continuent, au moins à mi-temps, à prester des services au profit de l'entreprise comme indépendants	350	0	0	

Renseignements sur les formations pour les travailleurs au cours de l'exercice

Au cours de l'exercice	Codes	Hommes	Codes	Femmes
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5801	0	5811	0
Nombre d'heures de formation suivies	5802	0	5812	0
Coût net pour l'entreprise	5803	0	5813	0
dont coût brut directement lié aux formations	58031		58131	
dont cotisations payées et versement à des fonds collectifs	58032		58132	
dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)	58033		58133	
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5821	0	5831	0
Nombre d'heures de formation suivies	5822	0	5832	0
Coût net pour l'entreprise	5823	0	5833	0
Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5841	0	5851	0
Nombre d'heures de formation suivies	5842	0	5852	0
Coût net pour l'entreprise	5843	0	5853	0

1.2. Recrutements 2016

Le Conseil d'administration, lors de ses séances du 18 mai 2016 et du 12 décembre 2016, avait décidé d'engager les profils suivants :

- un chercheur (CDD 12 mois à temps plein) dans le cadre d'un programme d'études à court terme pour l'aide à la décision en matière de politique du logement social ;
- un chercheur (CDD 12 mois à mi-temps) dans le cadre d'une étude sur le thème des familles nombreuses et l'accès au logement ;
- un chercheur (CDD 8 mois à mi-temps) dans le cadre d'une étude à court terme pour l'appréciation de la sinistralité dans le cadre de l'activation d'un régime de garantie locative.

1.2.1. Appel à candidatures – Engagement d'un collaborateur(trice) scientifique – Politique du logement social

L'appel à candidatures a été mis en œuvre entre juillet et août 2016 par le Conseil d'administration *via* différents modes de diffusion : le Forem, les services Emploi des universités de la Fédération Wallonie-Bruxelles et les mailing listes des principaux centres de recherches partenaires.

Conformément aux décisions prises par le Conseil d'administration qui souhaitait un(e) collaborateur(trice) scientifique clairement apte à utiliser les méthodes quantitatives, il a été organisé, le cas échéant, une épreuve écrite auprès des candidats sélectionnés de façon à vérifier effectivement leurs compétences quantitatives, et non uniquement sur la base de leur CV.

Vingt-deux candidatures ont été reçues dont six ont été sélectionnées à l'issue du test.

En date du 14 septembre 2016, les membres du C.A. ont décidé que parmi les six candidats retenus et auditionnés par le jury, Monsieur [REDACTED] serait engagé en tant que collaborateur scientifique, pour une durée d'un an, dans le cadre du projet en partenariat avec la SWL.

L'engagement effectif de Monsieur [REDACTED] a eu lieu le 15 septembre 2016 et prendra fin le 14 septembre 2017.

1.2.2. Appel à candidatures – Engagement d'un collaborateur(trice) scientifique – Les familles nombreuses et l'accès au logement

L'appel à candidatures a été mis en œuvre entre le 14 décembre et le 31 décembre 2016 par le Conseil d'administration *via* différents modes de diffusion : le Forem, les services Emploi des universités de la Fédération Wallonie-Bruxelles et les mailing listes des principaux centres de recherches partenaires.

Dix-huit candidatures ont été reçues. Dans le souci d'éviter un effort disproportionné de mobilisation logistique et des ressources humaines internes du Centre et afin de respecter un délai n'obérant pas la conduite du marché d'études, il n'a pas été jugé nécessaire d'organiser, un test de sélection, et cela pour deux raisons principales :

- La nature des tâches prévues pour le poste à pourvoir est essentiellement d'exécuter un processus de collecte de données par enquête, ce qui ne peut être vérifié que par l'expérience.
- La nature du contrat (à durée déterminée sans possibilité de renouvellement et à mi-temps) ne le justifie pas.

Pour rappel, la présente étude est financée par un pouvoir adjudicateur dans le cadre contractuel marchand après la soumission à un marché public compétitif d'études remporté par le CEHD (agissant ici en tant qu'opérateur sur le marché). Le Centre n'emploie donc pas le chercheur à recruter dans le cadre de son financement régional subventionné.

Il reste donc 3 candidats pertinents à interroger.

En date du 5 janvier 2017, les membres du C.A. ont décidé que parmi les trois candidats retenus et auditionnés par le jury, Mademoiselle [REDACTED] serait engagée en tant que collaboratrice scientifique, pour une durée d'un an, dans le cadre du projet en partenariat avec la FLW.

L'engagement effectif de Mademoiselle [REDACTED] a eu lieu le 12 janvier 2017 et prendra fin le 11 janvier 2018.

1.2.3. Appel à candidatures – Engagement d'un collaborateur(trice) scientifique – Garanties locatives

L'appel à candidatures a été mis en œuvre entre le 14 décembre et le 31 décembre 2016 par le Conseil d'administration *via* différents modes de diffusion : le Forem, les services Emploi des universités de la Fédération Wallonie-Bruxelles et les mailing listes des principaux centres de recherches partenaires.

Dix-neuf candidatures ont été reçues. Dans le souci d'éviter un effort disproportionné de mobilisation logistique et des ressources humaines internes du Centre et afin de respecter un délai n'obérant pas la conduite du marché d'études, il n'a pas été jugé nécessaire d'organiser, un test de sélection, et cela pour deux raisons principales :

- La nature des tâches prévues pour le poste à pourvoir est essentiellement d'exécuter un processus de collecte de données par enquête, ce qui ne peut être vérifié que par l'expérience.
- La nature du contrat (à durée déterminée et à mi-temps) ne le justifie pas.

