

RAPPORT D'ACTIVITÉS 2017



LE CENTRE D'ÉTUDES EN HABITAT DURABLE EST UN ORGANISME
DE LA RECHERCHE PUBLIQUE DE LA WALLONIE

Rédaction : Sébastien Pradella et Alexandra Boucher

Editeur responsable : Ornella Cencig, Présidente du C.A.

Table des matières

INTRODUCTION	5
PARTIE 1 – RECHERCHES ET ETUDES	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	6
2. Data Management	6
2.1. Sécurité des données	6
2.2. Actions d'acquisition de données	7
3. Observatoire de la qualité du logement	8
3.1. Analyse de la performance énergétique des bâtiments résidentiels : certificats PEB	8
3.2. Observatoire des permis de location	9
3.3. Taux d'effort et amélioration de la performance énergétique dans le logement social (TAPE)	10
4. Observatoire wallon des loyers et des prix immobiliers	11
4.1. Evaluation de la grille indicative des loyers	12
4.2. Observatoire des prix immobiliers résidentiels	14
5. Social et logement	14
5.1. Analyse des candidatures au logement public	14
5.2. Plan stratégique de patrimoine de logements publics : un outil d'aide à la décision d'investissement	16
5.3. Garantie locative et sinistralité dans le secteur locatif privé	17
5.4. Evaluation du plan habitat permanent	19
6. Politique de la ville : concept et application du "référentiel foncier urbain"	20
7. Diagnostic préalable au <i>Schéma régional de développement du logement public</i>	22
8. Logement en Wallonie : une synthèse à l'occasion du cinquième anniversaire du CEHD.....	23
9. Conditions de logement des familles nombreuses	25
10. Stratégie de diffusion et de vulgarisation sur les enjeux du logement	27
BILAN 2017	28
PARTIE 2 – GESTION INSTITUTIONNELLE ET BUDGETAIRE.....	30
1. Gestion des Ressources Humaines	30
1.1. Personnel 2017	30
1.2. Recrutements 2017	33
1.3. Avantages accordés au personnel	34
1.4. Prévention et protection du travail	35
2. Gestion budgétaire et comptable	35
2.1. Faits marquants	35
2.2. Contrôles et audit de l'expert-comptable et du réviseur d'entreprises.....	35

2.3.	Marchés publics et appels d'offres	36
2.4.	Devis comparés	36
2.5.	Comptes annuels.....	37
3.	Partenariats et collaborations	41
3.1.	Etat des partenariats	41
3.2.	Participation à des comités d'accompagnement et groupes de travail.....	42
3.3.	Participation à des conférences et séminaires	44
3.4.	Enseignement et formations dispensés par le personnel	45
3.5.	Fonctions exercées dans les publications scientifiques	45
4.	Instances du C.E.H.D.	46
4.1.	Assemblée générale	46
4.2.	Conseil d'administration	46
4.3.	Comité de pilotage.....	48
4.4.	Conseil scientifique.....	48
ANNEXES	49

INTRODUCTION

Le Centre d'Etudes en Habitat Durable remet chaque année un rapport d'activités qui fait l'état des réalisations liées aux projets de recherche ainsi qu'un bilan de la gestion financière et des ressources humaines. Cette année civile d'activités chevauche deux années de programmes annuels d'activités liés à la subvention générale de fonctionnement du Centre. En effet, lors de la constitution du Centre, il a été décidé d'organiser, pour des raisons de trésorerie, le programme de recherches sur la base d'une année académique (soit du 1^{er} juillet au 30 juin de l'année suivante).

En juillet 2017, un nouveau gouvernement wallon a reçu la confiance du Parlement de Wallonie sur la base d'une nouvelle déclaration de politique régionale. Celle-ci contient des mesures pour la politique du logement à réaliser à l'horizon de 2019. La Ministre de tutelle a communiqué dès août 2017 au CEHD ses priorités en matière d'études, en vue de l'aide à la décision en matière d'habitat. Alors que le programme d'activités 2017-2018 débutait, en accord avec le Cabinet de tutelle, le CEHD a opté pour un report de deux projets à la période 2018-2019 et pour l'intégration de deux nouveaux projets prioritaires pour le Gouvernement wallon. Il s'agit du schéma régional de développement du logement public et la révision du calcul des loyers locaux en intégrant les gains de performance énergétique et de facture énergétique.

La première partie du rapport présente les activités scientifiques du CEHD. Elle passe en revue les objectifs, les projets, les actions exploratoires et les coopérations. Elle détaille les prestations techniques et scientifiques proprement dites afin de justifier l'accomplissement du programme d'activités annuel approuvé par la Ministre de tutelle et faisant l'objet des subventions de fonctionnement. Plusieurs résultats majeurs ont été enregistrés en 2017 dont les plus importants sont :

- Pour ce qui concerne l'observatoire des loyers, l'évaluation de la grille indicative des loyers a été remise et les recommandations ont été entendues par la Ministre de tutelle. Dès lors, le CEHD a eu le feu vert pour préparer la première enquête sur les loyers en 2018.
- En terme d'observation statistique générale du logement, le portail des données publiques gratuites sur le logement a été conçu et mis à la disposition de tous les utilisateurs en septembre 2017. Cela constitue l'aboutissement d'un important travail d'inventaire des données et surtout de création d'un cadre juridique et technique d'échanges des données avec les opérateurs publics du logement.
- En terme de qualité du logement, la spécialisation de la recherche sur la performance énergétique du logement affirme cette mission statutaire. Le premier monitoring des certificats de performance énergétique des bâtiments résidentiels a été publié.
- Pour deux nouveaux observatoires introduits dans le programme d'activités 2016-2017, soit l'observatoire des permis de location et celui relatif aux prix immobiliers, l'état d'avancement est substantiel mais les obstacles doivent aussi être intégrés au processus de travail.
- En ce qui concerne le grand projet de synthèse des travaux menés par le CEHD sur le logement en Wallonie en vue de célébrer ces cinq années écoulées de développement du Centre, les résultats sont concrets. L'exposition sur le logement en Wallonie a été conçue par l'équipe du Centre et mise en forme par le Service Public de Wallonie – Direction de la communication extérieure. Le premier ouvrage scientifique a été publié aux Editions de l'Université Ouverte de la Fédération Wallonie-Bruxelles. Ce livre a rencontré un certain succès dès sa sortie. Enfin, la grande conférence autour de la fiscalité immobilière résidentielle a rassemblé de nombreux acteurs du secteur.
- Dans le cadre du projet de recherches lié à la politique de la ville, la maquette de référentiel foncier urbain adapté à la Ville de Liège a été présenté.

L'année 2017 a bénéficié d'une équipe renforcée de trois chercheurs juniors à la suite des marchés publics remportés par le CEHD. Les projets réalisés sont :

- L'étude faisant l'état des lieux des conditions de logement des familles nombreuses en Wallonie, accomplie à la demande du Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie.
- L'étude sur l'estimation de la sinistralité locative en Wallonie, commandée par le Conseil supérieur du logement.
- L'étude en vue de dresser les chiffres-clés du logement public et d'analyser les candidatures au logement social, réalisée à la demande de la Société wallonne du Logement.

La seconde partie du rapport fait l'état de la gestion administrative et financière du Centre pour l'exercice social et comptable 2017. Le résultat annuel 2017 est positif. La gestion des ressources humaines (politique de recrutement) y est également relatée. La hausse des effectifs est notable en 2017 grâce à l'obtention de plusieurs marchés d'études qui ont permis des engagements de renfort. 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 CEHD ont été validés.

PARTIE 1 – RECHERCHES ET ETUDES

Cette première partie du rapport d'activités 2017 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 recherches 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'échanges 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 2017, les résultats enregistrés et les réalisations au cours de l'année sont présentés sous l'angle des thèmes spécialisés de recherches sur l'habitat en Wallonie qui doivent être couverts aux termes des missions confiées au CEHD. Tous les champs de recherches sont développés en complémentarité des autres recherches existantes en Région wallonne. Le CEHD 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

- Analyse de la performance énergétique des bâtiments résidentiels : certificats PEB
- Observatoire des permis de location
- Taux d'effort et amélioration de la performance énergétique dans le logement social (TAPE)

Observatoire wallon des loyers et des prix immobiliers évaluation de la grille indicative des loyers

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

Social et logement

- Analyse des candidatures au logement public
- Plan stratégie de patrimoine de logements publics : un outil d'aide à la décision d'investissement
- Garantie locative et sinistralité dans le secteur locatif privé
- Evaluation du Plan Habitat Permanent

Politique de la ville : concept et application du "référentiel foncier urbain"

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

Diagnostic préalable au Schéma régional de développement du logement public

Logement en Wallonie : une synthèse à l'occasion du cinquième anniversaire du CEHD

- Grande conférence : "Le logement : sortir de la jungle fiscale"
- Exposition : "Le logement : hier, aujourd'hui et demain"
- Livre : "Le logement en Wallonie : des clés pour comprendre"

Conditions de logement des familles nombreuses

Stratégie de diffusion et de vulgarisation sur les enjeux du logement

- Séminaire sur les innovations de la recherche en habitat durable

Vue générale des activités 2017 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 2017. 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

Objectif poursuivi depuis la création du Centre, la conception, l'alimentation et la mise à disposition d'un portail de données publiques gratuites sur le logement en Wallonie a connu un aboutissement en 2017. Le CEHD a travaillé pendant plusieurs années avec les opérateurs publics wallons du logement pour mettre en place une plateforme d'échanges des données de logement produites. Le but est de les valoriser au mieux en les mettant à la disposition des institutions wallonnes et du grand public.

La création du portail de données sur le logement en Wallonie, après avoir passé quatre années à négocier et obtenir le transfert de fichiers avec différents partenaires, est devenu une réalité au mois de septembre 2017. L'an dernier, 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.

L'administration du marché public et surtout l'accompagnement de l'adjudicataire ont été des tâches importantes accomplies durant l'année 2017. Elles ont permis d'aboutir à un site particulièrement performant qui n'a pas d'équivalent en Wallonie. Il est, en effet, structuré autour des fonctionnalités suivantes :

- **Métadonnées.** Le portail offre de manière précise toute une description de la source de données et des producteurs de données.
- **Tableau.** De manière tout à fait dynamique, l'utilisateur a la possibilité de trier les données au niveau de détail le plus fin – à condition de préserver le caractère privé des données concernées – avec le plus de variables possibles pour une thématique. L'utilisateur peut utiliser les outils de sommation ou autres afin de traiter sur le portail lui-même les données s'il le souhaite.
- **Extraction.** L'utilisateur peut évidemment retirer tous les fichiers de données publiques mises en ligne par une simple manœuvre d'extraction sur le site dans les différents formats de son souhait.
- **Analyse.** Cette fonctionnalité n'est pas beaucoup répandue sur les autres sites du même genre en Wallonie et en Belgique. Elle est assez novatrice dans la mesure où elle permet à l'utilisateur de faire une sélection de modes de représentation mais aussi de disposer de graphiques enrichis de plusieurs informations dynamiques. Il peut dès lors, sur le site même, nourrir sa recherche ou utiliser l'application directement dans une présentation ou une intervention. Ces applications sont en permanence disponibles sur le net et l'utilisateur peut s'y référer à tout moment dans son travail. Le risque d'erreur de manipulation est aussi diminué pour lui dans la mesure où il utilise directement le fichier des données publiques directement à la source, comme le CEHD l'a présenté.

Les captures d'écran ci-dessous donnent une vue rapide de l'application qui a été développée et mise au service de tous les décideurs, fonctionnaires, professionnels, chercheurs, étudiants et grand public désireux d'étudier les questions de logement en Belgique.

Pour 2018, plusieurs mois de travail seront mobilisés pour préparer toujours plus de 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. Chaque année, l'évolution du portail de données sera un indicateur nouveau et régulier des services rendus par le Centre à la communauté.

