

Rapport d'activités 2021

RECHERCHES

Chiffres-clés du logement
Observatoire des loyers
Observatoire des prix immobiliers
Évaluation des politiques
Formations et séminaires
Services experts aux Institutions



Rédaction : Sébastien Pradella et Alexandra Boucher

Éditeur responsable : Julien Cornet, Président du Conseil d'administration

CEHD asbl
Rue de l'Écluse 21
6000 Charleroi
Belgique
Tél. : +32 (0)71 204 492
e-mail : information@cehd.be
<http://www.cehd.be>

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

Avec
le soutien de la



Wallonie

Table des matières

INTRODUCTION	5
PARTIE 1 – RECHERCHES ET ÉTUDES	7
1. Observation statistique générale du logement.....	9
1.1. Chiffres-clés du logement en Wallonie (5 ^e édition).....	9
1.2. Conseil et expertise en matière de logement	11
2. Data Management	11
2.1. Sécurité des données	12
2.2. Actions d'acquisition et d'enrichissement des données.....	13
3. Qualité de l'habitat	13
3.1. Analyse des certificats PEB.....	13
4. Observatoire wallon des loyers.....	15
4.1. Observatoire des loyers privés et les inondations de juillet 2021	15
4.2. La grille indicative des loyers : actualisation 2021	17
4.3. Le module énergétique du « loyer chaud »	17
5. Observatoire des prix.....	18
5.1. Optimisation de la couverture géographique des activités de crédit social immobilier en Wallonie 18	
5.2. Estimation des nouveaux seuils d'accès au crédit social dans le cadre de la réforme du réglement d'octroi des prêts de la Société Wallonne du Crédit Social	19
5.3. Estimation des populations éligibles dans le cadre des nouveaux seuils.....	19
6. Analyse sociale du logement	21
6.1. Évaluation des entités locales de l'ex-FRCE	21
6.2. Discrimination	22
6.3. Projet pilote de développement d'un observatoire des besoins en logement de la Ville de Charleroi	24
7. Observatoire du logement public	24
7.1. Baromètre 2021 des candidatures au logement public	24
8. Plan de relance de la Wallonie - Axe 4 - Soutenir le bien-être, la solidarité et l'inclusion sociale de chacun.e. - Projet 247 : Créer une « grille indicative » indicative pour le logement étudiant	25
9. Activités d'enseignement	26
9.1. Certificat universitaire en gouvernance des territoires	26
9.2. Lancement du prix du mémoire avec la SWL.....	27
10. Stratégie de diffusion et de vulgarisation sur les enjeux du logement	27
BILAN 2021	28
PARTIE 2 – GESTION INSTITUTIONNELLE ET BUDGÉTAIRE.....	31
1. Gestion des Ressources humaines	31
1.1. Personnel 2021	31

1.2.	Recrutements 2021	34
2.	Gestion de la crise sanitaire	35
3.	Intégration du CEHD au sein de la SWL	35
4.	Gestion budgétaire et comptable	36
4.1.	Faits marquants	36
4.2.	Contrôles et audit de l'expert-comptable et du réviseur d'entreprises.....	36
4.3.	Marchés publics et appels d'offres	37
4.4.	Comptes annuels.....	38
5.	Partenariats et collaborations	44
5.1.	Participation à des comités d'accompagnement et groupes de travail.....	44
5.2.	Participation à des réunions de travail dans le cadre des différents projets.....	44
5.3.	Participation à des conférences et séminaires	45
5.4.	Enseignement et formations dispensés par le personnel	45
5.5.	Fonctions exercées dans les publications scientifiques	46
6.	Instances du CEHD	46
6.1.	Assemblée générale.....	46
6.2.	Conseil d'administration	46
	ANNEXE.....	48

INTRODUCTION

L'année 2021 est marquée par la reprise d'un rythme soutenu dans la réalisation des projets de recherches et d'études, après les bouleversements et les ralentissements provoqués par la crise sanitaire du COVID-19. Ce rapport d'activités 2021 fait aussi le constat de nouveaux projets importants dont le Centre a été chargé au bénéfice des acteurs et des bénéficiaires de la politique du logement.

Le rapport d'activités 2021 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 (2020-2021 et 2021-2022). 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^{er} juillet au 30 juin de l'année suivante).

L'année 2021 a été marquée par plusieurs réalisations concrètes par rapport aux missions attribuées par la réglementation, 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 2021, notamment :

- Pour ce qui concerne l'observatoire des loyers, la mise à jour annuelle de la grille indicative des loyers, l'administration du site et la ligne de contact auprès du public, la conduite de l'enquête 2021 sur les loyers en Wallonie et l'élaboration du rapport annuel sur le marché locatif privé constituent une mission occupant une part importante des prestations du Centre.
- L'évaluation des activités de l'ex-FRCE, qui assurent le crédit social pour la rénovation des habitations des ménages les plus précarisés, a été remise au Ministre du Logement et à l'organisme de tutelle avant de dessiner la poursuite de ce programme. Par ailleurs, dans le cadre du plan de lutte contre les discriminations au Logement, l'élaboration de lignes directrices dans le cadre de la stratégie de testing des contrôles-mystères a été réalisée. Ces deux projets marquent une année exceptionnelle pour les missions d'analyses sociales exécutées par le CEHD.
- L'observatoire des prix immobiliers en Wallonie a été central dans les projets réalisés en 2021 grâce au premier projet confié par la SWCS au CEHD sur l'accession sociale à la propriété en Wallonie. Par ailleurs, le CEHD a apporté des notes de conseil dans le cadre de la réforme 2021 visant à élargir les conditions d'accès au crédit hypothécaire social.

Parmi les réalisations, il faut aussi compter les publications destinées à suivre l'état du logement dans toutes ses dimensions. Il s'agit de :

- la troisième édition du rapport d'analyse de la performance énergétique des bâtiments résidentiels. Celle-ci a été réalisée en remplacement de la mission d'observatoire de la qualité du logement ;
- la cinquième édition des « Chiffres clés du logement en Wallonie ». Ce rapport s'inscrit dans le cadre de la mission confiée au Centre de dresser un état lieux régulier du logement en Wallonie ;
- le baromètre annuel des candidatures au logement public. Ce travail réalisé en partenariat et pour le compte de la SWL fait partie de l'observatoire du logement public que le CEHD développe depuis sa création.

La seconde partie du rapport fait l'état de la gestion administrative et financière du Centre pour l'exercice social et comptable 2021. 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 recherches accomplies en 2021 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 mettre au point des outils de politiques publiques (repérage de logements ou populations cibles, travaux d'estimation à grande échelle, etc.) ;
- l'évaluation de programmes d'actions publiques 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 ;
- la formation, *via* divers canaux, des acteurs spécialisés (agent des services publics,)

Dans la suite de ce rapport d'activités 2021, 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 observatoires (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.

- Chiffres-clés du logement en Wallonie 2021 (5e édition)
- Conseil et expertise en matière de logement

Observation statistique générale du logement



- Sécurité des données
- Actions d'acquisition et d'enrichissement des données

Data management



- Analyse des certificats PEB

Qualité de l'habitat



- Observatoire wallon des loyers et inondations de juillet 2021
- Grille indicative des loyers
- Module énergétique du "loyer chaud"

Observatoire wallon des loyers



- Optimisation de la couverture géographique des activités de crédit social en Wallonie
- Estimation des nouveaux seuils d'accès au crédit social
- Estimation des populations éligibles dans le cadre des nouveaux seuils

Observatoire des prix



- Évaluation des entités locales de l'ex-FRCE
- Discrimination

Analyse sociale du logement



- Baromètre 2021 des candidatures au logement public

Observatoire du logement public



- Grille indicative du logement étudiant

Plan de relance de la Wallonie



- Certificat universitaire en gouvernance des territoires
- Lancement du prix du mémoire avec la SWL

Activités d'enseignement



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

Stratégie de diffusion et de vulgarisation sur les enjeux du logement



Vue générale des activités 2021 du Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie

1. Observation statistique générale du logement

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

1.1. Chiffres-clés du logement en Wallonie (5^e édition)

Selon les termes de ces statuts, le CEHD est chargé de dresser un état du logement en Wallonie de manière régulière. Ce projet se traduit par la publication des chiffres clés du logement en Wallonie dont il s'agit de la cinquième édition. Ces « chiffres clés », publiés tous les deux ans, font le point sur les besoins en logement (évolution démographique et demandes en logements publics), l'offre (structure du parc, évolution des permis de bâtir), l'évolution des marchés acquisitif et locatif, l'évolution des prêts hypothécaires, la performance énergétique du parc et les conditions de logements des Wallons. La conception de cette publication mobilise toute l'équipe de recherche pendant plusieurs semaines. Les principaux résultats obtenus dans cette recherche sont les suivants :

Concernant l'évolution démographique et les besoins en logement, il apparaît que le phénomène le plus marquant reste l'augmentation de la proportion des personnes isolées au sein des ménages privés. Dans la période récente, les ménages composés d'une seule personne sont ceux ayant connu la plus forte croissance sur la dernière décennie et ils seront quasiment les seuls à voir leur proportion croître d'ici 2071, d'après les projections du Bureau fédéral du Plan. Ceci implique que la demande en petits logements se fera plus intense dans les années à venir. Ce besoin en petits logements se fait particulièrement sentir dans le secteur public où les personnes seules représentent près de la moitié des candidatures. D'un point de vue géographique, la proportion des isolés est surtout importante dans les villes et le long de la frontière sud. Les familles sont plus présentes au Brabant wallon et en province de Luxembourg.

Le changement démographique devrait induire un changement d'habitat type. Les petits ménages étant en hausse, il y en aura davantage susceptibles d'être intéressés par ce type de logements, généralement moins vastes qu'une maison et convenant mieux à un ménage de petite taille. Toutefois, il est clair que toutes les personnes seules ne veulent pas vivre en appartements et que certaines préféreront une maison. De plus, une part importante des ménages d'une seule personne concerne des personnes âgées qui possèdent déjà une maison et ne comptent pas changer de logement. La tendance mise en exergue dans les chiffres clés doit donc être nuancée.

L'analyse de la structure du parc wallon met en évidence une très forte prédominance des maisons par rapport aux appartements. Ce constat amène à penser qu'il serait nécessaire de développer ce dernier type de logement afin de répondre au besoin en petits logements, bien que ce développement soit déjà en cours. En effet, d'après les statistiques cadastrales, les logements situés dans des buildings ou des immeubles à appartements ont connu la plus forte progression sur la décennie passée et la Wallonie a connu une progression plus forte pour ce type de logements que les autres régions, rattrapant ainsi son retard. Cependant, sur la dernière décennie, la production de logements a ralenti en Wallonie, quel que soit l'indicateur considéré (nombre de bâtiments, de logements, d'appartements, de maisons ou surface bâtie). Depuis 2017, on observe une reprise, mais uniquement pour les bâtiments avec un seul logement (autrement dit les maisons). Enfin, l'essentiel des permis de bâtir concerne des rénovations, ce qui implique que celles-ci sont le principal moteur de la production de logements en Wallonie. Or, cet indicateur est lui aussi en baisse sur la dernière décennie.

Sur la période 2010-2020, les ventes ont augmenté, quel que soit le bien considéré, à l'exception de l'année 2020 en raison d'un « effet Covid ». Sur cette période, la part des maisons deux ou trois façades (soit le bien immobilier « standard » en Wallonie) a diminué au profit des appartements. Ce phénomène est sans doute à relier à la hausse des besoins en petits logements précédemment évoquée.

Il résulte également d'un phénomène d'offre : vu le prix du foncier, les promoteurs immobiliers le développent plus fréquemment que par le passé sous forme d'appartements. Sur la période, les prix de vente ont augmenté en Wallonie, quel que soit le type de bien considéré.

Cette hausse est supérieure à l'inflation ; il existe ainsi une réelle tension sur le marché immobilier. Néanmoins, il faut remarquer que la situation est plus favorable aux acquéreurs en Wallonie que dans les autres régions du pays. En effet, en Flandre et en région Bruxelles-Capitale, les prix sont non seulement bien supérieurs aux prix wallons, mais de plus, leur augmentation y est plus importante.