Pour rappel, la présente étude est financée par un pouvoir adjudicateur dans le cadre contractuel marchand après la soumission à un marché public compétitif d'études remporté par le CEHD (agissant ici en tant qu'opérateur sur le marché).

Il reste donc 4 candidats pertinents à interroger.

En date du 19 janvier 2017, les membres du C.A. ont décidé que parmi les trois candidats retenus et auditionnés par le jury, Monsieur [REDACTED] serait engagée en tant que collaborateur scientifique, pour une durée de huit mois, dans le cadre du projet en partenariat avec le CSL.

L'engagement effectif de Monsieur [REDACTED] a eu lieu le 1^{er} février 2017 et prendra fin le 31 janvier 2018.

1.3. Avantages accordés au personnel

Le C.A. a fixé les règles essentielles de la rémunération et des avantages octroyés au personnel lors de sa séance du 02 décembre 2011.

La Convention Collective de Travail d'Entreprise (CCTE) relative à la politique salariale a été enregistrée le 11 avril 2013 auprès du SPF Emploi. Un avenant à la CCTE a ensuite été enregistré en date du 5 février 2014.

A la suite du dépassement de l'indice pivot en juillet 2016, la grille des barèmes a été indexée et la CCTE modifiée en conséquence.

1.3.1. Chèques repas

Ce régime est calqué sur le régime salarial appliqué aux fonctionnaires du SPW.

Une convention de service a été signée avec la firme Sodexo en avril 2012 pour la fourniture de ces chèques repas. Le nombre de chèques repas (de 6,60 €) octroyés est égal au nombre de journées au cours desquelles le travailleur a effectivement fourni des prestations de travail.

Une convention individuelle qui reprend les règles d'attribution des chèques repas est signée entre le C.E.H.D. et chaque travailleur à son entrée en service.

1.3.2. Prime de fin d'année

Le personnel du C.E.H.D. bénéficie d'une prime de fin d'année aux mêmes conditions que les employés de la CPNAE (CP 218).

Celle-ci est régie par la Convention Collective de Travail d'entreprise qui reproduit les conditions de la Commission Paritaire susmentionnée.

1.3.3. Déplacements domicile-travail

Les déplacements domicile-travail du personnel du C.E.H.D. sont remboursés à concurrence du coût d'un abonnement de train ou équivalent.

1.3.4. Règlement de travail

Le règlement de travail a été adopté, par procédure écrite du C.A., le 31 octobre 2014. Il est, depuis le 7 novembre 2014, enregistré auprès du Service public fédéral – Emploi, Travail et Concertation sociale.

En 2016, il n'a subi aucune modification.

1.4. Prévention et protection du travail

Le C.E.H.D. a adhéré en août 2012, *via* son secrétariat social Acerta, à l'I.D.E.W.E. (Service externe pour la prévention et la protection au travail) afin de satisfaire à la loi du 04 août 1996 sur le bien-être et ses arrêtés d'exécution. L'I.D.E.W.E. assure l'examen médical périodique, légalement obligatoire, pour les travailleurs concernés.

Le 28 juillet 2016, une visite des locaux a été réalisée. Le Conseil d'administration a pris acte des recommandations formulées.

2. Gestion budgétaire et comptable

2.1. Faits marquants

24/06/2016 : Dépôt des comptes annuels

Les comptes annuels, clôturés le 31 décembre 2015 et approuvés par l'Assemblée générales du 18 mai 2016 ont été déposés à la Banque nationale de Belgique.

2.2. Contrôles et audit de l'expert-comptable et du réviseur d'entreprises

Au début de chaque trimestre, T.H.G. vérifie les encodages du trimestre précédent et sort la déclaration T.V.A. qui est ensuite introduite, par ses soins, auprès de l'Administration.

25/01/2016 : Le C.A. approuve les comptes 2015 tels que présentés par l'expert-comptable.

04/04/2016 : Le réviseur d'entreprises s'est rendu dans les locaux du C.E.H.D. afin de réaliser l'audit des comptes 2015. Le rapport de ce dernier a été présenté lors de l'Assemblée générale du 18 mai 2016.

2.3. Marchés publics et appels d'offres

Marché public de services – Appel d'offres	Date limite du dépôt des offres	Date de décision du C.A.	Sociétés consultées	Offres reçues (TVAC)	Offre retenue
– <i>Conseiller en sécurité de l'information</i>	30/09/2016	18/10/2016	Jean-François Avart	2 100,00 €	Oui
			ProHacktive	/	
			Vasco Data Security	/	
			Callens, Pirenne & Co	/	
			Ogeris	/	
			Orsys Electronics	/	
			Tems	/	
Uniwan	/				
– <i>Editeurs pour l'ouvrage CEHD</i>	15/10/2016	18/10/2016	Éditions de l'Université Ouverte	2 100 €	Oui
			Presses Universitaires de l'UCL	1 735,50 € + 63,60 €/heure	
			Presses Universitaires de l'UNamur	3 307,20 €	
			Presses Universitaires de l'ULB	/	
			Presses Universitaires de l'ULG	/	
			Presses Universitaires de Saint-Louis	/	
			Academia	/	
De Boeck	/				

