



# RAPPORT D'ACTIVITÉS

2023

Rédaction : Sébastien Pradella et Alexandra Boucher

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

# Table des matières

INTRO	DUC	CTION	5
PART	E 1 -	- RECHERCHES ET ÉTUDES	6
1.	Obs	ervation statistique générale du logement	8
1.1	l.	Chiffres-clés du logement en Wallonie – sixième édition	8
2.	Data	a Management	9
2.1		Sécurité des données	9
2.2	2.	Actions d'acquisition et d'enrichissement des données	10
3.	Qua	ılité de l'habitat	11
3.1	١.	Enquête sur la qualité de l'habitat en Wallonie	11
3.2 loc		Évaluation de l'impact de l'application des critères minimaux de salubrité et du permis e sur la qualité des logements mis en location	
3.3	3.	Étude de préfiguration visant l'instauration d'une grille de vétusté dans le bail d'habitation	12
4.	Obs	ervatoire wallon des loyers	13
4.1		Observatoire des loyers privés 2023	13
4.2	2.	La grille indicative des loyers : actualisation 2023	15
4.3 de		Mission de conseil et d'expertise auprès de Perspectives.Brussels – IBSA (Institut Bruxello stique et d'Analyse)	
5.	Obs	ervatoire du logement public	16
5.1 log		Évaluation ex-ante de propositions d'action visant le développement et le redéploiement on public	
5.2	2.	Analyse socio-démographique des locataires du parc de logement public et perspectives	17
5.3	3.	Schéma régional de développement du logement public	18
6. chac		n de relance de la Wallonie - Axe 4 - Soutenir le bien-être, la solidarité et l'inclusion sociale d Projet 247 : Créer une « grille indicative » indicative pour le logement étudiant	
6.1 étu	l. ıdian	Méthodologie et arbitrage pour l'élaboration de la grille indicative des loyers du logeme t 19	nt
6.2 loy		Modélisation selon la méthode « hédonique » en vue de la diffusion de la grille indicative de la la diffusion de la grille indicative de la diffusion	
6.3	3.	Observatoire wallon du logement étudiant	20
7.	Acti	vités d'enseignement	21
7.1		Certificat universitaire en gouvernance des territoires	21
7.2	2.	Prix NovaTectum du mémoire de la Société wallonne du logement	22
8.	Stra	tégie de diffusion et de vulgarisation sur les enjeux du logement	22
BILAN	2023	3	23
PARTI	E 2 -	- GESTION INSTITUTIONNELLE ET BUDGÉTAIRE2	26
1.	Ges	tion des Ressources humaines	26
1 1	I	Percappel 2022	26

1.2.	Recrutements 2023	29
2. Inte	égration du CEHD au sein de la SWL	30
3. Ge	stion budgétaire et comptable	30
3.1.	Faits marquants	30
3.2.	Contrôles et audit de l'expert-comptable et du réviseur d'entreprises	30
3.3.	Marchés publics et appels d'offres	31
3.4.	Comptes annuels	32
4. Pa	rtenariats et collaborations	39
4.1.	Participation à des comités d'accompagnement et groupes de travail	39
4.2.	Participation à des réunions de travail dans le cadre des différents projets	39
4.3.	Participation à des conférences et séminaires	40
4.4.	Enseignement et formations dispensés par le personnel	40
4.5.	Fonctions exercées dans les publications scientifiques	41
5. Ins	tances du CEHD	41
5.1.	Assemblée générale	41
5.2.	Conseil d'administration	41
ANNEXE.		43

#### INTRODUCTION

De très nombreux projets de recherche et d'aide à la décision ont été réalisés au cours de cette onzième année d'activités. L'année 2023 a été caractérisée par la régularité des projets et des services rendus aux usagers.

En 2023, le plan de relance de la Wallonie a continué à offrir un soutien indispensable au développement de nouveaux outils basés sur les données pour la politique du logement en Wallonie. L'enjeu sera de pouvoir assurer la continuité de ces services après le Plan de Relance.

Ce rapport d'activités 2023 fait aussi le constat de nouveaux projets importants dont le Centre a été chargé pour les bénéficiaires de la politique du logement.

Couvrant la période du 1er janvier au 31 décembre 2023, ce rapport d'activités rend compte de la bonne exécution des services et projets prévus pour les deux années académiques (soit du 1er juillet au 30 juin de l'année suivante) correspondant aux programmes annuels d'activités dans le cadre des arrêtés du gouvernement wallon du 19 juillet 2022 et du 13 août 2023 relatifs au subventionnement du Centre (2022-2023 et 2023-2024).

Les statuts et les programmes d'activités confient désormais des missions récurrentes et de longs termes au CEHD. Depuis le 28 septembre 2023, ces missions sont désormais inscrites dans le CWHD. Les projets ont jalonné toute l'année 2023 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 2023, notamment :

- L'observatoire des loyers est accompli parfaitement ses prestations attendues et il offre un service utile aux citoyens grâce à la grille indicative des loyers. En 2023, la grille indicative des loyers a été actualisée pour la 5e fois par arrêté ministériel préparé par les services du CEHD. Le pilotage de l'enquête 2023 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.
- L'observatoire de la qualité de l'habitat a surtout permis d'aboutir à la conception méthodologique d'un nouvel outil de politique du logement locatif privé : la grille de vétusté.
- Enfin, dans le cadre du Plan de relance de la Wallonie, le CEHD a mis au point une grille indicative des loyers étudiants pour relever le défi colossal de l'égal accès aux études. La mise en service a eu lieu le 8 septembre 2023 à l'occasion de la rentrée académique.

Chaque année, des publications destinées à suivre statistiquement l'état du logement dans toutes ses dimensions sont produites. Il faut notamment citer les publications ci-dessous.

- Les chiffres-clés du logement en Wallonie (sixième édition).
- L'analyse socio-démographique des locataires du logement public

La seconde partie du rapport expose la gestion administrative et financière du Centre pour l'exercice social et comptable 2023. La gestion des ressources humaines (politique de recrutement) y est également relatée.

Pour terminer, la transparence sur toutes les relations que le CEHD entretient avec des partenaires est réalisé en répertoriant toutes les participations à des réunions, comités ou autres dans ce rapport. Ainsi, le CEHD déclare son insertion plurielle et indépendante dans le réseau des acteurs du logement en Wallonie 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 2023 dans le cadre des programmes annuels d'activités du CEHD.

Au cours de l'année 2023, 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 ses 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 l'exploitation des données en vue de mettre au point des outils de politiques publiques (repérage de logements ou populations cibles, travaux d'estimation à grande échelle, 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.

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 2023, 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. La plupart de ses missions ont, depuis le vote du décret du 28 septembre 2023, acquis une base décrétale qui les pérennise sur le long terme dans l'action publique régionale pour le logement. 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

- · Chiffres-clés du logement en Wallonie sixième édition
- 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
- 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
- Étude de préfiguration visant l'instauration d'une grille de vétusté dans le bail d'habitation



#### Observatoire wallon des loyers

- Observatoire wallon des loyers privés 2023
- Grille des loyers : actualisation 2023



#### Observatoire du logement public

- Évaluation ex-ante de propositions d'action visant le développement et le rédéploiement du logement public
- · Analyse socio-dermographique des locataires du parc du logement public et perspectives
- Schéma régional de développement du logement publicbservatoire des prix



#### Formation

- Certificat universitaire en gouvernance des territoires
- 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 2023 du Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie

# 1. Observation statistique générale du logement

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

### 1.1. Chiffres-clés du logement en Wallonie – sixième édition

Le CEHD a réalisé la sixième édition des Chiffres-clés du logement en Wallonie, publication qui s'adresse à l'ensemble des acteurs du logement et de l'habitat durable ainsi qu'à la société civile.

Cette publication bisannuelle a pour objectif de dresser un état des lieux du logement en Wallonie à travers une pluralité d'indicateurs, permettant d'en aborder les multiples facettes : offre, demande, prix, qualité... Dans la mesure du possible, les différents indicateurs sont analysés dans la durée afin de mettre en évidence l'évolution du secteur. Les données utilisées proviennent de sources officielles (Statbel, IWEPS, SPF Finances), administratives (bases de données des certificats PEB du SPW – DGTLPE, base de données des candidatures au logement de la SWL...) ou d'enquêtes *ad hoc* réalisées par le CEHD (Observatoire wallon des loyers...).

Cette sixième édition a encore étoffé les sources de données utilisées pour donner à voir l'image la plus complète possible de l'état du logement en Wallonie. Ainsi, la publication intègre les principaux résultats de l'observatoire des loyers du logement étudiant en Wallonie, nouvellement créé, permettant de donner à voir la situation sur ce segment du marché locatif. Côté logement public, outre les données sur le parc et les candidatures au logement public déjà exploitées dans les éditions précédentes, la présente édition présente quelques indicateurs sur les attributions de logements publics permettant de mieux cerner les caractéristiques sociodémographiques des ménages qui deviennent locataires des SLSP (type et taille de ménages, catégorie de revenus, problématique du handicap...). Concernant la description du marché immobilier, le CEHD a mis à profit un nouveau jeu de données publié par le SPF Finance relatif au prix des terrains à bâtir. Cette information, fort importante pour comprendre les enjeux de la construction dans la région, n'était plus disponible auprès de Statbel depuis quelques années.

La sixième édition des Chiffres clés introduit enfin une dernière nouveauté : elle présente, lorsque c'est possible, les indicateurs à l'échelle des complexes résidentiels (agglomérations, banlieues, zones résidentielles des migrants alternants et zones hors complexes résidentiels). Cette présentation permet de mieux cerner les enjeux en matière de logement dans ces différents types de zones et, par la même occasion, de mieux réfléchir les politiques à mener. Cette nouvelle présentation des indicateurs vient compléter leur présentation à l'échelle des provinces.

#### Pour en savoir plus :

Anfrie, M.-N., Coban, E., Delinte, A., Kryvobokov, M., Staron, T. (2023), « Chiffres-clés du logement en Wallonie – Sixième édition », Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie, Rapport de recherche, Charleroi, 265 pages.

# 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 dernier se terminant en fin 2023, un nouveau marché sera attribué en janvier 2024.

Pour 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 – 2023.

En 2023, le niveau de mise en conformité au RGPD reste identique à 2022. Le niveau de maturité en sécurité de l'information est donc maintenu.

Aucun incident de sécurité des données n'est à déplorer en 2023. 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, à plusieurs reprises, 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 le projet de réforme du Code wallon du Logement et de l'Habitation Durable (CWLHD) contenant de nouvelles dispositions qui consacrent les missions du CEHD a été adopté en septembre 2023.

### 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 2023, 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 2023,
- 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

En août 2023, la société de sondage IRB field Services a fourni au CEHD les données de l'enquête EQH (2022-2023) réalisée auprès des ménages wallons.

En automne 2023, le CEHD a effectué une vérification, un nettoyage et une pondération des données (pour assurer leur meilleure représentativité). La taille de l'échantillon pondéré contient 2.537 ménages.

Les données de l'enquête ont été enrichies en utilisant les trois sources : 1) la base de données d'enregistrement des certificats PEB de la Région wallonne (pour récupérer les labels énergétiques, mais aussi le type de chauffage, de vitrage, de l'isolation, la présence des structures photovoltaïques, etc.) ; 2) le Géoportail de la Wallonie (grâce à cette source, les variables environnementales sont objectives, versus les déclarations des répondants en 2012-2013) ; 3) la typologie internationale de degré d'urbanisation DEGURBA appliquée en Wallonie par l'IWEPS (y compris à partir d'un carreau d'1 km² permettant de réaliser une analyse territoriale très détaillée).