Illustration : Organisation ergonomique du portail

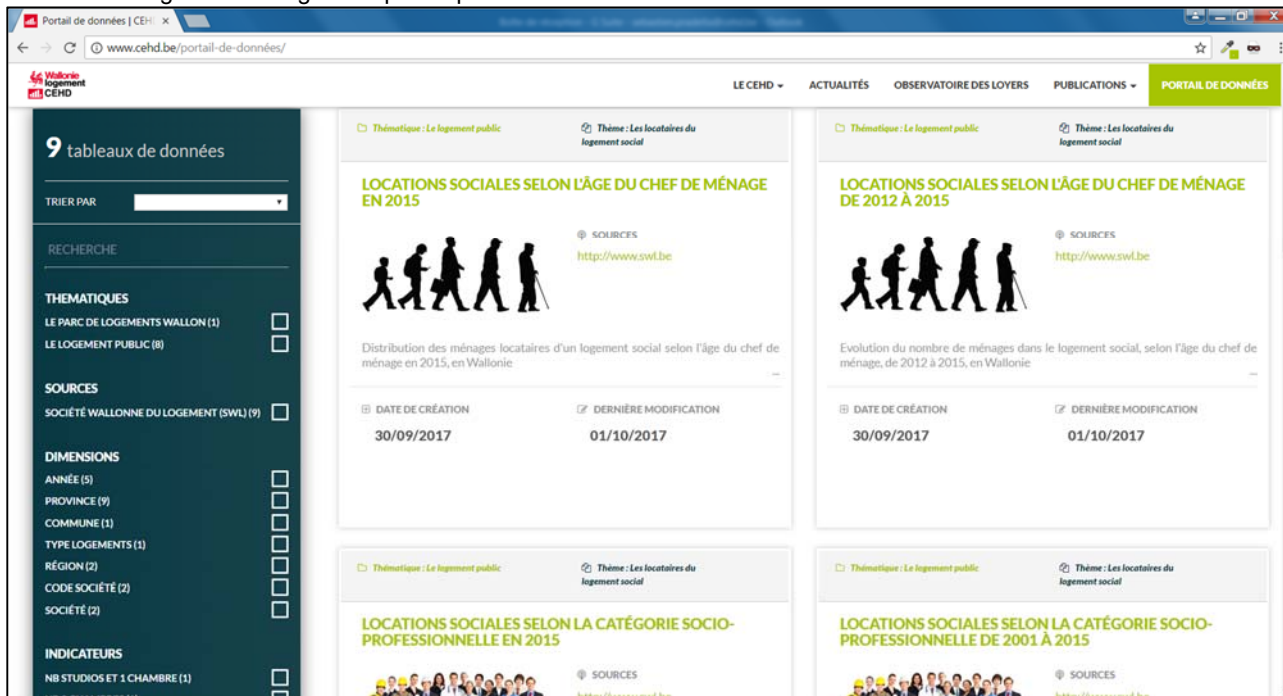


Illustration : présentation type d'un tableau

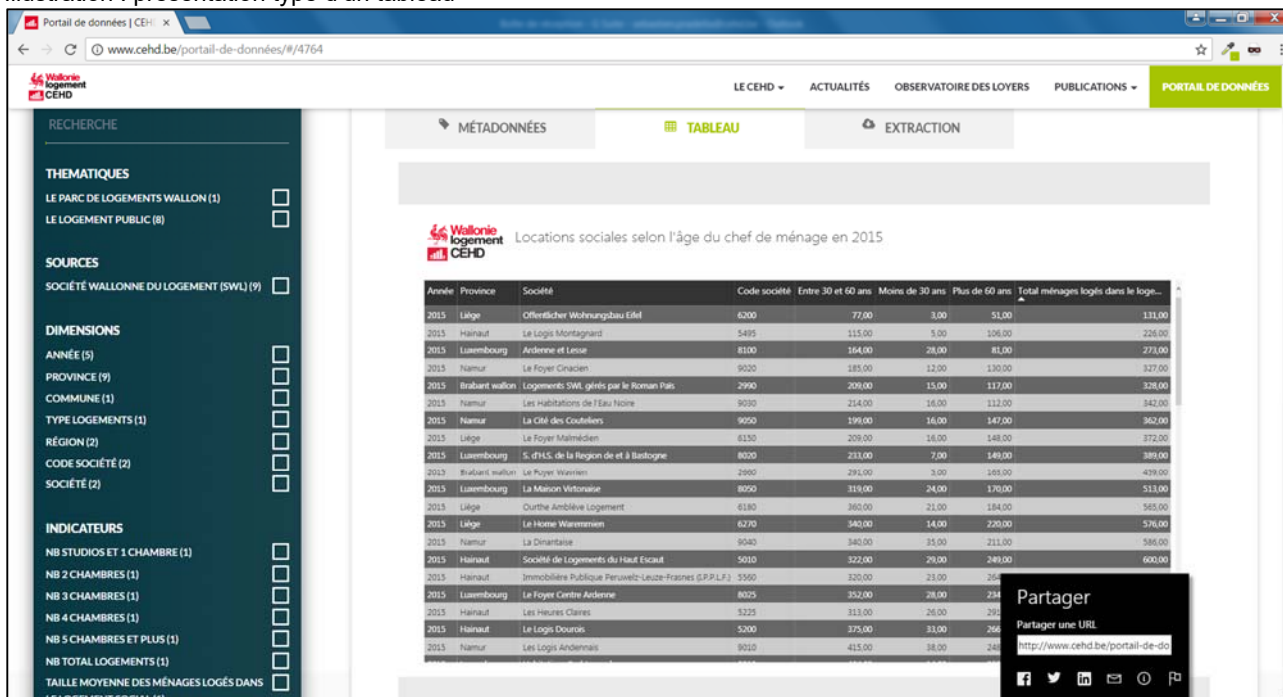
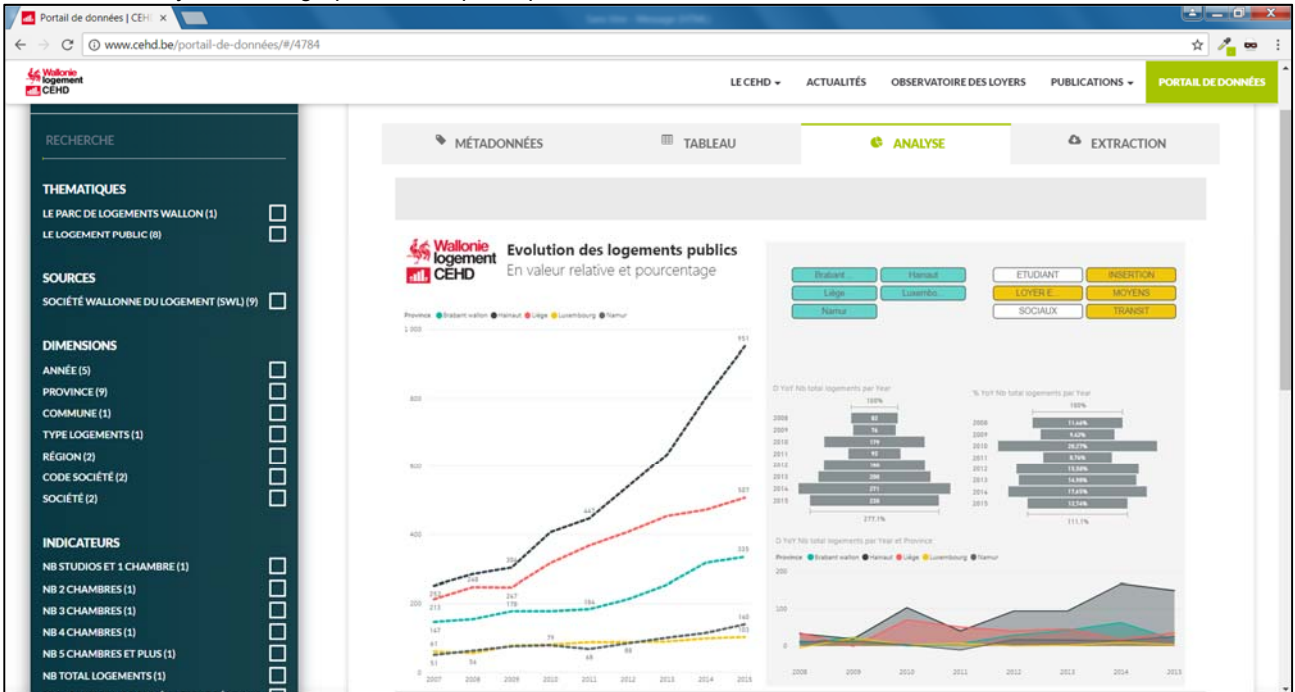


Illustration : analyse et cartographie offerte par le portail



1.2. Conseil et expertise en matière de logement

En 2017, 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 CEHD 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, notes explicatives, recherches d'alternatives d'informations, réalisation de représentations graphiques, demandes d'interventions à titre d'expert). Ces institutions étaient :

- Cabinet de la Ministre des Pouvoirs locaux, du Logement et des Infrastructures sportives,
- I.W.E.P.S.,
- Service Public de Wallonie – DGO4 – Département du Logement,
- Société wallonne du Logement,
- Fondation Roi Baudouin
- Conseil Interparlementaire régional (Luxembourg)
- Union des Villes et Communes.

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 CEHD 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 CEHD ;
- 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

La Commission de protection de la Vie privée renforce constamment ses exigences pour autoriser le transfert de micro-données produites notamment par les organismes publics fédéraux vers des organismes de recherches comme le CEHD. Ce dernier accorde une grande importance à ce volet de son activité et y consacre beaucoup de temps, de moyens humains ou financiers pour assurer la mise en conformité constante.

Pour rappel, le CEHD dispose d'un conseiller en sécurité de l'information qui remet des rapports réguliers d'analyses qui ont fait le constat de nouveaux progrès réalisés par le CEHD quant aux mesures prises et à la maîtrise des risques. Le conseiller en sécurité de l'information a remis son rapport en date du 25 octobre 2017, ce qui clôture ainsi l'exécution du marché de conseil attribué en 2016.

En conclusion de ce rapport, l'analyse de maturité situe le CEHD au niveau 3 soit « défini » sur une échelle de cinq stades, habituellement pratiquée par la profession. Le contrôle de sécurité est documenté, normalisé et intégré dans le processus standard de l'organisation. Le CEHD n'a cependant pas d'emprise possible sur certains éléments (exemple : l'utilisation des services de Google, comme beaucoup d'autres organismes). 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.

Le nouveau règlement général sur la protection des données (RGPD) entrera en vigueur le 25 mai 2018. Toutes les organisations publiques et privées doivent s'y conformer ou, au moins, être capable de montrer les démarches pour y parvenir. Dans cet esprit, le CEHD n'a pas tardé à relancer les procédures de marché pour disposer d'un conseil en sécurité de l'information et d'un délégué à la protection des données (DPO). Un cahier des charges détaillé a été lancé en octobre 2017 et les sociétés ont été invitées à remettre une offre. Il s'agit de rencontrer quatre nouvelles obligations du RGPD : 1) exigence proportionnée de mettre en place un système de protection des données ; 2) désignation d'un conseiller en sécurité de l'information (DPO – Data Protection Officer), objet du présent marché ; 3) enregistrement (traçabilité) des activités de traitement des données à caractère personnel (répertoire des activités avec le nom, la description et les contacts) ; 4) surveillance constante.

Les 4 prestations attendues pour ce marché sont : 1) l'analyse du « GAP » ou audit de la situation actuelle ; 2) l'analyse de risque ou analyse d'impact relative à la protection des données (DPIA - Data Protection Impact Assessment) ; 3) la nouvelle politique de sécurité de l'information et sa budgétisation ; 4) la mise en œuvre et la surveillance.

La durée pour ce marché est de trois ans. Cette durée est motivée par la nécessité d'avoir un accompagnement d'une durée suffisante pour aller jusqu'à l'étape de surveillance et faire face aux ajustements de la législation qui interviendront depuis l'entrée en vigueur.

2.2. Actions d'acquisition de données

Comme les années précédentes, le CEHD consacre une bonne partie 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 CEHD a obtenu, pour la première fois, l'accès aux données SILC pour une période plus longue, jusqu'en 2020, avec un accord pour la réutilisation des données antérieures.

Cette autorisation témoigne du sérieux reconnu par les instances de contrôle et le SPF Economie de l'utilisation qui est faite des données par le CEHD. Il s'agit d'un progrès notable après cinq années d'activités et avec un défaut de fondement légal des missions accordées au CEHD (pas encore d'inscription des missions dans un arrêté ou un décret).

3. Observatoire de la qualité du logement

En matière de statistiques sur la qualité du logement, le CEHD 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 CEHD voit cette mission d'observation statistique de la qualité du logement en Wallonie confortée par la programmation d'activités 2016-2017. En effet, le CEHD est chargé de réaliser un monitoring de la performance énergétique des bâtiments résidentiels (exploitation des certificats PEB).

3.1. Analyse 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, à travers différentes bases de données ou enquêtes ainsi qu'au moyen de recherches qualitatives. De manière exceptionnelle, le Centre d'Etudes en Habitat Durable a obtenu l'accès à la base de données des certificats PEB, avec l'autorisation du Service Public de Wallonie – Département de l'Énergie et du Bâtiment durable de la DGO4. Une convention d'échanges de données régit d'ailleurs spécifiquement pour les années à venir ces échanges. La certification énergétique est obligatoire pour toute location ou vente en Wallonie. Désormais assez répandue sur le parc immobilier résidentiel, elle permet d'établir un état des lieux des performances énergétiques auxquelles font face les ménages en Wallonie.

Au cours de l'année écoulée, le CEHD a achevé la première exploitation statistique systématique de cette base de données. Le rapport de monitoring de la performance énergétique des bâtiments résidentiels a été publié au début du mois de juillet 2017.

L'étude a abouti à des résultats probants. D'abord, le rapport donne une idée statistique solide de la performance énergétique en raison de l'ampleur des logements certifiés au fil des transactions immobilières depuis l'instauration de cette obligation dans le secteur résidentiel en mai 2010 en Wallonie. Jusqu'ici, on ne disposait que de quelques enquêtes par échantillon. Cela donnera, à terme, un quasi-recensement des logements et de leur performance énergétique car, pour rappel, les candidats acquéreurs ou locataires doivent pouvoir prendre connaissance du certificat PEB avant de s'engager respectivement pour l'achat ou la location du bien concerné. Le CEHD a analysé plus de 390 325 logements certifiés actuellement. Il y a, en Wallonie, 1 443 065 logements occupés selon le recensement CENSUS 2011. Il s'agit de la première exploitation systématique des certificats PEB enregistrés.

Ensuite, l'étude permet de confirmer le constat d'enquêtes par échantillon selon lequel le parc wallon est plutôt énérgivore. Ainsi, la majorité des logements certifiés sont plutôt énérgivores. Près du tiers de ces logements se situent dans le label G, puis des proportions similaires de logements certifiés se situent dans les labels C à F. Les labels les moins énérgivores concernent une moindre part de ces certificats : 9% se situent en B et 1% en A, A+ ou A++.

En outre, l'analyse réalisée permet de clarifier les liens entre l'époque de construction et la performance énergétique plus ou moins bonne ; autrement dit, il faut tenir compte de l'importance de la rénovation pour les plus anciens logements mais également des malfaçons ou des détériorations précoces des logements nouveaux. Selon la période de construction, il apparaît que tous les labels sont représentés pour chaque période. Certes, proportionnellement les labels les plus énérgivores sont plus présents pour la période de construction la plus ancienne, et inversement les labels les moins énérgivores sont plus présents pour la période de construction la plus récente. Mais 3,1 % des logements certifiés construits avant 1971 se situent dans les labels A, A+, A++ ou B et 15,7 % des logements certifiés construits après 1984 se situent dans les labels E, F ou G.

Enfin, l'étude offre un indicateur statistique important de la performance énergétique relatif au mode de chauffage principal du logement. Il s'agit d'un élément important de la valeur du label PEB, car il engendre des consommations énergétiques très variables. En Wallonie, les énergies fossiles dominent. En sachant que certains logements disposent de deux installations de chauffage, il apparaît que c'est le gaz naturel qui est le plus employé (43,5%), suivi par le mazout (35,9%) et l'électricité (12,9%). Le charbon reste un vecteur énergétique utilisé même s'il est marginal (1,1%). Enfin, la biomasse est utilisée dans 4,7% des cas.

Pour l'année 2018, il était prévu de reproduire la publication car des nouveaux certificats sont émis annuellement et bientôt les premiers certificats de performance énergétique arriveront à échéance, ce qui occasionnera une vague de renouvellement. Le changement de Gouvernement wallon en juillet 2017, au démarrage de la nouvelle programmation annuelle du Centre, a nécessité de répondre à certaines priorités d'études. La Ministre de tutelle a ainsi sollicité le CEHD pour qu'il entame le travail d'estimation des gains de performance énergétique et des gains de facture énergétique dans le secteur du logement social. C'est pourquoi il a été décidé, avec les moyens humains et budgétaires inchangés pour l'année 2017, de reporter la deuxième édition du rapport sur les certificats énergétiques à l'année 2019. Le projet TAPE (décrit ci-dessous) a donc été entamé dès la fin de l'année 2017 et il sera conduit durant le premier semestre 2018.

Pour en savoir plus :

Cassilde, Stéphanie (2017). Analyse de la base de données des certificats PEB en Wallonie, Rapport du CEHD, Charleroi, 100 pages.

