



## RAPPORT D'ACTIVITES 2015

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

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



## RAPPORT D'ACTIVITES 2015

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

## Table des matières

|  |    |
|--|----|
| INTRODUCTION .....   | 6  |
| PARTIE 1 – ACTIVITE SCIENTIFIQUE .....   | 7  |
| 1. Observation statistique générale du logement.....   | 3  |
| 1.1. Rassemblement et harmonisation des données sur le logement avec les opérateurs publics wallons <sup>3</sup>                       |    |
| 1.2. Les chiffres-clés du logement en Wallonie – Edition 2015 .....  | 4  |
| 1.3. Conseil et expertise en matière de logement .....   | 6  |
| 2. Data Management .....   | 6  |
| 2.1. Mise à disposition de données auprès de tiers .....   | 6  |
| 2.2. Actions d’acquisition de données .....  | 7  |
| 3. Qualité du logement.....  | 7  |
| 3.1. Isolation thermique du logement en Wallonie : une mesure synthétique de la performance obtenue à l’échelle de la Wallonie .....   | 8  |
| 3.2. Déperdition thermique des toits en lien avec les conditions sociales des ménages .....  | 9  |
| 3.3. Expliquer les inégalités des conditions de logement et niveau de vie des ménages en Wallonie : un partenariat CEHD-LEMA/ULg. .... | 10 |
| 4. Consommations résidentielles d’eau et d’énergie en Wallonie.....  | 11 |
| 5. Observatoire wallon des loyers.....   | 13 |
| 5.1. Modélisation hédonique approfondie des loyers sur les arrondissements de Nivelles et Charleroi .....                              | 13 |
| 5.2. Modélisation généralisée et simplifiée en vue de la diffusion de la grille indicative des loyers                                  | 14 |
| 6. Social et logement .....  | 15 |
| 6.1. Logement inoccupé .....   | 16 |
| 6.2. Habitat durable et vieillissement.....  | 19 |
| 6.3. Garantie locative et sinistralité dans le secteur locatif privé .....   | 19 |
| 6.4. Observation du logement social : un partenariat avec la Société wallonne du Logement.....   | 20 |
| 7. Politique de la ville : vers le développement d’un outil d’observation foncière en milieu urbain.....                               | 21 |
| 8. Stratégie de diffusion et de vulgarisation sur les enjeux du logement.....  | 21 |
| 9. Fonds de documentation .....  | 22 |
| 10. Bilan 2015 .....   | 23 |
| PARTIE 2 – GESTION INSTITUTIONNELLE ET BUDGETAIRE.....   | 26 |
| 1. Gestion des Ressources Humaines .....   | 26 |
| 1.1. Personnel 2015 .....  | 26 |
| 1.2. Avantages accordés au personnel .....   | 29 |
| 1.3. Prévention et protection du travail.....  | 31 |
| 2. Gestion budgétaire et comptable.....  | 31 |
| 2.1. Faits marquants.....  | 31 |

|         |  |    |
|---------|--|----|
| 2.2.    | Contrôles et audit de l'expert-comptable et du réviseur d'entreprises..... | 31 |
| 2.3.    | Plan de trésorerie .....   | 31 |
| 2.4.    | Marchés publics et appels d'offres .....                                   | 32 |
| 2.5.    | Comptes annuels.....   | 33 |
| 3.      | Partenariats et collaborations .....                                       | 37 |
| 3.1.    | Etat des partenariats .....  | 37 |
| 3.2.    | Participation à des comités d'accompagnement et groupes de travail.....    | 38 |
| 3.3.    | Participation à des conférences et séminaires .....                        | 41 |
| 3.4.    | Enseignement et formations dispensés par le personnel.....                 | 43 |
| 3.5.    | Fonctions exercées dans les publications scientifiques .....               | 43 |
| 4.      | Instances du C.E.H.D. ....   | 44 |
| 4.1.    | Assemblée générale .....   | 44 |
| 4.2.    | Conseil d'administration .....   | 44 |
| 4.3.    | Comité de Pilotage .....   | 46 |
| 4.4.    | Conseil scientifique.....  | 46 |
| ANNEXES | .....  | 47 |

## INTRODUCTION

Mis sur pied progressivement à partir du milieu de l'année 2012, le Centre d'Etudes en Habitat Durable (C.E.H.D.) présente son rapport d'activités 2015 qui couvre plus de sept projets actifs pour lesquels des résultats substantiels ont été obtenus. L'année 2015 a aussi été marquée, en ce qui concerne les instances et la stratégie du Centre, par l'arrivée d'une nouvelle présidente du Conseil d'administration qui a fixé un nouveau cap de développement pour les prochaines années.

Le 19 mai 2015, l'Assemblée générale du Centre d'Etudes en Habitat Durable, sur la proposition de Monsieur le Ministre du Logement, a nommé Madame Julie PATTE, Présidente du Conseil d'administration du Centre. Madame Patte succède à M. Bernard HORENBEEK, à qui l'Assemblée générale a exprimé sa plus grande reconnaissance pour son engagement et son dévouement complet au service du développement du C.E.H.D.

Madame PATTE apporte avec elle une expertise et une connaissance indispensable des institutions scientifiques wallonnes et des questions de développement socio-économique régional. Elle est actuellement Echevine au sein du Collège communal de Charleroi. Cheffe de Cabinet adjointe auprès du Ministre-Président de la Wallonie jusqu'en 2014, Madame PATTE a coordonné la mise en œuvre du Plan Marshall dont les mesures relatives à la rénovation énergétique des logements constituent un axe fort. En outre, elle exerce les fonctions d'administratrice au sein de la société de logement de service public, La Sambrienne, et de l'intercommunale d'aménagement du territoire, IGRETEC.

Le Conseil d'administration a également accueilli de nouveaux représentants des Institutions membres fondateurs du C.E.H.D. Il s'agit de M. Pascal Degailier (représentant le Ministre Maxime Prévot en charge de l'Action sociale), Dr. Olivier Dubois (représentant le Ministre Paul Furlan, en charge du Logement), M. Stéphane Sozii (représentant le Ministre-Président Paul Magnette) et Alex Reuter (représentant le Ministre Christophe Lacroix, en charge du Budget).

Le présent rapport d'activités dresse le bilan des réalisations du Centre durant l'année 2015.

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

La première partie du rapport présente les activités scientifiques du C.E.H.D. Elle passe en revue les objectifs, les projets, les actions exploratoires et les coopérations réalisées par les chercheurs du Centre. Toutes les prestations scientifiques proprement dites s'articulent autour de sept champs d'investigation : 1) l'observation statistique générale du logement ; 2) le data management ; 3) la qualité du logement ; 4) les consommations résidentielles et la durabilité du logement ; 5) l'observatoire wallon des loyers et 6) le logement inoccupé et le logement social ; 7) la politique de la ville et l'observation foncière urbaine. A cela s'ajoutent des prestations qui contribuent à la diffusion et à la vulgarisation sur les enjeux du logement ainsi que sur la constitution d'un fonds de documentation sur le logement et l'habitat.

La seconde partie du rapport fait l'état de la gestion administrative et financière du Centre pour l'exercice social et comptable 2015. La gestion des ressources humaines (politique de recrutement) y est également relatée. Le rapport d'activités dresse également la liste des réunions des organes de gouvernance du Centre, des comités d'accompagnement ou de suivi, des participations actives à des groupes de travail à l'extérieur, des interventions dans les formations ou des colloques scientifiques au sein desquels les travaux du C.E.H.D. ont été validés.

## **PARTIE 1 – ACTIVITE SCIENTIFIQUE**

Cette première partie du rapport d'activités 2015 du Centre d'Etudes en Habitat Durable dresse le bilan de l'exécution des projets et des actions accomplis par l'équipe de chercheurs. Les contours de services en matière de recherche pour le logement sont aussi présentés.

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

Dans la suite de ce rapport d'activités 2015, les résultats enregistrés et les réalisations au cours de l'année sont présentés sous l'angle des thèmes spécialisés de recherche sur l'habitat en Wallonie qui doivent être couverts aux termes des missions confiées au C.E.H.D. Tous les champs de recherche sont développés en complémentarité des autres recherches existantes en Région wallonne. Le C.E.H.D. construit ses projets avec un seul objectif : améliorer la recherche sur l'habitat à l'échelle de la Wallonie et servir la conception des politiques publiques régionales en la matière.



### Observation statistique générale du logement

- Rassemblement et harmonisation des données sur le logement avec les opérateurs publics wallons
- Les chiffres-clés du logement en Wallonie - Edition 2015
- Conseil et expertise en matière de logement

### Data management

- Mise à disposition de données auprès de tiers
- Actions d'acquisition de données

### Qualité du logement

- Isolation thermique du logement en Wallonie
- Déperdition thermique des toits en lien avec les conditions sociales des ménages
- Inégalités des conditions de logement et niveau de vie des ménages en Wallonie

### Consommations résidentielles d'eau et d'énergie en Wallonie

- Projet de recherche déposé et retenu par la Région wallonne.

### Observatoire Wallon des loyers

- Modélisation hédonique approfondie des loyers sur les arrondissements de Nivelles et Charleroi
- Modélisation généralisée et simplifiée en vue de la diffusion de la grille indicative des loyers

### Logement inoccupé et logement social

- Logement inoccupé
- Habitat durable et vieillissement
- Garantie locative et sinistralité dans le secteur locatif privé
- Observation du logement social : un partenariat avec la SWL

### Politique de la ville

- Création des référentiels fonciers urbains

### Stratégie de diffusion et de vulgarisation sur les enjeux du logement

- Journées d'études
- Séminaires sur les innovations de la recherche en habitat durable

### Fonds de documentation



## 1. Observation statistique générale du logement

Selon ses Statuts, le Centre d'Etudes en Habitat Durable est investi d'une mission générale d'observation et de suivi statistique de l'habitat en Wallonie. Cette mission s'exerce en coopération 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 2015. En Wallonie, l'évolution des prix du logement, les politiques et les dépenses publiques pour le logement, la construction, la physionomie sociale des publics de locataires ou propriétaires ainsi que les besoins démographiques sont autant de thématiques que tous les acteurs régionaux de l'habitat souhaitent suivre attentivement et régulièrement sur le plan statistique. Le monitoring général et régulier de la dynamique du secteur du logement est un besoin important pour les institutions et les opérateurs publics du logement en Wallonie.

### 1.1. Rassemblement et harmonisation des données sur le logement avec les opérateurs publics wallons

Dans le cadre de leur pôle de coordination créé en 2014<sup>1</sup>, les opérateurs publics wallons du logement ont entrepris un projet de rassemblement des données de logement produites dans le cadre de leurs activités respectives. A cette fin, un groupe de travail entre les organismes partenaires agit aujourd'hui afin de mettre à disposition et d'harmoniser les principales données, c'est-à-dire de les rapprocher de catégories et de définitions communes de manière progressive.

Dès 2014, le Centre a assumé le pilotage du groupe de travail « Indicateurs et harmonisation des données » qui s'est réuni à plusieurs reprises durant l'année écoulée.

L'année 2015 a été marquée par l'aboutissement de deux objectifs opérationnels de ce groupe de travail. D'une part, le Centre a produit un minutieux rapport sur les points d'harmonisation possible de l'ensemble des catégories de données produites par les organismes publics wallons du logement. Il s'agit aussi de les rendre plus ou moins compatibles avec les données de recensement (notamment le *Census 2011*) afin d'avoir une analyse rapportée à un contexte plus large. Le rapport a été discuté avec tous les organismes participants afin qu'ils puissent entamer ce processus d'harmonisation. Pour des raisons évidentes de coûts et de moyens disponibles, il est difficilement envisageable de changer radicalement les processus internes. Néanmoins, l'orientation prise est d'introduire des modifications visant à l'harmonisation lors de chaque changement des dispositifs au sein d'un organisme. Les organismes publics seront davantage encore sensibilisés à cette nécessité.

D'autre part, une première opération de rassemblement des données provenant des organismes publics du logement a été mise en œuvre. Le C.E.H.D. est le dépositaire de ces données. Durant l'année 2015, cette opération s'est déroulée, dans un premier temps, par la conclusion d'accords-cadres relatifs à la transmission et à la confidentialité des données avec les organismes participants. La finalité de ce transfert est, actuellement, la production des « Chiffres-clés du logement en Wallonie », qui se veulent être un tableau de bord dressant l'état complet du secteur du logement en Wallonie (voir présentation ci-après). Un accord bilatéral entre chaque organisme et le C.E.H.D. est ainsi intervenu en vue de mettre à disposition les données agrégées à l'échelle communale ou les microdonnées anonymes. Les conventions conclues règlent également la forme et la périodicité des transferts de fichiers ainsi que le respect de la confidentialité dans le cadre du traitement de ces données.

---

<sup>1</sup> Protocole de coopération de mai 2014 entre la Société Wallonne du Logement, la Société Wallonne du Crédit Social, le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie, le Conseil supérieur du Logement, le Gouvernement wallon et le C.E.H.D. en vue de créer le « Pôle wallon du Logement » destiné à coordonner des initiatives innovantes pour le secteur.

Concrètement, plusieurs mois de travail ont été nécessaires pour préparer les données avec les organismes partenaires, les transférer dans un cadre sécurisé et les approprier par les analystes au sein du Centre. Tous les organismes partenaires ont participé à ce processus.

Les perspectives 2016 pour ce projet sont très concrètes. Une deuxième opération de rassemblement des données provenant des différents opérateurs publics du logement sera ainsi entamée. De son côté, le C.E.H.D. continuera à rechercher d'autres sources complémentaires qui ne sont pas exclusivement produites par les opérateurs publics wallons du logement pour assurer une analyse plus riche.

Par ailleurs, le C.E.H.D. encourage activement, à la mesure de ses moyens disponibles, une véritable stratégie d'OPEN DATA dans le secteur du logement. Il est rejoint en cela par bon nombre d'autres acteurs scientifiques intéressés par les thématiques de l'habitat. Concrètement, le C.E.H.D. souhaite accompagner les opérateurs publics du logement dans la valorisation des données dont ceux-ci disposent à travers la mise en place d'un portail des données. Des propositions seront formulées en vue de rechercher des financements pour la confection d'un site web qui permettra de livrer des données publiques gratuitement.

#### Pour en savoir plus :

Anfrie M.-N. (2015) *Transfert et harmonisations des données logements des opérateurs publics wallons*, Rapport, Centre d'Etudes en Habitat Durable, Charleroi, 104 pages.

## **1.2. Les chiffres-clés du logement en Wallonie – Edition 2015**

Dès la création du Centre en 2012, l'équipe de recherche s'est attachée à corriger l'absence d'une publication de référence qui dresse le portrait statistique complet du secteur du logement à travers ses principaux indicateurs comme cela existe dans de nombreuses autres régions ou pays. La première édition des chiffres-clés a connu un franc succès auprès de très nombreux utilisateurs des secteurs public, associatifs et privés. Le projet de rassemblement et d'harmonisation des données, porté par les opérateurs publics wallons du logement, a été également appelé à contribuer à la confection de la nouvelle édition de ce tableau de bord du logement.

