

# Rapport d'activités

2022



## RECHERCHES

Stratégie Data-driven

Observatoires de l'habitat

Grille des loyers du logement étudiant

Services experts aux Institutions

Rédaction : Sébastien Pradella et Alexandra Boucher

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

## Table des matières

INTRODUCTION .....	5
PARTIE 1 – RECHERCHES ET ÉTUDES .....	7
1. Observation statistique générale du logement.....	9
1.1. Conseil et expertise en matière de logement .....	9
1.2. Mission de conseil et d'expertise auprès de Perspectives.Brussels – IBSA (Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse) .....	9
2. Data Management .....	10
2.1. Sécurité des données .....	10
2.2. Actions d'acquisition et d'enrichissement des données.....	11
3. Qualité de l'habitat .....	12
3.1. Enquête sur la qualité de l'habitat en Wallonie.....	12
3.2. Performance et frais énergétiques dans le locatif privé : mise en œuvre du loyer « chaud » ..	12
4. Observatoire wallon des loyers.....	14
4.1. Observatoire des loyers privés 2022 .....	14
4.2. La grille indicative des loyers : actualisation 2022.....	15
5. Observatoire des prix.....	16
6. Analyse sociale du logement .....	17
6.1. Discrimination dans l'accès au logement .....	17
7. Observatoire du logement public .....	19
7.1. Évaluation ex-ante de propositions d'action visant le développement et le redéploiement du logement public.....	19
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 .....	20
9. Activités d'enseignement .....	21
9.1. Certificat universitaire en gouvernance des territoires .....	21
9.2. Prix NovaTectum du mémoire de la Société wallonne du logement .....	22
10. Stratégie de diffusion et de vulgarisation sur les enjeux du logement .....	22
BILAN 2022 .....	23
PARTIE 2 – GESTION INSTITUTIONNELLE ET BUDGÉTAIRE.....	26
1. Gestion des Ressources humaines .....	26
1.1. Personnel 2022 .....	26
1.2. Recrutements 2022 .....	29
2. Gestion de la crise sanitaire .....	30
3. Intégration du CEHD au sein de la SWL .....	30
4. Gestion budgétaire et comptable .....	31
4.1. Faits marquants.....	31

4.2.	Contrôles et audit de l'expert-comptable et du réviseur d'entreprises.....	31
4.3.	Marchés publics et appels d'offres .....	31
4.4.	Comptes annuels.....	32
5.	Partenariats et collaborations .....	39
5.1.	Participation à des comités d'accompagnement et groupes de travail.....	39
5.2.	Participation à des réunions de travail dans le cadre des différents projets.....	39
5.3.	Participation à des conférences et séminaires .....	39
5.4.	Enseignement et formations dispensés par le personnel .....	40
5.5.	Fonctions exercées dans les publications scientifiques .....	40
6.	Instances du CEHD .....	41
6.1.	Assemblée générale .....	41
6.2.	Conseil d'administration .....	41
	ANNEXE.....	43

## INTRODUCTION

L'année 2022 marque le dixième anniversaire de la création du Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie. De très nombreux projets de recherche et d'aide à la décision ont été réalisés au cours de cette intense décennie. L'année écoulée a été caractérisée par la maturité des études éditées pour la troisième fois voire plus et qui satisfont de plus en plus d'usagers. Cela démontre la fiabilité et l'expertise que le Centre – avec des moyens humains de moins d'une dizaine de collaborateurs – a témoignés avec succès depuis sa création.

Entre 2012 et 2022, l'environnement institutionnel a été très bouleversé (nouvelle réforme de l'État en 2014, quatre majorités différentes au Gouvernement wallon, des réformes du paysage organisationnel du logement, etc.). Il y a eu également de belles opportunités comme le plan wallon d'investissement en 2017 ou le plan de relance de la Wallonie en 2020 qui ont permis de développer de nouveaux outils basés sur les données pour la politique du logement en Wallonie. Aujourd'hui, les moyens budgétaires du Centre ont plus que doublé sur ces dix dernières années grâce à la confiance accordée par les ministres successifs du logement. Ce rapport d'activités 2022 fait aussi le constat de nouveaux projets importants dont le Centre a été chargé pour les bénéficiaires de la politique du logement.

L'impact du CEHD se manifeste et se diffuse aussi, à plus long terme et plus largement, par les nouvelles pratiques qu'il a inspirées auprès des unités wallonnes d'administration publique du secteur du logement. À travers des projets « one shot » qui lui ont été confiés, le Centre a en effet enclenché des dynamiques nouvelles d'exploitation des données dans ces organismes qui s'en sont inspirés pour rédiger leurs tableaux de bord et leurs rapports annuels nettement enrichis en dix ans. Ces échanges (avec parfois leurs difficultés également) ont créé une véritable émulation dans le secteur que chacun peut observer aujourd'hui.

Couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2022, ce rapport d'activités rend compte de la bonne exécution des services et projets prévus pour les deux années académiques (soit du 1<sup>er</sup> juillet au 30 juin de l'année suivante) de programmes annuels d'activités dans le cadre des arrêtés du gouvernement wallon du 8 juillet 2021 et du 19 juillet 2022 relatifs au subventionnement du Centre (2021-2022 et 2022-2023).

Les statuts et les programmes d'activités confient désormais des missions récurrentes et de longs termes au CEHD. Celles-ci ont jalonné toute l'année 2022 par des réalisations concrètes et des résultats.

La première partie du rapport dresse l'état d'avancement ou l'achèvement des projets du Centre en vérifiant l'atteinte des objectifs fixés, les actions exploratoires posées et les coopérations. Elle détaille les prestations techniques et scientifiques proprement dites. Plusieurs résultats importants ont été enregistrés en 2022, notamment :

- L'observatoire des loyers est maintenant solidement installé comme un point de référence pour les acteurs sectoriels et un service utile aux citoyens grâce à la grille indicative des loyers. En 2022, la grille indicative des loyers a été actualisée pour la 4<sup>e</sup> fois par arrêté ministériel préparé par les services du CEHD. Le pilotage de l'enquête 2022 sur les loyers en Wallonie et la publication du rapport annuel sur le marché locatif privé sont des résultats à comptabiliser pour l'année écoulée.
- Dans le cadre de la politique ambitieuse de lutte contre les discriminations dans le logement que le Gouvernement wallon poursuit, le CEHD a fourni son expertise en matière de méthodologies de détection des pratiques discriminatoires depuis deux ans. En 2022, le Centre a réalisé la première analyse déterminant des zones sujettes à un risque de pratique discriminatoire, suivant différentes hypothèses qui ont déjà été prouvées dans plusieurs études à l'étranger.

- L'observatoire des prix immobiliers en Wallonie a été réalisé pour la deuxième fois par le Centre avec un angle indépendant d'analyse (à la différence de nombreuses publications qui amènent de groupements professionnels voire d'acteurs privés) et avec un recul temporel sur les données (10 ans).
- Enfin, le Plan de relance de la Wallonie charge le CEHD de mettre au point une grille indicative des loyers étudiants pour relever le défi colossal de l'égal accès aux études. La première enquête sur le logement étudiant a été menée en Wallonie en 2022. Le premier rapport d'analyse du marché locatif étudiant comble désormais un grand vide de repères statistiques sur un segment crucial du logement en Wallonie.

Chaque année, des publications destinées à suivre statistiquement l'état du logement dans toutes ses dimensions sont produites. La liste est dressée ci-après.

- Dix ans après avoir été transférée au CEHD qui venait d'être créé, l'enquête sur la qualité de l'habitat en Wallonie a été relancée en 2022 par la mise au point d'un nouveau protocole d'enquête qui a été approuvé par le pouvoir subsidiant. L'enquête sur la qualité de l'habitat fournira ses premiers résultats en 2023.
- La première note d'analyse sur les frais énergétiques estimés pour le secteur locatif privé. Celle-ci a été réalisée de la mission d'observatoire de la qualité du logement.

La seconde partie du rapport expose la gestion administrative et financière du Centre pour l'exercice social et comptable 2022. La gestion des ressources humaines (politique de recrutement) y est également relatée.

Pour terminer, les réunions des organes de gouvernance du Centre, les comités d'accompagnement ou de suivi, les participations actives à des groupes de travail, les interventions dans des formations ou des colloques scientifiques auxquels les membres du CEHD sont répertoriés dans ce rapport. Ainsi, le CEHD déclare les relations partenariales qu'il entretient et permet à chacun de juger de l'indépendance avec laquelle il accomplit ses missions depuis plus de dix ans.

## PARTIE 1 – RECHERCHES ET ÉTUDES

Cette première partie retrace l'évolution des projets et des actions de recherche accomplies en 2022 dans le cadre des programmes annuels d'activités du CEHD.

Au cours de l'année 2022, le CEHD a d'abord poursuivi une série de services fournis en permanence auprès de différentes organisations-clientes et des publics de chercheurs. Ainsi, le Centre pilote des processus permanents de collectes de données par enquête ou auprès d'organismes. Ensuite, le CEHD consacre beaucoup de temps d'activités à la rédaction, la publication et la diffusion de rapports et de notes à l'attention de différents bénéficiaires des services d'études. Il fournit un conseil scientifique 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 se fait par différents canaux (interventions, remise de note de travail, site « portail » de données ouvertes, etc.).

L'activité de recherches et d'études se concrétise principalement par un important travail d'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, conception d'outils stratégiques pour les organismes chargés de l'exécution de la politique du logement, etc.). En outre, le Centre réalise des évaluations de programmes d'actions publiques pour le logement, soit en vue de jauger de la faisabilité d'adopter de nouvelles mesures, soit pour tirer les leçons de la pratique de certains dispositifs d'action pour le logement. Pour rappel, le Centre emploie tant des méthodes d'analyse statistique que des approches plus qualitatives.

Finalement, le Centre assume de plus en plus des fonctions de formation, *via* divers canaux, des acteurs spécialisés (agent des services publics).

Dans la suite de ce rapport d'activités 2022, 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 2022. 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.



### Observation statistique générale du logement

- Conseil et expertise en matière de logement
- Mission de conseil et d'expertise auprès de Perspective.Brussels - IBSA



### Data management

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



### Qualité de l'habitat

- Enquête sur la qualité de l'habitat en Wallonie
- Performance et frais énergétiques dans le locatif privé



### Observatoire wallon des loyers

- Observatoire wallon des loyers privés 2022
- Grille des loyers : actualisation 2022



### Analyse sociale du logement

- Discrimination



### Observatoire du logement public

- Évaluation ex-ante de propositions d'action visant le développement et le redéploiement du logement public



### Observatoire des prix



### Formation

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



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

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

Vue générale des activités 2022 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. Conseil et expertise en matière de logement

En 2022, le Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie a accompli plusieurs prestations de suivi statistique général du logement au bénéfice et à la demande de plusieurs institutions du secteur.

