

RAPPORT D'ACTIVITES 2018

Recherche

Stratégie Data-driven
Observatoires de l'habitat

Formation et séminaire

Services experts aux institutions



Reproduction autorisée, sauf à des fins commerciales, moyennant mention de la source :

Rapport d'activités 2018

Adopté par l'Assemblée générale du 22 mai 2019

Editeur responsable C.E.H.D. : Ornella Cencig, Présidente

Rédacteurs : Sébastien Pradella, Directeur ; Alexandra Boucher, Secrétaire de direction

Avec
le soutien de la

CEHD asbl

Rue de l'Écluse, 21

6000 Charleroi

Belgique

Tél. : +32 (0)71 204 492

e-mail : information@cehd.be

<http://www.cehd.be>



Wallonie

Cette publication est disponible par téléchargement sur le site du CEHD.

Table des matières

INTRODUCTION	5
PARTIE 1 – RECHERCHES ET ÉTUDES	7
1. Observation statistique générale du logement.....	9
1.1. Portail de données sur le logement en Wallonie	9
1.2. Conseil et expertise en matière de logement	10
2. Data Management	10
2.1. Sécurité des données	10
2.2. Actions d'acquisition de données	11
3. Observatoire de la qualité du logement	11
3.1. Analyse de la performance énergétique des bâtiments résidentiels : certificats PEB	11
3.2. Observatoire des permis de location	12
3.3. Taux d'effort et amélioration de la performance énergétique dans le logement social (TAPE)	13
4. Observatoire wallon des loyers et des prix immobiliers	15
4.1. Grille indicative des loyers privés en Wallonie.....	15
4.2. Observatoire des prix immobiliers résidentiels	17
5. Mode d'habiter et d'occupation des logements en Wallonie.....	19
5.1. Plan stratégique de patrimoine de logements publics : un outil d'aide à la décision d'investissement	19
5.2. Cadastre 2.0 du logement public – Valeur locative normalisée.....	20
5.3. Évaluation du plan habitat permanent	21
6. Schéma régional de développement du logement public	22
7. Conditions de logement des familles nombreuses	24
8. Certificat universitaire en gouvernance des territoires.....	25
9. Stratégie de diffusion et de vulgarisation sur les enjeux du logement.....	25
BILAN 2018	26
PARTIE 2 – GESTION INSTITUTIONNELLE ET BUDGÉTAIRE.....	30
1. Gestion des Ressources Humaines	30
1.1. Personnel 2018	30
1.2. Recrutements 2018	33
2. Gestion budgétaire et comptable	34
2.1. Faits marquants	34
2.2. Contrôles et audit de l'expert-comptable et du réviseur d'entreprises.....	34
2.3. Marchés publics et appels d'offres	35
2.4. Comptes annuels.....	36
3. Partenariats et collaborations	40
3.1. État des partenariats	40

3.2.	Participation à des comités d'accompagnement et groupes de travail.....	40
3.3.	Participation à des réunions de travail dans le cadre des différents projets.....	40
3.4.	Participation à des conférences et séminaires	41
3.5.	Enseignement et formations dispensés par le personnel	42
3.6.	Fonctions exercées dans les publications scientifiques	42
4.	Instances du CEHD	43
4.1.	Assemblée générale.....	43
4.2.	Conseil d'administration	43
4.3.	Comité de pilotage.....	45
4.4.	Conseil scientifique.....	45
5.	Fusion CEHD / SWL / SWCS	45
5.1.	Informations générales	45
5.2.	Comité de Pilotage	46
5.3.	Comité Ressources Humaines	46
5.4.	Groupes de travail	46
ANNEXES		47

INTRODUCTION

Le rapport d'activités 2018 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 et le subventionnement associé sur la base d'une année académique (soit du 1^{er} juillet au 30 juin de l'année suivante).

L'année 2018 consacre l'achèvement de plusieurs projets qui avaient été demandés en priorité par la Région wallonne à la suite de l'adoption d'une nouvelle déclaration de politique régionale 2017-2019. En effet, dès la rentrée de septembre 2017, le CEHD avait entamé trois grands projets qui ont pu être achevés en 2018 et mis à la disposition de l'autorité régionale au début de l'année 2019. Cette temporalité était particulièrement courte, car les délais de marchés publics sont incompressibles et les étapes de préparation des bases de données – souvent brutes, non harmonisées et incomplètes – consomment toujours autant de temps non prévisible à l'avance. Cela est sans compter la période d'analyse et surtout d'ajustement avec les parties prenantes puisqu'il s'agit souvent d'études d'aide à la décision.

La première partie du rapport présente l'achèvement de ces projets prioritaires et les réalisations pour les missions menées de manière permanente par le Centre. 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 importants ont été enregistrés en 2018 dont les plus importants sont :

- Pour ce qui concerne l'observatoire des loyers, la première enquête sur les loyers en Wallonie a eu lieu et un nouveau modèle de grille indicative des loyers a été élaboré. La grille a, par ailleurs, été instituée par le Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation (Art. 89). Le CEHD a ainsi préparé sa mise en œuvre, ce qui a permis une présentation de l'outil dès le premier trimestre 2019.
- En termes de qualité du logement, l'expertise acquise au cours de ces dernières années en matière de statistiques sur la performance énergétique des bâtiments a servi à trouver des solutions pour relever ce difficile défi d'intégration des travaux économeurs d'énergie dans la révision du mode de calcul des loyers sociaux. De nouveau, le CEHD a été très actif dans la mise en œuvre puisqu'il a contribué à la relance du cadastre du logement public et au calcul de la valeur locative de base des logements publics.
- En ce qui concerne le logement public, le cœur du nouvel outil appelé « Schéma de développement régional du logement public » a été mené en priorité au cours de l'année 2018. S'il est à mettre à jour régulièrement, il constitue une première dans le paysage de la politique wallonne du logement. Des solutions ont dû être trouvées face aux difficultés (insuffisances de données, interprétations contradictoires, etc.). Il devrait être présenté officiellement lorsque la Ministre de tutelle l'aura approuvé au premier semestre 2019.
- L'étude en vue de concevoir un outil de gestion stratégique du patrimoine de logement public appelé PSP, réalisée à la demande de la Société wallonne du Logement.
- Confirmant l'ancrage très fort du Centre durant cette année 2018 dans les recherches appliquées des politiques du logement, le volet quantitatif de l'évaluation du plan habitat permanent a fait l'objet d'une prolongation de la mission par le SPW-DICS.
- Le premier observatoire des prix immobiliers en Wallonie offre désormais une analyse plus approfondie et sur le temps long que les baromètres des transactions publiés par d'autres instances ne font pas. Ce travail a d'ailleurs suscité l'intérêt du Gouvernement à disposer d'une estimation de la valeur de revente des biens hypothéqués dans le cadre des prêts sociaux.
- Comme chaque année, le CEHD a été attentif à l'organisation d'événements gratuits de diffusion des résultats de ces travaux auprès de tous les acteurs du secteur du logement : journée d'études, séminaires, interventions dans les colloques professionnels, communiqués, synthèses, etc. Cela représente un volume significatif de temps de travail.

- Au-delà de l'insertion du CEHD désormais acquise et reconnue dans les réseaux scientifiques et académiques dans les matières qu'il traite, le Centre est associé depuis 2018 à l'organisation d'une formation universitaire

La seconde partie du rapport fait l'état de la gestion administrative et financière du Centre pour l'exercice social et comptable 2018. Le résultat annuel 2018 est négatif. La gestion des ressources humaines (politique de recrutement) y est également relatée.

Le rapport d'activités rend compte également, de manière transparente, des réunions des organes de gouvernance du Centre, des comités d'accompagnement ou de suivi, des participations actives à des groupes de travail, des interventions dans les formations ou des colloques scientifiques au sein desquels les travaux du CEHD ont été validés.

PARTIE 1 – RECHERCHES ET ÉTUDES

Cette première partie retrace l'évolution des projets et des actions de recherche accomplies en 2018 dans le cadre du programme annuel d'activités du CEHD.

Les métiers du CEHD sont :

- le pilotage de processus de collectes de données par enquête ou auprès d'organismes ainsi que le montage de coopération en matière d'échanges et de transferts de données jusqu'à la rédaction ;
- l'analyser tant quantitative statistique que qualitative ;
- l'exploitation des données en vue de l'application des politiques publiques (repérage de logements ou populations cibles, travaux d'estimation à grande échelle, etc.) ;
- d'évaluation de nouveaux instruments d'action publique pour le logement ;
- la rédaction, la publication et la diffusion de rapports et de notes à l'attention de différents bénéficiaires des services d'études ;
- le conseil auprès des autorités régionales ;
- la mise à disposition de statistiques validées et accompagnées de l'information nécessaire à leur utilisation par les bénéficiaires de nos services.

Dans la suite de ce rapport d'activités 2018, les résultats enregistrés et les réalisations au cours de l'année sont présentés par thèmes spécialisés de recherches sur l'habitat en Wallonie relevant des missions confiées au CEHD.



Observation statistique générale du logement

- Chiffres-clés du logement

Data management

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

Qualité de l'habitat

- 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 prix immobiliers

- Grille indicative des loyers
- Observatoire des prix immobiliers résidentiels

Mode d'habiter et d'occupation des logements en Wallonie

- Plan Stratégique Patrimonial (PSP)
- Cadastre 2.0 - Loyer
- Evaluation du Plan Habitat Permanent

Schéma Régional de Développement du Logement Public (SRDLP)

Condition de logement des familles nombreuses

Certificat universitaire en gouvernance des territoires

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 2018 du Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie

1. Observation statistique générale du logement

La première mission est l'observation et le 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 2018.

1.1. Portail de données sur le logement en Wallonie

Inédit en Wallonie, le CEHD a mis au point, en 2017, un portail de données publiques gratuites sur le logement en Wallonie. Le but de ce site est de valoriser ces données au mieux en les mettant à la disposition des institutions wallonnes et du grand public.

Le portail est, en effet, structuré autour des fonctionnalités suivantes :

- **Métadonnées.** Le portail offre de manière précise une description de la source de données et des producteurs de données.
- **Tableau.** De manière dynamique, l'utilisateur a la possibilité de trier les données au niveau de détail le plus fin avec le plus de variables possible 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 est assez novatrice dans la mesure où elle permet à l'utilisateur de faire une sélection de modes de représentation. L'utilisateur 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 en ligne et l'utilisateur peut s'y référer à tout moment dans son travail.

En 2018, plusieurs mois de travail ont été 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 les faire figurer sur le site portail de données.

Le portail a donc été enrichi de données sur le logement public (actualisation des données concernant le parc et ajouts des données candidatures) ainsi que sur les prêts hypothécaires sociaux et le coût du logement.

Chaque année, l'évolution du portail de données offrira des indicateurs nouveaux.

1.2. Conseil et expertise en matière de logement

En 2018, le Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie 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,
- IWEPS,
- Service Public de Wallonie – DGO4 – Département du Logement,
- Société wallonne du Logement,
- 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

Le CEHD réalise en majorité des traitements ultérieurs par rapport aux finalités liées à l'intérêt public qui ont permis la collecte des données à caractère personnel. Cette activité nécessite une mise en conformité par rapport au nouveau règlement général sur la protection des données (RGPD) entré en vigueur le 25 mai 2018.

Le CEHD bénéficie des services d'un conseiller en sécurité de l'information et délégué à la protection des données (DPO), désigné à la suite d'un marché public de services au cours de l'année 2018.

L'année 2018 a permis l'application du RGPD. Les principales mesures réalisées au cours de l'année sont :

- 1) Analyse de risque ou analyse d'impact relative à la protection des données (DPIA - Data Protection Impact Assessment avec le déploiement d'un logiciel visant à apprécier le risque pour les données à caractère personnel de fichiers stockés sur le serveur du CEHD ;

- 2) Mise en place de conventions et d'engagements de confidentialité avec tous les sous-traitants du CEHD ;
- 3) Rédaction et mises en œuvre de clauses de consentement dans le cadre de la collecte de données au moyen d'enquête en ligne par le CEHD ;
- 4) Engagements de mettre en place des mesures de sécurité des données avec le prestataire de services informatiques sous-traitants pour le CEHD.