Parmi les résultats préliminaires de l'analyse de l'EQH 2022-2023, on peut mentionner le vieillissement des propriétaires, une évolution positive de la superficie habitable moyenne, une modification des modes de chauffage au profit du gaz, une amélioration d'isolation des logements. Les indicateurs objectifs de nuisances environnementales montrent que les problèmes de pollution et d'une inondation potentielle sont plus fréquents par rapport aux réponses déclaratives d'il y a dix ans.

Parmi les résultats clés attendus de l'EQH, le CEHD publiera les indices de salubrité et de qualité des logements, ainsi que les composantes de ces indices et leurs évolutions.

# 3.2. 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

En consortium avec BDO Advisory, ce projet a pour objectif d'évaluer l'impact de l'application des critères minimaux de salubrité et du permis de location sur la qualité des logements mis en location, étude commanditée par le Gouvernement wallon dans le cadre de l'Axe4 « Soutenir le bien-être, la solidarité et l'inclusion sociale » du Plan de relance de la Wallonie. Le CEHD évalue la pertinence du dispositif tandis que BDO Advisory s'occupe de l'évaluation de l'impact.

Pour cerner les enjeux de l'étude, le CEHD a réalisé 4 entretiens de cadrage pendant les mois de juillet et août avec des représentants du SPW TLPE, du Cabinet du Ministre du Logement et de l'UVCW. A la suite de ces entretiens, le CEHD a rédigé une note précisant la méthodologie employée pour réaliser l'étude. Cette note méthodologique a été présentée au comité d'accompagnement le 25 septembre 2023.

Durant la seconde moitié de l'année 2023, le CEHD a réalisé un benchmark des dispositifs de lutte contre l'insalubrité des régions et pays suivant : la Flandre, la Région Bruxelles-Capitale, l'Irlande et la France. A cette occasion, le CEHD a rencontré des représentants de la Direction de l'Inspection Régionale du Logement – Bruxelles et un expert flamand. Parallèlement, le CEHD a exploité différentes bases de données internes et externes (SILC, OWL, EQH, PEB, « permis de location ») pour alimenter l'étude. Le CEHD a également organisé et animé plusieurs focus groups thématiques avec les acteurs du logement afin d'intégrer ceux-ci à la démarche d'évaluation conformément au cahier spécial des charges du marché public en question.

Lors du troisième comité d'accompagnement du 20 décembre 2024, le CEHD a présenté le rapport intermédiaire de l'étude qui reprenait le benchmark des quatre régions et pays étudiés ainsi que les premiers éléments d'analyse de la pertinence sous la forme des sept pistes de réformes suivantes :

- 1. Définir un nouveau cadre du logement décent intégrant l'extension des objectifs de la lutte contre l'insalubrité :
- 2. Intégrer les standards de confort moderne dans les critères minimaux de salubrité ;
- 3. Introduire des seuils minimaux de performance énergétique dans les critères minimaux de salubrité ;
- 4. Maintenir l'organisation existante en cinq régimes juridiques rassemblant les critères minimaux de salubrité et de surpeuplement ;
- 5. Normes connexes;
- 6. Accentuer la détection et le suivi des situations problématiques ;
- 7. Etendre le champ d'application du permis de location.

Durant le premier trimestre 2024, il est prévu de finaliser l'analyse de la pertinence des sept pistes de réformes et de présenter les conclusions et les recommandations aux commanditaires et parties prenantes. Le comité d'accompagnement de clôture de la mission se déroulera le 29/03/24 avec la présentation du rapport final.

# 3.3. Étude de préfiguration visant l'instauration d'une grille de vétusté dans le bail d'habitation

Le programme d'activités 2023-2024 du Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie, approuvé par arrêté du Gouvernement wallon du 31 août 2023, charge le Centre de réaliser une étude visant l'élaboration d'une grille indicative de vétusté applicable dans le cadre des réparations locatives en Région wallonne. Le cahier des charges de cette mission d'étude stipule que la mesure projetée par le Gouvernement wallon s'inspire du modèle français entré en vigueur avec la loi Alur du 24 mars 2014 qui prévoit que le locataire est en droit de demander l'établissement d'une grille de vétusté annexée au contrat de location. L'objectif poursuivi par le Gouvernement est de mettre à disposition une grille indicative qui se révèle utile tant pour le propriétaire que le locataire et qui établit une relation de confiance entre les parties. En effet, l'usage de cette grille permet de faciliter le calcul de la part des montants à retenir sur le dépôt de garantie du locataire ou en remboursement en cas de réparations locatives non consécutives à l'usage normal et à la vétusté.

Concrètement, la grille de vétusté est un tableau permettant de déterminer la durée de vie des matériaux et des équipements d'un logement loué (peintures, sols, menuiseries, installations électriques...) et de fixer un niveau d'usure naturelle annuelle théorique, appelé taux d'abattement. La grille de vétusté n'est pas directement obligatoire pour les parties d'une transaction locative, mais elle simplifie et apaise les relations entre locataires et bailleurs. Son principal intérêt est notamment de prévenir les litiges entre propriétaire et locataire au moment de la sortie du logement, car elle anticipe d'éventuels désaccords sur la répartition du paiement des travaux de réfection. La présence de la grille permet également d'entamer la relation sur la base de la confiance, car elle démontre la bonne volonté des deux parties qui s'accordent sur le choix de la grille.

Le projet de recherche a consisté en 4 grandes étapes réalisées en 2023. La première étape a porté sur l'examen en détails des dispositions légales dans le dispositif français. Notamment, le principe de la négociation des grilles de vétustés dans le cadre des accords collectifs y est souligné. Le concept de grille de vétusté et la mécanique sous-jacente à son fonctionnement sont reprécisés en vue de vérifier son applicabilité en Région wallonne.

La deuxième étape a permis de recueillir les données sur lesquelles se base le calcul des paramètres (durée de vie, théorie et taux d'abattement de la liste d'équipements) du projet de grille de vétusté pour la Région wallonne. En raison des moyens disponibles et de délai de réalisation de cette étude, l'option de constitution d'une base de données secondaires rassemblant des exemplaires de grilles déjà en vigueur en France a été retenue. Elle a l'avantage d'être peu coûteuse et de réaliser une sorte de « méta-analyse » visant à retirer le socle commun des exemplaires de grilles de vétusté éprouvées sur le terrain par une application datant parfois de plusieurs années.

La troisième étape des activités de recherche a été dédicacée à la sélection des équipements du logement qui sont destinés à figurer dans la grille de vétusté. Une stratégie raisonnable visant à objectiver le choix des équipements repris a été mise au point. Elle s'appuie sur une double démarche descendante en se référant au prescrit réglementaire existant en Wallonie, d'une part, et ascendante en observant statistiquement les équipements qui sont les plus fréquemment utilisés par les parties prenantes, d'autre part.

Enfin, la dernière partie du travail de recherche a permis d'aboutir au projet de grille de vétusté en apportant le soutien méthodologique au Cabinet du ministre de tutelle pour l'établissement de la note au Gouvernement, la présentation aux instances d'avis et la rédaction d'un guide d'utilisation. La grille de vétusté a été approuvée par décision du Gouvernement wallon du jeudi 8 février 2024. Actuellement, elle reste indicative à titre de projet pilote et ne dispose pas encore de base légale.

#### Pour en savoir plus :

Pradella S. (2023), « Méthodologie d'élaboration d'une grille de vétusté applicable aux réparations locatives », Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie, *Rapport de recherche*, Charleroi, 42 pages.

# 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 2023

#### Enquête 2022

Au cours de l'année 2023, les données brutes de la cinquième édition de l'enquête sur les loyers (2022) ont été vérifiées, nettoyées et enrichies avec la base de données des certificats PEB du SPW. Grâce à une standardisation du format des adresses, la proportion des adresses retrouvées (respectant les règles du RGPD) a augmenté jusqu'à 58,5%. Cet enrichissement concernait surtout les labels PEB, mais aussi plusieurs variables énergétiques, de la taille de logements, etc.

Le rapport annuel 2023 de l'Observatoire des loyers en Wallonie (enquête 2022) a été rédigé. L'échantillon net est composé de 4.002 observations. Traditionnellement, le rapport inclut plusieurs statistiques et indicateurs du marché locatif (surpeuplement, taux d'effort, etc.). Parmi les nouveautés apportées à l'Observatoire 2023, il y a :

 une comparaison de l'évolution des loyers selon différentes sources disponibles (l'enquête européenne SILC (Statistics on Income and Living Conditions), FEDERIA (Fédération des agents immobiliers francophones de Belgique) et nouveaux baux enregistrés par le SPF Finances);

- les données sur l'application de l'indexation des loyers ;
- le nombre de niveaux habitables pour les appartements (duplexes, etc.).

Entre 2021 et 2022, le loyer moyen en Wallonie a augmenté de 5,1%. Cette hausse importante est cependant significativement inférieure à l'inflation annuelle mesurée avec l'indice santé (9,3%). L'explication principale est que les propriétaires bailleurs ne voulaient pas appliquer l'indexation en 2022 pour garder leurs locataires, les protégeant de l'impact de la forte inflation.

Une forte augmentation annuelle est constatée pour les charges énergétiques (de 27,2%). Pourtant, cette augmentation est moins forte que la hausse des prix de l'électricité et du gaz, en raison d'un décalage de facturation pour plusieurs locataires et d'une autorestriction de la consommation énergétique, surtout par les locataires plus pauvres.

C'est pourquoi le taux d'effort locatif, soit la part du loyer dans le revenu des ménages, n'a pas augmenté en 2022. Le taux d'effort moyen est estimé à 30,2% hors charges et à 36,9% avec les charges.

#### Enquête 2023

En 2023, le CEHD a réalisé la sixième édition de l'enquête sur les loyers privés en Région wallonne financée par le Gouvernement wallon. Le marché public de la récolte de données a été attribué à IRB field Services, un cabinet d'études de marché, en mars 2023.

Le projet a débuté le 7 avril 2023. En août 2023, dû aux mauvaises conditions climatiques, le délai d'exécution du marché a été prolongé de 15 jours de calendrier. La tranche conditionnelle de 500 enquêtes a été commandée en septembre 2023. Selon la convention de partenariat entre le CEHD et le Gouvernement de la Communauté germanophone, les communes de cette Communauté ont été incluses. La récolte de données sur l'ensemble de la Wallonie a eu lieu entre juin et novembre 2023.

L'échantillon brut inclut 3.831 observations, y compris 189 enquêtes réalisées dans la Communauté germanophone. Quasiment tout l'échantillon (99%) a été récolté en face à face et seulement 1% par téléphone. La représentativité de l'échantillon du parc locatif privé est confirmée au niveau géographique (aux échelles des provinces, des arrondissements administratifs et dans les grandes villes locatives) et selon la typologie des logements et leurs âges. Le taux de sondage par rapport au parc locatif privé wallon est égal à 1%.

Le nettoyage de ces données brutes aura lieu en premier semestre 2024. Il s'agit notamment de la vérification des époques de construction, de la superficie habitable et de postes de charges locatives. Un enrichissement de l'Observatoire avec les données des certificats PEB du SPW est prévu, comme chaque année. Avec les résultats préliminaires, on peut constater qui les appartements composent plus da la moitié du parc locatif et qu'une augmentation des loyers entre 2022 et 2023 est significative.