D'une part, le Centre a apporté son expertise pour répondre à diverses questions parlementaires, écrites ou orales, réclamant de faire le point scientifique ou statistique sur l'état d'un problème lié au logement en Wallonie.

D'autre part, le CEHD a répondu favorablement à plusieurs organismes qui l'ont sollicité pour fournir une prestation de suivi statistique général du logement en Wallonie (réalisation de tableaux, notes explicatives, recherches d'alternatives d'informations, réalisation de représentations graphiques, demandes d'interventions à titre d'expert). En 2022, ces institutions étaient :

- Cabinet du Ministre du Logement, des Pouvoirs locaux et de la Ville, pour divers dossiers et, singulièrement, dans le cadre de l'indexation des loyers suite à la hausse exceptionnelle de l'inflation en 2021-2022 ;
- Cabinet du Vice-Président et Ministre du Climat, de l'Énergie, de la Mobilité et des Infrastructures, dans le cadre de l'estimation des parts de propriétaires et locataires actuels avec des revenus C1 et C2 habitant des logements à faible performance énergétique (F et G) ;
- Service public de Wallonie – Territoire, Logement, Patrimoine et Énergie, notamment dans le cadre de l'actualisation du calcul des zones de pressions immobilières ;
- Conseil économique, social et environnemental de Wallonie dans le cadre de la préparation d'avis d'initiative sur la rénovation énergétique des copropriétés ainsi que sur le logement étudiant.

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.

### 1.2. Mission de conseil et d'expertise auprès de Perspectives.Brussels – IBSA (Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse)

En 2020, le groupement momentané UCLouvain-CEHD a été retenu en tant que participant de l'Accord-cadre mené par l'Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse (IBSA) de perspective.brussels pour le soutien scientifique et méthodologique dans le domaine du logement.

En 2022, l'IBSA a intégré le comité d'accompagnement, commandée par le Gouvernement Bruxellois à l'ULB, pour l'étude intitulée « Réalisation de trois méthodologies afin de développer une grille indicative de référence des loyers, une enquête sur les logements locatifs privés et un profil des bailleurs en Région de Bruxelles-Capitale ».

Dans ce cadre, l'IBSA a souhaité s'adjoindre l'expertise scientifique du CEHD (dont les réalisations en matière d'observatoire des loyers et de grille indicative des loyers sont connues).

Un marché subséquent à l'Accord-cadre, ayant pour objet le « Suivi du marché public de Bruxelles Logement sur l'Enquête et la Grille des Loyers », a donc été conclu entre le groupement momentané CEHD/UCLouvain et l'IBSA. La mission s'étale de novembre 2022 à juin 2023.

Pour cette mission, le CEHD est chargé de fournir des notes d'expertise pour l'IBSA, portant sur le contrôle de la qualité scientifique du plan d'échantillonnage, du questionnaire, de la mise en œuvre de l'enquête, ainsi que la validation scientifique de la méthode de modélisation de la grille et de ses résultats.

## 2. Data Management

Le data management, au sein du Centre, constitue une partie importante des activités. Souvent méconnu du grand public, ce travail de « backoffice » est fastidieux et il est indispensable à la réalisation des analyses et des publications propres du CEHD.

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 prévoit une série de dispositifs spécifiquement pour la recherche statistique. Il prévoit d'ailleurs de nombreuses dérogations pour le transfert ou la collecte de données à des fins scientifiques. Le CEHD tente de sensibiliser les organismes publics détenteurs de données, mais les résistances sont encore très nombreuses souvent en raison d'un manque d'information et de maîtrise de la réglementation sur la protection des données.

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<sup>er</sup> avril 2021, à la société LINALAB, sprl.

En date du 30 janvier 2023, 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 – 2022.

En 2022, le niveau de mise en conformité au RGPD reste identique à 2021. Le niveau de maturité en sécurité de l'information est donc maintenu.

Aucun incident de sécurité des données n'est à déplorer en 2022. 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.

Il est à noter que la problématique des échanges de données particulièrement compliqués avec des organismes publics a été portée à la connaissance du Ministre de tutelle. Notamment, le Centre a attiré l'attention du Gouvernement sur la nécessité de renforcer les bases légales justifiant son exploitation des données à caractère personnel. Le Ministre de tutelle a été particulièrement réceptif aux arguments développés et un projet de réforme du Code wallon du Logement et de l'Habitation Durable (CWLHD), actuellement en débat au sein du Gouvernement, contient de nouvelles dispositions qui consacrent les missions du CEHD.

## 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 2022, 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 – 2022,
- L'enquête sur la qualité de l'habitat en Wallonie.

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. Enquête sur la qualité de l'habitat en Wallonie

L'Enquête sur la Qualité de l'Habitat en Wallonie (EQH) a pour objectif de suivre l'évolution de la qualité du logement ainsi que des modes d'habitat (accession à la propriété, location, colocation, habitat collectif, etc.). Cette enquête s'inscrit dans la continuation des enquêtes du même genre réalisées en Wallonie par plusieurs organismes depuis les années 1960 : l'Institut national du Logement (1961-1962, 1971-1972, 1981-1982), le SPW (1994-1995, 2006-2007) et le CEHD (2012-2013).

L'édition 2023 de l'Enquête sur la Qualité de l'Habitat en Wallonie se distingue des précédentes par le recours à une nouvelle méthodologie.

Les données techniques nécessaires à l'évaluation de la qualité de l'habitat (notamment pour ce qui concerne la performance énergétique, composante majeure de cette qualité à l'heure actuelle) étant très difficiles à recueillir *via* des enquêtes auprès des occupants des logements, le CEHD mise sur le *data enrichment*, c'est-à-dire la combinaison des données recueillies auprès des ménages au cours de l'enquête avec les données techniques provenant de la base de données des certificats de performance énergétique des bâtiments (PEB) gérée par le SPW. En outre, il sera fait usage de la géolocalisation pour récupérer les informations concernant la qualité de l'environnement des logements. Cette méthodologie présente le double avantage d'accroître la fiabilité des données tout en réduisant les coûts liés à la récolte de données.

Durant l'année 2022, le CEHD s'est attaché à concevoir le questionnaire d'enquête adapté à cette nouvelle démarche méthodologique. Il a également lancé le marché public pour sélectionner la société de sondage devant procéder à l'enquête sur le terrain.

En décembre 2022, le marché a été attribué à IRB Field Services, une société de sondage ayant son siège à Namur. IRB Field Services interrogera un échantillon représentatif des ménages de la Wallonie. La récolte de données est prévue en face à face (Computer Assisted Personal Interviewing dans la plupart des cas) et par téléphone (pour une partie non majoritaire). La livraison des données récoltées est attendue en juin 2023. L'exploitation des données suivra immédiatement. Les résultats clés de cette enquête seront publiés en 2023.

#### 3.2. Performance et frais énergétiques dans le locatif privé : mise en œuvre du loyer « chaud »

L'arrêté du Gouvernement wallon du 3 décembre 2020 (modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 avril 2019 instaurant une grille indicative des loyers) a défini le « loyer chaud » comme « le loyer indicatif additionné d'une estimation des frais énergétiques mensuels à partir de la performance énergétique du bâtiment » (article 10/1). Cet article définit aussi les formules de calcul des frais énergétiques estimés.

Depuis le 1er janvier 2021, le CEHD a ajouté ce module au site de la grille. Le module propose 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 ». Ainsi, la Région wallonne offre un outil gratuit, objectif et facilement applicable pour estimer le coût réel mensuel de leur logement, soit le loyer additionné des frais énergétiques. D'un côté, le module permet aux locataires de connaître le coût réel de la location.

De l'autre côté, cet outil permet aux propriétaires bailleurs de mesurer le coût réel de la location de leur bien immobilier résidentiel, plus précisément les charges énergétiques susceptibles de s'ajouter au paiement du loyer et donc les conséquences financières pour le ménage locataire. Cet outil doit inciter les bailleurs à améliorer la performance énergétique des logements mis en location pour fixer un loyer soutenable pour leurs investissements et en même temps faire diminuer les frais énergétiques.

En 2022, le module « loyer chaud » a été mis à jour deux fois : le 1er juin, simultanément avec l'actualisation de la grille indicative, et, d'initiative, le 1er octobre 2022. En effet, le CEHD a voulu réagir très rapidement à la hausse historique des prix des énergies au cours de l'année 2022 et adapter au plus vite l'outil estimatif du loyer chaud. La deuxième actualisation du module énergétique était nécessaire. Ainsi, les tarifs de différentes sources d'énergie ont été actualisés dans le module la dernière fois en octobre 2022. Le CEHD a voulu très rapidement aller au-delà des objectifs fixés par la réglementation pour offrir un service utile aux citoyens.

Une note de recherche du CEHD consacrée au module énergétique a été rédigée en 2022. Cette note établit les calculs des consommations énergétiques en fonction du type de chauffage principal et de la source d'énergie utilisée, du label PEB et de la présence des panneaux thermiques et/ou photovoltaïques. Ces opérations sont modulées en fonction de coefficients pour la taille et la composition des ménages ainsi que pour l'occupation hebdomadaire et annuelle du logement.

De plus, la note présente l'évolution des prix des énergies pour le secteur résidentiel. Selon les données de la CREG, le prix moyen de gaz naturel en Wallonie a augmenté de 159% entre 2019 et 2022.

Dans le cadre de cette étude, le CEHD a examiné une série de simulations variant les classes énergétiques, types d'occupation et modes de chauffage pour repérer les ménages locataires les plus impactés et les types d'équipement permettant de limiter les conséquences des hausses de prix. Il se confirme que les systèmes utilisant du gaz sont ceux pour lesquels les hausses enregistrées de factures énergétiques ont été les plus importantes. De même, les investissements économiseurs d'énergie tels que les panneaux solaires photovoltaïques ne sont pas toujours en mesure de diminuer sensiblement la facture énergétique, notamment en l'absence d'isolation renforcée.

Depuis la mise en service du module énergétique de la grille (entre janvier 2021 et février 2023), plus de 21.000 estimations de consommations énergétiques ont été enregistrées sur le site. Une analyse de fréquentation du site de la grille des loyers montre que celui-ci est plus utilisé par les propriétaires bailleurs que par les locataires, et que les estimations réalisées sur le site concernent proportionnellement plus de logements avec de meilleures classes énergétiques (A++ à A) que ce qu'ils ne représentent dans l'ensemble du parc locatif privé. L'utilisation par les bailleurs s'explique assez logiquement par le fait qu'ils sont ceux qui proposent le loyer initial. On peut imaginer également que la fiche d'estimation soit aussi présentée par le bailleur aux candidats locataires. Une étude plus sociologique sur l'utilisation de la grille dans les transactions locatives mériterait d'être commandée par l'autorité régionale. Enfin, les locataires actuels de logements de faibles classes énergétiques (F et G) utilisent bien le module des frais énergétiques parce que leur part dans les utilisateurs correspond au poids des classes F et G dans l'ensemble des logements locatifs. Pour eux, l'objectif est rempli et ils sont bien au fait des frais énergétiques.