Pour ce qui concerne les ventes de biens immobiliers, on voit une augmentation des ventes d'appartements sur la période. Il semble donc qu'il y ait une appétence pour ce type de biens même si les raisons n'en sont pas perceptibles à travers les données disponibles. Le choix d'un appartement peut éventuellement être dicté par des raisons financières, bien que le prix de ce type de logement ne soit pas toujours inférieur à celui d'une maison deux façades. Enfin, cette augmentation des ventes d'appartements peut résulter des politiques urbanistiques : actuellement, on assiste à un processus de densification de la ville qui vise à tirer le meilleur parti des espaces disponibles, d'où l'émergence d'immeubles à appartements. Or, la demande en logements est toujours un peu induite par l'offre : les ménages achètent des appartements, car ce sont les biens qui leur sont proposés sur le marché.

Conjointement aux ventes de biens immobiliers, le nombre de crédits immobiliers souscrits a connu une hausse sur la période, de même que le montant moyen emprunté. Il est à noter que le montant moyen emprunté auprès des organismes de prêts sociaux est également en hausse. Les montants moyens empruntés auprès de ces derniers organismes sont supérieurs à ceux du secteur bancaire classique. Ceci prouve que la SWCS et le FLW jouent bien leur rôle de facilitation à l'accès à la propriété auprès des ménages plus modestes qui, de façon fort logique, disposent de moins de fonds propres pour acquérir leur logement.

Enfin, la performance énergétique des bâtiments s'améliore entre 2010 et 2020, avec notamment une diminution des labels G et une augmentation des labels B, C et D au sein du parc wallon certifié. Il reste néanmoins des éléments handicapants fortement la performance énergétique de ce parc. Parmi ceux-ci, il faut noter en premier lieu la qualité de l'enveloppe des bâtiments qui, dans la très grande majorité des logements certifiés, est qualifiée de « très mauvaise » ou « mauvaise ». Viennent ensuite la ventilation, absente ou très partielle dans la plupart des logements certifiés, et les installations d'eau chaude sanitaires qui, elles aussi, sont peu performantes dans de nombreux cas.

En 2022, le travail de suivi statistique général du logement se concentrera sur la mise à disposition d'indicateurs actualisés sur le « portail des données » du CEHD pour tous les utilisateurs et en accès libre. Une préparation de la sixième édition des chiffres-clés (à paraître en 2023) sera déjà entamée à la fin de l'année 2022.

EN SAVOIR +



Anfrie, MN. (coord.), Coban E., Hubert J., Kryvobokov M. & Pradella, S. (2021), *Chiffres clés du logement en Wallonie – Cinquième édition*, Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie, *Rapport*, Charleroi, 225 pages.

1.2. Conseil et expertise en matière de logement

En 2021, 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 2021, 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 de l'actualisation du calcul des zones de pressions immobilières ;
- Société wallonne du crédit social, dans le cadre de la préparation d'un projet de révision du règlement de prêts en vue d'élargir les conditions d'accès au crédit social hypothécaire (voir infra) ;
- Société wallonne du Logement, dans le cadre de divers dossiers ;
- OCDE, dans le cadre de la traditionnelle « economic review 2021 » pour la Belgique, pour une contribution écrite pour plusieurs indicateurs liés aux marchés du logement en Wallonie ;
- Ville de Charleroi, dans le cadre de la mise sur pied d'un observatoire local de l'habitat.

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.

2. 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.

2.1. Sécurité des données

Depuis l'entrée en vigueur du règlement général sur la protection des données (RGPD) le 25 mai 2018 et de 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 à nos enquêtes statistiques (ménages ou particuliers), mais également de nos partenaires (collecteurs publics de données à caractère personnel). Pour rappel, le RGPD n'est pas du tout conçu pour empêcher la recherche statistique. Il prévoit d'ailleurs de nombreuses dérogations pour le transfert ou la collecte de données à des fins scientifiques.

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 satisfaire à la condition 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 été renouvelé à la suite d'une procédure négociée sans publication préalable et a été attribué par le Conseil d'administration en date du 1^{er} avril 2021, à la société LINALAB, sprl.

En date du 22 février 2022, 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 – 2021.

Le rapport annuel 2021 relatif à la sécurité des données conclut par trois points positifs :

1. « En 2021, 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.
2. Un audit technique en sécurité a été réalisé venant renforcer les faiblesses constatées dans le rapport de 2020.
3. Une sensibilisation spécifique au RGPD a été donnée à l'ensemble des employés et au conseil d'administration. ».

En 2021, le CEHD a complètement renouvelé son parc informatique auprès de ses travailleurs. Il en reste un équipement plus moderne avec des sécurités renforcées. Le passage à la suite « Microsoft 365 » offre également un espace collaboratif de travail parfaitement sécurisé pour les travailleurs alternant travail en présentiel et travail à distance.

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 2021, 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.

2.2. Actions d'acquisition et d'enrichissement des 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 2021, 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 2021, le CEHD a investi, avec le soutien de la Région Wallonne, pour la production de données. Il s'agit notamment de :

- L'enquête sur les loyers en Wallonie – 2021.

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 sur la production annuelle de crédits.

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

3. 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.

3.1. Analyse des certificats PEB

Chargé de l'observatoire de la qualité de l'habitat en Wallonie, le CEHD réalise diverses études sur la qualité du parc des bâtiments résidentiels en Wallonie, au moyen de différentes sources de données. La qualité de l'habitat recouvre d'abord la salubrité et le confort, mais également la performance énergétique.

En 2021, la troisième édition du rapport sur la performance énergétique du parc de bâtiments résidentiels en Wallonie a été publiée avec la collaboration active du SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie. Cette édition offre, pour la première fois, une analyse sur une décennie de tous les certificats résidentiels émis de 2010 jusqu'au 31 décembre 2020.

L'enregistrement des certificats PEB s'étoffe chaque année, 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).

Entre 2010 et 2020, 596 057 logements ont été certifiés, soit une moyenne d'environ 59 000 certificats par an (hors année 2010 qui ne compte que 1 452 certificats). Toutefois, le volume annuel de certification tend à diminuer depuis 2015. Ces logements certifiés se répartissent entre 392.240 maisons (65,8%) et 203.817 appartements (34,2%). Plus précisément, 20,4% sont des maisons avec 2 façades, 20,5% comportent 3 façades et 24,3% sont des villas (4 façades)¹. En comparant la répartition des certificats par type de logement avec les statistiques cadastrales (1,6 million de logements), il apparaît que 72,0% du parc d'appartements wallons ont déjà été certifiés contre seulement 28,7% des maisons. Cela s'expliquerait par une rotation plus fréquente des occupants pour les appartements (tant à l'acquisition qu'à la location).

Il faut ajouter que 59 374 certificats concernent des logements neufs, pour 35 186 unités de logements, dont 88,5% avec un seul certificat. L'intégralité de ces logements neufs est concernée par un label performant ce qui montre la bonne application de la réglementation en la matière.

Globalement, 25,2% des logements certifiés obtiennent des labels performants (de A++ à C), 32,0% des labels intermédiaires (D et E) et 42,6% des labels non performants (F et G). Un enseignement important de cette analyse sur dix ans est la diminution conséquente de la part de labels G (36,1% en 2011 et 21,7% en 2020) au profit des labels B, C, D et E. Cela est le signe de l'impact de la rénovation chez les particuliers. Les passoires énergétiques « G » sont de moins en moins présentes dans les transactions acquises et locatives, prises ensemble. En outre, l'étude confirme la meilleure performance en moyenne des appartements disponibles sur le marché locatif et acquisitif. Avec 45,4% de labels performants, les appartements sont les moins énergivores contrairement aux maisons 3 façades qui sont les moins performantes. Le calcul de la consommation (Kwh/m²) moyenne en fonction du type de logement montre que les appartements enregistrent une consommation moins importante de 30,0% par rapport aux maisons. Cela s'explique par le principe même de l'appartement qui regroupe plusieurs logements dans un bâtiment (habitat plus compact) et l'âge des bâtiments à appartements, construits plus récemment.

La troisième édition illustre toujours la dépendance du secteur résidentiel aux énergies fossiles. Ainsi, le gaz naturel (44,2%), le fioul (35,2%) et l'électricité (12,7%) prédominent largement (soit un total de 92,1%) comme vecteur énergétique principal pour le chauffage des habitations certifiées. Près de 3 logements certifiés sur 4 utilisent une chaudière. Les autres utilisent un poêle (13,5%) ou un système électrique (6,8%). Les systèmes les plus performants tels que la cogénération ou la pompe à chaleur restent minoritaires.

L'analyse des logements certifiés montre également les inégalités territoriales sur le plan de la performance énergétique. En effet, avec plus d'un tiers (38,2%) de labels allant de A++ à C, le Brabant wallon possède le parc de logements le plus performant à l'échelle provinciale. À l'inverse, près de la moitié (47,8%) des logements du Hainaut ont les labels les moins performants (F et G). À l'échelle communale, une forte concentration des labels F et G s'observe le long de la frontière française et de la dorsale wallonne. En revanche, les labels performants se concentrent le long d'un axe nord-sud qui semble suivre l'autoroute E411.

EN SAVOIR +



Anfric, MN., Hubert J., (2021), *Performance du parc des bâtiments résidentiels en Wallonie – Edition 2021*, Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie, Rapport, Charleroi, 100 pages.

¹ Des types architecturaux autres ou inconnus représentent 0,7%.

4. Observatoire wallon des loyers

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 25 avril 2019 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 réalise ensuite une modélisation économétrique en vue d'estimer les loyers indicatifs.

4.1. Observatoire des loyers privés et les inondations de juillet 2021

En 2021, le CEHD a réalisé la quatrième vague de l'enquête sur les loyers en Wallonie. Le CEHD a lancé le marché public pour confier la mission d'interroger, sur le terrain, les ménages locataires à une société de sondage. Le marché a été attribué en avril 2021 à IRB EUROPE, un bureau indépendant de recherche ayant son siège à Bruxelles. Le 13 avril 2021, la quatrième vague de l'enquête auprès des ménages locataires a été lancée.

La collecte sur le terrain a été exécutée entre avril et octobre 2021. La taille de l'échantillon recueilli est de 4.282 logements loués (y compris la Communauté germanophone). Cela correspond à 1% du parc locatif privé de la Wallonie. Sept enquêtes sur dix ont été réalisées en face à face (71%). Moins d'une enquête sur trois a été effectuée par téléphone (29%) pour des raisons évidentes d'accès à certains villages plus éloignés ou de disponibilité des ménages pour répondre à l'enquête. L'échantillon est représentatif géographiquement (aux échelles des provinces, des arrondissements administratifs et dans les grandes villes locatives) ainsi que selon les types et les époques de construction de logements.

L'observatoire wallon des loyers s'est adapté face aux circonstances tragiques des inondations de juillet 2021 qui ont frappé les ménages wallons. En effet, ces situations subites de dégradation des conditions logement méritent d'être suivies statistiquement dans la mesure du possible. Ainsi, pour connaître le parcours de relogement et les conditions de logement post-catastrophe des ménages locataires auprès du secteur privé, sinistré par les inondations de juillet 2021, le CEHD a mené une enquête complémentaire en ligne auprès de ces victimes. Un échantillon de 160 enquêtes récoltées en ligne a pu être obtenu au final. Ce nombre est statistiquement faible pour en tirer des conclusions fortes. Malgré les efforts déployés, les conditions des ménages sinistrés au moment de l'enquête n'étaient pas optimales pour les répondants. Ces données seront encore suivies et analysées au cours de l'enquête 2022.

Parallèlement, la vérification et le nettoyage des données brutes collectées en 2020 ont été réalisés. À cette étape, le CEHD améliore la précision des données recueillies à partir du répertoire officiel (ICAR) des adresses, les données cadastrales disponibles et les données du SPW sur les certificats PEB des logements.

Le rapport annuel 2021 (enquête 2020) de l'Observatoire wallon des loyers a été confectionné et offre désormais chaque année une série de grands indicateurs du parc et du marché privé locatif des résidences principales. En 2021, les grandes tendances de la location résidentielle en Wallonie peuvent se résumer comme suit :

- Le loyer mensuel moyen (hors charges) en Wallonie en 2021 est de 652,98 €. Par rapport au loyer moyen repéré en 2020 (639,50 €), cela représente une augmentation de 2,11%. Cette progression est légèrement supérieure à l'inflation mesurée avec l'indice santé (de 2,01% entre 2020 et 2021). Le loyer moyen observé en 2021 est supérieur au loyer médian (640 €). Le loyer moyen au mètre carré en Wallonie vaut 8,39 €. Le loyer médian est relativement proche (8,21 €/m²).

