

# RAPPORT D'ACTIVITES 2020

---

## Recherche

---

Stratégie Data-driven  
Observatoires de l'habitat

---

Formations et séminaires

---

Services experts aux institutions



**Wallonie**  
**logement**  
**CEHD**



Rédaction : Sébastien Pradella et Alexandra Boucher

Éditeur responsable : Céline Martin, Vice-présidente du Conseil d'administration

## Table des matières

INTRODUCTION.....	5
PARTIE 1 – RECHERCHES ET ÉTUDES.....	7
1. Crise sanitaire et ses conséquences.....	9
2. Observation statistique générale du logement.....	10
2.1. Portail de données sur le logement en Wallonie.....	10
2.2. État du logement en Wallonie.....	10
2.3. Conseil et expertise en matière de logement.....	11
3. Data Management.....	11
3.1. Sécurité des données.....	12
3.2. Actions d’acquisition de données.....	13
4. Qualité de l’habitat.....	14
4.1. Analyse des certificats PEB.....	14
4.2. Qualité énergétique du logement public et réforme du mode calcul du loyer.....	14
4.3. Cadastre 2.0 du logement public – Calcul du loyer/valeur actualisé nette (partenariat SWL) ..	15
5. Observatoire wallon des loyers et des prix immobiliers.....	16
5.1. Observatoire des loyers et grille indicative des loyers.....	16
5.2. Conception du module du « loyer chaud ».....	18
6. Observatoire des prix.....	19
6.1. Enquête sur l’accession à la propriété des ménages wallons.....	19
6.2. Étude sur la valeur des actifs hypothéqués dans le cadre de la politique sociale d’accession à la propriété.....	20
7. Analyse sociale du logement.....	22
7.1. Évaluation des entités locales de l’ex-FRCE.....	22
8. Observatoire du logement public.....	23
8.1. Évaluation du système d’attribution.....	23
8.2. Schéma régional de développement du logement public.....	24
9. Certificat universitaire en gouvernance des territoires.....	25
10. Stratégie de diffusion et de vulgarisation sur les enjeux du logement.....	26
BILAN 2020.....	27
PARTIE 2 – GESTION INSTITUTIONNELLE ET BUDGÉTAIRE.....	30
1. Gestion des Ressources humaines.....	30
1.1. Personnel 2020.....	30
1.2. Recrutements 2020.....	33
2. Gestion budgétaire et comptable.....	34
2.1. Faits marquants.....	34
2.2. Contrôles et audit de l’expert-comptable et du réviseur d’entreprises.....	34

2.3.	Marchés publics et appels d'offres .....	35
2.4.	Comptes annuels .....	36
3.	Partenariats et collaborations.....	42
3.1.	Participation à des comités d'accompagnement et groupes de travail .....	42
3.2.	Participation à des réunions de travail dans le cadre des différents projets.....	42
3.3.	Participation à des conférences et séminaires .....	42
3.4.	Enseignement et formations dispensés par le personnel .....	43
3.5.	Fonctions exercées dans les publications scientifiques.....	43
4.	Instances du CEHD .....	44
4.1.	Assemblée générale .....	44
4.2.	Conseil d'administration.....	44
ANNEXE	.....	46

## INTRODUCTION

Le rapport d'activités 2020 fait l'état des résultats obtenus dans les différents projets de recherches ainsi que le bilan de la gestion financière et des ressources humaines. Cette année civile d'activités chevauche deux années de programmes annuels d'activités liés à la subvention générale de fonctionnement du Centre (2019-2020 et 2020-2021). En effet, lors de la constitution du Centre, il a été décidé d'organiser, en raison de l'organisation du secteur de la recherche et de la trésorerie, le programme de recherches et le subventionnement sur la base d'une année académique (soit du 1<sup>er</sup> juillet au 30 juin de l'année suivante).

L'année 2020 aura été indéniablement marquée par la crise sanitaire du COVID-19 et l'instauration du télétravail généralisé et presque permanent. Celle-ci a mobilisé tout le personnel pour redéfinir de nombreuses modalités de fonctionnement interne. La conduite des projets a également été impactée à différents stades. En ce qui concerne la phase exploratoire ou de problématisation et construction des modèles d'analyse, il a fallu être vigilant à conserver la fluidité et l'échange d'idées au sein de la petite équipe de recherche habituée au travail en proximité sur site. En ce qui concerne la phase de collecte des données, il faut noter l'impact des interdictions dans l'enquête sur les loyers qui se déroulent au domicile des locataires. Un soutien rapproché a dû être mis en place auprès du sondeur mandaté par le CEHD. En ce qui concerne la phase de traitement, d'analyse et d'interprétation des résultats, des efforts ont été entrepris par le Centre pour rester en contact avec des partenaires qui ont été particulièrement sollicités dans leur cœur d'activités.

L'année achevée est également une année de transition en ce qui concerne les priorités d'études avec le pouvoir subsidiant, à savoir la Région wallonne. En effet, un nouveau gouvernement a été installé le 13 septembre 2019 avec une nouvelle déclaration de politique régionale. Après une entrée dans les différents dossiers, le Ministre de tutelle a confié de nouvelles missions d'études du CEHD en vue de lui apporter une aide à la décision pour lancer de nouvelles politiques du logement. Les représentants de la Région wallonne ont également été renouvelés au sein des instances du Centre. Ainsi, l'Assemblée générale du 31 janvier 2020 a désigné un nouveau conseil d'administration et il a adopté des modifications au programme d'activités du Centre. Dès le début de l'année 2020, une nouvelle programmation a donc débuté au plus tôt avant que la crise du COVID-19 ne survienne quelques semaines plus tard.

L'année 2020 a été marquée par plusieurs réalisations concrètes par rapport aux missions attribuées par la réglementation belge, les statuts et les programmes d'activités confiés au Centre.

La première partie du rapport présente l'état d'avancement ou l'achèvement des projets du Centre. Elle passe en revue les objectifs, les projets, les actions exploratoires et les coopérations. Elle détaille les prestations techniques et scientifiques proprement dites. Plusieurs résultats importants ont été enregistrés en 2020, notamment :

- Pour ce qui concerne l'observatoire des loyers, l'arrêté du Gouvernement wallon qui instaure la grille indicative des loyers a été profondément réformé le 3 décembre 2020 sur la base d'un important travail de conception d'un calculateur du « loyer chaud » (soit le loyer indicatif augmenté des charges énergétiques estimées) réalisé par le CEHD. Des dispositifs ont été mis en œuvre pour permettre une réalisation de l'enquête sur les loyers qui a été entravée par la crise du covid-19. Le deuxième rapport statistique complet sur la location privée en Wallonie a également été publié. En parallèle, la collecte des données sur l'année en cours en vue de permettre l'actualisation de la grille au début de l'année 2021 a été entreprise.

- En termes de qualité du logement, deux études plus approfondies qui ont été menées dans le cadre l'expertise acquise au cours de ces dernières années en matière de statistiques sur la performance énergétique des bâtiments ont permis de réaliser une simulation complète du montant des loyers sociaux selon le projet de révision du mode de calcul de ces loyers. Par ailleurs, la seconde édition du rapport d'analyse de la performance énergétique des bâtiments résidentiels en Wallonie à partir d'un demi-million de logements certifiés PEB a été publiée.
- Dans le cadre de l'observatoire du logement public, le projet de « Schéma de développement régional du logement public » a été actualisé et adapté en fonction des nouvelles orientations fixées par l'autorité régionale. En outre, l'évaluation du système d'attribution (prévue par la DPR 2019-2024) a permis de produire les premiers résultats provisoires dès la fin de l'année 2020.
- L'observatoire des prix immobiliers en Wallonie se concentre davantage sur des analyses plus approfondies. Il a abouti au premier rapport de l'observatoire de l'accession à la propriété en Wallonie. Par ailleurs, une estimation de la valeur des biens hypothéqués dans le cadre des crédits hypothécaires sociaux a été réalisée.
- Au-delà de l'insertion du CEHD dans les réseaux scientifiques et académiques dans les matières qu'il traite, le Centre a été forcé de reporter ou d'adapter sa stratégie de diffusion des résultats.

La seconde partie du rapport fait l'état de la gestion administrative et financière du Centre pour l'exercice social et comptable 2020. La gestion des ressources humaines (politique de recrutement) y est également relatée.

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

## PARTIE 1 – RECHERCHES ET ÉTUDES

Cette première partie retrace l'évolution des projets et des actions de recherche accomplies en 2020 dans le cadre du programme annuel d'activités du CEHD.

Les métiers du CEHD sont :

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

Dans la suite de ce rapport d'activités 2020, les résultats enregistrés et les réalisations au cours de l'année sont présentés selon les missions prévues dans les Statuts du CEHD, approuvés par le Gouvernement wallon en 2011 et modifiés en dernier lieu en juin 2018. Ainsi, les projets sont articulés autour de quatre observateurs (qualité, prix, loyer, logement public) qui organisent sur le long terme la collecte et l'expertise dans les thématiques prioritaires de l'habitat en Wallonie.



### Observation statistique générale du logement

- Portail des données
- Etat du logement en Wallonie



### Data management

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



### Qualité de l'habitat

- Analyse des certificats PEB
- Qualité énergétique du logement public et réforme du mode calcul du loyer
- Cadastre 2.0 du logement public – Calcul du loyer/valeur actualisé nette (partenariat SWL)



### Observatoire wallon des loyers et prix immobiliers

- Observatoire wallon des loyers et grille des loyers
- Enquête sur l'accession à la propriété des ménages wallons
- Etude sur la valorisation des actifs hypothéqués (EVAH)



### Analyse sociale des modes d'habiter et d'occupation des logements en Wallonie

- Evaluation des entités locales



### Observatoire du logement public

- Evaluation du système d'attribution
- Schéma régional de développement du logement public



### Certificat universitaire en gouvernance des territoires



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

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

Vue générale des activités 2020 du Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie

## 1. Crise sanitaire et ses conséquences

L'année 2020 a été marquée par les restrictions liées la lutte contre la pandémie de la Covid-19. Celle-ci a consisté en plusieurs semaines de confinement et un recours au télétravail généralisé.

Ainsi, du 13 mars 2020 au 4 mai 2020 un confinement dans la lutte contre le Coronavirus a été imposé par le Gouvernement fédéral ; le télétravail était donc obligatoire selon l'arrêté ministériel du 23 mars 2020 portant des mesures d'urgence pour limiter la propagation du coronavirus COVID-19. Ce dernier a été largement prolongé jusque fin juin 2020. Toutefois, afin d'assurer une meilleure continuité du service, le retour en présentiel partiel par semaine était autorisé.

À partir du 1er juillet 2020, une reprise progressive des activités en présentiel, moyennant la prise de mesures de protection sanitaire (collectives et individuelles) pour assurer la sécurité et la santé des membres du personnel, a été mise en place dans le respect du plan fédéral de déconfinement.

Dès lors, le retour des travailleurs dans les locaux a repris progressivement selon les modalités suivantes :

- À partir du lundi 06 juillet, chaque travailleur a effectué au moins 1 jour de travail présentiel obligatoire, par semaine, au CEHD ;
- À partir du lundi 03 août, les travailleurs ont presté au moins 2 jours de travail présentiel obligatoire, par semaine, au CEHD ;
- À partir du lundi 31 août, les travailleurs ont presté au moins 3 jours de travail présentiel obligatoire, par semaine, au CEHD.

Malheureusement, depuis le 19 octobre 2020 et conformément à l'arrêté ministériel fédéral du 18 octobre 2020 portant des mesures d'urgence pour limiter la propagation du coronavirus COVID-19, le télétravail est redevenu obligatoire. Néanmoins, cet arrêté n'équivaut pas au même régime que l'arrêté du 23 mars 2020. Dès lors, le télétravail est pratiqué « *dans la mesure où la continuité de la gestion de l'entreprise, de ses activités et de services le permet* ». Ainsi, pour assurer la continuité de la gestion du Centre, depuis la rentrée 2021, le personnel du CEHD preste parfois sur une base volontaire en présentiel.

Cette mesure est aussi nécessaire pour le bien-être psychosocial des travailleurs. Les métiers de la recherche sont parfois concernés par des formes d'isolement au travail ; la crise ne fait qu'accentuer cet aspect qui peut être très mal vécu.

Toutes les mesures pour garder le contact et accompagner les membres du personnel sont mises en œuvre à l'initiative ou avec le soutien du Conseil d'administration.