3.2. Observatoire des permis de location

Depuis 2016-2017, le CEHD tente de mettre au point l'observation des permis de location en Wallonie. 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. Cela suppose aussi de surmonter les difficultés propres aux bases de données administratives (discontinuité dans les données en raison des changements de réglementation, séries de dossiers non encodés, documentation éparse de constitution des champs de base de données ou des procédures d'encodage par les différents agents, etc.)

Les statistiques sur les permis de location (gérés à la fois par les communes et la Région) représentent un véritable enjeu pour les praticiens qui luttent contre les marchands de sommeil, les petits logements, etc. 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.

L'objectif principal est de développer des recommandations méthodologiques pour tenir des statistiques tant au niveau communal que régional sur les permis de location et les logements potentiellement concernés. La livraison d'indicateurs à court terme semble plus difficile mais reste le but à atteindre. A terme, il s'agit aussi de travailler en partenariat avec des villes qui souhaitent développer un appareil statistique local portant sur cet enjeu crucial du logement en Wallonie.

Le projet s'est concentré en 2017 sur l'extraction des données de la BD DGO4, ce qui a nécessité :

- Un investissement sur l'accessibilité physique à la base de données (échanges avec les ingénieurs de la DTIC responsables de la gestion de la base de données, intervention d'un prestataire informatique extérieur pour configurer un poste de travail au CEHD et permettre le « dialogue » avec le système de la DGO4...);

- Exploration de la structure de la BD DGO4, base de données relationnelle comprenant plusieurs centaines de tables et variables ;
- Identification des tables et variables utiles pour le projet ;
- Importation des données utiles et reconstitution du fichier informatique de travail.

Il est apparu que l'extraction des données par accès distant n'était pas toujours possible : les tables les plus volumineuses ne peuvent être téléchargées ou souffrent de pertes de données. Ce constat a été dressé en 2017 lorsque l'exploitation a débuté. De ce fait, le CEHD envisage aujourd'hui d'autres moyens techniques pour le transfert des données depuis le SPW vers le CEHD.

Prévue initialement pour 2017, la première édition du rapport de l'observatoire des permis de location sera délivrée en 2018. Au cours de l'année 2017, des actions et des démarches techniques ont été nombreuses mais les obstacles techniques ont été nombreux. Le rapport 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.

3.3. Taux d'effort et amélioration de la performance énergétique dans le logement social (TAPE)

La DPR 2017-2019 prévoit une révision du mode de calcul des loyers dans le secteur du logement social afin de contribuer, entre autres, au refinancement des SLSP. Les compétences et les missions du CEHD sont appropriées pour effectuer les opérations de recherches et de calculs qui servent concrètement à mettre en œuvre cette mesure de politique du logement. La Ministre du Logement a sollicité, dès septembre 2017, le CEHD pour qu'il apporte son concours à cette réforme. La révision du mode de calcul des loyers sociaux tente de répondre à plusieurs objectifs : 1) introduire plus d'équité vis-à-vis du loyer payé entre les locataires sociaux (autrement dit, un taux d'effort global équitable) par une meilleure prise en compte de la qualité variable des logements, principalement sur le plan énergétique ; 2) contribuer au refinancement du secteur des SLSP en leur octroyant un *return* sur investissement sous la forme du report sur le loyer d'une proportion des gains de l'économie d'énergie effectivement observée ; 3) inciter, dès lors, les SLSP à poursuivre leur investissement dans les travaux économiseurs d'énergie. Au cours du dernier trimestre 2017, le CEHD a formulé des propositions au Cabinet de la Ministre de tutelle pour fixer le cahier des charges de cette mission. Il a également accompli toutes les démarches d'engagement des SLSP

Le projet « TAPE » s'inscrit donc dans le cadre de la révision des loyers des logements publics des SLSP afin de mieux tenir compte de l'amélioration de la performance énergétique des logements publics et de faire participer le locataire – bénéficiaire des économies d'énergies – au financement de ces améliorations. Plus précisément, il s'agit d'identifier la part des économies d'énergie qui peuvent être réalisées par les ménages grâce aux rénovations, afin que les SLSP puissent bénéficier d'une partie de ces économies. Le projet vise à estimer la situation énergétique actuelle du parc des logements publics des SLSP, les économies d'énergie possibles dans le cadre de rénovations énergétiques, les montants économisés sur la facture d'énergie et de faire un état des lieux des taux d'effort actuels ainsi qu'une simulation de ces taux d'effort une fois les travaux de rénovations énergétiques réalisés.

La tâche principale sera d'établir le taux d'effort actuel des ménages locataires sociaux selon le loyer et les charges en fonction des catégories de revenus (plafonnés à 20% des revenus). Cela implique de recueillir les données sur les revenus et les différents coûts du logement payés par les locataires du logement social. Par ailleurs, deux scénarii de calculs sont envisagés pour estimer le gain sur la facture énergétique d'une amélioration de la performance et, surtout, la nouvelle répartition du taux d'effort « loyer » et du taux d'effort énergétique. Ils sont complémentaires. Le premier scénario considère que les gains d'économies d'énergie et, en conséquence, de facture énergétique sont estimés sur la base de modèles techniques et économiques existants qui associent des montants moyens de gain sur la facture lorsque des travaux d'amélioration de la performance énergétique ont été réalisés.

Le second scénario considère qu'il faut identifier les économies de factures dans le cadre de rénovations énergétiques en comparant les consommations énergétiques et les montants associés avant et après la réalisation d'une rénovation énergétique. Les logements sociaux ayant bénéficié d'amélioration énergétique constituent une base de sondage pour réaliser la comparaison des consommations énergétiques et montants associés. Il est tenu compte des facteurs comportementaux des occupants du logement face aux améliorations de performance énergétique (effet rebond, maintien de l'autodestruction, etc.)

Etant donné, d'une part, le nombre de SLSP et la taille variable de leur parc et, d'autre part, l'objectif de présenter des résultats valables pour le plus grand nombre de logements publics, l'étude se focalise sur un échantillon – très important – de onze SLSP les plus importantes en termes de nombre de logements mais aussi de diversité géographique. Elles rassemblent plus de 40% de l'ensemble des logements publics. Le fait de travailler sur ces onze SLSP est retenu pour les deux scénarii d'estimation des gains énergétiques.

Durant l'année 2017, le Centre a surtout entamé les opérations longues et fastidieuses de reconstitution des bases de données pertinentes en prenant le moins de temps possible pour répondre à la question de recherche. Afin de jauger les gains de performance énergétique à l'échelle de l'ensemble du parc des logements publics des SLSP, il convient de disposer d'une vue d'ensemble de ce parc sous un angle énergétique. Il s'agit donc de mettre en relation : 1) la base de données des certificats PEB, 2) le cadastre des logements publics des SLSP, 3) les bases de données idoines des SLSP (notamment les listes de chantiers de rénovation énergétique). Afin de saisir les comportements des ménages, notamment l'effet rebond qui peut se produire à la suite de la réalisation de travaux de rénovation énergétique, et qui implique que l'amélioration attendue en termes de consommations ou de factures n'est pas toujours celle observée dans les faits, une enquête auprès des ménages locataires sociaux sera administrée durant l'année 2018.

Les résultats seront remis au groupe de travail chargé de plancher sur la révision du mode de calcul des loyers sociaux pour la fin du premier semestre 2018. Il est clair que cette étude, par l'importance de l'échantillon qu'elle couvre, permettra de produire une note de recherches qui présentera les principaux indicateurs sur la performance énergétique du parc de logements sociaux et de l'ampleur du taux d'effort énergétique et/ou pour se loger. Si la Ministre de tutelle l'estime nécessaire, des travaux complémentaires de recherches seront poursuivis durant l'année 2018.

4. Observatoire wallon des loyers et des prix immobiliers

Depuis sa création, le CEHD 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 CEHD 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 2017, le Gouvernement wallon a confié l'évaluation de la phase de test de mise en œuvre de la grille indicative des loyers au CEHD. Les conclusions ont été remises à la Ministre du Logement, dès sa prise de fonction en juillet 2017.

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 ».

4.1. Evaluation de la grille indicative des loyers

Quelques mois après l'approbation de la note relative à la grille provisoire des loyers en novembre 2016, le Ministre de tutelle avait enjoint la DGO4 et le CEHD à travailler en commun en vue de réaliser l'évaluation de la phase test de la grille indicative des loyers. Ceci a été accompli au cours de l'année 2017.

L'effet attendu d'une grille **indicative** des loyers est de guider, au moyen d'une référence, la fixation des loyers et de percevoir les situations qui s'en écartent fortement. Le but est d'encourager – sans contrainte – un rapprochement des niveaux de loyers selon les différents segments pour rendre le marché locatif plus transparent et plus efficient. Cet outil en ligne fournit le loyer estimé d'un logement loué selon sa valorisation actuelle sur le marché en introduisant une dizaine d'informations sur ses caractéristiques propres (superficie, nombre de pièces, etc.).

Dispositif inédit de politique du logement, la grille indicative a été évaluée, selon les modalités fixées par l'autorité régionale, par le CEHD à partir d'un « panel test »² d'utilisateurs internautes locataires ou bailleurs qui ont d'abord complété le calculateur en ligne et ont répondu ensuite à plusieurs questions sur le loyer réellement payé. Le « panel test » représentatif sur l'ensemble de la Wallonie compte 1.060 participants, répartis entre 60% de locataires et 40% de bailleurs³.

La première conclusion abordant les indicateurs d'utilisation concrète de la grille depuis le lancement souligne son succès. Dès le premier trimestre d'utilisation du site, 106.000 formulaires avaient été complétés. Depuis mars 2017, la fréquentation avoisine 1.000 consultations mensuelles en moyenne. Dans l'ensemble, le profil des utilisateurs ne reflète pas la configuration du parc locatif privé, notamment le type de logement (usage plus fréquent pour des maisons) et sa localisation (proportionnellement plus de consultations à Namur et en Brabant wallon).

Toutefois, il demeure de réelles difficultés à compléter les informations requises nécessaires à un calcul non faussé du loyer indicatif. Au sein du « panel test » (avec 1.060 participants) qui a servi à l'évaluation proprement dite, l'examen de la cohérence des informations fournies à propos du logement a permis d'estimer un taux d'utilisation erronée de la grille. Lorsque les données introduites par le répondant sont erronées, le calcul du loyer indicatif est *de facto* faussé également. Parmi les cas les plus manifestes d'informations invraisemblables et incompatibles, il y a d'abord les déclarations de superficie habitable anormalement disproportionnée et incompatible avec la description du logement et de son loyer (par exemple, des loyers déclarés d'un ou deux euros/m² alors que le loyer moyen était récemment de 5,19 €/m² pour le quart des loyers les plus bas du secteur privé). En outre, le nombre de chambres déclaré est parfois trop élevé par rapport à la superficie déclarée. Le taux d'erreur d'utilisation de la grille indicative est estimé à 17,4%.

Cette étude d'évaluation examine spécifiquement le positionnement des loyers observés actuellement par rapport au loyer indicatif, autrement dit la part de locations conformes à l'intervalle indicatif et les parts des loyers actuels supérieurs ou inférieurs au loyer indicatif. L'impact proprement dit de la grille sur les loyers actuels ne peut pas être affirmé puisque la grille est indicative et sa formule provisoire. Concrètement, si on suppose que l'effet total de la grille indicative se répartit identiquement entre tous les cas de location (cependant peu probable dans la réalité), une diminution moyenne des loyers est pressentie en appliquant la grille indicative des loyers. Une grande majorité des loyers actuels se situent dans l'intervalle (de -20% à +20%) et pourraient donc restés stables. Près de trois quarts (73,2%) des loyers actuels oscillent dans l'intervalle de 20% au-dessus ou 20% en dessous du loyer indicatif. Pratiquement un logement sur deux (46%) affiche

² Techniquement, l'utilisation du terme « panel » est impropre dans ce cas-ci. Le « panel » désigne un échantillon de personnes, plus ou moins représentatif d'une population, que l'on interroge **périodiquement** sur leurs opinions, leurs attitudes ou comportements. En réalité, l'intention du Gouvernement était d'interroger une seule fois les répondants. Dans la suite de l'article, nous utiliserons le terme « panel » pour être conforme avec la note du GW.

³ Le taux de sondage est 0,26%. La marge d'erreurs de l'échantillon est 3,0% (pour une proportion de 50%). L'échantillonnage a été basé sur le statut d'occupation (locataires/propriétaires-bailleurs), le type de bien (maisons/appartements) et la stratification par arrondissement administratif.

même un loyer observé compris dans un intervalle de 10% au-dessus ou en dessous du loyer indicatif. Les loyers « excessifs » concerneraient 14,6% des cas dont le loyer actuel est supérieur de plus de 20% au loyer indicatif provisoire. A l'inverse, les loyers « bon marché » concerneraient 12,2% des cas dont le loyer observé actuel est inférieur de moins de 20% par rapport au loyer indicatif. Un focus plus détaillé sur les loyers « excessifs » et « bon marché » révèle la diversité des cas rencontrés et suggère la prise en compte de critères supplémentaires dans le calcul du loyer indicatif.

Le travail d'évaluation a aussi porté sur les distorsions relatives aux critères de localisation dans le loyer indicatif, dont l'origine est le manque de données représentatives sur l'ensemble du territoire. Les valeurs indicatives souffrent d'un biais induit par le critère du « coefficient de pression immobilière » (CPI) dans la formule provisoire, décidé par le Gouvernement wallon pour prendre en compte les facteurs de localisation. Deux tests principaux d'évaluation ont été réalisés pour des communes dont le CEHD disposait de données sur les loyers du parc privé (à travers ses différentes enquêtes antérieures). Le premier test fait ressortir que le niveau d'attractivité sur le marché locatif n'est pas comparable au niveau relevé sur le marché acquisitif. Le second, comparant le loyer indicatif estimé par la grille provisoire avec le loyer indicatif estimé par le modèle hédonique, met en lumière l'effet biaisant du CPI. Les résultats finaux indiquent que l'utilisation du CPI tend à diminuer artificiellement les loyers indicatifs dans les communes « moins attractives » (jusqu'à -9% pour la maison 2 façades typique) et à rendre le loyer indicatif supérieur de 9,8%, en moyenne, aux loyers indicatifs calculés avec le modèle hédonique dans les zones attractives.

Pour l'année 2018, le CEHD a dès lors reçu la mission de lancer une nouvelle enquête sur les loyers en Wallonie, représentative sur l'ensemble du territoire régional. Cela répond à une nécessité d'actualisation et d'objectivation des valeurs indicatives à partir des relevés statistiques précis sur le marché. Afin de maintenir un intérêt pour l'utilisation de la grille et une confiance des agents économiques, l'actualisation systématique et régulière au niveau régional des données est indispensable.