- Parmi les provinces wallonnes, le Brabant wallon continue d'enregistrer le loyer moyen le plus élevé. Cela concerne tant le montant total (841 €) que le loyer au mètre carré de la superficie habitable (9,86 €/m²). Ainsi, le loyer moyen en Brabant wallon est 188 € supérieur par rapport au loyer moyen régional. Les loyers moyens le plus bas sont observés dans l'arrondissement de Charleroi (597 €).
- Seulement 1,5% du parc locatif privé wallon dispose des meilleurs labels A, A+ ou A++. Moins d'un logement loué sur dix a le label B et un logement sur sept le label C. Les labels D et E, au milieu de l'échelle de performance énergétique, représentent chacun plus d'un logement loué sur cinq (ensemble, ces deux labels couvrent 42,7% du marché locatif). Les plus mauvaises performances énergétiques touchent 31,8% des logements loués. Ainsi, 12,4% des logements loués disposent du label F et 19,3% du label G. Les niveaux de loyers moyens selon le label énergétique reflètent l'échelle allant du plus performant (A, A+ et A++) au plus énergivore (G). Ainsi, le loyer moyen diminue drastiquement de 901 € à 587 €, soit 35% d'écart, entre un logement de label PEB « A, A+, A++ » à « G ».
- Selon les dernières données analysées, le revenu mensuel net moyen des ménages locataires auprès du secteur privé est estimé à 2.259 €. La part de loyer (hors charges) dans le revenu des ménages locataires est de 31,1%, 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 un revenu inférieur à 1.000 €) utilisent 45% de leurs revenus pour se loger (sans compter les charges).

Véritable tableau de bord complet de la location résidentielle privée dans la région, l'Observatoire des loyers en Wallonie permet d'avoir un suivi dans le temps de l'évolution des conditions de logement dans la location privée. Cet échantillon de ménages interrogé et visité chaque année offre maintenant une base de données statistiques solide, même si des marges d'erreur existent dans la comparaison d'une année à l'autre.

Pour l'année 2022, la cinquième vague de l'observatoire des loyers en Wallonie (enquête 2022) est d'ores et déjà programmée. Le CEHD a entamé, dès le dernier trimestre 2021, la procédure de marché public en vue d'une attribution dès les premiers mois de l'année 2022.

Enfin, depuis le 1^{er} janvier 2020, la Communauté germanophone de Belgique exerce toutes les compétences régionales en matière du logement. Toutefois, elle a souhaité, durant une période de transition de deux ans, déléguer au CEHD la mission d'actualiser la grille indicative des loyers pour ses communes. Suite à la signature de la convention de partenariat entre le CEHD et la Communauté germanophone en juin 2021, le CEHD a apporté une modification au marché pour des services complémentaires (170 enquêtes dans les neuf communes germanophones), conformément à l'article 38/1 de l'arrêté royal du 14 janvier 2013. Ainsi, des données seront également collectées distinctement sur le territoire de la communauté germanophone pour une durée de deux ans.

EN SAVOIR +



Kryvobokov, M., Pradella, S., (2021), *Observatoire wallon des loyers 2021 [Enquête 2020]*, Centre d'Études en Habitat Durable, rapport, Charleroi, 135 pages.

4.2. La grille indicative des loyers : actualisation 2021

La grille indicative des loyers pour les résidences principales 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 du territoire régional (*Décret relatif au bail d'habitation du 15 mars 2018*, article 89). Conformément à l'arrêté d'application, le CEHD a exécuté cette actualisation.

Le site de la grille des loyers <https://www.loyerswallonie.be> (lancé par le CEHD en mars 2019) a été mis à jour en 2021 en utilisant les données récentes pour le calcul des loyers indicatifs. L'arrêté ministériel portant la nouvelle grille indicative des loyers a été signé par le Ministre en date du 22 juillet 2021. Cette grille actualisée est désormais valable jusqu'au 31 mai 2022.

Au cours de l'année 2021, plusieurs améliorations du back-office du site ont été réalisées en partenariat avec la société informatique EOCENE pour faciliter les actualisations des coefficients des loyers, ainsi que des paramètres du module énergétique (la consommation énergétique en fonction des labels PEB, de la source d'énergie et du système de chauffage principal, ainsi que les tarifs de différents types d'énergies). Des messages d'informations et l'accessibilité pour les utilisateurs du site ont également permis d'améliorer l'outil pour le grand public.

Depuis trois ans du fonctionnement du site de la grille (entre mars 2019 et mars 2022), 165.000 estimations complètes ont été faites par les utilisateurs. La grille indicative (avec le module énergétique) sera actualisée le 1^{er} juin 2022.

4.3. Le module énergétique du « loyer chaud »

Conçu et adopté par le Gouvernement en 2020, le module du loyer « chaud » est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2021. Désormais, la grille des loyers inclut une estimation des frais énergétiques à partir de la performance énergétique des logements. La somme du loyer indicatif et des frais énergétiques mensuels constitue le « loyer chaud ». La Région wallonne offre ainsi le moyen aux candidats-locataires d'estimer le coût réel de leur logement, c'est-à-dire le loyer additionné des frais énergétiques engendrés en moyenne chaque mois.

Il doit être mis à jour au même rythme que la grille indicative des loyers, soit le 1^{er} juin de chaque année civile. Étant donné que les valeurs d'actualisation portent sur l'année 2020 (échéue au 31 décembre), le module du loyer « chaud » a été immédiatement adapté aux valeurs actualisées dès le 1^{er} janvier 2021. Il n'a donc pas été nécessaire de mettre à jour le module de loyer chaud au cours de l'année 2021.

Depuis la mise en service du module énergétique de la grille (entre janvier 2021 et mars 2022), 13.000 estimations de consommations énergétiques ont été enregistrées sur le site.

Cette première année d'application a constitué un véritable test pour le module des loyers chauds. En effet, il a été conçu alors que la Belgique et le marché européen connaissaient une relative stabilité dans la progression des prix de l'énergie. Malheureusement, la fin du premier confinement (2020-2021) a entraîné une forte hausse de la consommation. Entre juillet 2021 et décembre 2021, les prix du gaz naturel ont augmenté, en moyenne, de 100% en Belgique (selon la CREG). En d'autres termes, le calculateur du module du loyer chaud sous-estime donc les frais puisqu'il a été actualisé juste avant le déclenchement de cette crise sur les prix. Le CEHD va solliciter le Ministre compétent pour modifier l'arrêté d'application afin de permettre une actualisation plus fréquente du module lorsque des hausses très significatives de prix de l'énergie s'opèrent pendant l'année.

EN SAVOIR +



Consultez notre site : www.loyerswallonie.be

5. 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. L'année 2021 a surtout été marquée par le projet de recherche relatif à l'optimisation de la couverture géographique des activités de crédit social immobilier en Wallonie, qui a été confié par la SWCS au CEHD. Il a été associé à des travaux d'expertise sur les critères d'éligibilité des ménages et des logements acquis pouvant bénéficier d'un crédit hypothécaire social. De grandes avancées en termes de recherche appliquée sur l'accession sociale à la propriété en Wallonie ont été enregistrées cette année, grâce au soutien de la Société wallonne du crédit social, institution-membre de l'ASBL CEHD.

5.1. Optimisation de la couverture géographique des activités de crédit social immobilier en Wallonie

Soucieux d'assurer une couverture complète du territoire régional et de répondre aux besoins croissants d'accession sociale à la propriété des ménages, le Conseil d'administration de la SWCS a chargé le CEHD de réaliser l'examen de la répartition géographique des activités du crédit social et de déterminer dans quelles mesures la structuration territoriale existante coïncide ou non avec les enjeux actuels et futurs en matière de besoins d'accession sociale à la propriété.

Les guichets (et, dans une moindre mesure, les entités locales) sont les points de relais locaux pour permettre l'accès à la propriété aux ménages éprouvant des difficultés à se financer auprès du secteur bancaire classique. Le maillage territorial de ces activités est le résultat d'une histoire longue. Sans ignorer les obstacles propres à certaines parties du territoire régional, ce projet a pour but de faire le diagnostic de la répartition territoriale des activités existantes et d'estimer les zones de besoin. Cette problématique, simple dans son principe, a nécessité l'élaboration de nombreux indicateurs et a présenté quelques limites liées soit à la disponibilité des données, soit aux risques méthodologiques.

En 2021 et 2022, la convention d'études entre la SWCS et le CEHD a été exécutée. Le cahier des charges de cette étude se résume comme suit :

- estimer quel est le réel potentiel du marché par « zones » et déterminer si les besoins financiers et la répartition géographique des guichets sont adaptés à ce potentiel de marché ;
- renforcer la présence des services publics offerts de crédit hypothécaire social – soit *via* un redéploiement des guichets existants et/ou *via* la création de nouveaux guichets ou agences locales – dans les zones où il n'y aurait pas (ou pas assez) de couverture par rapport au potentiel estimé ;
- d'identifier les zones d'intervention du territoire régional où les moyens devraient être investis ou réorientés ;
- proposer de répartir au mieux l'enveloppe budgétaire qui, actuellement, se fait sur base d'une production « historique ».

Ce cahier des charges a été rencontré par l'utilisation de plusieurs méthodologies quantitatives et qualitatives qui sont décrites tout au long du rapport.

L'année 2021 a été consacrée à la réalisation de deux grandes étapes avec leurs questions propres à résoudre. La première étape a opéré une estimation des populations – cibles et légales – potentielles ayant un besoin d'accès au crédit social.

Elle s'est poursuivie par une analyse de la distribution territoriale de crédit social par les guichets à travers la construction et l'étude de grands indicateurs. Un diagnostic de la couverture territoriale existante a été réalisé.

Durant l'année écoulée, la recherche a dressé la géographie des besoins en construisant des « bassins » ou territoires pertinents pour les activités de crédit social au moyen d'une combinaison de différents indicateurs économiques, sociaux ou liés au secteur immobilier résidentiel. Cette partie a notamment été mise en œuvre par deux méthodes statistiques avancées que sont la méthode de « scoring » et l'Analyse en Composantes Principales (ACP).

En ce qui concerne l'année 2022, le projet s'attèlera à proposer un nouveau schéma territorial de nouvelles zones d'intervention ayant chacune des spécificités. Elle proposera également un ensemble de scénarii différents de distribution de l'enveloppe budgétaire en fonction des nouvelles zones d'intervention. L'objectif est d'actionner un levier vers la recomposition et l'optimisation de la desserte géographique des activités de crédits sociaux en Wallonie. Ce projet bénéficie de la contribution et de la participation active de la Société wallonne du crédit social.

5.2. Estimation des nouveaux seuils d'accès au crédit social dans le cadre de la réforme du règlement d'octroi des prêts de la Société Wallonne du Crédit Social

Ces travaux d'expertise ont permis d'aboutir, à l'initiative du Ministre du Logement et de la SWCS, à l'adoption de l'arrêté du Gouvernement wallon du 14 juillet 2021 portant approbation des modifications apportées au règlement général du 16 mai 2019 définissant les principes généraux d'octroi des crédits par la Société wallonne du Crédit social et des Guichets du crédit social. Suivant cette réforme, « *[l]a valeur vénale du logement après intervention de la Société prêteuse ne peut pas excéder en 2021 et 2022 un plafond maximum de 260.000 euros. Ce montant maximum de la valeur vénale est adapté au 1er janvier de chaque année et pour la première fois au 1er janvier 2023 par le Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie [...]* » (article 2 dudit arrêté). Ainsi, le CEHD est désormais chargé d'une nouvelle mission officielle d'établissement de valeurs de références et de chiffrages, objectifs et indépendants, pour la mise en œuvre d'un pan important de la politique wallonne du logement.

Cette nouvelle mission légale confirme la confiance des institutions dans la qualité et l'indépendance des services d'études et de recherches prestés par le CEHD.

5.3. Estimation des populations éligibles dans le cadre des nouveaux seuils

Le Ministre du Logement a souhaité disposer d'une estimation de l'impact sur les bénéficiaires de sa réforme sur les conditions d'accès au crédit social (à noter que, dans le cadre du plan de relance de la Wallonie, des moyens supplémentaires ont été alloués à la branche du crédit social en Wallonie). Le CEHD a donc été chargé de fournir une estimation, en revenus nets, des seuils de revenus fiscaux (AER) pour l'octroi du crédit social et son impact sur le nombre de nouveaux bénéficiaires éligibles suite au relèvement à 65.000 euros en 2021.