2.2. Actions d'acquisition de données

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.

En 2018, le CEHD a été associé à plusieurs réunions de travail de l'Institut interfédéral de statistiques, sur l'invitation de l'IWEPS qui est l'unique interlocuteur reconnu pour la Wallonie, pour les données Logement disponibles dans le Censur 2011 et l'enregistrement des baux.

Pour répondre à cette demande, le CEHD a effectué un travail d'analyse des données disponibles et un relevé des problèmes rencontrés à l'heure actuelle. Une présentation de ce travail a été réalisée en janvier 2018 devant une assemblée rassemblant l'essentiel des utilisateurs potentiels wallons de ces données. La réunion avait pour but de recueillir l'avis de ces utilisateurs sur les conclusions du CEHD ainsi que leurs suggestions/souhaits pour le prochain Censur.

À la suite de cette étape, le travail a été élargi, sous l'impulsion de l'IWEPS, à l'ensemble des organismes belges utilisant les données logement du Censur. Des réunions de travail, auxquelles le CEHD a participé, ont été organisées pour identifier les limites de ces données. Des recommandations ont été rédigées à destination des autorités compétentes pour améliorer la qualité future des données Logement du Censur et des mesures à prendre pour comprendre d'où proviennent les lacunes.

3. Observatoire de la qualité du logement

En matière de statistiques sur la qualité du logement, le CEHD a poursuivi ses investigations relatives à la performance énergétique des bâtiments ainsi que les permis de location.

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, grâce à la base de données des certificats PEB¹, gérée 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. En juillet 2017, le CEHD avait publié le premier rapport de monitoring de la performance énergétique. Une deuxième édition était prévue pour 2018. Toutefois, les priorités d'étude voulue par le Gouvernement wallon nommé en juillet 2017 ont réorienté les moyens humains sur le travail d'estimation des gains de performance énergétique et des gains de facture énergétique dans le secteur du logement social.

¹ 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

Cependant, à la faveur de la mise à jour des *Chiffres-clés du logement en Wallonie*, le CEHD a saisi cette opportunité pour présenter une analyse des certificats PEB qui ne figurait pas dans le premier rapport de monitoring. Cette analyse concerne la répartition géographique des certificats, ainsi que des labels. Les résultats sont probants. D'abord, l'analyse insérée dans les *Chiffres-clés du logement en Wallonie* donne une idée statistique solide de la performance énergétique sous un angle territorial, à l'échelle des provinces, ainsi que des communes. C'est la première fois que chacun de ces niveaux géographiques peut accéder à sa situation en matière de certification PEB dans le résidentiel existant, et se situer quant aux autres provinces et communes.

Par ailleurs, le CEHD a publié un article dans les *Échos du Logement* afin de présenter une analyse originale d'approfondissement, en étudiant la diversité des indicateurs spécifiques composant les certificats PEB. En effet, les qualités énergétiques de l'enveloppe, du système de chauffage ou du système pour chauffer l'eau sanitaire ne sont pas forcément convergentes. Un bon label peut être obtenu même si l'un des indicateurs est moins performant que les autres. C'est également la première fois qu'une telle analyse était présentée.

Ces deux analyses d'approfondissement ont vocation à figurer dans les prochaines éditions du rapport de monitoring de la performance énergétique des bâtiments résidentiels. L'objectif du CEHD est de constamment enrichir l'analyse de cette base de données afin de parfaire les éléments d'études disponibles en la matière. La prochaine édition du monitoring présentera en outre la première analyse de la base de données de certification pour les logements neufs. Elle sera publiée au premier semestre 2019.

Pour en savoir plus :

Cassilde, S. (2018), « PEB et indicateurs spécifiques intermédiaires », *Les échos du logement*, N° 124, pages 20-21.

Anfrie, M-N., Cassilde C., Kryvobokov M., Pradella S. (2018), *Chiffres clés du logement en Wallonie – Troisième édition*, Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie, XX pages.

3.2. Observatoire des permis de location

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.

Depuis 2016-2017, le CEHD tente d'exploiter la base de données de la DGO4 qui répertorie une partie des permis de location délivrés en Wallonie en dépit de plusieurs difficultés techniques. Selon le plan annuel d'activités du CEHD, ce projet ne dispose que d'un dixième ETP.

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.

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. À 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.

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 avait été dressé en 2017 lorsque la démarche d'exploitation a débuté. De ce fait, le CEHD a envisagé d'autres moyens techniques pour le transfert des données depuis le SPW vers le CEHD. En 2018, un travail a été mené avec la DTIC pour obtenir les données sur un support physique afin de ne plus être confronté aux problèmes susmentionnés. Malheureusement, l'entrée en vigueur du Règlement général sur la Protection des Données (RGPD) oblige la DTIC à demander au CEHD de justifier ses besoins en données et sa légitimité à les demander. Un dossier de demande des données est donc en cours de constitution. Les analyses requises par l'Observatoire démarreront dès l'obtention des données par le CEHD au premier semestre 2019.

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

Dans le cadre de la réforme du mode de calcul des loyers dans le secteur du logement social afin de contribuer, entre autres, au refinancement des SLSP, le CEHD avait reçu pour mission de la part de la Ministre De BUE, en charge du Logement, dès septembre 2017 de fournir une aide à la décision pour la fixation de la part du gain de facture énergétique obtenue à la suite de travaux sur le montant du loyer social, et ce dans un but d'équité sociale entre les locataires publics. Pour rappel, 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.

Sur le plan de la méthodologie et des moyens disponibles, l'étude se focalise sur un échantillon – très important – de onze SLSP (parmi les plus importantes en termes de nombre de logements) réparties sur le l'ensemble du territoire de la Wallonie. Elles rassemblent plus de 40% de l'ensemble des logements publics.

Durant le premier semestre de l'année 2018, le Centre a, d'une part, poursuivi la reconstitution des bases de données pertinentes. Toutes les informations relatives à la fois aux ménages locataires, aux caractéristiques de performance énergétique et aux consommations figurent dans des fichiers séparés et dans des formats extrêmement différents d'une société à l'autre. Afin de jauger les gains de performance énergétique à l'échelle de l'ensemble du parc des logements publics des SLSP, un volume très important d'heures a été alloué au collationnement (uniformisation et correction des divergences) des fichiers suivants : 1) la base de données des certificats PEB, 2) les données des fournisseurs d'énergie (ORES et RESA), 3) les bases de données idoines des SLSP (notamment les listes de chantiers de rénovation énergétique). Au total, cinquante bases de données ont dû être fusionnées. Concrètement, les données de consommations énergétiques (électricité et gaz) ont pu être communiquées pour les cinq dernières années.

Concrètement, toutes les SLSP partenaires ont été rencontrées au premier trimestre 2018 pour approfondir la problématique. Le Centre a réalisé une première phase d'analyse des données rassemblées qui ont été présentées au Cabinet de la Ministre De Bue en octobre 2010. Une première note d'analyse a été produite à cette occasion. Ces résultats ont aussi été présentés à la Fédération des CPAS.

Plusieurs résultats sont d'ores et déjà tirés de cette étude. Tout d'abord, il convient de souligner la représentativité des données TAPE vis-à-vis de l'ensemble du secteur (en termes de type de logements, d'époque de construction, etc.). En effet, cela était une préoccupation majeure afin de s'assurer de la généralisation des résultats.

Cela a aussi permis de souligner l'état de la certification énergétique dans le logement social. En 2018, autour de 10% des logements sociaux disposent d'un certificat PEB, qu'il s'agisse d'un certificat original ou d'un duplicata ; la duplication étant autorisée sous certaines conditions. Notons que cela permet de souligner les progrès du secteur en termes de certification, puisque, dans le cadre de la Convention SWL – cadastre (voir ci-dessous), la coordination scientifique du CEHD a permis que les données de certification soient complétées pour la moitié du parc.

C'est aussi la première fois qu'une analyse agrégée est produite afin de rendre compte des interventions énergétiques réalisées depuis les années 1970 par les SLSP. Depuis cette date, les logements ont connu pour 88,2% d'entre eux des mises en conformité électrique, tandis que 50,3% ont bénéficié d'interventions sur les baies et fenêtres, 1,2% sur la toiture, 5,7% sur le système de chauffage central et 4,5% sur la façade. Pour la ventilation, cela concerne 1% des logements depuis cette date, tandis que pour 1,2% il y a une mention « rénovation » sans plus de précision. Enfin, 2,6% des interventions énergétiques ont été rassemblées dans une catégorie « autre » (interventions énergétiques sur une cave, un pignon, une salle de bain, etc.). Cela montre la diversité des interventions plus rares.

Une typologie des travaux a pu être présentée, distinguant d'une part les travaux pouvant être réalisés en phases (par exemple, remplacer des baies et fenêtres sur une façade, puis une autre) et, d'autre part, ceux devant être réalisés dans leur entièreté (par exemple, le remplacement du système de chauffage). Cette typologie a été complétée par la confirmation du ciblage des logements par les SLSP : ce sont bien les logements les plus énergivores sur lesquels ces interventions énergétiques ont eu lieu. Pour certains logements, jusqu'à 5 interventions énergétiques différentes ont été réalisées ; le label observé dans ce cas est plutôt économe (label B).

Après l'analyse des interventions énergétiques réalisées par les sociétés de logement public sur leur parc, le projet s'est poursuivi sur deux points :

- 1) Le CEHD a été appelé, dès le mois de mars, pour permettre la récolte des données sur les interventions énergétiques pour l'ensemble des logements dans le cadre du Cadastre du logement public en vue de permettre les simulations de la révision du mode de calcul pour l'ensemble des logements et de permettre également la préparation de la mise en œuvre pour le 1^{er} janvier 2020. En effet, à cette date, il sera nécessaire de disposer de l'ensemble des informations pour permettre le calcul exact du montant qui pourra être porté à charge du loyer lorsque des interventions énergétiques récentes ont été réalisées sur le logement. Le Cadastre du logement public jouera ce rôle de base de données centralisées. Le CEHD a mis en œuvre avec la SWL les nouvelles procédures et la récolte des données auprès des SLSP. Des renforts intérimaires ont d'ailleurs été commandés pour faire face à l'ampleur du travail.
- 2) Le CEHD effectue l'exploitation plus délicate des données consommations énergétiques en vue de déterminer leur impact sur la baisse de la facture énergétique des ménages locataires. Cette seconde phase d'analyse sera achevée au premier semestre 2019 (voir point 5.2.). Cette phase permettra d'aboutir au calcul des coefficients énergétiques mobilisés dans la nouvelle formule du calcul des loyers pour les logements sociaux.

Pour les perspectives 2019, le rapport final 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. La poursuite de ce projet sera étroitement liée à l'adoption et à la mise en œuvre du calcul révisé du loyer social.

Pour en savoir plus :

Cassilde, S. (octobre 2018), « Travaux de rénovation énergétique sur le parc de logements publics », *Note d'analyse du CEHD*, document reproduit à l'attention du Gouvernement wallon, 40 pages.

4. Observatoire wallon des loyers et des prix immobiliers

Suite à l'adoption du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, la grille indicative des loyers doit être élaborée sur des données collectées chaque année pour refléter l'état du marché. Le CEHD est chargé de l'opérationnalisation de ce projet. Cela comprend : 1) la réalisation d'une enquête par sondage auprès des ménages locataires du secteur privé en Wallonie et 2) la modélisation hédonique des loyers en vue de déterminer les coefficients monétaires affectés à chaque caractéristique du logement loué. Depuis 2016-2017, cette mission se complète de l'observatoire des prix qui tente de comprendre sur la longue durée l'évolution des déterminants des prix du logement en Wallonie (le suivi des transactions immobilières est déjà réalisé par les institutions comme la Fédération des Notaires de Belgique ou le SPF Économie).