Un budget a été accordé par la Ministre de tutelle au CEHD (tout comme en 2013) afin de mener la première enquête sur les loyers, représentative sur l'ensemble du territoire wallon. Le marché public pour confier la mission à une société de sondage spécialisée sera lancé dès le mois de janvier 2018. Une nouvelle grille indicative des loyers, plus riche de critères, plus précise et surtout plus fiable statistiquement pourra être présentée dès la rentrée 2018. Le CEHD, sur la base des nouvelles données récoltées, est chargé de présenter au Gouvernement wallon une nouvelle liste de critères dont la pertinence statistique est démontrée et une nouvelle carte des secteurs géographiques délimitant des zones homogènes en termes de niveaux de loyers constatés sur le marché locatif sera adoptée. Ce sont les espaces pertinents du marché locatif privé en Wallonie.

Pour l'avenir, le CEHD soutient une inscription juridique des principaux paramètres de confection de la grille indicative des loyers afin de garantir l'indépendance de choix des méthodes scientifiques et de régler les rôles des différents intervenants. Sans enlever la part de choix politique, l'objectivation et l'exploitation de données serviront ainsi utilement l'action publique poursuivie par la grille indicative. Le Centre a soutenu cette position auprès de la Ministre de tutelle.

Pour en savoir plus :

Kryvobokov, Marko, Pradella, Sébastien, (2017), Evaluation de la grille indicative provisoire des loyers en Wallonie., Rapport du Centre d'Etudes en Habitat Durable, Charleroi, 103 pages.

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

4.2. 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.

Le premier rapport de l'Observatoire des prix immobiliers était prévu pour le courant de l'année 2017. Il sera finalisé au printemps 2018.

5. Social et logement

En 2017, 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. Analyse des candidatures au logement public

Au cours de l'année 2016, la Société wallonne du Logement a attribué au CEHD 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'an dernier, les chiffres-clés du logement public en Wallonie (portrait statistique du parc et des ménages et comparaison avec des sources analogues) ont été réalisés. Cette étude exploite les données transmises chaque année par les opérateurs locaux que sont les sociétés locales de service public (SLSP). Les séries longitudinales de données ont donc été analysées pour le parc de logement ainsi que les caractéristiques des ménages locataires sociaux. Elles ont été arrêtées au 31 décembre 2015, de manière à pouvoir être rassemblées et surtout traitées statistiquement durant l'année 2016-2017. Durant l'année 2017, une analyse inédite des candidatures au logement public a été accomplie.

Depuis l'introduction de la candidature unique au logement social en Wallonie en 2012, des données centralisées sur ce thème sont collectées à l'échelle régionale. De manière inédite, le CEHD a effectué une exploitation de ces candidatures au cours de l'année écoulée. La photographie statistique des candidatures actuellement en cours a été arrêtée au 1er janvier 2017.

Le premier constat est l'importance de la féminisation tant dans l'occupation du logement social que dans les candidatures. Les femmes sont très présentes parmi les candidats au logement social. Les femmes isolées avec enfants représentent ainsi 24% des ménages candidats (2ème position) et les femmes sans enfants 20% (3ème position).

Cette forte présence des femmes isolées parmi les candidats révèle sans doute la fragilité socio-économique de cette frange de la population face au logement. Notons cependant que le type de ménage le plus fréquent parmi les candidats au logement social sont les hommes isolés (type de ménage peu représenté parmi les locataires). Les couples avec ou sans enfants, sont, quant à eux, moins présents parmi les candidats. Il faut sans doute y voir la conséquence d'une « facilité » relative pour ce type de ménages à entrer sur le marché du logement privé (acquisitif ou locatif).

Le deuxième constat important est la différence générationnelle importante entre les locataires occupants, d'un côté, et les candidats, de l'autre côté. Alors que les locataires sociaux sont de plus en plus vieux (suivant le phénomène de vieillissement de la population), il y a de nombreux jeunes ménages qui frappent à la porte du logement social aujourd'hui. La distribution des chefs de ménage candidats au logement social selon leur classe d'âge est assez différente de celle des locataires. En effet, si les chefs de ménage âgés de 30 à 60 ans restent les plus nombreux, puisqu'ils représentent quasiment 66% des chefs de ménage candidats, les jeunes chefs de ménage sont plus nombreux que les seniors. Un chef de ménage candidat sur cinq (21%) a ainsi moins de 30 ans alors que seulement 13% des ménages candidats ont plus de 60 ans. Notons que ces proportions correspondent à une surreprésentation des jeunes chefs de ménage parmi les candidats au logement social par rapport à l'ensemble des ménages wallons (16,5% d'après les chiffres 2010 du SPF Economie) et une sous-représentation des chefs de ménage de plus de 60 ans (25% en Wallonie d'après les chiffres 2010 du SPF Economie).

Le troisième apport de l'étude, particulièrement notable, concerne la géographie de la demande en logements sociaux. L'étude achevée en 2017 par le Centre a permis de faire la clarté sur le phénomène. Au 1er janvier 2017, il y avait 39.464 ménages candidats à un logement social en Wallonie. Les enseignements suivants ont pu être tirés :

- L'analyse de la distribution géographique de ces candidatures montre que la demande se situe, grosso modo, là où se trouve l'offre. La demande est, en effet, principalement concentrée le long de la dorsale wallonne, en Hainaut et en province de Liège ainsi qu'autour de quelques villes moyennes. Le premier facteur explicatif tient lui-même à la répartition de l'ensemble de la population. Le second renvoie aux préférences manifestées par les candidats quant à la localisation de leur logement social indique une faible mobilité résidentielle. Lorsqu'ils font leur demande, les candidats peuvent indiquer entre une à cinq communes (ou anciennes communes) de leur choix où ils souhaitent résider. Il s'avère que la plupart des candidats au logement public veulent, en premier choix, rester dans leur commune de résidence (46,7%) ou aller dans une commune limitrophe (31,6%). Dans ces conditions, il est logique que la demande coïncide avec l'offre.
- Il y a des demandes pour un logement social partout (à l'exception de 5 communes en 2016). Il arrive parfois que des candidats demandent à avoir un logement social dans des communes ne possédant pourtant pas de parc social ou quasiment pas.
- En étudiant la mobilité interprovinciale dans les candidatures (autrement dit, les candidatures où les ménages expriment un choix pour obtenir un logement dans une commune située dans une province autre que celle dans laquelle ils résident actuellement), il ressort que les candidatures « interprovinciales » ne représentent que 6,8% de l'ensemble. Cependant, l'analyse de ces candidatures montre un désir de mobilité en faveur du Brabant wallon, de la province de Namur et de la province du Luxembourg, soit une répartition selon un axe nord-sud qui ne correspond plus à la géographie du parc actuel.

Enfin, à l'occasion de cette recherche, le CEHD a introduit un nouvel indice simple pour mesurer l'adéquation de l'offre et de la demande en tenant compte du facteur « taille ». Il consiste à comparer la proportion d'un logement d'une certaine taille dans le parc public de la commune avec la proportion de ménages pouvant prétendre à cette taille de logement (selon les règles d'attribution) dans l'ensemble des candidatures de la commune. Cet indice permet de voir si, du point de vue de l'offre, tous les ménages ont une « égalité de chances » - au sens probabiliste du terme - de voir leur candidature aboutir. Une fois calculé pour chacune des communes de Wallonie, l'indice met en évidence des situations très contrastées selon les tailles de logement.

Ainsi, les cartes montrent qu'il y a un déficit, voire un fort déficit, en petits logements, c'est-à-dire en studios et logement d'une chambre qui peuvent accueillir des ménages de 1 à 2 personnes, dans la plupart des communes wallonnes. A l'inverse, la majorité des communes wallonnes présentent une « suroffre » en logements 3 chambres par rapport à la proportion de demandes pour des logements de ce type parmi les candidatures.

Pour l'année 2018, ce travail sera valorisé dans le projet plus vaste décidé par le gouvernement wallon visant à établir un schéma régional de développement du logement public. L'analyse des candidatures ne sera pas reproduite annuellement. Cette décision appartient à la Société wallonne du logement, commanditaire de l'étude et institution membre associé du CEHD. De nombreux autres angles d'analyses, notamment sur le parcours des candidats, ont d'ores et déjà été proposés comme un approfondissement de l'analyse des candidatures dans les prochaines années.

Pour en savoir plus :

Anfrue M.-N. (coord.) & Gobert O. (2017), Les ménages candidats à un logement public en Wallonie au 1er janvier 2017, Rapport du Centre d'Études en Habitat Durable, Charleroi, 110 pages.

5.2. Plan stratégique de patrimoine de logements publics : un outil d'aide à la décision d'investissement

A la suite du premier marché d'études attribué par la SWL au CEHD et compte tenu du troisième rapport de préfiguration d'un outil d'aide à la décision en matière d'investissement pour la rénovation et la construction de logements publics, le CEHD a déposé une offre, en octobre 2017, portant sur l'étude de faisabilité du « plan stratégique de patrimoine » à la demande de l'invitation à remettre offre en procédure négociée de la SWL. Puisque l'offre initiale répondait aux exigences requises, une convention d'études a été négociée avec la SWL pour une durée d'un an et pour un montant inférieur aux seuils fixés par la réglementation. Cette convention permet l'engagement d'un collaborateur scientifique, supervisé par une chargée de recherches du Centre.

Le but de ce projet est d'adapter un outil de gestion et d'aide à la décision pour les Sociétés de Logement de Service Public (SLSP) en se basant sur les Plans Stratégiques du Patrimoine établis en France dans le courant des années 2000 par les organismes de logement social.

Durant les premiers mois du projet, en 2017, les objectifs de la recherche étaient au nombre de deux. Le premier était d'identifier les atouts d'un PSP ainsi que les conditions à la mise en place et à l'utilisation de l'outil en identifiant les éventuels obstacles. Pour cela, le CEHD a achevé une recherche dans la littérature scientifique à propos du PSP. Ensuite, le CEHD a entamé un partenariat et un échange d'expériences avec la société Pas-de-Calais Habitat. Enfin, le CEHD a mené des entretiens qualitatifs avec les directeurs territoriaux de la SWL afin de repérer les difficultés éventuelles de gestion que rencontrent les SLSP en général et les besoins qu'elles pourraient avoir d'un outil tel que le PSP. Les entretiens ont aussi permis de jauger avec les directeurs territoriaux l'accueil qu'un nouvel outil tel que le PSP pourrait recevoir de la part des SLSP.

Le second objectif a été rempli puisqu'il s'agissait d'entamer la conception de l'outil PSP proprement dit. Pour cela, il a été décidé de s'inspirer de la méthode et des indicateurs utilisés par Pas-de-Calais Habitat pour leur propre outil. Un travail conséquent a débuté par l'examen et la prise en main informatique du *Cadastre du Logement Public de la SWL* pour évaluer la disponibilité des données et la reproductibilité de l'outil en Wallonie. En outre, une société-pilote pour l'étude a été retenue avec le comité d'accompagnement. Toutes les discussions pour établir ce partenariat à trois organismes ont été conduites par le CEHD avec succès en 2017. Le CEHD a pris connaissance des données non intégrées au cadastre du logement public dont disposent les SLSP et en a tenu compte pour l'élaboration du futur PSP wallon.

Un premier rapport intermédiaire a été rédigé durant le dernier trimestre 2017 et dresse d'ores et déjà les atouts d'un PSP et les obstacles à la mise en place du PSP. Parmi ces atouts, le rapport intermédiaire en retient plusieurs.

Le premier grand atout du PSP cité dans la littérature est l'objectivité de l'outil et les avantages qui en découlent. Grâce à cette objectivité, les sociétés peuvent se servir du PSP afin de justifier leurs besoins et leurs dépenses dans le cadre d'une demande de fonds publics. Le PSP permet de faire ressortir des problèmes liés à un manque d'infrastructures publiques qui ne sont pas du ressort des

bailleurs sociaux. L'outil ne nécessite pas d'intervention de l'utilisateur autre que l'entrée des données dans le logiciel. Le logiciel effectue le traitement des données en fonction de paramètres définis à l'avance, sur base d'études réalisées au préalable par les concepteurs du PSP. Cette démarche d'objectivisation a été généralement bien perçue en France, notamment auprès des employés chargés de l'entretien du parc. Toujours grâce à son objectivité, l'outil permet de lutter contre le manque de communication entre les services. Un deuxième grand atout est que le PSP permet, bien sûr, d'effectuer un diagnostic sur le parc existant de la société mais aussi sur les projets futurs. C'est aussi un outil prospectif donc. Enfin, un dernier grand atout (potentiel, cette fois) d'un outil PSP serait de relancer l'intérêt des SLSP pour le cadastre du logement public. En effet, les diagnostics technique et énergétique de l'outil PSP reposent sur une analyse des données décrivant la qualité et l'état des équipements et du bâti du patrimoine des SLSP. Des limites et obstacles ont également été identifiés *a priori*. Ils seront testés lors de l'application pilote du projet.

Pour l'année 2018, l'application concrète à une SLSP pilote sera l'étape principale et cruciale du projet. Elle implique de récolter les données dans le détail mais aussi de rechercher des données générales sur le parc immobilier social afin d'établir les « seuils » pertinents des indicateurs. Un travail consistera également à définir une maquette d'application sous le format Excel (macro VBA notamment). Il servira ensuite, si le commanditaire le souhaite, à établir le cahier spécial des charges visant à faire appel à une société informatique pour concevoir une petite interface facile à compléter pour les agents de terrain.

Pour en savoir plus :

Anfrue 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.

5.3. 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, était inscrit dans la déclaration de politique régionale 2014-2019. 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 en vue d'estimer les différentes proportions où il est (ou pas) fait appel à la garantie locative selon un règlement amiable, devant la justice ou par renoncement d'un des parties, le CEHD s'est vu attribuer le dit marché qui couvrirait les frais de personnel pour un chargé de recherches et un collaborateur scientifique pendant dix mois au cours de l'année 2017.

A la demande du Conseil Supérieur du Logement de Wallonie, le Centre d'Études en Habitat Durable a effectué la première étude pour estimer le taux de sinistralité en Wallonie dans le secteur locatif privé et pour comprendre les mécanismes à l'œuvre. Centre urbain où la location résidentielle privée a un poids des plus importants en Wallonie, le territoire étudié de Charleroi a permis un chiffrage des "sinistres" (arriérés de loyers ou dégâts) que devrait supporter un fonds de garanties locatives destiné d'une part, à faciliter l'accès au logement locatif, et d'autre part, à assurer le paiement au bailleur en cas de dommage. L'enquête a été réalisée auprès de quatre cantons de justice de Paix sur cinq à Charleroi. La recherche fournit aussi des informations sur les défaillances de bailleurs auxquels font face les locataires.