Le Centre d'Etudes en Habitat Durable a heureusement eu peu d'absentéisme liée à cette crise sanitaire. La disponibilité, malgré le faible effectif en personnel, a été complète durant l'année 2020. Il faut souligner combien une telle crise sanitaire met sous-tension les petites structures pour assumer la continuité de leurs activités.

## 2. Observation statistique générale du logement

La première mission est l'observation et le suivi statistique de l'habitat en Wallonie. Cette mission s'exerce en partenariat avec tous les acteurs de la politique wallonne du logement.

### 2.1. Portail de données sur le logement en Wallonie

En 2020, l'administration du portail de données sur le logement a trouvé son rythme de fonctionnement annuel. Pour rappel, le portail de données sur le logement en Wallonie a été lancé à la fin de l'année 2017 et il a connu une mise à jour importante en 2019. L'outil impose certaines limites par rapport à une mise à disposition de toutes les données existantes ou souhaitées sur le logement en Wallonie. Notamment, tous les sets de données ne sont pas compatibles entre eux alors que l'architecture informatique exige l'élaboration de tableaux multidimensionnels reliés entre eux pour le fonctionnement des outils « **métadonnées** » (description de la source de données), « **tableau** » (tri et calcul en ligne des données pour une thématique), « **extraction** » (retrait des fichiers de données publiques) et « **analyse** » (sélection des modes de représentation graphique pré-préparés).

Face à cet équilibre à trouver, le CEHD a choisi d'assurer avant tout les possibilités d'analyses graphiques « clé-en-mains » de l'utilisateur. Les présentations graphiques sur le site sont développées de façon à permettre à l'utilisateur d'interagir au maximum avec les données afin de pouvoir visualiser au mieux celles qui l'intéressent. Notamment, il est possible de zoomer sur une zone géographique (province ou commune) ou un ensemble particulier (par exemple, les logements moyens dans le logement public ou encore l'ensemble des logements publics SLSP). Ce travail de « back office » du portail est en réalité très important en amont de la conception pour chaque type de données.

Les perspectives pour l'année 2021 seront de mettre à jour les données tout en veillant à préserver les fonctionnalités d'analyse sur site des utilisateurs *lambdas*. Des demandes de données pourront toujours être adressées en dehors du portail pour les utilisateurs plus expérimentés.

### 2.2. État du logement en Wallonie

Dans le cadre de cette mission générale prévue dans les statuts, le Centre suit en permanence les principaux indicateurs des différentes dimensions du logement en Wallonie. Une année sur deux, ce travail se matérialise par la publication des chiffres-clés du logement en Wallonie, dont la prochaine édition est prévue en 2021. Dans l'intervalle, le Centre initie des projets permettant d'approfondir la recherche de données sur un thème plus particulier de l'habitat et met au point de nouveaux indicateurs.

Dans le cadre du plan d'activités 2019-2020 de la subvention fonctionnement, le Gouvernement avait chargé le CEHD, à sa demande, de préfigurer la mise en place d'un observatoire de la production de logements en Wallonie. L'installation d'un nouveau gouvernement le 13 septembre 2019 a fixé de nouvelles priorités d'action publique. Cela s'est traduit par une modification des priorités d'études qui ont été discutées avec le Centre au début de l'année 2020. Ce projet exploratoire a dès lors été reporté pour se recentrer sur ces nouvelles priorités.

Ainsi, les moyens humains du Centre ont été redéployés en 2020 vers d'autres projets qui aboutiront en 2021.

Pour l'année 2021, le Centre publiera la cinquième édition des chiffres-clés du logement en Wallonie. Cette publication avait été le premier projet réalisé par le Centre lors de sa fondation 2020. En 2021, il célébrera les dix années du Centre. La régularité de cette publication est désormais un rendez-vous pour beaucoup d'opérateurs du secteur.

## 2.3. Conseil et expertise en matière de logement

En 2020, le Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie a accompli plusieurs prestations de suivi statistique général du logement au bénéfice et à la demande de plusieurs institutions du secteur.

D'une part, le Centre a apporté son expertise pour répondre à diverses questions parlementaires, écrites ou orales, réclamant de faire le point scientifique ou statistique sur l'état d'un problème lié au logement en Wallonie. Les informations sont remises directement au Cabinet du Ministre wallon du Logement afin d'élaborer sa réponse. Les textes finaux sont disponibles sur le site du Parlement de Wallonie.

D'autre part, le CEHD a répondu favorablement à plusieurs organismes qui l'ont sollicité pour fournir une prestation de suivi statistique général du logement en Wallonie (réalisation de tableaux, notes explicatives, recherches d'alternatives d'informations, réalisation de représentations graphiques, demandes d'interventions à titre d'expert). En 2020, ces institutions étaient :

- Cabinet du Ministre du Logement, des Pouvoirs locaux et de la Ville, pour divers dossiers ;
- Service public de Wallonie – DG Aménagement du territoire, Logement, Énergie et Patrimoine, notamment dans le cadre du mode de calcul des zones de pressions immobilières ;
- Société wallonne du crédit social, dans le cadre de la préparation de plusieurs nouveaux programmes d'action en faveur des locataires (prêt à taux zéro et garanties locatives) ;
- Société wallonne du Logement, dans le cadre de divers dossiers (soutien à la recherche en FWB via un concours annuel, plan de rénovation, etc.) ;
- Conférence Permanente du développement territorial, dans le cadre de la mise en œuvre de la politique de lutte contre les logements inoccupés par les communes ;
- Ville de Tournai, dans le cadre de la mise sur pied d'un observatoire local de l'habitat, et diverses demandes ponctuelles.

Cette liste n'est pas exhaustive. Elle rend compte de l'ouverture et du respect du principe de libre accès aux travaux du CEHD pour toutes les organisations publiques ou représentatives du secteur.

## 3. Data Management

Le data management, au sein du Centre, constitue une partie importante des activités. Ce travail de « backoffice » est l'aspect moins visible des prestations du Centre. Il alimente principalement les analyses et les publications propres du CEHD et, dans la mesure du possible, bénéficie à d'autres utilisateurs ou partenaires pour leurs projets.

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

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

### 3.1. Sécurité des données

Depuis l'entrée en vigueur du règlement général sur la protection des données (RGPD) le 25 mai 2018 et la loi du 30 juillet 2018 relative à la protection des personnes physiques à l'égard des traitements de données à caractère personnel, le CEHD met en œuvre une politique de sécurité des données. Ces mesures et tâches quotidiennes sont indispensables pour la confiance de tous nos répondants (ménages ou particuliers), mais également de nos partenaires (collecteurs publics de données à caractère personnel). Pour rappel, le RGPD ne doit pas être un obstacle à la recherche statistique, mais il garantit un principe d'utilisation raisonnée et consentie des données à caractère personnel.

Ainsi, le CEHD – comme le montrent nos différents projets – réalise en majorité des traitements dits « ultérieurs », selon le RGPD, c'est-à-dire que nous utilisons les données pour une autre finalité légitime et autorisée que les finalités initiales de la collecte des données (soit l'intérêt public, l'intérêt légitime, l'exécution d'un contrat ou les intérêts vitaux). Parfaitement autorisées, les finalités de traitements statistiques doivent donc vérifier systématiquement qu'elles sont compatibles avec la finalité initiale. C'est souvent le cas, car le CEHD ne fait aucune utilisation commerciale et ne transfère pas les données à d'autres organismes. Par ailleurs, le CEHD met en œuvre de nombreuses mesures drastiques d'anonymisation, de stockage et de conservation. Cette activité est de plus en plus importante dans la charge de travail des membres du personnel du Centre.

Le CEHD bénéficie des services d'un conseiller en sécurité de l'information et délégué à la protection des données (DPO), désigné à la suite d'un marché public de services pour un mandat de trois ans. Ce mandat a pris fin en décembre 2020. Un marché public en procédure négociée sans publication préalable a été lancé pour la désignation d'un nouveau mandataire et a abouti à l'attribution du marché par le Conseil d'administration en date du 1<sup>er</sup> avril 2021, à la société LINALAB, sprl.

En date du 19 janvier 2021, le délégué à la protection des données (DPO) désigné du CEHD et qui agit de manière indépendante a remis son audit annuel en sécurité de l'Information & RGPD – 2020.

Le rapport annuel 2020 relatif à la sécurité des données conclut : « *en 2020, le niveau de mise en conformité au RGPD a été augmenté. Le niveau de maturité en sécurité de l'information a été maintenu et renforcé* ».

Concrètement, le CEHD a choisi une mise en conformité pratique en abordant prioritairement les domaines les plus complexes liés à la sécurité de l'information. La conformité n'est possible que si les mesures de protection élémentaires sont effectives et menées dans le temps. Le CEHD a donc en 2018 revu principalement ses procédures et sa politique de sécurité, en 2019 il s'est concentré sur des mesures de protection et choix technologiques, en 2020 l'organisme s'est concentré sur sa mise en conformité au RGPD notamment par le renforcement du registre des traitements et le démarrage des processus d'analyses d'impact.

En raison de la pandémie du COVID-19 qui a marqué toute l'année 2020, le contexte de télétravail permanent a fortement exposé les organismes en matière de sécurité. C'est pourquoi le directeur a sollicité un test à la suite d'une petite panne. Un test de sécurité technique depuis l'extérieur a été réalisé permettant de vérifier les services et ports exposés du serveur du CEHD ainsi que la fiabilité du VPN. Comme le souligne le DPO/conseiller en sécurité des données, l'audit s'est révélé positif et rien de particulier n'a été trouvé. Le serveur n'exposant que le strict minimum c'est-à-dire des connexions VPN utilisant un système de double authentification et/ou certificat dédié.

Enfin, le Centre a mis quotidiennement en œuvre les démarches (registre des traitements, préparation de convention de confidentialité, renforcement des équipements de sécurité informatique, etc.) dans le contexte d'un très petit organisme. Il faut remarquer également la lourdeur administrative que représente cette action pour être conforme avec les législations en vigueur.

En 2020, aucun incident de sécurité des données n'est à déplorer. De même, aucune demande ou plainte pour exercer les droits de consultation ou pour effacer des données par des particuliers n'a été enregistrée auprès du Centre. Toutes les informations ont à chaque fois été apportées, dans un délai de moins de cinq jours, auprès de nos répondants à nos enquêtes.

La désignation d'un nouveau mandat de trois ans pour un conseiller en sécurité des données/DPO débutera en 2021. Les recommandations globales données dans le rapport final suite à une synthèse des années concernées par l'attribution du marché MP2018-01 portant sur 2018, 2019, 2020 seront appliquées.

### 3.2. Actions d'acquisition de données

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

Ces données peuvent être acquises, moyennant le respect du RGPD et ses actes d'application.

En 2020, le CEHD a participé à plusieurs réunions de travail de l'Institut interfédéral de statistiques, sur l'invitation de l'IWEPS qui est l'interlocuteur officiel reconnu pour la Wallonie, pour les données Logement dans le cadre de la préparation du nouveau recensement.

En 2020, le CEHD a consenti de nombreux investissements pour la production de données. Il s'agit notamment de :

- L'enquête sur les loyers en Wallonie – 2020.

Tous les détails sur les procédures de marché public, les montants et le contenu de ces enquêtes figurent dans la suite de ce rapport d'activités.

Cette année, le CEHD a également constitué plusieurs dossiers de demandes auprès de producteurs de données administratives. Cette tâche constitue une charge particulièrement importante depuis l'instauration du RDGP, en mai 2018. Il s'agit :

- Dossier de demande auprès du SPF Finances pour les données d'enregistrement des prix ;
- Dossier de demande auprès de Stabel dans le cadre de l'autorisation pluriannuelle d'obtention des données de l'enquête SILC (survey on income and living conditions) ;
- Dossier de demande auprès du SPW – Territoire, Logement, Énergie et Patrimoine pour l'obtention des données relatives au certificat de performance énergétique ;
- Dossier de demande auprès de la Société wallonne du crédit social et du Fonds du logement des familles nombreuses pour l'obtention des données sur les biens expertisés dans le cadre des crédits sociaux. Le transfert de données avec le FLW n'a toutefois pas pu être concrétisé.

Toutes les informations sur les projets et objectifs poursuivis à travers ces demandes sont reprises dans la suite de ce rapport.

En 2020, le Centre a également enrichi des bases de données sur les logements par un système de géolocalisation qui allie un traitement interne pour le calcul des coordonnées géographiques avec le recours à un expert extérieur spécialisé pour les cas les plus complexes. Cela s'est avéré être une démarche très efficace permettant de nombreuses analyses géographiques.