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

Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie (2022), « Loyer chaud et frais énergétiques en Wallonie : valeurs moyennes et indicateurs de mise en œuvre », *Note de recherche No 3*, Charleroi, 48 pages.

Consultez notre site : [www.loyerswallonie.be](http://www.loyerswallonie.be)

## 4. Observatoire wallon des loyers

Le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation a créé une grille indicative des loyers adaptée annuellement à l'évolution du marché locatif sur la base d'un échantillon représentatif d'habitations mises en location sur l'ensemble de la Wallonie (article 89). 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). Chaque année, le CEHD organise la récolte des données sur le marché locatif privé wallon et crée ensuite un modèle économétrique pour estimer les éléments de la grille indicative des loyers.

### 4.1. Observatoire des loyers privés 2022

En 2022, le CEHD a réalisé la cinquième vague de l'enquête sur les loyers en Wallonie. Le CEHD a lancé le marché public pour confier la mission de la collecte des données à une société de sondage. En mars 2022, le marché a été attribué à IRB Field Services, un cabinet d'études de marché ayant son siège à Namur.

La récolte de données sur le terrain a été effectuée entre mai et novembre 2022. Cette période de récolte est plus longue par rapport aux années précédentes. En effet, deux événements ont motivé l'étendue de la période de collecte afin de saisir l'impact des bouleversements en cours : 1) le conflit entre la Russie et l'Ukraine, survenu en février 2022, a nécessité de modifier l'étude (ajouter au questionnaire des nouvelles questions concernant les réfugiés ukrainiens, tester ces modifications, etc.) ; 2) l'inflation exceptionnellement haute des prix à la consommation et concomitamment de l'indice santé employé pour l'indexation des loyers (9,3% en 2022) a rendu nécessaire de mesurer l'indexation effective sur le parc locatif privé, y compris en automne.

L'ensemble du territoire wallon est couvert par l'enquête. Les logements loués dans les communes de la Communauté germanophone sont également inclus dans l'échantillon, selon la convention de partenariat entre le CEHD et le Gouvernement de la Communauté germanophone signée en 2021 et renouvelée en 2022.

La taille de l'échantillon recueilli en Wallonie est de 4.177 logements loués, dont 175 sur le territoire de la Communauté germanophone. Le taux de sondage est égal à 1%. Autrement dit, un logement sur cent sur le parc locatif privé wallon est sondé. Trois quarts de l'échantillon (75,5%) ont été réalisés en face à face et un quart (24,5%) par téléphone. L'échantillon est représentatif géographiquement (aux échelles des provinces, des arrondissements administratifs et dans les grandes villes locatives) ainsi que selon les types de logements et les époques de construction. Ces données brutes récoltées en 2022 seront nettoyées, enrichies et analysées en 2023. Quelques tendances importantes sont déjà repérées, telles qu'une augmentation progressive de la part des appartements dans le parc locatif privé (qui dépasse 50%) et une hausse exceptionnelle du montant de loyer pratiqué entre 2021 et 2022 qui concerne les nouveaux baux, mais aussi des locations en cours (loyers indexés).

Au cours de l'année 2022, les données brutes collectées par l'enquête précédente de l'observatoire (en 2021) ont été traitées. Le travail de vérification et de nettoyage a été réalisé. Le matching avec la base de données des certificats PEB du SPW (Département de l'Énergie) a permis d'ajouter les données officielles concernant la performance énergétique de logements.

Les cinq années de collecte via l'observatoire des loyers privés en Wallonie, avec les échantillons représentatifs comptant entre 3.400 et 4.200 observations annuellement, ont fourni les données solides et inédites sur le marché locatif régional. Issues de l'enquête, ces données sont utilisées pour fournir l'unique tableau de bord de la location résidentielle privée disponible pour la région. Le CEHD reçoit systématiquement des requêtes des données et de leurs analyses provenant du Gouvernement wallon, des OIP régionaux, des villes et des communes, ainsi que des citoyens (locataires et propriétaires).

Le rapport annuel 2022 de l'Observatoire des loyers (sur l'enquête 2021) a été publié. Comme dans les éditions précédentes, le rapport propose une série de plusieurs indicateurs du marché locatif privé en Wallonie. Concernant les locataires auprès du secteur privé, quelques tendances économiques et sociales ont été constatées, notamment :

- Le taux d'effort locatif (soit la part de loyer hors charges dans le revenu des ménages locataires) est de 31,4%, en moyenne. Cette proportion augmente jusqu'à 38,0% lorsque les charges locatives sont ajoutées.
- Un tiers de ménages locataires vit sous le seuil de risque de pauvreté. Un ménage locataire sur quinze a eu des retards de loyer. Un ménage locataire sur neuf est demandeur de logement social.
- Un ménage locataire sur cinq a subi une perte de revenu en 2020 et en 2021 à cause de la récession économique consécutive aux mesures sanitaires pour lutter contre la COVID-19. Cela concerne plus les ménages dont les chefs sont actifs économiquement.
- Trois ménages locataires sur dix n'ont pas obtenu le certificat PEB, même si 3,7% l'ont demandé. Parmi ces locataires sans certificat PEB, la grande majorité a pourtant commencé sa location après l'entrée en vigueur de l'obligation de présence du certificat.

Les résultats scientifiques de modélisation des loyers ont été publiés également dans une revue internationale à comité de lecture.

La sixième vague de l'enquête de l'Observatoire des loyers en Wallonie est en cours de préparation pour sa réalisation en 2023. Le CEHD a effectué la procédure de marché public en décembre 2022. En mars 2023, le marché a été attribué au bureau de sondage IRB field Services.

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

Pradella, S., Kryvobokov, M. (2022), « Observatoire wallon des loyers 2022 (enquête 2021) », Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie, *Rapport*, Charleroi, 176 pages.

Kryvobokov, M. (2022), « Housing rental submarkets in hedonic regression: econometric arguments and practical application », *Journal of Housing and the Built Environment*, 28 pages  
<https://rdcu.be/cV31m>

## **4.2. La grille indicative des loyers : actualisation 2022**

Selon le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, la grille indicative des loyers doit être adaptée annuellement à l'évolution du marché locatif sur la base d'un échantillon représentatif d'habitations mises en location sur l'ensemble de la Wallonie (art. 89). Conformément à l'arrêté d'application, le CEHD a exécuté cette actualisation en 2022.

L'arrêté ministériel portant la nouvelle grille indicative des loyers a été signé par le Ministre du Logement le 1er juin 2022. À la même date, le CEHD a mis à jour le site de la grille des loyers <https://www.loyerswallonie.be> en utilisant les données actuelles pour le calcul des loyers indicatifs (issues de l'enquête 2021). Cette grille actualisée est désormais valable jusqu'au 31 mai 2023.

Au cours de l'année 2022, le CEHD a effectué plusieurs améliorations du site (des images, des descriptions, etc.) et de son back-office, en partenariat avec la société informatique EOCENE, pour rendre l'outil plus opérationnel pour les utilisateurs.

Au cours des quatre années de fonctionnement du site de la grille (entre mars 2019 et février 2023), plus de 207.500 estimations complètes ont été faites par les utilisateurs.

Les réponses aux questionnements (par email et par téléphone) des utilisateurs de la grille des loyers font désormais partie des tâches réalisées par le CEHD. Les questions concernent principalement le choix des modalités des attributs et l'application des résultats des estimations. Au cours de l'année 2022, le CEHD a reçu et a répondu plus d'une cinquantaine de courriels soulevant différentes questions ou problématiques.

**Pour en savoir plus :**

Consultez notre site : [www.loyerswallonie.be](http://www.loyerswallonie.be)

## 5. Observatoire des prix

La première édition, publiée en 2019, présentait les principaux indicateurs du marché du logement en Wallonie et ses évolutions récentes. Destinée à l'ensemble des acteurs publics du logement et de l'habitat durable ainsi qu'aux acteurs économiques, associatifs ou de la société civile, l'étude présente les principaux indicateurs du marché de logements en Wallonie et ses évolutions au cours des années récentes.

Dans cette seconde édition, le CEHD a apporté de nouveaux thèmes comme l'analyse comparée des prix en Wallonie avec une sélection de pays en Europe, l'indice d'accessibilité à la propriété, les ratios price-to-income (prix/revenus) et price-to-rent (prix/loyer), un modèle de valorisation des prix des logements ainsi que l'élasticité de l'offre par rapport au prix. Ces nouveautés sont essentielles et distinctes dans le secteur où les analyses sur le marché du logement sont nombreuses.

Le contexte démographique, en tant que demande en logements, et l'évolution du parc de logements, en tant qu'offre, sont analysés avec les représentations cartographiques à l'échelle communale. Pour ce qui est de l'évolution des transactions entre 2011 et 2021, la part des transactions d'appartements a augmenté d'environ 5% à concurrence des maisons 2-3 façades. C'est une hausse assez importante du fait que les appartements sont surtout situés dans les grandes villes, mais l'augmentation de ce type de logement est visible à l'échelle régionale.

La 4<sup>e</sup> partie du rapport fait état des lieux de l'évolution des prix notamment en Europe et surtout dans les pays frontaliers en fonction de l'évolution des prix en Wallonie. En l'espace de 10 ans, les prix ont évolué très différemment au sein de notre continent. L'accroissement du prix des logements en Wallonie reste faible comparé à l'évolution dans la majorité des pays de l'Union. Il est rapporté que les prix des logements dans les pays et les régions limitrophes ne sont pas sans effets pour la Wallonie. Les prix élevés dans le Grand-Duché du Luxembourg influencent les prix dans les communes situées dans l'arrondissement d'Arlon de même que les prix (faibles) dans le Nord-Pas-de-Calais (France) sont similaires dans les communes wallonnes frontalières avec la France.

Cette partie du rapport prend fin avec la présentation du ratio price-to-rent, autrement dit la relation entre le prix d'un logement et le loyer. Cet indicateur est inédit en Wallonie étant donné que seul le CEHD possède les données des loyers en Wallonie. Il permet de nuancer la préférence qu'un ménage aura entre l'acquisition ou la location d'un logement. Pour les quatre dernières années, le ratio a augmenté pour tous les types de logements. Cela indique que les prix des logements ont augmenté proportionnellement plus que les loyers.