La deuxième édition des « Chiffres clés du logement » est parue en décembre 2015 (notons que la mise à disposition des données couvrant l'année 2014 intervient souvent au dernier trimestre de l'année qui suit). Les chiffres-clés offrent au lecteur le moyen de connaître les grands indicateurs du logement en Wallonie et leur évolution. L'importance économique et l'impact dans la vie des ménages que représente le logement sont mis en évidence. Cette publication s'adresse tant aux décideurs, qu'aux professionnels du secteur du logement. Son objectif est de dresser un état des lieux du logement en Wallonie à travers sept angles d'approche :

- la démographie, permettant d'évaluer les besoins en logements ;
- la description du parc de logements ;
- l'évaluation de la production de logements ;
- la présentation du marché du logement ou plutôt des marchés du logement, la publication s'intéressant tant au marché acquisitif qu'au marché locatif ;
- le financement du logement à travers les prêts hypothécaires et notamment les prêts hypothécaires sociaux ;
- les dimensions sociales de l'habitat en Wallonie, c'est-à-dire l'observation des différences en matière de logement selon le genre, l'âge ou le handicap des personnes concernées ;
- et enfin, le budget public consacré au logement.

L'édition 2015 a bénéficié des échanges menés dans le cadre du « Pôle Logement » qui réunit, depuis 2014, le Conseil supérieur du Logement, le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie (FLW), le SPW-DGO4, la Société wallonne du Crédit social (SWCS), et la Société wallonne du Logement (SWL). Grâce à cette collaboration, les données présentées dans cette édition ont pu être étoffées et les analyses approfondies par rapport à l'édition précédente. Il a ainsi été possible de présenter certains indicateurs à l'échelle de la commune alors que, dans la précédente édition, la province était l'échelle d'analyse la plus fine.

Cette nouvelle édition a permis 1) de fournir des séries temporelles plus détaillées et des indicateurs nouveaux sur les programmes et les bénéficiaires de la politique du logement ; 2) d'intégrer des données du dernier recensement officiel, *CENSUS 2011*<sup>2</sup>, paru à la fin 2014 ; 3) de produire de nombreuses nouvelles cartes permettant de représenter territorialement les indicateurs mis au point pour suivre l'état de l'habitat en Wallonie et 4) d'exploiter les dernières vagues des grandes enquêtes disponibles, notamment *Survey on Income and Living Conditions* pour la Belgique et la Wallonie.

L'édition 2015 des « chiffres-clés du logement en Wallonie » a, entre autres, mis en évidence trois changements importants. Premièrement, l'évolution démographique annonce une hausse des besoins en petits logements. En effet, la taille moyenne des ménages privés wallons diminue. En 2011, elle était, selon le dernier recensement, de 2,32 personnes par ménage, soit en diminution forte par rapport aux années antérieures. Cela est dû à l'augmentation très importante des personnes vivant seules. Deuxièmement, le parc de logements est, certes, ancien mais où la part de l'habitat est croissante. Ainsi, si les maisons unifamiliales constituent la grande majorité (plus de 80%) du parc de logements en Wallonie, la proportion d'appartements dans ce parc est en hausse. En 2014, pour la première fois, l'augmentation annuelle du nombre d'appartements a dépassé l'augmentation du nombre de maisons. Cette tendance ne semble pas devoir s'infléchir dans un futur proche, au contraire. Et troisièmement, les prix à l'acquisition varient entre une hausse forte pour les terrains à bâtir et une hausse moindre pour les villas, bungalows et maisons de campagne. Sur la période 2004-2014, on constate que les prix des biens immobiliers (à l'exception des villas, bungalows et maisons de campagne) ont augmenté plus fortement que le reste des prix, mesurés ici par rapport à l'indice santé. En effet, sur cette période, l'indice santé a connu une augmentation de 22,8% tandis que l'indice déflaté des terrains à bâtir a augmenté de 63,7% et que les indices déflatés des prix des maisons d'habitation ordinaires et des appartements ont augmenté respectivement de 39,3% et de 45,7%.

Les chiffres-clés ont d'ores et déjà fait l'objet d'une publication plus courte de vulgarisation dans la revue « Echos du Logement ». Un séminaire de valorisation des résultats sera également organisé durant l'année 2016 pour en permettre une meilleure appropriation et interprétation par les utilisateurs.

Pour l'année 2016, le Centre a planifié une nouvelle démarche de recherche de sources en vue de produire de nouveaux indicateurs. L'objectif est de produire une troisième édition des chiffres-clés dès l'année 2017.

#### Pour en savoir plus :

Anfrie, M-N. (coord.), Cassilde, S., Kryvobokov, M. & Pradella, S. (2015), *Chiffres clés du logement en Wallonie – 2015*, Centre d'Etudes en Habitat Durable, Charleroi, 236 pages.

Anfrie, M.N. (2016), « Etat du logement en Wallonie : les chiffres-clés 2015 », *Les Echos du Logement*, Numéro 2 – Avril, pages 60-63.

---

<sup>2</sup> Le Censur remplace les recensements de la population réalisés autrefois par l'Institut National de Statistiques (INS).

### 1.3. Conseil et expertise en matière de logement

En 2015, le Centre d'Etudes en Habitat Durable a accompli plusieurs prestations de suivi statistique général du logement au bénéfice et à la demande de plusieurs institutions du secteur.

D'une part, le Centre a apporté son expertise pour répondre à diverses questions parlementaires, écrites ou orales, réclamant de faire le point scientifique ou statistique sur l'état d'un phénomène ou d'un problème lié au logement en Wallonie. Le Centre a, dans le cadre de l'Observatoire wallon des loyers, participé à deux auditions parlementaires en 2015.

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

- Cabinet du Ministre des Pouvoirs locaux, de la Ville, du Logement et de l'Energie,
- Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme,
- I.W.E.P.S.,
- Ligue des Familles,
- Service Public de Wallonie – DGO 4 – Département du Logement,
- Société wallonne du Logement,
- Union des Villes et Communes de Wallonie.

## 2. Data Management

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

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

- 1) Disposer des données propres aux analyses, interprétations ou modélisations réalisées par les chercheurs du C.E.H.D. ;
- 2) Connaître l'état de la collecte des données relatives au logement auprès des acteurs centraux ou périphériques du secteur ;
- 3) 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) ;
- 4) 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.

### 2.1. Mise à disposition de données auprès de tiers

Le C.E.H.D. a entamé, dès sa création effective, une mise à disposition de données auprès de tiers. Cet effort est à souligner car, dans le même temps, le Centre devait constituer progressivement ses propres sources de données. Il continue d'ailleurs activement à se procurer des données au quotidien. En 2015, le C.E.H.D. a poursuivi sur une action importante : la mise sur pied du portail de données (C.E.H.D. *Data Repository*).

Pour ce qui concerne le portail « C.E.H.D. *Data Repository* », les chercheurs ont veillé à partager, avec la communauté scientifique et le grand public, les données produites de manière inédite dans le cadre de leurs travaux. Cela a pour but, notamment, de permettre de répliquer les analyses et conclusions produites.

Pour ce qui concerne la mise à disposition de la base de données EQH 2012-2013, le Centre n'a enregistré, en 2015, aucune demande de transmission de la base de données anonymisées ainsi que de la documentation.

#### Pour en savoir plus :

Un portail de données à la disposition du public est ouvert. Il accueille de plus en plus d'informations sur les données disponibles et héberge des bases de données produites par le C.E.H.D. Le site : [http://www.cehd-data.be/index\\_data\\_repository.html](http://www.cehd-data.be/index_data_repository.html)

## 2.2. Actions d'acquisition de données

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

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

Au cours de l'année écoulée, le C.E.H.D. a obtenu l'accès aux données d'une couvrant la thématique du logement : *Survey on Income and Living Conditions* (SILC). Il est à souligner que les conditions d'obtention ont été rendues plus strictes par la Commission de la protection de la Vie privée puisque celle-ci a exigé qu'un conseiller en sécurité de l'information soit désigné pour le Centre. Dès notification de cette décision, tout a été mis en œuvre en 2015 pour bénéficier d'un audit en la matière et introduire un questionnaire d'évaluation du conseiller auprès de la Commission de protection de la vie privée.

Par ailleurs, le C.E.H.D. a entrepris, dans la mesure de ses moyens budgétaires, l'acquisition de données cartographiques auprès de l'IGN notamment ou de la direction de la géomatique du Service Public de Wallonie. L'objectif est de fournir toujours plus de cartographies des indicateurs de logement ou de phénomènes d'habitat dans les prochains mois.

## 3. Qualité du logement

Conformément à ses Statuts, le Centre dédie sa recherche à un objectif clair : l'amélioration de la qualité du logement en Wallonie. A ce titre, il gère depuis sa création la grande opération régionale de collecte de données : l'enquête sur la qualité de l'habitat en Wallonie. En 2015, cette enquête a été exploitée de manière plus approfondie à travers deux projets d'études. Il s'agissait de : 1) la déperdition thermique des toits en lien avec les conditions d'habitat des ménages et 2) de la performance de l'isolation thermique du logement mesurée de manière synthétique pour le parc résidentiel. Une analyse sur les inégalités de richesse et les conditions de logement a également été publié dans une revue scientifique internationale.

Pour rappel, en matière de qualité du logement, le C.E.H.D. collabore très étroitement avec la Direction des Etudes et de la Qualité de l'Habitat du Service Public de Wallonie – Direction Générale Opérationnelle 4. Depuis 2012, une convention partenariale relative au pilotage et à la réalisation de l'*Enquête sur la Qualité de l'Habitat (EQH)* en Wallonie afin de conduire les tâches scientifiques et administratives de cette enquête lie les deux organismes. Le C.E.H.D. a pour principale fonction d'apporter, à son partenaire, l'expertise scientifique et le savoir méthodologique pour le traitement de ces données.

### 3.1. Isolation thermique du logement en Wallonie : une mesure synthétique de la performance obtenue à l'échelle de la Wallonie

L'isolation thermique des logements est devenue, dans les faits, un standard minimum de qualité des logements aujourd'hui. Le coût des énergies pour le chauffage (des pièces et de l'eau sanitaire) des logements est de plus en plus élevé. Pour répondre à une préoccupation très importante des autorités régionales et locales qui développent des politiques pour la rénovation énergétique des bâtiments résidentiels, le Centre a mis au point une première version d'outil statistique affiné afin de mesurer, de manière synthétique et à l'échelle régionale, l'état de l'isolation thermique des logements.

En effet, critère par critère, l'isolation thermique des logements occupés par les ménages privés en Wallonie apparaît plutôt répandue : l'ensemble des baies et fenêtres sont isolées dans 80% des cas, dont une majorité en double vitrage ordinaire ; 52,7% des toitures sont isolées sur toute leur surface ainsi que 39,4% des murs des logements. Le constat de la présence ou de l'absence d'une isolation ne suffit pas car celle-ci peut-être plus ou moins performante. L'objectif de ce projet d'étude, terminé en 2015, a été de mesurer la performance thermique, c'est-à-dire en prenant aussi en compte le choix du matériau d'isolation et de son épaisseur, et d'indiquer sa répartition statistiquement dans le parc résidentiel wallon.

Concrètement, plusieurs étapes du travail ont consisté à intégrer des valeurs standards de performances théoriques – telles que fournies par les sciences physiques des matériaux (résistance, conductivité, déperdition, etc.) – aux données descriptives reprises dans l'Enquête sur la Qualité de l'Habitat. En outre, une approche synthétique en recourant à quatre indicateurs d'isolation thermique, basés sur le calcul du coefficient de transmission thermique<sup>3</sup> pour chaque paroi, a été réalisée.

En résumé des principaux résultats obtenus, l'étude a pu montrer qu'il y avait une proportion stable d'isolation thermique performante des baies et fenêtres entre 2006-07 et 2012-13 en Wallonie. Que ce soit en 2006 ou en 2012, 8,2% à 8,3% des logements disposent d'une isolation thermique performante des baies et fenêtres selon ce seuil ; en moyenne, le coefficient de transmission thermique pour cette paroi est de 2,91 en 2012 soit, dans une zone de moindre performance thermique Notons qu'il n'existe pas, en la matière, de normes obligatoires applicables aux logements existants. Les seuils fixés pour les primes – les plus exigeants car tenant des évolutions technologiques du marché – sont donc choisis comme base de référence pour cette étude. En outre, il a été observé une augmentation de la part d'isolation thermique performante des murs en contact avec l'extérieur ainsi qu'une augmentation de la part des maisons disposant d'une isolation thermique performante de leur toiture sur la même période. En revanche, le point faible demeure toujours l'isolation du sol, pourtant source de forte déperdition thermique puisque moins de 2% des maisons disposent d'une isolation thermique performante du sol en contact avec l'extérieur.

Fidèle à son approche socio-économique des phénomènes liés à la performance énergétique, l'étude réalisée du C.E.H.D. a démontré également l'existence d'une corrélation entre le degré de satisfaction vis-à-vis du logement par ses occupants et une isolation thermique performante. Le statut d'occupation joue évidemment dans les performances d'isolation affichées puisque celle-ci est plus souvent répandue au sein des logements des propriétaires que des locataires. Etant donné que l'évolution de la part d'isolation thermique performante augmente selon la période de construction, l'enjeu reste toujours la rénovation des bâtiments anciens.

---

<sup>3</sup> Le coefficient de transmission thermique indique « la quantité de chaleur traversant cette paroi en régime permanent, par unité de temps, par unité de surface et par unité de différence de température entre les ambiances situées de part et d'autre de la paroi » (<http://www.energieplus-lesite.be>)

En termes de publications relatives à ce projet, il existe un document technique, pour les professionnels de la statistique, qui formalise toutes les étapes de calculs opérées. Surtout, un cahier d'études et de recherches du C.E.H.D. résume l'ensemble des résultats obtenus. Afin de faciliter son utilisation par les professionnels, une séance de séminaire a été organisée au cours de l'année écoulée.

Pour en savoir plus :

Cassilde, S. (2015), « L'isolation thermique des logements en Wallonie », Centre d'Etudes en Habitat Durable, *Cahier d'Etudes et de Recherches 02/2015*, Charleroi, 42 pages.