## 4. Qualité de l'habitat

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

### 4.1. Analyse des certificats PEB

Chargé de l'observatoire de la qualité de l'habitat en Wallonie, le CEHD réalise une étude annuellement sur ce sujet. Elle peut se concentrer tant sur l'ensemble du parc de bâtiments résidentiels que sur un parc spécifique, comme celui du logement public.

Le dernier rapport bisannuel sur la *Performance énergétique du parc de bâtiments résidentiels en Wallonie* a été publié en 2019 avec la collaboration active du SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie. En 2020, toutes les démarches de préparation en vue de l'édition 2021 ont donc été entreprises. Pour rappel, la base de données des certificats PEB s'étoffe chaque année (plus d'un demi-million de logements recensés), depuis l'instauration de l'obligation de certification PEB dans le secteur résidentiel en mai 2010 en Wallonie, qui s'applique au rythme des transactions immobilières (ventes et locations). Cela constitue une véritable mine d'informations sur la qualité énergétique des logements en Wallonie.

En 2020, l'observation de la qualité de l'habitat s'est concentrée sur une étude spécifique. Celle-ci traite de la connaissance et de l'impact de la performance énergétique du bâtiment sur les niveaux des loyers du secteur privé. En effet, le CEHD dispose à présent d'un échantillon confortable de données économiques détaillées sur plus de 8.000 logements loués ont été mis en relation avec les certificats PEB. Elle sera présentée au congrès annuel de la *European Real Estate Society*.

En 2021, la troisième édition du rapport sur la performance énergétique du parc de bâtiments résidentiels en Wallonie sera également publiée. Il s'agit d'une publication importante qui mobilisera activement l'équipe de recherche.

#### Pour en savoir plus :

KRYVOBOKOV, Marko (2021), « Energy Performance of Rented Dwelling: If You Can Dream It... », paper presented at 27th ANNUAL CONFERENCE OF THE EUROPEAN REAL ESTATE SOCIETY (ERES), June 2 to June 5, 2021 (ONLINE - Kaiserslautern, Germany)

### 4.2. Qualité énergétique du logement public et réforme du mode calcul du loyer

Depuis plusieurs années, le projet de réforme du mode de calcul des loyers dans le secteur du logement social en intégrant l'amélioration de la performance énergétique est inscrit parmi les priorités gouvernementales en matière de logement. À la demande du Ministre de tutelle, le CEHD et la SWL ont été chargés de concevoir diverses pistes pour réviser ce mode de calcul et d'avoir une analyse de l'impact de ce changement sur les ménages et pour le budget des SLSP.

Pour rappel, le CEHD avait déjà investigué cette problématique à travers le projet « TAPE » (Taux d'effort et amélioration de la performance énergétique dans le logement social) en vue de fournir une aide à la décision pour la fixation du coefficient énergétique, c'est-à-dire le gain de frais énergétiques obtenu à la suite de travaux de rénovation dans le parc le logement public. Outre un important travail sur l'organisation des données dans le cadre du cadastre du logement public, le second rapport principal portant sur « *l'estimation de l'effet des interventions énergétiques sur les consommations énergétiques dans le logement social* » avait été remis au ministre compétent et contenait deux propositions, sur la nouvelle formule de calcul des loyers sociaux, d'échelles du coefficient énergétique.

La SWL et le CEHD avaient ainsi mis au point les éléments pour simuler les nouveaux montants de loyers sociaux avec la collaboration d'un groupe de travail réunissant la Société wallonne du logement, l'UVCW et le Cabinet de tutelle. Aucune réforme de l'arrêté du 6 septembre 2007 du Gouvernement wallon organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public n'avait abouti avant la tenue des élections régionales de juin 2019.

Au début de l'année 2020, le Ministre du Logement, nouvellement désigné, a pris connaissance des analyses réalisées avec la contribution du CEHD, notamment pour la réalisation des simulations et la mise au point d'une échelle de coefficient énergétique, ainsi que les limites de ces essais.

Il s'est avéré que les impacts prévus sur les certains groupes de locataires présentaient trop d'effets négatifs eu égard aux priorités du Gouvernement. Il a donc été décidé de relancer les travaux de simulations et d'analyse d'impact à partir de nouvelles balises.

Au dernier trimestre 2020, le CEHD a rédigé une note d'analyse de comparaison de la législation sur le calcul du loyer public en Wallonie ainsi qu'en Flandre où une nouvelle réforme a été adoptée et de ses effets et livre une simulation rapide à partir des paramètres du module de loyer chaud récemment adopté. Cette mission était complémentaire de celle relative au développement du module de loyer chaud (voir infra), intégré à la grille indicative des loyers. En date du 1er décembre 2020, le Cabinet a demandé, sur la base des premiers travaux du CEHD, d'établir une collaboration avec la SWL, qui devrait déboucher sur un rapport remis en 2021.

### **Pour en savoir plus :**

Kryvobokov M., Pradella, S. (2020), *Loyer chaud et réforme du mode de calcul des loyers du logement public*, note d'analyse.

### **4.3. Cadastre 2.0 du logement public – Calcul du loyer/valeur actualisé nette (partenariat SWL)**

Dans le cadre d'une procédure négociée sans publication préalable (services de recherche spécialisés), la SWL avait attribué au CEHD une mission d'études sous la forme d'une convention d'études signée le 6 janvier 2019 entre les deux opérateurs en vue d'appuyer la Société pour l'estimation de la valeur locative normale des logements publics dans le cadre d'un projet de réforme du mode de calcul des loyers portés par le Gouvernement wallon (2017-2019). Cette convention avait une durée de deux ans. Elle s'est terminée à la fin de l'année 2020. Les réalisations, à mettre au bilan de l'année 2020, sont principalement les simulations des valeurs locatives normalisées actualisées 2020 sur l'ensemble des logements, par SLSP ou pour différents segments du parc locatif public. Ce calcul est réalisé de manière indicative, car la réforme du mode de calcul des logements publics n'a pas pu être achevée avant le renouvellement du Parlement wallon le 26 mai 2019. Ce travail est riche d'enseignements pour la prise en compte future de la performance énergétique – notamment après le vaste plan de rénovation du logement public – dans la détermination du loyer public (une mesure actuellement prévue par la déclaration de politique régionale du Gouvernement wallon).

### **Pour en savoir plus :**

PRADELLA, S. & KRYVOBOKOV, M. (2020), « Estimation de la valeur locative normale des logements publics – 2020 », Centre d'Etudes en Habitat Durable de Wallonie, Rapport, Charleroi, 40 pages.

## 5. Observatoire wallon des loyers et des prix immobiliers

Le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation crée une grille indicative des loyers (art. 89) et consacre le recours à une méthodologie objective. L'arrêté du Gouvernement wallon du 29 avril instaurant une grille indicative des loyers en exécution de l'article 89 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation confie cette mission au Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie (article 11). Le CEHD conduit la collecte des données chaque année pour refléter l'état du marché locatif et modélise ensuite statistiquement en vue d'estimer les loyers indicatifs.

### 5.1. Observatoire des loyers et grille indicative des loyers

Selon le *Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation* (article 89), la grille des loyers doit être adaptée annuellement à l'évolution du marché locatif sur la base d'un échantillon représentatif d'habitations mis en location sur l'ensemble de la Wallonie. Selon l'*Arrêté du Gouvernement wallon instaurant une grille indicative des loyers du 25 avril 2019*, le CEHD est chargé de l'élaboration de la grille indicative. En 2020, le CEHD a effectué la troisième vague de l'enquête sur les loyers pour l'ensemble du territoire régional. Le marché public a été lancé pour confier la mission de la collecte des données à une société de sondage. Après l'évaluation des offres par le CEHD, au début de l'année 2020, le marché a été attribué à IRB EUROPE, ayant son siège à Bruxelles. La réalisation de l'étude sur le terrain a été planifiée pour mars-septembre 2020.

Suite à la demande d'IRB EUROPE, en raison de la crise sanitaire du Covid-19, la date de la fin d'exécution du marché a été rapportée de 100 jours, jusqu'à décembre 2020. La prolongation du délai d'exécution du marché a été accordée conformément à l'article 38/9 des RGE (AR du 14 janvier 2013) et adoptée au Conseil d'administration du CEHD du 8 mai 2020. L'étude a été réalisée en mars-décembre 2020. C'est un délai exceptionnellement plus long qui traduit bien les impacts de la crise de COVID-19 sur les activités de l'année 2020. Normalement menée au dernier trimestre de chaque année, la phase de nettoyage de l'échantillon a été retardée par les impacts de la crise sanitaire.

Plus de deux tiers des enquêtes ont été effectuées en face-à-face (68%) et une partie minoritaire par téléphone (32%). Pour la vérification des données recueillies, le CEHD utilise les données cadastrales, la base de données administrative des certificats PEB et d'autres sources. La taille de l'échantillon brut est de 3.421 observations, soit 0,9% du parc locatif privé en Wallonie (sans les communes de la Communauté germanophone). L'échantillon est représentatif géographiquement (aux échelles des provinces, arrondissements administratifs et dans les grandes villes locatives) ainsi que par rapport aux types de logements et aux époques de construction de logements.

Le site de la grille des loyers <https://www.loyerswallonie.be> (lancé par le CEHD en mars 2019) a été mis à jour en 2020 en utilisant les données actuelles pour le calcul des loyers indicatifs. En 2020, des améliorations du site ont été réalisées (développements graphiques, ajouts d'éléments pédagogiques). Depuis deux ans du fonctionnement du site de la grille (entre mars 2019 et mars 2021), plus de 122.000 estimations complètes ont été réalisées par les utilisateurs.

Outre la grille indicative des loyers, la mission de l'observatoire des loyers se matérialise aussi par la rédaction d'un rapport de recherche comprenant de nombreux indicateurs sur le parc locatif privé en Wallonie. Le rapport 2020 de l'observatoire des loyers privés en Wallonie a été publié en fin d'année.

Pour la deuxième année consécutive, l'Observatoire wallon des loyers dresse un portrait statistique complet du parc immobilier locatif privé et des loyers pratiqués sur le marché régional. Cette nouvelle édition 2020 du rapport sur les loyers exploite les données qui ont été collectées durant l'année 2019, puis modélisées pour permettre l'actualisation 2020 de la grille indicative des loyers (<https://loyerswallonie.be/>).

L'édition 2020 est également inédite grâce à la première comparaison de l'évolution annuelle des loyers détaillée sur un échantillon de grande taille.

Les grandes tendances de la location résidentielle en Wallonie peuvent se résumer comme suit :

- Le loyer mensuel moyen (hors charges) en Wallonie en 2019 est de 629,60 €. Par rapport au loyer moyen repéré en 2018 (616,35 €), cela représente une augmentation de 2,15%. Les loyers progressent plus vite que l'inflation (l'indice santé utilisé pour l'indexation des loyers était de 1,47% entre 2018 et 2019). Le loyer moyen observé en 2019 est supérieur au loyer médian (600 €). Le loyer moyen au mètre carré en Wallonie vaut 8,29 €. Le loyer médian est relativement proche (8,00 €/m<sup>2</sup>).
- Parmi les provinces wallonnes, le Brabant wallon continue d'enregistrer le loyer moyen le plus élevé. Cela concerne tant le montant total que le loyer au mètre carré de la superficie habitable. En Brabant wallon, le loyer moyen est de 795 €, soit 165 € supérieur par rapport au loyer moyen régional. Les loyers moyens le plus bas sont observés dans l'arrondissement de Charleroi (549 €).
- Seulement 0,2% du parc locatif privé wallon dispose des meilleurs labels A+ ou A++ et 1,1% du label A (cf. Graphique 68). Un logement sur onze affiche le label B et un logement sur sept le label C. Au milieu de l'échelle de performance énergétique, les labels D et E représentent chacun un logement sur cinq. Les plus mauvaises performances énergétiques touchent un tiers des logements loués. Ainsi, 12,4% des logements loués disposent du label F et 21,1% du label G. Les niveaux de loyers moyens selon le label énergétique reflètent aussi l'échelle allant du plus performant (A, A+ et A++) au plus médiocre ou énergivore (G). Ainsi, le loyer moyen diminue drastiquement de 893 € à 545 €, soit 39% d'écart, entre un logement de label PEB « À, A+, A++ » à « G ». Entre 2018 et 2019, l'augmentation des loyers moyens selon la performance énergétique concerne les classes A (+18,0%), B (+6,9%), C (+2,7%) et D (+6,0%). Même si les marges d'erreur imposent la prudence, la tendance générale d'une hausse des loyers sur les bons et moyens labels est intéressante à observer. À l'inverse, les loyers moyens des labels les plus mauvais (E, F et G) resteraient stables (voire en diminution). Il y aurait donc une « sanction » du marché sur les biens de mauvaise performance énergétique.
- Le revenu mensuel net moyen des ménages locataires auprès du secteur privé, selon l'enquête 2019, est estimé à 2.272 €. La part de loyer (hors charges) dans le revenu de ménages locataires est 31,4%, en moyenne. Ce taux d'effort locatif est distribué de manière très inégale entre les tranches de revenus. Ainsi, les locataires les plus pauvres (ayant le revenu inférieur à 1.000 €) paient plus de la moitié de leur revenu (53,6%) pour se loger.