Un autre indicateur propre à la Wallonie a été développé dans ce rapport, l'accessibilité financière à la propriété. Cet indice mesure la part du revenu disponible qu'un ménage représentatif consacrerait aux charges liées à la propriété d'un logement. Rétrospectivement, l'accession à la propriété s'est améliorée sur les 10 dernières années selon les données utilisées dans le calcul de l'indice (à savoir une déclaration de revenus commune à l'impôt). Pour les ménages d'une personne, l'accession à la propriété reste toujours plus difficile que pour un ménage de deux personnes, et cela par tout temps.



La simulation de l'achat d'un bien en 2011 et en 2021 montre que la part de la charge de crédit en fonction du revenu a diminué sur les 10 dernières années notamment grâce à l'abaissement des taux hypothécaires et la hausse des revenus.

Ensuite, le CEHD a cherché d'autres facteurs qui peuvent expliquer la différence d'accession à la propriété entre les communes. Plusieurs éléments ont été identifiés tels que le nombre d'entrées de Bruxelles vers les communes wallonnes, la part des ménages isolés ou monoparentaux parmi l'ensemble des ménages ainsi que la part des maisons 4 façades parmi l'ensemble des transactions. L'influence de ces variables a été évaluée à travers une approche économétrique.

Les résultats de l'approche montrent que plus la part des entrées venant de Bruxelles est élevée, plus il est difficile d'accéder à la propriété dans cette commune (effet observé dans le Brabant wallon et dans le nord du Hainaut). Au contraire, plus il y a de ménages isolés ou monoparentaux, plus il est facile d'accéder à la propriété dans la commune. Le signe négatif de cette variable montre qu'il y a une éviction de ce type de ménages dans les communes inaccessibles.

La dernière partie du rapport concerne la valorisation des prix des logements. Le CEHD s'est également penché sur ce sujet afin d'établir son propre modèle et à l'échelle de la Wallonie. Il en ressort que les prix observés sont supérieurs aux prix estimés dans les provinces du Brabant wallon (+6,7%) et de Namur (+3,3%). Cela est un signe de surévaluation du marché qui peut résulter également de l'attractivité territoriale de ces provinces.

L'élasticité de l'offre par rapport au prix des logements en Wallonie est une des nouveautés aussi dans ce rapport. Il est défini comme la capacité de l'offre de logements à augmenter ou à diminuer par rapport à la variation du prix des logements. L'élasticité de l'offre est élevée pour les appartements signifiant que l'offre pour les appartements augmente proportionnellement plus que le prix. En effet, lorsque le prix augmente de 1%, l'offre augmente de 1,7%. À l'inverse, dans la région bruxelloise, l'élasticité est inférieure à l'unité (0,5), l'offre augmente ainsi moins rapidement que les prix.

Cette deuxième édition de l'observatoire des prix immobiliers résidentiel permet de mettre en avant de nouveaux éléments sur le marché de l'immobilier. Bien que la production de logements soit deux fois plus importante que l'accroissement du nombre de ménages et trois fois plus importante que l'accroissement de la population, le marché reste à rude épreuve. L'offre de logements ne satisfait pas à la demande en logements dans certaines communes. La dynamique des transactions résidentielles témoigne de l'hétérogénéité de l'offre de logements entre les villes. Les divergences d'attractivité territoriale au sein de la région couplée aux différences de composition de l'offre de logements entre les villes entraînent un déséquilibre important au niveau des prix des logements.

## 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.

### 6.1. Discrimination dans l'accès au logement

Ce projet s'inscrit dans la continuité de l'étude sur les facteurs déterminant les pratiques discriminatoires dans l'accès au logement, présentés dans le rapport d'activité précédent. Pour rappel, le 10 décembre 2020, le Gouvernement wallon a approuvé une note d'orientation relative à la lutte contre la discrimination dans laquelle il instaurait le recours aux contrôles-mystères. Dans ce cadre, le CEHD avait été chargé par le Ministre du Logement, des Pouvoirs locaux et de la Ville de lui transmettre une étude portant sur « les critères objectifs qui permettraient de mener des contrôles mystères d'initiative ».

Pour répondre à cette demande, le CEHD avait procédé à une revue de la littérature scientifique portant sur les tests par correspondance, mise en œuvre pour mesurer les phénomènes de discrimination dans le logement. Au total, le CEHD avait analysé 32 études et rapports indépendants, publiés sur la période 2000-2020 et couvrant neuf pays (Belgique, Canada, Espagne, États-Unis, France, Italie, Norvège, Royaume-Uni, Suède).

Cette analyse de la littérature a permis notamment de mettre en évidence un effet quartier. D'après les études disponibles, il apparaît en effet que les discriminations sont plus fréquentes dans les zones très homogènes (tant sur le plan des origines « ethniques » que sur celui des revenus), 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.

Au vu de ces résultats, le CEHD a entrepris, dans le cadre de son programme d'activités, d'évaluer le risque de pratiques discriminatoires suivant les territoires. Sur base des données disponibles, il s'agit d'identifier des zones à risque suivant différents indicateurs chiffrés. L'hypothèse sous-jacente, lourdement documentée par les études internationales existantes, est que plus la population d'une zone géographique est homogène (d'après les données disponibles) sur le plan économique et social plus la probabilité est forte que l'on soit face à une situation d'entre-soi, propice d'après la littérature scientifique à l'apparition de faits de discrimination.

Pour répondre à cette question, le CEHD a inventorié les données disponibles auprès de Statbel. Il s'avère que celles-ci permettent de créer des indicateurs en matière de mixité ethnique, de mixité de revenus, de mixité de statut d'occupation ainsi que des indications quant à la valeur des biens immobiliers. La plupart des données ne sont disponibles qu'à l'échelle de la commune ; seules les données sur les revenus sont à l'échelle du secteur statistique.

Le premier indicateur vise à évaluer le risque de discrimination au vu de la situation économique des ménages. Les paramètres qui, selon la littérature, influent sur la discrimination et qui permettent de conclure à une certaine aisance des habitants du quartier (ou au contraire à leur pauvreté) sont : le taux de propriétaires occupants, le niveau de revenus et leur disparité et enfin la valeur des biens immobiliers. Quatre autres indicateurs ont été créés permettant d'évaluer le risque en fonction de l'origine des personnes. Chacun de ces indicateurs permet de cibler une population particulière : non Belges et Belges d'origine étrangère, personnes originaires d'un pays ne faisant pas partie de l'UE 27 ni du Royaume-Uni, personnes issues de minorités visibles (c'est-à-dire les ressortissants d'un pays d'Amérique latine, d'Afrique ou d'Asie) et enfin, les personnes issues d'une minorité visible ou d'un pays de l'Europe de l'Est. Ces différents indicateurs permettent de cibler de façon plus ou moins resserrée les zones géographiques où les personnes susceptibles d'être victimes de discriminations : si tous les étrangers peuvent faire l'objet de discriminations, certains sont plus susceptibles d'y être confrontés comme les personnes issues de minorités visibles. Il est dès lors intéressant de disposer de plusieurs indicateurs permettant d'appréhender le risque pour chaque population spécifique.

Il a ensuite été procédé à une cartographie des résultats pour les différents indicateurs. Les cartes produites mettent en évidence que, à l'échelle de la Wallonie, les zones les plus homogènes tant sur le plan des revenus que de l'origine « ethnique » des ménages (donc les zones les plus susceptibles de voir des faits de discrimination émerger selon la littérature) se situent en dehors des grandes villes. La zone située de part et d'autre de la dorsale wallonne, notamment entre Namur et Liège, donne ainsi le plus de signes d'entre-soi avec très peu de mixité quant à l'origine ethnique de sa population et des revenus élevés à l'échelle de la Wallonie. À l'inverse, les communes de la dorsale wallonne ressortent comme peu risquées en termes de discrimination, ce qui est logique dans la mesure où elles concentrent les bas revenus, mais aussi où elles sont caractérisées par une population beaucoup plus métissée que les communes plus rurales.

Pour mieux évaluer les risques de discrimination dans les zones concentrant la majeure partie des parcs immobiliers acquisitifs et locatifs, à savoir les villes, le CEHD a créé des indicateurs *ad hoc* se concentrant sur les zones urbaines, c'est-à-dire les communes reprises dans la classification des régions urbaines en Belgique comme agglomération ou zones de migrations alternantes. Cette deuxième série d'indicateurs a permis de faire apparaître plus de contrastes au sein des zones urbaines et permis d'identifier des zones plus à risque (entre-soi plus manifeste). Malheureusement, le fait que la plupart des données utilisées soient à l'échelle communale et non du secteur statistique empêche une analyse fine du risque à l'échelle infracommunale.

Au total, il ressort qu'une part non négligeable des transactions acquisitives et locatives en Wallonie se déroulent dans zones exposées fortement ou moyennement au risque de discrimination. Il s'agit bien de mesurer un risque et non un recensement des pratiques discriminatoires effectives. Seul le suivi statistique complet de la mise en œuvre des contrôles-mystères dans les prochaines années en Wallonie permettra de donner un recensement de ces faits délictueux.

Par cette étude, le CEHD a fait la preuve qu'il est possible d'identifier les zones d'entre-soi et donc les risques de discrimination sur base des données existantes. Cela peut constituer un outil très performant pour mener des actions de ciblage dans le cadre des contrôles qui seront effectués à l'avenir par les services administratifs.

La cartographie qui en résulte demanderait cependant à être affinée grâce au recours à des informations plus précises (sans doute disponibles lorsque le Censur 2021 sera accessible). Elle demanderait également à être confirmée par le retour des contrôles-mystères effectués par l'administration (monitoring des contrôles mystères).

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

ANFRIE M.-N. (2022), *Aide au ciblage des zones géographiques pour la lutte contre les discriminations dans l'accès au logement*, Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie, Note de recherche, Charleroi

## 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. Évaluation ex-ante de propositions d'action visant le développement et le redéploiement du logement public

Le logement public traverse, en Wallonie et partout en Europe, de profondes mutations (évolution démographique, rénovation énergétique massive, précarité accentuée, etc.) qui l'amènent à redéfinir de nouvelles perspectives. La SWL a sollicité le CEHD pour l'accompagner dans le cadre d'une recherche exploratoire de nouvelles pistes de développement du secteur, tirées notamment des politiques mises en œuvre à l'étranger.

