



Journée d'échanges sur la copropriété
Liège - 10 mai 2019



Secteur de la copropriété à Liège et en Wallonie : une
démarche Energ-Ethic

Meyer Sandrine
sameyer@ulb.ac.be



Projet Energ-Ethic

Comment mobiliser les propriétaires-bailleurs pour une rénovation « énérg-éthique » (améliore l'efficacité énergétique du logement sans pénaliser les locataires avec une trop forte augmentation des loyers)?

- Propriétaires-bailleurs hors SLSP, logements en Wallonie
- Surmonter le '*split-incentive*' concernant les rénovations énergétiques
- Lien entre rénovation et préoccupations relatives à la précarité énergétique, à l'accès au logement

⇒ Focus particulier sur les 4 grands centres urbains wallons

- ✓ Liège
- ✓ Charleroi
- ✓ Namur
- ✓ Mons



Wallonie



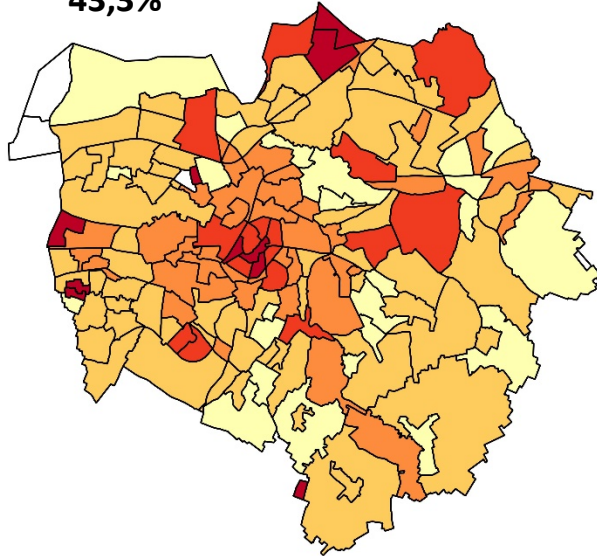