Véritable tableau de bord complet de la location résidentielle privée en Wallonie, l'observatoire wallon des loyers – édition 2020 est un outil à destination des tous les décideurs, chercheurs et acteurs du logement.

Pour l'année 2021, le CEHD poursuivra cette mission permanente articulée autour de deux axes : la production de données sur les loyers, d'une part, et la modélisation ou l'analyse statistique du marché locatif privé wallon, d'autre part. Pour la quatrième vague de l'observatoire des loyers en Wallonie (en 2021), le CEHD a organisé le marché public pour cette nouvelle enquête. Selon l'analyse des offres, en mars 2021, le marché a été attribué à IRB EUROPE. Le prochain rapport de l'observatoire des loyers 2021 sera publié en fin d'année. L'actualisation de la grille indicative des loyers est d'ores et déjà arrêtée au 1<sup>er</sup> juin 2021.

## 5.2. Conception du module du « loyer chaud »

L'Arrêté du Gouvernement wallon du 3 décembre 2020 modifiant l'Arrêté du Gouvernement wallon instaurant une grille indicative des loyers ajoute à la grille des loyers une estimation des frais énergétiques mensuels depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021. Le loyer indicatif additionné d'une estimation des frais énergétiques mensuels à partir de la performance énergétique du bâtiment forme le loyer chaud. Cette adaptation prévue par la Déclaration de politique régionale 2019-2024, a été réalisée en 2020 par le CEHD.

La méthodologie d'estimation utilise les données régionales d'enregistrement des certificats PEB et est basée sur les valeurs moyennes de la consommation énergétique en fonction des labels PEB, de la source d'énergie et du système de chauffage principal. Le système de chauffage d'eau sanitaire, des auxiliaires et la présence d'installations productrices d'énergie (panneaux solaires photovoltaïques et/ou thermiques) sont pris en compte également.

Au cours de l'année 2020, le CEHD a fait le calcul pour plus de quatre-vingts combinaisons (croisements des labels avec les systèmes de chauffage, etc.) issues de plus de 400.000 certificats PEB enregistrés. Les autres éléments de cette estimation de la consommation théorique sont les prix actuels de différents types d'énergies (tarifs publiés par CWAPE, CREG, etc.), la taille et la composition des ménages locataires et leur présence dans le logement (l'occupation hebdomadaire et annuelle). Depuis le 1er janvier 2021, le CEHD a ajouté le module « loyer chaud » au site de la grille des loyers. L'équipe de recherche a pris en charge le travail technique sur le site a été exécuté par la société informatique EOCENE et la conception des différents outils d'aide au remplissage et de l'ergonomie pour l'utilisateur. Pendant deux mois et demi, 4.500 estimations de consommations énergétiques ont déjà été enregistrées sur le site.

### **Pour en savoir plus :**

Pradella, S., Kryvobokov, M. (2020), « Observatoire des loyers – Édition 2020 (enquête 2019) », Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie, *Rapport*, Charleroi, 162 pages.

Pradella, S., Kryvobokov, M. (2020), « Estimation du « loyer chaud » : propositions de mise en œuvre », Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie, *Rapport* (non diffusé).

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

## 6. Observatoire des prix

Les statuts du CEHD, approuvés par le Gouvernement wallon en 2018, prévoient d'animer un observatoire des prix du logement en Wallonie. Cette mission s'oriente surtout sur des analyses plus ciblées, complétant les statistiques réalisées par les institutions comme la Fédération des Notaires de Belgique ou le SPF Économie.

### 6.1. Enquête sur l'accèsion à la propriété des ménages wallons

Dans le cadre de l'observatoire des prix, le CEHD a entrepris de mener une enquête qui dresse un portrait des ménages propriétaires accédants – c'est-à-dire qui remboursent actuellement un crédit hypothécaire pour leur résidence principale – en vue de compléter les recherches menées sur les locataires privés et publics. Il s'agit notamment de connaître les mécanismes d'accèsion à la propriété des ménages modestes ou précaires et d'estimer la valeur actualisée des biens acquis par ces ménages en accèsion à la propriété.

Au cours de l'année 2019-2020, un sondage très détaillé auprès des ménages accédant à la propriété a recueilli de nombreuses informations sur le logement, le ménage et ses moyens ainsi que les caractéristiques du mode de financement du logement. Ces trois composantes ne sont soit jamais exhaustives de toute la population (cas des statistiques privées), soit jamais reliées dans les bases de données administratives que sont les statistiques tirées du cadastre et de l'enregistrement des hypothèques, celles de la Centrale des crédits aux particuliers (BNB) ou encore celles des organismes bancaires. La société de sondage PHONECOM, à laquelle le marché a été attribué, a réalisé l'enquête par téléphone auprès de ménages propriétaires accédants (qui remboursent actuellement leurs crédits hypothécaires) entre octobre 2019 et janvier 2020. Au cours de l'année écoulée, le CEHD a effectué le contrôle et le nettoyage des données brutes de cette enquête. Cette opération comprenait plusieurs tests de cohérence pour les trois groupes de variables (ménage, logement, crédit) ainsi que l'utilisation d'autres sources des données existantes (données cadastrales, de la Centrale des Crédits aux Particuliers, des enregistrements des certificats PEB, etc.).

De nombreux indicateurs inédits ont été calculés selon trois groupes de variables : les caractéristiques des ménages accédant à la propriété, les attributs de leurs biens immobiliers résidentiels, les paramètres de leurs crédits hypothécaires. L'échantillon net inclut 2.055 ménages propriétaires accédants. Il ressort de cette analyse menée en 2020, les enseignements suivants :

- Les logements principaux des ménages propriétaires accédants (composés par 95% des maisons) sont plus grands et souvent plus récemment construits par comparaison avec l'ensemble du parc de logements wallons.
- La qualité, les équipements et la performance énergétique d'habitats des ménages accédants sont aussi meilleures.
- Les statistiques descriptives pour plusieurs caractéristiques de ces ménages sont analysées : le type et la taille des ménages, l'âge de la personne de référence au moment de l'achat, le statut économique, le taux d'effort financier, etc.
- Dans l'analyse des crédits hypothécaires, il est mis en évidence différentes évolutions, dont notamment l'augmentation de l'âge moyen des emprunteurs au moment de l'achat de leur résidence principale (passé de 32 ans au début des années 2000 à un peu moins de 40 ans aujourd'hui). Une attention particulière est faite aux financements des travaux dans les logements, y compris aux primes accordées par la Région wallonne.
- Un modèle de régression des prix de vente est construit avec trois dizaines de variables explicatives (liées aux logements et géographiques) afin de déterminer les critères qui sont les plus significatifs dans les préférences des acheteurs. Parmi d'autres résultats de ce modèle, un impact très significatif du label PEB sur les prix a été identifié.

Ainsi, le pire label, G, diminue le prix de 20,4% par rapport aux labels A, B ou C, *ceteris paribus*. Cela signifie que les acheteurs sont de plus en plus attentifs à la performance énergétique des logements.

Il n'est pas prévu de reconduire cette enquête chaque année. Il sera proposé à la Région wallonne de l'intégrer dans les prochains financements des programmes de recherche du CEHD. Ces résultats devraient toutefois pouvoir être exploités dans d'autres projets de recherche plus approfondie.

**Pour en savoir plus :**

Pradella, S., Kryvobokov, M., Hubert, J. (2021), « Accession à la propriété des ménages wallons (enquête 2020) », Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie, *Rapport*, Charleroi

## **6.2. Étude sur la valeur des actifs hypothéqués dans le cadre de la politique sociale d'accèsion à la propriété**

La politique sociale d'accèsion à la propriété représente un pilier important de l'action publique régionale en matière de logement. Des crédits hypothécaires sociaux, à des taux d'intérêt préférentiels, sont accordés aux ménages qui choisissent de résider en Wallonie et en fonction de leurs revenus. La Région wallonne accorde chaque année une garantie d'emprunt à ses organismes prêteurs (SWCS, FWL et guichets du crédit social) pour mener cette politique. Le CEHD a été chargé par le Gouvernement wallon d'apprécier la solidité des actifs qui sont pris en garantie des crédits hypothécaires aidés. En effet, le Gouvernement souhaitait disposer d'une estimation dans le cadre de sa stratégie de gestion de la dette. C'est dans ce contexte que le CEHD a été amené à réaliser une évaluation de la valeur des biens immobiliers adossés aux emprunts hypothécaires en cours accordés par la SWCS. L'objectif est d'apprécier la bonne sùreté du portefeuille de crédits hypothécaires sociaux. Evoquant son autonomie vis-à-vis de la Région wallonne, le FLW n'a pas souhaité participer à cette étude.

Rappelons que la Société wallonne du crédit social prend en charge le financement des prêts sociaux octroyés, directement ou indirectement, par le biais des Guichets du crédit social. Pour ce faire, elle emprunte, avec la garantie de la Région wallonne, sur les marchés financiers et rétrocède les fonds ainsi levés via les crédits aux particuliers ou via les avances aux Guichets. Dans ce cadre, l'une des principales missions de la SWCS est d'assurer la gestion financière et administrative du crédit hypothécaire social.

En 2020, le CEHD a mené le projet suivant une analyse hédonique, fréquemment utilisée en économie immobilière. Ainsi, la valeur d'un bien immobilier se décompose en deux parties principales : la partie intrinsèque et la partie extrinsèque. La partie intrinsèque représente les caractéristiques physiques du bien tandis que la partie extrinsèque représente la valorisation de l'environnement du bien et la valorisation temporelle. Lorsque l'on parle de la valorisation de l'environnement, il s'agit d'attribuer une valeur à l'accès à différentes infrastructures et équipements, à un voisinage, par exemple. Lorsque l'on parle de la valorisation temporelle, il s'agit d'évaluer l'impact du temps qui passe sur la valeur d'un logement. L'impact du temps prend principalement en compte le contexte macroéconomique (inflation, croissance économique, taux d'intérêts, chômage, offre et demande de logement, etc.). Concrètement, une première estimation de la valeur vénale des biens achetés à l'aide de crédits hypothécaires sociaux est estimée indirectement par les experts de la SWCS en fonction des caractéristiques intrinsèques et extrinsèques, mais également en fonction des travaux de rénovation envisagés par le ménage désirant contracter un emprunt hypothécaire social. L'objectif de l'étude était de révéler statistiquement et significativement les valeurs attribuées à ces différentes caractéristiques ainsi qu'à l'impact du temps.

Pour réaliser ce travail, le CEHD a dû faire appel à plusieurs sources de données. Durant le premier semestre 2020, le CEHD a obtenu deux bases de données de la part de la SWCS.

Un premier fichier qui recense les caractéristiques de l'ensemble des emprunts sociaux accordés aux ménages wallons, qui comprend notamment l'estimation de la valeur vénale et de la valeur vénale après travaux. Un second fichier dit des « Expertises », qui comprend une description précise des biens. Compte tenu du fait que ce second fichier ne concerne pas l'ensemble des biens dont le prêt hypothécaire est en cours, le CEHD a également utilisé les données recueillies dans le cadre de la certification PEB. Un travail important de géolocalisation des adresses des biens a été accompli afin d'être recoupé ensuite avec les données conservées par le Département de l'énergie et du Bâtiment durable du SPW.

Suivant les différents rapports d'activités de la société, le montant total accordé par la SWCS pour les emprunts en cours représente environ 1,77 milliard d'euros (dont 1,44 milliard d'euros pour les emprunts hypothécaires), pour un peu plus de 35 000 dossiers, soit un montant moyen de 49 283 euros. Le montant du solde restant à rembourser est de 1,16 milliard d'euros, soit 65,5 % de la somme globale empruntée par les ménages.