Ce projet a pour objectif de permettre à la SWL d'élaborer sa stratégie de redéploiement et de financement du logement public en Wallonie en vue de la nouvelle mandature régionale 2024-2029, c'est-à-dire de faire émerger de manière ascendante les principales propositions prioritaires d'action et de fournir une base objectivée – quantitativement et qualitativement – afin de coordonner les différents services de la SWL sur les priorités. L'idée est de faire converger le secteur du logement public wallon sur une vision commune des enjeux prioritaires pour le secteur à l'horizon d'une décennie.

Ce projet serait mis en œuvre à l'aide d'une méthode pour construire un consensus sur des propositions, à savoir une démarche ascendante d'identification des propositions, une estimation de la disponibilité des données et une sélection des propositions prioritaires à évaluer, une implémentation du guide d'évaluation spécifique, la rédaction des fiches d'évaluation de chacune des propositions prioritaires et enfin, les propositions préliminaires de la stratégie de redéploiement et de refinancement du logement public.

Au cours de l'année 2022, le Centre a mené un travail exploratoire et surtout conduit la rédaction d'un projet de recherche qui devrait aboutir à une convention de marché public « in house ». La recherche serait menée concrètement dès 2023.

## **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**

Le Projet de création d'une grille indicative pour les loyers étudiants s'inscrit dans le Plan de relance de la Wallonie (PRW – Projet 247) qui vise, entre autres objectifs, à faire émerger une société inclusive où les droits fondamentaux des Wallons et des Wallonnes sont respectés. À cet égard, les prix pratiqués actuellement sur le marché du logement peuvent être considérés comme un facteur d'exclusion. En effet, ces prix peuvent être dissuasifs pour les jeunes issus des milieux les moins favorisés et, par la même occasion, constituer un obstacle à leur accession aux études et impacter fortement leur vie professionnelle future. Pour répondre à cette précarité étudiante croissante, le 10 février 2022, le Gouvernement wallon a approuvé le lancement d'une étude sur l'instauration d'une grille des loyers étudiants dans le cadre du plan *Get up Wallonia*. À l'instar de la grille des loyers sur les résidences à titre principales, cette nouvelle grille devra permettre de maintenir les loyers étudiants dans une fourchette de prix raisonnables au vu des biens sur le marché et des capacités financières des étudiants, tout en garantissant une juste rémunération des bailleurs en rapport avec les caractéristiques des biens qu'ils mettent sur le marché.

Afin de récolter les données nécessaires à l'élaboration de la grille, le CEHD a choisi l'approche méthodologique lui permettant d'accéder le plus directement à la réalité du marché, à savoir interroger les étudiants kotteurs sur les caractéristiques de leur logement ainsi que sur le montant de leur loyer.

Il a donc été décidé de mener une enquête en ligne auprès de l'ensemble des étudiants kotteurs fréquentant l'implantation wallonne d'un établissement d'enseignement supérieur (EES). Toutes les données nécessaires à l'élaboration de la grille sont issues de cette enquête en ligne, que ce soit pour la fixation des prix ou la caractérisation du parc (élaboration d'une typologie des kots).

Pour toucher le public cible, le CEHD a collaboré avec les établissements d'enseignement supérieur (EES) présents en Wallonie. Le groupe de travail mis en place réunit dix-neuf des EES sur les vingt-huit ayant une implantation en Wallonie, ce qui représente 96% des étudiants faisant des études en Wallonie. Par ailleurs, six EES qui ne participent pas au groupe de travail ont relayé l'enquête auprès de leurs étudiants. Cette implication des EES a permis au CEHD de contacter 99% des étudiants de la région.

Le travail effectué durant cette première année du projet a consisté en la préparation du questionnaire (revue de la littérature scientifique, test du questionnaire, programmation sur le logiciel Lime survey), la réalisation de l'enquête proprement dite et enfin, le nettoyage et le traitement des données récoltées.

L'enquête a été lancée à deux reprises : en mai (année académique 2021-2022) et en octobre (année académique 2022-2023). Cette deuxième vague a permis de prendre la mesure de l'inflation sur le marché des kots et surtout, d'avoir une première grille indicative des loyers se basant au mieux sur les prix réellement pratiqués. La première vague de l'enquête a récolté 3.091 réponses exploitables. D'après notre estimation, cela correspond à un taux de sondage compris entre 4,0% et 7,9%, ce qui est supérieur aux standards statistiques et à ce qui est exigé dans d'autres enquêtes socio-économiques officielles. Pour la deuxième édition, la taille de l'échantillon brut obtenu est de 4.407 observations.

Les données collectées lors de la première vague de l'enquête ont fait l'objet d'un important travail de consolidation et d'enrichissement *via* le recours au géocodage et au croisement, dans le respect des exigences du RGPD, avec la base de données administrative des certificats PEB gérée par le SPW.

Dans le cadre du projet de création de la grille des loyers pour le logement étudiant, DB-GIS Consulting, une société géomatique, a effectué le géocodage de logements étudiants et le calcul des distances entre ceux-ci et différents points d'intérêt. Ce travail a été réalisé dans le cadre d'un marché public portant sur le traitement des données géographiques en Wallonie lancé par le CEHD. Ce travail a permis de générer des informations précieuses concernant la localisation des kots recensés par rapport à certains équipements intéressants pour l'étudiant (établissement d'enseignement, gare SNCB, centre urbain, etc.). En outre, la qualité des données de l'échantillon relatives à la performance énergétique a été considérablement améliorée. Ces données importantes seront utilisées dans le modèle de la grille des loyers. Le même travail est en cours de réalisation pour les données récoltées lors de la deuxième vague.

Sur base des données de la première édition, une typologie des logements étudiants en Wallonie a été élaborée. Il s'agit de la première description de ce parc réalisée à ce jour. Le rapport annuel du projet, approuvé par le comité d'accompagnement en décembre 2022, dresse un portrait détaillé de ce parc (localisation, types et âge des bâtiments, types de logements, superficie des logements, description des parties communes et privatives (notamment cuisine et sanitaires), performance énergétique, ameublement, etc.). Il présente aussi les niveaux des loyers pratiqués ainsi que quelques caractéristiques socioéconomiques des étudiants locataires.

À partir de ces premiers résultats, le CEHD a rédigé différents documents préparatoires à une note au Gouvernement proposant plusieurs pistes pour l'élaboration de la grille. Le travail d'élaboration de la grille indicative des loyers des logements étudiants sera poursuivi en fonction des options retenues par le Gouvernement. Une première version de la grille est prévue en juin 2023.

### **En savoir + :**

Anfried, M.-N., Coban, E., Staron, T. (2022), « Grille indicative des loyers des logements étudiants – Enquête mai 2022 – Rapport annuel 2022 », Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie, *Rapport*, Charleroi, 100 pages.

## **9. Activités d'enseignement**

### **9.1. Certificat universitaire en gouvernance des territoires**

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, le CEHD participe à la conception et à la mise en œuvre du 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.

Le certificat en était à sa troisième édition.

Deux chercheurs du Centre ont dispensé les cours suivants au cours du premier semestre 2022: 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 2022 s'est clôturée par un bilan positif et le Conseil d'administration du Centre a décidé de renouveler sa convention avec l'UCLouvain.

La quatrième 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. Prix NovaTectum du mémoire de la Société wallonne du logement**

Avec le soutien du Ministre wallon du Logement, la SWL a mis sur pied le premier prix wallon récompensant le mémoire présenté dans le cadre de l'enseignement supérieur en Fédération Wallonie Bruxelles, et promouvant le logement public. L'objectif est d'encourager et de faire connaître la recherche innovante – toutes disciplines confondues – sur le logement en Wallonie. Depuis 2022, 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.

Le CEHD est étroitement associé à l'opération par le porteur du projet, la SWL. Il est membre du comité décernant le prix. À ce titre, le CEHD a participé à différentes actions (promotion, examen des candidatures, évaluation des mémoires, etc.). Le premier prix a été décerné le 20 mai 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 2022

Le compte de résultat 2022 se termine par un boni. Celui-ci est dégagé sur les contrats de recherches ou la réalisation de prestations de conseil auprès de clients publics, afin d'alimenter les fonds propres de l'ASBL (assez faible au prorata de son chiffre d'affaires). Le bilan comptable présente quelques réserves de fonds propres. La situation de trésorerie permet aussi le bon fonctionnement du Centre. En dix ans, le Centre a assuré sa santé financière et ne supporte, à ce jour, aucun encours de dette.

Le subventionnement de fonctionnement de l'année 2022, concerné par deux arrêtés de subvention portant sur les périodes du 1<sup>er</sup> juillet 2021 au 30 juin 2022 et du 1<sup>er</sup> juillet 2022 au 30 juin 2023, couvre toutes les activités du Centre<sup>1</sup>. Les deux subventions ne se répartissent pas de manière proportionnelle sur les années comptables (01/01 au 31/12), car le rythme de consommation de l'enveloppe budgétaire, allouée par la Région wallonne, n'est pas linéaire. Le taux de consommation de la subvention 2021-2022 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 2022, le contrat avec la Communauté germanophone (voir supra pour le détail des prestations visées) a été honoré. Ces ressources ont représenté pratiquement 5% des recettes de l'année 2020 (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. Au cours de l'année 2022, l'équipe a comptabilisé 7 ETP (réparti sur 8 collaborateurs inscrits au registre du personnel). Pour l'année 2022, le CEHD a pu récupérer un poste en renfort de personnel. Un engagement pour une mission nettement définie a été conclu dans le cadre d'un projet du Plan de Relance de Wallonie.

En 2022, plusieurs projets ont été concrétisés.

- 1) L'Observatoire des loyers est aujourd'hui la plus importante mission – en moyens et en objectifs – du Centre. Le dispositif créé par le décret du 15 mars 2018 (article 89) et son arrêté d'exécution (AGW du 25 avril 2019) a atteint son plein régime de fonctionnement. D'une part, la grille des loyers a été actualisée pour la période du 1<sup>er</sup> juin 2022 au 31 mai 2023 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. D'autre part, le CEHD a publié son rapport annuel 2022 sur l'état et les niveaux de loyers du marché locatif privé en Wallonie. Il s'agit de la cinquième édition depuis 2018, ce qui offre une ressource de connaissance pour tous les acteurs du secteur locatif privé. L'inflation et l'indexation, qui en a découlé partiellement, ont été deux phénomènes particulièrement mesurés durant cette année 2022.
- 2) La qualité de l'habitat, mission d'étude entamée dès la création du centre, n'est pas restée sans avancées importantes au cours de l'année écoulée. Premièrement, le Centre a mis au point une nouvelle méthode originale et plus recentrée pour conduire l'enquête sur la qualité de l'habitat en Wallonie qui se réalise traditionnellement – en l'absence de textes légaux encadrant cette statistique publique régionale – tous les dix ans. L'enjeu était de diminuer considérablement le coût comparativement à la dernière édition de l'enquête. Un marché public a donc été préparé et attribué au cours du dernier trimestre 2022. L'exploitation des données sera réalisée en 2023 et devrait permettre de publier un portrait très attendu de la qualité de l'habitat en Wallonie.