Service public
de Wallonie

Journée d'échanges sur les copropriétés
Liège – 10 mai 2019

Part des logements loués à Mons, Namur, Charleroi et Liège

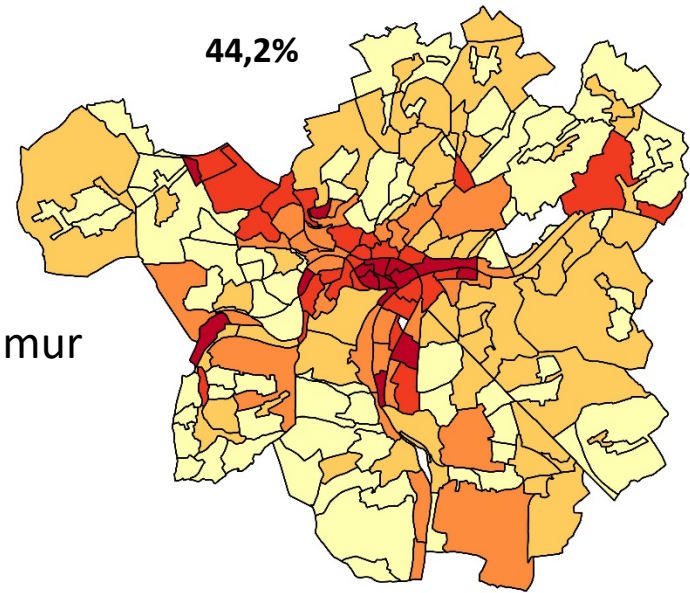
43,3%

Mons



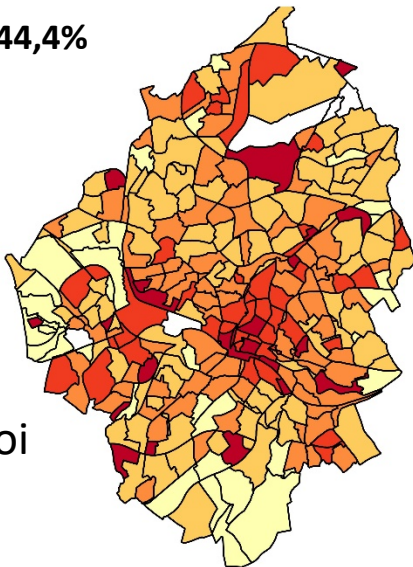
44,2%

Namur



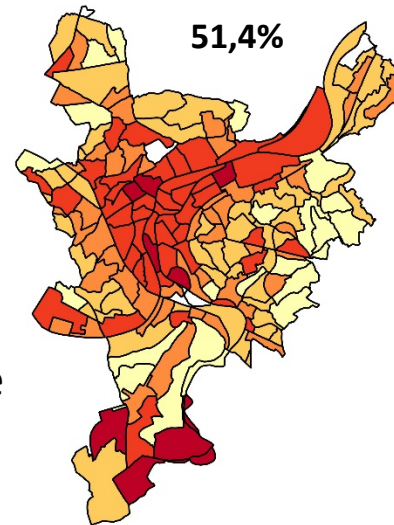
44,4%

Charleroi

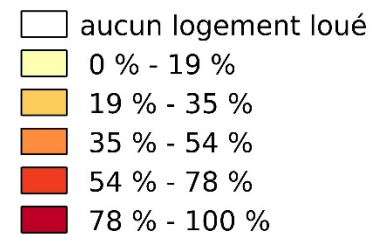


51,4%

Liège



Part des logements loués :



Méthodologie Energ-Ethic

- Approche plus sociologique
 - Entretiens avec des experts des secteurs rénovation ou résidentiel locatif
 - Enquête en entretien approfondi auprès de 20 bailleurs wallons
 - Focus groups
- Approche quantitative
 - Analyse données Open Data de la BCE (Associations de copropriétaires)
 - Analyse micro-données Census 2011
 - Enquête en ligne copro (Bruxelles-Environnement / SNPC)