Au cours du troisième trimestre, a été mise en place une méthodologie permettant d'actualiser la valeur vénale des biens (valeur vénale après travaux lorsqu'il y a eu travaux) via un indice temporel qui varie sur la base de trois scénarii :

- L'expertise SWCS est accessible : l'indice temporel est estimé par un modèle hédonique de prix construit grâce au fichier des expertises.
- L'expertise PEB est accessible : l'indice temporel est estimé par un modèle hédonique de prix construit grâce au fichier des expertises PEB.
- Aucune expertise n'a été récupérée : l'indice utilisé provient de Statbel. Il se décline en fonction du type de logement et de l'arrondissement.

Les indices de prix qui ont été utilisés dans les deux premiers scénarii sont comparables aux indices proposés par Statbel pour le premier quartile de prix des biens de la Région wallonne. Cela consolide la démarche statistique qui a été mise en place puisque, par définition, les biens adossés aux emprunts de la SWCS sont des biens « bon marché », anciens et nécessitant des travaux de rénovation. Ces scénarii ont été discutés au cours d'une réunion de suivi avec la SWCS avant de pouvoir être présentés au Ministre de tutelle prochainement. Il faut souligner que ces scénarii sont très prudents et réalistes ; ils évitent des méthodologies plus audacieuses présentées par les organismes bancaires privés.

Durant le dernier trimestre 2020, l'estimation à partir des trois scénarii a permis de déterminer que la valeur actualisée du portefeuille hypothécaire de la SWCS varie entre 2,41 et 2,74 milliards d'euros pour un montant initial accordé de 1,44 milliard d'euros dont 430 millions d'euros ont déjà été remboursés. Cela signifie que, dans l'éventualité purement théorique où la SWCS devrait faire face au défaut de paiement de l'ensemble de ses débiteurs, l'institution pourrait potentiellement revendre la totalité des biens adossés à ses emprunts pour 42 % de leur valeur estimée au minimum afin de ne pas accuser de déficits. Du point de vue de la politique budgétaire régionale, il s'agit là d'un bon indicateur de la sûreté associée au crédit hypothécaire social.

Le rapport présentant les résultats de cette étude a été achevé au sein du CEHD au début de l'année 2021 et attend d'être présenté au Cabinet du Ministre du Logement. Régulièrement pratiqué par les organismes bancaires privés, cet exercice était un premier essai pour la politique sociale de l'accession à la propriété. Une répétition régulière de cette étude pourrait fournir un outil décisionnel utile pour la Région.

### **Pour en savoir plus :**

Hubert, J. (2020), « Politique sociale d'accession à la propriété : estimation de la valeur des actifs hypothéqués du crédit hypothécaire social », Centre d'Etudes en Habitat Durable de Wallonie, *Rapport*, Charleroi.

## 7. Analyse sociale du logement

Le Centre veille aussi à développer des projets d'études centrés sur les aspects sociaux du logement. En effet, de plus en plus, le logement n'est pas qu'un objet bâti ou économique ; il est aussi un processus social d'appropriation, de savoir-habiter, de reproduction de certaines inégalités sociales ou d'accompagnement social.

En 2020, le CEHD a poursuivi la mission d'évaluation de l'accompagnement social des entités locales de l'ex-Fonds de réduction du coût global des énergies.

### 7.1. Évaluation des entités locales de l'ex-FRCE

Dans le cadre de ses programmes d'activités 2019-2020 et 2020-2021, le CEHD a été chargé par le Gouvernement de réaliser l'évaluation des activités des Entités Locales (ex-FRCE) qui ont pour mission d'informer et d'accompagner principalement les ménages les plus précaires dans leurs démarches de rénovation visant à réduire sa consommation d'énergie dans leur logement ; elles renseignent sur les prêts à tempérament à taux zéro. L'évaluation est menée en étroite collaboration avec la SWCS qui exerce la tutelle et l'accompagnement de ces structures. Les entités locales ont entamé une expérience pilote de financement décidée par le Gouvernement wallon en 2018.

Pour rappel, le programme d'activités 2019-2020 a permis la réalisation d'une première phase de l'étude consistant à mettre au point un ensemble de critères de suivi des activités d'accompagnement social des Entités locales ainsi que la récolte des données pour l'année 2019 complète. Un résumé statistique intermédiaire a été dressé à la fin du premier semestre 2020 et a permis d'engager des discussions avec les EL afin de clarifier certaines incompréhensions par rapport aux données encodées.

À la fin de l'année 2020, le CEHD a reçu l'ensemble des données pour les 7 établissements. Mises bout à bout, elles constituent une base de données rassemblant la description détaillée de 2 328 prises de contact de ménages voulant rénover leur logement au cours de la période d'évaluation. Plusieurs réunions de suivi ont été tenues avec les entités locales et la SWCS.

Un premier rapport intermédiaire présentant des statistiques descriptives sur la première année et demie a été rédigé par le Centre et présenté aux entités locales. Au cours de l'année 2020, il a été nécessaire de modifier le cahier des charges de l'évaluation en raison de la crise sanitaire liée au covid-19. Les entités locales ont fait part des conséquences provoquées par les restrictions de déplacement sur leurs activités. Il a été décidé que le CEHD engage alors une méthodologie qualitative via un questionnaire adressé à chaque représentant afin de prendre en compte les différents modes de fonctionnements qui ont été adoptés au cours de l'exercice de 2020. Ce questionnaire comprend notamment des questions relatives à la politique de présence, à l'impact de la crise sanitaire sur le traitement des dossiers, la mise en place du suivi des usagers ou les possibilités de communication.

L'évaluation s'articule principalement autour de la mesure de l'accompagnement social, de l'atteinte des objectifs de ciblage, de l'intensité du recrutement via les partenariats institutionnels et de la production. Ces objectifs faisaient partie du recentrage des activités des entités locales, conformément à la décision du Gouvernement de 2018.

Pour l'année 2021, le CEHD – en concertation étroite avec l'ensemble des parties prenantes de l'étude – analysera une dizaine d'indicateurs (les principales sources d'information, la vie d'un dossier, l'âge des demandeurs principaux, les types de prêts auxquels aboutissent les dossiers, les sources de revenus des demandeurs, les sources de revenus des demandeurs dont le dossier a abouti à une signature, la capacité à faire profiter d'aides financières, la réalisation d'audits, le montant des primes reçues par les demandeurs, le suivi des dossiers) ainsi qu'une analyse qualitative de l'impact COVID. Le rapport final de cette étude est en cours de rédaction et remis au gouvernement wallon en mai 2021.

**Pour en savoir plus :**

Hubert, J. (2020), « Évaluation des entités locales de l'ex-FRCE : rapport intermédiaire », Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie, *Rapport*, Charleroi.

## 8. Observatoire du logement public

Depuis la réforme des statuts du CEHD, approuvée par le Gouvernement wallon en 2018, le CEHD mène, en concertation étroite avec la Société wallonne du Logement et les Sociétés de logement de service public, un observatoire du logement public, en ce compris les loyers et les candidatures. C'est pourquoi le Gouvernement wallon a chargé le centre de deux projets d'études importants qui figurent dans la déclaration de politique régionale 2019-2024 : l'évaluation du système d'attribution des logements sociaux et la conception du schéma régional de développement du logement public.

### 8.1. Évaluation du système d'attribution

D'abord initiée par une convention d'études entre la SWL et le CEHD, l'analyse des candidatures au logement public est menée chaque année dans le cadre de l'observatoire du logement public. Ses activités sont variées et visent toutes à mieux cerner l'adéquation de l'offre et de la demande en matière de logement public ainsi que la capacité du système actuel à atteindre son public cible, à savoir les ménages ayant des difficultés à accéder au marché du logement privé (acquisitif ou locatif). Le Gouvernement wallon a confié une mission spécifique d'étude du système d'attribution, ce qui a permis d'étendre le champ de données pris en compte et d'établir un partenariat avec les SLSP.

En résumé, conformément aux orientations déterminées par la DPR 2019-2024, la mission d'évaluation du système d'attribution vise à mesurer les effets suivants :

- la mixité sociale, à travers les conditions d'éligibilité liées aux revenus et les quotas d'attribution sur ce critère ;
- la lutte contre la sous-occupation des logements, à travers les quotas de mutation et la problématique du logement proportionné ;
- l'objectif de transparence, d'objectivité et d'équité, à travers le système des points de priorité et de la candidature unique et les chances variables des candidats d'obtenir ou non une attribution ;
- l'actualisation, à travers la gestion administrative et donc des retours de terrain des services administratifs eux-mêmes.

En 2020-2021, l'observatoire s'est attaché à poursuivre l'évaluation des critères du système d'attribution des logements publics commencée en 2019-2020. Cette évaluation, demandée par le Gouvernement, a pour objectif de mesurer l'efficacité du système d'attribution des logements publics en vue d'aider les acteurs du secteur à réfléchir à d'éventuelles nouvelles modalités d'attribution transparentes, objectives et équitables. L'évaluation est effectuée tant à travers une analyse quantitative, réalisée à partir des données chiffrées concernant les candidatures et les attributions, qu'à travers une analyse qualitative, basée sur des entretiens réalisés auprès de directeurs-gérants de SLSP et des commissaires de la SWL permettant de détecter les points faibles et les points forts du système aux dires des acteurs concernés. Elle tient compte également des nombreux rapports et notes produites par différentes institutions sur cette matière (ex. UVCW, UNIA, Médiateur wallon, etc.)

Au cours de cette année, le volet quantitatif de l'étude a été finalisé. Il s'agissait d'identifier les effets du système d'attribution à travers l'analyse des données concernant les candidats au logement public (c'est-à-dire les demandes non encore satisfaites) et celles concernant les attributions (c'est-à-dire les demandes satisfaites). Plus précisément, cette étude chiffrée vise à mesurer quels sont les publics « favorisés » et « défavorisés » par le système d'attribution. Pour ce faire, trois approches ont été mobilisées.

Premièrement, il y a une comparaison des profils des ménages candidats à ceux des ménages auxquels un logement a été attribué afin d'identifier ceux qui seraient surreprésentés, ou au contraire sous-représentés, au sein des attributions. Dans cette logique, les profils surreprésentés au sein des attributions sont considérés comme « favorisés » et les sous-représentés comme « défavorisés ». Deuxièmement, l'analyse se focalise plus spécifiquement sur les « grands gagnants » et les « grands perdants » du système d'attribution. Par « grands gagnants », il s'agit des ménages qui se sont vu attribuer un logement alors qu'ils avaient peu de points de priorités ou d'ancienneté (au maximum trois points) ou qui ont obtenu un logement très rapidement (moins d'un an). À l'inverse, les « grands perdants » sont les ménages qui n'ont pas obtenu de logement alors qu'ils disposent d'un grand nombre de points (dix points ou plus) ou qu'ils attendent depuis longtemps (au minimum dix ans). L'objectif n'est pas de juger de la légitimité de ces situations ; il est de dresser un constat chiffré. Là encore, il s'agit de voir si certains profils se détachent et semblent plus concernés par l'une ou l'autre situation.

Et troisièmement, les délais d'attente des candidats sont étudiés. Il s'agit ici d'identifier les profils qui obtiennent un logement plus rapidement, ou au contraire moins rapidement, que la moyenne des ménages demandant un logement public.

Dans ces trois approches, les ménages candidats sont examinés à travers trois groupes de critères. Le premier groupe concerne les caractéristiques du ménage en tant que tel (composition, taille, âge du candidat, nationalité, catégorie de revenus). Le deuxième groupe s'intéresse davantage aux caractéristiques de la demande (taille du logement et équipements (garage, jardin), lien géographique du candidat avec l'entité demandée en premier choix (entité de résidence, entité limitrophe à celle-ci, même province, autre province), rayonnement de l'entité demandée en premier choix, nombre de choix de localisation exprimés et nombre d'entités sur lesquelles ces choix sont répartis). Enfin, le troisième groupe de critères se concentre sur les points et priorités dont disposent les ménages (nombre de points total, nombre de points d'ancienneté, nombre total de points de priorités, nombre de points pour situation de logement, nombre de points pour situation personnelle, type de priorité).

Cette partie de l'étude a fait l'objet d'un rapport contenant les premiers résultats provisoires ont été portés à la connaissance du Cabinet du Ministre du Logement au début de l'année 2021. Le Ministre du Logement estime intéressant que ce premier diagnostic soit complété par les retours du terrain. Le rapport d'évaluation doit être, à terme, partagé par les opérateurs du secteur afin d'appuyer une éventuelle réforme, même si cela nécessitera encore quelques semaines d'attente.

