

RAPPORT D'ACTIVITES 2019

Recherche

Stratégie Data-driven
Observatoires de l'habitat

Formation et séminaire

Services experts aux institutions



Rédaction : Sébastien Pradella et Alexandra Boucher

Éditeur responsable : Laurence Leclercq, Présidente du C.A.

Table des matières

INTRODUCTION.....	5
PARTIE 1 – RECHERCHES ET ÉTUDES.....	7
1. Observation statistique générale du logement	9
1.1. Portail de données sur le logement en Wallonie – Mise à jour 2019	9
1.2. Chiffres-clés du logement en Wallonie – Quatrième édition	10
1.3. Conseil et expertise en matière de logement	12
2. Data Management	12
2.1. Sécurité des données	13
2.2. Actions d’acquisition de données.....	14
3. Observatoire de la qualité du logement.....	14
3.1. Performance énergétique du parc de bâtiments résidentiels en Wallonie - Édition 2019.....	14
3.2. Qualité énergétique, consommation et loyer dans le logement social	16
4. Observatoire wallon des loyers et des prix immobiliers	18
4.1. Observatoire des loyers et grille indicative des loyers	18
4.2. Observatoire des prix immobiliers et Étude sur la valorisation des actifs hypothéqués (EVAH) 20	
5. Mode d’habiter et d’occupation des logements en Wallonie	21
5.1. Ménages féminins et conditions de logement en Wallonie	21
6. Observatoire du logement public.....	22
6.1. Candidatures et attributions	22
6.2. Projet de Schéma régional de développement du logement public	23
6.3. Cadastre 2.0 du logement public – Valeur locative normalisée	24
7. Certificat universitaire en gouvernance des territoires.....	25
8. Stratégie de diffusion et de vulgarisation sur les enjeux du logement	26
BILAN 2019.....	27
PARTIE 2 – GESTION INSTITUTIONNELLE ET BUDGÉTAIRE.....	30
1. Gestion des Ressources Humaines	30
1.1. Personnel 2019.....	30
1.2. Recrutements 2019	33
2. Gestion budgétaire et comptable	34
2.1. Faits marquants	34
2.2. Contrôles et audit de l’expert-comptable et du réviseur d’entreprises	34
2.3. Marchés publics et appels d’offres	35
2.4. Comptes annuels.....	36
3. Partenariats et collaborations.....	41
3.1. État des partenariats.....	41

3.2.	Participation à des comités d'accompagnement et groupes de travail	41
3.3.	Participation à des réunions de travail dans le cadre des différents projets.....	41
3.4.	Participation à des conférences et séminaires	42
3.5.	Enseignement et formations dispensés par le personnel	44
3.6.	Fonctions exercées dans les publications scientifiques.....	45
4.	Instances du CEHD	45
4.1.	Assemblée générale	45
4.2.	Conseil d'administration.....	45
5.	Evolution institutionnelle	47
5.1.	Informations générales	47
5.2.	Comité de Pilotage	48
5.3.	Comité Ressources Humaines.....	48
5.4.	Groupes de travail	48
ANNEXES	49

INTRODUCTION

Le rapport d'activités 2019 a pour objectif de dresser le bilan des résultats obtenus dans les différents projets de recherches ainsi que de communiquer le bilan de la gestion financière et des ressources humaines. Pour rappel, cette année civile d'activités chevauche deux années de programmes annuels d'activités liés à la subvention générale de fonctionnement du Centre. En effet, lors de la constitution du Centre, il a été décidé d'organiser, pour des raisons de trésorerie, le programme de recherches et le subventionnement associé sur la base d'une année académique (soit du 1^{er} juillet au 30 juin de l'année suivante).

L'année 2019 a été marquée par plusieurs réalisations concrètes permettant de constater de nouveau les apports de ce service de recherches spécialisées et appliquées pour tous les opérateurs du logement en Wallonie. En effet, dans le cadre des différents observatoires qu'il anime, le CEHD a contribué à l'achèvement d'une étape importante de trois grands chantiers de la politique du logement : 1) la grille indicative des loyers (décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation) ; 2) le projet de réforme du mode de calcul des loyers sociaux ; 3) la première phase du schéma de développement régional du logement public.

La première partie du rapport présente l'achèvement de ces projets prioritaires et les réalisations pour les missions menées de manière permanente par le Centre. Elle passe en revue les objectifs, les projets, les actions exploratoires et les coopérations. Elle détaille les prestations techniques et scientifiques proprement dites. Plusieurs résultats importants ont été enregistrés en 2019, notamment :

- Pour ce qui concerne l'observatoire des loyers, l'arrêté du Gouvernement wallon qui instaure pratiquement la grille indicative des loyers a été adopté le 25 avril 2019. Le CEHD a ainsi conçu et mis en ligne cette grille sur www.loyerswallonie.be. Le premier rapport statistique complet sur la location privée en Wallonie a également été publié. Sans tarder, le CEHD a mené, en parallèle, la collecte des données sur l'année en cours en vue de permettre l'actualisation de la grille au début de l'année 2020. Ainsi, il se met en place un véritable cycle de mise en œuvre de ce nouvel outil de la politique du logement locatif privé.
- En termes de qualité du logement, l'expertise acquise au cours de ces dernières années en matière de statistiques sur la performance énergétique des bâtiments a permis de réaliser une simulation complète du montant des loyers sociaux selon le projet de révision du mode de calcul des loyers sociaux. Par ailleurs, la seconde édition du rapport d'analyse de la performance énergétique des bâtiments résidentiels en Wallonie à partir d'un demi-million de logements certifiés PEB a été publiée.
- Dans le cadre de l'observatoire du logement public, un premier projet de « Schéma de développement régional du logement public » a été présenté à l'autorité ministérielle au premier semestre 2019. L'adoption d'une nouvelle déclaration de politique régionale 2019-2024 a permis de donner une seconde orientation à cet outil indicatif d'aide à la prise de décision dès le mois de septembre 2019. Le CEHD a été chargé de poursuivre ses travaux en lien avec les autres projets du Gouvernement en la matière. L'observatoire du logement public reproduit désormais régulièrement des analyses sur les candidatures et les attributions. Ce travail mené au cours de l'année 2019 a donné lieu à une nouvelle commande d'études visant l'évaluation du système d'attribution (prévue par la DPR 2019-2024) à partir de janvier 2020.
- L'observatoire des prix immobiliers en Wallonie qui se concentre davantage sur des analyses plus approfondies n'a pas ménagé ses efforts en matière de production de données. En effet, une enquête représentative auprès des ménages accédant à la propriété sur le territoire de la Wallonie a produit de nouvelles données pour mieux comprendre les difficultés d'accès à la propriété.

De même, une opération d'extraction des données a été longuement préparée auprès des organismes SWCS et FLW en vue de réaliser une estimation de la valeur des biens hypothéqués dans le cadre des prêts sociaux.

- Comme chaque année, le CEHD a été attentif à l'organisation d'événements gratuits de diffusion des résultats de ces travaux auprès de tous les acteurs du secteur du logement : journée d'études, séminaires, interventions dans les colloques professionnels, communiqués, synthèses, etc.
- Au-delà de l'insertion du CEHD désormais acquise et reconnue dans les réseaux scientifiques et académiques dans les matières qu'il traite, le Centre a participé activement à la première édition du certificat universitaire en Gouvernance des territoires.

La seconde partie du rapport fait l'état de la gestion administrative et financière du Centre pour l'exercice social et comptable 2019. La gestion des ressources humaines (politique de recrutement) y est également relatée.

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

PARTIE 1 – RECHERCHES ET ÉTUDES

Cette première partie retrace l'évolution des projets et des actions de recherche accomplies en 2019 dans le cadre du programme annuel d'activités du CEHD.

Les métiers du CEHD sont :

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

Dans la suite de ce rapport d'activités 2019, les résultats enregistrés et les réalisations au cours de l'année sont présentés selon les missions prévues dans les Statuts du CEHD, approuvés par le Gouvernement wallon en 2011 et modifiés en dernier lieu en juin 2018. Ainsi, les projets sont articulés autour de quatre observateurs (qualité, prix, loyer, logement public) qui organisent sur le long terme la collecte et l'expertise dans les thématiques prioritaires de l'habitat en Wallonie.



Observation statistique générale du logement

- Portail des données
- Chiffres-clés du logement
- Conseil et expertise en matière de logement



Data management

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



Observatoire de la qualité du logement

- Performance énergétique du parc de bâtiments résidentiels en Wallonie
- Qualité énergétique, consommation et loyer dans le logement social



Observatoire wallon des loyers et prix immobiliers

- Observatoire wallon des loyers et grille des loyers
- Observatoire des prix immobiliers et étude sur la valorisation des actifs hypothéqués (EVAH)



Mode d'habiter et d'occupation des logements en Wallonie

- Ménages féminins et conditions de logement en Wallonie



Observatoire du logement public

- Candidatures et attributions
- Projet de schéma régional de développement du logement public
- Cadastre 2.0 du logement public - Valeur locative normalisée



Certificat universitaire en gouvernance des territoires



Stratégie de diffusion et de vulgarisation sur les enjeux du logement

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

Vue générale des activités 2019 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. Plusieurs actions d'observation du logement en Wallonie ont été réalisées avec succès ou entreprises en 2019.