4.1. Grille indicative des loyers privés en Wallonie

En vue de la préparation de la mise en œuvre de la grille indicative des loyers, un marché public visant la réalisation d'une enquête par sondage avait débuté dès le début de l'année 2018. Dans un temps très court, les données ont ensuite été validées, enrichies et réorganisées de manière à terminer la modélisation hédonique des loyers à l'échéance de la fin de l'année 2019. En 2018, la nouvelle grille indicative des loyers a donc été complétement revue tant dans sa méthodologie que par rapport aux données qui ont servi à sa confection.

Pour mémoire, le CEHD avait remis ces conclusions à la Ministre du Logement après avoir été chargé de l'évaluation de la phase de test de mise en œuvre de la grille indicative des loyers. L'évaluation analysait distribution des écarts entre les loyers observés et indicatifs, elle constatait le succès d'utilisation du site internet de la première grille wallonne (plus de 100.000 formulaires complétés), mais elle relevait que le profil d'utilisateur ne reflétait pas la configuration du parc locatif privé. De même, l'utilisation de la grille s'avérait problématique, car plusieurs informations encodées sont fréquemment invraisemblables, notamment par rapport à la superficie habitable, le nombre de chambres, etc. Parmi les recommandations, citons : veiller à un renforcement de la pédagogie à destination des utilisateurs de la grille (des moyens graphiques, etc.) ; abandonner le critère du « coefficient de pression immobilière » et développer une meilleure approche de la géographie économique ; augmenter raisonnablement le nombre de critères afin de réduire l'intervalle de négociations (+/-20%). L'article résumant le travail d'évaluation de la grille provisoire des loyers en Wallonie a été publié dans *Les échos du logement* en 2018.

La grille est désormais instituée par l'article 89 du *Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation*. Celui-ci prévoit une mise à jour annuelle des données et des valeurs fournies par la grille indicative. La conception de l'enquête, la préparation de la base de données et le traitement sont réalisés par le CEHD ; seule l'administration du questionnaire sur le terrain est confiée à un sous-traitant (afin de parcourir l'ensemble du territoire wallon). C'est pourquoi le CEHD a lancé une procédure de marché public début 2018. Après l'analyse des offres, en mars 2018, le marché a été attribué à IRBEUROPE, une société de sondage et récolte ayant son siège à Bruxelles. L'enquête s'est déroulée entre le mois de mai et le mois d'août 2018 sur l'ensemble du territoire régional, sous la surveillance et le contrôle du CEHD, pouvoir adjudicateur du marché.

En ce qui concerne l'échantillon réalisé, les logements d'utilité publique (y compris ceux loués auprès des AIS), les habitations atypiques et les kots ont été exclus de l'échantillon conformément au décret. L'enquête a été réalisée en face à face (77%) et par téléphone (23%). Après la phase de *data cleaning* réalisée par le CEHD (nettoyage et imputation des données), la taille de l'échantillon correspond à 4.112 logements mis en location sur le marché, soit 1% du parc locatif privé de la Wallonie. Cela constitue un excellent taux de sondage. L'échantillon est représentatif par rapport aux types de logements, aux époques de construction et à la distribution géographique (aux échelles des provinces et des arrondissements administratifs ainsi que dans les grandes villes).

Pour la vérification et l'amélioration des données sur les labels PEB des logements loués de l'échantillon, le CEHD a fait le croisement des données de l'observatoire avec la banque de données des certificats PEB du Département de l'Énergie en utilisant les adresses des biens. Cette étape fastidieuse d'enrichissement et de vérification renforce la fiabilité des données utilisées pour l'élaboration de la grille des loyers.

Une fois les données récoltées, le CEHD a élaboré la nouvelle grille indicative régionale au cours du dernier quadrimestre 2018. En utilisant l'approche statistique, la liste des critères intrinsèques du logement a été augmentée d'une vingtaine de critères. Un nouveau dispositif de prise en compte de la localisation a été mis au point. Les critères géographiques comprennent désormais l'indice de mobilité (calculé objectivement par l'IWEPS) et l'indicateur d'attractivité territoriale élaborés par le CEHD pour 19 zones géographiques délimitées comme homogènes en termes de niveaux de loyers constatés sur le marché locatif, en prenant en considération l'ensemble de plusieurs facteurs de localisation. L'ancien critère du « coefficient de pression immobilière » est donc abandonné.

Le principe de calcul des loyers indicatifs est désormais en trois étapes simples. Tout d'abord, la valeur de base est estimée en prenant en compte les variables du type de logement, de l'époque de construction, des travaux de rénovation, du nombre de chambres, de la superficie habitable, du nombre de salles de bain/salles de douche, du nombre de WC et du label PEB. Ensuite, la valeur de base est pondérée géographiquement. Enfin, des bonus (en fonction de la présence d'une cuisine équipée, d'un garage, d'un jardin et/ou d'autres éléments de confort) sont ajoutés. Grâce au nombre augmenté de critères, le CEHD a proposé de réduire l'intervalle de négociations jusqu'à +/-10%.

La nouvelle grille indicative des loyers est donc plus riche en critères, plus précise et surtout plus fiable statistiquement. La grille a été présentée au Cabinet de la Ministre du Logement le 17 janvier 2019. Le CEHD a été amené à apporter son support dans le cadre de la rédaction de l'arrêté du Gouvernement wallon pour tout le volet technique.

Le rapport sur l'observatoire des loyers privés en Wallonie en 2018 doit être présenté en mai 2019. Il fournira un ensemble d'indicateurs sur le niveau de loyer moyen par rapport à différentes caractéristiques des ménages ou de la composition du parc ainsi que de statistiques descriptives sur le parc locatif privé. L'intérêt de cette enquête annuelle complète sera de suivre les évolutions tant des loyers que de la qualité des biens immobiliers mis en location. Les résultats feront l'objet d'une diffusion publique et seront présentés aux professionnels du secteur dans le courant de l'année 2019.

En outre, la deuxième enquête sur les loyers en 2019, toujours représentative sur l'ensemble du territoire wallon, est prévue dans le programme d'activité 2019-2020. Cela répond à une nécessité d'actualisation et d'objectivation des valeurs indicatives à partir des relevés statistiques précis sur le marché. En novembre-décembre 2018, le CEHD a d'ailleurs préparé le cahier des charges pour l'enquête 2019. Le marché public a été lancé en janvier 2019. Après l'analyse des offres, en mars 2019, le marché a été attribué à la société IRBEUROPE.

Pour en savoir plus :

Pradella, S., Kryvobokov, M. (2018), « Évaluation de la grille indicative provisoire des loyers en Wallonie », *Échos du logement*, No 122, pages 27-30.

Pradella, S., Kryvobokov, M. (2018), « Grille indicative des loyers : proposition du modèle d'estimation 2018 », document reproduit à l'attention du Gouvernement wallon.

Calculateur actualisé du loyer indicatif : <https://www.loyerswallonie.be>

4.2. Observatoire des prix immobiliers résidentiels

Ce projet n'a pas pour but de dupliquer les publications périodiques sur l'état du marché immobilier du SPF Économie ou de la Fédération des Notaires. De manière plus approfondie, il y a peu de publications présentant de manière synthétique et analytique ces données à l'échelle régionale. Un exemple est l'observatoire des ventes des biens résidentiels en Région de Bruxelles-Capitale qui existe depuis une douzaine d'années, avec des actualisations tous les 2-3 ans. L'observatoire des prix de vente vise donc à combler ce retard de la Wallonie parmi les outils d'informations sur l'immobilier résidentiel.

La première édition de l'observatoire wallon des prix immobiliers résidentiels a été publiée en ligne en 2018. Destinée à l'ensemble des acteurs publics du logement et de l'habitat durable ainsi qu'aux acteurs économiques, associatifs ou de la société civile, l'étude présente les principaux indicateurs du marché de logements en Wallonie et ses évolutions au cours des années récentes.

Le contexte démographique, en tant que demande en logements, et l'évolution du parc de logements, en tant qu'offre, sont analysés avec les représentations cartographiques à l'échelle communale. Un résultat important sur la localisation de la croissance de l'immobilier résidentiel est tiré de ce rapport. En effet, l'évolution la plus forte relative au nombre de logements n'est pas observée dans les importants centres urbains, mais dans les communes moins peuplées, notamment en province de Luxembourg, le long de l'axe Bruxelles-Luxembourg (hors la ville de Namur) ainsi qu'en province de Liège (hors la ville de Liège et la plupart de ses communes voisines). On constate aussi qu'au niveau wallon, la dynamique immobilière a dépassé la dynamique démographique entre 2006 et 2016.

Dans le rapport de l'observatoire, le marché immobilier est abordé sous l'angle du nombre de transactions, de la taille des parcelles des biens vendus et des prix de transactions. Au cours d'une quinzaine d'années, on constate une baisse significative (-48%) de la superficie moyenne d'une parcelle de villa, alors que la taille moyenne d'un terrain à bâtir reste presque sans changement. Les prix immobiliers résidentiels ont connu une forte hausse en terme réel. La dynamique des prix la plus forte est observée pour les appartements du dernier décile des prix. Pour ce segment, l'évolution des prix a bien dépassé celles des villas et des maisons ordinaires.

Le projet d'observatoire a profité de l'acquisition de la base de données anonymisées de ventes des biens individuels du SPF Économie. De lourdes démarches administratives ont été accomplies pour l'obtenir. Les prix individuels ont été modélisés avec la méthode de la régression hédonique. En dépit des limitations induites par les données (notamment, le manque d'informations concernant les attributs intrinsèques des biens et leur localisation précise dans le territoire communal), le modèle relève des éléments importants intervenants dans la formation des prix immobiliers en Wallonie.

- Le modèle relève que la superficie de la parcelle influence significativement la valeur du bien, mais pas linéairement : une petite superficie est pénalisée ainsi qu'une trop grande superficie. Il s'agit probablement d'un signal de l'évolution des préférences des habitants pour une occupation du sol plus dense et plus durable.
- La géographie joue continue de jouer un rôle fondamental dans la formation des prix de l'immobilier au sein de la région. La localisation d'un bien dans une commune de périurbaine influence toujours les prix de manière significativement positive ; contrairement aux biens situés dans des agglomérations où cela n'est pas toujours le cas.
- Pour la plupart des types de biens vendus, le modèle confirme l'impact négatif du vieillissement de la population (mesuré comme le ratio du nombre de personnes âgées aux populations actives) sur les prix immobiliers. En d'autres termes, les personnes âgées libèrent (baby boom) des biens immobiliers en quantité suite aux décès et souvent des biens « défraîchis ». Cela a donc un effet à la baisse sur les prix dans ces zones. Ce phénomène ne doit pas manquer d'amener une réflexion du secteur tant sur le plan économique que social.

- Finalement, les coefficients de régression des variables temporelles donnent la possibilité de discerner les évolutions annuelles des prix, en prenant en compte les attributs des biens vendus.

Trois indicateurs d'accessibilité financière du logement ont enfin été calculés : l'effort financier en nombre de revenus annuels médians pour l'achat d'un logement d'un prix médian ; le revenu net nécessaire à l'achat d'un logement pour un ménage wallon contractant un crédit hypothécaire (sous certaines hypothèses) ; la durée de remboursement d'un emprunt hypothécaire en considérant les revenus par décile des ménages. Les deux derniers indicateurs concernent l'accès aux emprunts hypothécaires proposés par les banques commerciales. On constate que pour la moitié des ménages wallons ayant une déclaration fiscale commune, le recours au crédit hypothécaire n'est pas possible : soit le revenu n'est pas suffisant pour permettre le remboursement d'un crédit, soit la période théorique de remboursement est supérieure à 30 ans et rend donc l'octroi du crédit peu probable.

Le premier rapport de l'observatoire des prix a été présenté et mis à disposition gratuitement sur le site du CEHD au cours de l'année écoulée. Il a été présenté lors d'un séminaire en novembre 2018 et lors de la *CAP Construction networking conference* à Namur à la fin de l'année en présence de nombreux professionnels de la construction et de l'investissement immobilier.