Ces travaux d'évaluation des politiques publiques ne sont pas simples à mener en raison des différentes définitions des revenus pris en compte. En effet, le crédit social octroie, sur la base du Revenu Imposable Globalement, contenu dans l'avertissement extrait de rôle et non les fiches de salaires classiques (revenus nets) comme dans les banques commerciales. Le Revenu Imposable Globalement (RIG) n'est ni vraiment le brut, ni vraiment le net qui apparaît sur les fiches de salaires. Fiscalement, il correspond au salaire brut imposable (soit la rémunération brute totale déduction faite des cotisations sociales) réduit des charges professionnelles (forfait ou frais réels). De plus, il est exprimé pour l'année (en incluant donc les primes diverses, les primes de fin d'années et les congés payés), ce qui est impossible à convertir mensuellement pour correspondre au net sur la dernière fiche de salaire.

De l'autre côté, les statistiques disponibles sur l'ensemble de la population (et libres d'accès) portent sur les revenus nets des ménages, déclarés lors de différentes enquêtes socio-économiques nationales ou régionales.

Plusieurs scénarii de conversion, en fonction des catégories de ménages, ont donc été réalisés par le CEHD afin de fournir une estimation. Les principaux résultats de cette étude sont les suivants :

- La hausse du seuil de revenus va bénéficier à tous les types de ménages ;
- La part de ménages isolés éligibles sans enfants passe de 94,6% à 97,3% grâce au rehaussement du seuil de RIG. Notons que l'ancien seuil de RIG (53.900) incluait déjà une large majorité d'isolés dont la composition réelle est marquée par la présence de personnes âgées et de jeunes travailleurs dont les revenus sont plus fréquemment plus faibles. Les revenus des isolés wallons sont, en moyenne, plus faibles que les autres types de ménages. Ce qui explique que beaucoup étaient déjà éligibles ;
- La part de ménages isolés éligibles avec enfants passerait de 80,4% à 90,3% grâce au rehaussement du seuil de RIG, en faisant l'hypothèse que les ménages soient salariés (ou bénéficiaires de revenus remplacement, ce qui les rend d'office éligibles). Près de neuf familles monoparentales sur dix en Wallonie, groupe particulièrement confronté aux difficultés d'accession à la propriété, deviennent donc éligibles au crédit social ;
- Toujours selon les paramètres posés d'estimation, la part de ménages en couples éligibles sans enfants passerait de 72,9% à 80,8%, grâce au rehaussement du seuil de RIG ;
- Enfin, la part de ménages en couples éligibles avec enfants passerait d'un intervalle de 37,2% à 54,20% à un intervalle de 50,2% à 64,7% suivant le nombre d'enfants, soit une augmentation de 10% à 15% de ménages éligibles suivant la taille du ménage. Les couples avec enfants ont, en moyenne, des revenus plus élevés que les isolés ou les familles monoparentales. Cela explique que le taux d'éligibilité soit autour de 60% pour ce type de ménage. Pour la première fois, notons que plus de la moitié des couples avec enfants seront éligibles. Ce n'était pas le cas auparavant.

Le crédit hypothécaire n'a pas vocation à aider tous les ménages et son objectif est avant tout social. Cette progression dans le nombre de ménages potentiellement éligibles est donc notable.

EN SAVOIR +



Coban E., Kryvobokov, M., Pradella, S., (2021), *Estimation des populations éligibles des nouveaux seuils d'accès au crédit social dans le cadre de la réforme du règlement d'octroi des prêts de la Société Wallonne du Crédit Social*, Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie, note d'expertise (non publiée), Charleroi, 20 pages.

6. 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 2021, 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.

6.1. 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 a été 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 pour la période 2019-2020. L'évaluation porte principalement sur la mesure de l'accompagnement social, l'atteinte des objectifs de ciblage des populations concernées, l'intensité du recrutement de bénéficiaires *via* les partenariats institutionnels ainsi que la production de prêts à tempérament pour la rénovation énergétique. Ces objectifs faisaient partie du recentrage des activités des entités locales, conformément à la décision du Gouvernement de 2018.

En 2021, le rapport final d'évaluation a été remis au Gouvernement wallon et à la Société wallonne du crédit social. Les résultats détaillés de cette évaluation sont actuellement examinés par le Cabinet du Ministre et la direction générale de la SWCS en vue d'élaborer des propositions sur le programme des entités locales. Tout en laissant le temps à la réflexion en cours, il est intéressant de rendre compte des résultats produits par cette étude. Ainsi, les principaux résultats et les quelques recommandations proposées par le CEHD sont les suivantes :

- La production pour la période de 2019-2020 a été de 1315 signatures de prêts à tempérament, soit 791 ont été réalisées en 2019 et 524 en 2020, ce qui représente une décroissance de 33,7 % entre les deux années. Évidemment, la cause principale de cette diminution est la situation du COVID-19 ;
- L'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation dans l'octroi des primes énergies (réforme dite de « l'audit obligatoire ») au milieu de l'année 2019 – soit durant la période évaluée – a eu des impacts pour les entités locales. Notamment, la durée moyenne de la conduite d'un dossier varie entre trois et quatre mois en fonction des entités locales. Entre 2019 et 2020, la durée moyenne d'une procédure s'est allongée pour toutes les structures excepté pour celle de Soignies ;
- Le montant des prêts à tempérament accordés par les entités locales est en moyenne de 17 110 euros, soit inférieur de 7,2 % aux montants accordés par les guichets sociaux de la SWCS. L'action des entités locales vise, en principe, les ménages les plus précaires avec moins de capacité d'emprunt ;
- Quatre types d'accompagnement administratifs ont été évalués, il s'agit de l'aide au décryptage de documents, l'aide au remplissage de formulaires, les visites à domicile et la transmission d'informations sur les aides financières et subsides.

Les résultats montrent que toutes les entités locales ne conçoivent pas les accompagnements de la même manière ;

- L'âge des emprunteurs des entités locales est plus élevé d'environ trois années à ceux des guichets sociaux de la SWCS. Cela correspond à ce qui était attendu de la part des entités locales. En revanche, l'analyse des catégories de revenus ciblées ne montre pas de différences avec ce que réalisent les guichets.

Globalement, si la performance du secteur sur un indicateur d'évaluation est encourageante, cela dissimule systématiquement de fortes variations entre les entités locales. Ce ne sont pas toujours les mêmes entités locales qui sont les plus contributives aux bons résultats, et inversement.

En matière d'accompagnement social, l'évaluation suggère de réfléchir à la mise au point méthodologie commune de travail et à des définitions communes des actes d'accompagnement. Cela permettrait de mettre en lumière le service distinctif rendu par les entités locales. En ce qui concerne le degré d'atteinte des publics cibles (notamment les plus fragiles), une recommandation serait de (r)établir des objectifs de ciblage de ménages précaires même si cela a des impacts sur la production et/ou réenvisager des instruments complémentaires pour les plus fragiles incapables d'emprunter. Une autre recommandation serait de compléter l'arsenal des instruments (autres que le prêt) pour permettre aux entités locales d'atteindre le public cible très fragile.

EN SAVOIR +



Hubert, J. & Pradella, S. (2021), *Aide à la rénovation énergétique des logements des ménages les plus fragiles. Évaluation de l'activité des entités locales de l'ex-FRCE (2019-2020)*, Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie, Rapport d'évaluation, Charleroi, 88 pages.

6.2. Discrimination

Le Gouvernement wallon a approuvé le 10 décembre 2020 la note d'orientation relative à la lutte contre la discrimination dans l'accès au logement. Cette décision prévoit notamment de mettre en place des contrôles-mystères. Dans ce cadre, le Ministre du Logement, des Pouvoirs locaux et de la Ville a chargé, par une lettre de mission du 12 janvier 2021, le Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie de lui transmettre une étude sur les « critères objectifs qui permettraient de mener des contrôles-mystères d'initiative ». La modification au programme d'activités 2020-2021 du CEHD a été apportée par une fiche modificative jointe au programme d'activités de l'AGW de subvention 2021-2022.

La méthodologie choisie par le CEHD pour réaliser cette étude consiste à procéder à une méta-analyse des études scientifiques portant sur le *testing* relatif à la discrimination en matière de logement. En effet, la littérature sur les tests de correspondances est abondante, car il s'agit, au départ d'une méthodologie scientifique quantitative créée dans les années 50 pour quantifier les pratiques discriminatoires vis-à-vis de certains segments de la population (minorités « ethniques », religieuses ou de genre, personnes porteuses de handicaps, bénéficiaires d'allocations sociales, etc.) à l'initiative de chercheurs pionniers et de militants. Durant les années 1960 et 1970, la méthodologie s'est popularisée aux États-Unis.

Le CEHD a donc réuni 32 études et rapports indépendants, dont trois études internationales récentes consistant déjà en une méta-analyse des enquêtes par tests de correspondances, mise en œuvre dans les pays européens et nord-américains. Au total, l'étude du CEHD couvre au moins neuf pays différents (Belgique, Canada, Espagne, États-Unis, France, Italie, Norvège, Royaume-Uni, Suède) et les résultats analysés courent sur la période 2000-2020.

Le CEHD s'est notamment intéressé au mode d'échantillonnage (aléatoire ou pas) et aux raisons ayant présidé à ce choix ainsi qu'aux facteurs pouvant influencer les pratiques discriminatoires.

Sur ce dernier point, il s'agit de voir si des pratiques différentes du point de vue de la discrimination peuvent être observées en fonction du type de bailleur (bailleur privé ou agent immobilier), du type de biens (taille, type et prix) ou du type de quartier.

Enfin, le CEHD s'est intéressé aux populations discriminées (critères ethniques, économiques, situation familiale, genre, handicap) afin de déterminer si certaines risquent davantage d'être discriminées.

Afin d'élaborer les bases d'une stratégie de testing, cette analyse a conduit aux conclusions suivantes :

- Pour ce qui concerne l'échantillonnage, il apparaît que l'aléatoire est la norme. Lorsque l'échantillonnage n'était pas aléatoire, cela se justifie toujours par les objectifs de l'étude. Par exemple, si l'étude porte sur les difficultés des jeunes à accéder au logement, seules des annonces susceptibles d'intéresser des jeunes sont testées ;
- L'effet du type de bailleur sur la discrimination était étudié dans quatorze cas. Huit études ont conclu à un effet du type de bailleur sur la discrimination et six qu'il n'y avait pas d'effet significatif. Globalement, les bailleurs privés discriminent plus que les agents immobiliers et plus l'agence immobilière est grande, moins il y a de risques de discriminations. Cet effet dépend toutefois de l'interaction avec d'autres facteurs. Par exemple, les jeunes agents immobiliers discriminent davantage que les agents immobiliers plus âgés, ayant déjà une clientèle bien constituée ou que les pratiques discriminatoires des agents immobiliers varient selon la composition ethnique des quartiers (privilégie soit une ethnie, soit une autre). Il ressort donc de la littérature scientifique que la probabilité de pratiques discriminantes est plus élevée lorsqu'il s'agit d'un bailleur propriétaire particulier qu'un agent immobilier. Les bailleurs propriétaires constituent donc un public cible qui peut potentiellement être priorisé lors du déploiement de la stratégie de testing. Notons néanmoins que le taux de discrimination n'est jamais nul qu'il s'agisse d'un bailleur particulier privé ou d'un agent immobilier. Il n'y a donc pas de raison pour exclure a priori certains bailleurs des testings. Les agents immobiliers doivent dès lors être testés, à un moment, dans la stratégie de testing ;
- En ce qui concerne « l'effet logement », autrement dit des variations des pratiques discriminatoires en fonction du segment du parc observé, les critères pris en compte sont le prix et/ou le type de logement (maison ou appartement, grand ou petit logement). Il apparaît qu'aucun type de logement (appartement ou maison, etc.) ne semble davantage concentrer les pratiques de discrimination que d'autres. Le montant des loyers semble avoir un impact sur la probabilité de discrimination, mais de manière équivoque. Au vu de ces résultats, une stratégie possible de testing pourrait consister à cibler, comme le font les protocoles de recherche, les biens immobiliers les plus standards dans le pays (type et loyer). De nouveau, il n'est pas permis d'exclure définitivement les autres segments du parc immobilier résidentiel locatif. Un travail de profilage des biens pourrait être mené pour la Wallonie en vue d'un testing ;
- En ce qui concerne l'influence du quartier sur les pratiques de discrimination, la plupart des études internationales ont observé un effet lié au quartier et une seule n'en a pas trouvé. Les conclusions des différentes études se rejoignent. Il apparaît qu'il y a plus de discriminations dans les zones peu métissées, dans les zones rurales plutôt qu'urbaines, dans les zones où les biens immobiliers ont une valeur élevée, dans les zones où il y a une forte proportion de propriétaires-occupants et dans l'urbain très attractif. Les études internationales mettent également en évidence que la discrimination est plus élevée dans les zones où la proportion du groupe ethnique majoritaire est forte, et inversement, plus faible dans les zones caractérisées par une mixité de groupes ethniques. En conclusion, un ciblage sur les zones en fonction de leur mixité ethnique pourrait intervenir dans la définition d'un ordre de priorité en vue de l'élaboration de la méthodologie et de la stratégie de testing. Toutefois, cela ne peut pas conduire à exclure définitivement une zone du testing.