Afin d'aider à la prise de décision, les questions qui ont été traitées portaient sur :

- A quelle fréquence les sorties de bail (fins ou ruptures de contrat de location) se passent avec une restitution de la garantie et, à l'inverse, finissent-elle en Justice de Paix ? Quel taux de sinistralité ?
- Quels montants observe-t-on pour les arriérés et les dégâts ?

Le rapport final a été remis au Conseil Supérieur du logement (aujourd'hui intégré au sein du Conseil économique et social de Wallonie). Il a établi des résultats essentiels pour contribuer au paramétrage du projet de fonds de garantie locative. Ainsi, si dans 60% des cas la garantie locative est restituée au locataire, quatre sorties de bail sur dix (40%) sont concernées par un appel à la garantie du bailleur. Il a été estimé que 40% des sorties de bail (fins ou ruptures de contrat de location) sont réalisées en faisant appel à la garantie locative. Plus précisément, une sortie de bail sur dix (10%) se termine en Justice de Paix pour réclamer la garantie, et un peu moins d'un tiers des sorties de bail (30%) prélèvent tout ou une partie de la garantie dans le cadre d'un règlement amiable entre bailleur et preneur. La recherche permet d'avancer que la majorité des sorties (60%) de bail se déroulent sans appel à la garantie locative. Cette estimation est basée sur le croisement et l'analyse de données qualitatives et quantitatives.

Un autre point fort des résultats enregistrés par cette étude est le premier chiffrage des montants des impayés et des dégâts locatifs, souvent réglés partiellement ou non par la garantie locative. Après avoir mené une série d'entretiens qualitatifs auprès de bailleurs et de locataires ayant été concernés lors d'une sortie de bail par la mobilisation de la garantie locative (avec un règlement dit "à l'amiable" ou en Justice), les montants des petits dégâts se situent dans une fourchette estimée entre 60€ et 300€ [ou entre 60€ et 160€ selon les locataires et entre 100€ et 300€ selon les bailleurs interrogés]. Concernant les dégâts et les impayés moyens, ils se situent autour de 1.000€ à 3.000€ selon les bailleurs interrogés. Les locataires quant à eux évoquent des non restitutions d'une partie de leur garantie locative, alors qu'elle devrait leur être restituée. Enfin, concernant les montants de grande ampleur, très rares, ils se situent autour de 20.000€ à 30.000€. Plus spécifiquement pour les 10% des sorties de bail (fins ou ruptures de contrat de location) qui passent par une procédure de Justice de Paix (cantons de Charleroi), la moyenne des arriérés est de 2.703€, la moyenne des dégâts est de 2.301€ et la moyenne des garanties locatives constituées est de 1.032€.

Le Centre affiche, grâce à cette étude, sa spécificité et son savoir-faire pour une recherche directement utile au *policy-making*. Sans vouloir ni ne pouvoir se prononcer sur l'opportunité de création d'un fonds de garantie locative, la recherche menée permet de fournir une aide à la décision par rapport aux questions soulevées par le Conseil Supérieur du Logement - représentant les différents acteurs du logement - dans les débats :

1. Les résultats indiquant une méfiance vis-à-vis des bénéficiaires du CPAS dans la location conforte la nécessité, si un Fonds régional des garanties locatives devait être créé, d'une couverture universelle, seule à même de pallier la discrimination en la matière.
2. Le fait que 40% des fins ou ruptures de contrat de location invoquent la garantie locative n'implique pas qu'un Fonds de garantie locative soit mobilisé pour 40% de l'ensemble des baux. En effet, il est probable que plus de bailleurs ou de locataires (soit plus de 40%) se tournent vers le Fonds dans le cadre d'une sortie de bail, quelle que soit l'issue.
3. Si la garantie semble couvrir les montants faibles ou parfois moyens, elle est dépassée dans le cas de montants plus importants. Or, dans l'optique du projet de Fonds régional de garantie locative, la couverture ne peut pas excéder le montant de la garantie locative. Dans ce cas, une partie de la sinistralité locative - constatée dans cette étude en termes de montants - ne serait donc au final pas prise en compte par le Fonds.
4. Concernant la difficulté de constituer la garantie locative, la pratique actuelle de constitution graduelle est très rare. Cependant, les bailleurs comme les locataires soulignent la réalité de rassembler l'argent nécessaire pour verser la garantie. Sous cet angle, la création d'un Fonds régional de garantie locative pourrait vraisemblablement créer "un appel d'air" pour demander une constitution graduelle de cette garantie dans le respect du cadre légal.

L'étude a reçu un très large écho auprès des acteurs du secteur dès la fin de l'année 2017. Elle a été présentée à la Presse avec le Conseil Supérieur du logement. Plusieurs parlementaires wallons se sont saisis des résultats dans les débats en commission. Pour diverses raisons dont notamment le besoin de tenir compte du risque de sinistralité mis en évidence par cette étude, la Ministre en charge du logement - nommée en juillet 2017 - a souhaité confier le soin à une mission parlementaire d'approfondir le projet pour trouver une solution à ce problème reconnu par tous les acteurs (l'accès au logement entravé par la garantie locative qui apparaît pourtant modeste pour couvrir les risques du point de vue du bailleur). Pour l'avenir, l'étude approfondie de la sinistralité permet aujourd'hui d'effectuer de nouvelles recherches (à travers un projet d'enquête sur les modes d'habiter et d'occupation des logements en Wallonie) pour établir des indicateurs statistiques centraux à l'échelle de la Wallonie (taux de sinistralité locative et taux de sorties de bail, notamment). En outre, le CEHD poursuivra son approche des bases de données des décisions de justice de paix qui permettront dans le cadre de l'Institut interfédéral de statistique, d'établir une exploitation, à termes, de ces décisions de justice relatives aux baux locatifs. Enfin, le CEHD se tient prêt à élargir l'échantillon de cette recherche à d'autres arrondissements judiciaires si la demande lui est adressée par les autorités régionales.

Pour en savoir plus :

Lebrun, Robin (2017). Une appréhension de la sinistralité dans le cadre de l'activation d'un régime de garantie locative, Rapport du CEHD, Charleroi, 78 pages.

5.4. Evaluation du plan habitat permanent

L'accompagnement social lié au logement occupe déjà depuis la création du centre divers projets de réflexion au sein du CEHD. Divers travaux scientifiques ont été réalisés depuis 2014 (note de recherches sur la psychologie du logement, sur la dépendance et le logement, etc.).

Le CEHD mène également le volet quantitatif de l'évaluation du plan « habitat permanent » par la Direction interdépartementale de la Cohésion sociale (DICS) du Secrétariat général du SPW. L'évaluation est pilotée par la DICS. L'IWEPS et le CEHD produisent un accompagnement méthodologique et une analyse statistique dans le cadre du suivi de personnes concernées par le plan « habitat permanent ». Il s'agit de travailler sur un échantillon commun.

Durant l'année 2017, le CEHD a guidé la collecte de données auprès de la commune d'AYWAILE, partenaire du projet. Il a ensuite entamé les étapes de nettoyage, de préparation et de traitement des données tirées sur les dossiers d'hébergement en habitat permanent.

Les résultats ont été terminés à la fin de l'année 2017 et remis dès le début de l'année 2018 à la DICS. Le volet qualitatif de l'évaluation prend cependant plus de temps et il est plus conséquent. Il est réalisé par l'IWEPS. Ce volet sera remis en 2018. Le rapport final sera donc remis à la fin de l'année 2018. La mission dévolue au CEHD est achevée.

Pour en savoir plus :

DICS, IWEPS, CEHD, « Evaluation du plan habitat permanent », rapport à paraître en 2018 (incluant le chapitre d'analyse statistique achevé en 2017 par le CEHD).

6. Politique de la ville : concept et application du "référentiel foncier urbain"

Dans le cadre de la politique de la Ville voulue par le Gouvernement wallon (déclaration de politique régionale 2014-2019), le CEHD a été chargé, de 2015 à 2017, de développer les "Référentiels fonciers urbains", c'est-à-dire 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, entre autres, à l'habitat. Le CEHD a examiné la possibilité d'adapter cet outil de la politique française d'aménagement foncier [cf. les Etablissement publics fonciers (EPF)], dans le contexte wallon, et d'en promouvoir la diffusion auprès des pouvoirs locaux.

Sur la base d'un premier rapport de préfiguration en 2016, le CEHD a conclu cette année-là le partenariat avec la Ville de Liège qui apporte ses moyens humains et ses 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.

L'année 2017 a été consacrée à la réalisation effective du référentiel foncier sur les quartiers sélectionnés de la Ville de Liège.

L'expérience menée sur le quartier Saint-Léonard et sur Sclessin montre qu'il est possible d'élaborer un instrument de veille et de mobilisation du foncier urbain pour reconstruire la ville sur la ville à destination des communes à partir des données disponibles en Wallonie. Néanmoins, le fait que cela soit possible ne signifie pas que cela soit facile. Cette expérience nous a permis de nous rendre compte des difficultés liées à l'élaboration d'un tel outil ainsi que des limites à l'information que celui-ci peut apporter.

Le premier constat fait durant cette étude est que la base de données cadastrales contient effectivement des informations précieuses qui permettent de documenter adéquatement divers aspects qui doivent être présents dans tout référentiel foncier, à savoir la typologie des propriétaires et le morcellement de la propriété. Cependant, force est de constater que cette seule base de données ne suffit pas à étudier tous les aspects à aborder dans un référentiel foncier et que d'autres sources de données doivent lui être adjointes. Ainsi, la typologie des propriétaires (de laquelle découle pour une part la réflexion sur la mutabilité foncière) nécessite le recours à des données issues de la Banque Carrefour des entreprises pour être complète. L'analyse de la vacance résidentielle et commerciale repose entièrement sur des données totalement étrangères à la matrice cadastrale : données issues par les fournisseurs d'eau et d'électricité ainsi que des données éventuellement recueillies par les communes (inventaire des cellules commerciales vacantes, absence de domiciliation). La détermination des prix immobiliers nécessite la collecte d'informations auprès de divers acteurs (notaires, professionnels de l'immobilier), sur Internet (site Immoweb) ou auprès du SPF Finance (données sur les transactions immobilières, disponibles uniquement sous conditions). Non seulement ce travail de collecte des données requiert énormément de temps mais le traitement de ces différentes sources de données nécessite aussi une expertise spécifique et chaque fois différente. De même, l'utilisation des données cadastrales (que ces données se présentent sous forme d'un extrait anonymisé de la matrice cadastrale fournit par le SPF Finances ou de la matrice cadastrale complète telle que les communes en disposent) n'est pas chose aisée et l'extraction et la mise en forme des données nécessaires à la construction des variables et indices composant le référentiel foncier (par exemple, la mise en forme des adresses des biens et des propriétaires pour comparaison et identification des propriétaires occupants) nécessite des logiciels de traitement de fichiers assez performants. L'élaboration d'un référentiel foncier en interne par une commune nécessiterait donc que celle-ci dispose d'un personnel suffisant et bien familiarisé avec les différentes sources de données requises ainsi que leur traitement. Il est peu probable que de tels moyens soient disponibles dans toutes les communes wallonnes.

Le deuxième constat concerne la qualité des données du cadastre. Au cours de notre étude, nous avons pu constater à différentes occasions que le traitement des données du cadastre ne permet pas d'obtenir une information parfaitement fiable. C'est le cas, par exemple, pour la comparaison des adresses des parcelles et des adresses des propriétaires qui, faute d'harmonisation entre ces deux champs, ne permet pas d'apparier de façon certaine un propriétaire avec un bien. Il en va de même pour les indicateurs relatifs à la qualité du bâti construits à partir des données cadastrales. Notons que l'existence de cette incertitude quant à la qualité des données ne remet pas en cause la pertinence des indicateurs composant le référentiel foncier : on peut tabler sur le fait que la grande majorité des indicateurs reflètent une réalité. Néanmoins, le fait de savoir que cette incertitude existe et qu'elle ne peut pas, pour le moment, être réduite faute de moyens appropriés peut être particulièrement frustrant, notamment au regard du travail nécessaire pour produire l'information.

Le dernier constat porte sur le résultat du référentiel foncier lui-même. En entamant cette recherche, nous avons l'ambition de créer un indice synthétique de dureté et de mutabilité foncière permettant aux communes, grâce à une simple carte, de savoir quelles étaient les terrains à viser dans une stratégie de maîtrise foncière. Au terme de ce travail, il nous apparaît que l'élaboration de tels indicateurs est très difficile. En effet, comme nous l'avons dit à plusieurs reprises dans ce rapport, certains des items observés à travers les diverses variables construites ne peuvent pas être interprétés de façon univoque du point de vue de la dureté ou de la mutabilité foncière. Par conséquent, il apparaît plus judicieux de ne pas décider *a priori* de l'impact d'un état de fait sur la dureté foncière (par exemple, le fait qu'un propriétaire occupe son bien ne se traduit pas forcément pas une augmentation de la dureté foncière). Or, créer un indicateur synthétique équivaut nécessairement à décider *a priori* de l'impact d'un état de fait sur la dureté foncière. Il nous semble plus pertinent de créer des collections de cartes donnant à voir différentes images du territoire et de laisser les pouvoirs publics élaborer leur réflexion sur le foncier à partir de cette somme d'informations.

Le premier référentiel foncier pilote menée en Wallonie a été présenté aux services de la DGO 4 et au Cabinet du Ministre de tutelle. Aucun engagement pluriannuel n'avait été pris par la Ministre pour étendre l'expérience à d'autres communes de Wallonie. En outre, l'outil devrait être prévu dans le cadre d'une politique de la ville. Les réflexions ont été présentées aux autorités compétences. En juillet 2017, la nomination du nouveau gouvernement wallon, chargé de mettre en œuvre une nouvelle déclaration de politique régionale, a fait l'état de nouvelles priorités d'études et de recherches. Sans remettre en cause l'intérêt de l'outil, il a été décidé de prévoir une publicité de cet expérience pilote auprès des professionnels publics de l'aménagement et d'encourager les communes à contacter spontanément le CEHD afin d'envisager une application de l'outil à leur contexte. Pour ce faire, un colloque professionnel sera organisé en 2018 pour permettre de sensibiliser d'autres communes à développer cet instrument. En outre, la réalisation de ce projet a permis le transfert de techniques, notamment en termes de recoupement des informations cartographiques et cadastrales, pour la réalisation du projet de Schéma régional de Développement du Logement public (SRDLP), voulu par la DPR 2017-2019. Les chercheurs du CEHD ont donc entamé à partir du deuxième semestre le diagnostic préalable au SRDLP (voir ci-dessous les détails).