1.1. Portail de données sur le logement en Wallonie – Mise à jour 2019

Le portail de données sur le logement en Wallonie, lancé à la fin de l'année 2017, a connu une mise à jour importante en 2019. La prise en main de l'outil par les équipes internes, mais aussi l'utilisateur a permis de relever les points à améliorer ou à conserver en ce qui concerne les quatre fonctionnalités du portail : « **métadonnées** » (description de la source de données), « **tableau** » (tri et calcul en ligne des données pour une thématique), « **extraction** » (retrait des fichiers de données publiques) et « **analyse** » (sélection des modes de représentation graphique pré-préparés). Les données publiques sont gratuites.

Après une première mise à jour des données collectées en 2018 (sans ajouts de nouveaux indicateurs), le CEHD a procédé en 2019 à une deuxième mise à jour beaucoup plus importante. Cette mise à jour comporte plusieurs volets.

Le premier volet consiste en l'actualisation régulière des données permettant de présenter la situation à la fin de l'année 2018, voire au 1^{er} janvier 2019, lorsque cela est possible.

Le deuxième volet vise à élargir les thèmes abordés dans le portail. En effet, les données disponibles à ce jour sur le portail portent uniquement sur le parc de logements publics ainsi que sur les locataires du parc. Les indicateurs ont été étoffés et diversifiés. Ainsi, à la fin de l'année 2019, des indicateurs relatifs aux candidatures au logement public, aux certificats PEB et aux prêts hypothécaires sociaux ont été mis en libre accès pour le public.

Le troisième volet de la mise à jour a pour objectif de réviser la présentation graphique des données mises en ligne. Dans la mesure du possible, le CEHD a préparé pour chaque indicateur une représentation cartographique à l'échelle de la commune, une représentation de l'évolution de l'indicateur dans le temps ainsi que différentes représentations graphiques permettant de comparer certains indicateurs entre eux à l'échelle d'une entité géographique ou de comparer différentes entités entre elles (communes ou provinces). Ces représentations sont adaptées à chaque set de données afin de pouvoir mettre en évidence les faits les plus marquants et intéressants. L'utilisateur dispose ainsi d'analyses graphiques « clé-en-main » qu'il peut ensuite sélectionner selon ces besoins. Les présentations graphiques sur le site sont développées de façon à permettre à l'utilisateur d'interagir au maximum avec les données afin de pouvoir visualiser au mieux les données qui l'intéressent. Notamment, il est possible de zoomer sur une zone géographique (province ou commune) ou un ensemble particulier (par exemple, les logements de transit ou les logements moyens dans le logement public ou encore l'ensemble des logements publics ; les prêts hypothécaires sociaux accordés par le FLW, par la SWCS ou par les deux organismes). Ce travail de « back office » du portail mérite d'être souligné, car si les TICs peuvent donner l'impression à l'utilisateur d'une automaticité, cela nécessite en réalité une conception en amont pour chaque type de données.

Les perspectives pour l'année 2020 seront l'écoute de l'expérience des utilisateurs pour améliorer techniquement le portail si nécessaire et la mise à jour régulière par l'ajout des données annuelles. De nouveaux jeux de données portant sur le parc social de fait (AIS, logements FLW...), les permis de bâtir, le parc existant (public et privé), la qualité de l'habitat (à travers l'enquête sur la qualité de l'habitat de 2012-2013) et les conditions de logement (à travers l'analyse des données SILC) seront mis en ligne.

1.2. Chiffres-clés du logement en Wallonie – Quatrième édition

Chargé du suivi statistique du Logement par le Gouvernement wallon qui a initié sa création, le CEHD édite depuis bientôt sept ans l'unique publication de synthèse et exhaustive qui dresse un portrait chiffré complet de l'habitat en Wallonie. En 2019, le CEHD a réalisé et publié la quatrième édition des *Chiffres-clés du logement en Wallonie*. Cette publication bisannuelle a pour vocation de dresser un état des lieux du logement en Wallonie dans toutes ses dimensions, à partir des données officielles (Statbel et IWEPS) ou administratives (données certifications PEB, données locatives et candidatures de la SWL, données des prêts FWL et SWCS) existantes. Elle rencontre les attentes de plusieurs utilisateurs, comme le montre son référencement de plus en plus fréquent dans plusieurs rapports officiels ou universitaires¹.

La quatrième édition introduit deux nouveautés par rapport aux précédentes éditions. La première concerne l'analyse du crédit immobilier social (prêt hypothécaire ou prêt à tempérament), mise en œuvre par le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie et la Société Wallonne du Crédit Social. Jusqu'à présent, seuls les prêts hypothécaires faisaient l'objet d'une analyse (en termes de montants, durées, mensualités, revenus des ménages, etc.). Dans cette édition, les prêts à tempérament ont été étudiés pour la première fois, fournissant d'intéressantes informations sur le financement des travaux de rénovation et de performances énergétiques que les ménages wallons réalisent dans leur habitation. La deuxième nouveauté concerne l'analyse des dimensions sociales du logement, établie d'après l'enquête SILC. Le CEHD a choisi d'adopter dorénavant une approche par ménage (et non plus par individu comme précédemment). Cette approche permet de mieux rendre compte des conditions de logement et des difficultés rencontrées par chaque type de ménage (isolés, familles monoparentales, couples sans enfants, etc.).

Outre les chapitres classiques sur les prix immobiliers ou la démographie, les trois principales nouveautés de cette 4^{ème} édition sont plus spécifiquement : 1°) l'analyse des prêts à tempérament sociaux non seulement en fonction de la catégorie de revenus, mais aussi en fonction du type de prêts (éco-, réno-, éco/rénopack) ; 2) l'analyse sociale des ménages occupants des logements en Wallonie ; 3) la production immobilière avec la création de nouveaux indicateurs permettant la comparaison de la proportion annuelle de constructions et de rénovations avec le parc de logements existant. La publication s'enrichit aussi de nouvelles représentations graphiques, cartographiques voire diagrammes.

En ce qui concerne les résultats que montre cette étude, plusieurs grandes conclusions des évolutions annuelles depuis la dernière édition, en 2017, peuvent être soulignées :

- Le FLW et la SWCS jouent un rôle de facilitateur social ciblé et important en permettant l'accession à la propriété aux ménages aux revenus précaires ainsi qu'aux ménages disposant de revenus satisfaisants, mais d'une épargne insuffisante. Concernant les prêts à tempérament, les ménages aux revenus précaires (C1²) en sont les principaux bénéficiaires au FLW alors qu'à la SWCS, les ménages précaires (C1) ainsi qu'aux revenus plus élevés (C4) sont les deux catégories les plus représentées. Contrairement au secteur bancaire privé qui enregistre de plus en plus des rachats de crédits plutôt que des nouveaux crédits, le volume d'activités du prêt social permet l'accès de nouveaux ménages à la propriété. Pour ce qui concerne le FLW, l'option de rachat de crédit n'est jamais privilégiée par l'organisme dont le but premier est en effet l'accession à la propriété qui en a besoin.

¹ Notamment le SPW – DGATPLE (via les Échos du logement), le CESEW (via ses avis), le Service de lutte contre la pauvreté (via son rapport annuel), ULB (CESE) etc.

² Ces catégories sont définies dans le Code wallon du logement et de l'habitat durable (article 1) comme ménages à revenus précaires, modestes et moyens.

De même, le rachat de crédits est minoritaire au sein de la SWCS (pour les crédits hypothécaires conclus entre 2014 et 2019, cela représente 2,4% de l'ensemble des crédits octroyés, dont 1,4% de rachat d'une créance détenue par le marché et 1% de rachat d'une créance détenue par la SWCS ou un de ses guichets).

- Le choix du statut d'occupation (propriétaire/locataire) ainsi que la perception de la charge des coûts liés au logement sont, en partie, influencés par le type de ménages. Un projet de recherche de modélisation du choix de statut d'occupation du Centre devrait prochainement éclaircir les multiples facteurs qui influencent le statut d'occupation des ménages.
- Dans la plupart des provinces wallonnes (à l'exception de la province de Luxembourg), la production résidentielle est plus fréquemment alimentée par les permis de rénovation que la construction neuve et la proportion d'appartements dans les nouvelles constructions augmente. Cependant, il apparaît que l'augmentation de la proportion des appartements s'explique davantage par une baisse du nombre de maisons autorisées à la construction plutôt que par une réelle hausse du nombre d'appartements autorisés à la construction. En effet, en Wallonie, en 2008, 8 325 permis étaient délivrés pour la construction de nouvelles maisons et 6 495 pour la construction de nouveaux appartements alors qu'en 2018, 5 847 permis ont été délivrés pour de nouvelles maisons et 5 819 pour de nouveaux appartements. Il faut cependant noter que la croissance du parc wallon de maisons, au ralenti depuis 2014, repart très légèrement à la hausse depuis 2017. On constate également que la proportion de bâtiments rénovés ou construits ne représente qu'une infime partie du parc wallon chaque année. Les quatre grandes villes wallonnes affichent les mêmes tendances de production résidentielle que celles décrites précédemment. La croissance du parc de maisons est quasiment à l'arrêt au sein de ces quatre villes.
- Sur le plan des ventes, le nombre de transactions portant sur des appartements a augmenté de façon importante en Wallonie. La Wallonie affiche des prix immobiliers moyens largement inférieurs à ceux observés au sein des deux autres régions belges, et ce quel que soit le type de biens vendus. Au sein de la région, il existe un réel fossé entre le Brabant wallon et les autres provinces.
- Le parc de logement public évolue différemment au sein des provinces wallonnes ; les parcs hennuyers et liégeois diminuent ces dix dernières années alors que les trois autres provinces affichent une augmentation. L'analyse des candidatures montre que les candidats au logement public sont les ménages qui, selon plusieurs études menées auparavant ou dans d'autres contextes par le CEHD, sont associés à un risque plus élevé de difficultés d'accès au logement dans le secteur privé, à savoir les personnes seules (quel que soit leur genre) et les femmes seules avec enfants.