Les bases de la stratégie de testing ont été remises au Ministre du Logement afin d'entamer le travail de concertation avec les différentes parties prenantes pour la mise en place de ce plan de lutte contre les discriminations avec les partenaires au sein du Gouvernement.

EN SAVOIR +



Anfrie, MN., Cohan, E., Hubert, J., Kryvobokov, M. & Pradella, S. (2021), *Discrimination dans le secteur locatif résidentiel - Aide à l'élaboration d'une stratégie de testing par correspondance*, Centre d'Etudes en Habitat Durable de Wallonie, Rapport, Charleroi, 104 pages.

6.3. Projet pilote de développement d'un observatoire des besoins en logement de la Ville de Charleroi

En 2021, un projet pilote portant sur le développement d'un observatoire urbain des besoins en logement sur le territoire de la Ville de Charleroi a été conçu par le Centre. Ce projet pilote d'observatoire devait avoir pour but de compléter la gestion urbaine stratégique de la ville mise en place avec les États généraux, le Plan stratégique transversal ou encore les Perspectives de Développement urbain de Charleroi. Il devait s'agir d'un projet expérimental, car la méthode n'a jamais été déployée en Wallonie et l'indétermination *a priori* des résultats est reconnue dans la convention.

Tout comme le CEHD, structure non lucrative bénéficiant de subsides de la Région wallonne, la Ville de Charleroi – en tant que pouvoir public subsidiant - a envisagé d'octroyer une subvention au Centre pour mener ce projet pilote. Malheureusement, en raison de multiples aléas procéduraux dans l'élaboration de la Convention, le projet est arrivé en dehors des périodes d'engagement des budgets régionaux. Ce projet n'a donc pas pu être concrétisé.

Toutefois, malgré cet obstacle de procédure, le CEHD a mis au point un projet de méthodologie d'analyse des besoins locaux en logement qui pourrait être discuté avec une autre commune intéressée.

7. 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.

7.1. Baromètre 2021 des candidatures au logement public

Dans le cadre d'une coopération avec la Société wallonne du Logement, le CEHD réalise pour le compte de la SWL et pour ses propres recherches un travail de préparation et de traitement de données statistiques à partir de l'enregistrement de la candidature unique au logement public, qui est hébergée au sein de la SWL et alimentée par les sociétés de logement de service public. Chaque année, à l'issue de ces opérations de traitement des bases de données, un baromètre des candidatures au logement public est dressé. Il est publié, en partie, dans les rapports d'activités de la SWL ou bien encore dans les chiffres-clés du logement en Wallonie (voir supra).

Ce baromètre analyse l'évolution des candidatures au logement public entre 2016 et 2021, sur base d'un état des candidatures au 1^{er} janvier de chaque année, issu de la base de données de la SWL. Les conclusions 2021 de cette analyse sont les suivantes :

Premièrement, le nombre de candidatures est en constante progression sur la période d'observation, à l'exception de l'année 2021, marquée par une forte baisse des candidatures sans doute en raison d'un « effet COVID-19 » (nourri par le gel des expulsions notamment). Cette augmentation des candidatures témoigne de la difficulté grandissante d'une partie de la population à se loger sur le marché privé, mais aussi aux limites de capacité du parc public qui n'arrive pas à absorber la demande. Cela est confirmé par le rallongement de l'âge moyen des candidatures qui ne cesse d'augmenter sur la période, notamment pour les ménages ayant besoin de grands logements (cinq chambres et plus).

Deuxièmement, l'analyse montre une homogénéisation – déjà présente depuis quelques années - des ménages candidats : dans leur très grande majorité, les ménages candidats sont constitués d'une personne isolée (avec ou sans enfants). Ils ne disposent donc que d'un seul revenu.

De plus, dans la quasi-totalité des cas, ce revenu est très faible : dans la très grande majorité des cas, il relève de la catégorie 1 (anciennement « revenus précaires ») ou, plus rarement, de la catégorie 2 (anciennement « revenus modestes»). Les ménages relevant de la « catégorie 3 » (ex-revenus modestes) sont presque inexistantes au sein des candidatures. On note également une augmentation de la proportion de ménages dont un membre est handicapé au sein des ménages candidats. Il apparaît donc que, de plus en plus, les candidats cumulent les difficultés.

L'action conjointe de l'homogénéisation des candidatures et de l'allongement des délais d'attente fait qu'un nombre croissant de candidats dispose de points de priorité ou d'ancienneté. Le nombre de points moyens a ainsi notablement augmenté entre 2016 et 2021, quelle que soit la province considérée. Par conséquent, le nombre de points dont il faut disposer pour espérer obtenir un logement public augmente. Peu à peu, le système d'attribution est contraint de se resserrer autour des profils des candidats les plus en difficulté (donc cumulant le plus de points), d'où, à terme, une homogénéisation possible – et donc un manque de mixité sociale - des occupants du parc public vers une population très précarisée.

L'étude a également mis à jour des tendances dans le public demandeur. Tout d'abord, on constate un vieillissement progressif des candidats. Il apparaît en effet que la part des moins de 25 ans décroît d'année en année alors que celle des 35 ans et plus, et surtout des 55 ans à 74 ans, s'accroît. Il semble donc qu'un nouveau public se tourne vers les SLSP, éventuellement porteur de nouveaux besoins (logements adaptés). D'autre part, concernant le type de logement demandé, on constate une demande très forte pour les petits logements (une et deux chambres), mais leur part décroît alors que celle des logements trois chambres et plus croît. Le secteur public apparaît donc aussi comme un refuge pour des familles nombreuses à petits revenus qui ne parviennent pas à se loger dans le secteur privé.

8. Plan de relance de la Wallonie - Axe 4 - Soutenir le bien-être, la solidarité et l'inclusion sociale de chacun.e. - Projet 247 : Créer une « grille indicative » indicative pour le logement étudiant

Durant l'année 2021, un grand projet pour le logement étudiant a vu le jour : la création d'une grille indicative pour le logement étudiant. Il déploiera son plein régime de mise en œuvre en 2022.

Au début de l'année 2021, le CEHD a rédigé une première note d'expertise dans le cadre des travaux menés au sein du Pôle Logement du Conseil économique, social et environnemental de Wallonie. À la demande des parlements régionaux et communautaires, le Pôle Logement a été invité à rendre un avis sur le logement étudiant à la suite de la publication d'une vaste étude sur la précarité étudiante, dont un volet traitait des coûts indirects liés au logement étudiant du rapport BDO/Sonecom.

La note de recherche élaborée par le CEHD a tiré les conclusions suivantes :

- La location étudiante est proportionnellement plus chère que tous les autres secteurs locatifs résidentiels, sans que cela ne soit lié aux caractéristiques intrinsèques ou extrinsèques du bien, selon les données de l'Observatoire wallon des loyers et le rapport BDO/Sonecom ;
- Une part non négligeable d'étudiants est présente sur le marché locatif privé des résidences principales et cela crée un risque d'effet de concurrence entre candidats locataires étudiants et les ménages locataires (notamment sur le secteur des petits logements) ;
- La colocation, comme une « solution » au problème d'offre de logement étudiant, est à nuancer fortement. En effet, pour l'ensemble des chambres, la colocation est souvent plus chère que si elle était destinée à la location à titre de résidence principale ;
- Le label qualité du logement étudiant est un instrument à manier avec précaution dans le cadre de la lutte contre la précarité étudiante. Une étude du CEHD en 2013 a montré les effets à la hausse sur les prix que cela peut occasionner ;
- La grille indicative des loyers pour le logement étudiant est une piste prometteuse, mais elle doit s'appuyer sur une observation attentive préalable du marché locatif. En outre, elle ne peut à elle seule résoudre le problème de la cherté dans les zones très tendues ;
- Le renforcement de l'offre sur le parc privé diffus en mobilisant des chambres chez les particuliers peut être un vecteur d'offres, moyennant une vraie possibilité de cohabitation.

Le Pôle Logement a fait siens les constats dressés dans la note de recherche du CEHD, comme en témoigne son avis du 23 février 2021. Sur cette base, le Gouvernement wallon, à l'initiative du Ministre du Logement, a souhaité que le CEHD prépare un projet de création de grille indicative des loyers du logement étudiant.

Le Plan de relance de la Wallonie, adopté par le Gouvernement wallon, a retenu le projet n°247 et a chargé le CEHD de préfigurer et de concevoir ce nouvel outil de politique du logement. La note de mise en œuvre au Gouvernement wallon a pu être adoptée le 11 février 2022. Ce projet sera donc au cœur des réalisations des activités du Centre l'année prochaine.

EN SAVOIR +



Kryvobokov, M. & Pradella, S. (2021), « *Les coûts du logement étudiant* », contribution à l'avis CESEW – Pôle Logement sur le rapport « la précarité étudiante : les coûts indirects – logement » de la Commission du Parlement FWB en charge de l'Enseignement supérieur et de l'Enseignement de promotion sociale, Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie, Charleroi, 10 pages.

9. Activités d'enseignement

9.1. Certificat universitaire en gouvernance des territoires

Depuis 2018, le CEHD participe 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, d'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. Les partenaires, outre une pleine participation à la définition du contenu du programme, apportent une contribution financière ou en nature.

Pour l'année académique 2020-2021, le certificat en était à sa deuxième édition.

Trois chercheurs du Centre ont dispensé les cours suivants lors du premier semestre 2021: 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)*.

L'année 2021 s'est clôturée par un bilan positif et le Conseil d'administration du Centre a décidé de renouveler sa convention avec l'UCLouvain.

La troisième 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.

9.2. Lancement du prix du mémoire avec la SWL

Avec le soutien du Ministre wallon du Logement, le CEHD est heureux et honoré de compter parmi les partenaires privilégiés de l'initiative visant à décerner le premier prix wallon récompensant le mémoire présenté dans le cadre de l'enseignement supérieur en Fédération Wallonie Bruxelles, et promouvant le logement public.

Le prix Nova Tectum récompense trois mémoires de fin d'études supérieures, rédigés en langue française, dont la thématique constitue une contribution pertinente et originale au développement et à l'amélioration du logement public. Les mémoires s'inscrivent dans une ou plusieurs disciplines académiques sans restriction de filière. Le Prix est notamment ouvert aux sciences humaines et sociales, dans leur acception la plus large, au droit, ainsi qu'aux sciences de l'ingénieur, à l'architecture et l'urbanisme.

En 2021, le premier appel à candidats a été lancé par les services de la SWL. Le prix sera attribué pour la première fois au printemps 2022.

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

Dans la suite des nombreuses modifications dans les organisations professionnelles, mais aussi dans les choix et comportements des publics cibles après la crise sanitaire du COVID, le CEHD a adapté sa stratégie de diffusion et de vulgarisation sur les enjeux du logement en Wallonie.

Le déploiement des webinaires s'est déroulé avec de nouveaux moyens techniques à apprivoiser par les équipes. Ces webinaires permettent d'atteindre une assistance plus large, mais perdent manifestement en interactivité.