Les résultats de la première édition montrent l'intérêt pérenniser (de manière bisannuelle) l'observatoire des prix immobiliers en Wallonie, à l'instar de Bruxelles, pour actualiser de manière systématique les indicateurs et mieux appréhender les évolutions futures du marché acquisitif. De nombreuses implications pour les politiques à mener peuvent être retirées de ce travail indépendant et analytique du marché. La deuxième édition de l'observatoire des prix est planifiée pour 2020.

Le projet a permis de faire émerger des perspectives très prometteuses d'application pour l'aide à la décision. Notamment, la modélisation des prix immobiliers permet de développer une estimation en masse sur des portefeuilles de biens. C'est pourquoi le Gouvernement et les deux organismes de prêts sociaux (SWCS et FLW) ont sollicité le CEHD pour réfléchir à une estimation de la valeur des biens sur lesquels ils détiennent une hypothèque. En effet, si la dette publique régionale en matière de logement est importante, il ne faut pas perdre de vue qu'elle est couverte par des actifs. Un des premiers objectifs de ce projet est de fournir une estimation statistiquement valide de ce que valent, sur le marché acquisitif (ancien) actuel, les biens immeubles sur lesquels la Société Wallonne du Crédit Social (SWCS) et le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie (FLW) détiennent des hypothèques. L'étude sur la valorisation estimée des actifs hypothéqués de la future Agence wallonne de l'Habitation durable et du FLW est planifiée pour le CEHD en 2019-2020 (remplaçant l'observatoire des prix immobiliers pour cette année). Il s'agirait de produire une analyse exploratoire de la valeur moyenne des prix d'achat et de son évolution temporelle ainsi que des fourchettes d'estimation des valeurs des biens hypothéqués sur le marché immobilier actuel. Un état des lieux de l'ensemble des données dont disposent la SWCS (la future Agence) et le FLW est prévu comme une étape nécessaire qui déterminera le choix méthodologique de l'analyse. A priori, l'emploi de la modélisation hédonique serait approprié, mais il dépendra de l'état réel des données disponibles sur les biens hypothéqués.

Pour en savoir plus :

Kryvobokov, M. (2018), « Observatoire des prix immobiliers en Wallonie », Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie, Rapport de recherche, 73 pages.

5. Mode d'habiter et d'occupation des logements en Wallonie

En 2018, outre la qualité du parc résidentiel (public ou privé) et l'économie du logement (loyer, prix, factures énergétiques), les projets d'étude sur les modes d'habiter comptent parmi les réalisations récurrentes du CEHD.

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

Le CEHD est chargé, depuis octobre 2017, par la SWL du projet portant sur l'étude de faisabilité du « *plan stratégique de patrimoine* », c'est-à-dire un outil d'aide à la décision en matière d'investissement pour la rénovation et la construction de logements publics. Cet outil de gestion et d'aide à la décision pour les Sociétés de Logement de Service Public (SLSP) est en fait une adaptation des Plans Stratégiques du Patrimoine établis en France dans le courant des années 2000 par les organismes de logement social et rendu obligatoire. La convention d'études a été négociée avec la SWL pour une durée d'un an ; elle a été achevée à la fin de l'année 2018. Cette étude disposait d'un collaborateur scientifique, supervisé par une chargée de recherches du Centre.

En 2018, l'objectif de la recherche était de tester la faisabilité de cet outil en Wallonie grâce à l'élaboration d'un PSP dans une SLSP, à partir des données disponibles.

Durant les premiers mois de 2018, des contacts ont été pris avec différentes SLSP (*Le Foyer Namurois*, *Le Foyer Jambois* et *Mon Toit Fleurusien*) afin de leur proposer d'être « SLSP pilote ». *Mon toit Fleurusien* a été sélectionné tant en raison de l'intérêt de son personnel pour participer à l'opération pilote que la richesse de son système d'information sur son parc. Parallèlement, des contacts ont été pris à la SWL afin d'obtenir un accès au cadastre du logement public et identifier les données utiles au PSP qu'il contient. Enfin, des recherches ont été effectuées pour identifier les sources de données permettant de qualifier l'environnement des sites de logement public afin d'en tenir compte dans leur évaluation par le PSP. Des données pertinentes ont été trouvées à l'IWEPS (notamment à travers l'indice des conditions de bien être, IBCE) ainsi que dans diverses bases de données géographiques, en *open source* ou officielles (*walonmap*).

Dans un deuxième temps, le travail a consisté à exploiter les données ainsi réunies afin d'évaluer et de noter les sites de logements publics gérés par *Mon Toit Fleurusien* sur trois aspects : la qualité technique, la performance énergétique et la qualité de l'environnement, l'évaluation de chacun de ces aspects reposant sur plusieurs indicateurs. L'évaluation de la performance énergétique et de la qualité de l'environnement a nécessité de mettre en place des procédures spécifiques d'analyse et de traitement des données. Pour ce qui concerne la performance énergétique, l'évaluation est basée essentiellement sur les données issues du cadastre du logement public. Or, celles-ci ont simplement pour but, à l'origine, de décrire l'isolation des différents composants du bâtiment. Elles ne donnent pas une appréciation de la qualité de cette isolation. C'est pourquoi le CEHD a mobilisé le modèle développé au cours d'une précédente recherche et permettant d'évaluer la performance énergétique d'un bâtiment à partir de données descriptives (cf. CEHD, *l'isolation thermique. Éléments pour l'interprétation des variables disponibles dans l'Enquête sur la Qualité de l'Habitat ; 2014* et CEHD, *EQH 2006-2007 / EQH 2012-2013. L'isolation thermique. Construction de variables comparables et approfondies*, 2014) et l'a adapté aux données présentes dans le cadastre du logement public. Pour ce qui concerne l'environnement des sites de logements publics, le CEHD a montré au cours de cette étude comment l'utilisation de systèmes d'information géographiques (SIG) permettait d'améliorer considérablement sa connaissance et sa description et, de ce fait, permettait une évaluation plus sûre de la qualité de cet environnement.

Une fois ces évaluations effectuées, les sites de logements publics ont été classés en fonction des notes qu'ils ont obtenues pour ces différents aspects au sein d'une typologie. Ce classement a été réalisé par le biais d'une matrice « Atouts techniques/Attraits environnementaux », les atouts techniques concernant la qualité technique des bâtiments ainsi que leur performance énergétique et les attraits environnementaux correspondant à l'évaluation de la qualité de l'environnement.

Cette typologie permet à chaque SLSP d'avoir une vue d'ensemble de son patrimoine et de mieux cerner les interventions qu'elle doit réaliser afin de maintenir ou améliorer la qualité de celui-ci.

La recherche réalisée par le CEHD a permis de faire la preuve qu'un PSP peut être mis en place en Wallonie à partir des données existantes et qu'il permettrait d'apporter un plus aux SLSP en valorisant mieux les données dont elles disposent sur leur parc (notamment les données issues du cadastre du logement public). Pour le pouvoir régional, le classement dans la typologie facilitera les choix budgétaires dans la mesure où connaître la distribution de l'ensemble des sites de logements publics au sein de cette typologie permet de mieux identifier les types d'interventions à financer et les lieux de ces interventions. Cette recherche a également permis de mettre en évidence certaines lacunes dans les données disponibles et les améliorations à apporter au cadastre du logement public pour rendre celui-ci plus complet et utile aux SLSP.

Le rapport final de cette recherche a été remis au commanditaire et approuvé par celui-ci.

Pour en savoir plus :

Anfrue, Marie-Noëlle & Gobert, Olivier (2019), « *Élaboration d'un plan stratégique du patrimoine à destination des SLSP wallonnes* », Centre d'Études en Habitat Durable, Rapport de recherche, Charleroi, 93 pages.

5.2. Cadastre 2.0 du logement public – Valeur locative normalisée

Les compétences et les missions du CEHD servent à effectuer les opérations de recherches et de calculs qui permettent concrètement de mettre en œuvre des mesures de politique du logement. Dans le cadre de la révision du mode de calcul des loyers (voir projet « TAPE » décrit ci-dessus), la collecte des données nécessaires à établir la base de calcul pour le loyer social, c'est-à-dire la valeur locative normalisée. Celle-ci se définit comme l'estimation du loyer qu'aurait sur le marché locatif privé un logement public, en tenant compte de la localisation notamment. Cette opération de calcul très importante est menée en étroite collaboration avec la Société wallonne du logement qui dispose déjà d'une infrastructure informatique et de technique immobilière pour recueillir toutes les informations sur les logements publics (appelé Cadastre du logement public). Elle est une étape qui contribue directement à la mise en œuvre du nouveau mode de calcul. Dans l'état actuel du projet mené en concertation avec les SLSP, l'actualisation des informations et du calcul de la valeur locative normalisée seront réalisés chaque année.

Le mode de calcul retenu pour réviser les loyers publics et fournir une formule unique et commune à l'ensemble des SLSP comporte deux éléments pour lesquels le concours du CEHD est requis : la valeur locative normale (VLN) et le coefficient énergétique (qui est calculé dans le cadre du projet TAPE, décrit ci-dessus). La VLN est calculée à partir : 1) des coefficients valorisant chacune des caractéristiques d'un logement loué dans le secteur privé, coefficients calculés dans le cadre de la grille indicative des loyers privés et 2) des données permettant de décrire le parc des SLSP afin de réaliser le calcul de la VLN pour chacun des logements.

Afin de disposer des données nécessaires au calcul de la VLN, le CEHD a été associé par le Cabinet de la Ministre de tutelle à la relance du cadastre, dit « Cadastre 2.0 » pour les aspects d'organisation scientifique des données (qualité, taux de remplissage, opérationnalisation des concepts, vérification, etc.). Il s'agit de la consolidation d'une base de données concernant tous les logements des SLSP (soit près de 103000 logements) pour une centaine de variables nécessaires au calcul de la VLN et du coefficient énergétique. En effet, la base de données informée et stockée dans Abyla (logiciel du cadastre du logement public) s'est révélée lacunaire en ne permettant de calculer la VLN que pour moins de 1000 logements. Le CEHD a donc suspendu la réalisation du projet TAPE entre les phases 1 et 2 afin de contribuer à l'alimentation massive et consolidée d'Abyla.

Au cours du dernier trimestre 2018, le bilan de l'état des données a été dressé avec le CEHD. Une première évaluation des besoins a fait l'objet de plusieurs présentations au Comité de pilotage du Cadastre (CEHD agissant en tant que membre invité). À la demande du Cabinet de la ministre, une convention d'études – en référence au mode de passation en procédure négociée sans publicité au titre de la nature spécialisée des services scientifiques demandés – a été négociée et signée entre la SWL et le CEHD jusqu'à la fin de l'année tandis que les SLSP ont reçu une subvention pour renforcer leur capacité de collecte des données. Le projet vise la réalisation de cycles complets de data management comportant la collecte, la vérification, le calcul et enfin la recommunication aux services du Cadastre du logement public, pour incorporation dans le système, de données « Cadastre » par leurs soins. Les données ont été réparties en cinq « paquets » et elles sont transmises officiellement par les SLSP via les procédures prévues dans le cadre du cadastre du logement public.

Dès janvier 2019, l'exécution de cette convention a débuté. Ainsi, les variables dites « priorités 5 » (les variables les plus urgentes à collecter et qui contribuent le plus à la VLN : le type urbanistique, l'année de construction, le label PEB, etc.) ont été collectées de manière consolidée pour 99000 logements. La VLN, dans sa version plancher, a ainsi pu être calculée pour ces 99000 logements.

Les VLN calculées ont alimenté les simulations des loyers pour présentations au Gouvernement, ainsi qu'au secteur, dans l'objectif de la réforme du calcul des loyers du secteur public. La contribution du CEHD est importante et décisive dans le fait de rendre possibles les arbitrages en termes de politiques publiques en la matière.