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. Diagnostic préalable au Schéma régional de développement du logement public

La déclaration de politique régionale 2017-2019 prévoit l'élaboration d'un schéma régional de développement du logement public. Dès août 2017, le CEHD a été invité par la Ministre de tutelle à remettre rapidement une proposition de programme de travail en vue de réaliser ce projet. De même, une demande de moyens pour engager un renfort de personnel afin d'aboutir dans les délais prévus a reçu une réponse positive de la Ministre de tutelle. La première étape de ce vaste projet a été d'entamer le diagnostic préalable au processus de planification régionale en matière de construction de logements sociaux, demandés par le Gouvernement wallon. Il faut souligner que les méthodes et les données utilisées vont s'appuyer sur l'expertise accumulée dans le cadre de l'achèvement du référentiel foncier pilote pour la politique de la ville. Les frais de diagnostic ont été pris en charge dans le cadre de la subvention complémentaire (60.000 euros) durant la période 2017-2018. Pour l'année 2018 et 2019, la réalisation proprement dite du schéma régional de développement du logement public sera intégré en une seule subvention de fonctionnement pour plus de lisibilité tant du pouvoir subsidiant que pour le Centre.

Dans le cadre de cette mission de diagnostic préalable, l'objectif du plan de travail 2017-2018 consiste à réaliser un diagnostic préalable pour démarrer ensuite l'élaboration du schéma de développement régional du logement public en tenant compte des spécificités wallonnes et des données dont disposent la région et éventuellement les villes et communes. Plus précisément, il s'agit d'effectuer l'ensemble des tâches du processus de collecte et de calcul des indicateurs à l'échelle géographique la plus pertinente en fonction des données disponibles. Au cours de cette première étape de l'élaboration du SRDLP, le travail du CEHD consistera à : 1) approfondir sa connaissance des besoins et de l'état de l'offre de logement public à travers différents rapports, ouvrages ou bases de données existantes ; 2) mettre en évidence les éventuelles disparités, les déséquilibres et les inadéquations existants à l'heure actuelle ; 3) partager ce diagnostic, avec les acteurs du secteur, en vue de développer le travail de planification proprement dit, devant aboutir à l'établissement de zones privilégiées de développement du logement public dans l'espace régional.

Ce diagnostic a pour objet premier de faire l'état des besoins des ménages wallons et d'établir les conséquences des coûts du logement (soit le taux d'effort des ménages et les mesures des difficultés d'accès au logement dans certains territoires de la région) sur la qualité de vie des ménages. Il s'agit de décrire en quoi l'offre entre en adéquation (ou pas) avec la demande des ménages et d'identifier les besoins non satisfaits actuellement. L'accent est ainsi mis sur les nouvelles vulnérabilités des ménages vis-à-vis du logement.

Le diagnostic balaie les enjeux selon trois axes :

- Le premier volet du diagnostic est axé sur un état des lieux de l'offre en logements publics et une étude des conditions de son développement. Il s'agit de comprendre la manière dont l'offre, existante et nouvelle, répond ou non à travers ses différentes composantes aux besoins. Cette première partie du diagnostic vise à quantifier et à qualifier l'offre de logements publics disponibles, le nombre de logements publics en construction, mais aussi le type de logements offerts (surfaces, nombre de chambres...) au regard des besoins de la population.
- Un second axe s'attache à identifier les spécificités et disparités infrarégionales au regard de la localisation de l'offre de logements publics et des dynamiques de spécialisation sociale. Quelles tensions se manifestent sur les conditions de logements des ménages wallons ? Quels sont les besoins des personnes défavorisées ou en situation d'exclusion ?
- Un troisième axe porte sur l'état des lieux de la qualité du logement social et du cadre de vie et s'attache à rappeler les enjeux écologiques, sociaux, et sanitaires associés au développement du parc de logements publics et à l'amélioration du parc.

Des disparités persistent en effet au sein de l'espace régional en termes de qualité du cadre de vie du logement public : disparités de desserte, d'accessibilité des équipements, de proximité des polarités et de l'emploi, etc.

Plus précisément, il s'agit d'effectuer l'ensemble des tâches du processus de collecte et de calcul des indicateurs à l'échelle géographique la plus pertinente en fonction des données disponibles. Pour cette année de subvention, le CEHD remettra principalement comme délivrable un rapport de diagnostic préalable à l'élaboration du schéma de développement régional du logement public.

Pour l'année 2018, la confection du SRDLP occupera une part importante des activités du CEHD. D'abord, il y aura l'engagement d'un collaborateur scientifique, architecte-urbaniste, afin de renforcer les moyens de l'équipe. Ensuite, le travail en concertation avec les acteurs du logement public sera entamé et les avis, les réactions et autres remarques à propos du diagnostic seront récoltées auprès du public professionnel. Puis, le zonage proprement dit du territoire régional au regard du développement du logement public sera mis au point. Le territoire sera « zoné » selon une typologie de zones qui, d'une part, tiendra du potentiel quantitatif à développer (ou au contraire à desserrer dans certaines zones de concentration) et, d'autre part, sera croisé avec les formes qualitatives à développer (tant du point de vue de l'accessibilité que la sociologie des candidats locataires). Enfin, l'approbation du projet de SRDLP par le Gouvernement et/ou le Ministre compétent nécessitera de produire des notes synthétiques, d'effectuer des présentations et de répondre aux interrogations. Ce travail de suivi concernera plutôt l'année 2019.

8. Logement en Wallonie : une synthèse à l'occasion du cinquième anniversaire du CEHD

L'année 2017 a été marquée par un événement fort : le cinquième anniversaire du Centre (2012-2017). En effet, il n'est pas courant qu'un nouvel organisme régional soit créé pour faire face à de nouveaux défis de la politique du logement et développer l'aide à la décision à partir de données et de constats objectivés. Même si la période d'existence est encore courte, il apparaissait légitime aux instances du Centre et à son personnel de célébrer l'événement. Pour montrer de manière utile l'ensemble des travaux réalisés et surtout des avancées réalisées par le CEHD en à peine cinq ans, un projet mobilisant toute l'équipe du Centre et centré sur une synthèse et une volonté de présenter « autrement » nos réalisations et missions a été conduit en 2017. Ce projet comportait trois grandes réalisations : 1) une grande conférence sur le thème de la fiscalité du logement ; 2) une exposition permettant de mieux comprendre les enjeux du logement en Wallonie et 3) un livre de synthèse co-rédigé par les chercheurs du Centre.

a) Grande conférence : « Logement : sortir de la jungle fiscale »

A l'occasion de la journée mondiale de l'habitat et de ces 5 ans d'existence, le CEHD a organisé une conférence ouverte au public le lundi 2 octobre 2017 au château de Monceau-sur-Sambre. Le cinquième anniversaire a été l'occasion de proposer une conférence sur un thème de grande actualité pour la Wallonie à propos de la politique du logement : la fiscalité. Comment assurer la justice fiscale sur le patrimoine immobilier tout en favorisant l'accès à la propriété et l'investissement locatif ? Cet enjeu récurrent demeure plus que jamais au cœur de la politique du logement, *a fortiori* depuis la sixième réforme de l'Etat.

Le conférencier invité était Monsieur Bernard Coloos, Directeur des études à la Fédération Française du Bâtiment et Professeur associé à Sciences Po Paris, à propos de son récent et percutant ouvrage "Logement : sortir de la jungle fiscale" (Economica, Paris). Près d'une cinquantaine de personnes ont assisté à la conférence. Elle a donné lieu à des échanges fructueux pour comparer les enjeux de la fiscalité immobilière résidentielle en France et en Wallonie. La Wallonie est, en effet, devenue compétente pour cette branche de la fiscalité même si elle ne dispose pas encore de tous les moyens de mise en œuvre (le Cadastre reste organisé au niveau fédéral).

Madame Valérie De Bue, Ministre des Pouvoirs locaux, du Logement et des Infrastructures sportives, nous a fait l'honneur de présider cette soirée conférence et a prononcé à l'occasion de cet anniversaire une allocution dans laquelle elle a réaffirmé sa confiance en notre organisme et l'a chargé de nouvelles missions entamées dès cette année 2017.

Monsieur Pascal Degaillier, Vice-Président du Conseil d'administration, a répondu au message encourageant de la Ministre et a fixé de nouveaux caps pour le Centre.

b) Exposition : « Logement en Wallonie : hier, aujourd'hui et demain »

L'exposition « Le Logement : hier, aujourd'hui, demain » n'était pas un simple catalogue des rapports de recherches mais une véritable démonstration des métiers exercés au sein du Centre et de l'importance de quantifier et de comprendre les dynamiques des modes d'habitat et du marché immobilier en Wallonie pour élaborer les politiques de l'habitat. Elle a été réalisée en partenariat avec la direction de la communication extérieure du secrétariat général du SPW qui s'est chargée de la conception graphique de l'exposition ainsi que de l'organisation logistique de celle-ci. En 2017, l'ensemble de l'équipe a conçu les panneaux de l'exposition et a surtout recherché les informations et les documents qui l'alimentent. L'exposition a été inaugurée le vendredi 15 septembre 2017.

Cette exposition ludique et scientifique permet de découvrir comment la recherche réalisée par le Centre contribue depuis 5 ans à concevoir et mettre en œuvre des outils nouveaux de la politique wallonne du logement. Pour ce faire, une mascotte appelée « Domi », emmène le visiteur dans un parcours de questions, de jeux et d'expériences sur le logement en Wallonie. L'ensemble a été créé de manière originale par l'équipe du Centre. Concrètement, les activités proposées font découvrir comment calculer un loyer de référence, mesurer la qualité des logements, repérer des logements inoccupés ou des terrains pour construire des logements, comprendre la consommation d'énergie des ménages. De façon ludique et pédagogique, cette exposition propose un réel questionnement sur notre mode d'habiter au quotidien, les progrès réalisés mais aussi les défis pour demain en Wallonie.

La ligne directrice de l'exposition est une invitation à la réflexion sur le logement en Wallonie sans parti pris idéologiques et à partir d'éléments objectivés et chiffrés. Plus de trois millions de Wallonnes et de Wallons habitent au quotidien dans plus d'un million et demi de maisons, d'appartements ou parfois de simples « abris », qu'ils soient grands ou petits, ruraux ou urbains, individuels ou partagés, modernes ou rustiques, choisis ou imposés. Le « chez soi » en Wallonie ne cesse d'évoluer. Nos conditions, nos visions, nos attentes, nos besoins changent en permanence. Parce que les enjeux sociaux, économiques et environnementaux sont de plus en plus vitaux pour les familles et les personnes seules, nous devons en permanence compter, dénombrer, inventorier, surveiller la qualité et le coût des logements. Chiffrer et comprendre pour mieux agir ensuite.

Cette exposition interactive est articulée en trois moments-clés :

- **Le logement : qualités d'hier, qualités d'aujourd'hui.** Des cités charbonnières au logement social, quels progrès avons-nous réalisés ? Comment la qualité de nos logements a-t-elle évolué ? Combien de logements insalubres devons-nous traiter ? Qu'en est-il de la durabilité des habitations ?
- **L'accès au logement.** Acheter ou louer ? Pour qui, où et comment ? Comment calculer un loyer indicatif ? De combien de logements manque-t-on et combien y a-t-il de sans-abris ? Combien de logements sont-ils inoccupés ? Rebâtir la ville ? Comment repérer de nouveaux terrains pour construire des logements ?
- **Le logement de demain se construit aujourd'hui :** consommons-nous trop d'énergie et d'eau dans nos logements ? Dans quelle mesure doit-on adapter nos logements face au vieillissement de population ? Que sont les nouvelles inventions du logement pour demain (habitat groupé, partagé, co-logement, maison-container, etc.) ?

L'exposition est gratuite. Des visites guidées ont été organisées pour le personnel des institutions membres associés du CEHD, notamment la Société wallonne du Logement.

A la fin de l'année 2017, vu le succès de l'exposition, un carnet de bord pédagogique a été conçu à destination des groupes scolaires désireux de visiter l'exposition.

Durant l'année 2018, l'exposition continuera à parcourir la Wallonie. Elle sera présente pour une période d'un ou deux mois dans différents « Espaces Wallonie » dans les grandes villes et moyennes de la région. Le Centre mènera également des visites guidées dans les autres villes afin de populariser ses recherches sur le logement auprès du grand public.

Pour en savoir plus :

<https://www.expositions-wallonie.be/liege/le-logement-hier-aujourd'hui-et-demain/>

c) Livre : « Le logement en Wallonie : des clés pour comprendre »

En 2017, le CEHD a achevé son premier ouvrage rédigé par ses chercheurs. Après une procédure de consultation du marché, il a été publié par les Éditions de l'Université Ouverte. Ce partenariat a particulièrement été efficace grâce au professionnalisme et à la proximité de l'Université Ouverte.

« Le logement en Wallonie : des clés pour comprendre » aborde plusieurs questions centrales actuelles telles que les instruments principaux de la politique du logement, le fonctionnement du système de logement, la dynamique du parc bâti résidentiel, la salubrité, la vacance immobilière résidentielle, le sans-abrisme, la transition énergétique, les mutations du logement social et la formation des prix (loyers et accession à la propriété) des logements. Inédit en Wallonie et réalisé à l'occasion du 5e anniversaire de la fondation du Centre d'Études en Habitat Durable, cet ouvrage synthétise de nombreuses innovations méthodologiques et conceptuelles pluridisciplinaires que les auteurs ont développées pour mesurer des problématiques, émergentes ou ravivées, et les objectiver, condition indispensable à l'action publique.

Comment s'organise notre système du logement ? Par quelles filières le logement, en tant que service, est-il fourni et en quoi changent-elles ? Est-il possible de mesurer l'ampleur du logement inoccupé ? La performance énergétique des logements réduit-elle toujours la facture énergétique ? Les tendances observées montrent-elles une capacité d'adaptation à la production face aux changements démographiques ? Quels sont les facteurs qui déterminent, du point de vue économétrique, les loyers ? Autant de questions qui sont traitées de manière plus approfondie avec des références à la littérature scientifique récente.

Le livre a été présenté officiellement lors d'un « book launch » organisé à l'Université du Travail de la Province de Hainaut le lundi 4 décembre 2017.

9. Conditions de logement des familles nombreuses

« L'étude sur le thème des familles nombreuses en Wallonie et l'accès au logement : état des lieux et prospective » a été commandée par le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie (FLW), institution membre associé de l'ASBL CEHD. Elle a été réalisée par le Centre d'Études en Habitat Durable en 2017-2018, à la suite d'une procédure de marché public de services d'études adressée à plusieurs opérateurs de recherche. Cette recherche de grande ampleur et inédite en Wallonie a pour but de dresser un état des lieux de la démographie des familles nombreuses en Wallonie et la mise en lumière de leurs conditions actuelles et leurs besoins en matière de logement. L'objectif est d'établir un premier « **tableau de bord wallon** », à partir d'indicateurs statistiques complets détaillant cette catégorie importante de la population qui transcende tous les milieux sociaux.