La cinquième édition des chiffres-clés du logement est d'ores et déjà programmée pour l'année 2021. Pour rappel, ce projet a un rythme bisannuel. L'année 2020 sera donc consacrée aux diverses tâches et procédures (souvent longues et fastidieuses) d'obtention des données auprès des organismes collecteurs.

Pour en savoir plus :

Anfrie, M.-N. (coord.) ; Majcher, M. & Kryvobokov, M. (2019), « Chiffres-clés du logement – Quatrième édition », Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie, 263 pages.

1.3. Conseil et expertise en matière de logement

En 2019, le Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie a accompli plusieurs prestations de suivi statistique général du logement au bénéfice et à la demande de plusieurs institutions du secteur.

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

D'autre part, le CEHD a répondu favorablement à plusieurs organismes qui l'ont sollicité pour fournir une prestation de suivi statistique général du logement en Wallonie (réalisation de tableaux, notes explicatives, recherches d'alternatives d'informations, réalisation de représentations graphiques, demandes d'interventions à titre d'expert). En 2019, ces institutions étaient :

- Cabinet de la Ministre des Pouvoirs locaux, du Logement et des Infrastructures sportives (jusqu'au 13 septembre 2019), pour divers dossiers ;
- Cabinet du Ministre du Logement, des Pouvoirs locaux et de la Ville (à partir du 13 septembre 2019), pour divers dossiers ;
- Service Public de Wallonie – DG Aménagement du territoire, Logement, Énergie et Patrimoine, notamment dans le cadre du mode de calcul des zones de pressions immobilières ;
- Société wallonne du Logement, dans le cadre de divers dossiers à destination des organisations internationales (Housing Europe, Unicef, etc.) ;
- Union des Villes et Communes, dans le cadre de la formation des nouveaux élus ;
- Ville de Charleroi, dans le cadre des états généraux du logement ;
- Ville de Tournai, dans le cadre de la mise sur pied d'un observatoire local de l'habitat ;
- Organisation de Coopération et de Développement Europe, dans le cadre du rapport économique sur la Belgique (chapitre logement) ;
- Informateurs et formateurs dans le cadre de la formation du Gouvernement Wallon ;
- Etc.

2. Data Management

Le data management, au sein du Centre, occupe une grande partie du temps d'activités et constitue le travail de « backoffice ». Ces prestations alimentent principalement les analyses et les publications propres du CEHD et, dans la mesure du possible, bénéficient à d'autres utilisateurs ou partenaires pour leurs projets.

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

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

2.1. Sécurité des données

Depuis l'entrée en vigueur du règlement général sur la protection des données (RGPD) le 25 mai 2018, le CEHD poursuit une politique intensive de sécurité des données. Cette dimension est particulièrement indispensable pour la confiance de tous nos répondants (ménages ou particuliers), mais également de nos partenaires (collecteurs publics de données à caractère personnel). Pour rappel, le RGPD ne doit pas être un obstacle à la recherche statistique, mais il garantit un principe d'utilisation raisonnée et consentie des données à caractère personnel. Ainsi, le CEHD – comme le montrent nos différents projets – réalise en majorité des traitements dits « ultérieurs », selon le RGPD, c'est-à-dire que nous utilisons les données pour une autre finalité que celle initiale de la collecte des données (soit l'intérêt public, l'intérêt légitime, d'un contrat ou d'intérêts vitaux). Parfaitement autorisées, les finalités de traitements statistiques doivent donc vérifier systématiquement qu'elles sont compatibles avec la finalité initiale. C'est souvent le cas, car le CEHD ne fait aucune utilisation commerciale et ne transfère pas les données à d'autres organismes. Par ailleurs, le CEHD met en œuvre de nombreuses mesures drastiques d'anonymisation, de stockage et de conservation. Cette activité est de plus en plus importante dans la charge de travail des membres du personnel du Centre.

Le CEHD bénéficie des services d'un conseiller en sécurité de l'information et délégué à la protection des données (DPO), désigné à la suite d'un marché public de services pour un mandat de trois ans (celui-ci prendra fin en 2020).

En date du 5 décembre 2019, 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 – 2019.

Selon le rapport annuel 2019 relatif à la sécurité des données, « *La maturité en sécurité de l'information du CEHD dépasse l'ensemble des objectifs fixés en 2016. Le CEHD a atteint une maturité relativement rare dans le milieu et bénéficie aujourd'hui d'une gestion de la sécurité de l'information adaptée à son contexte et ses moyens financiers.* » [...] « *On peut conclure que le CEHD a atteint le niveau de maturité 3 et avance vers le niveau de maturité 4, mais que celui-ci ne constitue pas un objectif à court ou à moyen terme. L'objectif pour les prochaines années est de maintenir le niveau de maturité 3 qui semble le plus intéressant et le plus réaliste pour l'organisme compte tenu de son contexte.* ».

Concrètement, l'année 2019 a été marquée par plusieurs réalisations en la matière. Tout d'abord, le déménagement du CEHD dans un bâtiment sécurisé a permis d'augmenter significativement la sécurité physique des installations. Ensuite, le renforcement de l'équipe avec un profil possédant des compétences en informatique et pouvant ainsi agir comme « détaché informatique » à temps partiel est un plus réel. Il s'agira aussi de trouver les moyens de pérenniser ce poste à l'avenir lors de la négociation avec le pouvoir subsidiant. Aussi, le CEHD a fait signer une police vie privée à l'ensemble de ses travailleurs. Enfin, le Centre a mis quotidiennement en œuvre les démarches (registre des traitements, préparation de convention de confidentialité, renforcement des équipements de sécurité informatique, etc.) dans le contexte d'un très petit organisme. Il faut remarquer également la lourdeur administrative que représente cette mise en conformité.

En 2019, aucun incident de sécurité des données n'est à déplorer. De même, aucune demande ou plainte pour exercer les droits de consultation ou pour effacer des données par des particuliers n'a été enregistrée auprès du Centre. Toutes les informations ont à chaque fois été apportées, dans un délai de moins de cinq jours, auprès de nos répondants à nos enquêtes.

L'amélioration de la sécurité de l'information et de la protection des données est un travail continu. Des mesures restent encore à mettre en œuvre. Ces tâches seront poursuivies durant toute l'année 2020. La procédure de marché public visant à désigner un délégué à la protection des données pour le CEHD sera également relancée à la fin de l'année prochaine.

2.2. Actions d'acquisition de données

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

Ces données peuvent être acquises, moyennant le respect de certaines conditions, notamment en matière de sécurité des informations à caractère personnel.

En 2019, le CEHD a participé à plusieurs réunions de travail de l'Institut interfédéral de statistiques, sur l'invitation de l'IWEPS qui est l'unique interlocuteur reconnu pour la Wallonie, pour les données Logement disponibles dans le Censur 2011 et l'enregistrement des baux. À ce jour, les organismes producteurs n'ont pas opérationnalisé les demandes et n'ont pas livré les données aux organismes de recherche.

En 2019, le CEHD a consenti de nombreux investissements pour la production de données. Il s'agit notamment de :

- L'enquête sur l'accession à la propriété des ménages wallons,
- L'enquête sur les loyers en Wallonie – 2019.

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 du SPW – Territoire, Logement, Énergie et Patrimoine pour l'obtention des données relatives au certificat de performance énergétique ;
- Dossier de demande auprès de la Société wallonne du crédit social et du Fonds du logement des familles nombreuses pour l'obtention des données sur les biens expertisés dans le cadre des crédits sociaux.

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

3. Observatoire de la qualité du logement

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

3.1. Performance énergétique du parc de bâtiments résidentiels en Wallonie - Édition 2019

Chargé de l'observatoire de la qualité de l'habitat en Wallonie, le CEHD réalise une étude annuellement sur ce sujet. Elle peut se concentrer tant sur l'ensemble du parc de bâtiments résidentiels que sur un parc spécifique, comme celui du logement public. En 2018, l'observatoire a été mobilisé dans le cadre du vaste projet sur le cadastre du logement public et du calcul de l'impact de la performance énergétique de ces logements sur la facture énergétique (voir les points ad hoc dans ce rapport pour plus détails). De plus, un article scientifique commandé par les « Échos du Logement » (SPW) présentait une analyse originale d'approfondissement de la diversité des indicateurs spécifiques composant les certificats PEB (qualités énergétiques de l'enveloppe, du système de chauffage ou de l'ECS, etc.).