### 3.2. Déperdition thermique des toits en lien avec les conditions sociales des ménages

L'isolation thermique médiocre des maisons et appartements entraîne des pertes énergétiques qui sont une source d'inconfort et d'appauvrissement des ménages qui y logent. Le toit est un des points de déperditions énergétiques les plus importants d'une habitation. Dans le cadre de sa mission principale d'étude de la qualité de l'habitat en Wallonie, le C.E.H.D. a réalisé un rapport statistique liant une mesure de déperdition thermique effective qui dépend non pas seulement des caractéristiques du bâti mais aussi des moyens et des conditions d'habitat des occupants (Chauffent-ils plus ou moins fortement leur logement ? Occupent-ils toute la journée ou par intermittence leur logement en raison de leur vie professionnelle ou de leur niveau de vie ? Peuvent-ils maîtriser ou non le processus de rénovation du toit en raison de leur statut d'occupation ?)

En 2015, une *note de recherches du Centre* a bénéficié de l'opportunité inédite de croiser, sur la zone urbaine de Charleroi (soit Charleroi, Farciennes, Châtelet, Courcelles et Fontaine-l'Évêque), une première base de données portant sur la mesure de la déperdition thermique des toits grâce à une thermographie aérienne réalisée par Espace Environnement (asbl) en mars 2014 dans le cadre du projet européen « Interreg IVB Livinggreen » et une seconde base de données portant sur le mode d'habitat et les caractéristiques de ménages logés (soit l'Enquête wallonne sur la Qualité de l'Habitat 2012-2013).

Grâce à cet échantillon, les proportions de logements affichant une déperdition thermique « forte » ou « faible » ont été ventilées selon des variables socio-économiques relatives aux occupants (statut d'occupation, composition familiale et âge ou situation professionnelle du chef de ménage, etc.) ou des variables relatives aux choix résidentiels (forme, âge, taille de l'habitat et mode de chauffage).

L'approche visant à mettre en relation la déperdition thermique des logements avec les facteurs socio-économiques (profil et choix résidentiels des ménages) est concluante, dans la zone urbaine de Charleroi, pour affirmer que le traitement des problèmes de faible performance énergétique des logements impose également de tenir compte des contraintes sociales et économiques des ménages.

Ainsi, le fait de privilégier des petits ou moyens logements et/ou en immeubles collectifs ne semble pas s'accompagner d'une meilleure maîtrise des déperditions thermiques du toit du bâtiment alors que cela semblerait être une meilleure configuration du bâti résidentiel pour lutter contre les déperditions d'énergies. A l'opposé, les ménages vivant dans ce type de logement sont plus fréquemment confrontés aux déperditions thermiques. Le statut de locataire majoritaire pour les ménages confronté à de fortes déperditions thermiques du toit est plus déterminant car il ne leur permet pas très souvent de maîtriser la rénovation et l'entretien du bâti. L'effort à fournir aujourd'hui doit donc se porter sur le parc locatif privé où la maîtrise de la performance énergétique semble échapper tant aux occupants qu'aux propriétaires pour des motifs multiples.

Concernant le statut socio-économique des habitants, les chômeurs composent le groupe avec la plus forte déperdition thermique.

La *Note de recherches 01/2015* a été présentée à un séminaire auprès des professionnels. De toute évidence, elle sera à reconduire si d'autres expériences de mesures de déperdition thermique sont réalisées par des instruments techniques (thermographie aérienne ou thermographie des façades par voiture) ou sur d'autres lieux. Cette étude représente une innovation en Wallonie dans la mesure où elle réunit des données socio-économiques observées par enquête avec des relevés techniques sur la performance énergétique des bâtiments.

Pour en savoir plus :

Pradella, S.; Kryvobokov, M.; Lemdani, F., « Déperdition thermique des toits et modes d'habitat des ménages », *Note de recherche 01*, Centre d'Etudes en Habitat Durable, Charleroi, 20 pages

### **3.3. Expliquer les inégalités des conditions de logement et niveau de vie des ménages en Wallonie : un partenariat CEHD-LEMA/ULg.**

Le partenariat entre le Centre et le LEMA, laboratoire de recherche de l'Université de Liège, avec l'équipe du Professeur Jacques Teller, autour de l'analyse des inégalités de logement a continué efficacement. En 2015, quatre chercheurs des deux centres scientifiques ont collaboré à nouveau en analysant plus profondément des conditions de logement en Wallonie avec des variables supplémentaires relatives au niveau de richesses des ménages.

Ainsi, une étude a été publiée dans la revue scientifique internationale spécialisée dans les études de logement : *Journal of Housing and Built Environment*. L'hypothèse principale est que des conditions de logement créent des inégalités environnementales significatives entre les populations les plus aisées et celles les plus pauvres. La mesure des conditions de logement est plus étoffée (en prenant en compte, en particulier, le nombre de salles de bains ; la pollution sonore et la qualité d'air comme les attributs environnementaux). Le travail mené a permis de mettre au point un modèle de régression pour expliquer la superficie habitable par membre de ménage avec les variables explicatives du ménage (revenu, taille, statut d'occupation du logement) et de l'environnement (densité de population et mixité de l'usage du sol). Il est ainsi permis de prédire le niveau de confort (soit la superficie habitable par personne) des ménages qu'atteindra un ménage, dans le contexte régional wallon, en fonction de divers déterminants. Ces derniers sont principalement les facteurs socioéconomiques (la taille de ménage et le statut d'occupation du logement).

Pour en savoir plus :

Lejeune, Z., Xhignesse, G., Kryvobokov, M. & Teller, J. (2015). « Housing quality as environmental inequality: the case of Wallonia, Belgium », *Journal of Housing and the Built Environment*, pages 1-18.

Disponible sur : <http://link.springer.com/article/10.1007/s10901-015-9470-5>



## 4. Consommations résidentielles d'eau et d'énergie en Wallonie

La transition vers l'habitat durable en Wallonie sur les plans économique, social et environnemental est une mission de recherche centrale du C.E.H.D. qui souhaite développer une véritable observation statistique continue en Wallonie des modes de consommation d'eau et d'énergies des ménages en lien avec les caractéristiques de leur habitat. De nombreux organismes soutiennent une meilleure analyse des consommations du secteur résidentiel et de ses effets à la fois sur l'environnement mais aussi, en retour, sur la situation socio-économique des occupants. Pour la première fois, en 2015, une grande enquête wallonne apportant des micro-données sur les comportements de consommation des ménages et sur les caractéristiques d'équipements et de qualité de leurs maisons ou appartements a été réalisée en Wallonie. La perspective serait de pouvoir rééditer régulièrement cette grande enquête. En réalité, l'enquête 2015 a profité de l'opportunité qu'a représenté l'enquête sur les comportements de consommation d'eau qui avait été réalisée en 2009 par notre partenaire, AQUAWAL sa, l'union professionnelle des opérateurs publics du cycle de l'eau en Wallonie.

Au début de l'année 2015, dans le cadre de la confection de nouveaux indicateurs de l'état de l'environnement en Wallonie, le partenariat AQUAWAL-C.E.H.D. a obtenu le marché d'étude lancé par le Service Public de Wallonie – DGO 3 Agriculture, Ressources naturelles et Environnement en vue de réaliser une enquête auprès des ménages abordant les consommations d'eau et d'énergies dans leur logement. La nature de ce marché public de services consistait à développer la thématique du coût et de l'utilisation de l'eau et des énergies dans les habitations en Wallonie et d'actualiser les données sur les consommations d'eau qui avaient été récoltées pour la première fois en 2009 par AQUAWAL sa.

Au cours du premier semestre 2015, un échantillon représentatif de ménages a été interrogé *via* Internet ou par téléphone. Particulièrement sensibilisés par le thème abordé, plus de deux mille ménages ont participé. L'intérêt de cette recherche est de disposer, pour la première fois, de micro-données qui permettent de faire le lien entre les comportements de consommations, les caractéristiques du mode d'habitat et les consommations proprement dites. En ce sens, elle est complémentaire d'autres récoltes de données (Energy Consumption Survey for Belgian Households ou Bilan énergétique wallon).

L'enquête sur les consommations résidentielles 2015 fait suite à une première enquête conduite en 2009 par AQUAWAL. Pour la première fois, une comparaison dans le temps des comportements de consommations d'eau des ménages wallons a pu être réalisée sur la même base. Elle s'enrichit d'une prise en compte plus détaillée des caractéristiques du logement (équipements consommateurs ou économiseurs d'énergies et d'eau, niveau d'isolation du logement, configuration du bâtiment résidentiel, etc.).

Le travail réalisé en 2015 portait sur l'administration de tout le processus d'enquête. Pour les deux organismes réunis, près de 5 chercheurs étaient réunis, durant les mois d'enquête, auprès des ménages. Sur le plan de l'analyse, il a été nécessaire de concevoir des indicateurs-clés sur le taux d'efforts énergétiques et hydriques des ménages, le rapport entre la consommation réelle des énergies pour se chauffer et la consommation conventionnelle du logement (soit la PEB estimée) ou encore la fréquence des pratiques d'auto-restriction. L'analyse soulève l'enjeu crucial et commun des politiques du logement et de l'énergie : la précarité énergétique des ménages.

Le travail scientifique a livré également des résultats inédits et utiles pour beaucoup d'opérateurs de l'énergie et du logement. Quatre nouveaux indicateurs de la situation en Wallonie démontrent la plus-value de l'enquête achevée :

- D'abord, l'étude met en évidence une évolution importante dans la consommation d'eau des ménages. En effet, la consommation moyenne d'eau continue de baisser entre 2009 et 2014 en raison de l'évolution technologique des équipements consommateurs d'eau. La baisse des consommations d'eau est imputable à une diminution chez les plus importants consommateurs domestiques.
- Ensuite, cette enquête fournit une estimation rare et précieuse de la précarité hydrique et énergétique des ménages en Wallonie. D'une part, malgré les récentes augmentations en matière de prix, le poids que représente la facture d'eau dans le budget d'un ménage reste généralement faible : de l'ordre de 1%. Cependant, cela n'exclut pas que certains ménages aient de réelles difficultés financières pour s'acquitter de cette facture. Ainsi, on estime à 5,7% la part des ménages dépensant plus de 3% de leurs revenus pour leur facture d'eau (seuil OCDE). Ce taux d'effort énergétique diminue avec l'augmentation du revenu du ménage, allant de 13,0% (pour le premier quintile de revenu, soit les ménages les plus pauvres) à seulement 4,7% (pour le dernier quintile, soit les ménages les plus riches). D'autre part, le pourcentage de ménages en précarité énergétique, qui se définit comme la part de ménages consacrant plus de 10% de leurs revenus au paiement de leur facture énergétique, est de 26,7% en Wallonie selon l'enquête. Ce pourcentage est bien évidemment plus important pour les ménages les plus pauvres où la précarité touche 58,2% d'entre eux et il diminue jusqu'à 3,7% chez les ménages les plus riches. La facture énergétique, pour couvrir les besoins, est donc plus lourde à supporter pour les ménages les plus pauvres.
- Puis, une description statistique détaillée, y compris à l'échelle géographique, est donnée des niveaux de consommation mais aussi de la combinaison des énergies consommées. En un an, un ménage wallon consomme 22.152 kWh en moyenne, dont une part de 34% correspond à la consommation de mazout et 30% à la consommation de gaz naturel. Les poids relatifs des différents mixtes d'énergies utilisés par les ménages sont présentés pour chacun des arrondissements wallons. On y voit des disparités infrarégionales plutôt nettes.
- Enfin, l'étude affiche une avancée importante dans les statistiques sur le sujet puisqu'elle est parvenue à calculer une estimation de la PEB pour chacun des logements repris dans l'échantillon et de mettre en relation cette consommation théorique avec la consommation réelle relevée pour les ménages interrogés. Parmi les constatations, il est confirmé que les maisons-passoires énergétiques pénalisent fortement certaines catégories de ménages, tant sur le plan du confort que sur le plan financier. Au moins un tiers des ménages qui occupent des logements avec des labels médiocres de performance énergétique (« F » et « G ») sont en précarité énergétique.

Les résultats de cette étude ont été validés par le comité d'accompagnement et ils ont été remis en décembre 2015 au commanditaire, soit le Service Public de Wallonie. Cette étude fera l'objet d'une présentation auprès des acteurs du secteur et des scientifiques au cours d'une journée de colloque qui se tiendra en 2016.

Pour en savoir plus :

Prevedello C., Kryvobokov M., Pradella S., Lemaire E. (2015), « Etude sur les consommations résidentielles d'eau et d'énergie en Wallonie », Rapport, Centre d'Etudes en Habitat Durable/AQUAWAL, Namur, 203 pages.

Disponible sur : <http://www.cehd.be/publications>

## 5. Observatoire wallon des loyers

Les missions générales, établies dans les Statuts du Centre sur la base de la décision du Gouvernement portant la création du C.E.H.D., prévoient de gérer et de développer l'observatoire wallon des loyers. C'est un chantier prioritaire de recherche pour le Centre.

Voulu par le Parlement wallon, l'observatoire des loyers en Wallonie est entré dans sa phase pleinement opérationnelle au début de l'année 2014. Deux études ont été menées en 2015 : 1) l'une sur la modélisation hédonique approfondie des loyers sur les arrondissements de Nivelles et de Charleroi et 2) l'autre sur la modélisation simplifiée et généralisée en vue de la diffusion de la grille indicative des loyers.

### 5.1. Modélisation hédonique approfondie des loyers sur les arrondissements de Nivelles et Charleroi<sup>4</sup>

L'élaboration scientifique des grilles indicatives de référence des loyers, qui est prévue dans la mise en œuvre de la déclaration de politique régionale 2014-2019, a été confiée au C.E.H.D. – en tant qu'organisme autonome de recherche spécialisé dans les études du logement – par le Ministre des Pouvoirs locaux, de la Ville, du Logement et de l'Energie. Il s'agit d'une application nouvelle qui n'a pas encore été mise au point en Wallonie (tandis qu'elle existe en Flandre, en Région de Bruxelles-Capitale ou encore dans plusieurs villes allemandes).

Pour rappel, l'observatoire des loyers a été alimenté entre 2013 et 2014 par des rapports de préfiguration ou d'études utilisant différentes sources de données en vue de produire les indicateurs classiques du parc locatif privé (le loyer moyen/modal à différentes échelles géographiques, le loyer/m<sup>2</sup>, le différentiel de loyer entre parc locatif social et parc locatif privé, le taux d'effort, le loyer moyen par segment [type, taille, équipement]).

En mars 2015, les données de l'enquête pilote sur les loyers et les biens mis en location dans deux arrondissements administratifs de Charleroi et de Nivelles (Brabant wallon) ont été livrées par la société spécialisée dans la collecte d'informations statistiques sur le terrain. Plus de 2.000 ménages occupants des logements loués ont été rencontrés et interrogés. Afin de minimiser les coûts de recherche et d'assurer une pérennité et une fiabilité de l'observation du marché locatif en Wallonie, le Centre a conduit entièrement et avec succès le processus de la conception du projet jusqu'au traitement de l'enquête.