Pour ce qui concerne le volet qualitatif de l'étude, des entretiens ont été menés auprès de directeurs-gérants de diverses SLSP et de commissaires de la SWL. Une présentation reprenant les conclusions de ces entretiens a été faite aux représentants du Cabinet du Ministre du Logement. Le rapport concernant ce volet est en cours de rédaction.

## **8.2. Schéma régional de développement du logement public**

Le Schéma régional de développement du logement public est un outil d'aide à la décision à destination du pouvoir régional, des communes et des SLSP visant à faciliter la planification en matière de création de logements publics. Cette étude est reprise parmi les mesures en matière de logement, voulues par le Gouvernement wallon dans la déclaration de politique régionale.

Pour rappel, en avril 2019, le CEHD avait remis à l'autorité de tutelle un premier projet de planification identifiant les zones où il semble le plus pertinent de créer du logement public. Ces zones tiennent compte à la fois des dynamiques démographiques (croissance démographique ou, au contraire, vieillissement et décroissance), des enjeux en matière de production de logements (pression foncière, prix de l'immobilier, pauvreté...) et de la demande en logements publics. Ce document identifie également le nombre et la taille de logements à créer pour chaque commune.

En 2020, le Ministre du Logement a confié au CEHD le soin de poursuivre le développement de l'outil en l'adaptant aux orientations de la DPR 2019-2024.

Au cours de l'année écoulée, le CEHD a donc procédé aux modifications nécessaires et il a procédé à une actualisation de tous indicateurs et de la cartographie avec les dernières années échues pour les données utilisées. Il s'agissait notamment de mieux prendre en compte la desserte médicale dans la détermination des zones pertinentes pour créer du logement public.

En 2020, des échanges ont permis de réaliser un premier essai de prise en compte du futur schéma de développement régional du logement public d'un appel d'offres lancé le 6 novembre 2020 par le Gouvernement wallon pour subsidier 26 sociétés de logement de service public (SLSP) afin de construire 215 nouveaux logements publics. De premiers enseignements ont d'ores et déjà été retirés avec le Cabinet du Ministre du Logement. La version définitive du schéma régional de développement du logement public devrait guider le secteur à atteindre l'objectif de créer 3.000 nouveaux logements publics à l'horizon 2024. Le schéma ne concerne pas le plan de rénovation d'1,2 milliard d'euros annoncé par le Gouvernement wallon en juin 2020.

Un rapport présentant ce travail a été soumis à l'approbation du Cabinet.

### **Pour en savoir plus :**

Anfrie, Marie-Noëlle & Pradella, Sébastien (2020), *Projet de Schéma régional de développement du logement public*, Centre d'Etudes en Habitat Durable de Wallonie, *Rapport de recherche*, Charleroi, 266 pages.

## 9. Certificat universitaire en gouvernance des territoires

Depuis 2018, le CEHD a participé à la conception et à la mise en œuvre, sous la direction académique de la Faculté des sciences économiques, sociales, politiques et de communication de l'UCLouvain et en partenariat avec l'Université ouverte de la Fédération Wallonie-Bruxelles et le Centre d'Enseignement Supérieur de Promotion et de Formation Continué en Brabant Wallon, un certificat d'université en « *Gouvernance des territoires : gestion et pilotage de projets* ». Ce certificat est axé sur la professionnalisation de l'élaboration, de la conduite et du pilotage de projets territoriaux, notamment urbains et durables. Les certificats d'université sont reconnus par le système d'enseignement supérieur et exclusivement organisés par les universités de la Fédération Wallonie-Bruxelles qui s'adjoignent des partenaires institutionnels pour offrir une formation continue utile aux professionnels. Ils doivent donc s'autofinancer et bénéficient de quelques subventions régionales. Les partenaires, outre une pleine participation à la définition du contenu du programme, apportent une contribution financière ou en nature.

Durant l'année académique 2019-2020, le certificat n'a pu être organisé. Pour l'année académique 2020-2021, le certificat a entamé sa seconde édition.

Trois chercheurs du Centre ont dispensé les cours suivants : 1) Économie résidentielle : comment créer des territoires attractifs et durables pour les habitants ? (7h) ; 2) Méthodes et pratiques de diagnostic territorial : révéler et amplifier les potentiels du territoire (7h); 3) Gouvernance des projets territoriaux et urbains : construire un agenda, assembler les ressources et implémenter (7h) ; 4) Network management pour les organisations : comment animer et participer à un réseau territorial (7h).

En 2020, comme l'ensemble des programmes d'enseignement en Fédération Wallonie-Bruxelles, il a été nécessaire de s'adapter aux modes d'enseignement à distance. Cela a nécessité un investissement supplémentaire de la part des formateurs. La deuxième édition de ce certificat d'université est d'ores et déjà un succès compte tenu du nombre d'inscrits, du profil de ceux-ci et des évaluations des participants.

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

Au cours de l'année 2020, le CEHD avait prévu de mettre en œuvre sa stratégie de diffusion et de vulgarisation sur les enjeux du logement en Wallonie. Ainsi, il était prévu de contribuer activement à des événements ou rencontres professionnelles menées par d'autres partenaires spécialisés avec différents publics (*via* le service public ou le secteur associatif). Cela était sans compter l'éclosion de la pandémie du COVID-19 et ses conséquences.

Les efforts de diffusion et de vulgarisation du CEHD prennent chaque année la forme d'une journée d'étude – entièrement organisée, financée et comportant des contributions des travaux réalisés par le Centre – à laquelle sont invités tous les acteurs du secteur du logement. Cette journée d'étude vise habituellement à rassembler des communications sur un thème précis. Par ailleurs, le Centre organise un cycle de séminaires (environ une dizaine de séances chaque année) sur les recherches en habitat durable.

En 2020, il a été impossible d'organiser le cycle d'événements prévus. La priorité du centre a été de trouver de nouvelles modalités de travail dans un contexte de télétravail généralisé. Par ailleurs, les locaux du Centre n'étaient pas équipés pour assurer des webinaires avec une qualité satisfaisante. Pour l'année 2021, il est prévu de pouvoir mettre en place un système de visioconférence dans les locaux en vue de diffuser des webinaires.

## BILAN 2020

En ce qui concerne le fonctionnement et le financement, le bilan comptable 2020 se termine par un déficit. Celui-ci est épongé jusqu'à due concurrence en mobilisant une partie des fonds propres. Ce résultat provient de dépenses de personnel plus élevées sur un contrat de recherches – attribué par marché public – qui s'est achevé en septembre 2020. Les causes de ce déficit sont exceptionnelles et n'auront donc pas un impact récurrent.

La subvention de fonctionnement de l'année 2020, concernée par deux arrêtés de subvention portant sur les périodes du 1<sup>er</sup> juillet 2019 au 30 juin 2020 et du 1<sup>er</sup> juillet 2020 au 30 juin 2021, couvre toutes les activités du Centre<sup>1</sup>. Les deux subventions ne se répartissent pas de manière proportionnelle sur les années comptables (01/01 au 31/12) car le rythme de consommation de l'enveloppe budgétaire, allouée par la Région wallonne, n'est pas linéaire. Le montant total des subventions de fonctionnement comptabilisées en 2020 est inférieur par rapport à 2019. En effet, la crise du COVID-19 a plutôt bloqué la réalisation de certains projets et elle a engendré un report des dépenses. Tout en respectant l'arrêté de subvention, certaines dépenses seront liquidées au 1<sup>er</sup> semestre 2021. Pour la clarté du bilan, il faut rappeler qu'aucun bénéficiaire sur les subventions et tout excédent éventuel sera rétrocédé à la Région Wallonne. Le taux de consommation est habituellement de 100% pour l'exécution du plan annuel d'activités. L'autre source de financement concerne les contrats de recherche conclus en réponse d'appels d'offres ou de marché public « in house ». Au cours de l'année 2020, un contrat avec la Société wallonne du Logement a été honoré pour sa seconde année. Ces ressources ont représenté pratiquement 12% des recettes de l'année 2020 (contre 10% en 2019 et 12% en 2018).

En ce qui concerne les dépenses, les frais de personnel constituent le principal poste de dépense étant donné que le Centre produit des services de recherches et d'études. Ils sont stables par rapport à l'année 2018. Au cours de l'année 2020, l'équipe a comptabilisé 5,7 ETP (soit équivalent à l'année précédente). Deux contrats se sont terminés. Vu le contexte et la non-reconduction d'un marché, il n'a pas été lancé de procédure de remplacement du personnel. Cela explique que les dépenses de personnel 2020 ont été inférieures au budget prévisionnel. Pour l'année 2021, le budget ne permettra pas d'engagement, mais il y aura un recours à des contrats courts ou des prestations en sous-traitance.

Le bilan 2020 de la recherche du Centre démontre que les analyses ou les traitements de données ont contribué activement à la conception et à la mise en œuvre des instruments de la politique du logement en Wallonie. En 2020, plusieurs projets, demandés par la Région wallonne ont été concrétisés ou ont franchi une étape importante d'avancement. Il s'agit des dossiers suivants :

- 1) En ce qui concerne l'Observatoire des loyers, le cycle de projets affiche désormais un rythme régulier chaque année. D'une part, le travail d'exploitation de la base de données des loyers collectés en 2019 a permis de modéliser les relevés sur le marché immobilier locatif et d'actualiser le calculateur de loyer indicatif. En termes de fréquentation, le site a rencontré un énorme succès par rapport à son public cible. D'autre part, la phase administrative de passation du marché public de l'enquête 2021 fait partie de ce travail permanent.

Le Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie a réussi, en moins d'un an, à construire un nouveau module d'estimation du « loyer chaud » et il a préparé la rédaction des aspects scientifiques de l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 décembre 2020, lequel modifie substantiellement l'arrêté relatif à la grille indicative des loyers.

---

<sup>1</sup> Pour rappel, entre 2015 et 2017, le CEHD était financé par deux subventions de fonctionnement et une autre facultative liée à la politique de la ville. Cela entraînait non seulement une grande instabilité dans le financement à la petite échelle de l'ASBL.

Pour l'année 2021, le Centre supervisera l'ensemble du processus de collecte de relevés sur le marché locatif privé en vue de mettre à jour la grille indicative dès le 1<sup>er</sup> juin de l'année 2022.

- 2) Dans le cadre de l'Observatoire de la Qualité de l'Habitat en Wallonie, les travaux menés pour observer la consommation énergétique des ménages locataires sociaux en vue de définir un nouveau mode de calcul des logements du secteur public ont été poursuivis. En effet, les premières simulations à partir du nouveau module de calcul du « loyer chaud » ont montré des résultats encourageants. En collaboration étroite avec la Société wallonne du logement, CEHD est chargé d'avancer sur ce projet d'aide à la décision publique.

Une étude de l'impact de la performance énergétique des bâtiments résidentiels sur les loyers et la connaissance de cette information par les différents profils de ménages locataires permet de mieux comprendre les mécanismes entre détermination du loyer et qualité énergétique des logements. Ces travaux seront présentés à une conférence internationale.

- 3) Réalisé en collaboration avec la Société wallonne du Logement, l'observatoire du logement public compte deux résultats. Premièrement, le projet de schéma régional de développement du logement public a été adapté et actualisé ; il est actuellement examiné par le Gouvernement wallon.

Deuxièmement, au cours de l'année écoulée, un important travail d'évaluation quantitative du système d'attributions des logements publics est achevé. Il doit servir de base à un diagnostic partagé avec les acteurs du secteur. Les applications concrètes de recherche du Centre en matière de logement public ont connu des phases d'avancement importantes durant l'année 2020.

- 4) Pour ce qui concerne l'observation statistique générale du logement en Wallonie, le CEHD poursuit son travail régulier de gestion du portail de données gratuites en ligne. Il y a également une préparation réalisée en vue de produire la cinquième édition des chiffres-clés du logement qui dresse l'état du logement en Wallonie.
- 5) Pour l'observatoire des prix immobiliers, la recherche plus approfondie sur la valeur des biens immobiliers sur lesquels les prêteurs sociaux (SWCS et FLW) disposent d'hypothèques a été un projet pilote qui a livré de premiers résultats tangibles pour la politique d'accession aidée à la propriété. En outre, le premier rapport de l'observatoire de l'accession à la propriété offre désormais un complément indispensable aux statistiques sur la location privée et le logement public.
- 6) Enfin, la qualité de la sécurité des données et de processus de traitement s'est renforcée en 2020.