---

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

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. Ce projet examine régulièrement la qualité et la performance énergétiques du parc de logement locatif privé à travers une application en ligne permettant aux candidats-locataires de faire un choix optimal de logement (sous réserve de leur contrainte budgétaire). Une analyse détaillée des consommations énergétiques et de l'évolution des prix a permis de réagir au contexte d'inflation galopante de 2021 et 2022. De même, le Centre a dressé le profil des utilisateurs de cet outil et il a été constaté une nette augmentation de l'utilisation au cours de cette période.

- 3) Le programme d'activités du Centre consacre chaque année des moyens à l'examen de problématique plus spécifiquement sociale (c'est-à-dire moins centrée sur les bâtiments résidentiels ou les coûts du logement). L'objectif poursuivi est de mieux comprendre les comportements et la situation des ménages dans l'accès au logement. Ainsi, en 2022, le conseil scientifique apporté par le Centre au Gouvernement wallon afin de contribuer à la réalisation du plan de lutte contre la discrimination dans l'accès au logement, s'est poursuivi. Pour rappel, ce plan prévoit notamment la réalisation de contrôles-mystères, une méthode d'enquête statistique pour repérer et prouver l'existence de pratiques discriminatoires. Dans ce cadre, le CEHD a réalisé le premier essai de mesure du risque de discrimination à partir des contextes territoriaux en vue de distinguer les zones les plus à risques. Le risque de discrimination au logement est évalué au vu de la situation économique des ménages, d'une part, et de l'origine des personnes. De nombreux autres risques existent, mais les deux principaux ont été retenus. Le Centre a remis la première cartographie du risque de discrimination, à l'échelle de la Wallonie, où il ressort que les zones les plus homogènes tant sur le plan des revenus que de l'origine « ethnique » des ménages (donc les zones les plus susceptibles de voir des faits de discrimination émerger selon la littérature) se situent en dehors des grandes villes.
- 4) Dans le cadre de l'observatoire des prix immobiliers, le Centre a mené une étude plus en profondeur des tendances de notre marché acquisitif. Les statistiques sur les prix immobiliers émanent de nombreux réseaux d'agences immobilières privées ou de fédérations professionnelles (notamment le notariat) pour mettre en évidence les dernières tendances trimestrielles. Pour le CEHD, il ne s'agit de se livrer à un exercice similaire, mais d'observer les indicateurs clés sur le long terme du marché acquisitif wallon et les éventuels points de basculements qui seraient en cours. Ainsi, la deuxième édition, plus étoffée, de l'observatoire des prix immobiliers en Wallonie a été réalisée cette année. De nombreux nouveaux indicateurs ont été mis au point pour la situation en Wallonie : l'analyse comparée des prix en Wallonie avec une sélection de pays en Europe, l'indice d'accessibilité à la propriété, les ratios price-to-income (prix/revenus) et price-to-rent (prix/loyer), un modèle de valorisation des prix des logements ainsi que l'élasticité de l'offre par rapport au prix. Aucune autre publication ne rassemble à ce jour tous ces indicateurs de manière panoptique. L'aide à la décision en matière pour les politiques d'accession à la propriété peut désormais s'appuyer une perspective analytique de long terme, complémentaire des baromètres nombreux existants.

Outre ces recherches appliquées et d'aide à la décision inscrite au cœur de son programme d'activités, le CEHD a mené plusieurs autres projets exceptionnels.

- 5) En 2022, le projet 247 du Plan de Relance de la Wallonie en vue de créer une grille indicative du logement étudiant a entamé sa mise en œuvre. Il a été une priorité pour le Centre. Un groupe de travail avec les établissements d'enseignement supérieur présents sur le territoire de la Région wallonne a été mis en place dès le premier trimestre 2022. Une première enquête, inédite en Wallonie, a été réalisée sur le parc locatif auprès des étudiants durant l'année académique 2021-2022.



Ces premiers résultats ont dressé le premier portrait statistique disponible du logement étudiant en Wallonie. Dès la rentrée académique 2022-2023, le Centre a organisé la deuxième enquête sur les loyers et la qualité du logement étudiant en Wallonie. Grâce à ce travail intensif, une base de données est désormais disponible pour mieux connaître cette réalité sociale importante et concevoir un outil d'estimation du loyer « juste » dans ce segment du marché locatif particulièrement exposé aux poussées inflationnistes des loyers en raison de la pression démographique étudiante en augmentation constante depuis trente ans au moins. L'outil est attendu pour la rentrée 2023 suivant les décisions qui seront prises par le Gouvernement wallon.

- 6) En collaboration avec la Société wallonne du Logement, l'observatoire du logement public a permis de concevoir, de manière participative avec les cadres de la Société, un projet en vue de préparer la prochaine stratégie d'action en matière de logement public. En effet, il a été possible d'identifier des pistes nouvelles de redéveloppement et de redéploiement du logement public. Celles-ci devraient être analysées au cours de l'année 2023 grâce au soutien de la SWL.

Sur le plan institutionnel, Monsieur Julien Cornet a pris définitivement la présidence du Conseil d'administration du Centre lors de l'Assemblée générale annuelle du 30 mai 2022. Il a construit, dès sa prise de fonction, une relation de confiance avec l'ensemble du personnel et il a souhaité œuvrer au développement de nouvelles missions pour le Centre.

Le CEHD défend l'importance de voir inscrire ses missions dans le Code du logement et de l'habitation durable, et ce près de 10 ans après sa création par le Gouvernement wallon. Le projet d'intégration du CEHD au sein de la Société wallonne du Logement a poursuivi son examen au sein du Gouvernement wallon. Pour rappel, l'objectif est de doter le CEHD de mission de service public en matière de collecte de données en raison de l'évolution de la législation européenne et nationale en matière de protection des données à caractère personnel, mais aussi de données en libre accès.

L'année 2023 ouvre de très nombreuses perspectives. D'abord, la création d'une grille indicative pour le logement étudiant devrait être adoptée par le Gouvernement wallon et cela constituera, pour le Centre, un nouveau segment du logement et un nouveau public de citoyens qui bénéficieront à l'avenir de ses services. Ce projet sera un élément majeur de l'activité 2023 du Centre. Ensuite, deux chantiers de recherche innovante relative aux nouvelles pistes de développement du logement public et à la régulation des loyers privés débiteront en 2023. Enfin, l'année 2023 devrait permettre au Centre de faire le bilan de la qualité de l'habitat, dix ans après le dernier bilan qui avait été la mission marquant les premiers mois d'activités du Centre. Une belle manière de constater et reconnaître la qualité des services rendus par le Centre.

## PARTIE 2 – GESTION INSTITUTIONNELLE ET BUDGÉTAIRE

### 1. Gestion des Ressources humaines

#### 1.1. Personnel 2022

##### 1.1.1. Cadre du personnel

L'équipe du CEHD se composait de 8 collaborateurs au 31/12/2022.

Le tableau ci-dessous reprend les entrées et sorties de personnel en 2022, ainsi que les équivalents temps plein effectifs auxquels ils correspondent :

Nom	Fonction	Horaire/ semaine	Date d'entrée	Date de sortie
Pradella Sébastien	Directeur	38,00	16/04/12	
Anfrie Marie-Noëlle	Chargée de recherches	38,00	16/04/12	
Boucher Alexandra	Secrétaire	38,00	07/10/13	
Kryvobokov Marko	Chargé de recherches	38,00	12/11/12	
Hubert Jérôme	Chargé de recherches	38,00	24/02/20	
Coban Erhan	Collaborateur scientifique	38,00	01/02/2022	31/01/2024
Staron Thi	Collaboratrice scientifique	38,00	07/06/2022	
Delinte Axelle	Chargée de recherche (en remplacement)	38,00	01/07/2022	
<b>Total ETP 2022</b>				

##### 1.1.2. Bilan social en ETP

*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	6,9	4,0	2,9
Temps partiel	1002	0,2	0,0	0,2
Total en équivalents temps plein (ETP)	1003	7,0	4,0	3,0
Nombre d'heures effectivement prestées				
Temps plein	1011	10.192	5.373	4.818
Temps partiel	1012	295	0	295
Total	1013	10.487	5.373	5.113
Frais de personnel				
Temps plein	1021			
Temps partiel	1022			
Total	1023	526.885,72	301.628,83	225.256,89
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033			

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	8	0	8
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	6	0	6,0
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	1	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	4	0	4,0
de niveau primaire	1210	0	0	
de niveau secondaire	1211	0	0	
de niveau supérieur non universitaire	1212	1	0	1,0
de niveau universitaire	1213	3	0	3,0
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130	0	0	
Employés	134	8	0	8,0
Ouvriers	132	0	0	
Autres	133	0	0	

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

Au cours de l'exercice	Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de l'entreprise
Nombre moyen de personnes occupées	150		
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	2	0	2,0
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	210	1	0	1,0
Contrat à durée déterminée	211	0	0	
défini				
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	212	0	0	
Contrat de remplacement	213	1	0	1,0
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	0	0,0
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	310	0	0	0,0
Contrat à durée déterminée	311	0	0	
défini				
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	312	0	0	
Contrat de remplacement	313	0	0	
Par motif de fin de contrat				
Pension	340	0	0	
Chômage avec complément d'entreprise	341	0	0	
Licenciement	342	0	0	
Autre motif	343	0	0	0,0
Dont : le nombre de personnes qui continuent, au moins à mi-temps, à prêter des services au profit de l'entreprise comme indépendants	350	0	0	

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

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

## 1.2. Recrutements 2022

Le Conseil d'administration, lors de sa séance du 3 mai 2022, avait décidé de la procédure d'engagement suivante :

- Un(e) collaborateur scientifique titulaire d'un master en sciences économiques ou en sciences de gestion (CDI, avec clause résolutoire, à temps plein).

Le Conseil d'administration, lors de la procédure écrite du 31 mai 2022, avait décidé de la procédure d'engagement suivante :

- Un(e) chargé(e) de recherches titulaire d'un master ou d'un doctorat en sciences géographiques, sciences économiques, sciences de gestion, sciences sociales ou sciences politiques, sciences psychologiques et de l'éducation OU en sciences, sciences agronomiques, sciences de l'ingénieur, sciences médicales, sciences de la santé publique avec une expérience professionnelle sur des matières économiques ou sociales en sciences économiques ou en sciences de gestion (Contrat de remplacement 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 04.05.2022 et le 20.05.2022 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 2 juin 2022, le Conseil d'administration a proposé le poste à Madame Thi Staron qui l'a accepté.