La mise en œuvre de la convention se poursuit pour l'année 2019. Les prochains processus de cycles de collecte de données sont les variables dites priorités 1 à 4 (ainsi que pour les priorités 5 de SLSP accusant des retards dans la transmission de leur fichier). Cela permettra des calculs consolidés afin d'atteindre des VLN dans leur entièreté, les variables en cours de collecte étant nécessaires au calcul. Par ailleurs, c'est la première fois qu'une vision d'ensemble des caractéristiques du parc public est disponible.

Pour en savoir plus :

CEHD – Tableaux de bord (set de fichiers) portant sur l'état d'avancement du remplissage du Cadastre, documents et fichiers produits à l'attention exclusivement du Comité de pilotage du Cadastre du logement public.

5.3. Évaluation du plan habitat permanent

Le CEHD mène 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.

Débuté en 2017, le projet consistait pour le CEHD à guider 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. Cette étape a permis de s'assurer que l'ensemble des résultats du rapport peuvent être généralisés, autrement dit que les ménages relogés retrouvés et qui acceptent de participer au questionnaire sont bien représentatifs de l'ensemble des ménages relogés. Les résultats ont conclu en faveur de cette représentativité.

Durant l'année 2018, le rapport quantitatif d'évaluation a été réalisé et finalisé comme prévu. La DICS a également demandé une étude complémentaire pour approfondir certains résultats, intégrés dans le rapport final. La convention a donc été prolongée en 2018 par le commanditaire. Le CEHD s'est basé sur la base de données collectées par les travailleurs sociaux, inédite pour analyser la situation des ménages relogés, et évaluer le relogement. Un total de 362 ménages ont participé.

Au sein des 2711 ménages relogés depuis la création du Plan, 1617 ont été retrouvés ; en leur sein, 798 sont éligibles (notamment, ils ne sont pas retournés en habitat permanent). C'est donc près de la moitié des ménages éligibles qui figurent dans la base de données.

Parmi les résultats les plus marquants, il convient de souligner les améliorations de conditions de logement à la faveur du relogement. Les indicateurs objectifs (présence d'un WC à l'intérieur du logement, présence d'une salle de bain en état d'usage à l'intérieur, des parois nécessitant d'être remplacées en totalité ou en partie, présence d'une installation électrique agréée, etc.) présentent tous une amélioration. Par exemple, pour la salubrité, 45,3% des habitations HP sont humides (31,2% ont des moisissures, et 32,6% ont des murs mouillés du fait d'une condensation forte) tandis que l'on passe à 18% de logements humides post-relogement (pour le logement occupé par les ménages au moment de l'enquête ; dans 12,7% des cas, il y a des moisissures, et pour 9,4% il y a des murs mouillés).

Si les améliorations sont nettes, la situation actuellement observée est perfectible et indique que les ménages relogés, pour autant que leurs conditions de logement se soient drastiquement améliorées, font encore partie des conditions les plus précaires et les plus touchées par les manquements en termes de salubrité. Cela montre l'impact positif du Plan Habitat Permanent sur les conditions de logement de ces ménages tout en encourageant à poursuivre les actions en faveur d'un logement digne et de qualité.

Les résultats ont été terminés et remis dès le début de l'année 2019 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 début 2019. Le rapport final sera donc publié à l'automne 2019. La mission dévolue au CEHD est achevée.

Pour en savoir plus :

Cassilde, S. (à paraître automne 2019) « Volet quantitatif - Rapport d'analyse de l'enquête réalisée auprès des ménages relogés quant à la problématique du relogement (titre provisoire) », *Plan Habitat Permanent, Troisième rapport d'évaluation*, Direction de la Cohésion sociale (DICS).

6. 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. La Ministre de tutelle a donc chargé le CEHD de concevoir et de mettre en œuvre ce nouvel outil de la politique du logement public en Wallonie. Ce type de schéma est inédit et n'a jamais été réalisé. Il doit donc être envisagé comme un premier pas qui fera l'objet de développement de plus en plus sophistiqué dans les années à venir. Notamment les capacités prévisionnelles de la demande et de la production de logements publics deviendront plus abouties et fiables dans les prochaines mises à jour du schéma.

Dès la fin 2017, 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. Dans le cadre du plan d'activités 2017-2018, les efforts ont été placés sur la réalisation du diagnostic préalable en vue de l'élaboration du schéma de développement régional du logement public en tenant compte des spécificités wallonnes.

Jusqu'au milieu de l'année 2018, un important travail de collectes des données nécessaires auprès des différents organismes compétents (SPF Économie et SPF Finances, IWEPS, ONSS, Société wallonne du logement, Fonds du logement des familles nombreuses...) a été réalisé. Les données ont ensuite été analysées et les divers indicateurs nécessaires au diagnostic ont été calculés. Cela a permis de mettre à plat l'état de la situation pour ensuite envisager de dessiner les orientations du Schéma et aboutir aux objectifs de production, de transformation et de rénovation propres à chaque commune de Wallonie.

Outre une présentation de l'offre existante, ce schéma s'emploie à répondre à trois grandes questions.

La première consiste à déterminer le nombre de logements que la Wallonie est en capacité de construire d'ici 2030 au vu de ses performances passées et des évolutions économiques futures. Il s'agit ici d'établir une fourchette réaliste du nombre de logements/année pouvant être produits d'ici 2030. Un lourd travail de modélisation économétrique a été mis au point par le Centre en vue de jeter les bases d'un modèle de prévision (lequel utilise d'ailleurs les prévisions économétriques du Bureau fédéral du Plan ou de l'IWEPS).

La deuxième question s'intéresse à la localisation des logements à construire. Le Gouvernement wallon a clairement fait part de son intention de créer des logements publics uniquement dans les zones permettant de garantir l'accès des locataires à l'emploi et aux services. Le travail du CEHD a donc consisté à identifier quelles sont les communes les mieux placées pour recevoir des logements publics selon ces critères. Il a également analysé quelles étaient les communes présentant les plus forts besoins en logement public en fonction de leur dynamique démographique, des risques de fragilité face au logement (pauvreté, prix du foncier, composition sociodémographique des ménages, chômage) et de la demande en logements publics. Le croisement des différents indicateurs élaborés par le CEHD a permis de déterminer 92 communes présentant, plus que les autres, les caractéristiques justifiant la création de logements publics sur leur territoire.

Enfin, la troisième question consiste à définir le nombre et le type de logements qu'il est nécessaire de créer pour répondre adéquatement à la demande. Une précédente recherche du CEHD a mis en évidence un déséquilibre flagrant entre l'offre et la demande en logements publics en Wallonie, le parc étant caractérisé par une suroffre en logements 3 chambres et une sous-offre pour les petits logements (1 chambre) ainsi que, dans une moindre mesure, pour les grands logements (4 chambres et plus). Partant de ce constat, le CEHD a mis au point une méthode de calcul pour déterminer le nombre et le type de logements dans chaque commune de façon à rééquilibrer l'offre et la demande en favorisant la création des types de logements en sous-offre. La méthode tient compte également des efforts passés des communes en matière de création de logements publics. Grâce à la définition d'un objectif de couverture de la demande, elle amène les communes qui n'ont que peu développé leur parc à s'impliquer davantage (tout en restant dans les limites de la demande afin de ne pas créer de suroffres). Au contraire, les communes qui remplissent déjà cet objectif à l'heure actuelle ne se voient pas recommander d'augmenter leur parc d'ici 2030 – il s'agit d'une recommandation puisque le schéma est indicatif – mais elles peuvent volontairement produire.

La réponse à ces trois questions a permis d'aboutir à l'établissement de zones privilégiées de développement du logement public dans l'espace régional et à une évaluation du nombre de logements à créer par communes. Les résultats ont été présentés au cabinet de la Ministre du Logement et approuvés en octobre 2018. Il s'agissait donc du premier blueprint du schéma.

En fin 2018 et début 2019, le CEHD s'est attaché à la réalisation du schéma de développement régional du logement public proprement dit. Fort des analyses précédemment réalisées, il a élaboré un document de planification répartissant les communes en zones d'objectifs différents. Ces zones tiennent compte à la fois des dynamiques démographiques (croissance démographique ou, au contraire, vieillissement et décroissance), des enjeux en matière de production de logements (pression foncière, prix de l'immobilier, pauvreté...) et de la demande en logements publics. Le rapport final présentant l'ensemble du diagnostic et les SRDLP a été remis à la Ministre du Logement en avril 2019. Le détail et les suites du schéma seront abordés dans le rapport d'activités 2019.

Pour en savoir plus :

Anfrie M.-N. « Diagnostic préalable – Schéma régional de développement du logement public », *rapport intermédiaire de recherche*, Centre d'Etudes en Habitat Durable, Charleroi.

7. 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 » commandée par le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie (FLW) a débuté en 2017 et elle a été achevée en 2018. Pour rappel, cette étude inédite en Wallonie a pour objectif d'établir un premier « **tableau de bord wallon** », à partir d'indicateurs statistiques complets. Cette recherche dresse un état des lieux de la démographie des familles nombreuses du point de vue du logement, met en évidence leurs besoins actuels en matière de logement et détermine les évolutions futures les plus vraisemblables qui pourraient impacter les conditions de logement de ces ménages.

Les deux premiers volets de cette étude ont été réalisés en 2017, avec les deux rapports intermédiaires publiés en mars (les statistiques selon les grandes enquêtes disponibles) et en décembre (l'analyse de l'Enquête FLW/CEHD 2017 auprès de 2.400 familles nombreuses).

En 2018, le troisième volet a poursuivi l'analyse en s'interrogeant 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. Les trois champs de recherche des évolutions futures concernent : le nombre de familles nombreuses, leur accessibilité financière par rapport au logement et l'offre de logements à destination des familles nombreuses. Pour ce faire, la méthodologie du scénario planning est employée avec la participation de 16 experts, actifs soit au sein d'organismes publics compétents dans les matières liées au logement des familles nombreuses ou les organismes représentatifs de la société civile, soit dans les universités. Parmi les points dont les experts s'accordent est une détérioration de l'accessibilité financière du logement et une diminution de l'offre de logements adaptés aux familles nombreuses à moyen terme, soit d'ici 6 à 15 ans. La nécessité d'une action publique forte est soulignée dans les conclusions. Le troisième rapport de l'étude a été fini en janvier 2018.

À la demande du FLW, au premier semestre 2018, la synthèse de l'étude réalisée par le CEHD a été préparée en collaboration avec le FLW. Durant l'année 2018, les résultats synthétiques de cette étude étaient présentés par le CEHD au conseil d'administration du FLW (avril), à la conférence de presse FLW/CEHD « Les familles nombreuses en Wallonie et l'accès au logement » (juin) et à la sous-commission habitat du Plan de cohésion sociale de la Ville de Liège (novembre). À cette occasion, de nombreux supports visuels nécessitant la production d'infographie ont aussi été produits.

Pour en savoir plus :

Anfried, M.-N., Godart, P., Kryvobokov, M. & Pradella, S. (2017), « Étude sur le thème des familles nombreuses en Wallonie et l'accès au logement : état des lieux et prospective. Partie 1. Grands indicateurs », *Rapport 1*, Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie, Charleroi, 76 pages

Godart, P., Kryvobokov, M. & Pradella, S. (2017), « Étude sur le thème des familles nombreuses en Wallonie et l'accès au logement : état des lieux et prospective. Partie 2. Enquête sur les conditions de logement des familles nombreuses en Wallonie », *Rapport 2*, Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie, Charleroi, 316 pages.

Godart, P., Kryvobokov, M. & Pradella, S., (2018) « Étude sur le thème des familles nombreuses en Wallonie et l'accès au logement : état des lieux et prospective. Partie 3. Prospectives des conditions de logement des familles nombreuses en Wallonie », *Rapport 3*, Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie, Charleroi, 99 pages.

Kryvobokov, M. & Pradella, S., (2018), « Les familles nombreuses et l'accès au logement en Wallonie. État des lieux et prospective », Synthèse de l'étude réalisée par le CEHD à la demande du FLW, 28 pages.