Marché public de services – Réponse à un appel d'offre	Date limite du dépôt des offres	Date de décision du C.A.	Pouvoir organisateur	Montant de l'offre (TVAC)	Offre retenue
– <i>Etude à court terme pour l'appréciation de la sinistralité dans le cadre de l'activation d'un régime de garantie locative</i>	08/03/2016		Conseil Supérieur du Logement	45 000 €	Oui
– <i>Etude à court terme pour l'aide à la décision en matière de politique du logement social</i>	16/12/2015	25/01/2016	Société Wallonne du Logement	80 465 €	Oui
– <i>Etude sur le thème des familles nombreuses en Wallonie et l'accès au logement</i>	30/09/2016	30/09/2016	Fonds wallon du Logement	97 973,70 €	Oui
– <i>Réalisation d'une évaluation des réformes récentes du système de primes et de prêts « Energie et Logement »</i>	16/09/2016	14/09/2016	Institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique	186 097,40 €	Non

2.4. Comptes annuels

2.4.1. Bilan après répartition – exercice 2016

ACTIF		31-12-16	31-12-15
<u>ACTIFS IMMOBILISES</u>		0,00	0,00
I. FRAIS D'ETABLISSEMENT		0,00	0,00
II. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES		0,00	0,00
III. IMMOBILISATIONS CORPORELLES		0,00	0,00
22 Terrains et constructions	0	0,00	
Amort s/terrains et constructions	0		
23 Installations, machines et outillages	0	0,00	0,00
Amort s/installations, machines et outillages	0		
24 Mobilier et matériel roulant	0	0,00	0,00
Amort s/mobilier et matériel roulant	0		
25 Location-financement et droits similaires	0	0,00	0,00
Amort s/location-financement et droits similaires	0		
26 Autres immobilisations corporelles	0	0,00	0,00
Amort s/autres immobilisations corporelles	0		
27 Immobilisations en cours et acomptes versés	0	0,00	0,00
Amort s/immobilisations en cours et acomptes versés	0		
IV. IMMOBILISATIONS FINANCIERES		0,00	0,00
<u>ACTIFS CIRCULANTS</u>		456.302,32	400.862,68
V. CREANCES A PLUS D'UN AN		0,00	0,00
VI. STOCKS ET COMMANDES EN COURS D'EXECUTION		0,00	0,00
VII. CREANCES A UN AN AU PLUS		95.713,21	41.724,83
A. Créances commerciales		234,13	16.800,26
B. Autres créances		95.479,08	24.924,57
VIII. PLACEMENTS DE TRESORERIE		0,00	0,00
IX. VALEURS DISPONIBLES		360.589,11	359.137,85
X. COMPTES DE REGULARISATION		0,00	0,00
TOTAL DE L'ACTIF		456.302,32	400.862,68

PASSIF

	31-12-16	31-12-15
<u>CAPITAUX PROPRES</u>		
	43.677,98	17.778,41
I. CAPITAL	0,00	0,00
Capital souscrit	0,00	0,00
Capital non appelé	0,00	0,00
II. PRIMES D'EMISSION	0,00	0,00
III. PLUS-VALUES DE REEVALUATION	0,00	0,00
IV. RESERVES	0,00	0,00
Réserve légale	0,00	0,00
Réserves indisponibles	0,00	0,00
Réserves immunisées	0,00	0,00
Réserves disponibles	0,00	0,00
V. RESULTATS REPORTEES	43.677,98	17.778,41
Résultat reporté début d'exercice	17.778,41	13.297,60
Résultat à reporter	25.899,57	4.480,81
VI. SUBSIDES EN CAPITAL	0,00	0,00
<u>PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFERES</u>		
	0,00	0,00
VII. PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFERES	0,00	0,00
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00
Impôts différés	0,00	0,00
<u>DETTES</u>		
	412.624,34	383.084,27
VIII. DETTES A PLUS D'UN AN	0,00	0,00
IX. DETTES A UN AN AU PLUS	87.984,76	76.221,84
A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	0,00	0,00
B. Dettes financières	0,00	0,00
C. Dettes commerciales	3.277,51	8.063,38
D. Acomptes reçus	0,00	0,00
E. Dettes fiscales, salariales et sociales		
1. Impôts	14.430,01	13.712,55
2. Rémunérations et charges sociales	70.277,24	54.445,91
F. Autres dettes	0,00	0,00
X. COMPTES DE REGULARISATION	324.639,58	306.862,43
TOTAL DU PASSIF	456.302,32	400.862,68