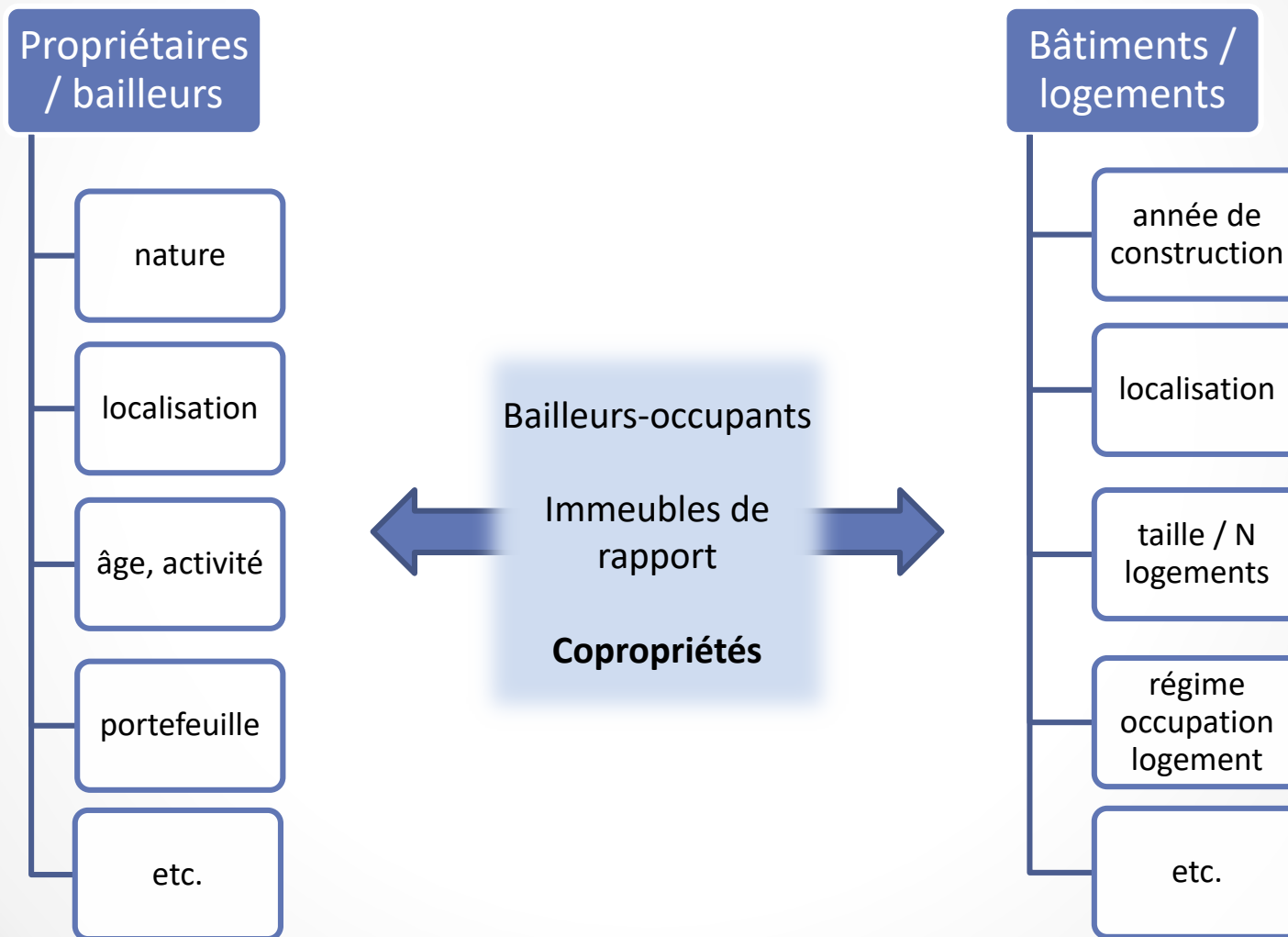


Wallonie



Service public
de Wallonie

Caractérisation du parc locatif – Census 2011 Logement



Enjeux copropriétés

- Plus présentes en centres urbains
- Logements souvent plus accessibles financièrement (cf. studios/appartements vs maisons)
- Aspects techniques spécifiques en rénovation
- Mix de propriétaires entre occupants et bailleurs (parfois de nature différente ...): le '*split incentive*' s'étend au-delà du parc locatif ...

=> Nécessité d'aligner les intérêts de chacun pour un projet commun (lequel ?)



Wallonie



Service public
de Wallonie

Copropriété – quelques éléments liés à la caractérisation

- Copropriété ordinaire (fortuite ou volontaire) >< copropriété forcée
- Régime spécifique défini par la loi, dérogatoire sous conditions
- Existence juridique propre via l'Association des copropriétaires (ACP)
- Loi du 30 juin 1994 : obligation d'inscription de l'ACP à la Banque Carrefour des Entreprises
- Loi du 2 juin 2010: possibilité ACP partielle pour les immeubles de plus de 20 lots
- AR du 15 mars 2017 : obligation de mentionner dans l'enregistrement ACP à la BCE le syndic en charge de la gestion (nom, coordonnées)



Wallonie



Service public
de Wallonie

Exploitation des bases de données de la BCE

(fichiers OpenData janvier 2019)

Tutoriel exploitation bases de données Open Data BCE
et synthèses disponibles sur le site internet du projet Energ-Ethic:

<http://dev.ulb.ac.be/ceese/CEESE/fr/projet.php?menu=1&categorie=11&projet=145>



Wallonie



Service public
de Wallonie

Limites ...