Au cours de l'année 2015, le Centre s'est attaché à réaliser la modélisation économétrique des loyers par la méthode des prix hédoniques, pour expliquer les loyers en fonction des caractéristiques des logements.

En suivant ce qui se pratique à l'étranger ou dans les régions limitrophes, il s'agissait de concevoir la base de la confection des grilles indicatives de référence des loyers souhaitées par la Région wallonne.

La modélisation hédonique a été présentée aux Institutions, soit le Cabinet du ministre en charge du logement et la Commission du Logement du Parlement de Wallonie, dès le mois de juillet 2015. Les résultats principaux se résument comme suit. Sans surprise, la modélisation hédonique sur chaque arrondissement est plus précise et montre l'existence de sous-marchés locatifs à l'intérieur de l'espace régional en fonction de la composition de leurs parcs et des critères recherchés par les candidats locataires.

---

<sup>4</sup> Reposant principalement sur la technique statistique de la régression (linéaire multiple), la méthode des prix hédoniques permet d'obtenir des prix « implicites » pour chacune de ces caractéristiques (une chambre supplémentaire, un garage, un jardin, etc.) d'un logement. Aucune de ces caractéristiques ne sera jamais vendue ou louée isolément « sur le marché ».

En outre, un noyau de critères principaux de formation des loyers (principalement : la superficie, l'âge du bâti, le nombre de pièces [salle de bains et chambres], le type de logement) a été mis en évidence. Les éléments de performance énergétique sont eux appréciés diversement sur le plan statistique dans les transactions locatives même si beaucoup d'acteurs du secteur souhaiteraient que ce critère soit pris en compte. Enfin, le loyer prédictible par le modèle fait voir, après coup, des loyers réels qui sont soit au-dessus, soit en-dessous de ce niveau prédit. Le propre d'une référence indicative est en effet de servir de repère autour duquel les valeurs réelles s'articulent. Cela laisse l'espoir d'un rapprochement des niveaux de loyers selon les différents segments pour rendre le marché locatif plus transparent et plus efficient.

La modélisation hédonique en vue de préparer des grilles indicatives a donné lieu à un rapport à destination des autorités régionales. Plusieurs présentations des résultats ont été organisées pour ces utilisateurs.

En outre, les résultats scientifiques de la modélisation hédonique ont été présentés à la 22ème conférence internationale de la *European Real Estate Society* à Istanbul en juin 2015. Cette fois, le modèle a été sophistiqué en appliquant la transformation logarithmique des variables et les méthodologies classique et pondérée géographiquement. Ce *paper* démontre que les modèles de régression des sous-marchés locatifs des arrondissements administratifs de Charleroi et de Nivelles différent et présentent leur propres spécificités. Par exemple, l'impact positif des attributs de luxe (quelques salles de bains ou WC) est plus significatif en Brabant wallon, et l'existence de moyens locaux de chauffage (poêle à mazout notamment) y est plus pénalisée dans la fixation du loyer marchand.

## **5.2. Modélisation généralisée et simplifiée en vue de la diffusion de la grille indicative des loyers**

A l'issue de l'examen de l'étude de modélisation hédonique approfondie qui portait sur les deux seuls arrondissements pilotes de Nivelles et de Charleroi, plusieurs débats ont été menés sur les développements potentiels. A la demande du Ministre de tutelle, un travail sur une modélisation qui soit généralisable à l'ensemble de la Wallonie et qui assure la dimension simple et pratique de la grille pour les futurs locataires et propriétaires utilisateurs. Une deuxième étude, dans la ligne de la première a donc été réalisée en 2015 et présentée au début de l'année 2016.

Lors du dépôt de la préfiguration de l'observatoire des loyers, le Gouvernement avait opté, en 2013, pour un planning de collecte « en rotation » des données sur les loyers par échantillon sur les arrondissements wallons. Cette échelle intermédiaire a été choisie car elle ménageait le souci d'un coût supportable et le besoin d'une information détaillée voulue par les acteurs du secteur. Chaque année, un ou plusieurs arrondissements auraient ainsi fait l'objet d'une enquête sur les loyers pratiqués pour montant comparable à celui débloqué pour l'enquête pilote (soit une centaine de milliers d'euros). Concrètement, après celle sur les arrondissements de Charleroi et Nivelles, une enquête sur les arrondissements de Liège et Verviers, en 2015, aurait permis de disposer d'un échantillon couvrant 52,4% du parc locatif wallon et une troisième enquête, en 2016, sur les arrondissements de Namur, de Mons, de Soignies et de Tournai aurait porté ce taux à 77%. Le solde était collecté en ligne principalement en zones rurales.

Au dernier trimestre de l'année 2015, le Gouvernement a fait savoir que la raréfaction des ressources budgétaires publiques, dans le contexte économique actuel, ne lui permettait pas d'engager cette dépense afin d'assurer le planning d'enquête tel qu'il avait été imaginé initialement. Aucune procédure de marché public permettant de sous-traiter la collecte des données sur une sélection d'autres arrondissements urbains wallons n'a été lancée.

Afin de mettre en place une grille des loyers dont la déclaration de politique régionale 2014-2019 stipule bien le caractère purement indicatif, il a été décidé de privilégier une version simple et pratique applicable à l'ensemble de la Wallonie d'un modèle de détermination des loyers. Dans une note de novembre 2015, le Cabinet du Ministre du Logement a précisé les arbitrages et les objectifs de la grille indicative. Ceux-ci sont le caractère indicatif de la grille des loyers (et donc caractère non-contraignant de l'outil), la nécessité d'une couverture totale de la Wallonie, l'accessibilité pour tous (propriétaires-bailleurs et locataires) à ce calcul du loyer et le coût raisonnable et maîtrisé de l'instauration et de la pérennisation d'un tel mécanisme. Ainsi, une méthode de calcul « standard » a été calculée à partir de la liste des critères arbitrés suivants : la typologie du logement, les critères énergétiques et les critères liés à la pression foncière locale (déterminée chaque année par la DG04).

Cette étude a été menée conjointement par le C.E.H.D. et la Société wallonne du Logement. En effet, cette dernière vient de travailler, dans la perspective d'une réforme du mode de calcul des loyers dans le parc social *via* le groupe de travail « GT loyers », à un modèle de calcul établi par la SWL.

Durant la fin de l'année 2015, l'étude a été menée, en priorité, à partir des données de l'enquête pilote sur les loyers dans les arrondissements de Charleroi et de Nivelles en vue d'offrir un modèle généralisé et simplifié dans un délai court. La note d'études – comprenant le module de calcul – a été remise et révisée en décembre 2015.

Dans le cadre de l'observatoire des loyers, il y aura vraisemblablement une étude d'évaluation et de réajustement éventuel de la grille qui sera confiée au C.E.H.D. durant l'année 2016-2017. Toutefois, cela est soumis à la décision du Gouvernement wallon en ce qui concerne l'utilisation des grilles indicatives et de son mode de diffusion auprès du public. Ceci ne relève pas des missions du C.E.H.D. De manière générale, le C.E.H.D. s'emploiera à établir des accords avec des représentants du secteur locatif pour tenter d'établir une enquête en ligne – en ayant conscience des avantages et inconvénients – sur les loyers en Wallonie. Ce projet sera totalement expérimental.

#### Pour en savoir plus :

Kryvobokov, M. & Pradella, S. (2015), *Modélisation hédonique des loyers à partir de l'enquête pilote sur les loyers dans les arrondissements de Charleroi et de Nivelles*, Rapport du Centre d'Etudes en Habitat Durable, Charleroi, 70 pages.

Kryvobokov, M. & Pradella, S. en collaboration avec Stremiz R. et Vanneste J.-M. (2015), *Modélisation généralisée à la Wallonie en vue de la mise en œuvre d'une grille indicative des loyers*, Notes de travail, ronéotypé, Charleroi.

Kryvobokov Marko (2015), "Housing Rents in Wallonia: Modelling two different worlds", *22nd Conference of the European Real Estate Society 2015*, Istanbul, ITU, 26 June 2015, 15 pages.

## 6. Social et logement

En 2015, la dimension sociale de l'habitat est un axe de recherche qui s'est concrétisé grâce à trois actions orientées spécifiquement sur les problématiques sociales de l'habitat : le logement inoccupé, le vieillissement et le logement social.

## 6.1. Logement inoccupé

Le Centre traite activement la problématique des logements vacants, à travers un projet de recherche portant sur la mise au point de nouvelles méthodes d'identification de la vacance résidentielle à partir des consommations d'eau et d'électricité, comme indice de la faible occupation des habitations. La remise sur le marché des logements inoccupés demeure un enjeu important en Wallonie. Toutefois, le repérage de cette vacance est difficilement mis en œuvre sur le terrain tant l'inoccupation des logements revêt des formes multiples et a des origines diverses. Ce phénomène complexe nécessite une investigation scientifique approfondie avant de définir de nouvelles actions publiques.

En 2014, le Centre d'Etudes en Habitat Durable avait réalisé la première phase du projet de recherche sur la vacance résidentielle, avec le Relais social de Charleroi, sur le territoire de la Ville de Charleroi. En 2015, cette étude a été prolongée sur deux autres villes aux caractéristiques différentes, à savoir Namur et Seraing. L'objectif est d'analyser toute la complexité du phénomène et de proposer des applications tirées de cette recherche, en termes méthodologiques, pour les pouvoirs locaux afin de recenser encore plus précisément la vacance résidentielle.

### **6.1.1. Identification de la vacance à partir des consommations d'eau et d'énergie et enquête auprès des propriétaires-bailleurs : le cas de Charleroi**

Depuis 2014, le C.E.H.D. et le Relais Social de Charleroi travaillent, en partenariat, sur le thème de la vacance immobilière résidentielle, en examinant une nouvelle méthode d'identification des logements inoccupés à partir des consommations faibles d'eau et d'énergies. Ils visent également à mieux connaître, objectivement, les facteurs qui conduisent les propriétaires bailleurs à laisser vacants leurs biens résidentiels. Le premier recensement et la première enquête ont été réalisés sur le territoire de la ville de Charleroi.

Ce projet est porté par une équipe composée de deux chargés de recherches (C.E.H.D. et RSC) ainsi qu'une collaboratrice scientifique.

En 2015, le Relais Social du Pays de Charleroi et le Centre d'Etudes en Habitat Durable ont enregistré des résultats significatifs tant sur le plan scientifique que sur le plan de la mise en œuvre de la politique publique. Dans ce cadre, l'équipe de recherche s'est attachée aux différentes étapes jalonnant la mise en œuvre de ce nouveau critère d'identification du logement inoccupé en Wallonie.

La méthodologie d'identification des logements inoccupés par de faibles consommations en eau et/ou en électricité a été testée sur le territoire de la Ville de Charleroi (Phase I de l'étude<sup>5</sup>). Il a permis de démontrer d'une part, que les deux types de faibles consommations sont nécessaires et qu'elles doivent être mobilisées de manière large, c'est-à-dire que la vacance est mieux identifiée lorsque l'on applique le critère suivant : une consommation faible d'eau et/ou une consommation faible d'électricité. En effet, le critère plus restrictif d'une double faible consommation (une consommation faible en eau et en électricité) n'identifie qu'une part marginale des logements vacants.

---

<sup>5</sup> La Phase II de l'étude a permis de vérifier que cette méthodologie est bien transposable sur l'ensemble du territoire wallon à partir d'une application sur le territoire de Namur. Les résultats ont été présentés à travers un rapport intermédiaire, un rapport final et une journée d'étude.

D'autre part, il est clair qu'une attention particulière doit être apportée à l'étape du croisement des informations en matière de consommation pour un ciblage administrativement pertinent ; le but est d'éviter de lancer une procédure d'interpellation des propriétaires de logement potentiellement inoccupé trop peu ciblée (ce qui entraînerait des frais de gestion administrative et une surcharge administrative pour le citoyen<sup>6</sup>). Surtout, l'étude a pu fournir une quantification et une estimation de différents types de vacance (entre frictionnelle et structurelle/avérée).

La première phase de ce projet de recherche a été achevée par la publication d'un rapport à la fin du premier semestre 2015. En outre, un document technique dédié et librement accessible présente la méthodologie appropriée. Très rapidement, il est apparu plus que pertinent de prolonger ces recherches sur d'autres territoires en Wallonie. Le choix s'est porté sur les villes de Namur et de Seraing.

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

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

Dans le cadre de cette nouvelle enquête, une série de tâches importantes ont été reconduites dès le milieu de l'année 2015. C'est-à-dire : 1) la concertation, la conclusion et l'exécution, sur le plan informatique, des accords de communication de bases de données sur les consommations résidentielles d'eau et d'électricité auprès des gestionnaires de réseaux ; 2) l'adaptation du programme informatique de mise en compatibilité des bases de données sur les consommations résidentielles ; 3) l'administration de l'enquête par questionnaire auprès des propriétaires invités à y participer dans la ville de Namur ; 4) tenue de plusieurs comités d'accompagnements avec près d'une dizaine de partenaires et de nombreuses réunions de coordination *ad hoc* et, enfin, 5) les opérations de traitement statistique.

Parmi les avantages de cette seconde phase, il faut citer l'articulation encore plus forte de cette recherche avec les bénéficiaires finaux de cette mise au point de méthodes de recensement et de grilles de lecture du phénomène de la vacance des logements en Wallonie. En effet, la Ville de Namur est particulièrement active dans l'observation et les actions de résorption de la vacance résidentielle ; la plus-value de la méthode développée par le C.E.H.D. et le Relais social de Charleroi peut être directement comparée.

En 2016, conformément au cahier des charges du projet, le Centre d'Etudes en Habitat Durable, avec son partenaire, poursuivront activement l'analyse des résultats de l'enquête et la formulation d'une méthode généralisée pour les autres villes de Wallonie, c'est-à-dire principalement un processus de mise en compatibilité des différentes données de consommation transférées par les gestionnaires de réseaux (eau et électricité). Par ailleurs, le C.E.H.D. entend insister sur un accompagnement à la prise en main de cette méthodologie auprès des villes et communes.

---

<sup>6</sup> En effet, par ailleurs, cela permet d'éviter de rechercher deux fois une même adresse au cadastre afin de contacter le propriétaire.

Le rapport scientifique final (attendu pour fin mai 2016) sur les raisons de la vacance présentera une typologie des propriétaires concernés autant que des réalités contrastées des logements concernés.

### **6.1.3. Le projet « LOGIN » du Service Public de Wallonie – DGO 4 : étude de fixation des seuils de consommation**

Depuis 2015, le C.E.H.D. s'est fortement impliqué dans la conception d'un dispositif de mise en œuvre articulé autour de l'Administration régionale du recensement du logement inoccupé. Plusieurs prestations importantes ont été effectuées dans ce cadre. En effet, le Service Public de Wallonie – DGO 4 – Département du Logement a été chargé par Monsieur le Ministre du Logement de coordonner le processus de mise en œuvre opérationnelle de ce recensement ; il s'agit du projet « LOGIN ». L'Administration est l'autorité compétente, en la matière, pour concevoir les projets d'arrêtés du Gouvernement wallon. L'Administration a fait appel au Centre d'Etudes en Habitat Durable pour animer et participer à plusieurs réunions avec les gestionnaires de réseaux, notamment afin de présenter les enjeux sur la base des résultats de l'étude menée sur le sujet, en partenariat, par le Relais Social de Charleroi et le CEHD.