8. Certificat universitaire en gouvernance des territoires

Au cours de l'année 2018, le CEHD a mis en place, en collaboration avec la Faculté des sciences économiques, sociales, politiques et de communication de l'UCL, l'Université ouverte de la Fédération Wallonie-Bruxelles et le Centre d'Enseignement Supérieur de Promotion et de Formation Continué en Brabant Wallon, un nouveau certificat d'université en « Gouvernance des territoires : gestion et pilotage de projets ».

Ce certificat est axé sur la professionnalisation de l'élaboration, de la conduite et du pilotage de projets territoriaux, dont des projets urbains et durables. Il entend donc doter l'acteur public ou privé en charge de contribuer au développement local, des capacités de travailler sur et à partir du territoire et de s'outiller pour le pilotage et la gouvernance de semblables actions, spécifiquement dans le cadre de la Région wallonne.

Les certificats d'université sont parfaitement reconnus et exclusivement organisés par les universités de la Fédération Wallonie-Bruxelles qui s'adjoignent des partenaires institutionnels pour offrir une véritable formation continue utile aux professionnels. Ils doivent donc s'autofinancer et bénéficient de quelques subventions régionales. Les partenaires, outre une pleine participation à la définition du contenu du programme, apportent une contribution.

Concrètement, le CEHD dispense des heures de cours prestées – et non rémunérées en supplément au traitement mensuel – par ses chercheurs spécialistes. Ainsi, les charges de cours assumées par le Centre dans le cadre de ce partenariat étaient : 1) Économie résidentielle, habitat et développement durable ; 2) Méthodes et pratiques de diagnostic territorial ; 3) Gouvernance des projets territoriaux et urbains.

Ce programme de formation continue a démarré sa première édition à partir de janvier 2019 à Charleroi. Il en sera fait un compte-rendu lors du rapport d'activités 2019.

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

Au cours de l'année 2018, 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).

À ce titre, la journée d'étude – entièrement organisée, financée et comportant des contributions des travaux réalisés par le Centre – est devenue un rendez-vous annuel proposé à tous les acteurs du secteur. Le thème retenu en 2018 portait sur les techniques d'estimation des effets de la localisation dans la valorisation immobilière résidentielle. La journée d'études avait pour titre : Que vaut la localisation dans l'immobilier résidentiel ?

Cette problématique de l'impact de la localisation sur la valeur de l'immobilier résidentiel reste toujours actuelle pour l'élaboration des politiques publiques autant que pour le secteur immobilier privé. Elle concerne les marchés des logements acquisitifs et locatifs. Par exemple, la création de grilles des loyers dans le secteur locatif privé – tant en Belgique qu'en France mais aussi en Allemagne – pose la question du rôle de la localisation dans l'estimation des loyers indicatifs et soulève de nombreuses difficultés méthodologiques.

La journée d'études a eu le plaisir d'accueillir le Professeur François Des Rosiers, bien connu au niveau international pour son importante contribution aux études urbaines et à l'analyse immobilière en Amérique du Nord et en Europe. Il est l'auteur de très nombreux ouvrages et articles scientifiques proposant des méthodes et des applications de prédiction des valeurs immobilières résidentielles et l'impact des externalités urbaines. Les travaux de François Des Rosiers contiennent un riche arsenal de méthodes et d'applications brillantes de modélisation de la formation des valeurs immobilières et de l'impact des externalités urbaines.

Comment la perception de l'accessibilité d'un logement par les ménages influence son prix ? Y-a-t-il toujours un impact des grands projets de transport public – mis en œuvre parfois de manière chaotique – sur les prix immobiliers des quartiers environnants ? Comment intégrer la complexité des aspects environnementaux (distance aux centres-villes ou commerciaux, proximité dévalorisante à une centrale nucléaire, un aéroport ou une ligne à haute tension, etc.) ? A quelle échelle spatiale les effets de localisation font-ils réellement une différence (quartier, commune, sous-région) ? Entre un appartement situé en centre-ville ou en périurbain, la location est-elle toujours mieux valorisée ou pas ?

La journée d'études a rassemblé 5 communications scientifiques par des chercheurs provenant de différentes universités (Université Laval, Université Paris Est, Université de Liège) et une table-ronde regroupant 4 experts du domaine provenant d'organisations majeures dans le secteur du logement en Wallonie (Thomas & Piron, Fédéria, REALO et SWCS).

BILAN 2018

En ce qui concerne le fonctionnement et le financement, le bilan comptable 2018 se termine avec un léger. Ceci est l'occasion de rappeler que l'ASBL CEHD a des opportunités tout à fait inégales de réaliser d'obtenir des marchés publics d'études et qui se terminent avec un bénéfice sur projet. Pour rappel, le CEHD n'a pas été doté des fonds propres lors de sa création ; ceci rend particulièrement difficile la gestion d'investissements ou le préfinancement des activités sans avances de la subvention annuelle. Le Conseil d'administration a encouragé le dépôt de propositions aux appels d'offres afin de dégager des résultats positifs sur projet et constituer des fonds propres. Plusieurs commanditaires avaient attribué des missions au Centre en 2017. Au cours de l'année 2018, les principales recettes correspondent aux dernières tranches des marchés attribués l'année précédente. Ces ressources ont représenté pratiquement 12% des recettes de l'année 2018 (soit une diminution par rapport à la part de 32% en 2016). Cependant, ces dernières phases de missions se sont terminées chacune par un résultat comptable nul ; les exigences des commanditaires ont parfois nécessité de prêter des heures d'analyse et de rédaction plus nombreuses qu'estimées initialement. Cela explique le résultat légèrement négatif.

La subvention de fonctionnement de l'année 2018, concernée par deux arrêtés de subvention portant sur les périodes du 1^{er} juillet 2017 au 30 juin 2018 et du 1^{er} juillet 2018 au 30 juin 2019, couvre désormais toutes les activités du Centre². Le montant total des subventions de fonctionnement en 2019 a permis de conserver le budget décidé en 2012 lors de la création du Centre et d'investir dans la collecte de données sur les loyers (1^{re} enquête loyer pour toute la Wallonie. Pour la clarté du bilan, il faut souligner qu'il n'est bien sûr pas permis ni jamais réalisé de bénéfice sur les subventions. Celles-ci font l'objet d'un taux de consommation de 100% pour atteindre les objectifs du plan d'activités annuel. Pour la subvention de fonctionnement 2018-2019, de nombreuses dépenses d'activités de fonctionnement, dont l'enquête sur les loyers, devront être assumées au premier semestre 2019.

En ce qui concerne les dépenses, les frais de personnel constituent cette année à nouveau le principal poste de dépense puisque le CEHD est, avant, tout un organisme produisant des services de recherches et d'études. Les charges sociales diminuent toutefois, car les contrats à durée déterminée des trois collaborateurs scientifiques pour l'année 2017 sont arrivés à leurs termes. Au cours de l'année 2018, l'équipe a comptabilisé 5,6 ETP contre 6,17 ETP l'année précédente (soit un directeur, 3 chargés de recherches, 1 collaborateur scientifique et un collaborateur administratif).

² Pour rappel, entre 2015 et 2017, le CEHD était financé par deux subventions de fonctionnement et une autre facultative liée à la politique de la ville. Cela entraînait non seulement une grande instabilité dans le financement à la petite échelle de l'ASBL

En matière de projets et de services fournis, le bilan 2018 marque clairement une étape de maturité importante du Centre comme producteur d'analyses ou de traitements de données qui contribuent directement à la conception et à la mise en œuvre des instruments de la politique du logement en Wallonie. Au cours de l'année 2018, il faut retenir l'utilité directe de plusieurs projets qui ont été demandés par la Région wallonne et concrétisés très rapidement.

- 1) En temps record pour ce genre de projet, la première enquête statistique sur le marché locatif privé en Wallonie a été préparée, suivie, exécutée et analysée au cours de l'année 2018 conformément à l'agenda qui avait été demandé par la Ministre de tutelle. Très concrètement, le CEHD a ainsi pu participer à l'élaboration du volet législatif relatif à l'inscription du principe d'une élaboration scientifique de la grille indicative des loyers dans le nouveau décret relatif au bail d'habitation qui a été adoptée en mars 2018. Le CEHD a ainsi pu mettre en application ce nouvel outil. Il a réalisé le nouveau modèle d'estimation des loyers indicatifs dès l'achèvement de l'échantillon de logements et la vérification des informations recueillies.

Le Cabinet de la Ministre de tutelle a pu recevoir le projet dès le mois de début janvier 2019 et entamé, avec le support technique du CEHD, la rédaction de l'arrêté du Gouvernement. L'observatoire des loyers, débuté en 2014 après une phase de préfiguration puis interrompu quelques années en raison de l'impossibilité de procéder à une collecte de données, a abouti à un nouvel outil de politique publique.

- 2) Le deuxième projet avec des applications concrètes dès 2018 pour l'action publique en matière de logement concerne les mesures de consommations énergétiques après travaux et la définition de la valeur locative normalisée dans le cadre de la révision du mode de calcul des loyers. Un processus très fastidieux de relance de cadastre du logement public avec la SWL a permis de relancer et de réunir toutes les données qui permettent, avant même l'adoption du test, de calculer pour chaque logement public la valeur de base du nouveau mode de calcul des loyers. Ce travail a permis au Gouvernement d'examiner la simulation des recettes locatives et des impacts de la révision du mode de calcul pour la quasi-totalité du parc locatif public. Ce projet a aussi permis d'avancer dans les propositions de détermination du coefficient qui permettra à une SLSP de récupérer une partie gains de la facture énergétique après avoir réalisé des investissements économiseurs d'énergie au bénéfice du locataire. Il devrait permettre de prendre les arrêtés ministériels techniques lorsque la réforme aura été adoptée. Ces aboutissements sont des développements concrets qui s'insèrent dans le cadre de l'observatoire de la qualité de l'Habitat. Celui-ci a notamment dès la fin de l'année 2018 relancé les démarches d'extraction des données de la base de données des certificats PEB en vue dresser un deuxième portrait de la PEB du logement en 2019.
- 3) Le troisième projet qui a donné lieu à un outil directement applicable pour la politique du logement est le Schéma de développement régional du logement public. Cet outil permet d'anticiper les logements publics à construire et/ ou rénover en tenant compte des contraintes – toutes choses restant égales par ailleurs – de production et de demande sur tout le territoire. Il s'agit d'un plan indicatif à l'échelle de l'ensemble des communes qui permet de donner des orientations pour les quinze prochaines années. La phase de diagnostic préalable, qui a pu être discutée avec la Région wallonne, a débouché au milieu de l'année 2018 sur le choix des premières orientations. La publication du schéma pour le grand public interviendra en 2019 après un travail pédagogique d'explication et la définition de nouveaux programmes d'investissements par le Gouvernement (lié à l'ancrage).

- 4) Le quatrième projet portant sur le « plan stratégique de patrimoine » visait à développer un outil d'aide à la décision à l'échelle des opérateurs immobiliers publics locaux. Un prototype réussi de PSP a été mis au point et pourrait être déployé sur l'ensemble du territoire régional. Cela devrait permettre l'élaboration des futurs plans d'investissement en matière de logement public. L'aide à la décision par la Région wallonne s'en trouverait améliorée et objectivée.
- 5) Même s'il ne fait pas appel aux métiers scientifiques classiques, le projet de fusion des organismes du logement de la Wallonie a conduit le CEHD à faire une étude comparative et de documentation juridique. L'objectif était de trouver la meilleure forme d'institutionnalisation de notre service public de recherches et d'exploitation orientée vers l'action publique concrète en matière de logement. Il est à souligner que ce travail a permis d'alimenter la préparation des textes décrets et réglementaires relatifs à ce projet avec toute l'implication des membres du Conseil d'administration et l'implication du personnel dans le cadre d'un processus collectif avec la Société wallonne du logement et la Société wallonne du crédit social.
- 6) L'observatoire des loyers a d'abord été mené comme une recherche plus approfondie et tournée vers la compréhension des déterminants des prix immobiliers résidentiels en Wallonie. Il s'est terminé par un rapport qui n'a pas manqué de retenir l'attention des professionnels du secteur.