- Non exhaustivité
- Date d'enregistrement ACP \neq date de construction du bâtiment
- Risque de doublons en cas d'associations partielles + association faîtière

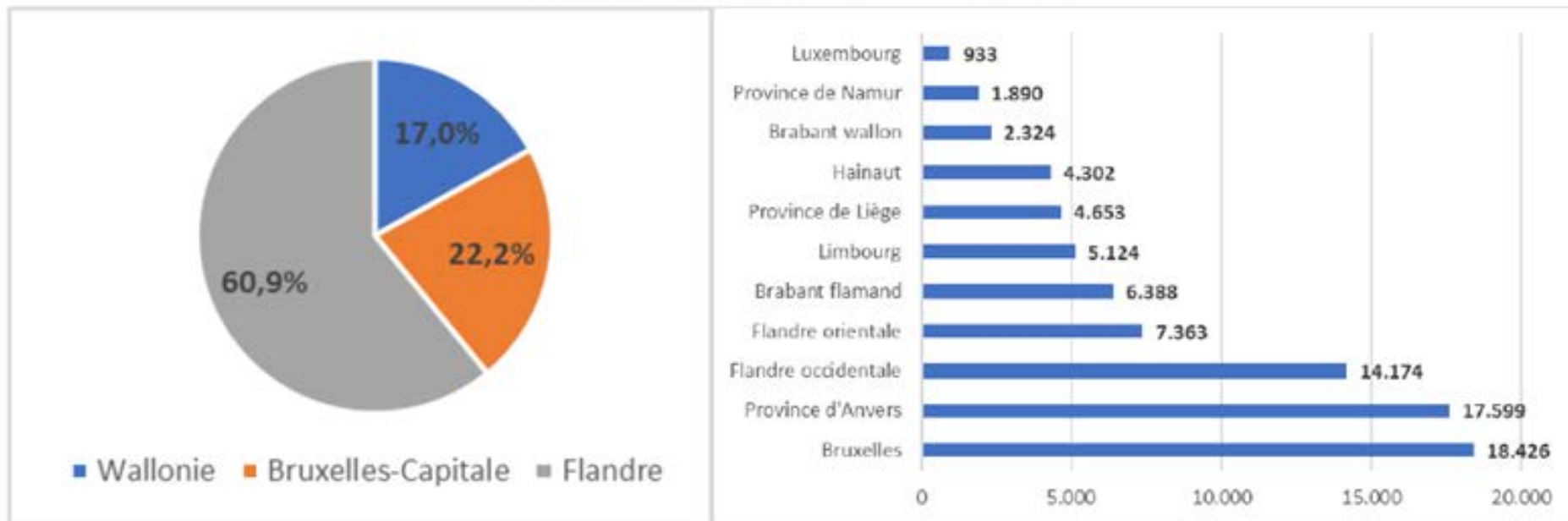
... et intérêts

- Répartition géographique
- Évolution depuis 1994 + anciennes ACP
- (Identification du syndic en charge de la gestion)
- Possibilité caractérisation ultérieure via le Censur ?



Les ACP au niveau belge

Illustration 1 : Répartition des enregistrements d'ACP (n = 83.176) selon la région (en %, à gauche) et selon la province (en nombre, à droite)



Source : Open Data BCE janvier 2019 – calculs propres

Nombre d'ACP enregistrées en Wallonie = 14.102
63% en provinces de Liège et du Hainaut