L'engagement effectif a eu lieu le 7 juin 2022.

### **1.2.2. Appel à candidatures – Engagement d'un(e) chargé(e) de recherches**

L'appel à candidatures a été mis en œuvre par le Conseil d'administration le 16.05.2022 et jusqu'à ce qu'un candidat remplaçant convienne et soit immédiatement employable, *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 10 juin 2022, le Conseil d'administration a proposé le poste à Madame Axelle Delinte qui l'a accepté.

L'engagement effectif a eu lieu le 1<sup>er</sup> juillet 2022.

## **2. Gestion de la crise sanitaire**

L'année 2022 a débuté avec toujours une obligation gouvernementale de prester 4 jours de télétravail par semaine.

Toutefois, cette obligation est levée début mars 2022 et le CEHD active une reprise progressive du travail, à mi-temps, en présentiel. Dès lors, à partir du 7 mars 2022, les collaborateurs prestant deux et trois jours de présentiel par semaine, en alternance.

Depuis le 18 avril 2022 et jusqu'à ce jour, les collaborateurs prestant, en présentiel, un minimum obligatoire de 3 jours par semaine, selon les nécessités du service.

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.

## **3. Intégration du CEHD au sein de la SWL**

Depuis 2020, le CEHD est engagé dans un projet gouvernemental d'intégration du CEHD au sein de la Société Wallonne du Logement. L'objectif est de créer de plus fortes synergies et surtout donner une assise juridique aux missions du CEHD en s'adossant organiquement à un organisme d'intérêt public existant.

Malheureusement, les incertitudes liées à ce projet qui a été adopté en première lecture par le Gouvernement wallon en juillet 2021 et qui n'a plus connu de suites concrètes depuis ont fait peser parfois des craintes au sein du personnel. La direction veille à poursuivre et de rassurer le personnel sur la continuité des activités sans modifications.

Des comptes-rendus réguliers sont adressés au Conseil d'administration pour connaître l'évolution des discussions sur le sort qui sera réservé au personnel (en termes de reconnaissance barémique, mais aussi de grades et de rangs au sens du code de la fonction publique).

## 4. Gestion budgétaire et comptable

### 4.1. Faits marquants

**01/07/2022 :** Dépôt des comptes annuels

Les comptes annuels, clôturés le 31 décembre 2021 et approuvés par l'Assemblée générale du 30 mai 2022 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.

**Avril 2022 :** Le réviseur d'entreprises a réalisé l'audit des comptes 2021. Le rapport de ce dernier a été présenté aux membres de l'Assemblée générale en date du 30 mai 2022.

**30/05/2022 :** Le Conseil d'administration et l'Assemblée générale approuvent les comptes 2021 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>Traitement des données géographiques</i>	15/08/2022	28/09/2022	DB GIS CONSULTING GIM WALLONIE	0,30 €/unité /	Oui OFFRE ECARTÉE
– <i>Enquête loyers 2023</i>	5/01/2023	3/03/2023	IRB FIELD SERVICES	165.248,49 €	Oui
– <i>Enquête sur la qualité de l'habitat</i>	18/11/2022	5/12/2022	IRB FIELDS SERVICES INCIDENCE	120.058,52 € 149.471,30 €	Oui Non

  

Marché public de services – Réponse à un appel d'offres	Date limite du dépôt des offres	Date de décision du C.A.	Pouvoir organisateur	Montant de l'offre (TVAC)	Offre retenue
– Accord-cadre de services à lots ayant pour objet « Soutien scientifique et méthodologique pour l'IBSA de perspective.brussels »   marché subséquent	10/11/2022	5/12/2022	IBSA perspective.brussels	11.192,50 €	Oui
– Réalisation d'une étude sur l'évaluation de l'impact de l'application des critères minimaux de salubrité et du permis de location sur la qualité des logements mis en location   Partenariat avec BDO Advisory	28/11/2022	25/11/2022	Région wallonne   Cabinet du Ministre du Logement, des Pouvoirs locaux et de la Ville	97.477,60 €	Oui

## 4.4. Comptes annuels

### 4.4.1. Bilan après répartition – exercice 2022

		Ex. 2022 Rep 2022 → Clô 2022		Ex. 2021 Rep 2021 → Clô 2021	
		01/01/2022 - 31/12/2022		01/01/2021 - 31/12/2021	
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>		29/58	<b>845.412,57</b>		<b>576.235,00</b>
<b>VII. Créances à un an au plus</b>		40/41	<b>42.828,82</b>		<b>0,00</b>
A. Créances commerciales		40	41.657,86		0,00
404000 PRODUITS A RECEVOIR			38.000,00		0,00
408000 ACOMPTES VERSES			3.657,86		0,00
B. Autres créances		41	1.170,96		0,00
411200 COMPTE COURANT ADMINISTRATION TVA			1.170,96		0,00
<b>IX. Valeurs disponibles</b>		54/58	<b>799.044,49</b>		<b>576.235,00</b>
550001 BELFIUS BE52 0888 9459 0409			147.920,58		95.535,27
550010 COMPTE EPARGNE 18-44			650.000,00		480.216,35
580100 CARTE BPAID			1.123,91		483,38
<b>X. Comptes de régularisation</b>		490/1	<b>3.539,26</b>		<b>0,00</b>
490000 CHARGES A REPORTER			3.539,26		0,00
<b>Montant total de l'actif</b>			<b>845.412,57</b>		<b>576.235,00</b>

CEHD ASBL  
Rue de l'Ecluse 21  
BE-6000 Charleroi  
BE841.809.612  
EUR

### Bilan interne

Page : 1  
24/02/2023  
Schéma mixte



## Bilan interne

		Ex. 2022	Ex. 2021
		Rep 2022 → Clô 2022	Rep 2021 → Clô 2021
		01/01/2022 - 31/12/2022	01/01/2021 - 31/12/2021
<b><u>CAPITAUX PROPRES</u></b>			
	10/15	77.983,97	73.175,05
<b>V. Bénéfice reporté</b>	140	77.983,97	73.175,05
140000 BENEFICE REPORTE		77.983,97	73.175,05
<b><u>DETTES</u></b>			
	17/49	767.428,60	503.059,95
<b>IX. Dettes à un an au plus</b>	42/48	140.964,90	99.146,76
C. Dettes commerciales	44	37.870,64	12.182,06
1. Fournisseurs	440/4	37.870,64	12.182,06
440000 FOURNISSEURS		29.532,30	6.017,87
444000 FACTURES A RECEVOIR		8.338,34	6.164,19
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	45	103.094,26	86.964,70
1. Impôts	450/3	22.586,39	19.265,14
451200 COMPTE COURANT ADMINISTRATION TVA		0,00	471,04
453000 PRECOMPTE RETENUS		22.586,39	18.794,10
2. Rémunérations et charges sociales	454/9	80.507,87	67.699,56
454000 OFFICE NATIONAL SECURITE SOCIALE		17.835,33	11.426,53
456000 PECULES DE VACANCES		62.672,54	56.273,03
<b>X. Comptes de régularisation</b>	492/3	626.463,70	403.913,19
493000 PRODUITS A REPORTER		626.463,70	403.913,19
<b>Montant total du passif</b>		<b>845.412,57</b>	<b>576.235,00</b>

	Ex. 2022 Rep 2022 → Clô 2022		Ex. 2021 Rep 2021 → Clô 2021	
		01/01/2022 - 31/12/2022		01/01/2021 - 31/12/2021
<b>COMPTE DE RESULTATS</b>				
<b>I. Ventes et prestations</b>		<b>820.235,69</b>		<b>715.184,74</b>
<b>A. Chiffre d'affaires</b>	70	818.554,49		713.587,54
700000 SUBSIDE DE FONCTIONNEMENT		641.755,92		683.042,54
700003 SUBVENTION PROJET 247 PRW - GILE		115.693,57		0,00
700311 PROJET COMMUNAUTE GERMANOPHONE		7.625,00		7.625,00
700313 PROJET SWCS - OPTIMISATION COUV. GEO		53.480,00		22.920,00
<b>D. Autres produits d'exploitation</b>	74	1.681,20		1.597,20
749002 COTISATIONS PERSONNELLES CHEQUES-REPAS		1.681,20		1.597,20
<b>II. Coût des ventes et des prestations</b>		<b>(815.303,50)</b>		<b>(713.081,65)</b>
<b>A. Approvisionnements et marchandises</b>	60	(218.987,10)		(173.454,69)
<b>1. Achats</b>	600/8	(218.987,10)		(173.454,69)
600003 PROJET GILE		(16.718,09)		0,00
600101 ENQUETE LOYERS PRIVES EN WALLONIE		(165.498,96)		0,00
600102 ENQUETE SUR LA QUALITE DE L'HABITAT		(28.953,97)		0,00
600309 PROJET IBSA		0,00		(5.720,00)
600311 PROJET COMMUNAUTE GERMANOPHONE		(5.878,00)		(163.639,19)
600313 PROJET SWCS - OPTIMISATION COUV. GEO		(1.938,08)		(4.095,50)
<b>B. Services et biens divers</b>	61	(45.385,50)		(67.318,91)
610001 LOYER		(12.002,36)		(11.408,40)
611030 ENTRETIEN ET REPARATION BATIMENT		0,00		(107,98)
612001 TELEPHONE/INTERNET		(1.311,96)		(1.313,41)
612002 FOURNITURES BUREAU ET CONSOMMABLES		(299,25)		(2.664,30)
612003 FRAIS POSTAUX		(148,02)		(388,41)
612004 PETIT MOBILIER ET MATERIEL BUREAU		0,00		(591,14)
612200 FOURNITURES INFORMATIQUES		(1.451,95)		(9.437,01)
612300 MAINTENANCE INFORMATIQUE		(10.908,92)		(21.236,03)
612510 ACHATS DE PUBLICATIONS		(278,56)		(1.422,31)
612520 PARTICIPATION COLLOQUES / SÉMINAIRES		0,00		(150,00)
612522 FRAIS DE JOURNÉE DU PERSONNEL		(654,40)		(496,50)
612600 FRAIS DE PUBLICATION		(618,99)		(336,76)
613000 FRAIS DE PUBLICITE		(1.682,99)		(109,99)
613200 PRESTATIONS SODEXO		(965,19)		(710,22)
613210 PRESTATIONS ACERTA		(3.817,97)		(3.478,14)
613220 PRESTATIONS COMPTABLE		(3.557,40)		(3.484,80)