COMPTES DE RESULTATS

	31-12-16	31-12-15
I. CHIFFRE D'AFFAIRES	436.882,84	483.400,95
70 Subside de fonctionnement	324.624,48	363.233,78
70 Politique de la Ville	59.734,51	15.858,73
700302 Projet co-logement	0,00	0,00
700303 Projet observatoire des loyers	0,00	40.000,00
700304 Projet vacance résidentielle	0,00	11.709,49
700305 Projet consommation résidentielle	0,00	39.450,26
700306 Projet vacance résidentielle 2	19.368,06	13.148,69
700307 Projet Logements sociaux - SWL	31.922,29	0,00
700900 Prestations de consultance	1.233,50	0,00
II. COUT DES VENTES	-5.615,42	-57.129,79
60 Achats	5.615,42	57.129,79
Stocks début exercice	0,00	0
Stocks fin d'exercice	0,00	0
III. MARGE BRUTE	431.267,42	426.271,16
74 Autres produits d'exploitation	6.739,78	4.427,04
61 Biens et services divers	-37.946,64	-41.809,92
62 Personnel	-372.947,82	-384.120,02
63 Dotations aux amortissements et réd.val.	0,00	0,00
64 Autres charges d'exploitation	0,00	0,00
IV. RESULTAT D'EXPLOITATION	27.112,74	4.768,26
75 Produits financiers	303,96	237,73
65 Charges financières	-565,98	-465,73
V. RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	26.850,72	4540,26
76 Produits exceptionnels	0,00	0,00
66 Charges exceptionnelles	-869,99	0,00
VI. RESULTAT DE L'EXERCICE AVANT IMPOTS	25.980,73	4540,26
VII. PRELEVEMENTS ET TRANSFERTS AUX IMPOTS DIFFERES	0,00	0,00
VIII. IMPOTS SUR LE RESULTAT	-81,16	-59,45
IX. PRELEVEMENTS ET TRANSFERTS AUX RESERVES IMMUNISEES	0,00	0,00
X. RESULTAT DE L'EXERCICE A AFFECTER	25.899,57	4.480,81
XI. AFFECTATION DU RESULTAT	25.899,57	4.480,81
Capital et primes d'émission	0,00	0,00
Réserve Légale	0,00	0,00
Réserves disponibles	0,00	0,00
Tantièmes	0,00	0,00
Dividendes	0,00	0,00
Résultat à reporter	25.899,57	4.480,81

2.4.2. Informations relatives aux méthodes d'évaluation utilisées

Les comptes annuels sont établis sous l'hypothèse de la continuité d'exploitation « going concern ».

Immobilisations

Les biens ayant une durée d'utilisation supérieure à 1 an et une valeur d'acquisition supérieure à 250 € HTVA sont inscrits à l'actif du bilan pour leur valeur d'acquisition parmi les immobilisations et sont amortis en une fois à 100% l'année de l'acquisition, et ce depuis l'exercice comptable 2014.

De cette manière, le rythme de prise en résultats des subsides des pouvoirs publics, soit le mode de financement choisi par les membres de l'ASBL, est également parallèle au rythme des amortissements des immobilisations pour l'acquisition desquelles le subside a été obtenu. Il n'y a pas détachement de l'imputation du subside de la prise en charge, par le compte de résultats *via* les amortissements de l'immobilisation subsidiée.

En 2014, les investissements qui avaient été portés à l'actif jusqu'au 31 décembre 2013, et qui présentaient une valeur nette comptable résiduelle, ont été complètement amortis et, par conséquent, les immobilisations présentent une valeur nette comptable nulle au 31 décembre 2014.

Créances

Les créances sont inscrites au bilan pour leur valeur nominale.

Si le recouvrement de certaines créances est en tout ou en partie compromis, il est acté une réduction de valeur pour la partie irrécouvrable ou jugée comme telle.

Provision pour pécule de vacances

La dotation à la provision pour péculs de vacances est constituée en fonction du taux admis chaque année par l'Administration des Contributions et compte tenu des prestations effectives des membres du personnel pouvant bénéficier légalement du double pécule de vacances.

Produits à reporter

En 2012 et 2013, la subvention de fonctionnement, accordée annuellement par la Région wallonne – en tant que membre fondateur de l'ASBL – faisait l'objet d'une prise en résultats linéaire *pro-rata temporis* en l'absence d'une expérience accumulée quant au rythme réel et pratique des dépenses de l'Association pour poursuivre la réalisation de son objet social.

Depuis 2014, les produits à reporter comprennent la partie de la subvention de fonctionnement qui a déjà été perçue mais qui porte sur des dépenses postérieures à la date d'établissement.

Charges à imputer

Il est tenu compte, lors de l'établissement des comptes annuels, de l'estimation des charges relatives à l'exercice annuel, mais qui, à la date de clôture de l'exercice, n'ont pas été portées en compte par la contrepartie.

3. Partenariats et collaborations

3.1. Etat des partenariats

3.1.1. Convention de partenariat avec le SPW-DGO4 – Enquête sur la Qualité de l'Habitat (EQH)

Afin de formaliser le rôle du C.E.H.D. dans la conduite de l'EQH en Wallonie, une convention de partenariat avec les services du SPW-DGO4, pour aborder de nouveaux thèmes relatifs à l'habitat durable et de fournir un service d'analyse de données, a été signée entre le C.E.H.D. et le SPW-DGO4.

La mise en application de convention de partenariat s'est parfaitement déroulée en 2013. Elle a permis au SPW-DGO4 et au C.E.H.D. de faire aboutir la phase de collecte des données sur le terrain. Par ailleurs, le C.E.H.D. a poursuivi, en bonne collaboration, l'exploitation des données selon les thématiques qui avaient été identifiées. Le C.E.H.D. assure le travail de valorisation scientifique de cette enquête pour le compte du SPW-DGO4.

3.1.2. Convention avec le Conseil supérieur du Logement (C.S.L.)

Les statuts de l'ASBL stipulent qu'une convention avec le C.S.L. doit fixer la collaboration entre les deux organismes (article 39). Cette collaboration s'est poursuivie par une participation en tant qu'invité à certaines séances du Conseil supérieur du Logement. Le C.E.H.D. est par ailleurs membre du comité d'accompagnement de la recherche sur les expulsions domiciliaires conduites par l'I.W.E.P.S.