Journée d'échanges sur les copropriétés
Liège – 10 mai 2019

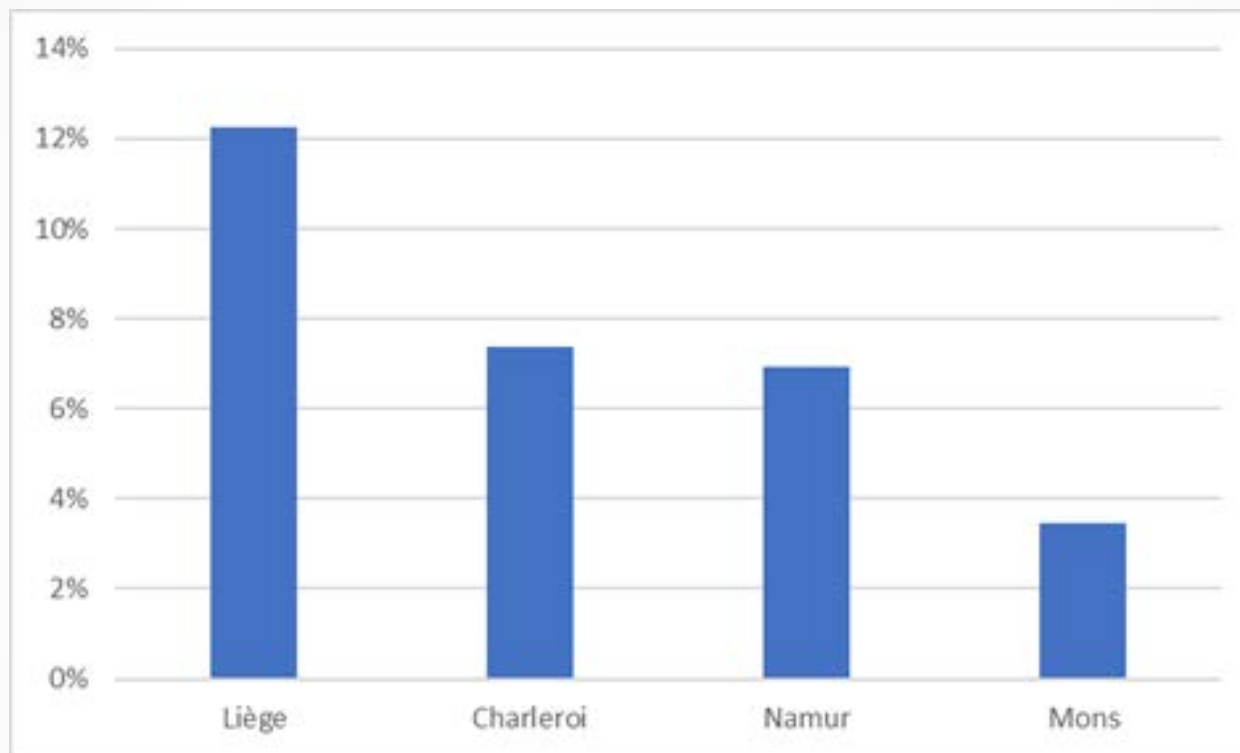


Wallonie



Service public
de Wallonie

Les ACP au niveau des 4 grands centres urbains wallons



Source : Open Data BCE janvier 2019 – calculs propres

Nombre d'ACP enregistrées en Wallonie = 14.102
Environ 30% dans les 4 centres urbains