En 2019, le projet relatif à la qualité énergétique du parc de logements publics a été achevé et l'observatoire de la qualité de l'habitat a entrepris la seconde édition³ de l'analyse de la performance énergétique de l'ensemble du parc résidentiel, à partir de la performance énergétique des bâtiments, grâce à la base de données des certificats PEB⁴, gérée par le Service Public de Wallonie – Département de l'Énergie et du Bâtiment durable.

En septembre 2019, avec la collaboration active du SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie, le Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie a publié le rapport *Performance énergétique du parc de bâtiments résidentiels en Wallonie - Édition 2019*. Il s'agit de la deuxième réalisation de ce projet qui a connu un vif succès en 2017. La base de données des certificats PEB s'est de plus en plus étoffée au fil des années (presque un demi-million de logements recensés). Depuis l'instauration de l'obligation de certification PEB dans le secteur résidentiel en mai 2010 en Wallonie, de plus en plus de logements ont, en effet, été certifiés au fil des transactions immobilières (ventes et locations). Cela constitue une véritable mine d'informations sur la qualité énergétique des logements en Wallonie. Les données analysées constituent un échantillon représentatif. En effet, 540.190 logements certifiés ont été analysés entre 2010 et 2018, soit plus de 37 % des 1.443.065 logements occupés (Census 2011). Un bon niveau de représentativité est garanti par cette base de données. La limite principale est que les certificats ne sont pas établis dans la même temporalité ; les situations peuvent donc avoir évolué même si les certificats n'ont qu'une durée de dix ans (soit courte à l'échelle de la vie des bâtiments).

Les résultats principaux de cette étude sont les suivants. Les logements certifiés existants sont majoritairement classés au sein des labels les plus énergivores, soit « G » qui rassemble une proportion de 29,9%, « F » avec 14,5%, « E » avec 15,7% et enfin « D » avec 15,5%. Les labels distinguant les logements les moins énergivores rassemblent une proportion de logements certifiés « A, A+ ou A++ » de 1,1%, de 9,3% pour le label « B » et de 14% pour le label « C ». En ce qui concerne la consommation totale spécifique en énergie primaire caractéristique (à partir de laquelle sont délimitées les classes énergétiques), en moyenne, les logements certifiés présentent une consommation de 427,60 kWh/m²/an (écart-type 224,71). Pour les appartements, cette moyenne est de 337,5 kWh/m²/an (écart-type 214,92). Pour les maisons, elle est de 472,69 kWh/m²/an (écart-type 215,79).

Cette édition 2019 des statistiques de la performance énergétique des bâtiments résidentiels wallons offre plusieurs nouveautés :

- Outre la certification des bâtiments résidentiels existants, le rapport se focalise également sur la base de données de certification des bâtiments neufs, c'est-à-dire certifiés à l'issue d'une procédure PEB sur plan ;
- Une cartographie du taux de présence des différents labels (d'A à G) par commune figure de manière inédite dans la publication ;
- En plus de l'analyse du résultat global du certificat selon la typologie des logements (années, formes, superficies), le rapport offre désormais des statistiques détaillées de la performance selon les composants du logement : les toits, les murs, les sols, les fenêtres et enfin sur les installations de chauffage.

Une limite importante de cette base de données est l'absence de distinction de la destination du logement, autrement dit la location ou l'acquisition. La nature de la transaction – location ou acquisition – au moment de l'établissement du certificat n'est pas reprise dans la base de données wallonne.

³ En juillet 2017, le CEHD avait publié le premier rapport de monitoring de la performance énergétique.

⁴ La certification énergétique est obligatoire pour toute location ou vente en Wallonie. Désormais assez répandue sur le parc immobilier résidentiel, elle permet d'établir un état des lieux des performances énergétiques auxquelles font face les ménages en Wallonie.

Si le caractère obligatoire du certificat pour toute vente ou location est sans doute fortement corrélé avec l'existence même du certificat, un certificat peut aussi être établi en dehors de toute transaction.

En 2020, l'observation de la qualité de l'habitat se concentrera toujours sur la performance énergétique du bâtiment et son impact sur les niveaux des loyers. En effet, le CEHD dispose à présent d'un échantillon confortable de données économiques sur près de 8.000 logements loués qui seront mises en relation avec les certificats PEB. L'édition 2021 du rapport sur la performance énergétique du parc de bâtiments résidentiels sera également préparée.

Pour en savoir plus :

Cassilde, S. (2019), « PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DU PARC DE BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS EN WALLONIE - ÉDITION 2019 », Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie, 145 pages.

3.2. Qualité énergétique, consommation et loyer dans le logement social

Durant le premier semestre 2019, le projet de réforme du mode de calcul des loyers dans le secteur du logement social afin de contribuer, entre autres, au refinancement des SLSP, a été parachevé sous l'égide du Cabinet de la Ministre De BUE en charge du Logement. Dès septembre 2017, le CEHD a été chargé de fournir une aide à la décision pour la fixation du coefficient énergétique, c'est-à-dire le gain de frais énergétiques obtenu à la suite de travaux de rénovation. Ce projet était nommé « TAPE » (Taux d'effort et amélioration de la performance énergétique dans le logement social). Au cours de l'année 2019, le CEHD a ainsi mis au point les éléments pour simuler les nouveaux montants de loyers sociaux avec la collaboration d'un groupe de travail réunissant la Société wallonne du logement, l'UVCW et le Cabinet de la Ministre. Le projet de réforme de l'arrêté du 6 septembre 2007 du Gouvernement wallon organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public a débuté, mais n'a pas été adopté en raison de la tenue des élections régionales de juin 2019.

Pour rappel, en 2018, le Centre avait constitué des bases de données pertinentes sur un échantillon – très important – de onze SLSP (parmi les plus importantes en termes de nombre de logements) réparti sur l'ensemble du territoire de la Wallonie, et rassemblant plus de 40% de l'ensemble des logements publics. Cela avait fait l'objet d'un premier rapport, remis en octobre 2018 au Ministre de tutelle, établissant les principaux indicateurs de la consommation énergétique dans le logement social.

En mai 2019, le second rapport principal portant sur « *L'estimation de l'effet des interventions énergétiques sur les consommations énergétiques dans le logement social* » a été remis entre les mains du Cabinet du Ministre du Logement. Ce rapport a fourni deux propositions, sur la base des données collectées et de la nouvelle formule de calcul des loyers sociaux, d'échelles du coefficient énergétique. Celui-ci est un multiplicateur du loyer social après réductions sociales et plafonné aux revenus qui s'appliquent lorsque le ménage loue un logement particulièrement performant énergétiquement (et bénéficie donc d'une facture d'énergie moins élevée que les autres locataires). La première échelle du coefficient énergétique mobilise les résultats des logements pris tous ensemble pour que la valorisation soit proportionnellement similaire, quel que soit le label PEB de départ. Dans cette échelle, certaines interventions (comme les baies et fenêtres extérieures et la ventilation) n'entraînent pas des factures moindres comme cela a pu être constaté statistiquement. Pour toutes les autres interventions ayant un impact, l'échelle affine l'écart de consommation théorique entre deux labels, ceux-ci évoluent de manière proportionnelle (soit 0,05 point majoritairement, sauf pour la distance entre les labels F et E, et G et F).

La deuxième échelle mobilise les résultats des logements au sein de chacune des catégories PEB, le label A étant conservé comme la borne haute. D'une part, il n'y a pas ou peu d'interventions énergétiques sur les logements au label A. D'autre part, ces logements sont déjà à la moyenne visée pour l'ensemble du parc à l'horizon 2050, ce qui amoindrit la nécessité d'une incitation, rôle du coefficient énergétique. Pour cette échelle, la valorisation de chaque intervention énergétique varie selon le label PEB de départ. Ces deux échelles présentent l'avantage, comme la formule pour le recalcul des loyers, d'être sur des bases scientifiques permettant une actualisation au fur et à mesure de la vie réelle du parc et des améliorations en matière de données.

L'étude montre aussi l'importance de l'effet comportemental dans les consommations, mais il est très difficile à mesurer. En clair, la diminution constatée de la facture n'atteint pas un niveau tel qui permettrait de rembourser le coût d'investissement des travaux énergétiques. La diminution est en fait contrée par l'effet rebond qui est particulièrement bien documenté dans la littérature scientifique et professionnelle. Il semble qu'une partie du montant investi dans les rénovations énergétiques réalisées par les SLSP serait potentiellement à répercuter aux montants des loyers. Cette problématique fait bien sûr écho au dilemme du « split incentive ». De même, une autre limite concerne la période durant laquelle une amélioration énergétique peut être comptabilisée comme procurant une diminution de la facture énergétique. L'effet n'est pas indéfini dans le temps.