#### Enquête 2024

Le CEHD prépare la septième édition de l'enquête sur les loyers privés en Wallonie. Le cahier spécial des charges pour le marché public a été rédigé. Après sa publication en janvier 2024, une offre a été reçue en février.

#### Pour en savoir plus :

Pradella, S., Kryvobokov, M. (2022), « Observatoire wallon des loyers 2023 (enquête 2022) », Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie, *Rapport*, Charleroi, 184 pages.

### 4.2. La grille indicative des loyers : actualisation 2023

Le 1 juin 2023, le CEHD a réalisé l'actualisation annuelle de la grille indicative des loyers des résidences principales, selon *le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation* (art. 89) et son l'arrêté d'application. L'arrêté ministériel portant la nouvelle grille indicative des loyers en Wallonie est daté du 1 juin 2023. À la même date, le CEHD a mis à jour le site de la grille des loyers <a href="https://www.loyerswallonie.be">https://www.loyerswallonie.be</a>. Pour l'actualisation de la grille, le CEHD a appliqué la modélisation avec les données issues de l'enquête 2022 de l'Observatoire des loyers privés en Wallonie. La grille actualisée est valable jusqu'au 31 mai 2024.

En automne 2023, en raison de la création de la grille des loyers des logements étudiants, le site de la grille www.loyerswallonie.be a été transformé (en collaboration avec la société informatique Eocene). Désormais, la grille pour les résidences principales se trouve sur loyerswallonie.be/RP et la grille pour les logements étudiants sur loyerswallonie.be/etudiant.

Entre mars 2019 et novembre 2023, 250.000 estimations complètes de loyer ont été réalisées par les utilisateurs du site de la grille des résidences principales. Le nombre d'estimations complètes des frais énergétiques (module « loyer chaud ») est proche de 30.000.

Le CEHD reçoit régulièrement (par email et par téléphone) les questions des utilisateurs de la grille des loyers. Au cours de l'année 2023, le CEHD a répondu à 64 courriels. La plupart des questions concernaient l'indexation des loyers, les aspects énergétiques de logements et l'application de la grille dans le cas d'octroi des primes de la Région wallonne liées au logement et à l'énergie.

#### Pour en savoir plus :

Consultez notre site : www.loyerswallonie.be

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

Afin de réaliser une enquête auprès des locataires privés et de créer une nouvelle grille indicative des loyers en Région de Bruxelles-Capitale, l'IBSA a lancé un marché subséquent relatif au « Suivi du marché public de Bruxelles Logement sur l'Enquête et la Grille des Loyers ». Ce marché a été obtenu par le CEHD (en association avec l'UCLouvain) pour la période allant de novembre 2022 à juin 2023.

La participation du CEHD consistait à prendre part aux réunions de travail et à rédiger les comptes-rendus pour l'IBSA en ayant un contrôle dur la qualité scientifique du plan d'échantillonnage, du questionnaire et de la mise en œuvre de l'enquête. L'étape de la validation scientifique de la méthode de modélisation de la grille et de ses résultats n'a, quant à elle, pas pu être réalisée par le CEHD, car l'enquête bruxelloise 2023 n'a pas eu lieu.

Lors de cette mission, le CEHD a assisté à deux comités d'accompagnement de l'IGEAT et à la réunion de clôture du marché avec l'IBSA. Le CEHD a préparé pour l'IBSA deux comptes-rendus et le rapport final. Il a également transmis à l'IGEAT et à l'IBSA une note relative au questionnaire bruxellois comprenant une vingtaine de remarques et propositions. Dans son rapport pour l'IBSA, le CEHD a mis en exergue quelques points critiques de la planification de l'enquête bruxelloise, tels qu'un biais potentiel de sélection des répondants, une simplification inutile de quelques questions et la difficulté de couplage de plusieurs sources de données externes dans un délai raisonnable. L'IBSA a acté la réception des prestations.

#### Pour en savoir plus :

CEHD (2023), « Soutien scientifique et méthodologique pour l'IBSA », Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie, *Rapport non publié*, Charleroi, 6 pages.

# 5. 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.

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

Soucieux de la situation financière du secteur du Logement Public, la Société Wallonne du Logement a chargé le CEHD de réaliser une étude prospective sur les possibilités de développement et de financement qui pourraient être envisagées, au vu des inquiétudes grandissantes quant à l'équilibre financier des Sociétés de Logement de Service Public.

De nombreuses SLSP sur le terrain connaissent déjà, ou anticipent bientôt, des difficultés de trésorerie. Les Administrateurs ont soulevé des préoccupations suite à l'incapacité financière de certaines d'entre elles à répondre à un appel à projet de création de logements. De plus, selon leurs prévisions (sauf changement significatif dans la politique de financement des sociétés de logement), elles risqueraient la faillite d'ici une décennie. C'est pourquoi certaines SLSP ont déjà décidé en interne d'instaurer des "moratoires", renonçant à s'engager dans de nouveaux programmes de logements en raison du rendement sur investissement quasiment nul de ces opérations.

Les plans d'investissement des deux dernières décennies (PEI et Pivert) ont indubitablement amélioré la valeur et la qualité du patrimoine, mais ont également entraîné une augmentation significative de l'endettement global du secteur (hors financements subsidiés). Cela a conduit certaines sociétés à devoir abandonner certains projets ou à vendre une partie de leur patrimoine afin de stabiliser leur trésorerie. De plus, les revenus locatifs évoluent relativement peu. Le calcul des loyers fait en sorte qu'ils sont davantage influencés par l'inflation que par les investissements.

Le projet est articulé autour de six grandes tâches, à savoir 1) la démarche ascendante d'identification de propositions, 2) l'estimation de la disponibilité des données et sélection des propositions prioritaires à évaluer, 3) l'implémentation du guide d'évaluation spécifique, 4) la rédaction des fiches d'évaluation de chacune des propositions prioritaires et 5) les propositions préliminaires de la stratégie de redéploiement et de refinancement du logement public

La finalité du projet est de produire une étude prospective sur des propositions visant à permettre le développement et le financement du logement public en Wallonie.

# 5.2. Analyse socio-démographique des locataires du parc de logement public et perspectives

L'Observatoire du logement public, dont les activités sont variées, a pour objectif de mieux cerner l'adéquation de l'offre et de la demande en matière de logement public ainsi que la capacité du système actuel à atteindre son public cible, à savoir les ménages ayant des difficultés à accéder au marché du logement privé (acquisitif ou locatif).

Cette année, l'observatoire s'est penché sur la situation des locataires du logement social, principal public auquel s'adressent les SLSP puisque les locataires sociaux représentent la quasi-totalité des locataires du logement public. Il s'agit ici de mieux connaître de mieux comprendre les problématiques auxquelles le secteur est confronté.

Cette étude a été rédigée à partir des données collectées par la Société wallonne du Logement (SWL) auprès des Sociétés de Logement de Service public (SLSP). Les données les plus récentes utilisées sont arrêtées au 1er janvier 2021, dernière année disponible auprès de la SWL. Pour chaque indicateur, le CEHD a retracé l'évolution au plus loin possible ; la première date de collecte est variable selon les indicateurs.

L'analyse met en évidence le rôle éminemment protecteur du logement social. En effet, on observe une forte surreprésentation parmi ses locataires des ménages ayant le plus de difficultés à se loger sur le marché privé : personnes isolées et de familles monoparentales, de bénéficiaires de l'AMI et d'allocations pour personnes handicapées, de bénéficiaires du revenu d'intégration ou, plus généralement, de ménages ayant de très petits revenus. L'étude permet donc d'affirmer que le logement social touche bien son public cible et joue son rôle de filet protecteur.

Les résultats mettent également à jour deux défis qui se profile pour le logement public. Le premier de ces défis concerne l'évolution de la pyramide des âges des locataires. On observe un fort vieillissement des locataires. Les pensionnés et prépensionnés représentent d'ores et déjà plus d'un tiers des ménages locataires. La part des chefs de ménage de plus de 60 ans s'élève à 43 % des chefs de ménages locataires sociaux à l'échelle de la Wallonie et frôle les 50 % en Brabant wallon. Ce vieillissement pose de nouveaux défis, notamment concernant l'adaptation du parc de logements aux besoins de cette population (accessibilité à des personnes à mobilité réduite, par exemple). Mais il amène également à se poser de nouvelles questions. Quid des plus jeunes ? La fragilité face à l'accès au logement n'est pas l'apanage d'une génération. Tous les âges sont concernés et les jeunes qui débutent sur le marché du travail peuvent, on le sait, éprouver de grandes difficultés à trouver un logement conforme à leur bourse. Or, ce que reflète aussi le vieillissement des locataires du logement social, c'est l'engorgement du logement public : il n'y a pas (ou peu) de renouvellement des locataires. Par conséquent, peu de jeunes peuvent entrer dans le logement social et profiter de la protection qu'il offre. La question est alors de savoir comment rouvrir le logement social pour qu'il soit à même d'accueillir un plus large public, comment recréer des logements et quels logements

Le deuxième défi tient à la grande homogénéité des occupants du parc social. La grande majorité des locataires sociaux disposent de revenus qui les placent en « catégorie 1 » (anciennement « revenus précaires »). Or, les loyers du logement public étant en partie déterminés par les revenus des locataires dans le logement social, les recettes locatives des SLSP s'en trouvent forcément limitées. Ceci pose un réel problème à l'heure où les SLSP doivent faire des investissements importants pour réaliser la rénovation énergétique de leurs parcs et créer de nouveaux logements pour répondre à la demande et amènent à s'interroger sur de nouvelles sources de financement pour le logement public.

#### Pour en savoir plus :

Anfrie M.-N. (2023), « Portrait des locataires du logement social », Centre d'Etudes en Habitat Durable, *Rapport de recherche*, Charleroi, 104 pages.

### 5.3. Schéma régional de développement du logement public

Le Schéma régional de développement du logement public est un outil d'aide à la décision à destination du pouvoir régional, des communes et des SLSP visant à faciliter la planification en matière de création de logements publics. Deux premières éditions ont été remises au pouvoir de tutelle.

Le SRDLP identifie les zones dans lesquelles il serait le plus pertinent de créer des logements publics au vu de l'évolution démographique, de la demande en logements publics, de la fragilité de la population face au logement (indicateur qui tient compte des revenus médians dans la commune, du prix de l'immobilier, de la fragilité liée à la composition des ménages...) ainsi que de la desserte en mobilité et services de la zone.

Le CEHD a procédé à une mise à jour et une amélioration des indicateurs des versions précédentes.

Une version actualisée du SRDLP a été soumise au cabinet du Ministre de tutelle.

# 6. Plan de relance de la Wallonie - Axe 4 - Soutenir le bienêtre, 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 des loyers du logement étudiant, inscrit dans le Plan de Relance de la Wallonie (PRW – Projet 247), a vu le jour en 2021 et a pris véritablement son essor en 2022. En mai 2022, le CEHD a débuté sa collaboration avec les établissements d'enseignement supérieur ayant une implantation en Wallonie et cela a permis la diffusion des deux premières enquêtes sur les logements étudiants sur le territoire par le biais du mailing à tous les étudiants inscrits dans ces établissements.

La grille indicative des loyers du logement étudiant s'est concrétisée avec sa publication en ligne le 8 septembre 2023, marquant l'aboutissement d'un travail considérable mené par le CEHD.