BILAN 2021

En ce qui concerne le fonctionnement et le financement, le bilan comptable 2021 se termine par un boni. Celui-ci est dégagé sur les contrats de recherches ou la réalisation de prestations de conseil contre rémunération, toujours auprès de clients publics, afin d'alimenter les fonds propres de l'ASBL (assez faible au prorata de son chiffre d'affaires). Pour rappel, les fonds propres avaient été réduits en 2020 afin de couvrir un déficit.

Le subventionnement de fonctionnement de l'année 2021, concerné par deux arrêtés de subvention portant sur les périodes du 1^{er} juillet 2020 au 30 juin 2021 et du 1^{er} juillet 2021 au 30 juin 2022, couvre toutes les activités du Centre². 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 2021 a rattrapé le rythme d'avant COVID. Pour rappel, la crise du COVID-19 avait soudainement bloqué la réalisation de certains projets et elle a engendré un report des dépenses. Le taux de consommation de la subvention 2020-2021 est 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 2021, un contrat avec la Société wallonne du Crédit social et la Communauté germanophone (voir supra pour le détail des prestations visées) ont été honorés. Ces ressources ont représenté pratiquement 5% des recettes de l'année 2021 (contre 12% en 2020, 10% en 2019 et 12% en 2018). Ce résultat s'explique arithmétiquement par le fait que les subventions prises en charge en 2021 ont été plus importantes.

En ce qui concerne les dépenses, les frais de personnel constituent le principal poste de dépense puisque le Centre fournit des services de recherches et d'études. Ils sont stables par rapport à l'année 2020. Au cours de l'année 2021, l'équipe a comptabilisé 5,7 ETP (soit équivalent à l'année précédente). Au-delà de l'engagement d'un chercheur grâce à des ressources obtenues par marchés publics, le subventionnement – resté stable depuis 2018 – a bénéficié, dans le cadre du 2^e ajustement budgétaire, d'une revalorisation de la part du Ministre du Logement, afin de lever le gel actuel d'un remplacement. Ainsi, pour l'année 2022, le CEHD devrait retrouver des moyens en renfort de personnel tout en poursuivant ses autres dépenses de fonctionnement.

Le bilan 2021 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 2021, plusieurs projets, demandés par la Région wallonne ont été concrétisés. Il s'agit des projets suivants :

- 1) En ce qui concerne l'Observatoire des loyers, il constitue la plus importante mission – en moyens et en objectifs – au sein du portefeuille de projets. Il met directement en œuvre un instrument de la politique wallonne du logement privé. D'une part, la grille des loyers a été actualisée pour la période du 1^{er} juin 2021 au 31 mai 2022 par arrêté ministériel préparé et exécuté par le CEHD. Cela s'appuie sur un travail d'exploitation de la base de données des loyers collectés et de modélisation économétrique. Le site www.loyerswallonie.be conserve une fréquentation stable en 2021 par rapport à son public cible. D'autre part, le CEHD a publié son rapport annuel sur l'état et les niveaux de loyers du marché locatif privé en Wallonie. Réalisée chaque année depuis 2018, cette analyse offre désormais pour la Région wallonne une base objective de monitoring du secteur locatif privé. De nouveaux indicateurs d'actualités, notamment relatifs à la situation des locataires à la suite de la crise sanitaire du COVID-19, ont été traités exceptionnellement.

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

En outre, le CEHD met également en œuvre depuis un an le module d'estimation du « loyer chaud » introduit par l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 décembre 2020 et l'arrêté du 25 avril 2019 relatif à la grille indicative des loyers.

Pour l'année 2022, le Centre supervisera l'ensemble du processus de collecte sur le marché locatif privé en vue de mettre à jour la grille indicative dès le 1^{er} juin de l'année 2023.

- 2) Le volet relatif à l'analyse sociale du logement du programme d'activités du Centre regroupe différentes missions ou projets d'études donnant lieu à des applications directes pour la prise de décision et l'action publique du logement. Premièrement, l'évaluation de l'activité des entités locales de l'ex-FRCE a été rendue au Ministre du Logement ainsi qu'à la SWCS, organisme de tutelle de ces entités locales. Ces dernières étaient inscrites dans une expérience pilote de deux à l'issue de laquelle le Gouvernement doit décider de pérenniser ou non ce programme. Tout en soulignant l'importance quantitative du service public rendu par ces entités locales et leur utilité, le rapport a émis des suggestions d'amélioration notamment sur le recentrage des publics prioritaires et la spécialisation des prestations par rapport aux guichets du crédit social.

Le Centre a également mobilisé son expertise en sociologie et en statistique afin de contribuer à la réalisation du plan de lutte contre la discrimination dans l'accès au logement, adopté par le Gouvernement wallon fin 2020, sur proposition du Ministre du Logement et des Pouvoirs Locaux, Monsieur Christophe Collignon. Ce plan prévoit la réalisation de contrôles-mystères. Cet instrument repose sur une méthodologie rigoureuse directement employée dans la recherche en sciences sociales. En 2021, le CEHD a donc recherché à élaborer les premiers guides de stratégie de testing pour la future administration qui sera chargée de conduire des contrôles-mystères. Le CEHD a d'ores et déjà manifesté sa volonté de fournir l'appui méthodologique nécessaire au SPW Territoire, Logement, Patrimoine et Energie.

- 3) Dans le cadre de l'observatoire des prix immobiliers, les applications des recherches menées en 2021 pour la politique d'accession sociale ont été nombreuses. Avec le soutien et à la demande de la Société wallonne du crédit social, le CEHD a pu, pour la première fois, mener un projet de recherche d'envergure dans ce domaine. L'année 2021 a notamment été marquée par la fourniture d'un travail cartographique important pour aider la SWCS à redéfinir sa stratégie d'implantation territoriale. L'année 2022 poursuivra ce projet avec la mise au point d'outils concrets pour l'organisme commanditaire.

Par ailleurs, deux études brèves ont servi directement à établir les nouveaux seuils d'éligibilité pour les crédits hypothécaires sociaux et à estimer les populations éligibles. Ces chiffres ont permis l'adoption d'une réforme des conditions d'accès au crédit social immobilier. À cette occasion, le CEHD s'est vu investir d'une nouvelle mission avec une base légale en matière de politique de logement. Il s'agit d'un signe important de confiance de la part des partenaires institutionnels du Centre.

Parallèlement à ces recherches appliquées et d'aide à la décision, le CEHD poursuit sa mission essentielle de recherche quantitative sur l'état du logement en Wallonie afin de pointer les changements, souligner les améliorations et éclairer les acteurs sur les enjeux du secteur.

- 4) En ce qui concerne l'Observatoire de la Qualité de l'Habitat en Wallonie, la troisième édition du baromètre de la performance énergétique des bâtiments résidentiels a été publiée. Cette exploitation de la base de données enregistrant tous les certificats de performance énergétique émis en Wallonie offre un excellent indicateur de l'état de plus d'un tiers des logements en Wallonie. De nouveaux indicateurs (notamment, les niveaux et les types d'isolation pour les murs, toitures et sols, à l'échelle des logements) sont désormais disponibles. Cela représentait un défi important compte tenu de l'architecture de la base de données.

- 5) Réalisé en collaboration avec la Société wallonne du Logement, l'observatoire du logement public a permis de dresser le baromètre des candidatures au logement public. Si des tendances se confirment, le baromètre a aussi noté une chute purement conjoncturelle des candidatures au logement public en raison du confinement entre 2020 et 2021 qui a occasionné un report des projets de déménagements ou des attitudes de *statu quo* (face à l'incertitude) chez les ménages.
- 6) Pour ce qui concerne l'observation statistique générale du logement en Wallonie, le CEHD a la satisfaction de mettre à la disposition du grand public et des professionnels la cinquième édition des chiffres-clés du logement qui dresse l'état du logement en Wallonie. L'une des premières missions du Centre visait à dresser un état du logement en Wallonie. Offrant un recul sur dix années et tirant les leçons des précédentes éditions, cette cinquième édition fait l'objet de plusieurs citations dans d'autres publications scientifiques (académiques, OCDE, Housing Europe, etc.).
- 7) Enfin, la qualité de la sécurité des données et de processus de traitement s'est renforcée en 2021. Le parc informatique a été totalement renouvelé pour les collaborateurs et de nouvelles applications permettant le travail et les communications à distance ont été déployées avec succès. Cette transition, en partie accélérée par le contexte sanitaire, a un véritable impact sur la productivité et la qualité des services rendus.

Sur le plan institutionnel, le Conseil d'administration s'est réuni trimestriellement, sous la vice-présidence de Madame Céline Martin. Sa composition est restée stable toute l'année. 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 portant des mesures d'urgence pour limiter la propagation du coronavirus COVID-19 et ses nombreuses modifications postérieures. En début d'année 2022, le Ministre du Logement a désigné son représentant au sein du Conseil d'administration.

En 2021, le Centre a mis en œuvre une transition vers l'organisation à distance des ateliers ou des séminaires en présentant les résultats de ses recherches ou réflexions, en vue de favoriser la diffusion et la sensibilisation aux enjeux actuels de l'habitat durable en Wallonie. Les webinaires présentent de nombreux avantages, mais ils ne permettent pas le même niveau d'interactivité et construction collaborative des recherches. En 2022, il est à souhaiter que la levée progressive des mesures de restriction dans le secteur public va permettre de réorganiser des espaces de partage des résultats en présentiel et surtout autoriser les fonctionnaires à rejoindre ce genre d'événements.

En 2021, le Centre conserve la confiance de ses partenaires en matière d'aide à la décision publique en assurant le niveau requis de qualité scientifique. Ainsi, après avoir été chargé de plusieurs missions d'intérêt public *par* arrêtés du gouvernement wallon (AGW du 25 avril 2019, AGW du 3 décembre 2020) en ce qui concerne la politique du logement locatif privé, le centre est désormais investi d'une telle mission pour la politique d'accession à la propriété (AGW du 14 juillet 2021). 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 10 ans après sa création par le Gouvernement wallon.

L'année 2022 prévoit également des perspectives prometteuses. En effet, l'adoption du plan de relance de la Wallonie par le Gouvernement wallon confie un de ses projets majeurs dans le cadre de l'axe 4 relatif au soutien du bien-être, de la solidarité et de l'inclusion sociale de chacun(e). (Projet 247 : Créer une « grille indicative » indicative pour le logement étudiant). Ce projet sera un élément majeur de l'activité 2022 du Centre.

PARTIE 2 – GESTION INSTITUTIONNELLE ET BUDGÉTAIRE

1. Gestion des Ressources humaines

1.1. Personnel 2021

1.1.1. Occupation effective

L'équipe du CEHD se composait de 6 collaborateurs au 31/12/2021.

Le tableau ci-dessous reprend les entrées et sorties de personnel en 2021, ainsi que les équivalents temps plein effectifs auxquels ils correspondent :

Nom	Fonction	Horaire/ semaine	Date d'entrée	Date de sortie	ETP effectifs 2021
Pradella Sébastien	Directeur	38,00	16/04/12		1
Anfrie Marie-Noëlle	Chargée de recherches	38,00	16/04/12		1
Boucher Alexandra	Secrétaire	28,00	07/10/13		0,7
Kryvobokov Marko	Chargé de recherches	38,00	12/11/12		1
Hubert Jérôme	Chargé de recherches	38,00	24/02/20		1
Coban Erhan	Collaborateur scientifique	38,00	01/02/2021	31/01/2022	1
Total ETP 2021					5,7

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	3,9	1,0
Temps partiel	1002	1,2	0,0	1,2
Total en équivalents temps plein (ETP)	1003	5,6	3,9	1,7
Nombre d'heures effectivement prestées				
Temps plein	1011	8.398	6.688	1.710
Temps partiel	1012	1.277	0	1.277
Total	1013	9.675	6.688	2.987
Frais de personnel				
Temps plein	1021	402.386,30		
Temps partiel	1022	41.858,82		
Total	1023	444.245,12		
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	5	1	5,7
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	4	1	4,7
Contrat à durée déterminée	111	1	0	1,0
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	4	0	4,0
de niveau primaire	1200	0	0	
de niveau secondaire	1201	0	0	
de niveau supérieur non universitaire	1202	0	0	
de niveau universitaire	1203	4	0	4,0
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	5	1	5,7
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		
Nombre d'heures effectivement prestées	151		
Frais pour l'entreprise	152		

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	1	1,3
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	210	0	0	1,3
Contrat à durée déterminée	211	1	1	
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	0	1	0,3
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	310	2	0	0,3
Contrat à durée déterminée	311	0	1	
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	312	0	0	
Contrat de remplacement	313	0	0	
Par motif de fin de contrat				
Pension	340	0	0	
Chômage avec complément d'entreprise	341	0	0	
Licenciement	342	0	0	
Autre motif	343	0	1	0,3
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 2021

Le Conseil d'administration, lors de sa séance du 18 décembre 2020, avait décidé de la procédure d'engagement suivante :

- Un(e) collaborateur scientifique titulaire d'un master en sciences économiques ou en sciences de gestion (CDD d'un an à temps plein).