L'expertise a été transférée entre nos organismes ; un partage des tâches s'est construit efficacement entre l'Administration et le Centre.

A la fin de l'année 2015, un rapport d'aide à la décision – recommandant et objectivant précisément les seuils pertinents de consommation faible pour le repérage des logements inoccupés – a été commandé au C.E.H.D. afin de définir objectivement les options retenues dans les arrêtés d'application. Concrètement, une analyse de la sensibilité des seuils de faibles consommations dans l'identification de la vacance (Phase II de l'étude)<sup>7</sup> simule les effectifs de logements inoccupés identifiés suivant différents niveaux de consommations minimales d'eau et d'électricité. Il ressort que la diversité des territoires en Wallonie nécessite la mobilisation des deux types de faibles consommations, toujours de manière large (une consommation faible d'eau et/ou une consommation faible d'électricité). En effet, selon le type de territoire, soit l'un soit l'autre sera plus efficace pour cette identification. Par ailleurs, le rapport a pour objet de proposer le choix des seuils afin de définir les faibles consommations appropriées en matière de consommation d'eau et d'électricité. Un suivi de la sensibilité des seuils serait opportun afin d'analyser les évolutions des comportements de faibles consommations. En effet, les résultats en matière de consommation d'eau de l'étude sur les consommations résidentielles (partenariat AQUAWAL/CEHD, voir ci-dessus) indiquent un infléchissement des quantités consommées. Par ailleurs, plusieurs propriétaires enquêtés ont mentionné une évolution de leur comportement en la matière, inspiré par des injonctions d'économie des ressources face aux défis environnementaux actuels. Enfin, des comportements opportunistes (se situer juste au-dessus desdits seuils pour que le logement vacant ne soit pas identifié) pourraient également émerger.

Parallèlement, un travail important d'explication et de pédagogie visant à présenter des avantages indéniables de ce mode de recensement, en vue de mobiliser du logement, a été accompli auprès de l'ensemble des acteurs du secteur concerné, à travers notamment des journées d'études mais également les publications de vulgarisation. Il a, aujourd'hui, convaincu plus d'une commune (notamment Mons et Liège) à se doter du même outil de recensement du logement inoccupé.

Compte tenu des tâches et de l'organisation particulièrement efficace et économe qui a pu se mettre en place par le réseau de partenaire, le C.E.H.D. a d'ores et déjà présenté un programme de travail pour l'année 2016-2017. Dans la lignée des résultats engrangés, il importe en 2016 de débiter la mise en œuvre concrète de ce dispositif en poursuivant la généralisation de la méthode à l'échelle de la Wallonie.

---

<sup>7</sup> Notons qu'un Arrêté du Gouvernement wallon relatif à la lutte contre l'inoccupation des logements du 20 mai 1999 fixait ces seuils à 5 m<sup>3</sup> pour l'eau et 10 kWh pour l'électricité ; l'article premier fut cependant annulé par l'arrêt n° 103.466 du Conseil d'Etat du 8 février 2002.



Par sa technicité, la méthode requiert un accompagnement progressif nécessaire de l'Administration régionale (centralisation) et des Communes, bénéficiaires **finales** du dispositif, pour leur permettre de manier l'outil et d'interpréter correctement les résultats obtenus. De même, l'étude objective de l'application du dispositif s'impose puisque celui-ci se déploie pour la première fois sur le territoire régional.

Pour en savoir plus :

Lemaire, E. (2015), *Estimer et comprendre la vacance immobilière résidentielle. Une recherche-pilote carolorégienne*, Rapport final, Relais Social de Charleroi et Centre d'Etudes en Habitat Durable, Charleroi, mars 2015, 71 pages.

Lelubre, M.; Lemaire, E.; Cassilde, S. (2015), « Identifier et estimer la vacance immobilière résidentielle : quelle méthodologie ? », *Les Echos du Logement*, n° 3 – Août, pp 25-30.

## 6.2. Habitat durable et vieillissement

Les formes de logement doivent s'adapter en raison de changements familiaux ou de contraintes de santé, liés au vieillissement de la population en Wallonie. Le Centre poursuit des réflexions sur les nouvelles formes d'habitat mais aussi à l'examen des conditions de logement pour les personnes âgées.

En 2015, ce projet fera l'objet d'un *working paper* du Centre qui a été présenté à la très réputée association scientifique britannique des études du logement (*Housing Studies Association*). C'était aussi l'occasion pour le Centre d'être représenté pour la première fois, depuis sa création, auprès de ce haut lieu de la recherche sur le logement en Europe.

L'étude avait pour objectif de comparer, en Wallonie, les conditions de logement des personnes âgées marquées par le fait de rester à domicile et le fait de partir en maison de retraite. Ces conditions sont également appréciées au regard des conditions de logement du reste de la population. Les résultats de cette recherche mettent en lumière l'hétérogénéité des profils d'hébergement des personnes âgées qui ont fait le choix de rester à domicile en Région wallonne. Des analyses de correspondances multiples ont été conduites à partir des données de l'Enquête sur la Qualité de l'habitat 2012-2013 et de la *Survey on Income and Living Conditions* (pour la Belgique). Cela a permis de dresser statistiquement une typologie des différents profils existants en matière de conditions de logement des personnes âgées.

Pour en savoir plus :

Cassilde, S. (2015), « The Heterogeneity of Housing Elderly's Profile: Evidence from Walloon Data », *Housing Studies Association Conference - Housing the Generations: Justice, Inequality and the Implications of Political Change*, University of York, York, Royaume-Uni.

## 6.3. Garantie locative et sinistralité dans le secteur locatif privé

La création d'un fonds de garantie locative par les pouvoirs publics qui serait utilisé par les ménages locataires privés pour faciliter leur accès à un logement abordable fait partie des priorités de la déclaration de politique régionale 2014-2016. Dès lors, le C.E.H.D. a engagé des travaux de veille scientifique ou statistique propre au contexte wallon sur la thématique des « garanties locatives » à la suite de différentes sollicitations adressées par ses institutions membres, notamment du Gouvernement wallon. L'objectif est de participer à la mise en œuvre d'un fonds de garantie locative.

En 2015, le C.E.H.D. a presté un conseil expert idoine et unique sur le marché locatif privé wallon dans les débats relatifs au projet de fonds de garantie locative, notamment en participant au groupe de travail du Conseil supérieur du Logement, ou aux travaux d'autres organismes (Ligue des familles, mars 2015 ou Fondation Roi Baudoin, février 2016) n'ayant pas la vocation à prester des services de recherches.

Sollicité par le Conseil supérieur du Logement dans le cadre d'un appel d'offre en procédure négociée pour un marché de services d'études, le C.E.H.D. a remis une proposition. Celle-ci est construite afin de se dérouler dans une temporalité au plus près des objectifs en termes de politiques publiques. Elle devrait porter sur deux volets, couvrant les deux modalités principales d'activation d'un fonds régional des garanties locatives. D'une part, il s'agit de prendre connaissance des situations relevant de décisions de justice : propriétaire et locataire ne parvenant pas à un accord à l'amiable. D'autre part, il s'agit de prendre connaissance d'un point actuellement aveugle en terme de sinistralité : les situations qui se règlent sans recours à la justice, mais reposant sur l'abandon de l'une ou l'autre partie afin de résoudre la situation rapidement quitte à perdre de l'argent. Or, ces situations pourraient demain être présentées au fonds régional des garanties locatives plutôt que d'être « résolues » par abandon.

En 2016, le Conseil supérieur du Logement devrait prendre la décision d'attribuer ou non le marché d'étude sur la base de la proposition qui lui a été remise.

#### **6.4. Observation du logement social : un partenariat avec la Société wallonne du Logement**

A la fin de l'année 2015, la Société wallonne du Logement s'est tournée vers le C.E.H.D. pour lui confier, compte tenu de son savoir et de ses bons résultats enregistrés depuis les premières années d'activités, un projet de partenariat portant sur une mission récurrente d'observation de son parc social et des ménages afin de l'aider dans la définition de stratégie.

Pour ce faire, le C.E.H.D. et la Société wallonne du Logement ont entamé une négociation, dans le cadre d'une procédure négociée de marché public, en vue d'élaborer un programme de travail visant à produire des rapports statistiques à court terme.

Les trois thématiques envisagées sont :

- 1) La production des chiffres clés du logement social en Wallonie. L'objectif est de rassembler les données statistiques dont dispose la SWL, de les analyser, de les comparer avec des sources analogues et de les présenter de manière raisonnée.
- 2) Une analyse des candidatures au logement public. L'objectif est d'améliorer la connaissance concernant les ménages faisant une demande de logement public afin de mieux préciser les besoins en matière de logements publics et d'identifier d'éventuelles inadéquations entre la demande et l'offre. Le projet repose sur l'exploitation statistique de la base de données des candidatures de la Société wallonne du Logement.
- 3) Une réflexion sur un outil d'aide à l'élaboration des plans de construction de logements publics en Wallonie à destination des opérateurs locaux. L'objectif de ce projet est de produire divers indicateurs afin d'aider les opérateurs (communes et SLSP) à élaborer leurs projets de construction de logements publics.

L'année 2016 devrait servir à conclure définitivement cette convention et à entamer le programme de travail.

La Société wallonne du Logement est la première institution membre du C.E.H.D. à lui confier ses besoins d'étude, créant ainsi de véritables synergies à l'échelle de l'ensemble de la politique du logement en Wallonie.

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

Dans le cadre de la politique de la Ville voulue par le Gouvernement wallon (déclaration de politique régionale 2014-2019), le C.E.H.D. est désormais chargé de développer un nouveau projet de recherche. Celui-ci a pour but de proposer aux pouvoirs locaux un outil d'aide à la décision leur permettant de répondre aux objectifs de développement durable poursuivis par la Wallonie, notamment la reconstruction de la ville sur la ville et la production durable de logements. La recherche vise à élaborer un outil d'observation et de repérage des opportunités foncières permettant d'identifier le potentiel de renouvellement du tissu urbain en vue de le destiner, en entre autres, à l'habitat. L'instrument proposé s'inspire des « Référentiels fonciers urbains » développés par les Etablissements publics fonciers en France. Concrètement, un référentiel foncier urbain propose une démarche en sept étapes permettant de définir pas à pas la démarche foncière d'une agglomération depuis la définition des besoins jusqu'au choix des outils de maîtrise foncière appropriés.

L'étude attribuée au C.E.H.D. s'attache à réfléchir au développement, dans le contexte wallon, de cet outil et d'en promouvoir la diffusion auprès des pouvoirs locaux. Cette étude comportera deux grandes phases. La première consistera en une évaluation des avantages et inconvénients de l'outil dans le contexte wallon, notamment par rapport aux compétences et aux données disponibles au sein des administrations communales, afin d'adapter l'outil français à l'origine. Lors de la deuxième phase, le C.E.H.D. élaborera concrètement un référentiel foncier urbain wallon et le testera sur une ville wallonne.

En 2015, le C.E.H.D. a rédigé le projet et a réalisé les démarches visant à intégrer tous les travaux déjà produits en rapport avec l'observation foncière, notamment par la Conférence Permanente du Développement Territorial. De grandes villes de notre Région ont d'ores et déjà manifesté leur intérêt pour que l'outil soit développé sur le territoire. Les premières démarches ont été entreprises pour travailler en partenariat. Le rapport de la première étape de mise en œuvre est attendu pour 2016 ; il sera suivi immédiatement par la phase opérationnelle telle que prévue dans le projet pour une durée de quatre ans.

## 8. Stratégie de diffusion et de vulgarisation sur les enjeux du logement

Au cours de l'année 2015, le C.E.H.D. a poursuivi sa stratégie de diffusion et de vulgarisation sur les enjeux du logement en Wallonie. Il a, ainsi, contribué activement à des opérations menées par d'autres partenaires spécialisés dans leur contact, avec différents publics (via le service public ou le secteur associatif).

En 2015, les actions à relever sont les suivantes :

- 12 janvier 2015 – Journée d'études « Le logement vacant, enjeu social et économique wallon : quelles politiques ? » (Partenaire : Relais social de Charleroi) ;
- 24 avril 2015 – Séminaire sur les innovations de la recherche en habitat durable : « Déperdition thermique des toits et modes d'habitat des ménages » (Partenaire : Espace Environnement asbl) ;
- 05 mai 2015 – Séminaire sur les innovations de la recherche en habitat durable : « Habitat et construction durables, ressources pour le développement des territoires ? » (Partenaire : UCL – Groupe de recherche « Action publique et Développement territorial ») ;
- 28 mai 2015 – Séminaire « Habitat, mobilité résidentielle et durabilité en contexte frontalier : un défi pour la Wallonie Picarde » (Partenaire : WAPI 2025 asbl) ;
- 01 juin 2015 – Séminaire sur les innovations de la recherche en habitat durable : « La « réinsertion » par le logement est-elle possible pour toutes les personnes à la rue ? » ;

- 26 novembre 2015 – Séminaire sur les innovations de la recherche en habitat durable : « Cologement et cohabitation à travers la location : les apports des expériences à l'étranger » ;
- 10 décembre 2015 – Séminaire sur les innovations de la recherche en habitat durable : « Isolation thermique des logements en Wallonie : une approche longitudinale sous l'angle du coefficient de transmission thermique ».

## 9. Fonds de documentation

Ressource fondamentale pour la conduite des recherches, la constitution d'un fonds de documentation, d'ouvrages et de revues a été poursuivi durant toute l'année 2015. Compte tenu des moyens limités d'investissements dont disposait le Centre au début de son activité, et pour respecter des valeurs de protection de l'environnement, le C.E.H.D. veille à obtenir les versions numériques de la littérature scientifique ou d'expertise en études du logement. Pour les publications essentielles, une version papier est acquise et conservée par le Centre.

A la fin de l'année 2015, la bibliothèque du C.E.H.D. est composée de 84 ouvrages numériques et de 155 ouvrages imprimés. Soit, un total de 239 ouvrages portant sur l'économie du logement, la gestion de bases de données, les méthodes d'enquête, la méthodologie, les sciences sociales et la sociologie du logement, les politiques publiques du logement, les statistiques, la géographie, les sciences du développement durable et la qualité de l'habitat.