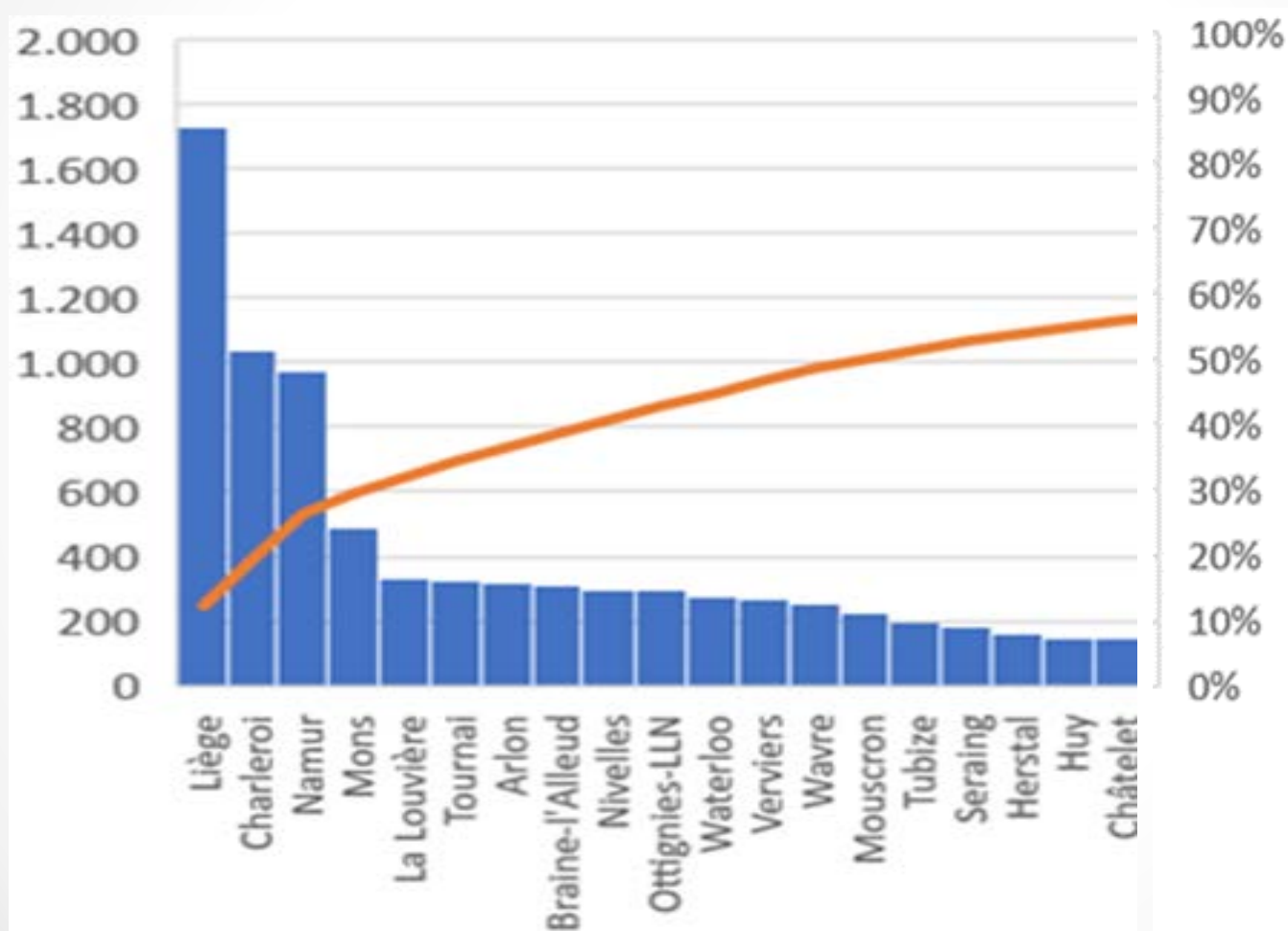
Wallonie



Service public
de Wallonie

Journée d'échanges sur les copropriétés
Liège – 10 mai 2019

La commune de Liège compte quelque 1.724 ACP actives



Wallonie



Service public
de Wallonie

Caractérisation des ACP liégeoises - localisation

- Province de Liège : 4.653 ACP actives (commune de Liège = 37%)
- Relative concentration territoriale

Code postal	Fréquence	Pourcentage
4000	1.075	62,4%
4020	468	27,1%
4030	96	5,6%
4031	47	2,7%
4032	38	2,2%
Total	1.724	100,0%