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

L'appel à candidatures a été mis en œuvre entre le 21.12.2020 et le 17.01.2021 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 26 janvier 2021, le C.A. a proposé le poste à Monsieur Erhan Coban qui l'a accepté.

L'engagement effectif a eu lieu le 1^{er} février 2021.

2. Gestion de la crise sanitaire

L'année 2021 a malheureusement encore été marquée par le Covid-19 et a eu pour conséquence un recours au télétravail quasi généralisé sur l'année.

Ainsi, le télétravail a été rendu obligatoire à partir du 19 octobre 2020 jusqu'au 26 juin 2021. Toutefois, ce dernier devait être pratiqué « *dans la mesure où la continuité de la gestion de l'entreprise, de ses activités et de services le permet* ». Dès lors, pour assurer la continuité de la gestion de l'entreprise, à partir de janvier 2021, la majorité du personnel du CEHD a presté volontairement 1 ou 2 jours par semaine en présentiel.

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

Le télétravail n'étant plus obligatoire à partir du 27 juin mais hautement recommandé, le CEHD a décidé, à partir de la rentrée scolaire 2021 (le 06/09/2021) d'appliquer le même régime qu'au SPW et à la SWL, à savoir un retour progressif, en présentiel, de 2 jours par semaine pour l'ensemble de son personnel.

Dès le 4 octobre 2021, un retour, en présentiel, à mi-temps a pu être mis en place jusqu'à la mi-novembre 2021 où une nouvelle obligation de télétravail est imposée 4 jours par semaine.

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'Études en Habitat Durable a heureusement eu peu d'absentéisme lié à cette crise sanitaire. La disponibilité, malgré le faible effectif en personnel, a été complète durant l'année 2021. Il faut souligner combien une telle crise sanitaire met sous-tension les petites structures pour assumer la continuité de leurs activités.

3. Intégration du CEHD au sein de la SWL

Au vu des missions de plus en plus nombreuses qui lui sont confiées par la législation wallonne et de son rôle joué dans l'élaboration des politiques du logement, le Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie se prépare à une évolution organisationnelle importante. En 2021, le projet d'une intégration du CEHD au sein la SWL a ainsi connu des avancées concrètes.

Pour rappel, l'intégration répond à la mise en œuvre de la DPR 2019-2024 qui prévoit que : « *Le Gouvernement évaluera les missions de la Société wallonne du logement et de la Société wallonne du crédit social. Le cas échéant, au terme de cette évaluation, il adoptera les mesures nécessaires pour rendre leurs missions davantage efficaces, développer au maximum toutes les synergies, y compris avec le Centre d'études en habitat durable (CEHD), et envisager une possible intégration.* »

Ce processus est souhaité par les organes de gestion du CEHD et de la SWL qui entretiennent déjà de fortes interdépendances (tant sur le plan fonctionnel, assistance du Département du Support de la SWL avec le CEHD, que dans les missions d'études sur le logement public qui représentent une part importante du portefeuille de projets du CEHD, mais pas exclusivement).

Le 14 juillet 2021, le Gouvernement wallon a approuvé, en première lecture, le projet de décret modifiant le Code wallon de l'Habitation durable en vue, notamment, d'intégrer le CEHD au sein de la Société wallonne du Logement, principal organisme public wallon du logement.

Le Ministre wallon du Logement entend encourager les économies d'échelles sur le fonctionnement des organismes wallons et conforter juridiquement l'implication du Centre dans la politique du logement grâce à une réforme du Code wallon de l'Habitation durable. En effet, depuis sa création en 2012 par le Gouvernement wallon, les missions du Centre se sont fortement étoffées et elles n'ont pas été inscrites dans ce code.

Selon l'avant-projet de décret, le CEHD conservera son nom intégralement, son personnel, ses missions et son indépendance scientifique. Cette dernière consistera d'ailleurs en des garanties fermes inscrites dans le Code wallon de l'Habitation durable et directement inspirées du Code des bonnes pratiques de la Statistique européenne.

Les Institutions membres associés de l'ASBL CEHD conserveront les relations, les échanges et leur participation à la gouvernance du Centre intégré. En effet, les universités, instituts ou conseils constitueront le Conseil scientifique du CEHD et traiteront de toutes les questions scientifiques liées aux projets du Centre.

La Région, avec ses administrations et ses organismes opérationnels associés, est déjà représentée au sein du Conseil d'administration de la SWL qui sera désormais l'organe de gestion du Centre.

Le 3 août 2021, le Conseil d'administration du CEHD a été invité par le Ministre du Logement, des Pouvoirs locaux et de la ville, à remettre un avis sur cet avant-projet. Le Conseil d'administration a émis un avis constructif veillant à la défense des intérêts du Centre.

4. Gestion budgétaire et comptable

4.1. Faits marquants

28/07/2021 : Dépôt des comptes annuels

Les comptes annuels, clôturés le 31 décembre 2020 et approuvés par l'Assemblée générale du 28 mai 2021 ont été déposés à la Banque Nationale de Belgique.

4.2. 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.

26/02/2021 : Le réviseur d'entreprises a réalisé l'audit des comptes 2020. Le rapport de ce dernier a été présenté aux membres de l'Assemblée générale en date du 28 mai 2021.

28/05/2021 : Le Conseil d'administration et l'Assemblée générale approuvent les comptes 2020 tels que présentés par l'expert-comptable et le réviseur.

4.3. 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
– <i>Conseiller en sécurité de l'information / DPO</i>	26/02/2021	01/04/2021	Lina Lab	11.858,00 €	Oui
			Approach Belgium	52.140,26 €	Non
			Callens, Pirenne, Theunissen & Co	70.180,00 €	Non
– <i>Réviseur d'entreprises</i>	08/04/2021	28/05/2021	RSM InterAudit	7.078,50 €	Oui
			3R, Leboutte & Co	10.890,00 €	Non
			Christophe Remon & Co	14.157,00 €	Non
– <i>Services de relecture et de correction de contenus scientifiques</i>	12/08/2021	17/12/2021	Ecrihoux	/	/
			Litt et Ratures	/	/
			Jane Delval	/	/
			Viaverbia Belgium	/	/
			Skrivanek Belgium	/	/
– <i>Enquête Loyers 2021</i>	22/02/2021	18/03/2021	IRBEUROPE SPRL	197.511,00 €	Oui
			INCIDENCE	205.064,75 €	Non
– <i>Renouvellement du parc informatique</i>	24/03/2021	01/04/2021	SOFT&LOG	15.492,84 €	Oui
			SIP	13.818,20 €	Non
			BDE GROUP	/	
			LIMELOGIC	/	
			MEGABYTES	/	
			SYSMEDIT	/	
			MCH SERVICES	/	
			CONNECTIS	/	
– <i>Secrétariat social</i>	23/08/2021	17/09/2021	ACERTA	3.281,52 €	Oui
			GROUP S	/	
			SECUREX	/	
			ATTENTIA	/	
			SD WORX	/	
			UCM	/	
			PARTENA	/	

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
– /	/	/	/	/	/

4.4. Comptes annuels

4.4.1. Bilan après répartition – exercice 2021

CEHD ASBL

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

EUR

Page : 1

Bilan interne

15/02/2022

Schéma mixte

	Ex. 2021 Rep 2021 --> Clô 2021 01/01/2021 - 31/12/2021		Ex. 2020 Rep 2020 --> Clô 2020 01/01/2020 - 31/12/2020	
ACTIFS CIRCULANTS	29/58	576.235,00		544.341,45
Valeurs disponibles	54/58	576.235,00		544.341,45
550001 BELFIUS BE52 0688 9459 0409		95.535,27		94.252,86
550010 COMPTE EPARGNE 18-44		480.216,35		450.000,00
580100 CARTE BPAID		483,38		88,59
Montant total de l'actif		576.235,00		544.341,45

Bilan interne

15/02/2022

EUR

Schéma mixte

		Ex. 2021	Ex. 2020	
		Rep 2021 --> Clô 2021	Rep 2020 --> Clô 2020	
		01/01/2021 - 31/12/2021	01/01/2020 - 31/12/2020	
CAPITAUX PROPRES		10/15	73.175,05	71.270,05
Bénéfice reporté		140	73.175,05	71.270,05
140000 BENEFICE REPORTE			73.175,05	71.270,05
DETTES		17/49	503.059,95	473.071,40
Dettes à un an au plus		42/48	99.146,76	86.115,67
Dettes commerciales		44	12.182,06	8.629,86
Fournisseurs		440/4	12.182,06	8.629,86
440000 FOURNISSEURS			6.017,87	1.307,70
444000 FACTURES A RECEVOIR			6.164,19	7.322,16
Dettes fiscales, salariales et sociales		45	86.964,70	77.485,81
Impôts		450/3	19.265,14	26.387,69
451200 COMPTE COURANT ADMINISTRATION TVA			471,04	10.179,72
451700 TVA DUE A REGULARISER			0,00	1.259,49
453000 PRECOMPTES RETENUS			18.794,10	14.948,48
Rémunérations et charges sociales		454/9	67.699,56	51.098,12
454000 OFFICE NATIONAL SECURITE SOCIALE			11.426,53	6.980,09
456000 PECULES DE VACANCES			56.273,03	44.118,03
Comptes de régularisation		492/3	403.913,19	386.955,73
493000 PRODUITS A REPORTER			403.913,19	386.955,73
Montant total du passif			576.235,00	544.341,45

Bilan interne

15/02/2022

EUR

Schéma mixte

	Ex. 2021 Rep 2021 -> Cl6 2021		Ex. 2020 Rep 2020 -> Cl6 2020	
		01/01/2021 - 31/12/2021		01/01/2020 - 31/12/2020
COMPTE DE RESULTATS				
Ventes et prestations		715.184,74		650.995,72
Chiffre d'affaires	70	713.587,54		649.532,92
700000 SUBSIDE DE FONCTIONNEMENT		683.042,54		568.765,99
700307 PROJET LOGEMENTS SOCIAUX - SWL		0,00		80.766,93
700309 PROJET - Prestations diverses		7.625,00		0,00
700313 Projet SWCS - Optimisation couv. géo		22.920,00		0,00
Autres produits d'exploitation	74	1.597,20		1.462,80
749002 COTISATIONS PERSONNELLES CHEQUES-REPAS		1.597,20		1.462,80
Coût des ventes et des prestations		(713.081,65)		(660.895,77)
Approvisionnements et marchandises	60	(173.454,69)		(146.293,28)
Achats	600/8	(173.454,69)		(146.293,28)
600307 LOGEMENTS SOCIAUX - SWL		0,00		(30.180,72)
600309 PROJET - Prestations diverses		(5.720,00)		0,00
600311 ENQUÊTE Loyers privés en Wallonie		(163.639,19)		(116.112,56)
600313 Projet SWCS - Couverture géographique		(4.095,50)		0,00
Services et biens divers	61	(67.318,91)		(68.622,86)
610001 LOYER		(11.408,40)		(9.918,81)
611030 ENTRETIEN ET REPARATION BATIMENT		(107,98)		0,00
612001 TELEPHONE/INTERNET		(1.313,41)		(1.089,46)
612002 FOURNITURES BUREAU ET CONSOMMABLES		(2.664,30)		(1.454,53)
612003 FRAIS POSTAUX		(388,41)		(258,15)
612004 PETIT MOBILIER ET MATERIEL BUREAU		(591,14)		0,00
612200 FOURNITURES INFORMATIQUES		(9.437,01)		(1.157,27)
612300 MAINTENANCE INFORMATIQUE		(21.236,03)		(24.219,62)
612510 ACHATS DE PUBLICATIONS		(1.422,31)		(68,39)
612520 PARTICIPATION COLLOQUES / SÉMINAIRES		(150,00)		0,00
612522 FRAIS DE JOURNÉE DU PERSONNEL		(496,50)		0,00
612600 FRAIS DE PUBLICATION		(336,76)		(599,12)
613000 FRAIS DE PUBLICITE		(109,99)		0,00
613200 PRESTATIONS SODEXO		(710,22)		(743,84)
613210 PRESTATIONS ACERTA		(3.478,14)		(4.611,69)
613220 PRESTATIONS COMPTABLE		(3.484,80)		(3.412,20)
613230 PRESTATIONS REVISEUR D'ENTREPRISE		(2.359,50)		(1.644,75)
613240 PRESTATIONS DE CONSEIL SECURITE INFO		(4.561,70)		(2.904,00)