Les données de la seconde enquête 2022-2023 ont été récoltées début novembre 2022 et s'en est suivi un travail de géocodage des adresses et des distances du kot aux services de proximité. Le travail effectué en 2023 pour ce projet a tout d'abord consisté à nettoyer et traiter les données. En effet, la base de données a subi un processus important de consolidation et d'enrichissement via le recours au croisement, dans le respect des exigences du RGPD, avec la base de données administrative des certificats PEB gérée par le SPW. Ce croisement a permis de retrouver deux tiers des labels PEB manquants. Pour les kots qui n'ont pas été retrouvés dans la base de données des certificats PEB gérés par le SPW, nous avons eu recours à une autre méthode pour estimer la performance énergétique, à savoir la méthode Quickscan et l'application de règles logiques d'imputation. Ce travail a permis une amélioration indispensable de la qualité des données de performances énergétiques qui ont servi dans le modèle de la grille des loyers des logements étudiants.

La base de données finale pour l'enquête 2022-2023 compte 4.375 logements étudiants loués en Wallonie, soit 42% de plus que l'enquête précédente (3.084 observations). Afin d'aboutir à des loyers indicatifs reflétant au mieux les loyers réellement pratiqués, la première version de la grille a été calculée sur les données les plus récentes qui d'ailleurs, présentaient des indicateurs de représentativité beaucoup plus élevés.

En 2023, le Gouvernement wallon a confié au CEHD l'évaluation des différentes méthodologies de création de la grille ainsi que sa modélisation selon la méthode retenue.

# 6.1. Méthodologie et arbitrage pour l'élaboration de la grille indicative des loyers du logement étudiant

En avril 2023, le CEHD a réalisé plusieurs notes de travail ayant pour objectif de faire approuver la méthodologie de calcul pour la grille indicative des loyers du logement étudiant par le Gouvernement wallon. Une première note de travail consiste en l'estimation de la population étudiante kotteuse et de la représentativité de l'échantillon. Suivant ces estimations, le taux de sondage dépasse les standards statistiques de ce qui est exigé dans d'autres enquêtes socio-économiques officielles servant à l'application de mesures contraignantes. Aussi, les marges d'erreur déjà faibles lors de la première enquête se sont encore réduites lors de l'enquête pour l'année académique 2022-2023. Cette note a ainsi permis de démontrer la qualité et la fiabilité statistique des enquêtes réalisées pour l'année académique 2021-2022 et 2022-2023.

Une seconde note de travail présente l'analyse par quartile du parc de logements étudiants et les besoins minimaux en termes de logements. Cette note souligne que tous les étudiants ne font pas face aux mêmes problèmes d'accessibilité au logement étudiant et qu'il existe une clientèle d'étudiants ayant potentiellement moins difficulté financière à payer un loyer élevé pour un type de logement plus sophistiqué. Les analyses ont permis d'observer qu'au de-là du seuil du troisième quartile de loyers, on retrouve en réalité des logements aux caractéristiques plus luxueuses. Une troisième note a pour objet de réaliser une analyse comparative des méthodes existantes de calcul pour la grille.

En s'appuyant sur les travaux préliminaires réalisés par le Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie, le Gouvernement wallon a validé dans sa note du 27 avril 2023 la méthodologie de la grille indicative des loyers du logement étudiant. Celle-ci est calculée selon la méthode dite « hédonique », une méthode qui permet de représenter de manière la plus exhaustive le parc de logements étudiants en tenant compte de plusieurs critères du logement étudiant pouvant influer sur le prix. En outre, l'échantillon servant de base de calcul pour l'élaboration de la grille est composé uniquement des trois premiers quartiles de loyers afin de ne prendre en compte que les logements étudiants « conventionnels » répondant aux besoins minimaux des étudiants.

# 6.2. Modélisation selon la méthode « hédonique » en vue de la diffusion de la grille indicative des loyers du logement étudiant

Dans le cadre de l'élaboration de la grille, le CEHD a travaillé en collaboration avec les établissements d'enseignement supérieur (EES) présents en Wallonie. Lors d'une réunion de groupe de travail, une première modélisation de l'outil leur a été présentée afin de récolter leurs avis. Par ailleurs, les EES ont pu tester en exclusivité une maquette de la grille (version bêta) confectionnée par le Centre afin de tester les logements de leur parc. Plusieurs recommandations de leur part et les résultats des tests ont été recueillis et ont fait l'objet d'une note au Gouvernement wallon.

Suivant les options retenues par le Gouvernement wallon, le CEHD a confectionné une grille indicative des loyers du logement étudiant dont l'ensemble de ses modalités, notamment son champ d'application et sa modélisation, ont été présentées dans la note au Gouvernement datant du 13 juillet 2023. Par ailleurs, cette note avait pour but de soumettre à l'adoption du Gouvernement l'avant-projet de décret visant à insérer la « grille indicative » des loyers du logement étudiant dans le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

Les critères de base permettant d'estimer le loyer indicatif reposent sur le type de bâtiment, le certificat PEB, l'époque de construction et le degré de partage de la salle de bain, des WC et de la cuisine. En sus de ces quatre critères principaux, la spécification du modèle inclut également les caractéristiques du logement au sens conventionnel du terme, à savoir l'ameublement de la chambre et l'équipement de la cuisine.

D'autres caractéristiques du logement, notamment sa localisation, ou des équipements, notamment la présence d'un balcon ou l'accès à un jardin, sont également comprises dans la spécification du modèle pour affiner sa qualité d'estimation au regard également de la réalité urbanistique du parc existant.

Avec l'approbation de la modélisation de la grille indicative des loyers du logement étudiant par le Gouvernement, le projet 247 a franchi une étape importante avec la mise en ligne du calculateur des loyers du logement étudiant en septembre 2023, à la demande du Ministre de tutelle. Cet outil d'utilité publique a été conçu pour être le plus ergonomique possible et facile d'utilisation pour les futurs locataires-étudiants et propriétaires utilisateurs.

#### 6.3. Observatoire wallon du logement étudiant

Parallèlement au projet de création d'une grille indicative des loyers du logement étudiant, est né l'Observatoire wallon du logement étudiant, mené par le CEHD qui joue désormais un rôle essentiel en matière de statistique sur les logements étudiants.

La première édition l'observatoire wallon du logement étudiant a été publiée en ligne en 2023 et rapporte des données inédites et cruciales sur le marché locatif des logements étudiants encore fort méconnu jusqu'à ce jour. Les données récoltées lors des deux premières enquêtes de 2021-2022 et 2022-2023 forment la plus grande base de données jamais constituée en Wallonie sur le logement étudiant. Aucune enquête de cette ampleur ne développe une approche géographique à l'échelle de la Wallonie (les régions bruxelloise et wallonne sont souvent confondues par d'autres études) ou ne porte pas directement sur le logement étudiant (mais plutôt les conditions de vie des étudiants).

Dans ce rapport, une première description complète du parc des logements étudiants est élaborée tant au niveau de sa qualité qu'au niveau de ses loyers. Ce rapport annuel dresse un portrait détaillé de la typologie du logement étudiant (localisation, types et époques de construction des bâtiments, types de logements loués par les étudiants, 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 les caractéristiques socio-économiques des étudiants locataires.

De manière synthétique, plusieurs constats sont mis en évidence. Tout d'abord, il existe une segmentation du parc de logements loués par les étudiants, qui ne peut donc pas être considéré comme un ensemble unique. Deux grands segments existent et se distinguent en trois axes : le type de logement étudiant loué, leur niveau de qualité et de confort ainsi que leur coût de location. Le premier segment est constitué des logements au sens conventionnel du terme offrant un niveau de qualité et de confort minimum et dont la vocation exclusive est l'hébergement d'étudiants. Les loyers associés à ce segment sont modérés et se situent entre 333,9€ et 355,5€ selon les données de l'enquête 2022-2023. Le deuxième segment se différencie par le caractère « luxueux » des logements loués par les étudiants caractérisés par un niveau de qualité et de confort supérieur ainsi que par des loyers plus élevés. Ceci a permis de mettre en exergue qu'une part importante des étudiants (25,8% des étudiants de l'enquête 2022-2023) louent des logements qui relèvent du parc des résidences principales, soit des studios, des appartements ou des maisons loués en entier ou en colocation.

Ensuite, l'analyse des loyers selon diverses caractéristiques du logement étudiant a permis d'orienter la modélisation de la grille indicative des loyers du logement étudiant et donc, d'identifier les caractéristiques du logement étudiant pouvant significativement influer sur les loyers. Les résultats montrent principalement une variation significative des loyers en fonction des caractéristiques structurelles du bâtiment (type de bâtiment et époque de construction), du certificat PEB, des critères de localisation (villes et distances aux services de proximité) ainsi que les critères caractérisant le niveau de confort et d'équipement du bâtiment (superficie, degré de partage de la salle de bain, des WC et de la cuisine, caractère meublé de la chambre, *etc.*).

Cette première édition de l'observatoire étudie également plus en profondeur la demande en logements étudiants selon les différents profils socio-économiques des locataires-étudiants ainsi que l'offre en logements étudiants sous l'angle des bailleurs.

En 2023, le CEHD a reçu un budget accordé par le Ministre de tutelle afin de mener, pour la troisième année consécutive, l'enquête 2023-2024 sur les logements étudiants en Wallonie, représentative sur l'ensemble du territoire régional. Cela s'inscrit dans des objectifs d'actualisations et d'objectivation des valeurs indicatives de la grille à partir des relevés statistiques précis sur le marché. Afin d'entretenir l'intérêt pour l'utilisation de la grille et une confiance durable des agents économiques, l'actualisation systématique et régulière au niveau régional des données est indispensable. Sur base des nouvelles données récoltées, une nouvelle grille indicative des loyers, plus précise et surtout plus fiable statistiquement pourra être présentée à la fin du premier trimestre 2024.

Pour l'avenir, le CEHD favorise la constitution d'une base légale pour l'inscription de l'ensemble des modalités de confection de la grille indicative des loyers du logement étudiant. Cela permettrait de garantir l'indépendance de choix des méthodes scientifiques et de régler juridiquement les rôles des différents intervenants. La grille indicative des loyers du logement étudiant peut être considérée comme l'un des premiers piliers fondamentaux s'inscrivant au sein d'une politique publique du logement à destination prioritaire des locataires-étudiants. Le Centre a soutenu cette position auprès du Ministre de tutelle.

#### Pour en savoir plus :

Anfrie M.-N., Coban E., Staron T. (2023), « Observatoire wallon du logement étudiant – Édition 2023 », Centre d'Etudes en Habitat Durable de Wallonie, *Rapport de recherche*, Charleroi, 154 pages.

# 7. Activités d'enseignement

# 7.1. 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 Continuée 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 quatrième édition.

Deux chercheurs du Centre ont dispensé les cours suivants au cours du premier semestre 2023: 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 2023 s'est clôturée par un bilan positif et le Conseil d'administration du Centre a décidé de renouveler sa convention avec l'UCLouvain.

La cinquième 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.

# 7.2. 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.).

En 2023, le premier prix a été décerné pour la deuxième fois à un jeune étudiant de l'Université de Liège (campus de Gembloux).