Source : Open Data BCE janvier 2019 – calculs propres

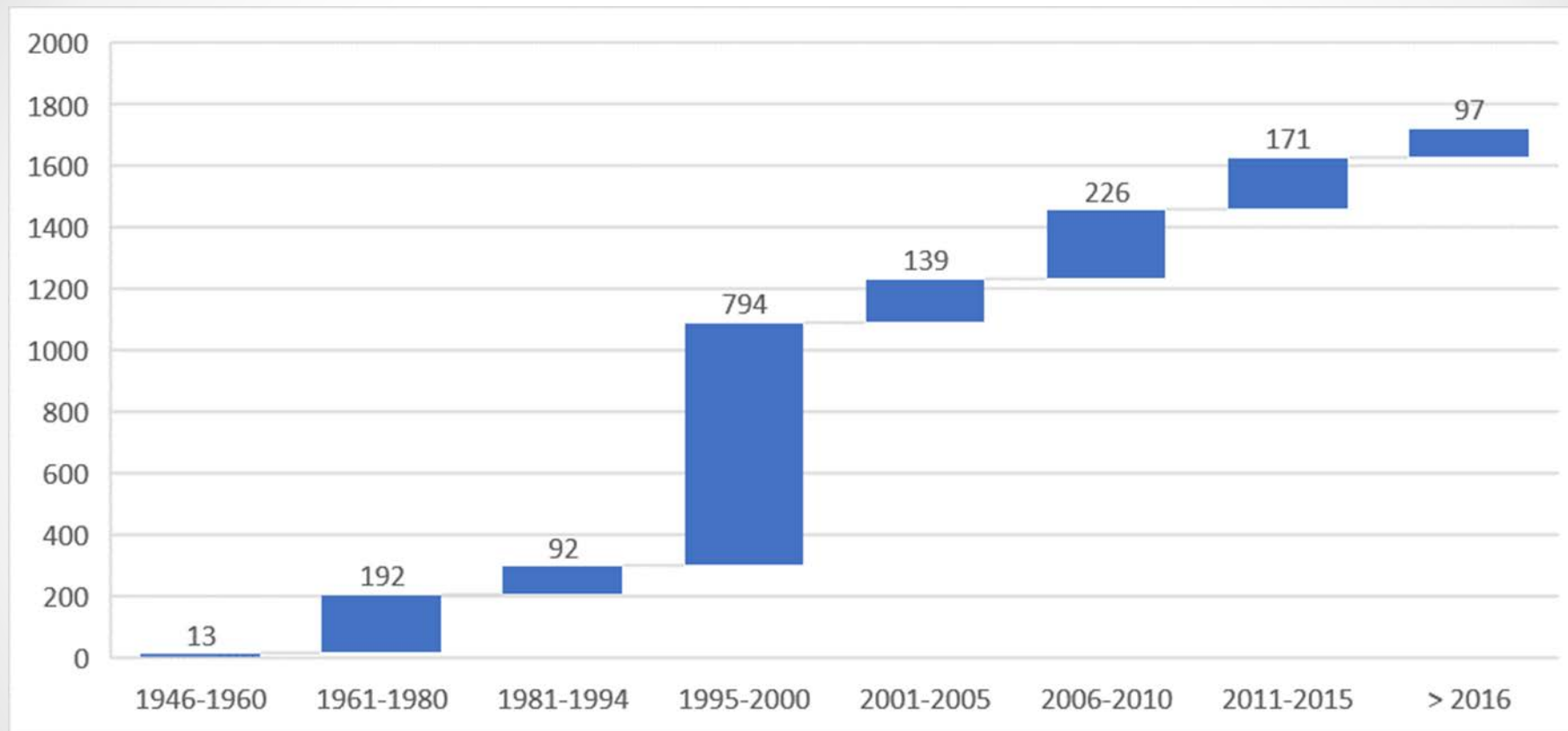


Wallonie



Service public
de Wallonie

Caractérisation des ACP liégeoises – année d’inscription BCE



Source : Open Data BCE janvier 2019 – calculs propres



Wallonie

36,7% des enregistrements sont postérieurs à 2000

Journée d'échanges sur les copropriétés
Liège – 10 mai 2019



Service public
de Wallonie

Perspectives – travail en cours

Census Logement



Objectifs à terme

- Croiser numéros d'entreprises des ACP avec base de données logements du Censur

⇒ possibilité caractérisation des copropriétés

- année de construction
 - nombre de logements
 - taux de propriétaires-occupants
- SLA Logement Censur 2021
 - tableaux de données
 - indicateurs
 - certificats PEB ?

} publics



Wallonie



Service public
de Wallonie

Merci pour votre attention !

<http://dev.ulb.ac.be/ceese/CEESE/fr/projet.php?menu=1&categorie=11&projet=145>



Wallonie



Service public
de Wallonie

Journée d'échanges sur les copropriétés
Liège – 10 mai 2019