Le C.E.H.D. a également entrepris de constituer une veille en continu des revues principales sur les thématiques du logement. La version numérisée, pour des raisons pratiques d'acquisition à l'heure actuelle pour le C.E.H.D., a été privilégiée. A ce jour, les revues disposent d'un historique plus ou moins variable et sont stockées au Centre.

Le C.E.H.D. veille à la collecte de toutes les publications émanant du Service Public de Wallonie – DGO4 pour lequel l'Administration est l'éditeur responsable. Certaines de ces publications sont d'ores et déjà disponibles avec un historique (notamment les Echos du Logement) dans notre fonds de documentation.

La constitution d'une documentation spécialisée sur sa thématique de recherche est un objectif prioritaire pour le C.E.H.D. pour les années prochaines. A l'avenir, la mise à disposition de ce fonds de documentation – une fois atteint la taille critique – pourrait rendre un service important aux experts et chercheurs des administrations ou des universités partenaires.

## 10. Bilan 2015

L'année 2015 a malheureusement été marquée par les restrictions budgétaires de la Région wallonne. Une réduction linéaire et sans égards au coût fixe de fonctionnement de quinze pourcents a été appliquée au Centre, récemment créé. Malgré la nature exclusivement publique de ses institutions-membres et de ses missions, le Centre a pourtant été considéré, sur le plan budgétaire, comme une ASBL « ordinaire », c'est-à-dire qui ne relève pas d'un agrément ou dont le subventionnement est réglementé par un décret spécifique, alors pour que l'ensemble des ASBL agréées voire des organismes semi-publics à statut autonome, les restrictions budgétaires ont été moindres (ou via des reports d'investissements ou d'avances de trésorerie).

Pour sortir de cette difficulté, le C.E.H.D. a immédiatement présenté de nouveaux projets dans les domaines prioritaires d'action du Gouvernement wallon. Une nouvelle mission a ainsi pu lui être confiée dans le cadre de la politique de la ville. Le budget 2015-2016 a ainsi pu être équilibré. Cette nouvelle mission s'ajoute au portefeuille initial inchangé de missions portant sur le logement. Au-delà de la modification du financement structurel et des bons résultats pourtant enregistrés durant les deux années qui ont suivi sa fondation récente, le Centre devra désormais avoir une vigilance pour maintenir sa force de travail dont la spécialisation et l'expérience présentent un rendement croissant pour les institutions régionales.

Les réalisations (rassemblement et mise à disposition de données, publications scientifiques ou rapports d'études, actions de vulgarisation, contributions à de nombreux comités d'accompagnement, services d'études rendus aux institutions publiques wallonnes, etc.) ont été systématiquement listées et détaillées dans la première partie de ce rapport. Par ailleurs, la plus-value des résultats obtenus ou, le cas échéant, les obstacles ayant empêché le bon aboutissement sont mis en évidence.

Durant l'année 2015, le Centre a bénéficié de l'engagement et du professionnalisme d'une équipe stable de 5 chercheurs (dont un directeur, 3 chargés de recherches et une collaboratrice scientifique) ainsi que d'une collaboratrice administrative. Le Centre n'a pas encore atteint l'effectif minimum déterminé par le Gouvernement wallon lors de la création du Centre (note du GW, juillet 2011).

En 2015, le bilan amène à constater l'achèvement de projets ou de missions :

- 1) Axe fondateur du Centre, la recherche sur la qualité de l'habitat a abouti à deux nouveaux rapports spécifiques portant, d'une part, sur la performance de l'isolation thermique des logements mesurée de manière synthétique sur l'ensemble du parc et, d'autre part, une note de recherche sur la déperdition thermique des toits en lien avec la situation socio-économique des ménages. Ces productions ont tiré parti de la conduite réussie de *l'Enquête sur la Qualité de l'Habitat 2012-2013*. Au total, cinq rapports d'exploitation et de traitement de ces données auront été produits entre la fin 2013 et la fin 2015 ;
- 2) Le chantier de rassemblement de l'information statistique et de l'harmonisation des données est pleinement opérationnel. Le C.E.H.D., dans le cadre du groupe de travail du Pôle wallon du Logement, a publié un rapport minutieux permettant de pointer les points d'harmonisation ou de coordination à propos des données sur le logement. Surtout, les conventions de transfert de données ont été conclues avec les opérateurs publics wallons du logement et l'échange de fichier, dans un cadre sécurisé et anonyme, a été réalisé.
- 3) L'observation statistique et le suivi continu des indicateurs du secteur du logement est désormais régulier comme le confirme la publication de la seconde édition des « *Chiffres-clés du logement en Wallonie* ». Il y a, désormais, plus d'indicateurs suivis et de nouvelles thématiques sont en préparation pour la troisième édition prévue en 2017. La publication d'un rapport sur l'état du logement en est l'horizon à moyen terme ;

- 4) L'observatoire des loyers en Wallonie est le projet qui a produit les résultats les plus attendus par les acteurs publics régionaux. Ces travaux alimentent actuellement la prise de décision du Gouvernement sur le sujet (attendue pour le premier semestre 2016). En raison des restrictions budgétaires, l'abandon de l'enquête « en rotation par arrondissement » sur les loyers avec un coût pourtant maîtrisé, aura amené à une profonde révision de la conception de l'observatoire. Sur le plan scientifique, le Centre est parvenu à présenter une modélisation hédonique approfondie des loyers, à l'image de ce qui se pratique dans l'ensemble des régions limitrophes disposant d'un observatoire des loyers. Afin de développer des grilles indicatives, simples et pratiques d'utilisation, le Centre s'est attaché à présenter un second modèle à partir d'arbitrage réalisé par le Ministre de tutelle. Deux rapports ou notes ont été remis ;
- 5) Le projet relatif au développement de nouvelles méthodes de recensement des logements inoccupés en Wallonie a produit des résultats inédits et a démontré objectivement la plus-value de la méthode de recensement des logements inoccupés au moyen des consommations faibles d'eau et d'électricité. L'engouement des partenaires est constant sur ce projet. Le rapport final de la phase I de cette recherche sur la ville de Charleroi a été remis. Vu les questions soulevées et l'intérêt d'autres villes de bénéficier de la même analyse de la vacance résidentielle sur leur territoire, la recherche a été développée pour une deuxième phase sur les villes de Namur et de Seraing dès le milieu de l'année 2015 ;
- 6) L'association momentanée entre le C.E.H.D. et AQUAWAL sa est un plein succès tant sur le plan de la collaboration qu'en ce qui concerne le bon achèvement de l'enquête sur les consommations résidentielles d'eau et d'énergies qui a été attribuée par le Service public de Wallonie – DGO3. Pour la première fois pour la Wallonie, des indicateurs de consommations et de précarités hydriques et énergétiques ont été calculés sur la base d'un échantillon de données cohérentes.
- 7) Domaine logiquement connecté à la problématique de l'habitat durable, la recherche en matière de politique de la ville entre désormais dans le portefeuille d'activités du Centre. Ainsi, le C.E.H.D. a développé et entamé toutes les étapes de recherche exploratoire en vue de développer un outil de recensement du foncier favorisant le recyclage des terrains en cœur de ville.
- 8) Des mises à disposition de données aux tiers ont été conclues trois ans après la création du Centre et les transferts de données avec les partenaires se poursuivent ;
- 9) A la demande de plusieurs des institutions régionales convaincues de la qualité et de l'indépendance des recherches produites par le C.E.H.D., un premier avis sur la note d'orientation du Gouvernement, relative à la réforme de la politique du logement privé, a été remis et des interventions au Parlement en matière d'observation des loyers ont été effectuées. En outre, le Centre a participé à plusieurs ateliers professionnels en présentant les résultats de ses recherches ou de ses réflexions, en vue de favoriser la diffusion et la sensibilisation aux enjeux actuels de l'habitat durable en Wallonie.

En 2015, les compétences de recherches et les domaines d'investigation scientifique du C.E.H.D. ont été confortés et même étendus. D'une part, un marché public de services d'études pour un an a été négocié avec la Société wallonne du Logement à la fin de l'année. Il devrait être lancé dans le courant de l'année 2016. D'autre part, le travail d'avis et d'expertise en matière de garanties locatives a nourri avantageusement les réflexions du Conseil supérieur du Logement. Celui-ci a manifesté son intention de solliciter une offre de services en vue de réaliser une étude sur les facteurs de sinistralité dans le cadre de la mise en œuvre du fonds de garanties locatives.

Enfin, les projets réalisés ou en cours de réalisation continueront de nouveaux développements importants. Il faut signaler tout particulièrement l'observatoire wallon des loyers qui tentera de nouvelles méthodes de collecte de données ainsi qu'une évaluation des modélisations produites pour les grilles indicatives des loyers. L'année 2016 sera un véritable tournant pour le développement du recensement du logement inoccupé sur de nouveaux territoires de la région puisqu'il s'agira de réaliser l'estimation pour l'ensemble des communes et d'assurer la bonne exploitation de la méthode par les opérateurs locaux d'aménagement.

En 2015, le séminaire permanent sur les innovations de l'habitat durable a réuni de nombreux praticiens et spécialistes sur des thèmes nouveaux de la politique du logement. Des invités étrangers de renom ont participé activement, confirmant ainsi la qualité et le sérieux du travail accompli par l'équipe de recherche du Centre. Le nombre de séances a augmenté ainsi que la fréquentation de ces séminaires.

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

## PARTIE 2 – GESTION INSTITUTIONNELLE ET BUDGETAIRE

### 1. Gestion des Ressources Humaines

#### 1.1. Personnel 2015

##### 1.1.1. Occupation effective

L'équipe du C.E.H.D. se composait de 6 collaborateurs au 31/12/2015.

Le tableau ci-dessous reprend les entrées et sorties de personnel en 2015, ainsi que les équivalents temps plein effectifs auxquels ils correspondent :

| Nom                   | Fonction                    | Horaire/ semaine | Date d'entrée | Date de sortie | ETP effectifs 2015 |
|-----------------------|-----------------------------|------------------|---------------|----------------|--------------------|
|                       | Directeur                   | 38,00            | 16/04/12      |                | 1                  |
|                       | Chargée de recherches       | 38,00            | 16/04/12      |                | 1                  |
|                       | Secrétaire                  | 19,00            | 07/10/13      |                | 0,50               |
|                       | Chargé de recherches        | 38,00            | 12/11/12      |                | 1                  |
|                       | Chargée de recherches       | 38,00            | 01/03/13      |                | 1                  |
|                       | Collaboratrice scientifique | 19,00            | 13/05/14      | 17/06/16       | 0,61               |
|                       |                             |                  |               |                |                    |
| <b>Total ETP 2015</b> |                             |                  |               |                | <b>5,11</b>        |

##### 1.1.2. Bilan social

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

| Au cours de l'exercice                           | Codes | Total      | 1. Hommes | 2. Femmes |
|--|-------|------------|-----------|-----------|
| Nombre moyen de travailleurs                     |       |            |           |           |
| Temps plein                                      | 1001  | 4,3        | 2,0       | 2,3       |
| Temps partiel                                    | 1002  | 1,8        | 0,0       | 1,8       |
| Total en équivalents temps plein (ETP)           | 1003  | 5,1        | 2,0       | 3,1       |
| Nombre d'heures effectivement prestées           |       |            |           |           |
| Temps plein                                      | 1011  | 7.240      | 3.386     | 3.854     |
| Temps partiel                                    | 1012  | 1.453      | 0         | 1.463     |
| Total  | 1013  | 8.693      | 3.386     | 5.307     |
| Frais de personnel                               |       |            |           |           |
| Temps plein                                      | 1021  | 314.382,42 |           |           |
| Temps partiel                                    | 1022  | 51.775,25  |           |           |
| Total  | 1023  | 366.157,67 |           |           |
| Montant des avantages accordés en sus du salaire | 1033  | 0          |           |           |



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

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

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

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

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

## 1.2. Avantages accordés au personnel

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

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

### 1.2.1. Chèques repas

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

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

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

### **1.2.2. Prime de fin d'année**

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

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

### **1.2.3. Déplacements domicile-travail**

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

### **1.2.4. Règlement de travail**

Après examen de plusieurs règlements de travail existant dans d'autres organismes ou sous forme de modèle standard, il a été décidé que le C.E.H.D. se baserait sur le règlement de travail standard proposé par le secrétariat social Acerta pour établir son propre règlement de travail.

Un groupe de travail, constitué dans un premier temps de la direction et du secrétariat, examine chaque point de ce règlement standard afin de l'adapter à la situation effective du C.E.H.D. Le projet de règlement de travail a été présenté aux membres du C.A. lors de sa séance du 1<sup>er</sup> octobre 2014. Ce projet, ainsi qu'un registre des observations ont été affichés dans les locaux du C.E.H.D. du 2 au 17 octobre 2014. Aucune remarque n'ayant été formulée par les membres du personnel, le règlement de travail a été adopté, par procédure écrite du C.A., le 31 octobre 2014. Il est, depuis le 7 novembre 2014, enregistré auprès du Service public fédéral – Emploi, Travail et Concertation sociale.

### 1.3. Prévention et protection du travail

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

## 2. Gestion budgétaire et comptable

### 2.1. Faits marquants

#### 17/07/2015 : Dépôt des comptes annuels

Les comptes annuels, clôturés le 31 décembre 2014 et approuvés par l'Assemblée générale du 19 mai 2015 ont été déposés à la Banque nationale de Belgique.

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

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

13/03/2015 : Le C.A. approuve les comptes 2014 tels que présentés par l'expert-comptable.

02/04/2015 : Le réviseur d'entreprises s'est rendu dans les locaux du C.E.H.D. afin de réaliser l'audit des comptes 2014. Le rapport de ce dernier a été présenté lors de l'Assemblée générale du 19 mai 2015.

### 2.3. Plan de trésorerie

Depuis août 2012, la direction du C.E.H.D. présente à chaque C.A. un plan de trésorerie qui restitue l'ensemble des impacts budgétaires futurs des décisions prises par le C.A. et qui met l'accent sur le suivi des décisions budgétaires (exemples : la fixation de postes budgétaires pour l'achat de livres et revues, l'organisation et la participation à des colloques ou séminaires et à des formations, l'achat complémentaire et urgent de matériel, l'achat de données).

Le budget 2015 a été fixé par l'Assemblée générale qui a marqué son accord sur l'allocation des différents postes et autorise la direction du C.E.H.D. à procéder aux dépenses courantes dans les limites fixées par le budget prévisionnel présenté.

Cet outil de gestion permet une mise en œuvre efficace du Centre et assure un suivi permanent du C.A.