L'année 2014 devrait permettre la conclusion entre le C.S.L. et le C.E.H.D. de convention d'études pour le compte du Conseil survenue sur les risques encourus par les accédants à la propriété suite à la crise financière et immobilière d'il y a cinq ans.

3.1.3. Convention de coopération avec l'I.W.E.P.S.

Les statuts de l'ASBL stipulent qu'une convention avec l'I.W.E.P.S. doit fixer la collaboration entre les deux organismes (article 39).

Tout au long du rapport, les nombreuses collaborations et échanges avec l'I.W.E.P.S. sont détaillées dans les projets.

Des réunions de travail entre les équipes de recherche des deux institutions sont programmées régulièrement. Les communications écrites ou orales entre les 2 équipes sont régulières.

Depuis 2013, pour renforcer ces liens dans la pratique, l'I.W.E.P.S. est systématiquement représenté dans les comités d'accompagnement ou autres jury d'attribution de marché public ou de recrutement que le C.E.H.D. administre dans le cadre de ses projets et activités de recherche.

3.2. Participation à des comités d'accompagnement et groupes de travail

Durant l'année 2015, le C.E.H.D. a été invité à siéger ou à être représenté dans plusieurs comités d'accompagnement de recherches sur le logement en Wallonie.

3.2.1. Comité d'accompagnement dans le cadre de l'enquête sur la vacance résidentielle »

Il s'agit du projet « La vacance immobilière résidentielle en Wallonie » dont les détails figurent au point 5.2 de la première partie de ce rapport.

- 08/01/2016 :** Réunion avec les membres du Comité d'accompagnement
- 02/02/2016 :** Réunion avec les membres du Comité d'accompagnement
- 08/03/2016 :** Présentation aux échevins
- 25/05/2016 :** Présentation des résultats
- 31/05/2016 :** Réunion avec les membres du Comité d'accompagnement

3.2.2. Comité d'accompagnement dans le cadre de l'étude sur le logement social

Il s'agit du projet « Etude à court terme pour l'aide à la décision en matière de politique du logement social » dont les détails figurent au point 5.1 de la première partie de ce rapport.

- 04/10/2016 :** Réunion de lancement avec les membres du Comité d'accompagnement à la SWL, Charleroi
- 23/11/2016 :** Réunion avec les membres du Comité d'accompagnement au CEHD

3.2.3. Comité de pilotage stratégique du Pôle logement

- 11/03/2016 :** Réunion avec les membres du Comité de pilotage
- 16/06/2016 :** Présentation du projet du site « Portail des données logements en Wallonie » à la SWCS – Charleroi
- 20/10/2016 :** Réunion de travail à la SWCS

3.2.4. Comité d'accompagnement dans le cadre du projet de la DGO4 « Energ ethic »

- 04/05/2016 :** Réunion à l'ULB
- 28/10/2016 :** Réunion à l'ULB

3.2.5. Réunion de travail dans le cadre du projet « Plan HP – DiCS »

- 30/05/2016 :** Réunion de prise de contact à Namur
- 26/09/2016 :** Réunion de travail – appui méthodologique
- 25/10/2016 :** Réunion de travail – appui méthodologique

3.2.6. Réunion de travail dans le cadre du projet « Consommations résidentielles d'eau et d'énergie en Wallonie »

- 02/02/2016 :** Réunion de préparation de la journée d'études du 26/02/2016

3.2.7. Réunions de travail dans le cadre de l'enquête sur la vacance résidentielle

19/01/2016 :	Réunion de travail
26/01/2016 :	Réunion de travail
28/01/2016 :	Réunion de travail
01/02/2016 :	Réunion de travail
02/02/2016 :	Présentation
16/02/2016 :	Réunion de travail
23/02/2016 :	Réunion de travail
04/03/2016 :	Réunion de travail

3.2.8. Réunions de travail dans le cadre du projet « Politique de la ville »

09/02/2016 :	Réunion de travail avec la DGO4 à Namur
10/05/2016 :	Réunion de travail avec l'Etablissement public foncier du Nord-Pas-de-Calais à Lille
11/05/2016 :	Réunion de travail au Service Logement de la Ville de Liège à Liège
08/06/2016 :	Réunion avec Thomas&Piron à Namur
30/06/2016 :	Réunion de la Commission Logement à la Confédération Construction Wallonne à Bruxelles
07/07/2016 :	Réunion de travail avec la cellule Cartographie de la Ville de Liège à Liège
16/11/2016 :	Visite de terrain et réunion avec le « Quartier Saint-Léonard » - Ville de Liège à Liège
07/12/2016 :	Réunion de travail avec le Directeur du Logement de la Ville de Liège à Liège
19/12/2016 :	Réunion de travail avec la Ville de Verviers

3.2.9. Réunions de travail dans le cadre de l'Observatoire des loyers

20/01/2016 :	Présentation de la grille des loyers au CSL
18/02/2016 :	Réunion de travail sur la grille indicative des loyers à la SWL
19/03/2016 :	Présentation de la grille des loyers à « Equipes populaires »
11/04/2016 :	Réunion de travail au Cabinet Furlan au CEHD
27/06/2016 :	Présentation de la grille des loyers à la DGO4
27/06/2016 :	Réunion de travail à la DGO4
07/07/2016 :	Réunion de travail à la DGO4
31/08/2016 :	Réunion de travail au CEHD
05/10/2016 :	Réunion de travail au Cabinet Furlan à Namur
20/12/2016 :	Présentation de la grille des loyers à la RWDH