# 8. 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 2023**

Le compte de résultat 2023 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). La situation de trésorerie et un suivi rigoureux de l'exécution des dépenses permettent ainsi le bon fonctionnement du Centre et la sérénité nécessaire aux activités de recherche. 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 2023, concerné par deux arrêtés de subvention portant sur les périodes du 1er juillet 2022 au 30 juin 2023 et du 1er juillet 2023 au 30 juin 2024, couvre toutes les activités du Centre¹. 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 générale de fonctionnement 2021-2022 est de 100% pour l'exécution du plan annuel d'activités. Le subventionnement a aussi bénéficié de l'effort consenti par le Plan de Relance pour développer de nouvelles politiques, notamment sur le logement étudiant. 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 2023, les contrats avec la Communauté germanophone, l'ISBA, le SPW TLPE et la SWL ont permis d'apporter des ressources complémentaires pour développer les expertises et données du Centre. Ces ressources ont représenté plus de 9% des recettes de l'année 2023 (contre 5% en 2022, 12% en 2020, 10% en 2019 et 12% en 2018).

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 2023, l'équipe a comptabilisé 8,8 ETP (réparti sur 10 collaborateurs inscrits au registre du personnel). Pour l'année 2023, le CEHD a poursuivi sa croissance du personnel correspondant à l'augmentation de ces missions temporaires faisant l'objet de contrat de travail pour une mission nettement définie.

En 2023, plusieurs projets ont été concrétisés.

- 1) L'observatoire des loyers est 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) poursuit sa mise en œuvre. D'une part, la grille des loyers a été actualisée pour la période du 1<sup>er</sup> juin 2023 au 31 mai 2024 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 2023 sur l'état et les niveaux de loyers du marché locatif privé en Wallonie. Il s'agit de la sixième édition depuis 2018, ce qui offre une ressource de connaissance pour tous les acteurs du secteur locatif privé.
  - De plus, le Centre a obtenu une belle reconnaissance de son expertise acquise sur le marché locatif privé. En effet, il a été mandaté par l'Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse, pour participer, dans le cadre du Comité d'accompagnement, au projet de redéfinition de l'observatoire des loyers à Bruxelles (actuellement confié à l'IGEAT-ULB).
- 2) L'observatoire de la qualité de l'habitat, mission d'étude entamée dès la création du Centre, a enregistré plusieurs résultats importants au cours de l'année écoulée. Premièrement, le Centre a mis au point, à la demande du Gouvernement wallon et du Ministre du Logement, un nouvel outil basé facilitant les relations locatives : la grille de vétusté.

<sup>&</sup>lt;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.

Cet outil est simple d'utilisation et aide le locataire et le bailleur à répartir équitablement la prise en charge des réparations locatives, en déduisant ce qui relève de la vétusté (c'est-à-dire « l'usage normal » des équipements dans le logement). Utilisé en France avec succès, cet outil est actuellement indicatif en Wallonie. Il n'a pas vocation à être mis chaque année à jour.

En outre, le Centre a également achevé la constitution d'une nouvelle base de données sur l'enquête décennal sur la qualité de l'habitat en Wallonie, menée en 2022-2023. Ces données permettent de répondre désormais à de nombreuses demandes de statistiques sur la qualité de l'habitat pour différents utilisateurs (organismes publics, chercheurs, etc.). Ces données ont notamment été très bien valorisées dans le cadre de la vaste étude sur l'évaluation des critères de salubrité, à la demande du SWP TLPE.

Par ailleurs, le SPW TLPE, à l'initiative du Ministre du Logement dans le cadre du Plan de Relance, a confié au consortium composé par BDO Belgium et le CEHD, le soin d'évaluer l'impact des critères de salubrité actuels et la pertinence de réviser ces critères. Entamée au milieu de l'année 2023, l'étude a déjà présenté les conclusions à la fin de l'année. Un des résultats majeurs indique la nécessité et la faisabilité de compléter les critères de salubrité pour être davantage en phase avec les besoins sociétés, notamment en matière confort thermique ou de qualité d'usage du logement. L'objectif sera d'aboutir à la formulation de recommandations à destination des autorités publiques régionales pour le premier trimestre 2024.

3) L'observation statistique générale connaît une belle consécration désormais. En effet, la sixième édition des Chiffres clés du logement en Wallonie a été publiée selon le rythme bisannuel. Cette publication répond aux besoins de très nombreux utilisateurs tant dans le secteur de l'administration publique que dans le monde universitaire (étudiant, chercheur, etc.). Elle représente aussi un gage de qualité des services rendus par le Centre qui démontre ainsi sa maîtrise d'un vaste panel de sources de données et de thématiques liées à l'état du logement en Wallonie.

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.

4) En 2023, le projet 247 du Plan de Relance de la Wallonie en vue de créer une grille indicative du logement étudiant a abouti à de nombreux résultats concrets. Le Centre ainsi exploité les deux premières enquêtes inédites (2021-2022 et 2022-2023) sur le logement étudiant en Wallonie. Plusieurs notes d'analyse ont été remises au Comité d'accompagnement pour avancer dans la proposition d'adoption de la grille indicative des loyers par le Gouvernement Wallon. Cela fut chose faite le 12 juillet 2023 par une décision du Gouvernement wallon. La mise en service a été réalisée le 6 septembre 2023 à l'occasion de la rentrée universitaire. C'est la première fois qu'une grille indicative des loyers est conçue en tenant compte des spécificités de ce segment du parc locatif et en adoptant une méthode de calcul centrée sur les besoins standards d'un logement étudiant.

Sur la base des premiers bons résultats enregistrés tant du côté des établissements d'enseignement supérieur que des utilisateurs du site, le Ministre du Logement a décidé de donner une base légale à cet outil qui devrait être pérennisé dès l'année 2024 par une modification du Code wallon de l'habitation durable. Le Centre apportera son soutien méthodologique et technique pour l'élaboration des projets de textes législatifs et réglementaires.

5) En collaboration avec la Société wallonne du Logement, le Centre a entamé une très importante étude, de manière participative avec les cadres de la SWL et les représentants des SLSP, en vue d'examiner quatre nouvelles qui pourraient redonner des perspectives financières et de développement pour le secteur du logement public. Il s'agit de la recherche des facteurs permettant de réduire les délais des opérations immobilières de logement public, de la fixation d'une taille critique pour la conduite des opérations immobilières (en rénovation et en construction) des logements publics, de la conception de nouvelles formes d'habitat (habitat senior, logement étudiant, logement pour jeunes travailleurs) ou de nouveaux modes constructifs ainsi que la poursuite de la massification de la rénovation énergétique dans le secteur du logement public. Un important travail d'exploitation des données relatives au déroulement des opérations immobilières de la SWL. En outre, le CEHD s'est inscrit dans le réseau français « Engagés pour la qualité du logement de demain (EQLD) » qui a labelisé en 2022 plus de 95 projets inédits et innovants capables de redonner un souffle à la construction dans le secteur du logement social notamment. Les résultats sont attendus pour la fin du premier semestre 2024.

Sur le plan institutionnel, le Conseil d'administration du Centre et l'Assemblée générale sont tenus en parfaite conformité avec le Codes des sociétés et des Associations ainsi que les statuts du Centre. Le Conseil d'administration, dont les mandats s'exercent à titre gracieux, a conservé un rythme régulier de réunion avec un taux de présence majoritaire à toutes les réunions. De nombreux dossiers ont bénéficié du soutien et de l'expertise apportés par les membres du Conseil d'administration.

Le 28 septembre 2023, le CEHD a obtenu du législateur wallon une reconnaissance historique de ses missions dans le Code du logement et de l'habitation durable, et ce près de 11 ans après sa création par le Gouvernement wallon. Le nouvel article 107.3 du CWHD consacre désormais sur le plan décrétal l'existence et les services fournis par le CEHD. Pour rappel, l'objectif était 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 2024 devrait aboutir également à la reprise du personnel du CEHD sous contrat de la fonction publique scientifique de la Région wallonne.

L'année 2024 ouvre de très nombreuses perspectives. D'abord, la grille indicative pour le logement étudiant entrera définitivement dans les missions décrétales confiées au CEHD. Ensuite, la recherche innovante relative aux nouvelles pistes de développement du logement public et à la régulation des loyers privés auront remis leurs conclusions. Enfin, le Centre sera invité à remettre ses recommandations de réforme du dispositif de lutte contre l'insalubrité, pilier historique de la politique du logement en Belgique et partout en Europe.

# PARTIE 2 – GESTION INSTITUTIONNELLE ET BUDGÉTAIRE

### 1. Gestion des Ressources humaines

#### 1.1. Personnel 2023

#### 1.1.1. Cadre du personnel

L'équipe du CEHD se composait de 8 collaborateurs au 31/12/2023.

Le tableau ci-dessous reprend les entrées et sorties de personnel en 2023, ainsi que les équivalents temps plein effectifs auxquels ils correspondent :

Nom	Fonction	Horaire/ semaine	Date d'entrée	Date de sortie
	Directeur	38,00	16/04/12	
	Chargée de recherches	38,00	16/04/12	
	Secrétaire	38,00	07/10/13	
	Chargé de recherches	38,00	12/11/12	
	Chargé de recherches	38,00	24/02/20	
	Collaborateur scientifique	38,00	01/02/2022	
	Collaboratrice scientifique	38,00	07/06/2022	
	Chargée de recherche ( <u>en</u> remplacement)	38,00	01/07/2022	
	Collaborateur scientifique	38,00	08/05/2023	07/05/2024
	Collaboratrice scientifique	38,00	23/11/2023	22/11/2024
Total ETP 2023		8,8		

#### 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	8,8	4,7	4,2
Temps partiel	1002	0,0	0,0	0,0
Total en équivalents temps plein (ETP)	1003	7,0	4,0	3,0
Nombre d'heures effectivement prestées				
Temps plein	1011	13.083	6.148	6.935
Temps partiel	1012	0	0	0
Total	1013	13.083	6.148	6.935
Frais de personnel				
Temps plein	1021	678.488,91	349.283,47	329.205,44
Temps partiel	1022		, i	,
Total	1023	678.488,91	349.283,47	329.205,44
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	
Nombre de travailleurs	105	10	0	10
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	6	0	6,0
Contrat à durée déterminée	111	3	0	3,0
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112	0	0	
Contrat de remplacement	113	1	0	1,0
Par sexe et niveau d'études				
Hommes	120	5	0	5,0
de niveau primaire	1200	0	0	
de niveau secondaire	1201	0	0	
de niveau supérieur non universitaire	1202	0	0	
de niveau universitaire	1203	5	0	5,0
Femmes	121	5	0	5,0
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	4	0	4,0
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130	0	0	
Employés	134	10	0	10,0
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
introduit une	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			0	2,0
Par type de contrat de travail Contrat à durée indéterminée Contrat à durée déterminée Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini Contrat de remplacement		210 211 212 213	0 2 0 0	0 0 0	2,0
SORTIES		Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en ETP
été inscrite da	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		0	0	0,0
Contr Contr Contr défini	ontrat de travail rat à durée indéterminée rat à durée déterminée rat pour l'exécution d'un travail nettement rat de remplacement	310 311 312 313	0 0 0	0 0 0	0,0
Par motif de f Pens Chôn Licen Autre	in de contrat	340 341 342 343 350	0 0 0 0	0 0 0 0	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 Nombre d'heures de formation suivies Coût net pour l'entreprise dont coût brut directement lié aux	5801 5802 5803	0 0 0	5811 5812 5813	0 0 0
formations dont cotisations payées et versement à des fonds collectifs dont subventions et autres	58031 58032		58131 58132	
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 Nombre d'heures de formation suivies Coût net pour l'entreprise	5821 5822 5823	0 0 0	5831 5832 5833	0 0 0
Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés Nombre d'heures de formation suivies Coût net pour l'entreprise	5841 5842 5843	0 0 0	5851 5852 5853	0 0 0

#### 1.2. Recrutements 2023

Le Conseil d'administration, lors de la procédure écrite du 6 février 2023, avait décidé de la procédure d'engagement suivante :

 Un(e) collaborateur scientifique en évaluation des politiques publiques titulaire d'un master en sciences politiques, en sciences économiques, en sociologie ou en histoire (<u>CDD d'1 an,</u> à temps plein).