Dès le début de l'année 2020, le Ministre du Logement, nouvellement désigné, a souhaité prendre connaissance des travaux réalisés avec la contribution du CEHD, notamment pour la réalisation des simulations et la mise au point d'une échelle de coefficient énergétique, ainsi que les limites de ces essais. Les réflexions sont amenées à se poursuivre avec l'aide du CEHD pour dégager de nouvelles propositions.

Pour en savoir plus :

Cassilde, S. (2019), « L'estimation de l'effet des interventions énergétiques sur les consommations énergétiques dans le logement social », *Rapport final*, Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie, 20 pages.

Groupe de travail SWL-CEHD-Cabinet de la Ministre en charge du Logement (avril 2019), *Module de simulation des loyers réformés et du coefficient énergétique du secteur du logement public*, fichiers informatiques et documentations.

4. Observatoire wallon des loyers et des prix immobiliers

Le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation crée une grille indicative des loyers (art. 89) et consacre le recours à une méthodologie objective. L'arrêté du Gouvernement wallon du 29 avril instaurant une grille indicative des loyers en exécution de l'article 89 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation confie cette mission au Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie (article 11). Depuis 2018, en s'appuyant sur plusieurs expériences pilotes menées les années précédentes, le CEHD conduit la collecte des données chaque année pour refléter l'état du marché locatif et modélise ensuite statistiquement en vue d'estimer les loyers indicatifs. Les statuts du CEHD, approuvés par le Gouvernement wallon en 2018, prévoient d'animer un observatoire des prix du logement en Wallonie. Ce suivi s'oriente sur des analyses plus ciblées, complétant les statistiques réalisées par les institutions comme la Fédération des Notaires de Belgique ou le SPF Économie.

4.1. Observatoire des loyers et grille indicative des loyers

Le travail de l'observatoire se répartit sur un cycle d'une année qui exploite statistiquement les données récoltées portant sur l'année précédente, d'une part, et qui gère le processus (administratif et technique) de relevé sur le terrain sur l'année en cours d'autre part. Le premier semestre de l'année est marqué par la réalisation du volet technique de la collecte (échantillon, suivi de l'avancement, *data cleaning and checking*, enrichissement, etc.) de l'année en cours et la mise à jour du calculateur de loyers indicatifs (utilisant les données collectées de l'année précédente). Le second semestre est dédié à toute la phase administrative de la collecte *via* les démarches de marché public pour désigner une société de sondage pour opérationnaliser la collecte. Elle sert également à l'analyse statistique et la rédaction d'un rapport complet de l'observatoire des loyers (utilisant les données collectées de l'année précédente).

Le Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation (article 89) prévoit une mise à jour annuelle des données et des valeurs fournies par la grille indicative des loyers. En 2019, le budget a été accordé au CEHD pour mener la deuxième vague de l'enquête sur les loyers privés pour l'ensemble de la Wallonie. Le marché public a été lancé pour confier la mission du recueil des données à une société de sondage. Après l'examen des offres en mars 2019, le marché a été attribué à IRB EUROPE, un bureau belge indépendant d'enquête statistique. La prestation a été réalisée sur le terrain entre avril et septembre 2019 avant de se poursuivre par les vérifications des données jusqu'en décembre. La plupart des enquêtes a été faite en face à face (80%) et une partie minoritaire par téléphone (20%). Après la vérification (en appliquant les données cadastrales et autres) et le nettoyage des données par le CEHD, l'échantillon atteint 4.252 logements loués examinés, soit 1% du parc locatif privé en Wallonie. L'échantillon est représentatif géographiquement (aux échelles des provinces, arrondissements administratifs et dans les grandes villes locatives) ainsi que par rapport aux types et aux époques de construction de logements. Dans le but de vérifier et d'améliorer les données sur les labels PEB des logements de l'échantillon, les logements repris dans l'échantillon ont été croisés avec la base de données administrative des certificats PEB du Département de l'Énergie.

Parallèlement, la phase administrative de l'enquête 2020 a été réalisée au cours du dernier trimestre 2019. Ainsi, en fin 2019, le budget a été accordé au CEHD afin de mener la troisième vague de l'observatoire des loyers en Wallonie (en 2020). Le cahier spécial des charges pour l'enquête 2020 a été préparé et une procédure ouverte a été lancée. Les prix du marché se sont avérés très élevés et impossibles à retenir dans le cadre de l'enveloppe fermée disponible. Le cahier spécial des charges a donc été révisé et le marché a été relancé. Selon l'analyse des offres, en janvier 2020, le marché a été attribué à IRB EUROPE.

En outre, la confection de la grille des loyers (consultable sur <https://www.loyerswallonie.be>) a été marquée par le lancement officiel de ce nouvel outil en présence de la Ministre de tutelle le 15 mars 2019. La conception scientifique est entièrement réalisée par le CEHD et la fabrication du site internet a été sous-traitée à la société informatique ÉOCÈNE (Namur).

De nombreux outils pédagogiques utiles pour compléter la grille ont été conçus par le CEHD. Depuis un an de fonctionnement du site, près de 80.000 estimations complètes ont été enregistrées. Le taux de pénétration est mesuré comme le ratio du nombre d'estimations à la taille du parc locatif privé. Alors que le taux de pénétration est égal à 19,4% pour l'ensemble de la Wallonie, il dépasse un tiers dans quelques communes.

Deux publications ont été réalisées en 2019 dans le cadre de l'observatoire des loyers. Ainsi, le rapport intitulé « Observatoire des loyers en Wallonie – Édition 2019 » offre pour la première fois un portrait statistique complet tant sur le parc de bâtiments résidentiels loués que sur les ménages locataires à partir des données collectées en 2018 (échues au 31/12).

Dans ce rapport inédit, quelques grandes tendances de la location résidentielle en Wallonie et une photographie statistique du marché locatif sont présentées. En effet, il faut retenir les enseignements suivants :

- En 2018, le loyer mensuel moyen (hors charges) wallon est de 616 € (soit 8,17 €/m²) et le loyer médian de 600 €. Un quart des loyers est inférieur ou égal à 500 €. Pour un quart des logements loués les plus chers, le loyer dépasse 700 €. Le montant moyen du loyer avec les charges locatives est de 679 € ;
- Un peu moins de la moitié des ménages locataires wallons vivent en appartements, contrairement aux propriétaires occupants qui privilégient la maison. Dans certaines régions comme Liège, la proportion d'appartements atteint presque deux tiers du parc locatif. À l'échelle de la région, une maison (tous les types confondus) se loue en moyenne 105 € plus cher qu'un appartement ;
- En moyenne, le logement mis en location privée dispose de 2,1 chambres à coucher et d'une superficie habitable de 81,3 m². Les maisons disposent d'une chambre supplémentaire par rapport aux appartements (2,6 versus 1,6 chambres) ;
- La situation n'est pas uniforme sur le territoire wallon. Les biens locatifs situés en Brabant wallon connaissent des loyers le plus élevés. Entre les villes wallonnes où se concentre l'essentiel du parc locatif wallon, des facteurs d'attractivité engendrent une nette différence: le loyer moyen à Ottignies-Louvain-la-Neuve est de 845 € contre 518 € dans la ville de Charleroi ;
- La performance énergétique devient petit à petit un critère de choix des ménages sur le marché locatif. Le loyer moyen diminue drastiquement de 757 € à 560 €, soit 26% d'écart, entre un logement de label PEB « A » à « G ». L'offre de logements loués reste toutefois encore dominée par 73,5% de logements ayant un label compris entre « D » et « G » ;
- Avec un revenu moyen par équivalent adulte de 1.375 € mensuellement, 34,8% des ménages locataires privés vivent sous le seuil de risque de pauvreté. La part du loyer (hors charges) dans le revenu des ménages locataires privés wallons grimpe à 30,2% ;
- Le portrait sociodémographique des ménages locataires wallons est aussi dressé dans ce rapport. Les ménages locataires sont décrits par rapport à leur composition, à l'âge du chef de ménage, aux types du bail d'habitation, à la durée d'occupation du logement loué, au sur/sous-peuplement du logement, etc.

Un article scientifique rédigé par le CEHD en collaboration avec le professeur F. Des Rosiers (Université Laval, Canada) a été accepté en juillet 2019 pour publication dans la revue scientifique internationale *Applied Spatial Analysis and Policy*. L'article analyse les marchés locatifs urbains et péri-urbains en Wallonie avec les modèles de régression (classique et pondérée géographiquement) et conclut que l'impact géographique des banlieues et autres zones péri-urbaines wallonnes est positif et plus important que celui des villes. Ce résultat est particulièrement étonnant puisque la littérature internationale a plutôt tendance à souligner la hausse des loyers dans les centres urbains.

Cela pose des interrogations sur le niveau d'attractivité résidentielle des principales villes wallonnes. Cette recherche contribue à la confection des critères géographiques de la grille des loyers.