Sur le plan institutionnel, le Conseil d'administration compte, pour rappel, cinq représentants du Gouvernement wallon sur neuf membres au total. À la suite des élections régionales de mai 2019 et de la mise en place d'un nouveau gouvernement le 13 septembre 2019, les nouveaux administrateurs représentant la Région wallonne ont été désignés par l'Assemblée générale du 31 janvier 2020. Madame Laurence Leclercq a été désignée présidente du Conseil d'administration, mais elle a démissionné en octobre 2020. On notera que les instances du Centre se sont réunies à distance et ont mis en place les modes de délibération à distance dans le respect de l'arrêté ministériel du 23 mars 2020 portant des mesures d'urgence pour limiter la propagation du coronavirus COVID-19 et ses nombreuses modifications postérieures. La procédure de signature électronique a été déployée.

En 2020, le Centre a été impacté directement ou indirectement par l'interdiction de se réunir dans le cadre de la lutte contre la pandémie du covid-19. Il n'a pas été possible de maintenir une participation active dans des ateliers ou des séminaires en présentant les résultats des recherches ou des réflexions, en vue de favoriser la diffusion et la sensibilisation aux enjeux actuels de l'habitat durable en Wallonie.

Le Centre a démontré en 2020 sa capacité à mener ses études d'aide à la décision publique en assurant le niveau requis de qualité scientifique. En 2020, il ressort que le cœur de missions du CEHD est visible auprès de tous ses partenaires et des utilisateurs. Chargé d'une mission d'intérêt public *via* l'arrêté du gouvernement wallon du 25 avril 2019, le Centre s'est vu étendre son rôle dans le cadre de l'arrêté du gouvernement wallon du 3 décembre 2020 qui concerne la politique du logement locatif privé. Comme il l'avait souligné lors du processus de fusion en 2018-2019, le CEHD continue de défendre l'importance de voir inscrire ses missions dans le code du logement et de l'habitat durable, et ce près de 9 ans après sa création par le Gouvernement wallon.

## PARTIE 2 – GESTION INSTITUTIONNELLE ET BUDGÉTAIRE

### 1. Gestion des Ressources humaines

#### 1.1. Personnel 2020

##### 1.1.1. Occupation effective

L'équipe du CEHD se composait de 5 collaborateurs au 31/12/2020.

Le tableau ci-dessous reprend les entrées et sorties de personnel en 2020, ainsi que les équivalents temps plein effectifs auxquels ils correspondent :

Nom	Fonction	Horaire/ semaine	Date d'entrée	Date de sortie	ETP effectifs 2020
Pradella Sébastien	Directeur	38,00	16/04/12		1
Anfrie Marie-Noëlle	Chargée de recherches	38,00	16/04/12		1
Boucher Alexandra	Secrétaire	25,00	07/10/13		0,66
Kryvobokov Marko	Chargé de recherches	38,00	12/11/12		1
Hubert Jérôme	Chargé de recherches	38,00	24/02/20		0,83
Majcher Mélanie	Collaboratrice scientifique	38,00	19/08/19	29/03/20	0,25
Remy Jean-Marc	Informaticien	38,00	20/03/19	16/11/20	0,96
<b>Total ETP 2020</b>					<b>5,7</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	4,9	3,8	1,2
Temps partiel	1002	1,0	0,0	1,0
Total en équivalents temps plein (ETP)	1003	5,6	3,8	1,8
Nombre d'heures effectivement prestées				
Temps plein	1011	8.098	6.395	1.702
Temps partiel	1012	757	0	757
Total	1013	8.855	6.395	2.459
Frais de personnel				
Temps plein	1021			
Temps partiel	1022			
Total	1023	429.162,44		
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033	0		

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

À la date de clôture de l'exercice	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en ETP
Nombre moyen de travailleurs	105	4	1	4,7
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	4	1	4,7
Contrat à durée déterminée	111	0	0	0
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112	0	0	
Contrat de remplacement	113	0	0	
Par sexe et niveau d'études				
Hommes	120	3	0	3,0
de niveau primaire	1200	0	0	
de niveau secondaire	1201	0	0	
de niveau supérieur non universitaire	1202	0	0	
de niveau universitaire	1203	3	0	3,0
Femmes	121	1	1	1,7
de niveau primaire	1210	0	0	
de niveau secondaire	1211	0	0	
de niveau supérieur non universitaire	1212	0	1	0,7
de niveau universitaire	1213	1	0	1,0
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130	0	0	
Employés	134	4	1	4,7
Ouvriers	132	0	0	
Autres	133	0	0	

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

Au cours de l'exercice	Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de l'entreprise
Nombre moyen de personnes occupées	150	0,58	0
Nombre d'heures effectivement prestées	151	292	0
Frais pour l'entreprise	152	11.586,01	0

Tableau des mouvements du personnel au cours de l'exercice

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

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

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

## 1.2. Recrutements 2020

Le Conseil d'administration, lors de sa séance du 23 septembre 2019, avait décidé de la procédure d'engagement suivante :

- Un(e) chargé(e) de recherches en études du logement titulaire d'un doctorat en sciences géographiques, sciences économiques, sciences de gestion, sciences sociales ou sciences politiques (CDI à temps plein).

### 1.2.1. Appel à candidatures – Engagement d'un(e) chargé(e) de recherches en études du logement

L'appel à candidatures a été mis en œuvre entre le 24.09.2019 et le 06.01.2020 par le Conseil d'administration *via* différents modes de diffusion : le Forem, les services Emploi des universités de la Fédération Wallonie-Bruxelles et les mailings-listes des principaux centres de recherches partenaires.

En date du 31 janvier 2020, le C.A. a proposé le poste à Monsieur Jérôme Hubert qui l'a accepté.

L'engagement effectif a eu lieu le 24 février 2020.

## 2. Gestion budgétaire et comptable

### 2.1. Faits marquants

**22/06/2020 :** Dépôt des comptes annuels

Les comptes annuels, clôturés le 31 décembre 2019 et approuvés par l'Assemblée générale du 29 mai 2020 ont été déposés à la Banque Nationale de Belgique.

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

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

**04/03/2020 :** Le réviseur d'entreprises s'est rendu dans les locaux du CEHD afin de réaliser l'audit des comptes 2019. Le rapport de ce dernier a été présenté aux membres de l'Assemblée générale en date du 29 mai 2020.

**29/05/2020 :** Le Conseil d'administration et l'Assemblée générale approuvent les comptes 2019 tels que présentés par l'expert-comptable et le réviseur.

## 2.3. Marchés publics et appels d'offres

Marché public de services – Appel d'offres	Date limite du dépôt des offres	Date de décision du C.A. ou de l'A.G.	Sociétés consultées	Offres reçues (TVAC)	Offre retenue
– Site nouvelle grille pour loyer chaud	04/06/2020	08/06/2020	EOCENE GROUP	16.134,70 €	Oui
– Enquête Loyers 2020	06/01/2020	31/01/2020	IRBEUROPE SPRL	181.513,31 €	Oui
			DEDICATED	253.858,00 €	Non
			INCIDENCE	246.347,53 €	Non
			SONECOM	191.183,63 €	Non
Marché public de services – Réponse à un appel d'offres	Date limite du dépôt des offres	Date de décision du C.A.	Pouvoir organisateur	Montant de l'offre (TVAC)	Offre retenue
– /	/	/	/	/	/

## 2.4. Comptes annuels

### 2.4.1. Bilan après répartition – exercice 2020

CEHD ASBL

Rue de Turenne, 2-4  
BE-6000 Charleroi  
BE841.609.612

EUR

### Bilan interne Exercice 2020

01/01/2020 - 31/12/2020

Page : 1

02/03/2021

Schéma mixte

		Ex. 2020 Rep 2020 --> Clô 2020 01/01/2020 - 31/12/2020	
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>		29/58	<b>544,341.45</b>
<b>IX. Valeurs disponibles</b>		54/58	<b>544,341.45</b>
550001 BELFIUS BE52 0688 9459 0409		94,252.86	
550010 COMPTE EPARGNE 18-44		450,000.00	
580100 CARTE BPAID		88.59	
<b>Montant total de l'actif</b>			<b>544,341.45</b>

CEHD ASBL

Rue de Turenne, 2-4  
BE-6000 Charleroi  
BE841.609.612

EUR

Bilan interne  
Exercice 2020

01/01/2020 - 31/12/2020

Page : 2

02/03/2021

Schéma mixte

		Ex. 2020 Rep 2020 -> Clô 2020 01/01/2020 - 31/12/2020	
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		10/15	71,270.05
V. Bénéfice reporté		140	71,270.05
140000 BENEFICE REPORTE			71,270.05
<b>DETTES</b>		17/49	473,071.40
IX. Dettes à un an au plus		42/48	86,115.67
C. Dettes commerciales		44	8,629.86
1. Fournisseurs		440/4	8,629.86
440000 FOURNISSEURS			1,307.70
444000 FACTURES A RECEVOIR			7,322.16
E. Dettes fiscales, salariales et sociales		45	77,485.81
1. Impôts		450/3	26,387.69
451200 COMPTE COURANT ADMINISTRATION TVA			10,179.72
451700 TVA DUE A REGULARISER			1,250.49
453000 PRECOMPTES RETENUS			14,948.48
2. Rémunérations et charges sociales		454/9	51,098.12
454000 OFFICE NATIONAL SECURITE SOCIALE			6,980.09
456000 PECULES DE VACANCES			44,118.03
X. Comptes de régularisation		402/3	386,955.73
403000 PRODUITS A REPORTER			386,955.73
<b>Montant total du passif</b>			<b>544,341.45</b>

Bilan interne  
Exercice 2020

01/01/2020 - 31/12/2020

		Ex. 2020 Rep 2020 -> Clô 2020 01/01/2020 - 31/12/2020
<b>COMPTE DE RESULTATS</b>		
I. Ventes et prestations		650,995.72
A. Chiffre d'affaires	70	649,532.92
700000 SUBSIDE DE FONCTIONNEMENT		568,765.99
700307 PROJET LOGEMENTS SOCIAUX - SWL		80,766.93
D. Autres produits d'exploitation	74	1,462.80
749002 COTISATIONS PERSONNELLES CHEQUES-REPAS		1,462.80
II. Coût des ventes et des prestations		(660,895.77)
A. Approvisionnements et marchandises	60	(146,293.28)
1. Achats	600/8	(146,293.28)
600307 LOGEMENTS SOCIAUX - SWL		(30,180.72)
600311 ENQUÊTE Loyers privés en Wallonie		(116,112.56)
B. Services et biens divers	61	(68,622.86)
610001 LOYER		(9,918.81)
612001 TELEPHONE/INTERNET		(1,089.46)
612002 FOURNITURES BUREAU ET CONSOMMABLES		(1,454.53)
612003 FRAIS POSTAUX		(258.15)
612200 FOURNITURES INFORMATIQUES		(1,157.27)
612300 MAINTENANCE INFORMATIQUE		(24,219.62)
612510 ACHATS DE PUBLICATIONS		(68.39)
612600 FRAIS DE PUBLICATION		(599.12)
613200 PRESTATIONS SODEXO		(743.84)
613210 PRESTATIONS ACERTA		(4,611.69)
613220 PRESTATIONS COMPTABLE		(3,412.20)
613230 PRESTATIONS REVISEUR D'ENTREPRISE		(1,644.75)
613240 PRESTATIONS DE CONSEIL SECURITE INFO		(2,904.00)
614001 ASS. INCENDIE		(294.92)
614002 ASS. RC		(1,012.19)
614005 ASS. ASSISTANCE - DEPLACEMENT ETRANGER		(87.40)
615500 DONNS ET LIBERALITES		(1,000.00)
616001 FRAIS DE CANTINE ET REUNION		(50.46)
616020 CADEAUX PARTENAIRES		(76.94)
617000 PERSONNEL INTERIMAIRE		(14,019.12)
C. Rémunérations, charges sociales et pensions	62	(445,206.20)