CEHD ASBL

Rue de l'Écluse 21  
BE-6000 Charleroi  
BE841.609.612

EUR

## Bilan interne

Page : 4

24/02/2023

Schéma mixte

	Ex. 2022 Rep 2022 → Clô 2022		Ex. 2021 Rep 2021 → Clô 2021	
	01/01/2022 - 31/12/2022		01/01/2021 - 31/12/2021	
613230 PRESTATIONS REVISEUR D'ENTREPRISE		(1.179,76)		(2.359,50)
613240 PRESTATIONS DE CONSEIL SECURITE INFO		(4.150,30)		(4.561,70)
613250 PRESTATIONS DE SERVICES		0,00		(1.210,00)
614001 ASS. INCENDIE		(398,66)		(366,81)
614002 ASS. RC		(1.303,23)		(1.299,01)
614005 ASS. ASSISTANCE - DEPLACEMENT ETRANGER		(87,40)		(87,40)
616001 FRAIS DE CANTINE ET REUNION		(668,19)		(99,09)
<b>C. Rémunérations, charges sociales et pensions</b>	<b>62</b>	<b>(550.930,90)</b>		<b>(472.308,05)</b>
620200 REMUNERATIONS EMPLOYES		(364.810,53)		(311.913,90)
620210 DOUBLE PECULE VAC EMPLOYES		(24.465,77)		(21.880,81)
620211 PEC VAC EMPLOYEUR PRECEDENT		3.449,74		2.721,44
620212 DOUBLE PEC VAC EMPLOYEUR PRECEDENT		3.449,73		2.721,44
620213 PECULE DE VACANCES EUROPEEN		(1.073,54)		0,00
620220 PECULES VAC SORTIE ANN ACT EMPL		(2.460,79)		0,00
620230 PECULES VAC SORTIE ANN PREC EMPL		(6.091,71)		0,00
620240 PRIME DE FIN D'ANNEE EMPLOYES		(29.747,23)		(26.615,60)
620260 PECULE VAC COMPLEMENTAIRE EMPL		(2.529,03)		(1.785,48)
620261 PECULE DE VACANCES EUROPEEN COMPLEMENT		(88,40)		0,00
620400 REMUNERATIONS AUTRE PERSONNEL		0,00		(495,55)
621200 COTISATIONS PATRON ONSS EMPLOYES		(100.277,54)		(85.578,72)
621400 COTISATIONS PATRONALES ONSS autres catég		0,00		(6,60)
623000 AUTRES FRAIS DE PERSONNEL		(271,42)		0,00
623001 FORMATIONS DU PERSONNEL		(598,00)		0,00
623100 ASSURANCE LOI, CHEMIN DU TRAVAIL		(2.163,39)		(2.137,56)
623200 INDEMNITES TELETRAVAIL		(1.540,00)		(980,26)
623201 FRAIS DEPL DOM/TRAVAIL EMPLOYES		(700,65)		(631,08)
623202 FRAIS DE DEPLACEMENT TIERS PAYANT		(3.927,00)		(4.856,00)
623250 FRAIS DPLC. MISSIONS VOITURE		(857,99)		(888,41)
623251 FRAIS DE DPLC. MISSION TRANSP. PUBLIC		(165,00)		(79,00)
623300 CHEQUES REPAS NON DEDUCTIBLE		(6.357,20)		(5.184,20)
623301 CHEQUE REPAS DEDUCTIBLE		(2.764,00)		(2.254,00)
623400 FRAIS PREVENTION ET PROTECTION TRAVAIL		(541,67)		(508,76)
625000 DOTATION POUR PECULE DE VACANCES		(62.672,54)		(56.273,03)
625100 REPRISE PECULE DE VACANCES		56.273,03		44.118,03
627000 TFT Frais vers projets spécifiques		147.455,48		18.824,50
627303 Frais pers. 247 PRW - GILE		(98.975,48)		0,00
627313 Frais de personnel - Projet SWCS		(48.480,00)		(18.824,50)
<b>III. Bénéfice d'exploitation</b>	<b>70/64</b>	<b>4.932,19</b>		<b>2.103,09</b>
<b>Perte d'exploitation</b>	<b>64/70</b>			
<b>V. Charges financières</b>	<b>65/66B</b>	<b>(123,27)</b>		<b>(198,09)</b>
<b>A. Charges financières récurrentes</b>	<b>65</b>	<b>(123,27)</b>		<b>(198,09)</b>

	Ex. 2022 Rep 2022 → Clô 2022		Ex. 2021 Rep 2021 → Clô 2021	
	01/01/2022 - 31/12/2022		01/01/2021 - 31/12/2021	
3. Autres charges financières	652/9	(123,27)		(198,09)
656400 INT. RETARD TVA		0,00		(81,36)
657000 FRAIS DE BANQUE		(123,27)		(116,73)
VI. Bénéfice de l'exercice avant impôts	70/66	4.808,92		1.905,00
Perte de l'exercice avant impôts	66/70			
IX. Bénéfice de l'exercice	70/67	4.808,92		1.905,00
Perte de l'exercice	67/70			
XI. Bénéfice de l'exercice à affecter	70/68	4.808,92		1.905,00
Perte de l'exercice à affecter	68/70			

		Ex. 2022 Rep 2022 → Clô 2022 01/01/2022 - 31/12/2022	Ex. 2021 Rep 2021 → Clô 2021 01/01/2021 - 31/12/2021
<b><u>AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS</u></b>			
<b>A. Bénéfice à affecter</b>	70/69	<b>77.983,97</b>	<b>73.175,05</b>
Perte à affecter	69/70		
1. Bénéfice de l'exercice à affecter	70/68	4.808,92	1.905,00
Perte de l'exercice à affecter	68/70		
2. Bénéfice reporté de l'exercice précédent	790	73.175,05	71.270,05
790000 BENEFICE REPORTE EXERCICE PRECEDENT		73.175,05	71.270,05
<b>D. Bénéfice à reporter</b>	693	<b>(77.983,97)</b>	<b>(73.175,05)</b>
693000 BENEFICE A REPORTER		(77.983,97)	(73.175,05)

#### 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<sup>er</sup> juillet au 30 juin de l'année suivante afin de rencontrer les délais de versement de la part du pouvoir subsidiant.

##### **Charges à imputer**

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

## 5. Partenariats et collaborations

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

Durant l'année 2022, le CEHD a été invité à siéger ou à être représenté dans plusieurs comités d'accompagnement de recherches sur le logement en Wallonie.

### 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	12/07/2022
Projet « Observatoire des loyers privés en Wallonie »	11/04/2022, 20/05/2022, 23/06/2022, 15/09/2022, 19/10/2022, 24/11/2022
Projet « Optimisation de la couverture géographique des activités de crédit hypothécaire social en Wallonie »	28/01/2022
Plan de relance de la Wallonie	18/03/2022, 21/03/2022, 01/04/2022, 05/04/2022
Projet « Création de la grille des loyers pour le logement étudiant »	14/01/2022, 05/04/2022, 21/04/2022, 6/05/2022, 20/06/2022, 31/08/2022, 24/10/2022, 08/11/2022, 23/11/2022, 12/12/2022, 16/12/2022
Projet « Évaluation de l'impact de l'application des critères minimaux de salubrité et du permis de location »	15/11/2022, 25/11/2022, 28/11/2022
Budget Base Zéro	06/01/2022, 10/01/2022, 12/01/2022, 17/01/2022, 18/01/2022, 26/01/2022, 14/02/2022,
Plan SoP	30/03/2022, 21/09/2022, 23/11/2022
Projet « Enquête sur la qualité de l'habitat »	21/12/2022

### 5.3. Participation à des conférences et séminaires

#### 5.3.1. Participation active

**31/01/2022 :** Webinaire – « La performance énergétique des bâtiments » – Monsieur Jérôme Hubert

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

- 31/01/2022 : Webinaire CEHD « La performance énergétique des bâtiments »
- 01/04/2022 : Webinaire ESRI BeLux « Building information modeling »
- 10/05/2022 : Webinaire Belfius « Formules développées par Belfius pour la rénovation énergétique des bâtiments »
- 11/05/2022 : Webinaire BNB «Le marché de l'immobilier résidentiel en Belgique: état des lieux et évolutions récentes »
- 30/09/2022 : Webinaire ESRI BeLux « Géodonnées de la Belgique : où les trouver et comment les utiliser ? Webinaire ESRI BeLux « Building information modeling »
- 21/10/2022 : Webinaire ULiège Wal-e-Cities project « Household water consumption in Wallonia »

## 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.

- 2022 : UCL – « Gouvernance et action publique » et « Analyse et évaluation des politiques publiques » – Master en sciences politiques et en administration publique – Monsieur Sébastien Pradella
- 17/02/2022 : Certificat en Gouvernance des territoires « Méthodes et pratiques de diagnostic territorial : révéler et amplifier les potentiels du territoire » Monsieur Marko Kryvobokov
- 17/03/2022 : Certificat en Gouvernance des territoires « Gouvernance des projets territoriaux et urbains » – Monsieur Sébastien Pradella
- 31/03/2022 : Certificat en Gouvernance des territoires « Économie résidentielle : comment créer des territoires attractifs et durables pour les habitants ? » Messieurs Marko Kryvobokov, Erhan Coban et Sébastien Pradella
- 12/05/2022 : Certificat en Gouvernance des territoires « Network management pour les organisations : comment animer et participer à un réseau territorial » – 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 30 mai 2022.

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 30 mai 2022 a été publié aux Annexes du Moniteur belge du 5 juillet 2022.

### 6.2. Conseil d'administration

#### 6.2.1. Composition et fonctionnement (articles 22 à 34 des statuts) en 2022

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

**Monsieur Julien Cornet** (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**

- 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 :

**Poste vacant**

**6.2.2. Dates de réunion en 2022**

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

- 16 mars 2022,
- 3 mai 2022,
- 28 septembre 2022,
- 5 décembre 2022.

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

## ANNEXE



## 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 2022

(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 deuxième 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 2022, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à € 845.413 et dont le compte de résultats se solde par un résultat positif de l'exercice de € 4.809.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'Association au 31 décembre 2022, 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@rsmbelgium.be - TVA BE 0438.391.122 - RPM Bruxelles

Member of RSM Toelen Cats Dupont Koozevoets - Offices in Aalst, Antwerp, Brussels, Charleroi, Mons and Zaventem

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

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

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

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



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

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

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

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

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou en cumulé, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes annuels en Belgique. L'étendue du contrôle légal des comptes ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de l'Association ni quant à l'efficacité ou l'efficacité 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 22 mai 2023

RSM INTERAUDIT SRL  
COMMISSAIRE  
REPRÉSENTÉE PAR

CELINE 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](mailto:information@cehd.be)

RPM CHARLEROI TVA (BE) 0841.609.612

BELFIUS BANQUE

IBAN BE52 0688 9459 0409

CODE BIC GKCCBEBB