Bilan interne

15/02/2022

EUR

Schéma mixte

	Ex. 2021 Rep 2021 --> Clô 2021		Ex. 2020 Rep 2020 --> Clô 2020	
	01/01/2021 - 31/12/2021		01/01/2020 - 31/12/2020	
613250 PRESTATIONS DE SERVICES		(1.210,00)		0,00
614001 ASS. INCENDIE		(366,81)		(294,92)
614002 ASS. RC		(1.299,01)		(1.012,19)
614005 ASS. ASSISTANCE - DEPLACEMENT ETRANGER		(87,40)		(87,40)
615500 DONS ET LIBERALITES		0,00		(1.000,00)
616001 FRAIS DE CANTINE ET REUNION		(99,09)		(50,46)
616020 CADEAUX PARTENAIRES		0,00		(76,94)
617000 PERSONNEL INTERIMAIRE		0,00		(14.019,12)
Rémunérations, charges sociales et pensions	62	(472.308,05)		(445.206,20)
620200 REMUNERATIONS EMPLOYES		(311.913,90)		(297.073,40)
620210 DOUBLE PECULE VAC EMPLOYES		(21.680,81)		(17.010,63)
620211 PEC VAC EMPLOYEUR PRECEDENT		2.721,44		0,00
620212 DOUBLE PEC VAC EMPLOYEUR PRECEDENT		2.721,44		0,00
620220 PECULES VAC SORTIE ANN ACT EEMPL		0,00		(6.943,72)
620240 PRIME DE FIN D'ANNEE EMPLOYES		(26.615,60)		(24.554,22)
620260 PECULE VAC COMPLEMENTAIRE EEMPL		(1.785,48)		(1.923,60)
620400 REMUNERATIONS AUTRE PERSONNEL		(495,55)		0,00
621200 COTISATIONS PATRON ONSS EMPLOYES		(85.578,72)		(80.200,05)
621400 COTISATIONS PATRONALES ONSS autres catég		(26,86)		0,00
623100 ASSURANCE LOI, CHEMIN DU TRAVAIL		(2.137,56)		(1.532,97)
623200 INDEMNITES TELETRAVAIL		(960,00)		0,00
623201 FRAIS DEPL DOM/TRAVAIL EMPLOYES		(631,08)		(1.456,82)
623202 FRAIS DE DEPLACEMENT TIERS PAYANT		(4.856,00)		(5.000,70)
623250 FRAIS DPLC. MISSIONS VOITURE		(888,41)		(850,02)
623251 FRAIS DE DPLC. MISSION TRANSP. PUBLIC		(79,00)		(68,80)
623300 CHEQUES REPAS NON DEDUCTIBLE		(5.184,20)		(5.050,80)
623301 CHEQUE REPAS DEDUCTIBLE		(2.254,00)		(2.208,00)
623400 FRAIS PREVENTION ET PROTECTION TRAVAIL		(508,76)		(408,95)
623500 PRODUITS PHARMACEUTIQUES		0,00		(849,87)
625000 DOTATION POUR PECULE DE VACANCES		(56.273,03)		(44.118,03)
625100 REPRISE PECULE DE VACANCES		44.118,03		44.044,38
627000 TFT Frais vers projets spécifiques		18.824,50		0,00
627313 Frais de personnel - Projet SWCS		(18.824,50)		0,00
Charges d'exploitation non récurrentes	66A	0,00		(773,43)
664000 AUTRES CHARGES EXCEPTIONNELLES		0,00		(773,43)
Bénéfice d'exploitation	70/64	2.103,09		
Perte d'exploitation	64/70			(9.900,05)
Charges financières	65/66B	(198,09)		(184,50)
Charges financières récurrentes	65	(198,09)		(184,50)

Bilan interne

15/02/2022

EUR

Schéma mixte

	Ex. 2021 Rep 2021 --> Clô 2021		Ex. 2020 Rep 2020 --> Clô 2020	
	01/01/2021 - 31/12/2021		01/01/2020 - 31/12/2020	
Autres charges financières	652/9	(198,09)		(184,50)
656400 INT. RETARD TVA		(81,36)		(66,64)
657000 FRAIS DE BANQUE		(116,73)		(117,86)
Bénéfice de l'exercice avant impôts	70/66	1.905,00		
Perte de l'exercice avant impôts	66/70			(10.084,55)
Bénéfice de l'exercice	70/67	1.905,00		
Perte de l'exercice	67/70			(10.084,55)
Bénéfice de l'exercice à affecter	70/68	1.905,00		
Perte de l'exercice à affecter	68/70			(10.084,55)

Bilan interne

15/02/2022

EUR

Schéma mixte

	Ex. 2021 Rep 2021 --> Clô 2021		Ex. 2020 Rep 2020 --> Clô 2020	
	01/01/2021 - 31/12/2021		01/01/2020 - 31/12/2020	
AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS				
Bénéfice à affecter	70/69	73.175,05		71.270,05
Perte à affecter	69/70			
Bénéfice de l'exercice à affecter	70/68	1.905,00		
Perte de l'exercice à affecter	68/70			(10.084,55)
Bénéfice reporté de l'exercice précédent	790	71.270,05		81.354,60
790000 BENEFICE REPORTE EXERCICE PRECEDENT		71.270,05		81.354,60
Bénéfice à reporter	693	(73.175,05)		(71.270,05)
693000 BENEFICE A REPORTER		(73.175,05)		(71.270,05)

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

Produits à reporter

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

Charges à imputer

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

5. Partenariats et collaborations

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

Durant l'année 2021, 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.

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

Projets	Dates des réunions de travail
Intégration du CEHD au sein de la SWL	11/01/21, 16/02/21, 02/03/21, 12/03/21, 25/03/21, 12/05/21, 31/05/21, 29/06/21
Projet « Grille des loyers »	11/06/21, 10/08/21, 03/11/21
Projet « Observatoire des loyers privés en Wallonie »	12/02/21, 13/04/21, 29/04/21, 31/08/21, 02/07/21, 08/09/21, 07/10/21, 25/11/21
Projet « Optimisation de la couverture géographique des activités de crédit hypothécaire social en Wallonie »	14/01/21, 22/01/21, 27/01/21, 26/02/21, 22/03/21, 30/04/21, 04/06/21, 08/07/21, 23/08/21, 03/09/21, 05/10/21, 05/11/21, 16/12/21
Projet « Discrimination au logement »	10/02/21, 02/03/21, 09/03/21,
Réforme locative – mesure de la performance énergétique	10/03/21,
Comité éditorial des Échos du logement	12/04/21,
Projet « Évaluation des Entités locales »	16/04/21, 06/05/21,
Pôle Logement	01/06/21, 06/07/21, 16/09/21
Comité de Pilotage Cadastre	08/06/21
Projet avec la Ville de Charleroi	09/06/21, 11/10/21
Certificat en Gouvernance des Territoires	02/07/21, 14/10/21, 27/10/21

Projet « Évaluation du système d'attribution »	02/08/21
Budget Base Zéro	18/11/21

5.3. Participation à des conférences et séminaires

5.3.1. Participation active

- 26/04/2021 : Webinaire – « Observatoire des loyers 2020 » – Messieurs Marko Kryvobokov et Sébastien Pradella
- 07/05/2021 : Webinaire – « Observatoire de l'accèsion à la propriété des ménages en Wallonie (2020) » – Messieurs Marko Kryvobokov, Jérôme Hubert et Sébastien Pradella
- 04/06/2021 : Conférence ERES 2021 (Allemagne) – « Energy performance of rented dwelling: if you can dream it... » – Monsieur Marko Kryvobokov
- 14/12/2021 : Webinaire – « Dis-moi ta PEB, je te dirai qui tu es ! Perception de la performance énergétique par les ménages locataires » – Messieurs Marko Kryvobokov et Sébastien Pradella
- 20/12/2021 : Webinaire « Chiffres-clés du logement en Wallonie – cinquième édition » – Madame Marie-Noëlle Anfrie

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.

5.3.2. Participation passive

- 22/04/2021 : Webinaire Séminaire ULiège, projet Wal-e-Cities
- 28/05/2021 : Webinaire ESRI BeLux « La visualisation 3D dans ArcGIS Pro et ArcGIS Online »
- 17/12/2021 : Webinaire ESRI BeLux « ArcGIS Urban: Conception Urbaine intelligente »
- 20/12/2021 : Webinaire « Chiffres-clés du logement en Wallonie – cinquième édition »

5.4. Enseignement et formations dispensés par le personnel

5.4.1. 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.

- 2021 : UCL – « Gouvernance et action publique » et « Analyse et évaluation des politiques publiques » – Master en sciences politiques et en administration publique – Monsieur Sébastien Pradella
- 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

5.5. 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

6. Instances du CEHD

6.1. Assemblée générale

Conformément aux Statuts, l'Assemblée générale du Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie s'est tenue, à distance, le 28 mai 2021.

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 28 mai 2021 a été publié aux Annexes du Moniteur belge du 27 juillet 2021.

6.2. Conseil d'administration

6.2.1. Composition et fonctionnement (articles 22 à 34 des statuts) en 2021

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

Poste vacant (Président)

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

- un représentant de 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

6.2.2. Dates de réunion en 2021

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

- 1er avril 2021,
- 17 septembre 2021,
- 17 décembre 2021.

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'ÉTUDES EN HABITAT DURABLE ASBL

Rapport du commissaire
31 décembre 2021

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING



CENTRE D'ÉTUDES EN HABITAT DURABLE ASBL

RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES MEMBRES DE L'ASSOCIATION POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021

(COMPTES ANNUELS)

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de l'ASBL Centre d'Études en Habitat Durable (l'« Association »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes annuels ainsi que 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 28 mai 2021, 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 2023.

Il s'agit de notre première année de mandat concernant le contrôle légal des comptes annuels de l'Association.

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 2021, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à € 576.235 et dont le compte de résultats se solde par un résultat positif de l'exercice de € 1.905.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'Association au 31 décembre 2021, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Belgium is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM Network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in his own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM InterAudit SRL - Réviseurs d'entreprises - Siège social * Chaussée de Waterloo 1151 - B 1180 Bruxelles
audit@rsmoelgium.be - TVA BE 0436.391.122 - RPM Bruxelles

Members of RSM: Touche & Loebnitz Koopman - O'Connell - Audit & Accountancy - Brasseur Charlier - Vandenbroucke & Co

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.

Autre point

Les comptes annuels de l'Association pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 ont été audités par un autre commissaire qui a exprimé dans son rapport daté du 27 mai 2021, une opinion sans réserve sur ces comptes annuels.

9

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 les concernant fournies 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 d'administration

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 le respect de certaines dispositions du Code des sociétés et des associations et des statuts, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion

L'Association n'est pas soumise à l'obligation d'émettre un rapport de gestion.

Mentions relatives à l'indépendance

Notre cabinet de révision n'a pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes annuels et est resté indépendant vis-à-vis de l'Association au cours de notre mandat.

Autres mentions

- ▶ Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- ▶ Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés et des associations.

Gosselies, le 24 mai 2022

RSM INTERAUDIT SRL
COMMISSAIRE
REPRÉSENTÉE PAR

A blue ink signature, appearing to be 'CÉLINE ARNAUD', written in a cursive style.

CÉLINE ARNAUD
ASSOCIÉE



Centre d'Etudes en Habitat Durable de Wallonie (asbl)

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

Mail : information@cehd.be

RPM CHARLEROI TVA (BE) 0841.609.612

BELFIUS BANQUE

IBAN BE52 0688 9459 0409

CODE BIC GKCCBEBB



Wallonie
logement
CEHD

www.cehd.be
information@cehd.be
071 204 492