3.2.10. Réunion de travail dans le cadre du projet « LOGIN » de la DGO4

18/01/2016 : Réunion préparatoire avec la DGO4

3.2.11. Réunion de travail dans le cadre du projet « Niveau de performance (PEB)»

13/10/2016 : Réunion de travail à la DGO4 à Namur

17/11/2016 : Réunion de travail au Cabinet Furlan à Namur

3.2.12. Réunion de travail dans le cadre de l'étude à court terme sur le logement social

10/02/2016 : Réunion de travail avec la SWL à Charleroi

20/10/2016 : Réunion de travail avec la SWL à Charleroi

3.2.13. Réunion de travail dans le cadre du projet « Pôle Logement »

22/04/2016 : Réunion téléphonique avec le Centre d'informatique de la Région bruxelloise

14/06/2016 : Réunion de travail avec la DGO4 à Namur

11/07/2016 : Réunion de travail avec la DGO4 à Namur

3.2.14. Réunion de travail dans le cadre de l'étude sur les garanties locatives

29/04/2015 : Réunion au Conseil Supérieur du Logement à Namur

03/06/2015 : Réunion au Conseil Supérieur du Logement à Namur

15/06/2016 : Réunion au Conseil Supérieur du Logement à Namur

3.3. Participation à des conférences et séminaires

3.3.1. Participation active

15/02/2016 : Monceau-sur-Sambre (Charleroi) – Journée d'études « Modélisation des prix immobiliers et des loyers résidentiels en France et en Belgique : enjeux et outils nouveaux » – « Formation des loyers résidentiels en Wallonie : comprendre la diversité des « repères » chez les acteurs du marché » – Monsieur Sébastien Pradella et Monsieur Marko Kryvobokov

26/02/2016 : Monceau-sur-Sambre (Charleroi) – Journée d'études AQUAWAL/CEHD « Eau et énergies dans l'habitat d'aujourd'hui : modes de consommation et précarité » – « Consommation résidentielle d'eau et d'énergies : les enjeux de la tarification et de la précarité » – Monsieur Cédric Prévédello et Monsieur Marko Kryvobokov

04/04/2016 : Université Paris Dauphine (Paris) – Séminaire/workshop *Center for Real Estate Moanagement* « Formation des loyers résidentiels en Wallonie : comprendre deux zones différentes » – Monsieur Sébastien Pradella et Monsieur Marko Kryvobokov

- 20/06/2016 :** FLW (Charleroi) – Conseil d'administration – « Chiffres-clés du logement 2015 » – Madame Marie-Noëlle Anfrue
- 11-14/07/2016 :** Vienne (Autriche) – 3^{ème} Forum de Sociologie de l'Association Internationale de Sociologie – « Occupied, Unoccupied, inhabited, inhabitable : sociological dimensions of housing categorization » – Madame Stéphanie Cassilde
- 14/12/2016 :** CEHD (Charleroi) – Séminaire « Innovation de la recherche en habitat durable » – « Habitat, mémoire autobiographique et identité. Une exploration des concepts » – Madame Stéphanie Cassilde

3.3.2. Participation passive

- 29/01/2016 :** Université Saint-Louis (Bruxelles) – Colloque « Accélérer la production de logements à caractère social en diversifiant les acteurs et les méthodes ? »
- 1^{er}/02/2016 :** Université Pierre Mendès-France (Grenoble) – Séminaire « Pensez les vieilles – « Gérer les lieux, gérer les temps à l'entrée d'une personne âgée en institution » »
- 17/02/2016 :** Fondation Roi Baudouin (Bruxelles) – Table ronde d'échanges entre experts sur la thématique des garanties locatives
- 18/03/2016 :** Bureau CELIOS (Douai) et Archives départementales (Lille) – Visite de 2 bâtiments « à énergie positive »
- 24/03/2016 :** Château de Monceau (Charleroi) – Journée d'études « Le logement, condition essentielle à l'insertion sociale. Une autre mise en perspective de la vacance immobilière résidentielle »
- 18/04/2016 :** ULB (Bruxelles) – Séminaire « Promoteurs et stratégies immobilières »
- 20/04/2016 :** Namur – Colloque « Contrat de performance énergétique et mécanisme du tiers-investisseur : la solution pour rendre vos bâtiments énergétiquement performants ? »
- 21/04/2016 :** Université de Bretagne Occidentale (Brest) – Séminaire « Pensez les vieilles – « Les recours aux protections juridiques : des temporalités disjointes/rejointes ou renouvelées entre les vieilles personnes, leurs parents et les professionnels » »
- 28/04/2016 :** UCL Mons (Mons) – Journée d'études « Développement territorial »
- 08/07/2016 :** Intercommunale IDEA (Mons) – Workshop « Gouvernance territoriale »
- 22/09/2016 :** UNamur (Namur) – Conférence « Le logement étudiant à Namur »
- 23/09/2016 :** Interfederaal Instituut voor de statistiek - Voorbereidende werkgroep (Bruxelles) – « Data en statistieken uit de huurcontractendatabank »
- 23/09/2016 :** Mons – Observatoire du logement
- 11/10/2016 :** SPW-DGO1 (Namur) – Journée wallonne de l'espace public
- 14/10/2016 :** Interfederaal Instituut voor de statistiek - Voorbereidende werkgroep (Bruxelles) – « huurcontractendatabank »
- 22/11/2016 :** Louvain-la-Neuve – Colloque « Se loger, crise et solutions du Réseau Brabançon pour le Droit au Logement »
- 14/12/2016 :** CeRAIC (Mouscron) - Séminaire
- 15/12/2016 :** CEME (Charleroi) – 1^{er} Forum belge francophone des Sciences Sociales

3.4. Enseignement et formations dispensés par le personnel

3.4.1. *Coopération avec les Universités de la FWB*

Avec l'accord du C.A., des membres de l'équipe de recherche assurent des interventions dans les cours des programmes de certaines universités de la fédération Wallonie-Bruxelles.