En ce qui concerne les perspectives pour 2020, le CEHD mènera l'actualisation officielle de la grille indicative des loyers et formulera les propositions de modifications de l'AGW du 25 avril 2019 au cabinet du Ministre de tutelle au premier trimestre 2020. Conformément à la Déclaration de politique régionale (DPR 2019-2024), le Gouvernement wallon souhaite la mise en œuvre du module de calcul complémentaire relatif au « loyer chaud », dans le cadre de la grille indicative des loyers. Depuis mars 2020, le CEHD a donc été chargé de mener ce nouveau projet qui confortera la grille indicative comme outil de la politique du logement locatif privé. Le CEHD remettra une note proposant d'estimer les frais de consommations énergétiques pour les logements mis en location, en prenant en compte le label PEB, les sources d'énergie utilisées, ses prix et la composition du ménage locataire. Enfin, le rapport sur l'observatoire des loyers privés en Wallonie – Édition 2020 (enquête 2019) sera publié.

Pour en savoir plus :

Pradella, S., Kryvobokov, M. (2019), « Observatoire des loyers – Édition 2019 », Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie, *Rapport*, 136 pages.

Kryvobokov, M., Pradella, S., Des Rosiers, F. (2019), « Urban and peri-urban residential rental markets in Wallonia: Similar or different? », *Applied Spatial Analysis and Policy*, pages 1-27
<https://link.springer.com/article/10.1007/s12061-019-09312-8>.

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

4.2. Observatoire des prix immobiliers et Étude sur la valorisation des actifs hypothéqués (EVAH)

Pour préparer la deuxième édition de l'observatoire des prix immobiliers en Wallonie (planifiée pour 2020-2021), le CEHD a lancé les démarches pour obtenir les données sur les transactions individuelles auprès de l'AGDP (Administration Générale de la Documentation Patrimoniale) du SPF Finances. Concrètement, la préparation du dossier nécessaire pour l'obtention des données a été commencée en avril 2019 et s'est poursuivie par de nombreux échanges et rappels avec les services juridiques du SPF Finances. À la fin de l'année 2019, après plusieurs échanges avec la Division Privacy du SPF Finances et notre conseiller en sécurité, le dossier de la demande a été définitivement déclaré comme recevable. Les données sur le marché acquisitif des logements sont les principales sources pour l'observatoire des prix de l'immobilier.

En 2019, les travaux de l'observatoire ont été orientés sur des analyses approfondies d'estimation immobilière de masse et l'accession à la propriété. Selon la DPR 2017-2019, le Gouvernement wallon souhaitait développer des indicateurs de « monitoring » de la dette publique régionale. En matière de logement, cela concerne les prêts hypothécaires sociaux octroyés via la Société Wallonne du Crédit Social (SWCS) et le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie (FLW). Il a chargé le CEHD de cette réflexion. Au cours de l'été 2019, le CEHD a donc commencé un projet inédit de recherche sur les crédits hypothécaires pour étudier notamment les mécanismes d'accession à la propriété des ménages modestes ou précaires et apporter une aide à la décision publique.

Le premier volet de l'étude est une nouvelle enquête inédite du CEHD auprès des ménages accédant à la propriété. Durant le second semestre 2019, le CEHD a préparé le cahier spécial des charges et a lancé le marché. Pourtant, suite à l'analyse des offres, en application de l'article 85 de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics, la décision de non-attribution du marché a été prise en juillet 2019 à cause des prix non conformes avec le montant maximum estimé pour ce marché et aux moyens financiers disponibles du pouvoir adjudicateur. Une nouvelle procédure négociée de marché a été lancée.

En septembre 2019, le marché a été attribué à PHONECOM, une société de sondage ayant son siège à Bruxelles. Entre novembre 2019 et janvier 2020, PHONECOM a réalisé une enquête par téléphone auprès d'un échantillon représentatif de 2.100 ménages accédant à la propriété en Wallonie.

Les questions concernaient des crédits hypothécaires octroyés par les banques commerciales ainsi que par les organismes des crédits sociaux. Les données sur les biens immobiliers et sur les ménages ont été recueillies également. La définition de l'échantillon, la conception du questionnaire et tout le suivi et le contrôle de la réalisation ont été menés par l'équipe du Centre. Les résultats obtenus de l'enquête seront analysés en printemps-été 2020.

Le deuxième volet de ce projet de recherche est consacré aux analyses approfondies de l'ensemble des crédits sociaux en cours en Wallonie. Le travail préparatoire a été commencé par le CEHD en mai 2019, en collaboration avec la SWCS et le FLW. Le CEHD a accompli un travail important de recherche documentaire sur le fonctionnement des systèmes des organismes, de la législation en vigueur sur le crédit social et sur les normes d'évaluation immobilière en vigueur (au niveau de l'UE). Le CEHD a organisé plusieurs réunions de travail avec le FLW et la SWCS pour formuler la requête informatique ou envisager des procédures d'encodage manuel. Le CEHD a notamment effectué un travail détaillé préparatoire dans les archives du FLW pour estimer le temps de traitement des dossiers en format papier et mettre au point un échantillonnage. En septembre 2019, le FLW a fait connaître sa décision de se retirer de l'étude. Du côté de la SWCS, le même travail préparatoire a été mené. Il a permis d'aboutir, en mars 2020, à une extraction des données sur 30.000 expertises (y compris aussi les crédits à tempérament). L'analyse sera réalisée durant l'année 2020.

Pour en savoir plus :

- Documents de marchés de l'Enquête sur les ménages accédants à la propriété 2019 ainsi que les fichiers collectés à la fin de l'année 2019.
- Diverses notes transmises avec les organismes actifs du crédit hypothécaire social en Wallonie.

5. Mode d'habiter et d'occupation des logements en Wallonie

Outre les missions qui sont confiées par les Statuts du CEHD approuvés par le Gouvernement Wallon, le Centre veille aussi à développer et à anticiper les projets d'étude sur les modes d'habiter. En effet, de plus en plus, le logement n'est pas qu'un objet bâti ou économique ; il est aussi un processus social d'appropriation, de savoir-habiter, de reproduction de certaines inégalités sociales ou d'accompagnement social.

En 2019, le CEHD a mené une étude de court terme sur les différences des conditions de logement en fonction du genre. Les inégalités femmes-hommes face au logement (la propriété, notamment) sont la source et la conséquence des inégalités de logement.

5.1. Ménages féminins et conditions de logement en Wallonie

Alors que le genre constitue une dimension sociale clef en matière d'habitat, le projet a pour objectif la construction d'un portrait statistique systématique des conditions de logements sous l'angle des femmes, et plus particulièrement des ménages féminins.

On présente la typologie des ménages féminins (ménages dirigés par une femme, familles nombreuses dirigées par une femme, familles monoparentales dirigées par une femme, femme isolée) et plusieurs caractéristiques de ses logements : le statut d'occupation, le type de logement, les conditions d'occupation, la salubrité, la dimension énergétique, etc.

Les données issues de quatre sources sont utilisées : l'Enquête sur la Qualité de l'Habitat 2006-2007, l'Enquête sur la Qualité de l'Habitat 2012-2013, l'Enquête sur les Familles Nombreuses en Wallonie 2017 et l'Enquête sur la Consommation résidentielle en Wallonie 2015.

Par comparaison avec l'ensemble des ménages wallons ou avec les ménages dirigés par un homme, les ménages féminins montrent très peu de similarité.

Ce sont surtout des différences qui sont exposées, majoritairement dans le sens de moins bonnes conditions de logement des ménages féminins. Par exemple, le fait qu'une femme soit chef de ménage va de pair avec un logement plus énergivore.

Pour en savoir plus :

Cassilde, S. & Kryvobokov, M. (2019), « Ménages féminins et conditions de logement en Wallonie », *Cahier d'études et de recherches*, Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie, 47 pages.

6. Observatoire du logement public

Depuis la réforme des statuts du CEHD approuvés par le Gouvernement wallon en 2018, le CEHD est chargé de mener, en concertation étroite avec la Société wallonne du Logement et les Sociétés de logement de service public, un observatoire du parc de logement public, en ce compris les loyers et les candidatures. Dans ce cadre, le CEHD a achevé la première phase d'un nouvel outil de politique du logement : le schéma régional de développement du logement public. Au cours de l'année écoulée, le CEHD s'est également fortement investi dans l'extraction et l'exploitation statistiques de la base de données des candidatures et des attributions au logement public.

6.1. Candidatures et attributions

Reposant sur une collaboration d'études à l'initiative et en collaboration avec la SWL depuis 2016, l'observatoire mène des activités variées et visant toutes à mieux cerner l'adéquation de l'offre et de la demande en matière de logement public ainsi que la capacité du système actuel à atteindre son public cible, à savoir les ménages ayant des difficultés à accéder au marché du logement privé (acquisitif ou locatif). Pour ce faire, le CEHD exploite les bases de données des candidatures et des attributions gérées par la SWL et alimentées par les SLSP.

Au cours du second semestre 2019, l'observatoire a procédé à un monitoring des candidatures afin de connaître au mieux l'évolution des besoins en logement public année après année et orienter, en conséquence, les politiques à moyen ou long terme.