Ainsi, à l'initiative du comité d'experts de la dette publique de la Région wallonne, le CEHD a été chargé de mener une première étude pilote d'estimation de la valeur des biens immobiliers sur lesquels les prêteurs sociaux (SWCS et FLW) disposent d'hypothèques. Cette valorisation vise à démontrer la solidité des garanties de la dette wallonne liée à la politique du logement.

- 7) Le portail de données sur le logement en Wallonie – projet conçu en 2017 – a poursuivi sa route au cours de l'année écoulée. Ce site s'enrichit en permanence.
- 8) Les projets de courte durée et financés sur la base de contrats d'études avec un commanditaire ont été moins nombreux en 2018 (l'année dernière étant exceptionnelle). La clôture de ces projets a été un grand succès. Ces études sont utiles directement pour l'aide à la décision et le débat autour des politiques du logement.

Premièrement, l'étude sur les conditions de logement des familles nombreuses a reçu un bel écho auprès du secteur et de la presse. Un investissement très important de restitution de l'étude a été réalisé pour le FLW (rédaction d'un rapport de synthèses, présentations à différentes instances, etc.). Cette étude a reçu un réel écho auprès des acteurs du secteur. Et deuxièmement, la brève étude méthodologique réalisée pour l'évaluation du plan Habitat permanent avec l'IWEPS et le SPW-DICS a satisfait pleinement les acteurs qui ont choisi de demander une analyse statistique sur la base des données d'échantillon. Un prolongement du marché de service a donc été attribué au CEHD.

- 9) Dans le prolongement de ce travail général sur le logement, la journée d'études annuelle du Centre devient un rendez-vous incontournable pour les professionnels du secteur. En 2018, le thème était l'estimation immobilière. Le séminaire sur la recherche innovante en habitation durable atteint lui aussi son rythme régulier (trois ans après sa mise sur pied).
- 10) Enfin, la qualité de la sécurité des données et de processus de traitement se renforce chaque année. Cette année 2017 a profité des recommandations du conseiller en sécurité de l'information.

Sur le plan institutionnel, le Conseil d'administration est resté stable dans sa composition pour l'année 2018 ; il a reçu la désignation d'un nouveau représentant du SPW-DGO4 en tant qu'institution membre de l'Association. Il a été immédiatement nommé provisoirement comme administrateur jusqu'à la prochaine réunion de l'Assemblée générale.

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.

Ces six années d'intenses activités ont montré la force du Centre en tant qu'organisme professionnel de la recherche en sciences économiques et sociales sur le thème du logement pour développer de nouveaux outils de politique publique. L'année 2018 est sans conteste une preuve de la capacité des équipes à faire aboutir des projets qui ont servi directement la mise en œuvre des politiques du logement. Plus que jamais, le CEHD se voit également de plus en plus chargé de missions directement associées à l'application des programmes ou de dispositifs prévus par le Code du Logement ou de décrets régionaux. Cela pose toujours avec plus d'insistance encore le besoin de revoir les bases légales de l'intervention du Centre et son positionnement dans le paysage. Ce point sera d'une grande actualité pour l'année 2019.

PARTIE 2 – GESTION INSTITUTIONNELLE ET BUDGÉTAIRE

1. Gestion des Ressources Humaines

1.1. Personnel 2018

1.1.1. Occupation effective

L'équipe du CEHD se composait de 5 collaborateurs au 31/12/2018.

Le tableau ci-dessous reprend les entrées et sorties de personnel en 2018, ainsi que les équivalents temps plein effectifs auxquels ils correspondent :

Nom	Fonction	Horaire/semaine	Date d'entrée	Date de sortie	ETP effectifs 2018
Pradella Sébastien	Directeur	38,00	16/04/12		1
Anfrie Marie-Noëlle	Chargée de recherches	38,00	16/04/12		1
Boucher Alexandra	Secrétaire	25,00	07/10/13		0,66
Kryvobokov Marko	Chargé de recherches	38,00	12/11/12		1
Cassilde Stéphanie	Chargée de recherches	38,00	01/03/13		1
Gobert Olivier	Collaborateur scientifique	38,00	15/09/16	31/10/18	0,83
Fromont Ludivine	Collaboratrice scientifique	30,00	04/04/18	17/06/18	0,13
Total ETP 2018					5,62

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	1,2	0,0	1,2
Total en équivalents temps plein (ETP)	1003	5,6	2,8	2,8
Nombre d'heures effectivement prestées				
Temps plein	1011	7.772	4.906	2.866
Temps partiel	1012	1.063	0	1.063
Total	1013	8.835	4.906	3.929
Frais de personnel				
Temps plein	1021	365.912,07		
Temps partiel	1022	36.980,86		
Total	1023	402.892,93		
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)

À la date de clôture de l'exercice	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en ETP
Nombre moyen de travailleurs	105	4	1	4,7
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	4	1	4,7
Contrat à durée déterminée	111	0	0	0
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112	0	0	
Contrat de remplacement	113	0	0	
Par sexe et niveau d'études				
Hommes	120	2	0	2
de niveau primaire	1200	0	0	
de niveau secondaire	1201	0	0	
de niveau supérieur non universitaire	1202	0	0	
de niveau universitaire	1203	2	0	2
Femmes	121	2	1	2,7
de niveau primaire	1210	0	0	
de niveau secondaire	1211	0	0	
de niveau supérieur non universitaire	1212	0	1	0,7
de niveau universitaire	1213	2	0	2
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130	0	0	
Employés	134	4	1	4,7
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

ENTRÉES	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	0	1	0,8
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	210	0	0	0
Contrat à durée déterminée	211	0	1	0,8
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	2	2,3
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	310	0	0	0
Contrat à durée déterminée	311	1	2	2,3
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	2	2,3
Dont : le nombre de personnes qui continuent, au moins à mi-temps, à prêter 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 2018

Le Conseil d'administration, lors de sa séance du 31 janvier 2018, avait décidé d'une procédure d'engagement suivante :

- Un(e) collaborateur(-trice) scientifique titulaire d'un master en architecture / urbanisme / géographie (CDD 2 ans à 3/4) dans le cadre du projet « Schéma Régional de Développement du Logement Public » (SRDLP) ;

1.2.1. Appel à candidatures – Engagement d'un collaborateur(trice) scientifique

L'appel à candidatures a été mis en œuvre entre le 02/02/2018 et le 26/02/2018 par le Conseil d'administration *via* différents modes de diffusion : le Forem, les services Emploi des universités de la Fédération Wallonie-Bruxelles et les mailings listes des principaux centres de recherches partenaires.

Treize candidatures ont été reçues dont six ont été sélectionnées pour passer le test de sélection non éliminatoire et l'entretien.

En date du 14 mars 2018, le C.A. a proposé le poste à une candidate qui l'a accepté.

L'engagement effectif a eu lieu le 04 avril. Cependant, en date du 06 juin 2018, la personne recrutée a remis sa démission et a quitté le service le 15 juin 2018 pour une autre opportunité.

Un autre travailleur dont le contrat à durée déterminée parvenait à son terme et dont les compétences satisfaisaient aux exigences a été engagé après le lancement d'un second appel à candidatures interne. En date du 31 octobre 2018, l'employé n'a pas souhaité poursuivre la collaboration en vue de rejoindre un autre organisme public pour une situation à durée indéterminée.

L'appel à candidatures a été mis en œuvre entre le 25/10/2018 et le 20/11/2018 par le Conseil d'administration puis prolongé jusqu'au 14/12/2018. Le poste n'a pas été attribué.

2. Gestion budgétaire et comptable

2.1. Faits marquants

26/06/2018 : **Dépôt des comptes annuels**

Les comptes annuels, clôturés le 31 décembre 2017 et approuvés par l'Assemblée générale du 23 mai 2018 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, THG vérifie les encodages du trimestre précédent et sort la déclaration T.V.A. qui est ensuite introduite, par ses soins, auprès de l'Administration.

25/04/2018 : Le réviseur d'entreprises s'est rendu dans les locaux du CEHD afin de réaliser l'audit des comptes 2017. Le rapport de ce dernier a été présenté lors de l'Assemblée générale du 23 mai 2018.

23/05/2018 : Le Conseil d'administration et l'Assemblée générale approuvent les comptes 2017 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>Conseiller en sécurité de l'information/DPO</i>	26/01/2018	31/01/2018	AVART Jean-François	2 904 €/an	Oui
			ORSYS ELECTRONICS	/	
			CALLENS, PIRENNE, THEUNISSENS & CO	/	
			UNIWAN SPRL	/	
			OGERIS	/	
			VASCO DATA SECURITY	/	
			BLUEKRYPT	/	
			APALALA	/	
			APPROACH BELGIUM	/	
			BLAMPAIN DAVID	/	
			AVANGUARD	/	
– <i>Enquête Loyers 2018</i>	12/03/2018	14/03/2018	IRBEUROPE SPRL	179 747,92 €	Oui
			PROFACTS SPRL	491 741,87 €	Non

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. Comptes annuels

2.4.1. *Bilan après répartition – exercice 2018*

Le Bilan 2018 sera ajouté après son approbation lors de l'Assemblée générale du 22 mai 2019

Bilan 2018

Bilan 2018

2.4.2. Informations relatives aux méthodes d'évaluation utilisées

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

Immobilisations

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

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

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 pécules 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

Les produits à reporter comprennent la partie de la subvention de fonctionnement qui doit couvrir les frais de fonctionnement de l'année comptable prochaine. Pour rappel, les subventions couvrent une période du 1^{er} juillet au 30 juin de l'année suivante afin de rencontrer les délais de versement de la part du pouvoir subsidiant.

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. État 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 détaillés 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 autre jury d'attribution de marché public ou de recrutement que le CEHD administre dans le cadre de ses projets et activités de recherche.

Le présent rapport d'activités 2018 contient tout au long des projets les nombreuses collaborations qui ont été réalisées avec l'IWEPS (réemploi de résultat d'études, démarche commune dans le cadre de l'institut interfédéral de statistiques, échanges de données, etc.)

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

Durant l'année 2018, le CEHD a été invité à siéger ou à être représenté dans plusieurs comités d'accompagnement de recherches sur le logement en Wallonie.