Ce projet de recherches a été particulièrement important dans le décompte des réalisations 2017 du Centre. En effet, la population ciblée était enquêtée pour la première fois de manière représentative et détaillée sur l'ensemble de la Wallonie. Elle a mobilisé une collaboratrice scientifique en renfort, avec la supervision active d'un chargé de recherches senior.

Au cours de l'année 2017, le travail de recherche a été phasé en trois volets. Le premier volet de cette étude s'attèle principalement à la description de la mesure statistique de la situation actuelle des familles nombreuses et leur logement selon les grandes enquêtes disponibles, en les comparant avec les autres ménages wallons (personne seule, couple sans enfants ou avec moins de trois enfants, famille monoparental avec moins de trois enfants).

Le deuxième volet décrit et analyse les résultats issus de l'Enquête FLW/CEHD 2017 menée de manière inédite en Wallonie auprès de plus de 2.400 familles nombreuses afin d'approfondir et d'actualiser les connaissances en la matière. Il constitue dès lors **un vaste état des lieux, une photographie statistique précise** de la situation des familles nombreuses en ce qui concerne la composition (monoparentale/couple/recomposée et nombre d'enfants) et les conditions de logement.

Le troisième volet de cette étude présente une réflexion prospective, élaborée avec l'aide d'un pool d'experts interinstitutionnels, sur les évolutions futures plausibles qui pourraient impacter l'accès et les conditions de logement des familles nombreuses wallonnes d'ici 5 à 15 ans. Cette vaste question a été subdivisée en trois champs de recherches dont les interactions sont par ailleurs étudiées : l'évolution du nombre de familles nombreuses, l'évolution de leur accessibilité financière vis-à-vis du logement et l'évolution de l'offre de logements à destination des familles nombreuses. Pour ce faire, la méthodologie du scenario planning est employée.

En résumé, l'étude menée permet de dresser un bilan important sur les conditions de logement des familles nombreuses en Wallonie.

Premièrement, l'étude démontre à maintes reprises que, par rapport aux autres familles (ayant moins de trois enfants ou sans enfants), les familles nombreuses présentent une situation socio-économique plus faible en moyenne et sont exposées à des conditions de logement plus difficiles. Elle met en évidence des différences significatives entre deux sous-groupes de familles nombreuses : les familles nombreuses monoparentales et les familles nombreuses avec deux parents.

Deuxièmement, l'étude indique que l'objectif de qualité et de quantité de logements pour les familles nombreuses nécessite encore une action publique énergique. En effet, l'analyse indique que d'importantes parts de familles nombreuses ne disposent pas d'un logement approprié : elles sont près d'un tiers à habiter dans un logement de qualité plutôt mauvaise et plus d'un quart à être en situation de sur-occupation grave. De plus, elles consacrent en moyenne 38% de leur revenu aux dépenses liées au logement (emprunt, loyer, charges, factures énergétiques) et ces dépenses absorbent plus de la moitié des revenus d'une famille nombreuse sur cinq. Cependant, il y a une forte hétérogénéité socio-économique au sein de l'ensemble des familles nombreuses, engendrant un accès inégal et des conditions hétérogènes de logement. Deux caractéristiques sont associées très nettement à une situation défavorable des familles nombreuses en matière d'habitat : la monoparentalité et le nombre élevé d'enfants (5 enfants et plus).

Enfin, l'exercice prospectif montre le scepticisme sur l'évolution du nombre de familles nombreuses dans les prochaines années tout en indiquant que les multiples recompositions en cours ne permettent pas de présager des besoins moindres en logement à l'avenir. Par ailleurs, les experts s'accordent sur le fait qu'une détérioration de l'accessibilité financière du logement et une diminution de l'offre de logements adaptés aux familles nombreuses sont à craindre à moyen terme (d'ici 6 à 15 ans). Le maintien d'une politique sociale de l'habitat en faveur des familles nombreuses demeure crucial.

Durant l'année 2018, les résultats de cette étude seront plus spécifiquement présentés par le FLW, commanditaire du projet, selon des modalités qui restent à définir. Le Centre d'Etudes en Habitat Durable sera invité à communiquer ces résultats au sein du Conseil d'administration du Fonds. En tant qu'institution membre associé du Centre, le FLW pourra également compter sur la pleine collaboration du Centre dans toutes initiatives visant à mettre en valeur les résultats produits ou dans le processus d'appropriation des résultats par ses partenaires et ses services.

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

Au cours de l'année 2017, le CEHD 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).

En matière de stratégie de diffusion, le CEHD 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 CEHD a tenu un stand présentant ses activités durant deux jours. Un poster de synthèse sur les projets réalisés par le CEHD autour de l'articulation de la précarité énergétique et de la citoyenneté était présenté au grand public. Le CEHD 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 2017

Sur le plan du fonctionnement et du financement, le bilan comptable 2017 se termine avec un boni. Ce bon résultat ne doit pas dissimuler les difficultés liées à la non-évolution de la subvention de fonctionnement, concerné par deux périodes de subvention du 1^{er} juillet 2016 au 30 juin 2017 et du 1^{er} juillet 2017 au 30 juin 2018. Il y a la subvention au titre de la politique du logement, d'une part, et celle au titre de la politique de la Ville, d'autre part. Le montant total des subventions de fonctionnement est bel et bien inchangé depuis 2011. Les conséquences, de plus en plus contraignantes de ce gel du budget du Centre, ont été exposées à la nouvelle Ministre du logement au cours du dernier trimestre 2017 ; celle-ci s'est montrée très attentive à la situation. Le bon résultat enregistré cette année provient de l'exécution de marchés publics d'études que le CEHD avait remportés au terme d'une procédure compétitive à la fin de l'année 2016. Cette situation était exceptionnelle et résulte de la concomitance des volontés de grands commanditaires publics régionaux de lancer des études sur le thème du logement. Ces ressources ont représenté pratiquement 32% des recettes de l'année 2017 (soit une augmentation de 35% par rapport à 2016). Les frais associés à ces trois contrats ont été maîtrisés et des économies ont été recherchées afin de terminer chaque projet avec un compte positif. Le Conseil d'administration a estimé que ce boni est plus que nécessaire pour constituer des fonds propres dont le CEHD n'a pas été dotés lors de sa création.

Du côté des dépenses, il faut signaler l'importance des frais de personnel puisque le CEHD est, avant, tout un organisme produisant des services intellectuels. Les charges sociales augmentent assez logiquement en raison de l'engagement de trois collaborateurs scientifiques pour l'année 2017 par des contrats à durée déterminée afin d'exécuter les conventions d'études additionnelles confiées au CEHD par divers commanditaires. Au cours de l'année 2017, l'équipe a comptabilisé 6,17 ETP (dont un directeur, 3 chargés de recherches, 3 collaborateurs scientifiques et un collaborateur administratif, réunissant les métiers complémentaires indispensables au fonctionnement de la structure).

Le bilan 2017 permet de confirmer l'accomplissement d'étapes importantes et l'achèvement de projets :

- 1) La mission de mise à disposition des données publiques sur le logement est devenue une réalité concrète avec la conception d'un portail de données qui compte parmi les plus riches en fonctionnalités par comparaison avec d'autres sites du même genre en Wallonie et en Belgique. La procédure de marché public avec l'auteur de projet a été menée avec succès durant toute l'année 2017, pour ce premier investissement d'ampleur rapporté aux moyens financiers du Centre. À l'avenir, ce site ne cessera d'être enrichi. Il faudra aussi encourager les utilisateurs à faire usage, dans différents contextes, des analyses et des présentations de tableaux des données directement en ligne.
- 2) Dans le prolongement de ce travail général sur le logement, les trois événements concrets et utiles développés à l'occasion du cinquième anniversaire du Centre ont fourni une synthèse utile et inédite sur les grands enjeux de l'habitat en Wallonie. Ils montrent également les avancées que l'équipe de recherche – dont l'effectif est de 5 personnes en moyenne sur cette période – a pu accomplir en traitant des thématiques différentes et complémentaires des réalisations d'autres institutions (telles que l'IWEPS, les universités, les OIP du secteur du logement, le SPW, etc.). L'exposition sur le logement en Wallonie circulera encore dans toutes les villes de Wallonie durant l'année 2018.
- 3) La deuxième grande mission du Centre relative à l'observatoire des loyers a connu une véritable consolidation. En effet, l'évaluation de la grille indicative des loyers a montré l'importance de mettre au point un outil d'action publique basé sur des données solides et que cette tâche soit confiée à des professionnels. La Ministre de tutelle, nommée en juillet 2017, a immédiatement conforté le CEHD dans sa mission en choisissant de lancer la première enquête statistique sur le marché locatif en Wallonie, d'une part, et en inscrivant le

principe d'une élaboration scientifique de la grille indicative des loyers dans le nouveau décret relatif au bail d'habitation, d'autre part.

Une nouvelle grille indicative des loyers et un rapport sur l'état de la location privée en Wallonie seront deux moments forts de l'année 2018 pour le CEHD.

- 4) La troisième mission portant sur la qualité du logement trouve de plus en plus de développements. Ainsi, après avoir achevé l'enquête sur la qualité de l'habitat en Wallonie, le CEHD a désormais diversifié les sources de données plus précises sur la performance énergétique des bâtiments résidentiels. L'accès à la base de données des certificats PEB qui enregistre des données depuis 2010 au rythme des transactions immobilières a permis de publier un rapport qui dresse un portrait de la PEB du logement à partir de relevés techniques (même s'il existe des variations dans l'élaboration de ces certificats sur le terrain).
- 5) Une quatrième mission s'ajoute désormais au portefeuille de projets du Centre : l'étude du logement social (dans toutes ses dimensions). A la faveur d'une convention d'études signée entre la Société wallonne du Logement et le CEHD, les chiffres-clés du logement public ont connu un vif succès et ont été présentés avec le soutien de la Ministre de tutelle. Dès lors, le Gouvernement wallon a souhaité recourir davantage au CEHD pour effectuer des travaux d'informations statistiques en vue de préparer les réformes. Ainsi, le CEHD a été invité à préparer dès la fin de l'année un projet de recherches sur les gains de performance et de factures énergétiques en vue de réviser la formule de calcul du loyer social et de refinancer les SLSP.
- 6) Les projets de courte durée et financés sur la base de contrats d'études avec un commanditaire ont été nombreux en 2017. Cette situation était exceptionnelle et résultait d'une conjoncture inédite d'appels d'offres pour des services d'études en matière de politique de logement. Grâce à l'implication de tout le personnel qui comptait des renforts de collaborateurs scientifiques, les trois projets relatifs à la sinistralité locative, à l'état des lieux des conditions de logement des familles nombreuses et les études sur le logement social ont été achevés avec la satisfaction des commanditaires. Ces études sont directement pour l'aide à la décision et le débat autour des politiques du logement. Elles ont reçu un réel écho auprès des acteurs du secteur. Durant l'année 2018, l'enquête inédite sur le logement des familles nombreuses devrait susciter des actions initiées par le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie, institution membre associé du Centre.
- 7) Enfin, la qualité de la sécurité des données et de processus de traitement se renforcent chaque année. Cette année 2017 a profité des recommandations du conseiller en sécurité de l'information.

Sur le plan institutionnel, on soulignera le renouvellement de la majorité des membres du Conseil d'administration à la suite de la nomination du nouveau gouvernement wallon en juillet 2017. La transition entre Madame Julie Patte et Madame Ornella Cencig à la Présidence du Centre s'est déroulée dans les meilleures conditions au dernier trimestre 2017. Les deux présidentes ont ensemble porté le développement du Centre dont ce rapport d'activités trace les faits marquants au cours de cette année 2017.

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.

Après cinq années d'activité soutenue, le Centre affirme son positionnement en tant qu'organisme de recherche spécialisée dans le domaine du logement et de qualité universitaire et orientée. Il fait preuve de suffisamment d'expertise sectorielle pour répondre aux besoins statistiques directement utilisables dans des outils de politiques publiques en Wallonie. Il agit en complémentarité des institutions généralistes de production de savoir statistique.

PARTIE 2 – GESTION INSTITUTIONNELLE ET BUDGETAIRE

1. Gestion des Ressources Humaines

1.1. Personnel 2017

1.1.1. Occupation effective

L'équipe du C.E.H.D. se composait de 6 collaborateurs au 31/12/2017.

Le tableau ci-dessous reprend les entrées et sorties de personnel en 2017, ainsi que les équivalents temps plein effectifs auxquels ils correspondent :

Nom	Fonction	Horaire/ semaine	Date d'entrée	Date de sortie	ETP effectifs 2017
	Directeur	38,00	16/04/12		1
	Chargée de recherches	38,00	16/04/12		1
	Secrétaire	21,00	07/10/13		0,55
	Chargé de recherches	38,00	12/11/12		1
	Chargée de recherches	38,00	01/03/13		1
	Collaborateur scientifique	38,00	15/09/16	31/10/18	0,84
	Collaborateur scientifique	19,00	12/01/17	11/01/18	0,46
	Collaborateur scientifique	19,00	01/02/17	30/09/17	0,32
Total ETP 2017					6,17

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	4,8	2,8	2,0
Temps partiel	1002	2,7	0,7	2,0
Total en équivalents temps plein (ETP)	1003	6,2	3,1	3,1
Nombre d'heures effectivement prestées				
Temps plein	1011	8.299	4.903	3.396
Temps partiel	1012	2.480	633	1.847
Total	1013	10.779	5.536	5.243
Frais de personnel				
Temps plein	1021	367.827,87		
Temps partiel	1022	68.119,39		
Total	1023	435.947,26		
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	2	6,1
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	4	1	4,6
Contrat à durée déterminée	111	1	1	1,5
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	2	3,1
de niveau primaire	1210	0	0	
de niveau secondaire	1211	0	0	
de niveau supérieur non universitaire	1212	0	1	0,6
de niveau universitaire	1213	2	1	2,5
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130	0	0	
Employés	134	5	2	6,1
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	2	2,0
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	210	0	0	0
Contrat à durée déterminée	211	1	2	2,0
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	1	1	1,5
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	310	0	0	0
Contrat à durée déterminée	311	1	1	1,5
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	1	1	1,5
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 2017

Le Conseil d'administration, lors de sa séance du 15 septembre 2017, avait décidé d'engager le profil suivant :

- 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 ;

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 le 09/10/2017 et le 18/10/2017 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 ayant clairement des compétences en statistiques, bases de données et systèmes d'informations géographique avec une expérience avérée et opérationnelle d'un an au moins, seule une candidature regroupait tous les critères.

Les membres du C.A. ont donc décidé que Monsieur [REDACTÉ] 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 [REDACTÉ] a eu lieu le 1^{er} novembre 2017 et prendra fin le 31 octobre 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 CEHD et chaque travailleur à son entrée en service.