Sur la base de ce travail réalisé, le Ministre de tutelle, nouvellement désigné en septembre 2019, a souhaité mobiliser cette expertise du CEHD dans le cadre d'une mesure poursuivie par le Gouvernement Wallon. En effet, la Déclaration de Politique Régionale 2019-2024 prévoit l'évaluation du système d'attribution du logement social avant d'entamer une réforme. L'objectif de l'évaluation, demandée par le Gouvernement au CEHD, est d'évaluer le système actuel d'attribution des logements publics et, le cas échéant, de formuler de nouvelles modalités d'attribution transparentes, objectives et équitables. Les adaptations des conditions d'attribution des logements viseront à mieux tenir compte de l'évolution des revenus ou de la composition familiale, de manière à favoriser la mixité sociale et lutter contre la sous-occupation des logements.

Un cahier des charges de la mission a été approuvé le 31 janvier 2020. L'évaluation fera l'objet, en première phase, d'un examen qualitatif de la pratique sur le terrain à partir d'une consultation des représentants des directeurs-gérants des SLSP, des comités d'attribution et du Médiateur de la Wallonie et de la FWB.

En concertation avec les acteurs de terrain, une analyse statistique des refus sera menée afin d'évaluer, par exemple, leur impact sur le délai d'attente avant l'attribution d'un logement.

6.2. Projet de Schéma régional de développement du logement public

Le Schéma régional de développement du logement public est un outil d'aide à la décision à destination du pouvoir régional, des communes et des SLSP visant à faciliter la planification en matière de création de logements publics. Cette étude a été lancée en fin 2017, sur demande de la Ministre de tutelle, afin de traduire ses priorités politiques dans le cadre de la Déclaration de politique régionale 2017-2019. Son objectif était de définir les grandes lignes directrices en matière de politique du logement public d'ici l'horizon 2030.

Pour rappel, en 2018, un important travail de collectes des données nécessaires auprès des différents organismes compétents (SPF Économie et SPF Finances, IWEPS, ONSS, Société wallonne du logement, Fonds du logement des familles nombreuses...) a été réalisé. Les données ont ensuite été analysées et les divers indicateurs nécessaires au diagnostic ont été calculés.

Le rapport final présentant l'ensemble du diagnostic et le zonage par commune a été remis à la Ministre du Logement en avril 2019. Toutefois, à l'approche du scrutin du 23 mai dernier, le projet de schéma n'a pas pu être examiné en Gouvernement et n'a donc pas été rendu public par son commanditaire⁵. Il n'aurait eu de toute façon qu'une portée indicative. De même, il n'a pas été possible, dans le timing, de mener des consultations nécessaires avec le secteur.

Pour mener cette première phase en 2019, le CEHD a articulé son travail autour de deux grandes questions.

La première question consistait à évaluer le nombre de logements qu'il conviendrait et/ou serait raisonnablement possible de créer à l'horizon 2030. Pour répondre à cette question, le CEHD a développé deux méthodes. La première consiste à déterminer le nombre de logements publics à créer pour que le parc public conserve sa taille relative actuelle au sein du parc de logements wallon (soit entre 6% et 7% selon qu'il s'agit du parc de logements cadastrés ou estimés occupés). La seconde s'attache davantage à identifier le nombre de logements publics que la Wallonie serait en capacité de produire d'ici 2030 en essayant de tirer des tendances des décennies antérieures de production. Cette seconde méthode fait appel à une modélisation économétrique s'appuyant d'une part sur le rythme de construction du logement public au cours des dernières décennies et utilisant les prévisions de divers indicateurs socio-économiques produits par le Bureau Fédéral du Plan et par L'IWEPS. L'ambition est de disposer à terme d'un outil de prévision de la production de logement. Le modèle pour prédire la capacité de production – toutes choses restant égales par ailleurs – est simplement de donner un objectif chiffré en fonction de ce qui s'est réalisé par le passé. C'est un premier essai ; le modèle pourra être sophistiqué lors de prochaines éditions (cf. cas des autres modèles de prévision du BFP, par exemple).

La deuxième grande question de l'étude consiste à anticiper la configuration future nécessaire du parc de logements publics à l'horizon 2030. Il s'agit ici de qualifier le futur parc de logements publics en identifiant les types de logements à créer (nombre de chambres), leur nombre respectif ainsi que leur localisation. Pour cette dernière, la méthode retenue détermine les communes les plus pertinentes pour y créer du logement public au vu de quatre critères retenus par l'autorité ministérielle : le dynamisme démographique, la fragilité de la population face à l'accès au logement, l'accessibilité à l'emploi et aux commerces et enfin, la demande

⁵ À ce sujet, il est utile de préciser que tout outil de planification spatiale, destiné au logement ou à tout autre domaine, a : 1) un auteur : la puissance publique, en l'occurrence le Gouvernement wallon et son ministre ; 2) une méthode : la prospective/prévision, réalisée avec l'aide des professionnels de la recherche, en l'occurrence le CEHD ; 3) une finalité : orienter la localisation des activités par des projets, avec les opérateurs de terrain, en l'occurrence la SWL et les SLSP.

en logements publics. Ces critères prioritaires ont été fixés par l'autorité régionale dans le cadre de la feuille de route pour l'élaboration du SRDLP.

La performance des communes pour ces différents critères est évaluée à travers divers indicateurs établis sur des données provenant soit de la Société wallonne du logement (SWL), soit des organismes de statistiques officiels (IWEPS, Statbel, SPF Finances) ou de bases de données propres au CEHD. Pour ce qui concerne les types de logements, il a été choisi de créer uniquement des logements pour lesquels un déficit était constaté dans le parc de la commune par rapport à la demande. Le nombre de logements de chaque type à créer par commune a été évalué à travers divers objectifs de couverture de la demande. Enfin, une classification à l'aide d'une analyse par composantes principales a permis de mieux qualifier les communes sur le plan de l'offre foncière ou de la dynamique démographique et ainsi de faire des suggestions sur le mode de création des logements (construction de logements neufs, acquisition, restructuration du parc existant) ou d'identifier des points d'attention (constitution de réserves foncières, adaptation des logements à la problématique du vieillissement...).

Le 13 septembre 2019, la nouvelle Déclaration de politique régionale 2019-2024 a été adoptée qui prévoit : « *L'adoption à terme d'un schéma de développement régional du logement, afin d'identifier les zones d'implantations prioritaires, conçu comme un outil d'aide à la prise de décision par le Gouvernement et s'accompagnant d'un esprit de solidarité entre les communes qui seront encouragées à assurer une juste répartition du logement public au sein des bassins de vie* ». En vue de poursuivre le processus d'adoption d'un schéma régional et tenant compte des nouveaux objectifs fixés par la DRP 2019-2024, le cabinet du nouveau Ministre de tutelle souhaité, dès le mois de novembre 2019, prendre connaissance de la première phase. À cette occasion, le cabinet a fait part de son intérêt au CEHD pour l'outil développé et a défini de nouvelles orientations de la DPR 2019-2024. L'étude est par conséquent reconduite pour 2020 et 2021.

Pour en savoir plus :

Anfrie, Marie-Noëlle & Pradella, Sébastien (2019), *Le Schéma régional de développement du logement public*, Centre d'Études en Habitat Durable, *Rapport de recherche*, Charleroi, 266 pages.

6.3. Cadastre 2.0 du logement public – Valeur locative normalisée

Depuis le 6 janvier 2019, une convention d'études – en référence au mode de passation en procédure négociée sans publicité au titre de la nature spécialisée des services scientifiques demandés – a été négociée et signée entre la SWL et le CEHD pour une durée de deux ans. Le projet vise la réalisation de cycles complets de data management comportant la collecte, la vérification, le calcul et enfin la communication aux services du Cadastre du logement public, pour incorporation dans le système, de données « Cadastre » par leurs soins. Les données ont été réparties en cinq « paquets » et elles sont transmises officiellement par les SLSP via les procédures prévues dans le cadre du cadastre du logement public.

Depuis 2018, ce projet a été motivé par la nécessité de développer un module de calcul automatique des valeurs locatives normalisées (ou « VLN »), qui servent de base de calcul du loyer social. La « VLN » se définit comme l'estimation du loyer qu'aurait sur le marché locatif privé un logement public, en tenant compte de toutes ses caractéristiques intrinsèques et la localisation notamment. La VLN est calculée à partir : 1) des coefficients valorisant chacune des caractéristiques d'un logement loué dans le secteur privé, coefficients calculés dans le cadre de la grille indicative des loyers privés et 2) des données permettant de décrire le parc des SLSP afin de réaliser le calcul de la VLN pour chacun des logements.

Le bilan 2019 de la convention est le suivant :

- Ainsi, les variables dites « priorités 5 » (les variables les plus urgentes à collecter et qui contribuent le plus à la VLN : le type urbanistique, l'année de construction, le label PEB, etc.) ont été collectées de manière consolidée pour la quasi-totalité des logements.
- Le calcul de la VLN 2019 a été fourni à la SWL et le CEHD a contribué à la réalisation des simulations de loyers suivant un nouveau mode de calcul envisagé par la Ministre de tutelle.
- Les variables de priorités 1 à 4 (les variables les moins urgentes et les moins déterminantes dans la formation de la valeur locative normalisée) ont été définitivement reçues et vérifiées au niveau de leur format et de leur vraisemblance (pas de leur fiabilité à 100%) entre novembre et décembre 2019.
- L'importation en masse des données reçues a été réalisée dans le logiciel ABYLA (qui constitue le cadastre du logement public).