2016 : UCL – « **Gouvernance et action publique** » et « **Analyse et évaluation des politiques publiques** » - **Master en sciences politiques et en administration publique** – Monsieur Sébastien Pradella

3.4.2. *Autres formations dispensées*

03/06/2016 : Namur – Atelier prospectif « **Pauvreté, précarité et exclusion socio-économique en Wallonie : quels futurs possibles ?** » – Madame Marie-Noëlle Anfrue

3.5. Fonctions exercées dans les publications scientifiques

Les membres de l'équipe de recherche exercent différentes fonctions de rédacteurs, réviseurs, coordinateurs ou éditeurs dans les revues suivantes :

- Frontiers of Architectural Research
- Revue d'Economie Régionale et Urbaine
- International Journal of Housing Markets and Analysis
- Advanced Engineering Forum
- Sustainable City and Creativity. Promoting Créative Urban Initiatives
- Essachess. Journal for Communication Studies
- Memento du Logement en Région Wallonne 2016
- Echos du Logement
- International Journal of Strategic Property Management
- Language, Discourse & Society
- Revista Eletrônica em Gestão, Educação e Tecnologia Ambiental
- Urban geography

4. Instances du C.E.H.D.

4.1. Assemblée générale

Conformément aux Statuts, l'Assemblée générale du Centre d'Etudes en Habitat Durable s'est tenu le 18 mai 2016.

Elle avait pour ordre du jour :

1. Accueil et mot de la Présidente
2. Constatation de la validité de l'Assemblée
3. Présentation et approbation du rapport d'activités 2015 (voir annexe)
4. Présentation et approbation des comptes 2015 (voir annexe)
5. Rapport du commissaire aux comptes
6. Décharge aux administrateurs et au commissaire aux comptes
7. Présentation et approbation du budget 2016 (voir annexe)
8. Admission de représentants de membres associés
9. Démission et nomination – Administrateur(s)
10. Programme annuel d'activités 2016 – 2017 (voir annexe)
11. Divers

L'Assemblée a valablement délibéré sur les points inscrits à l'ordre du jour. Le procès-verbal des résolutions prises par l'Assemblée générale a été publié au Annexes du Moniteur belge du 19/06/2015.

4.2. Conseil d'administration

4.2.1. Composition et fonctionnement (articles 22 à 34 des statuts) en 2016

L'association est gérée et représentée par un conseil d'administration composé de :

- deux représentants du Ministre ayant le Logement dans ses attributions :

Cabinet de Monsieur le Ministre Paul Furlan – Rue du Moulin de Meuse 4 à 5000 Namur

Madame Julie Patte (Présidente)

Monsieur Olivier Dubois

- un représentant du Ministre-Président :

Cabinet de Monsieur le Ministre-Président Paul Magnette – Rue Mazy 25/27 à 5100 Jambes

Monsieur Stéphane Sozii

- un représentant du Ministre du Budget :

Cabinet de Monsieur le Ministre Christophe Lacroix – Rue des Brigades d'Irlande 4B à 5100 Jambes

Monsieur Alex Reuter (Trésorier)

- un représentant du Ministre de l'Action sociale :

Cabinet de Monsieur le Ministre Maxime Prévot – Place des Célestines 1 à 5000 Namur

Monsieur Pascal Degallier (Vice-Président)

- l'Institut wallon de l'Evaluation, de la Prospective et de la Statistique (I.W.E.P.S.) :

Route de Louvain-la-Neuve 2 – 5001 Belgrade

Monsieur Sébastien Brunet

- un représentant de la DGO4 (Service Public Wallonie) :

Département du Logement – Rue des Brigades d'Irlande 1 – 5100 Jambes

Monsieur Michel Grégoire (Secrétaire)

- un représentant du Conseil supérieur du Logement :

Rue des Brigades d'Irlande 1 – 5100 Jambes

Monsieur Jean-François Mayerus

- un représentant des universités de la Fédération Wallonie-Bruxelles :

ULg – Avenue de Longwy 185 – 6700 Arlon

Monsieur Jean-Marie Hauglustaine

4.2.2. Dates de réunion en 2016

Le Conseil d'administration s'est réuni aux dates suivantes :

- 25 janvier 2016,
- 18 mai 2016,
- 14 septembre 2016.

Les ordres du jour et le registre des procès-verbaux sont conservés et mis à disposition des membres associés au siège du C.E.H.D.

4.3. Comité de Pilotage

4.3.1. Composition et fonctionnement (article 35 des statuts)

Il est institué au sein du Conseil d'administration, un Comité de pilotage composé de :

- un représentant du Ministre du Logement ;
- un représentant du Ministre-Président du Gouvernement ;
- un représentant de la DGO4 (SPW);
- l'I.W.E.P.S.

Ce Comité de pilotage fixe, tous les cinq ans, le programme d'activités de l'association qui doit être approuvé par le Ministre du Logement.