## 2.4. Marchés publics et appels d'offres

| Achat / contrat   | Date limite du dépôt des offres | Date de décision du C.A. ou de l'A.G. | Sociétés consultées        | Offres reçues         | Offre retenue (décision du C.A./C.E.H.D.) |
|---|---------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|-----------------------|---|
| <i>Marché public de services :</i>  | 15/05/2015                      | 19/05/2015                            | <b>SPRL Rewise</b>         | <b>1 350 €HTVA</b>    | <b>Oui</b>                                |
| – <i>Désignation d'un réviseur d'entreprises comme commissaire aux comptes pour les exercices comptables 2015, 2016 et 2017</i> |                                 |                                       | RSM InterAudit SCRL        | 2 400 €HTVA           |   |
| – <i>Conseiller en sécurité de l'information</i>  | 14/09/2015                      | 28/09/2015                            | <b>Jean-François Avart</b> | <b>1 652,89 €HTVA</b> | <b>Oui</b>                                |
|   |                                 |                                       | ProHacktive                | 5 100 €HTVA           |   |

## 2.5. Comptes annuels

### 2.5.1. Bilan après répartition – exercice 2015

| <b>ACTIF</b>  |   | <b>31/12/2015</b>        | <b>31/12/2014</b>        |
|---|---|--------------------------|--------------------------|
| <u>ACTIFS IMMOBILISES</u>                           |   | <u>0,00</u>              | <u>0,00</u>              |
| <b>I. FRAIS D'ETABLISSEMENT</b>                     |   | <b>0,00</b>              | <b>0,00</b>              |
| <b>II. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>            |   | <b>0,00</b>              | <b>0,00</b>              |
| <b>III. IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>             |   | <b>0,00</b>              | <b>0,00</b>              |
| 22 Terrains et constructions                        | 0 | 0,00                     |                          |
| Amort s/terrains et constructions                   | 0 |                          |                          |
| 23 Installations, machines et outillages            | 0 | 0,00                     | 0,00                     |
| Amort s/installations, machines et outillages       | 0 |                          |                          |
| 24 Mobilier et matériel roulant                     | 0 | 0,00                     | 0,00                     |
| Amort s/mobilier et matériel roulant                | 0 |                          |                          |
| 25 Location-financement et droits similaires        | 0 | 0,00                     | 0,00                     |
| Amort s/location-financement et droits similaires   | 0 |                          |                          |
| 26 Autres immobilisations corporelles               | 0 | 0,00                     | 0,00                     |
| Amort s/autres immobilisations corporelles          | 0 |                          |                          |
| 27 Immobilisations en cours et acomptes versés      | 0 | 0,00                     | 0,00                     |
| Amort s/immobilisations en cours et acomptes versés | 0 |                          |                          |
| <b>IV. IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>              |   | <b>0,00</b>              | <b>0,00</b>              |
| <u>ACTIFS CIRCULANTS</u>                            |   | <u><b>400 862,68</b></u> | <u><b>395 916,65</b></u> |
| <b>V. CREANCES A PLUS D'UN AN</b>                   |   | <b>0,00</b>              | <b>0,00</b>              |
| <b>VI. STOCKS ET COMMANDES EN COURS D'EXECUTION</b> |   | <b>0,00</b>              | <b>0,00</b>              |
| <b>VII. CREANCES A UN AN AU PLUS</b>                |   | <b>41 724,83</b>         | <b>56 409,77</b>         |
| A. Créances commerciales                            |   | 16 800,26                | 26 347,44                |
| B. Autres créances                                  |   | 24 924,57                | 30 062,33                |
| <b>VIII. PLACEMENTS DE TRESORERIE</b>               |   | <b>0,00</b>              | <b>0,00</b>              |
| <b>IX. VALEURS DISPONIBLES</b>                      |   | <b>359 137,85</b>        | <b>339 506,88</b>        |
| <b>X. COMPTES DE REGULARISATION</b>                 |   | <b>0,00</b>              | <b>0,00</b>              |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>                             |   | <b>400 862,68</b>        | <b>395 916,65</b>        |

## PASSIF

|   | 31/12/2015        | 31/12/2014        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                       |                   |                   |
|   | <b>17 778,41</b>  | <b>13 297,60</b>  |
| <b>I. CAPITAL</b>                             | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>       |
| Capital souscrit                              | 0,00              | 0,00              |
| Capital non appelé                            | 0,00              | 0,00              |
| <b>II. PRIMES D'EMISSION</b>                  | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>       |
| <b>III. PLUS-VALUES DE REEVALUATION</b>       | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>       |
| <b>IV. RESERVES</b>                           | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>       |
| Réserve légale                                | 0,00              | 0,00              |
| Réserves indisponibles                        | 0,00              | 0,00              |
| Réserves immunisées                           | 0,00              | 0,00              |
| Réserves disponibles                          | 0,00              | 0,00              |
| <b>V. RESULTATS REPORTEES</b>                 | <b>17 778,41</b>  | <b>13 297,60</b>  |
| Résultat reporté début d'exercice             | 13 297,60         | 70 986,37         |
| Résultat à reporter                           | 4 480,81          | -57 688,77        |
| <b>VI. SUBSIDES EN CAPITAL</b>                | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>       |
| <b>PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFERES</b>          |                   |                   |
|   | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>       |
| <b>VII. PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFERES</b>     | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>       |
| Provisions pour risques et charges            | 0,00              | 0,00              |
| Impôts différés                               | 0,00              | 0,00              |
| <b>DETTES</b>                                 |                   |                   |
|   | <b>383 084,27</b> | <b>382 619,05</b> |
| <b>VIII. DETTES A PLUS D'UN AN</b>            | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>       |
| <b>IX. DETTES A UN AN AU PLUS</b>             | <b>76 221,84</b>  | <b>106 580,37</b> |
| A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année | 0,00              | 0,00              |
| B. Dettes financières                         | 0,00              | 0,00              |
| C. Dettes commerciales                        | 8 063,38          | 36 450,14         |
| D. Acomptes reçus                             | 0,00              | 0,00              |
| E. Dettes fiscales, salariales et sociales    |                   |                   |
| 1. Impôts                                     | 13 712,55         | 17 433,43         |
| 2. Rémunérations et charges sociales          | 54 445,91         | 52 696,80         |
| F. Autres dettes                              | 0,00              | 0,00              |
| <b>X. COMPTES DE REGULARISATION</b>           | <b>306 862,43</b> | <b>276 038,68</b> |
| <b>TOTAL DU PASSIF</b>                        | <b>400 862,68</b> | <b>395 916,65</b> |



## COMPTES DE RESULTATS

|   | 31/12/2015        | 31/12/2014        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>I. CHIFFRE D'AFFAIRES</b>                                  | <b>483 400,95</b> | <b>425 982,76</b> |
| 70 Subside de fonctionnement                                  | 363 233,78        | 326 632,32        |
| 70 Politique de la Ville                                      | 15 858,73         | 0,00              |
| 700302 Projet co-logement                                     | 0,00              | 20 600,00         |
| 700303 Projet observatoire des loyers                         | 40 000,00         | 60 000,00         |
| 700304 Projet vacance résidentielle                           | 11 709,49         | 18 750,44         |
| 700305 Projet consommation résidentielle                      | 39 450,26         | 0,00              |
| 700306 Projet vacance résidentielle 2                         | 13 148,69         | 0,00              |
| <b>II. COUT DES VENTES</b>                                    | <b>-57 129,79</b> | <b>-64 357,84</b> |
| 60 Achats   | 57 129,79         | 64 357,84         |
| Stocks début exercice   | 0,00              | 0                 |
| Stocks fin d'exercice   | 0,00              | 0                 |
| <b>III. MARGE BRUTE</b>                                       | <b>426 271,16</b> | <b>361 624,92</b> |
| 74 Autres produits d'exploitation                             | 4 427,04          | 4 122,73          |
| 61 Biens et services divers                                   | -41 809,92        | -40 665,86        |
| 62 Personnel  | -384 120,02       | -356 711,68       |
| 63 Dotations aux amortissements et réd.val.                   | 0,00              | -25 820,10        |
| 64 Autres charges d'exploitation                              | 0,00              | 0,00              |
| <b>IV. RESULTAT D'EXPLOITATION</b>                            | <b>4 768,26</b>   | <b>-57 449,99</b> |
| 75 Produits financiers  | 237,73            | 316,63            |
| 65 Charges financières  | -465,73           | -476,38           |
| <b>V. RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>                       | <b>4 540,26</b>   | <b>-57 609,74</b> |
| 76 Produits exceptionnels                                     | 0,00              | 0,00              |
| 66 Charges exceptionnelles                                    | 0,00              | 0,00              |
| <b>VI. RESULTAT DE L'EXERCICE AVANT IMPOTS</b>                | <b>4 540,26</b>   | <b>-57 609,74</b> |
| <b>VII. PRELEVEMENTS ET TRANSFERTS AUX IMPOTS DIFFERES</b>    | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>       |
| <b>VIII. IMPOTS SUR LE RESULTAT</b>                           | <b>-59,45</b>     | <b>-79,03</b>     |
| <b>IX. PRELEVEMENTS ET TRANSFERTS AUX RESERVES IMMUNISEES</b> | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>       |
| <b>X. RESULTAT DE L'EXERCICE A AFFECTER</b>                   | <b>4 480,81</b>   | <b>-57 688,77</b> |
| <b>XI. AFFECTATION DU RESULTAT</b>                            | <b>4 480,81</b>   | <b>-57 688,77</b> |
| Capital et primes d'émission                                  | 0,00              | 0,00              |
| Réserve Légale  | 0,00              | 0,00              |
| Réserves disponibles  | 0,00              | 0,00              |
| Tantièmes   | 0,00              | 0,00              |
| Dividendes  | 0,00              | 0,00              |
| Résultat à reporter   | 4 480,81          | -57 688,77        |

### 2.5.2. Informations relatives aux méthodes d'évaluation utilisées

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

#### Immobilisations

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

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

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

#### Créances

Les créances sont inscrites au bilan pour leur valeur nominale.

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

#### Provision pour pécule de vacances

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

#### Produits à reporter

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

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

#### Charges à imputer

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

## 3. Partenariats et collaborations

### 3.1. Etat des partenariats

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.2.1. Comité d'accompagnement « Enquête sur la vacance résidentielle »

Il s'agit du projet « La vacance immobilière résidentielle en Wallonie » dont les détails figurent au point 6.1 de la première partie de ce rapport.

- 26/01/2015 : Réunion avec les membres du Comité d'accompagnement
- 13/04/2015 : Réunion avec les membres du Comité d'accompagnement
- 25/06/2015 : Réunion avec les membres du Comité d'accompagnement à Charleroi
- 05/10/2015 : Réunion avec les membres du Comité d'accompagnement à Charleroi

### 3.2.2. Comité d'accompagnement « Observatoire des loyers »

Il s'agit d'un Marché Public pour le projet « Réalisation d'une enquête loyer en face à face dans les arrondissements wallons de Charleroi et Nivelles » dont les détails figurent au point 5 de la première partie de ce rapport.

- 31/03/2015 : Réunion avec les membres du Comité d'accompagnement à Charleroi

### 3.2.3. Comité d'accompagnement « Enquête sur les consommations résidentielles »

Il s'agit du projet « Evaluation des effets de la politique tarifaire et du comportement des ménages wallons sur leurs consommations d'eau et d'énergie » (en abrégé « Enquête sur les consommations résidentielles 2015 ») dont les détails figurent au point 4 de la première partie de ce rapport.

- 16/02/2015 : Réunion avec les membres du Comité d'accompagnement à la DGO3
- 16/06/2015 : Réunion avec les membres du Comité d'accompagnement à la DGO3
- 01/12/2015 : Réunion avec les membres du Comité d'accompagnement à la DGO3

### 3.2.4. Comité de pilotage stratégique du Pôle logement

- 09/03/2015 : Réunion au CEHD
- 11/06/2015 : Réunion au CEHD
- 28/10/2015 : Réunion au CEHD

### 3.2.5. Réunion de travail dans le cadre du projet « Enquête sur la qualité de l'habitat »

- 26/01/2015 : Réunion avec l'Espace Environnement

### 3.2.6. Réunion de travail dans le cadre du projet « Enquête sur les consommations résidentielles 2015 » (ECR)

- 26/01/2015 : Réunion de travail avec Aquawal au CEHD
- 13/03/2015 : Réunion de travail avec le SPW – DGO4 à Namur
- 17/03/2015 : Réunion de mise en œuvre du projet ECR

- 21/05/2015 : Réunion de travail au CEHD
- 12/10/2015 : Réunion de travail avec Aquawal au CEHD
- 26/10/2015 : Réunion de travail avec Aquawal au CEHD
- 04/11/2015 : Réunion de travail avec Aquawal au CEHD

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

- 05/01/2015 : Réunion de travail au CEHD
- 20/01/2015 : Réunion de travail au Relais Social de Charleroi
- 28/01/2015 : Réunion de travail au CEHD
- 03/02/2015 : Réunion budgétaire avec le Relais Social de Charleroi
- 13/02/2015 : Réunion de travail au CEHD
- 07/04/2015 : Réunion de travail au Relais Social de Charleroi
- 09/06/2015 : Présentation de la Phase II et mise en place de la méthodologie
- 11/06/2015 : Réunion de travail au Relais Social de Charleroi
- 15/06/2015 : Réunion de travail au CEHD
- 19/06/2015 : Présentation du projet à l'échevine du Logement à Namur
- 23/06/2015 : Réunion de travail au Relais Social de Charleroi
- 25/06/2015 : Présentation du projet au Service Logement de la ville de Seraing
- 07/07/2015 : Rencontre préparatoire avec ORES
- 10/07/2015 : Réunion de travail avec CPAS de Namur au CEHD
- 30/07/2015 : Rencontre préparatoire avec RESA-TECTO
- 18/08/2015 : Réunion de travail au CEHD
- 23/09/2015 : Réunion de travail au SPW – DGO4
- 29/09/2015 : Réunion de travail au Relais Social de Charleroi
- 01/10/2015 : Réunion du Comité local à la Ville de Namur
- 02/10/2015 : Réunion des mandataires du Relais Social
- 20/10/2015 : Réunion de travail au CEHD
- 05/11/2015 : Réunion de travail au CEHD
- 12/11/2015 : Réunion du Comité local à la Ville de Namur

### ***3.2.8. Réunions de travail dans le cadre de l'étude de la CPDT***

- 20/05/2015 : Réunion avec l'ULg à Charleroi

### ***3.2.9. Réunions de travail dans le cadre de l'étude sur les inégalités environnementales en Wallonie avec l'ULg***

- 08/01/2015 : Réunion de travail à l'ULg (Liège)