1.3.2. Prime de fin d'année

Le personnel du CEHD 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 CEHD 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 2017, 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'IDEWE (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'IDEWE assure l'examen médical périodique, légalement obligatoire, pour les travailleurs concernés.

2. Gestion budgétaire et comptable

2.1. Faits marquants

27/07/2017 : Dépôt des comptes annuels

Les comptes annuels, clôturés le 31 décembre 2016 et approuvés par l'Assemblée générale du 19 mai 2017 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.

05/04/2017 : Le réviseur d'entreprises s'est rendu dans les locaux du CEHD afin de réaliser l'audit des comptes 2016. Le rapport de ce dernier a été présenté lors de l'Assemblée générale du 19 mai 2017.

19/05/2017 : Le Conseil d'administration et l'Assemblée générale approuvent les comptes 2016 tels que présentés par l'expert-comptable et le réviseur.

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>Conception du site internet et du portail de données</i>	30/01/2017	06/03/2017	Eocene Group	22 143,00 €	Oui
			Easy-Concept SPRL	24 048,75 €	Non
			Synchrone SPRL	/	
			CultureWeb SPRL	/	
			Zixar Media	/	
			Akimédia	/	
			Produweb sa Liège	/	
			Produweb sa Bruxelles	/	
			Alinoa	/	
			Deligraph	/	
			Noomia	/	
			Cusistudios	/	
			Pixfactory	/	
			DE VISU on web	/	
			ACWS	/	
			Mister Jekyll SPRL	/	
			Net-Tonic	/	
			Media*A SPRL	/	
Creaxial	/				
Octopix	/				
JiGé sprl	/				

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
/	/	/	/	/	/

2.4. Devis comparés

Appel d'offres	Date de décision du C.A.	Frais	Montant total des dépenses (TVAC)	Offre retenue
– <i>Soirée-conférence du 2 octobre 2017 à l'occasion du cinquième anniversaire du CEHD</i>	15/09/2017	- Traiteurs	4.681,99 €	Oui
		- Gateau anniversaire		
		- Objets publicitaires (stylos, sacs, fardes à rabats, ...)		
		- Location d'une salle		
		- Sonorisation		

2.5. Comptes annuels

2.5.1. Bilan après répartition – exercice 2017

Bilan 2017

Bilan 2017

2.5.2. 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 coopération avec l'IWEPS*

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

Tout au long du rapport, les nombreuses collaborations et échanges avec l'IWEPS 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'IWEPS 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 2017, 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'étude sur la sinistralité des garanties locatives »

Il s'agit du projet « Etude à court terme pour l'appréciation de la sinistralité dans le cadre de l'activation d'un régime de garantie locative » dont les détails figurent au point 5.3 de la première partie de ce rapport.

Les membres du Comité d'accompagnement se sont réunis les 25/01/2017, 30/03/2017, 01/06/2017 et 15/09/2017.

3.2.2. Comité d'accompagnement dans le cadre de l'étude sur le logement social – Année 1

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.

Les membres du Comité d'accompagnement se sont réunis les 31/01/2017, 19/06/2017 et 11/09/2017.

3.2.3. Comité d'accompagnement dans le cadre de l'étude sur le logement social – Année 2

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 5.2 de la première partie de ce rapport.

Les membres du Comité d'accompagnement se sont réunis le 16/11/2017.

3.2.4. Comité d'accompagnement dans le cadre du projet « Pôle logement »

Les membres du Comité d'accompagnement se sont réunis le 10/05/2017.

3.2.5. Comité d'accompagnement dans le cadre du projet Politique de la ville – Référentiel foncier

Les membres du Comité d'accompagnement se sont réunis les 04/05/2017 et 28/06/2017.

3.2.6. Comité d'accompagnement dans le cadre du projet PEB

Il s'agit de la production d'un rapport d'analyse de la base de données des certificats PEB dont les détails figurent au point 3.1 de la première partie de ce rapport.

Les membres du Comité d'accompagnement se sont réunis les 26/04/2017 et 26/06/2017.

3.2.7. Comité exécutif du logement

Les membres du Comité exécutif du logement se sont réunis les 06/10/2017, 17/11/2017 et 15/12/2017.

3.2.8. Comité d'accompagnement dans le cadre du projet « Bilans énergétiques de la Wallonie »

Les membres du Comité d'accompagnement se sont réunis le 17/11/2017.

3.2.9. Comité de pilotage dans le cadre du projet « Plan HP – DiCS »

Les membres du Comité de pilotage se sont réunis les 19/04/2017, 25/05/2017 et 27/11/2017.

3.2.10. Comité d'accompagnement dans le cadre de l'étude sur les familles nombreuses

Il s'agit du projet « Etude sur le thème des familles nombreuses en Wallonie et l'accès au logement – Etat des lieux et prospective » dont les détails figurent au point 9 de la première partie de ce rapport.

Les membres du Comité d'accompagnement se sont réunis les 20/01/2017, 27/03/2017, 17/07/2017 et 09/10/2017.

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

Des réunions de travail ont eu lieu les 02/01/2017, 13/01/2017, 16/01/2017, 27/01/2017, 06/04/2017 et 12/04/2017.

3.2.12. Réunions de travail dans le cadre du projet « Evaluation de la grille des loyers »

17/02/2017 : Présentation préliminaire de l'évaluation de la grille au Cabinet

3.2.13. Réunion de travail dans le cadre de la collecte de données liées au logement

Des réunions de travail ont eu lieu les 11/04/2017, 12/06/2017 et 12/07/2017.

3.2.14. Réunion de travail dans le cadre du projet PEB

Des réunions de travail ont eu lieu les 10/01/2017, 02/06/2017 et 12/07/2017.

3.2.15. Réunion de travail dans le cadre du projet de création d'un Certificat universitaire de l'UCL en collaboration avec le CEHD et l'UO

Des réunions de travail ont eu lieu les 19/01/2017, 13/03/2017, 18/08/2017 et 25/08/2017.

3.2.16. Réunion de travail dans le cadre de l'étude à court terme sur le logement social – Année 1

Des réunions de travail ont eu lieu les 14/03/2017, 16/05/2017, 26/07/2017, 27/10/2017 et 24/11/2017.

3.2.17. Réunion de travail dans le cadre de l'étude à court terme sur le logement social – Année 2

Des réunions de travail ont eu lieu les 14/12/2017 et 19/12/2017.

3.2.18. Réunion de travail dans le cadre de l'étude sur les familles nombreuses

29/08/2017 : Entretiens qualitatifs avec des familles nombreuses

3.2.19. Réunion de travail dans le cadre du projet « Portail des données logement en Wallonie »

Des réunions de travail ont eu lieu les 13/01/2017, 20/04/2017, 23/06/2017, 07/09/2017, 11/10/2017 et 24/10/2017.

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

Des réunions de travail ont eu lieu les 11/01/2017, 17/01/2017, 07/02/2017, 09/02/2017, 10/02/2017, 21/02/2017, 02/03/2017, 10/03/2017, 16/03/2017, 21/03/2017, 11/04/2017 et 17/05/2017.

3.3. Participation à des conférences et séminaires

3.3.1. Participation active

- 04/04/2017 :** Université Paris Dauphine (Paris) – Séminaire/workshop *Center for Real Estate Moanagement* – « Vieillissement de la population et prix immobiliers résidentiels. Modélisation à l'échelle des arrondissements belges » – **Monsieur Marko Kryvobokov**
- 20/06/2017 :** IGRETEC (Forum Charleroi Créative) – Conférence-débat « Smart cities : quelles opportunités d'innovation pour l'entrepreneur et pour le citoyen ? » – **Monsieur Sébastien Pradella**
- 29/06/2017 :** Université Technologique de Delft (Pays-Bas) – Conférence de l'European Real Estate Society – « Urban and peri-urban residential rental markets : similar or different ? » – **Monsieur Marko Kryvobokov**
- 15/09/2017 :** CEHD – Inauguration de l'exposition « Le logement : hier, aujourd'hui et demain » - L'équipe du CEHD
- 01/10/2017 :** SWL (Charleroi) – Conférence de presse – « Chiffres clés 2016 du logement public en Wallonie » ; « Les candidatures au logement social en Wallonie » – **Madame Marie-Noëlle Anfrie et Monsieur Sébastien Pradella**
- 02/10/2017 :** Château de Monceau (Charleroi) – Soirée conférences Anniversaire du CEHD – Présentation du site « Portail de données logement en Wallonie » – **Madame Marie-Noëlle Anfrie et Monsieur Sébastien Pradella**
- 21/10/2017 :** Namur – Colloque *La galère du logement* – « Génération Tanguy, un logement pour tous » – **Monsieur Sébastien Pradella**
- 04/12/2017 :** Bibliothèque de l'Université du Travail (Charleroi) – Présentation du livre « Le logement en Wallonie : des clés pour comprendre » – **Mesdames Marie-Noëlle Anfrie et Stéphanie Cassilde et Messieurs Marko Kryvobokov et Sébastien Pradella**

3.3.2. Participation passive

- 22/05/2017 :** SPF Finance (Bruxelles) – Conférence MINFIN
- 29/06-01/07/2017 :** Université Technologique de Delft (Pays-Bas) – Conférence de l'European Real Estate Society
- 26/09/2017 :** CEHD – Séminaire sur les garanties locatives
- 02/10/2017 :** Château de Monceau (Charleroi) – Soirée conférences Anniversaire du CEHD « Logement : sortir de la jungle fiscale. Le cas de la France. »

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.

2017 : 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*

18/04/2017 : Fonds wallon du Logement (Charleroi) – **Formation des préposés du FLW à l'accueil téléphonique dans le cadre de l'étude sur les familles nombreuses** – Monsieur Marko Kryvobokov et Mademoiselle Pernelle Godart

04/10/2017 : Université de Strasbourg – **Co-encadrement de l'enquête pédagogique « Logement, identité, travail »** – Madame Stéphanie Cassilde

07 et 14/11/2017 : UVCW – **Formation sur l'identification de la vacance immobilière à partir des faibles consommations d'eau et d'électricité** – Madame Stéphanie Cassilde

24 et 30/11/2017 : CEHD – **Séance de scénario planning avec des experts dans le cadre de l'étude sur les familles nombreuses** – Mademoiselle Pernelle Godart et Messieurs Marko Kryvobokov et Sébastien Pradella

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 19 mai 2017.

Elle avait pour ordre du jour :

1. Constatation de la validité de l'Assemblée
2. Présentation et approbation du rapport d'activités 2016 (voir annexe)
3. Présentation et approbation des comptes 2016 (voir annexe)
4. Rapport du commissaire aux comptes
5. Décharge aux administrateurs et au commissaire aux comptes
6. Présentation et approbation du budget 2017 (voir annexe)
7. Programme annuel d'activités 2017 – 2018 (voir annexe)
8. Démission – Administrateur(s)
9. Situation du membre « Conseil supérieur du logement » - Information
10. 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 14/07/2017.

4.2. Conseil d'administration

4.2.1. Composition et fonctionnement (articles 22 à 34 des statuts) en 2017

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 – démissionnaire en date du 18.09.2017)

Monsieur Olivier Dubois (démissionnaire en date du 18.09.2017)

- un représentant du Ministre-Président :

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

Monsieur Stéphane Sozii (démissionnaire en date du 18.09.2017)

- 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 – démissionnaire en date du 18.09.2017)

- 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 (démissionnaire en date du 26.01.2017)

- 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 2017

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

- 06 mars 2017,
- 19 mai 2017,
- 15 septembre 2017.

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 2017*

Ce Comité ne s'est pas réuni en 2017.

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 2017*

Le Conseil scientifique ne s'est pas réuni en 2017.

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, décidé 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 »,
en abrégé « CEHD » ASBL
Rue de Turenne, 2 – 6000 Charleroi

Exercice clos le
31 décembre 2017

Rapport du commissaire à l'Assemblée Générale des Membres



Rapport du commissaire à l'assemblée générale des membres de l'association « Centre d'Etudes en Habitat Durable », en abrégé « CEHD », pour l'exercice clos le 31 décembre 2017

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de l'association « Centre d'Etudes en Habitat Durable », en abrégé « CEHD » (l'« association »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur l'audit des comptes annuels ainsi que notre rapport sur les autres obligations légales et réglementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale des membres du 19 mai 2015, conformément à la proposition de l'organe de gestion. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale statuant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2017. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de l'association « Centre d'Etudes en Habitat Durable » durant 2 exercices consécutifs (tandis que le signataire a exercé préalablement le mandat à travers une autre entité juridique durant 4 exercices consécutifs).

Rapport sur l'audit des comptes annuels

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de l'association, comprenant le bilan au 31 décembre 2017, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à € 479.678 et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de € 36.877.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'association au 31 décembre 2017, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA) telles qu'applicables en Belgique. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Nos responsabilités relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des

comptes annuels en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

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

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



Responsabilités de l'organe de gestion relatives aux 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 de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à l'organe de gestion d'évaluer la capacité de l'association à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe de gestion a l'intention de mettre l'association en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Nos responsabilités relatives à l'audit des comptes annuels

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou

résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou en cumulé, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes ISA et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'association;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, de même que des informations fournies les concernant par ce dernier ;



- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe de gestion du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de l'association à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur

les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire l'association à cesser son exploitation;

- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes annuels et évaluons si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons à l'organe de gestion notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les constatations importantes relevées lors de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Rapport sur les autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe de gestion

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

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire (révisée) aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier le respect de certaines dispositions de la Loi du

27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les fondations, les partis politiques européens et les fondations politiques européennes et des statuts, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

L'établissement et le contenu du rapport d'activités ainsi que du budget soumis à l'assemblée générale relève de la responsabilité de l'organe de gestion et ce rapport ainsi que le budget n'ont pas fait l'objet d'un contrôle de notre part.



Mentions relatives à l'indépendance

- Nous n'avons pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes annuels et nous sommes restés indépendants vis-à-vis de l'association au cours de notre mandat.
- Il n'y a pas eu de missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal des comptes annuels visées à l'article 17 de la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les fondations, les partis politiques européens et les fondations politiques européennes, qui se réfère à

l'article 134 du Code des sociétés, qui ont fait l'objet d'honoraires.

Autres mentions

- 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 fondations, les partis politiques européens et les fondations politiques européennes.

Genappe, le 23 mai 2018

« AUDICIA » ScPRL
Commissaire
Représentée par

Philippe BERIOT
Réviseur d'entreprises associé



Centre d'Etudes en Habitat Durable (asbl)

Rue Turenne 2-4, B - 6000 CHARLEROI •

Tél. : +32 (0)71 20 56 00 •

Mail : information@cehd.be

RPM CHARLEROI TVA (BE) 0841.609.612

BELFIUS BANQUE

IBAN BE52 0688 9459 0409

CODE BIC GKCCBEBB