Le Conseil d'administration, lors de la procédure écrite du 29 septembre 2023, avait décidé de la procédure d'engagement suivante :

Chercheur en évaluation des politiques publiques (CDD d'1 an, à temps plein).

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

L'appel à candidatures a été mis en œuvre entre le 10.02.2023 et le 12.03.2023 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 5 avril 2023, le Conseil d'administration a proposé le poste à Monsieur Alexandre Boudart qui l'a accepté.

L'engagement effectif a eu lieu le 8 mai 2023.

#### Appel à candidatures - Engagement d'un(e) chargé(e) de 1.2.2.

L'appel à candidatures a été mis en œuvre entre le 3.10.2023 et le 3.11.2023 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 29 septembre 2023, le Conseil d'administration a proposé le poste à Madame Line Vanparys qui l'a accepté.

L'engagement effectif a eu lieu le 23 mai 2023.

# 2. Intégration du CEHD au sein de la SWL

Depuis 2020, le CEHD était engagé dans un projet gouvernemental d'intégration du CEHD au sein de l'OIP Société Wallonne du Logement. En sa séance du 28 septembre 2023, le Gouvernement wallon a adopté le décret en vue de modifier le Code wallon de l'habitation durable et portant, entre autre, l'intégration du Centre au sein de la SWL. Cette intégration sera effective dès l'adoption de l'Arrêté de transfert introduit par le Cabinet de la Ministre de la fonction publique.

Malheureusement, depuis l'adoption du décret modificatif du CWHD, le Centre n'a plus connu de suites concrètes malgré les nombreux échanges avec les Cabinets du Ministre du Logement et de la Fonction publique.

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).

# 3. Gestion budgétaire et comptable

#### 3.1. Faits marguants

#### 06/07/2023: Dépôt des comptes annuels

Les comptes annuels, clôturés le 31 décembre 2022 et approuvés par l'Assemblée générale du 30 mai 2023 ont été déposés à la Banque Nationale de Belgique.

### 3.2. 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 2023: Le réviseur d'entreprises a réalisé l'audit des comptes 2022. Le rapport de ce

dernier a été présenté aux membres de l'Assemblée générale en date du 30 mai 2023.

30/05/2023: Le Conseil d'administration et l'Assemblée générale approuvent les comptes 2022

tels que présentés par l'expert-comptable et le réviseur.

# 3.3. Marchés publics et appels d'offres

Marché public de services – Appel d'offres		Date de décision du C.A. ou de l'A.G.	Sociétés consultées	Offres reçues (TVAC)	Offre retenue
- Consultant spécialisé en politique du	24/02/2023	28/04/2023	ULB - CEESE	73.810,00 €	Oui
logement			UCL	1	
			UNamur	1	
			UMons	1	
			ULiège	1	
			USL	1	
- Développement d'une grille des loyers	7/06/2023	21/06/2023	Eocène Group	17.575,25 €	Oui
pour le logement étudiant sur le site Internet			Jige Publicité	1	
			APIK	1	
			Produweb	1	
			Synexis	1	
			Blue e-Motion	1	
- Conseiller en sécurité de l'information /	10/11/2023	13/12/2023	Octogone Consulting	8.258,98 €	Oui
DPO			Cranium	9.873,60 €	Non
			Mielabelo	5.082,00€	Non
			Briol & Partners	6.957,50€	Non
			Privacy for all	18.516,63€	Non
			Luc Ceyssens	20.231,20€	Non
- Développement Site internet-Portail de	28/11/2023	13/12/2023	Eocène Group	18.851,00 €	Oui
données			CultureWeb	1	
			Akimedia	1	
			Produweb	1	
			Synchrone	1	
			Zixar	1	
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

-

# 3.4. Comptes annuels

# 3.4.1. Bilan après répartition – exercice 2023

CEHD ASBL					Page: 1
Rue de l'Ecluse 21 BE-6000 Charleroi	Bilan interne				01/03/2024
BE841.609.612 EUR					Schéma mixte
2011			Ex. 2023		Ex. 2022
			2023 -> Clô 2023	٠.	2022 -> Clô 2022
ACTIES CIRCI	III AARTE	29/58	1.087.126.64	01	01/2022 - 31/12/2022
ACTIFS CIRC	ULANIS	29/58	1.087.120,04		845.412,57
Créances à un an au plus		40/41	50.735,27		42.828,82
Créances commerciales		40	50.735,27		41.657,86
404000 PRODUITS A RECEI	VOIR		50.735.27		38.000.00
406000 ACOMPTES VERSE			0,00		3.657,86
			-		
Autres créances		41	0,00		1.170,96
411200 COMPTE COURANT	ADMINISTRATION TVA		0,00		1.170,98
Valeurs disponibles		54/58	1.031.001,86		799.044,49
550001 BELFIUS BE52 0688	9459 0409		529.471,75		147.920,58
550010 COMPTE EPARGNE	18-44		501.157,12		650.000,00
580100 CARTE BPAID			372,99		1.123,91
Comptes de régularisation		490/1	5.389,51		3.539,26
490000 CHARGES A REPOR	RTER		5.389,51		3.539,26
Montant to	otal de l'actif		1.087.126,64		845.412,57

CEHD ASBL

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

EUR

BIIan interne

140000 BENEFICE REPORTE   83.517,48   77.983,97					
Detect a un an au plus   Dettes à un an au plus   Dettes au un an au plus   Dettes à un an au plus   Dettes à un an au plus   Dettes commerciales   44		1	2023 -> Clô 2023	Rep 2022 -> Clo 2022	
Bénéfice reporté		01	/01/2023 - 31/12/2023	01/01/2022 - 31/12/2022	
140000 BENEFICE REPORTE   83.517.48   77.983,97	CAPITAUX PROPRES	10/15	83.517,48		77.983,97
Dettes à un an au plus  Dettes à un an au plus  Dettes commerciales  42/48  164.131,27  140.964,90  Dettes commerciales  44  11.843,77  37.870,64  Fournisseurs  44000 FOURNISSEURS 444000 FACTURES A RECEVOIR  Dettes fiscales, salariales et sociales  45  152.287,50  103.094,26  Impôts  451200 COMPTE COURANT ADMINISTRATION TVA 453000 PRECOMPTES RETENUS  Rémunérations et charges sociales  4549  110.123,28  80.507,87  454000 OFFICE NATIONAL SECURITE SOCIALE 456000 PECULES DE VACANCES  Comptes de régularisation  492/3  839.477,89  626.463,70  626.463,70	Bénéfice reporté	140	83.517,48		77.983,97
Dettes à un an au plus  Dettes à un an au plus  42/48  164.131,27  140.964,90  44000 Fournisseurs  44000 FOURNISSEURS 44000 FACTURES A RECEVOIR  Dettes fiscales, salariales et sociales  45 152.287,50  103.094,28  Impôts  461200 COMPTE COURANT ADMINISTRATION TVA 453000 PRECOMPTES RETENUS  Rémunérations et charges sociales  45 103 42.184,22  22.586,39  Rémunérations et charges sociales  45 103 42.184,22  45 103.094,28  10.00 22.586,39  Rémunérations et charges sociales  45 103 42.184,22  45 103.094,28  10.00 22.586,39  10.00 22.586,39  Rémunérations et charges sociales  45 103 42.184,22  45 103.094,28  10.00 22.586,39  17.835,33 454000 PRECOMPTES RETENUS  24.657,39 85.465,89 85.465,89 626.463,70  492/3 839,477,89 626.463,70 626.463,70	140000 BENEFICE REPORTE		83.517,48		77.983,97
Dettes à un an au plus  Dettes à un an au plus  42/48  164.131,27  140.964,90  44000 Fournisseurs  44000 FOURNISSEURS 44000 FACTURES A RECEVOIR  Dettes fiscales, salariales et sociales  45 152.287,50  103.094,28  Impôts  461200 COMPTE COURANT ADMINISTRATION TVA 453000 PRECOMPTES RETENUS  Rémunérations et charges sociales  45 103 42.184,22  22.586,39  Rémunérations et charges sociales  45 103 42.184,22  45 103.094,28  10.00 22.586,39  Rémunérations et charges sociales  45 103 42.184,22  45 103.094,28  10.00 22.586,39  10.00 22.586,39  Rémunérations et charges sociales  45 103 42.184,22  45 103.094,28  10.00 22.586,39  17.835,33 454000 PRECOMPTES RETENUS  24.657,39 85.465,89 85.465,89 626.463,70  492/3 839,477,89 626.463,70 626.463,70					
Dettes commerciales	DETTES	17/49	1.003.609,16		767.428,60
Fournisseurs 440/4 11.843,77 37.870,64  440000 FOURNISSEURS 3.133,77 29.532,30  4440000 FACTURES A RECEVOIR 3.133,77 8.710,00 8.338,34  Dettes fiscales, salariales et sociales 45 152.287,50 103.094,26  Impôts 451200 COMPTE COURANT ADMINISTRATION TVA 453000 PRECOMPTES RETENUS 12.257,50 29.906,72 22.586,39  Rémunérations et charges sociales 454/9 110.123,28 80.507,87  454000 OFFICE NATIONAL SECURITE SOCIALE 456000 PECULES DE VACANCES 24.657,39 85.465,89 62.672,54  Comptes de régularisation 492/3 839.477,89 626.463,70  493000 PRODUITS A REPORTER 839.477,89 626.463,70	Dettes à un an au plus	42/48	164.131,27		140.964,90
440000 FOURNISSEURS 444000 FACTURES A RECEVOIR  3.133,77 8.710,00 8.338,34  Dettes fiscales, salariales et sociales  Impôts 45 152.287,50 103.094,26  Impôts 45003 42.164,22 22.586,39  451200 COMPTE COURANT ADMINISTRATION TVA 453000 PRECOMPTES RETENUS  Rémunérations et charges sociales  Rémunérations et charges sociales  454/9 110.123,28 80.507,87  454000 OFFICE NATIONAL SECURITE SOCIALE 456000 PECULES DE VACANCES  Comptes de régularisation  492/3 839,477,89 626,463,70 626,463,70	Dettes commerciales	44	11.843,77		37.870,64
444000 FACTURES A RECEVOIR       8.710,00       8.338,34         Dettes fiscales, salariales et sociales       45       152,287,50       103,094,26         Impôts       450/3       42,164,22       22,586,39         451200 COMPTE COURANT ADMINISTRATION TVA 453000 PRECOMPTES RETENUS       12,257,50 29,906,72       0,00 29,906,72         Rémunérations et charges sociales       454/9       110,123,28       80,507,87         454000 OFFICE NATIONAL SECURITE SOCIALE 456000 PECULES DE VACANCES       24,657,39 85,465,89       17,835,33 62,672,54         Comptes de régularisation       482/3       839,477,89       626,463,70         493000 PRODUITS A REPORTER       839,477,89       626,463,70	Fournisseurs	440/4	11.843,77		37.870,64
Dettes fiscales, salariales et sociales 45 152.287,50 103.094,26 Impôts 450/3 42.164,22 22.586,39 451200 COMPTE COURANT ADMINISTRATION TVA 453000 PRECOMPTES RETENUS 12.257,50 22.586,39 22.586,39 Rémunérations et charges sociales 454/9 110.123,28 80.507,87 454000 OFFICE NATIONAL SECURITE SOCIALE 456000 PECULES DE VACANCES 24.857,39 85.485,89 82.672,54 Comptes de régularisation 492/3 839.477,89 626.463,70 626.463,70					
Impôts         450/3         42.164,22         22.586,39           451200 COMPTE COURANT ADMINISTRATION TVA 453000 PRECOMPTES RETENUS         12.257,50 29.906,72         0,00 22.586,39           Rémunérations et charges sociales         454/9         110.123,28         80.507,87           454000 OFFICE NATIONAL SECURITE SOCIALE 456000 PECULES DE VACANCES         24.657,39 85.465,89         17.835,33 62.672,54           Comptes de régularisation         492/3         839.477,89         626.463,70 626.463,70           493000 PRODUITS A REPORTER         839.477,89         626.463,70	444000 FACTURES A RECEVOIR		8.710,00		8.338,34
451200 COMPTE COURANT ADMINISTRATION TVA 453000 PRECOMPTES RETENUS  Rémunérations et charges sociales  454/9  454/9  110.123,28  80.507,87  454000 OFFICE NATIONAL SECURITE SOCIALE 456000 PECULES DE VACANCES  Comptes de régularisation  492/3  839.477,89  626.463,70  626.463,70	Dettes fiscales, salariales et sociales	45	152.287,50		103.094,26
453000 PRECOMPTES RETENUS  Rémunérations et charges sociales  454/9  454/9  110.123,28  80.507,87  454000 OFFICE NATIONAL SECURITE SOCIALE 456000 PECULES DE VACANCES  Comptes de régularisation  492/3  493000 PRODUITS A REPORTER  29.906,72  22.586,39  80.507,87  24.657,39 85.465,89 626.463,70  839.477,89 626.463,70	Impôts	450/3	42.164,22		22.586,39
453000 PRECOMPTES RETENUS  Rémunérations et charges sociales  454/9  454/9  110.123,28  80.507,87  454000 OFFICE NATIONAL SECURITE SOCIALE 456000 PECULES DE VACANCES  Comptes de régularisation  492/3  493000 PRODUITS A REPORTER  29.906,72  22.586,39  80.507,87  24.657,39 85.465,89 626.463,70  839.477,89 626.463,70	451200 COMPTE COURANT ADMINISTRATION TVA		12 257 50		0.00
Rémunérations et charges sociales       454/9       110.123,28       80.507,87         454000 OFFICE NATIONAL SECURITE SOCIALE 456000 PECULES DE VACANCES       24.857,39 85.465,89       17.835,33 62.672,54         Comptes de régularisation       492/3       839.477,89       626.463,70         493000 PRODUITS A REPORTER       839.477,89       626.463,70					
454000 OFFICE NATIONAL SECURITE SOCIALE 24.657,39 456000 PECULES DE VACANCES 24.657,39 85.465,89 62.672,54  Comptes de régularisation 492/3 839.477,89 626.463,70 839.477,89 626.463,70	433000 PRECOMPTES RETENUS		28.900,72		22.380,38
456000 PECULES DE VACANCES 85.465,89 62.672,54  Comptes de régularisation 492/3 839.477,89 626.463,70  493000 PRODUITS A REPORTER 839.477,89 626.463,70	Rémunérations et charges sociales	454/9	110.123,28		80.507,87
456000 PECULES DE VACANCES 85.465,89 62.672,54  Comptes de régularisation 492/3 839.477,89 626.463,70  493000 PRODUITS A REPORTER 839.477,89 626.463,70	454000 OFFICE NATIONAL SECURITE SOCIALE		24 857 30		17 835 33
Comptes de régularisation         492/3         839.477,89         626.463,70           493000 PRODUITS A REPORTER         839.477,89         626.463,70					
493000 PRODUITS A REPORTER 839.477,89 626.463,70	TOURS PEOPLES DE VACANCES		60,400,08		02.012,04
33.17,00	Comptes de régularisation	492/3	839.477,89		626.463,70
Manufacture de 1 007 128 84 045 412 5	493000 PRODUITS A REPORTER		839.477,89		626.463,70
Montant total du passit 1.007.120,04 649.412,0	Montant total du passif		1.087.126,64		845.412,57