### **3.2.10. Réunions de travail dans le cadre de l'Observatoire Wallon des Loyers**

- 19/02/2015 :** Réunion de travail sur la grille indicative des loyers au Cabinet Furlan
- 24/02/2015 :** Réunion de travail au Cabinet Furlan à Namur
- 01/04/2015 :** Réunion de travail sur la disponibilité des données à Ostende
- 16/06/2015 :** Pré-présentation de la grille des loyers au Cabinet Furlan à Namur
- 16/09/2015 :** Présentation de la grille des loyers au Cabinet Furlan à Namur
- 08/10/2015 :** Présentation de la grille des loyers au SNPC à Charleroi/CEHD
- 05/11/2015 :** Présentation de la grille des loyers au député PS à Charleroi/CEHD
- 13/11/2015 :** Réunion de travail avec la SWL à Charleroi
- 19/11/2015 :** Réunion de travail avec le Cabinet Furlan à Namur
- 27/11/2015 :** Réunion de travail avec la SWL à Charleroi
- 14/12/2015 :** Réunion de travail (convention de collaboration) avec la SWL à Charleroi

### **3.2.11. Réunion de travail dans le cadre du projet « LOGIN » de la DGO4**

- 23/09/2015 :** Réunion préparatoire avec la DGO4
- 02/12/2015 :** Réunion avec les différents acteurs

### **3.2.12. Réunion de travail dans le cadre du projet « Pôle Logement »**

- 13/01/2015 :** Groupe de travail au Cabinet Furlan à Namur
- 09/03/2015 :** Groupe de travail « Reporting et harmonisation des données » au CEHD
- 22/05/2015 :** Réunion de travail au SPW – DGO4
- 11/06/2015 :** Groupe de travail « Reporting et harmonisation des données » au CEHD
- 17/06/2015 :** Réunion « Reporting et harmonisation des données » au FLW
- 18/06/2015 :** Réunion du groupe d'empreinte environnement
- 23/06/2015 :** Réunion « Reporting et harmonisation des données » à la SWCS
- 25/06/2015 :** Réunion « Reporting et harmonisation des données » à la DGO4
- 09/07/2015 :** Réunion « Reporting et harmonisation des données » à la SWL
- 14/07/2015 :** Réunion « Reporting et harmonisation des données » au FLW
- 08/09/2015 :** Réunion du groupe d'empreinte environnement

### **3.2.13. Réunion de travail dans le cadre des garanties locatives**

- 29/04/2015 :** Réunion au Conseil Supérieur du Logement à Charleroi
- 03/06/2015 :** Réunion au Conseil Supérieur du Logement à Charleroi

### 3.3. Participation à des conférences et séminaires

#### 3.3.1. Participation active

- 12/01/2015 : **CEHD (Charleroi) – Journée d'études « Le logement vacant, enjeu social et économique wallon : quelles politiques ? » – « La vacance résidentielle à Charleroi : estimation et facteurs impactant la décision des propriétaires-bailleurs » – Madame Emilie Lemaire**
- 08-10/04/2015 : **University of York (Royaume-Uni) – Housing Studies Association Conference « Housing the generations : justice, inequality and the implications of political change » – « The heterogeneity of housing elderly's profile : evidence from Walloon Data » – Madame Stéphanie Cassilde**
- 09/10/2015 : **Liège – Présentation de l'étude « Les expériences de cologement et de cohabitation sous l'angle de la location » – Madame Marie-Noëlle Anfrie**
- 24/04/2015 : **CEHD (Charleroi) – Séminaire « Innovation de la recherche en habitat durable » – « Déperdition thermique des toits et mode d'habitat des ménages : une analyse de la zone urbaine de Charleroi » – Monsieur Sébastien Pradella et Monsieur Marko Kryvobokov**
- 05/05/2015 : **CEHD (Charleroi) – Séminaire « Innovation de la recherche en habitat durable » – « Actions publiques en faveur de la rénovation et de la construction durables : quelle résilience en période de crise ? » – Monsieur Sébastien Pradella**
- 28/05/2015 : **Negundo Innovation Center (Tournai) – Séminaire WAPI 2025 - CEHD « Habitat, mobilité résidentielle et durabilité en contexte frontalier : un défi pour la Wallonie Picarde » – « Offre et qualité de l'habitat en Wallonie Picarde : un point de vue statistique » Monsieur Marko Kryvobokov et Monsieur Sébastien Pradella**
- 26/06/2015 : **Istanbul Technical University (Istanbul, Turquie) – 22nd conference of European Real Estate Society – « Housing rents in Wallonia : modeling two different worlds » – Monsieur Marko Kryvobokov**
- 01-04/07/2015 : **Università Cattolica del Sacro Cuore (Milan, Italie) – 2<sup>nd</sup> International Conference Public Policy « Crisis and the “u-turn” of energy efficiency policy in Belgian residential sector : the effects of institutions » & « Historical institutionalism is rescuing urban regime. The case of urban land use policies » – Monsieur Sébastien Pradella**
- 09/10/2015 : **Habitat du Plan de cohésion sociale de la Ville de Liège – Journée d'études – « Les expériences du cologement et de cohabitation sous l'angle de la location » – Madame Marie-Noëlle Anfrie**
- 26/11/2015 : **CEHD (Charleroi) – Séminaire « Innovation de la recherche en habitat durable » – « Cologement et cohabitation à travers la location : les apports des expériences à l'étranger » – Madame Marie-Noëlle Anfrie**
- 10/12/2015 : **CEHD (Charleroi) – Séminaire « Innovation de la recherche en habitat durable » – « Isolation thermique des logements en Wallonie : une approche longitudinale sous l'angle du coefficient de transmission thermique » – Madame Stéphanie Cassilde**

### 3.3.2. *Participation passive*

- 06/01/2015 : Bruxelles – Colloque 40 ans SNP « Baux à loyer en Belgique »
- 08/01/2015 : Bruxelles – Midi du logement social « Observatoire des loyers bruxellois »
- 12/01/2015 : CEHD – Journée d'études « Le logement vacant, enjeu social et économique wallon : quelles politiques ? »
- 22/01/2014 : Bruxelles – Horizon 2020 – Séance d'information sur les FET (Future and Emerging Technologies)
- 15/01/2015 : Bruxelles (GERME) – Workshop « Employment relationships in migrant domestic work : a transnational perspective »
- 17/03/2015 : Université de printemps de la Ligue des Familles « Fonds des garanties locatives »
- 20/03/2015 : UCL – Exposition interactive sur les âges de la vie et le devenir des populations européennes
- 24/04/2015 : CEHD – Séminaire « Déperdition thermique des toits et mode d'habitat des ménages : une analyse de la zone urbaine de Charleroi »
- 05/05/2015 : CEHD – Séminaire « Habitat et construction durables, ressources pour le développement des territoires ? »
- 07/05/2015 : UCL – Colloque « Développement régional et culture en pratique »
- 28/05/2015 : Tournai – Séminaire WAPI 2025 / CEHD « Habitat, mobilité résidentielle et durabilité en contexte frontalier : un défi pour la Wallonie Picarde »
- 01/06/2015 : CEHD – Séminaire « La réinsertion par le logement est-elle possible pour toutes les personnes à la rue ? »
- 04/06/2015 : ULB – Séminaire « Pensez les vieillesses »
- 22/06/2015 : GreenWal – Conférence « Retour d'expérience sur le Standard Construction durable Suisse »
- 01/10/2015 : Parlement de Wallonie (Namur) – Audition « Proposition de résolution visant à instaurer un dispositif de loyer de référence »
- 01/10/2015 : Charleroi – Colloque Urbanisme de projets durables – Espaces publics structurants
- 05/10/2015 : Louvain-la-Neuve – Colloque « Pour une colocation conviviale et sûre juridiquement »
- 22/10/2015 : Charleroi – Forum Immobilier « Focus projets »
- 23/10/2015 : Louvain-la-Neuve – Colloque « Innovations urbaines et bonnes pratiques en matière de conception de villes et quartiers nouveaux »
- 30/10/2015 : Parlement de Wallonie (Namur) – Colloque « La réforme du logement privé en Wallonie : état des lieux et perspectives »
- 26/11/2015 : CEHD – Séminaire « Cologement et cohabitation à travers la location : les apports des expériences à l'étranger »
- 03/12/2015 : Parlement de Wallonie (Namur) – Audition
- 10/12/2015 : CEHD – Séminaire « Isolation thermique des logements en Wallonie : une approche longitudinale sous l'angle du coefficient de transmission thermique »



### 3.4. Enseignement et formations dispensés par le personnel

#### 3.4.1. *Coopération avec les Universités de la FWB*

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

- 2015 : **UCL – « Gouvernance et action publique » - Master en sciences politiques et en administration publique** – Monsieur Sébastien Pradella
- 2015 : **UCL – « Analyse et évaluation des politiques publiques » Master en sciences politiques et en administration publique** – Monsieur Sébastien Pradella

#### 3.4.2. *Autres formations dispensées*

- 26-27/02/2015 : **Journées compétences docteurs (Université de Lorraine) – Table ronde sur l'emploi scientifique à l'étranger à destination des docteurs** – Madame Stéphanie Cassilde
- 22/07/2015 : **LEM Liège – Présentation des ordres de grandeurs qu'il est possible de calculer à l'échelle de la Ville de Liège à partir des données EQH 2006-2017 et EQH 2012-2013** – Madame Stéphanie Cassilde
- 17-19/11/2015 : **Université de Belfort-Montbéliard – Cours donnés aux étudiants de 2<sup>ème</sup> année du Diplôme Universitaire de Technologie « Carrière Sociale » et aux étudiants de 1<sup>re</sup> année option « gestion urbaine »** – Madame Stéphanie Cassilde
- 24 et 30/11/2015 : **UVCW – Journée d'étude « 20 ans de permis de location – focus sur les leviers pour garantir des petits logement décents »** – « Les petits logements : état des lieux et impacts sur le développement territorial » – Madame Marie-Noëlle Anfrie

### 3.5. Fonctions exercées dans les publications scientifiques

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

- Autrepart
- Echos du Logement
- International Journal of Strategic Property Management
- Language, Discourse & Society
- Revista Eletrônica em Gestão, Educação e Tecnologia Ambiental
- Urban geography

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

### 4.1. Assemblée générale

Conformément aux Statuts, l'Assemblée générale du Centre d'Etudes en Habitat Durable s'est tenu le 19 mai 2015.

Elle avait pour ordre du jour :

1. Constatation de la validité de l'Assemblée
2. Présentation et approbation du rapport d'activités 2014 (voir annexe)
3. Rapport du commissaire aux comptes
4. Présentation et approbation des comptes 2014 (voir annexe)
5. Présentation et approbation du budget 2015 (voir annexe)
6. Décharge aux administrateurs et au commissaire aux comptes
7. Désignation du commissaire aux comptes pour les exercices 2015, 2016 et 2017
8. Démission et nomination – Administrateur(s)
9. Divers

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

### 4.2. Conseil d'administration

#### 4.2.1. Composition et fonctionnement (articles 22 à 34 des statuts) en 2015

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

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

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

**Monsieur Bernard Horenbeek** (Président démissionnaire au 19/05/2015)

**Madame Julie Patte** (Présidente entrante au 19/05/2015)

**Monsieur Sébastien Fontaine** (démissionnaire au 19/05/2015)

**Monsieur Olivier Dubois** (entrant au 19/05/2015)

- un représentant du Ministre-Président :

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

**Madame Lara Kotlar** (démissionnaire au 19/05/2015)

**Monsieur Stéphane Sozii** (entrant au 19/05/2015)

- un représentant du Ministre du Budget :

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

**Monsieur Jeremy Dagnies** (démissionnaire au 28/09/2015)

**Monsieur Alex Reuter** (entrant au 28/09/2015)

- un représentant du Ministre de l'Action sociale :  
Cabinet de Monsieur le Ministre Maxime Prévot – Place des Célestines 1 à 5000 Namur  
**Monsieur Martin Van Audenrode** (démissionnaire au 19/05/2015)  
**Monsieur Pascal Degallier** (entrant au 19/05/2015)
  
- l'Institut wallon de l'Evaluation, de la Prospective et de la Statistique (I.W.E.P.S.) :  
**Monsieur Sébastien Brunet**  
I.W.E.P.S.  
Route de Louvain-la-Neuve 2 – 5001 Belgrade
  
- un représentant de la DGO4 (Service Public Wallonie) :  
**Monsieur Michel Grégoire**  
Service Public Wallonie - DGO4 - Département du Logement  
Rue des Brigades d'Irlande 1 – 5100 Jambes
  
- le Conseil supérieur du Logement :  
**Monsieur Jean-François Mayerus**  
Conseil Supérieur du Logement  
Rue des Brigades d'Irlande 1 – 5100 Jambes
  
- un représentant des universités de la Fédération Wallonie-Bruxelles :  
**Monsieur Jean-Marie Hauglustaine**  
ULg  
Avenue de Longwy 185 – 6700 Arlon

Le remplacement des administrateurs démissionnaires par la désignation de nouveaux représentants par les organes décisionnels des institutions membres de l'ASBL a été publié aux annexes du Moniteur belge du 19/06/2015.

#### **4.2.2. Dates de réunion en 2015**

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

- 12 janvier 2015,
- 13 mars 2015,
- 19 mai 2015,
- 28 septembre 2015.

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

### **4.3. Comité de Pilotage**

#### **4.3.1. Composition et fonctionnement (article 35 des statuts)**

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

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

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

#### **4.3.2. Date de réunion en 2015**

Ce Comité ne s'est pas réuni en 2015.

### **4.4. Conseil scientifique**

#### **4.4.1. Composition et fonctionnement (article 36 des statuts)**

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

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

#### **4.4.2. Date de réunion en 2015**

Le Conseil scientifique ne s'est pas réuni en 2015.

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

## ANNEXES



Rapport du Commissaire à l'Assemblée Générale des Membres de l'Association Sans But Lucratif  
« Centre d'Etudes en Habitat Durable » pour l'exercice clos le 31 décembre 2015

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur les comptes annuels, ainsi que les déclarations complémentaires requises. Les comptes annuels comprennent le bilan au 31 décembre 2015, le compte de résultats de l'exercice clos à cette date et l'annexe.

Rapport sur les comptes annuels – Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle des comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2015, établis sur la base du référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan s'élève à € 400.862 et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de € 4.480.

*Responsabilité de l'organe de gestion relative à l'établissement des comptes annuels*

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

*Responsabilité du commissaire*

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes annuels sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (ISA). Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux exigences déontologiques, ainsi que de planifier et de réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives.

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



consiste également à apprécier le caractère approprié des règles d'évaluation retenues, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, et la présentation d'ensemble des comptes annuels.

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

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

#### *Opinion sans réserve*

A notre avis, les comptes annuels clos le 31 décembre 2015 donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'association Centre d'Etudes en Habitat Durable, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

#### Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

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

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur cette base, nous faisons les déclarations complémentaires suivantes, qui ne sont pas de nature à modifier la portée de notre opinion sur les comptes annuels:

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



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

Gozée, le 18 mai 2016

« REWISE » ScPRL

Commissaire

Représentée par

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Beriot', written over a horizontal line.

Philippe BERIOT

Réviseur d'entreprises associé



Avec le soutien de la



Wallonie

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