Comité d'accompagnement "Plan Stratégique de Patrimoine de logements publics (PSP)"	28/02/2018 et 04/05/2018
Sous-commission habitat du Plan de cohésion sociale avec la Ville de Liège	11/03/2018
Comité exécutif du logement	26/01/2018, 23/02/2018, 23/03/2018, 20/04/2018, 18/05/2018, 22/06/2018, 24/08/2018, 21/09/2018 et 19/10/2018
Comité de pilotage "Cadastre 2.0 du logement public / valeur locative normalisée"	26/06/2018, 13/09/2018 et 26/11/2018
Comité de pilotage "Plan HP"	18/01/2018
Comité de pilotage "Fusion CEHD/SWCS/SWL"	14/11/2018, 26/11/2018, 06/12/2018 et 20/12/2018
Comité RH "Fusion CEHD/SWCS/SWL"	21/12/2018
Comité d'accompagnement "Familles nombreuses"	22/01/2018

3.3. Participation à des réunions de travail dans le cadre des différents projets

Projets	Dates des réunions de travail
Taux d'effort et Amélioration de la Performance Énergétique (TAPE)	15/01/2018, 19/01/2018, 30/01/2018, 02/02/2018, 06/02/2018, 06/02/2018, 16/02/2018, 26/02/2018, 28/02/2018, 19/02/2018, 20/02/2018, 23/02/2018, 02/03/2018, 05/03/2018, 18/04/2018, 15/05/2018 et 15/10/2018

Observatoire des loyers privés en Wallonie	28/03/2018, 23/04/2018, 04/05/2018, 14/06/2018, 04/07/2018, 16/07/2018 et 19/09/2018
SLA Censur	30/01/2018, 05/03/2018 et 04/12/2018
Plan Stratégique de Patrimoine de logements publics (PSP)	22/02/2018, 28/02/2018, 22/03/2018, 04/05/2018, 15/06/2018 et 21/11/2018
Cadastre 2.0 / VLN	26/06/2018, 03/09/2018 et 06/12/2018
Création d'un Certificat universitaire de l'UCL en collaboration avec le CEHD et l'UO	05/01/2018, 25/01/2018, 13/02/2018, 23/08/2018, 29/08/2018
Garantie locative	09/01/2018, 27/06/2018 et 29/08/2018
Certificats PEB	12/12/2018
Schéma Régional de Développement du Logement Public (SRDLP)	08/03/2018 et 18/10/2018
Logements sociaux et incivilités	01/10/2018
Vacances immobilières résidentielles	19/10/2018 et 14/12/2018
Évaluation Entités Locales	10/12/2018
Réforme de l'AGW Locatif	05/02/2018, 16/02/2018 et 02/05/2018
Plan wallon d'investissement	11/06/2018

3.4. Participation à des conférences et séminaires

3.4.1. Participation active

- 09/02/2018 :** **WEX (Marche-en-Famenne) – Salon des mandataires – Débat « Logement social » – Monsieur Sébastien Pradella**
- 29/03/2018 :** **CEHD – Séminaire – « Évaluation de la grille provisoire des loyers en Wallonie » – Messieurs Marko Kryvobokov et Sébastien Pradella**
- 25/05/2018 :** **UO (Charleroi) – Journée d'études « Que vaut la localisation dans l'immobilier résidentiel ? » – « Les sous-marchés locatifs et la grille des loyers en Wallonie » – Messieurs Marko Kryvobokov et Sébastien Pradella**
- 18-20/06/2018 :** **Namur – 51^e Conférence de RHF « Réinventer le logement social » – Table ronde « La transformation des modèles de logement social vue par les acteurs » – Monsieur Sébastien Pradella**
- 25/06/2018 :** **Espace Wallonie (Liège) – Journée d'études « Recycler des terrains en ville : vers le déploiement des référentiels fonciers » – « Le référentiel foncier : avantages et limites d'un nouvel outil d'action foncière. Une application à la ville de Liège » – Madame Stéphanie Cassilde et Messieurs Marko Kryvobokov et Sébastien Pradella**
- 16-20/07/2018 :** **Toronto (Canada) – Congrès mondial de Sociologie – « Researching home and identity. Insights from an educational field research » ; « Interviewers' comments and invisible violence about home » – Madame Stéphanie Cassilde**
- 15/11/2018 :** **CEHD – Séminaire – « Observatoire des prix immobiliers résidentiels en Wallonie » - Monsieur Marko Kryvobokov**
- 21/11/2018 :** **Bois du Cazier (Charleroi) – Journée du secteur du logement public – « Le modèle d'analyse du Plan Stratégique Patrimonial (PSP) » – Madame Marie-Noëlle Anfrie**
- 12/12/2018 :** **Cercle du Lac (Louvain-la-Neuve) – CAP Construction conférence et networking « Quelles attentes des utilisateurs ? Quels besoins du**

secteur ? » – « Prix immobiliers résidentiels en Wallonie : quelles évolutions entre 2001 et 2016 ? » – Monsieur Marko Kryvobokov

3.4.2. Participation passive

- 09/02/2018 :** WEX (Marche-en-Famenne) – Salon des mandataires – Table ronde sur les enjeux du logement social en Wallonie
- 23/03/2018 :** Louvain-la-Neuve – Midis de l'urbanisme « Logement public : les clés et les verrous de la participation »
- 29/03/2018 :** CEHD – Séminaire – « Évaluation de la grille provisoire des loyers en Wallonie »
- 13/06/2018 :** FLW (Charleroi) – Conférence de presse FLW/CEHD « Les familles nombreuses en Wallonie et l'accès au logement »
- 11/09/2018 :** Anciens Moulins de Beez (Namur) – Journée d'études sur la thermographie (Géoportail de la Wallonie / Groupe de travail en Observation de la Terre / Groupe de travail COWal
- 15/11/2018 :** CEHD – Séminaire « Observatoire du marché immobilier résidentiel »
- 27/11/2018 :** Bois du Cazier (Charleroi) – Soirée Certificat Universitaire « Piloter les territoires : échanges autour des nouvelles pratiques »

3.5. Enseignement et formations dispensés par le personnel

3.5.1. 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.

- 2018 :** UCL – « Gouvernance et action publique » et « Analyse et évaluation des politiques publiques » - Master en sciences politiques et en administration publique – Monsieur Sébastien Pradella

3.5.2. Autres formations dispensées

- 2018 :** Université de Strasbourg – Co-encadrement de l'enquête pédagogique « Logement, identité, travail » – Madame Stéphanie Cassilde

3.6. 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'Économie Régionale et Urbaine
- International Journal of Housing Markets and Analysis
- Advanced Engineering Forum
- Sustainable City and Creativity. Promoting Creative Urban Initiatives
- Essachess. Journal for Communication Studies
- Mémento du Logement en Région wallonne 2018
- Échos du Logement
- International Journal of Strategic Property Management
- Language, Discourse & Society
- Revista Eletrônica em Gestão, Educação e Tecnologia Ambiental
- Urban geography

4. Instances du CEHD

4.1. Assemblée générale

Conformément aux Statuts, l'Assemblée générale du Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie s'est tenue le 31 janvier 2018 et le 23 mai 2018.

L'Assemblée a valablement délibéré sur les points inscrits à l'ordre du jour. Le procès-verbal des résolutions prises par l'Assemblée générale du 31 janvier 2018 a été publié aux Annexes du Moniteur belge du 14/03/2018.

L'Assemblée a valablement délibéré sur les points inscrits à l'ordre du jour. Le procès-verbal des résolutions prises par l'Assemblée générale du 23 mai 2018 a été publié aux Annexes du Moniteur belge du 22/06/2018.

4.2. Conseil d'administration

4.2.1. Composition et fonctionnement (articles 22 à 34 des statuts) en 2018

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 Madame la Ministre Valérie De Bue – Rue des Brigades d'Irlande 4 à 5100 Jambes

Madame Ornella Cencig (Présidente)

Monsieur Jean-François Mayerus

- un représentant du Ministre-Président :

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

Monsieur Benjamin Buyle

- un représentant du Ministre du Budget :

Cabinet de Monsieur le Ministre Jean-Luc Crucke – Rue des Brigades d'Irlande 4 à 5100 Jambes

Madame Florence Latour (Trésorière)

- un représentant du Ministre de l'Action sociale :

Cabinet de Madame la Ministre Alda Gréoli – Place des Célestines 1 à 5000 Namur

Monsieur Pascal Degallier (Vice-Président)

- l'Institut wallon de l'Évaluation, de la Prospective et de la Statistique (IWEPS) :
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 démissionnaire en date du 01.06.2018)

Monsieur Luc Jandrain (Secrétaire entrant en date du 01.06.2018)

- un représentant du Conseil économique et Social de Wallonie :
Rue du Vertbois 13c – 4000 Liège

Monsieur Gianni Infanti

- un représentant des universités de la Fédération Wallonie-Bruxelles :
UMONS – Place du Parc 20 –7000 MONS

Monsieur Alain Sabbe

4.2.2. Dates de réunion en 2018

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

- 31 janvier 2018,
- 14 mars 2018,
- 23 mai 2018,
- 17 octobre 2018,
- 12 décembre 2018.

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

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'IWEPS.

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 2018

Ce Comité ne s'est pas réuni en 2018.

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'IWEPS, du CSL et du représentant des universités au sein du Centre d'Études.

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 2018

Le Conseil scientifique ne s'est pas réuni en 2018.

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 CEHD. Le projet de règlement organique a été adressé au Ministre du Logement pour qu'il puisse, en l'absence de règles précises, décider avec le Gouvernement wallon fondateur du CEHD du contenu de ce règlement organique.

5. Fusion CEHD / SWL / SWCS

5.1. Informations générales

En date du 8 novembre 2018, l'avant-projet de décret organisant le rapprochement des missions dévolues à la Société Wallonne du Logement (SWL), à la Société Wallonne du Crédit Social (SWCS) et au Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie (CEHD) au sein de l'Agence wallonne de l'Habitation durable a été adopté en première lecture par le Gouvernement wallon.

Cet avant-projet de décret propose d'instituer une nouvelle structure regroupant des organismes faïtiers régionaux du « Logement » en Wallonie. Cette structure, appelée « Agence wallonne de l'Habitation durable » serait construite sur la base de la Société Wallonne du Crédit Social à laquelle s'ajouterait la Société Wallonne du Logement et le Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie. En rassemblant ces trois organismes, le Gouvernement a annoncé poursuivre trois objectifs : la lisibilité maximale du secteur du logement, l'efficacité de gouvernance de ce secteur et une efficience des moyens existants en s'appuyant sur la création de partenariats public-privé via la définition d'une politique de logement intégrée.

Le 13 novembre 2018, le CEHD a été invité, par la Ministre du Logement, à remettre un avis sur cet avant-projet. L'avis, validé par le Conseil d'administration, a été transmis au Cabinet De Bue en date du 13 décembre 2018. Cette tâche a bien sûr nécessité un investissement de la part du personnel, de la direction et du Conseil d'administration.

Tout le projet a très vite demandé d'effectuer des recherches comparatives – sciences politiques et administratives – pour faire des propositions sur la meilleure forme institutionnelle permettant l'intégration du Centre dans cette future grande agence tout en préservant durablement les qualifications du personnel du Centre et l'indépendance des travaux produits. Il fallait aussi répondre aux exigences européennes en matière de production des statistiques publiques.

Un Comité de Pilotage, composé des Directeurs généraux des 3 UAP, d'Inspecteurs généraux et de directeurs de département des 3 UAP et de membres du Gouvernement wallon a été créé afin de coordonner le projet de rapprochement. Pour ce faire, une Cellule d'appui, un Comité Ressources Humaines et différents groupes de travail (GT Informatique, GT Communication, GT Ressources humaines, GT Finances, GT Juridique, GT Support et GT Vision), composés de membres du personnel de la SWL, de la SWCS et du CEHD désignés en interne par leur institution respective, ont été mis en place afin d'accompagner le Comité de Pilotage à mener à bien les différentes étapes de la fusion en entamant les réflexions sur des thématiques prioritaires en lien avec la fusion.

Le processus décisionnel, devant le Gouvernement wallon puis le Parlement de Wallonie s'est poursuivi en 2019. En date du 25 avril 2019, le projet de décret a été adopté par le Gouvernement wallon et déposé sur le bureau du Parlement de Wallonie. Celui-ci a décidé dans la foulée qu'il lui était impossible d'inscrire à l'ordre du jour de sa commission du Logement le texte avant la fin de la législature.

L'Assemblée générale du CEHD a été informée très tôt de l'annonce du projet. Un compte rendu complet du contenu du projet et un échange de vues a eu lieu sur le sujet lors de sa réunion du 22 mai 2019.

5.2. Comité de Pilotage

En 2018, les membres du Comité de Pilotage se sont réunis les 14 novembre, 26 novembre, 06 décembre et 20 décembre. Des réunions sont également programmées, à raison d'une fois par mois, en 2019.

5.3. Comité Ressources Humaines

En 2018, les membres du Comité Ressources humaines se sont réunis le 29 novembre et le 10 décembre. Des réunions sont également programmées en 2019.

5.4. Groupes de travail

Les différents groupes de travail se réuniront régulièrement à partir de janvier 2019.

ANNEXES

Rapport du Commissaire aux comptes

Le rapport du Commissaire aux comptes sera ajouté après son approbation lors de l'Assemblée générale du 22 mai 2019



Centre d'Etudes en Habitat Durable (asbl)

Rue de l'Écluse 21 - 6000 CHARLEROI •

Tél. : +32 (0)71 402 492 •

Mail : information@cehd.be

RPM CHARLEROI TVA (BE) 0841.609.612

BELFIUS BANQUE

IBAN BE52 0688 9459 0409

CODE BIC GKCCBEBB