Page:2

01/03/2024 Schéma mixte 
 CEHD ASBL
 Page : 3

 Rue de l'Ecluse 21
 BE-6000 Charleroi
 Bilan interne
 01/03/2024

 BE841.609.612
 Schéma mixte

	Ex. 2023 Rep 2023 -> Ciô 2023		Ex. 2022 Rep 2022 → Clô 2022	
	01.	/01/2023 - 31/12/2023	01.	/01/2022 - 31/12/2022
COMPTE DE RESULTATS				
Ventes et prestations		1.066.320,44		820.235,69
Chiffre d'affaires	70	1.064.251,64		818.554,49
700000 SUBSIDE DE FONCTIONNEMENT		826.236,23		641.755,92
700003 SUBVENTION PROJET 247 PRW - GILE		138.302,90		115.693,57
700309 PROJET IBSA 700311 PROJET COMMUNAUTE GERMANOPHONE		9.250,00 7.980.56		0,00
700311 PROJET COMMUNAUTE GERMANOPHONE 700313 PROJET SWCS - OPTIMISATION COUV. GEO				7.625,00
700314 PROJET SWL - Logement public		0,00 31.746,68		53.480,00 0.00
700315 PROJET SWL-Logement public 700315 PROJET SPW TLPE - Salubrité et PL		50.735.27		0.00
700313 PROJET SEW TEPE - Salubrille et PE		30.735,27		0,00
Autres produits d'exploitation	74	2.068,80		1.681,20
749002 COTISATIONS PERSONNELLES CHEQUES-REPAS		2.068,80		1.681,20
Coût des ventes et des prestations		(1.061.799,73)		(815.303,50)
Coul des Verites et des prestations		(1.001.788,73)		(815.505,50)
Approvisionnements et marchandises	60	(310.254,08)		(218.987,10)
Approvision increases et marchanases	00	(310.234,00)		(210.807,10)
Achats	600/8	(310.254,08)		(218.987,10)
2 to has		(0.0.201,00)		(210.007,107
600003 PROJET GILE		(35.126,79)		(16.718,09)
600101 ENQUETE LOYERS PRIVES EN WALLONIE		(157.505,70)		(165.498,96)
600102 ENQUETE SUR LA QUALITE DE L'HABITAT		(91.104,65)		(28.953,97)
600311 PROJET COMMUNAUTE GERMANOPHONE		(6.399,00)		(5.878,00)
600313 PROJET SWCS - OPTIMISATION COUV. GEO		0,00		(1.938,08)
600314 PROJET SWL - Logement public		(12.884,94)		0,00
600315 PROJET SPW TLPE - Salubrité et PL		(7.233,00)		0,00
Services et biens divers	61	(41.633.60)		(45.385,50)
	٠.	(41.000,00)		(10.000,00)
610001 LOYER		(9.716,83)		(12.002,38)
611100 LOCATION MATERIEL		(199,38)		0.00
612001 TELEPHONE/INTERNET		(938,09)		(1.311,96)
612002 FOURNITURES BUREAU ET CONSOMMABLES		(1.005,80)		(299,25)
612003 FRAIS POSTAUX		(292,54)		(148,02)
612004 PETIT MOBILIER ET MATERIEL BUREAU		(785,29)		0,00
612200 FOURNITURES INFORMATIQUES		(1.764,18)		(1.451,95)
612300 MAINTENANCE INFORMATIQUE		(9.542,43)		(10.908,92)
612510 ACHATS DE PUBLICATIONS		(750,27)		(278,56)
612522 FRAIS DE JOURNÉE DU PERSONNEL		(487,25)		(654,40)
612600 FRAIS DE PUBLICATION		(364,59)		(618,99)
613000 FRAIS DE PUBLICITE		(109,99)		(1.682,99)

CEHD ASBL		Page:4
Rue de l'Ecluse 21 BE-6000 Charleroi BE841.609.612	Bilan interne	01/03/2024
EUR		Schéma mixte

		Ex. 2023		Ex. 2022
	Rep 2023 -> Clo 2023		Rep 2022 -> Clô 2022	
	01	/01/2023 - 31/12/2023	01	/01/2022 - 31/12/2022
613200 PRESTATIONS SODEXO		(760,10)		(865,19)
613210 PRESTATIONS ACERTA		(3.885,62)		(3.817,97)
613220 PRESTATIONS COMPTABLE		(3.630,00)		(3.557,40)
613230 PRESTATIONS REVISEUR D'ENTREPRISE		(1.769,63)		(1.179,76)
613240 PRESTATIONS DE CONSEIL SECURITE INFO		(3.557,40)		(4.150,30)
613250 PRESTATIONS DE SERVICES		(121,00)		0,00
614001 ASS, INCENDIE		(261,62)		(398,66)
614002 ASS. RC		(546,66)		(1.303,23)
614005 ASS, ASSISTANCE - DEPLACEMENT ETRANGER		(60,32)		(87,40)
616001 FRAIS DE CANTINE ET REUNION		(1.084,61)		(668,19)
Rémunérations, charges sociales et pensions	62	(709.912,05)		(550.930,90)
620200 REMUNERATIONS EMPLOYES		(469.867,35)		(364.810,53)
620210 DOUBLE PECULE VAC EMPLOYES		(29.145,34)		(24.465,77)
620211 PEC VAC EMPLOYEUR PRECEDENT		274,57		3.449,74
620212 DOUBLE PEC VAC EMPLOYEUR PRECEDENT		274,57		3.449,73
620213 PECULE DE VACANCES EUROPEEN		(647,78)		(1.073,54)
620220 PECULES VAC SORTIE ANN ACT EMPL		0,00		(2.460,79)
620230 PECULES VAC SORTIE ANN PREC EMPL		0,00		(6.091,71)
620240 PRIME DE FIN D'ANNEE EMPLOYES		(40.597,11)		(29.747,23)
620260 PECULE VAC COMPLEMENTAIRE EMPL		(2.495,90)		(2.529,03)
620261 PECULE DE VACANCES EUROPEEN COMPLEMENT		(53,35)		(88,40)
621200 COTISATIONS PATRON ONSS EMPLOYES		(124.778,74)		(100.277,54)
623000 AUTRES FRAIS DE PERSONNEL		0,00		(271,42)
623001 FORMATIONS DU PERSONNEL		0,00		(598,00)
623100 ASSURANCE LOI, CHEMIN DU TRAVAIL		(1.948,18)		(2.163,39)
623200 INDEMNITES TELETRAVAIL		(1.624,00)		(1.540,00)
623201 FRAIS DEPL DOM/TRAVAIL EMPLOYES		(2.025,97)		(700,65)
623202 FRAIS DE DEPLACEMENT TIERS PAYANT		(3.783,00)		(3.927,00)
623250 FRAIS DPLC. MISSIONS VOITURE		(1.932,31)		(857,99)
623251 FRAIS DE DPLC. MISSION TRANSP. PUBLIC		(339,80)		(165,00)
623300 CHEQUES REPAS NON DEDUCTIBLE		(5.256,47)		(6.357,20)
623301 CHEQUE REPAS DEDUCTIBLE		(2.561,00)		(2.764,00)
623400 FRAIS PREVENTION ET PROTECTION TRAVAIL		(611,54)		(541,67)
625000 DOTATION POUR PECULE DE VACANCES		(85.465,89)		(62.672,54)
625100 REPRISE PECULE DE VACANCES		62.672,54		56.273,03
627000 TFT Frais vers projets spécifiques		170.838,17		147.455,48
627303 Frais pers. 247 PRW - GILE		(103.176,11)		(98.975,48)
627309 Frais pers. IBSA		(5.298,05)		0,00
627313 Frais de personnel - Projet SWCS		0,00		(48.480,00)
627314 Frais pers. PROJET SWL - EVAL. LP		(18.861,74)		0,00
627315 Frais pers. SPW TLPE - Salubrité		(43.502,27)		0,00
Bénéfice d'exploitation		4.520,71		4.932,19
Perte d'exploitation				
Produits financiers	75/76B	1.653,02		0,00