		Ex. 2020 Rep 2020 → Clô 2020 01/01/2020 - 31/12/2020	
620200 REMUNERATIONS EMPLOYES		(298,007.86)	
620210 DOUBLE PECULE VAC EMPLOYES		(17,010.83)	
620220 PECULES VAC SORTIE ANN ACT EEMPL		(6,009.46)	
620240 PRIME DE FIN D'ANNEE EMPLOYES		(24,554.22)	
620260 PECULE VAC COMPLEMENTAIRE EEMPL		(1,823.80)	
621200 COTISATIONS PATRON ONSS EMPLOYES		(80,200.05)	
623100 ASSURANCE LOI, CHEMIN DU TRAVAIL		(1,532.97)	
623201 FRAIS DEPL. DOM/TRAVAIL EMPLOYES		(1,456.82)	
623202 FRAIS DE DEPLACEMENT TIERS PAYANT		(5,000.70)	
623250 FRAIS DPLC. MISSIONS VOITURE		(850.02)	
623251 FRAIS DE DPLC. MISSION TRANSP. PUBLIC		(68.80)	
623300 CHEQUES REPAS NON DEDUCTIBLE		(5,050.80)	
623301 CHEQUE REPAS DEDUCTIBLE		(2,208.00)	
623400 FRAIS PREVENTION ET PROTECTION TRAVAIL		(408.95)	
623500 PRODUITS PHARMACEUTIQUES		(849.87)	
625000 DOTATION POUR PECULE DE VACANCES		(44,118.03)	
625100 REPRISE PECULE DE VACANCES		44,044.38	
627000 TFT Frais vers projets spécifiques		59,670.76	
627307 FRAIS DE PERSONNEL SWL		(59,670.76)	
<b>I. Charges d'exploitation non récurrentes</b>	<b>66A</b>	<b>(773.43)</b>	
664000 AUTRES CHARGES EXCEPTIONNELLES		(773.43)	
<b>III. Bénéfice d'exploitation</b>	<b>70/64</b>		
Perte d'exploitation	64/70		(9,900.05)
<b>V. Charges financières</b>	<b>65/66B</b>		<b>(184.50)</b>
A. Charges financières récurrentes	65	(184.50)	
3. Autres charges financières	652/9	(184.50)	
656400 INT. RETARD TVA		(66.64)	
657000 FRAIS DE BANQUE		(117.86)	
<b>VI. Bénéfice de l'exercice avant impôts</b>	<b>70/68</b>		
Perte de l'exercice avant impôts	68/70		(10,084.55)
<b>IX. Bénéfice de l'exercice</b>	<b>70/67</b>		
Perte de l'exercice	67/70		(10,084.55)
<b>XI. Bénéfice de l'exercice à affecter</b>	<b>70/68</b>		
Perte de l'exercice à affecter	68/70		(10,084.55)

CEHD ASBL

Rue de Turenne, 2-4  
BE-6000 Charleroi  
BE841.609.612

EUR

**Bilan interne  
Exercice 2020**

01/01/2020 - 31/12/2020

Page : 5

02/03/2021

Schéma mixte

	Ex. 2020 Rep 2020 -> Clô 2020 01/01/2020 - 31/12/2020	
<b>AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS</b>		
A. Bénéfice à affecter	70/69	71,270.05
Perte à affecter	69/70	
1. Bénéfice de l'exercice à affecter	70/68	
Perte de l'exercice à affecter	68/70	(10,084.55)
2. Bénéfice reporté de l'exercice précédent	790	81,354.60
790000 BENEFICE REPORTE EXERCICE PRECEDENT		81,354.60
D. Bénéfice à reporter	693	(71,270.05)
693000 BENEFICE A REPORTER		(71,270.05)

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

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

#### **Immobilisations**

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

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

#### **Créances**

Les créances sont inscrites au bilan pour leur valeur nominale.

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

#### **Provision pour pécule de vacances**

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

#### **Produits à reporter**

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

#### **Charges à imputer**

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

### 3. Partenariats et collaborations

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

Durant l'année 2020, le CEHD a été invité à siéger ou à être représenté dans plusieurs comités d'accompagnement de recherches sur le logement en Wallonie.

Toutefois, les agendas des instances ont été particulièrement bouleversés en raison de la crise du Covid-19.

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

Projets	Dates des réunions de travail
Projet « Accession la propriété des ménages wallons »	20/01/20
Projet « Grille des loyers »	18/05/20, 29/05/20, 09/06/20, 3/07/20, 10/09/20, 18/12/20
Projet « Observatoire des loyers privés en Wallonie »	02/03/20, 10/03/20, 16/06/20, 25/08/20, 03/12/20
Projet « Optimisation de la couverture géographique des activités de crédit hypothécaire social en Wallonie »	29/06/20, 13/10/20
Réunion-formation du CEHD pour la SWL sur les possibilités de l'outil d'enquêtes en ligne LimeSurvey	25/06/20
Réunion au Cabinet Dermagne sur la réforme des loyers publics	8/10/20
Réception du calcul de la VLN 2020 pour le parc locatif public	27/10/20

#### 3.3. Participation à des conférences et séminaires

##### 3.3.1. Participation active

- 28/01/2020 : SWL (Charleroi) – Réunion des directeurs-gérants des SLSP du Hainaut – « Observatoire des loyers privés : Wallonie et Hainaut », « Schéma régional de développement du logement public 2018-2030 » et « Chiffres-clés du Logement en Wallonie – Quatrième édition » – Messieurs Marko Kryvobokov et Sébastien Pradella et Madame Marie-Noëlle Anfrue
- 26/02/2020 : CEHD (Charleroi) – Séminaire « De l'observatoire des loyers à la grille indicative : retour sur une première année d'expérience » – Messieurs Marko Kryvobokov et Sébastien Pradella

Les participations à des conférences, des séminaires, des ateliers avec nos partenaires ont été fortement réduites en raison des restrictions imposées dans le cadre de la lutte contre la pandémie du Covid-19. De nombreuses interventions programmes ont été annulées.

### 3.3.2. Participation passive

31/01/2020 :	Webinaire ESRI BeLux « La plateforme ArcGIS de A à Z »
05/03/2020 :	Séminaire CEHD – « Chiffres-clés du logement en Wallonie 2019 »
26/06/2020 :	Webinaire ESRI BeLux « ArcGIS Open Data »
25/09/2020 :	Webinaire ESRI BeLux « Trucs et astuces dans ArcGIS Pro »
01/10/2020 :	Webinaire Symposium European Real Estate Society « Real Estate Finance and Investment »
19/11/2020 :	Webinaire ESRI days 2020 « Solutions et cas clients »
15/12/2020 :	Webinaire Colloque CPDT « Vers la fin de l'étalement urbain »

## 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.

2020 :	UCL – « Gouvernance et action publique » et « Analyse et évaluation des politiques publiques » – Master en sciences politiques et en administration publique – Monsieur Sébastien Pradella
17/12/2020 :	Certificat en Gouvernance des territoires « Méthode et pratiques de diagnostic territorial » - Monsieur Marko Kryvobokov
11/02/2021 :	Certificat en Gouvernance des territoires « Économie résidentielle, habitat et développement durable » – Monsieur Jérôme Hubert
14/01/2021 :	Certificat en Gouvernance des territoires « Gouvernance des projets territoriaux et urbains » – Monsieur Sébastien Pradella
18/03/2021 :	Certificat en Gouvernance des territoires « Techniques de pilotage des réseaux » – Monsieur Sébastien Pradella

## 3.5. Fonctions exercées dans les publications scientifiques

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

- Journal of Transport and Land Use
- Revue d'Économie régionale et Urbaine
- International Journal of Housing Markets and Analysis
- Échos du Logement
- International Journal of Strategic Property Management
- Urban geography

## 4. Instances du CEHD

### 4.1. Assemblée générale

Conformément aux Statuts, l'Assemblée générale du Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie s'est tenue, à distance, le 29 mai 2020.

L'Assemblée a valablement délibéré sur les points inscrits à l'ordre du jour. Le procès-verbal des résolutions prises par l'Assemblée générale du 29 mai 2020 a été publié aux Annexes du Moniteur belge du 28 août 2020.

### 4.2. Conseil d'administration

#### 4.2.1. Composition et fonctionnement (articles 22 à 34 des statuts) en 2020

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 Christophe Collignon – Chaussée de Liège 140 à 5100 Jambes

**Madame Laurence Leclercq** (Présidente) (démission en octobre 2020)

**Madame Céline Martin** (Vice-Présidente)

- un représentant du Ministre-Président :

Cabinet de Monsieur le Ministre-Président Elio Di Rupo – Rue Mazy 25/27 à 5100 Jambes

**Madame Emilie Jennes**

- un représentant du Ministre du Budget :

Cabinet de Monsieur le Ministre Jean-Luc Crucke – Chaussée de Louvain 2 à 5000 Namur

**Madame Emmanuelle Pee** (Trésorière)

- un représentant du Ministre de l'Action sociale :

Cabinet de Madame la Ministre Christie Morréale – Rue Kefer 2 à 5100 Namur

**Monsieur Clément Simon**

- l'Institut wallon de l'Évaluation, de la Prospective et de la Statistique (IWEPS) :  
Route de Louvain-la-Neuve 2 – 5001 Belgrade

**Monsieur Sébastien Brunet**

- un représentant du SPW TLPE (Service public Wallonie) :  
Département du Logement – Rue des Brigades d'Irlande 1 – 5100 Jambes

**Monsieur Luc Jandrain** (Secrétaire)

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

**Monsieur Omer Laloux**

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

**Monsieur Alain Sabbe**

### **4.2.2. Dates de réunion en 2020**

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

- 31 janvier 2020,
- 27 mars 2020,
- 8 mai 2020,
- 16 septembre 2020,
- 14 octobre 2020,
- 27 octobre 2020,
- 12 novembre 2020.

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

## ANNEXE

Rapport d'audit du Commissaire aux comptes

« Centre d'Etudes en Habitat Durable », en  
abrégé « CEHD » ASBL  
Rue de l'Ecluse, 21 – 6000 Charleroi

Exercice clos le  
31 décembre 2020

*Rapport du commissaire à l'Assemblée Générale des Membres*

## Rapport du commissaire à l'assemblée générale des membres de l'association « Centre d'Etudes en Habitat Durable », en abrégé « CEHD » pour l'exercice clos le 31 décembre 2020

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de l'association « Centrale d'Etudes en Habitat Durable » (l'« association »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes annuels ainsi que sur les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et est inséparable.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale des membres du 22 mai 2019, conformément à la proposition de l'organe d'administration. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale des membres délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2020. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de l'association « Centre d'Etudes en Habitat Durable » durant 5 exercices consécutifs (tandis que le signataire a exercé préalablement le mandat à travers une autre entité juridique durant 4 exercices consécutifs).

### Rapport sur les comptes annuels

#### *Opinion sans réserve*

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de l'association, comprenant le bilan au 31 décembre 2020, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à € 544.341 et dont le compte de résultats se solde par une perte de l'exercice de € 10.085.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'association au 31 décembre 2020, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

#### *Fondement de l'opinion sans réserve*

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

Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

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

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

### *Responsabilités de l'organe d'administration relatives à l'établissement des comptes annuels*

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

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

### *Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels*

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

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

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes annuels en Belgique. L'étendue du contrôle légal des comptes ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de l'association ni quant à l'efficacité ou l'efficacités avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de l'association. Nos responsabilités relatives à l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation sont décrites ci-après.

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

- ▶ nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions

volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;

- ▶ nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'association;
- ▶ nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations fournies les concernant par ce dernier ;
- ▶ nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de l'association à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude

significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire l'association à cesser son exploitation;

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

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

## Autres obligations légales et réglementaires

### *Responsabilités de l'organe de gestion*

L'organe d'administration est responsable du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité, ainsi que du Code des sociétés et des associations et des statuts de l'association.

### *Responsabilités du commissaire*

Dans le cadre de notre mission et conformément à la norme belge complémentaire (version révisée 2020) aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs le respect de certaines dispositions du Code

des sociétés et des associations et des statuts, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

### *Mentions relatives à l'indépendance*

► Nous n'avons pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes annuels et nous sommes restés indépendants vis-à-vis de l'association au cours de notre mandat.

- 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 du Code des sociétés et des associations.

### *Autres mentions*

Gozée, le 27 mai 2021

« AUDICIA » SRL  
Commissaire  
Représentée par



Philippe BERIOT  
Réviseur d'entreprises associé



**Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie** (asbl)

Rue de l'Écluse 21 - 6000 CHARLEROI • Tél. : +32 (0)71 402 492 •

Mail : [information@cehd.be](mailto:information@cehd.be)

RPM CHARLEROI TVA (BE) 0841.609.612

BELFIUS BANQUE

IBAN BE52 0688 9459 0409

CODE BIC GKCCBEBB



CENTRE D'ÉTUDES EN HABITAT  
DURABLE DE WALLONIE  
RUE DE L'ÉCLUSE 21  
6000 CHARLEROI  
+32 (0) 71 204 492