4.3.2. Date de réunion en 2016

Ce Comité ne s'est pas réuni en 2016.

4.4. Conseil scientifique

4.4.1. Composition et fonctionnement (article 36 des statuts)

Il est créé un Conseil scientifique dont la mission est de contribuer à la qualité de l'information statistique sur le logement en Région wallonne. Les membres du Conseil sont désignés par le Gouvernement sur proposition de l'I.W.E.P.S., du C.S.L. et du représentant des universités au sein du Centre d'Etudes.

Le Conseil scientifique est chargé plus particulièrement de fournir un conseil scientifique et un avis sur les méthodes utilisées pour élaborer les indicateurs, sur leurs limites et sur les sources utilisées.

4.4.2. Date de réunion en 2016

Le Conseil scientifique ne s'est pas réuni en 2016.

Le règlement organique du Conseil scientifique a été conçu et les discussions en vue de la composition du Conseil scientifique ont été engagées par la direction du C.E.H.D. Le projet de règlement organique a été adressé au Ministre du Logement pour qu'il puisse, en l'absence de règles précises, décider avec le Gouvernement wallon fondateur du C.E.H.D. du contenu de ce règlement organique.

ANNEXES



CHARLEROI (HQ):
Rue de Bomarée 57
6334 Cozée
Belgique

☎ +32 (0) 71 72 05 48

☎ +32 (0) 71 72 33 41

✉ chareroi@audicia.be

GENAPPE (BW):
Rue des écoles 19
1435 Hautain-le-Viel
Belgique

☎ +32 (0) 67 28 74 71

☎ +32 (0) 67 28 74 77

✉ genappe@audicia.be

**« Centre d'Etudes en Habitat Durable » ASBL, en
abrégé CEHD**
Rue de Turenne, 2 – 6000 CHARLEROI

Exercice clos le
31 décembre 2016

Rapport du commissaire à l'Assemblée Générale des Membres



Rapport du Commissaire à l'Assemblée Générale des Membres de l'Association Sans But Lucratif « Centre d'Etudes en Habitat Durable », en abrégé CEHD, pour l'exercice clos le 31 décembre 2016

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur le bilan au 31 décembre 2016, le compte de résultats clos le 31 décembre 2016 et les annexes formant ensemble les « Comptes Annuels » ainsi que notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires.

Rapport sur les Comptes Annuels – Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle des Comptes Annuels de l'Association Centre d'Etudes en Habitat Durable (« l'Association ») pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, établis sur la base du référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan s'élève à € 456.302 et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de € 25.900

Responsabilité de l'organe de gestion relative à l'établissement des Comptes Annuels

L'organe de gestion est responsable de l'établissement des Comptes Annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement des Comptes Annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilité du commissaire

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces Comptes Annuels sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing – « ISA's ») telles qu'adoptées en Belgique. Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux exigences déontologiques, ainsi que de planifier et de réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les Comptes Annuels ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les Comptes Annuels. Le choix des procédures mises en œuvre, y compris l'évaluation des risques que les Comptes Annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, relève du jugement du commissaire. En procédant à cette évaluation des risques, le commissaire prend en compte le contrôle interne de l'association relatif à l'établissement de Comptes Annuels donnant une image fidèle, cela afin de définir des procédures d'audit appropriées selon les circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'association. Un audit consiste également à apprécier le caractère approprié des règles d'évaluation retenues, le caractère



raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, et la présentation d'ensemble des Comptes Annuels.

Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de l'association, les explications et informations requises pour notre contrôle.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Opinion sans réserve

A notre avis, les Comptes Annuels de l'association « Centre d'Etudes en Habitat Durable » clos le 31 décembre 2016 donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

L'organe de gestion est responsable du respect par l'association de la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les associations internationales sans but lucratif et les fondations et des statuts de l'association, ainsi que des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité.

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme complémentaire belge aux normes internationales d'audit (ISA's) applicable, émise par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises et publiée au Moniteur Belge en date du 28 août 2013 (la « Norme Complémentaire »), notre responsabilité est d'effectuer certaines procédures, dans tous les aspects significatifs, sur le respect de certaines obligations légales et réglementaires, comme défini par la Norme Complémentaire. Sur base des résultats de ces procédures, nous faisons les déclarations complémentaires suivantes, qui ne sont pas de nature à modifier la portée de notre opinion sur les Comptes Annuels:

- Le contrôle du rapport de l'Organe de Gestion ne fait pas partie de la mission légale du Commissaire et un tel document n'est légalement pas couvert par le présent rapport.
- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.



- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou de la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les associations internationales sans but lucratif et les fondations.
- En ce qui concerne les décomptes et justifications des subventions, ils doivent encore faire l'objet des contrôles habituels des pouvoirs subsidiaires concernés qui confirmeront les subsides définitifs. Les comptes présentés sont établis en partant du principe que les subventions reçues sont correctement justifiées quant à leur utilisation.

Charleroi, le 19 mai 2017

« AUDICIA » ScPRL
Commissaire
Représentée par

A handwritten signature in black ink, appearing to read "P. Beriot", is written over a horizontal line.

Philippe BERIOT
Réviseur d'entreprises associé



Avec le soutien de la



Wallonie

C.E.H.D. a.s.b.l.
Rue de Turenne, 2-4
6000 Charleroi (Belgique)
T. +32 (0) 71 20 56 00
information@C.E.H.D..be –
www.C.E.H.D..be