CEHD ASBL		Page:5
Rue de l'Ecluse 21 BE-6000 Charleroi BE841.609.612	Bilan interne	01/03/2024
EUR		Schéma mixte

	Ex. 2023 Rep 2023 -> Clô 2023		Ex. 2022 Rep 2022> Clô 2022	
	01	/01/2023 - 31/12/2023	01	01/2022 - 31/12/2022
Produits financiers récurrents	75	1.653,02		0,00
Produits des actifs circulants	751	1.653,02		0,00
751100 INTERETS CREDITEURS		1.653,02		0,00
Charges financières	65/66B	(144,32)		(123,27)
Charges financières récurrentes	65	(144,32)		(123,27)
Autres charges financières	652/9	(144,32)		(123,27)
657000 FRAIS DE BANQUE		(144,32)		(123,27)
Bénéfice de l'exercice avant impôts Perte de l'exercice avant impôts	70/66 66/70	6.029,41		4.808,92
Impôts sur le résultat	67/77	(495,90)		0,00
Impôts	670/3	(495,90)		0,00
670010 PRECOMPTES MOBILIERS		(495,90)		0,00
Bénéfice de l'exercice	70/67	5.533,51		4.808,92
Perte de l'exercice	67/70			
Bénéfice de l'exercice à affecter  Perte de l'exercice à affecter	70/68 68/70	5.533,51		4.808,92
1 or to the 1 second Wide at all touch	307.0			

CEHD ASBL		Page: 6
Rue de l'Ecluse 21 BE-6000 Charleroi BE841.609.612	Bilan interne	01/03/2024
EUR		Schéma mixte

LUIT					
	Rep	Ex. 2023 Rep 2023 -> Clo 2023		Ex. 2022 Rep 2022 -> Clô 2022	
	01	01/01/2023 - 31/12/2023		01/01/2022 - 31/12/2022	
AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS					
Bénéfice à affecter Perte à affecter	70/69 69/70	83.517,48		77.983,97	
Bénéfice de l'exercice à affecter Perte de l'exercice à affecter	70/68 68/70	5.533,51		4.808,92	
Bénéfice reporté de l'exercice précédent	790	77.983,97		73.175,05	
790000 BENEFICE REPORTE EXERCICE PRECEDENT		77.983,97		73.175,05	
Bénéfice à reporter	693	(83.517,48)		(77.983,97)	
693000 BENEFICE A REPORTER		(83.517,48)		(77.983,97)	

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

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

#### **Immobilisations**

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

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

#### Créances

Les créances sont inscrites au bilan pour leur valeur nominale.

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

#### Provision pour pécule de vacances

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

#### Produits à reporter

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

## 4. Partenariats et collaborations

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

Durant l'année 2023, le CEHD a été invité à siéger ou à être représenté dans plusieurs comités d'accompagnement de recherches sur le logement en Wallonie.

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

Projets	Dates des réunions de travail			
Projet « Observatoire des loyers privés en Wallonie »	07/04/2023, 05/06/2023, 12/06/2023, 08/08/2023, 10/10/2023, 30/11/2023			
Projet « Évaluation ex-ante de propositions d'action visant le développement et le redéploiement du logement public »	31/03/2023,03/04/2023,16/06/2023, 12/07/2023, 06/10/2023, 21/11/2023, 14/12/2023			
Plan de relance de la Wallonie	03/02/2023			
Projet « Création de la grille des loyers pour le logement étudiant »	12/05/2023, 16/05/2023, 08/06/2023, 06/07/2023, 10/07/2023, 27/07/2023, 03/08/2023, 23/11/2023			
Projet « Évaluation de l'impact de l'application des critères minimaux de salubrité et du permis de location »	23/05/2023, 12/06/2023, 20/06/2023, 07/07/2023, 10/07/2023, 07/08/2023, 25/08/2023, 25/09/2023, 26/10/2023, 20/11/2023, 24/11/2023, 20/12/2023			
Projet « Étude de préfiguration visant l'instauration d'une grille de vétusté dans le bail de location »	14/06/2023, 20/10/2023			
Projet « Taux de rénovation énergétique »	01/03/2023,09/05/2023, 24/05/2023, 06/06/2023, 30/06/2023, 17/08/2023, 19/12/2023			
Projet « Enquête sur la qualité de l'habitat »	20/01/2023, 28/02/2023, 14/04/2023, 05/06/2023, 13/07/2023, 29/08/2023			
Certificat en Gouvernance des territoires	14/07/2023, 07/09/2023			
Assises du logement 2024	17/07/2023, 25/07/2023, 01/08/2023, 11/10/2023, 10/11/2023, 20/11/2023,			
Réunion d'échange avec la Fédération des agents immobiliers francophones de Belgique (FEDERIA, Wavre)	19/06/2023			
Réunion d'échange avec la <i>Fédération du Notariat</i> (FEDNOT, Bruxelles)	16/02/2023,19/09/2023			

Groupes de travail de l'Alliance Climat Emploi Rénovation (ACER)	26/01/2023, 22/03/2023, 23/03/2023, 30/03/2023, 31/03/2023, 27/04/2023, 21/06/2023, 29/06/2023, 19/09/2023, 06/12/2023, 04/12/2023
Réunion avec la <i>Cour des comptes</i> concernant l'audit de la gestion des AIS	06/12/2023
Réforme du CoDT	16/03/2023

## 4.3. Participation à des conférences et séminaires

#### 4.3.1. Participation active

19/01/2023: Fednot – Table ronde « L'Avenir du logement en Région wallonne » –

Monsieur Sébastien Pradella

26/04/2023 : AMA – Journée d'études « Comment le secteur de l'aide aux sans-abri

s'adapte à l'évolution des besoins des publics ? » - Monsieur Sébastien

**Pradella** 

28/06/2023 : SPW – « Présentation de l'enquête qualité de l'habitat – Madame Axelle

**Delinte** 

### 4.3.2. Participation passive

27/01/2023: Webinaire ESRI BeLux « ArcGIS Pro Instalattion »

08/02/2023 : Webinaire ECOLO.BE « Les métamorphoses urbaines »

27/02/2023: Webinaire ESRI BeLux « ArcGIS Pro automatisation »

15/03/2023: Webinaire ECOLO.BE « Crise du logement et transition écologique et

sociale »

28/04/2023 : Webinaire ESRI BeLux « ArcGIS Indoors : une application de cartographie

intérieure »

26/05/2023 : Séminaire « Ensemble alliés pour le Climat, l'Emploi et la Rénovation »

09/06/2023 : CESE Wallonie – Séminaire de clôture du cycle « Vive la ruralité »

04/07/2023 : IWEPS « Atelier prospectif pauvreté infantile »

05/10/2023: Midi du HCS

07/11/2023 : Journée des Comités consultatifs des locataires 08/11/2023 : IWEPS « Atelier prospectif pauvreté infantile » 09/11/2023 : Webinaire « Introduction aux API dans FME »

## 4.4. Enseignement et formations dispensés par le personnel

### 4.4.1. 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.

#### Rapport d'activités 2023

**2023 :** UCL – « Analyse et évaluation des politiques publiques » – Master en sciences

politiques et en administration publique - Monsieur Sébastien Pradella

**09/02/2023**: Certificat en Gouvernance des territoires « Méthodes et pratiques de diagnostic

territorial : révéler et amplifier les potentiels du territoire » Monsieur Marko

Kryvobokov

25/02/2023: Certificat en Gouvernance des territoires « Gouvernance des projets territoriaux

et urbains » - Monsieur Sébastien Pradella

09/03/2023 : Certificat en Gouvernance des territoires « Économie résidentielle : comment

créer des territoires attractifs et durables pour les habitants? » Messieurs

Marko Kryvobokov et Sébastien Pradella

23/03/2023: Certificat en Gouvernance des territoires « Network management pour les

organisations: comment animer et participer à un réseau territorial » - Monsieur

Sébastien Pradella

## 4.5. 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
- Journal of Housing and the Built Environment

### 5. Instances du CEHD

## 5.1. 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 2023.

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 2023 a été publié aux Annexes du Moniteur belge du 12 juillet 2023.

#### 5.2. Conseil d'administration

# 5.2.1. Composition et fonctionnement (articles 22 à 34 des statuts) en 2023

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 :

#### **Monsieur Xavier May**

#### 5.2.2. Dates de réunion en 2023

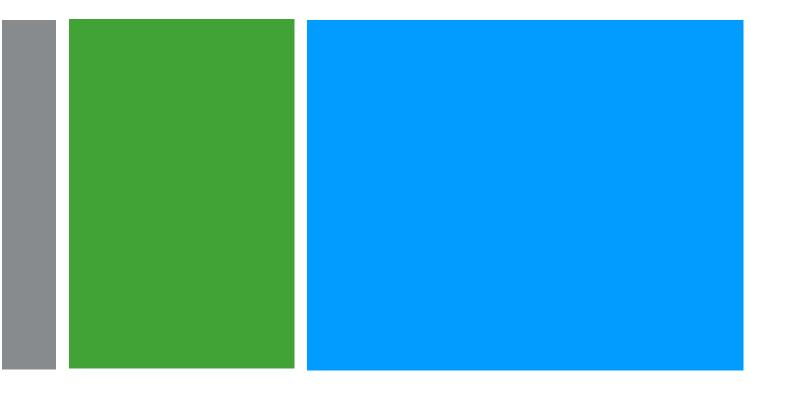
Le Conseil d'administration s'est réuni aux dates suivantes :

- 03 mars 2023,
- 28 avril 2023,
- 18 octobre 2023,
- 13 décembre 2023.

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

# **ANNEXE**

Rapport d'audit des comptes 2023



# CENTRE D'ÉTUDES EN HABITAT DURABLE ASBL

Rapport du commissaire 31 décembre 2023





# CENTRE D'ÉTUDES EN HABITAT DURABLE ASBL

# RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE L'ASSOCIATION POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

(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 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 délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2023. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de l'Association durant trois exercices consécutifs.

#### RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

#### Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de l'Association, comprenant le bilan au 31 décembre 2023, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à € 1.087.127 et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de € 5.534.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'Association au 31 décembre 2023, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

#### Fondement de l'opinion sans réserve

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

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

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

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

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

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 0436 391.122 - RPM Bruxelles



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'efficience 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 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 respect 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, du Code des sociétés et des associations.

Gosselie, le 15 mai 2024

RSM INTERAUDIT SRL COMMISSAIRE REPRÉSENTÉE PAR

CÉLINE ARNAUD ASSOCIÉE



BELFIUS BANQUE

IBAN BE52 0688 9459 0409 CODE BIC GKCCBEBB