Les VLN calculées ont alimenté les simulations des loyers pour présentations au Gouvernement, ainsi qu'au secteur, dans l'objectif de la réforme du calcul des loyers du secteur public. La contribution du CEHD est importante et décisive dans le fait de rendre possibles les arbitrages en termes de politiques publiques en la matière.

Dans l'état actuel de la convention menée en concertation avec les SLSP, l'actualisation des informations et du calcul de la valeur locative normalisée seront réalisés chaque année. La mise en œuvre de la convention se poursuivra pour l'année 2020. Un nouveau cycle de données pour les nouveaux logements sera relancé. Le CEHD mènera un nouveau calcul actualisé des VLN de l'ensemble des logements publics.

Pour en savoir plus :

CEHD – Tableaux de bord (set de fichiers) portant sur l'état d'avancement du remplissage du Cadastre, documents et fichiers produits à l'attention exclusivement du Comité de pilotage du Cadastre du logement public.

7. Certificat universitaire en gouvernance des territoires

Depuis 2018, le CEHD a mis en place, en collaboration avec la Faculté des sciences économiques, sociales, politiques et de communication de l'UCL, l'Université ouverte de la Fédération Wallonie-Bruxelles et le Centre d'Enseignement Supérieur de Promotion et de Formation Continué en Brabant Wallon, un nouveau 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, dont des projets urbains et durables. Il entend donc doter l'acteur public ou privé en charge de contribuer au développement local, des capacités de travailler sur et à partir du territoire et de s'outiller pour le pilotage et la gouvernance de semblables actions, spécifiquement dans le cadre de la Région wallonne.

Les certificats d'université sont reconnus et exclusivement organisés par les universités de la Fédération Wallonie-Bruxelles qui s'adjoignent des partenaires institutionnels pour offrir une véritable formation continue utile aux professionnels. Ils doivent donc s'autofinancer et bénéficient de quelques subventions régionales. Les partenaires, outre une pleine participation à la définition du contenu du programme, apportent une contribution.

En 2019, la première édition de ce certificat a pu être organisée avec une dizaine d'étudiants professionnels inscrits.

Sans rémunérations en supplément au traitement mensuel, trois chercheurs du Centre ont dispensé les cours suivants : 1) Économie résidentielle, habitat et développement durable (14h) ; 2) Méthodes et pratiques de diagnostic territorial (7h) ; 3) Gouvernance des projets territoriaux et urbains (7h) ; 4) Techniques et pilotages de réseaux et des partenariats (7h).

Le 6 juin 2019, les partenaires ont organisé une remise officielle des diplômes en présence de Madame Valérie De Bue, Ministre des Pouvoirs locaux, du Logement et des Infrastructures sportives. Cette cérémonie a eu lieu à la Maison de la Presse à Charleroi. Elle a également été l'occasion d'une conférence spéciale d'un spécialiste français du développement territorial.

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

Au cours de l'année 2019, le CEHD a poursuivi sa stratégie de diffusion et de vulgarisation sur les enjeux du logement en Wallonie. Il a, ainsi, contribué activement à des événements ou rencontres professionnelles menées par d'autres partenaires spécialisés avec différents publics (*via* le service public ou le secteur associatif).

Les efforts de diffusion et de vulgarisation du CEHD prennent chaque année la forme d'une journée d'études – entièrement organisée, financée et comportant des contributions des travaux réalisés par le Centre – à laquelle sont invités tous les acteurs du secteur du logement. Le thème retenu en 2019 portait sur le thème des femmes et du logement.

Cette journée d'études visait à rassembler des communications sur l'ensemble des articulations entre femmes et logement, que le point d'entrée soit le prisme du genre ou celui de l'habitat. Il s'agissait à la fois de faire un état des lieux renouvelé des situations des femmes en matière de logement, mais aussi de souligner les changements et évolutions par rapport aux constats antérieurs en termes d'inégalités, de mal-logement, de statut d'occupation, etc. Des travaux quantitatifs et/ou qualitatifs, ainsi que du point de vue de différentes disciplines, ont été présentés. L'objectif de cette journée d'étude était de se focaliser sur les inégalités de logement en termes de genre, en sachant que cela en appelle d'autres comme les niveaux de revenus, l'origine, le handicap, le vieillissement. Les femmes sont particulièrement touchées par de moins bonnes conditions de logement. Les effets de la localisation du logement ainsi que de la relation aux espaces publics sont également abondamment étudiés aujourd'hui.

La journée d'études recevait en tant que conférencières spéciales Anne Lambert, Pascale Dietrich-Ragon et Catherine Bonvalet pour leur récent ouvrage (2018), intitulé « Le monde privé des femmes ». Elle était également rehaussée par la présence de Madame Chantal Bertouille, ancienne parlementaire et Présidente du Pôle logement du Conseil économique, social et environnemental de Wallonie.

Les travaux de la table ronde réunissant des représentantes du Réseau Wallon de Lutte contre la Pauvreté, de la Société Wallonne du Logement, de l'Institut pour l'égalité des femmes et des hommes et du Fonds Wallon du Logement et des familles nombreuses de Wallonie ont été présentés.

La journée d'études a rassemblé 5 communications scientifiques par des chercheurs provenant de différentes universités (Université Saint-Louis de Bruxelles, Université Catholique de Louvain, Université de Liège) et du CEHD.

BILAN 2019

En ce qui concerne le fonctionnement et le financement, le bilan comptable 2019 se termine avec un léger résultat positif. Cela est le résultat de la possibilité, pour le CEHD, de décrocher des contrats de recherches, à la suite des marchés publics d'études de différents pouvoirs adjudicateurs. Ces bénéfiques sur contrats permettent de constituer progressivement des fonds propres. Le Conseil d'administration a encouragé le dépôt de propositions aux appels d'offres afin de dégager des résultats positifs sur projet et constituer des fonds propres. Au cours de l'année 2019, un seul contrat a été signé avec la Société Wallonne du Logement. Ces ressources ont représenté pratiquement 10% des recettes de l'année 2019 (soit une diminution par rapport à la part de 12% en 2018).

La subvention de fonctionnement de l'année 2019, concernée par deux arrêtés de subvention portant sur les périodes du 1^{er} juillet 2018 au 30 juin 2019 et du 1^{er} juillet 2019 au 30 juin 2020, couvre désormais toutes les activités du Centre⁶. Les deux subventions ne se répartissent pas de manière proportionnelle sur les années comptables (01/01 au 31/12). Le montant total des subventions de fonctionnement en 2019 est stable par rapport à 2018 (cette dernière année, une hausse de la subvention avait été accordée pour faire face aux nouvelles missions et au frais d'acquisition des données dans le cadre de la grille indicative des loyers). Pour la clarté du bilan, il faut souligner qu'il n'est bien sûr pas permis ni jamais réalisé de bénéfice sur les subventions. Celles-ci font l'objet d'un taux de consommation de 100% pour atteindre les objectifs du plan annuel d'activités.

En ce qui concerne les dépenses, les frais de personnel constituent le principal poste de dépense étant donné que le Centre produit des services de recherches et d'études. Ils sont stables par rapport à l'année 2018. Au cours de l'année 2019, l'équipe a comptabilisé 5,7 ETP contre 5,6 ETP l'année précédente (soit un directeur, 3 chargés de recherches, 1 collaborateur scientifique et deux collaborateurs administratifs). Deux nouveaux contrats ont démarré en cours d'année et un s'est terminé. Pour l'année 2020, il devrait y avoir une stabilité du cadre de personnel (voire une légère diminution en fonction de l'évolution du budget disponible).

Le bilan 2019 de la recherche du Centre démontre que les analyses ou les traitements de données ont contribué activement à la conception et à la mise en œuvre des instruments de la politique du logement en Wallonie. Au cours de l'année 2019, les résultats enregistrés de plusieurs projets, demandés par la Région wallonne et concrétisés, se résument comme suit :

- 1) En ce qui concerne l'Observatoire des loyers, les objectifs qui avaient été fixés pour cette année ont été parfaitement rencontrés. D'une part, le travail d'exploitation de la base de données des loyers collectés en 2018 a permis de modéliser les relevés sur le marché Immobilier locatif et de mettre au point le calculateur de loyer indicatif. Cela s'est concrétisé par la présentation officielle du nouveau site de la grille des loyers en mars 2019. D'emblée, le site a rencontré un énorme succès par rapport à son public cible.

D'autre part, le Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie a apporté son expertise pour la préparation et la rédaction de l'arrêté du Gouvernement wallon définissant les modalités de diffusion et de confection de la grille indicative des loyers.

Outre cet important travail inédit, le Centre a également supervisé l'ensemble du processus de collecte de relevés sur le marché locatif privé pour l'année en cours. L'objectif est de mettre à jour la grille indicative dès le début de l'année prochaine. C'est un gage de son utilisation et de sa fréquentation régulière par les bailleurs et les locataires.

⁶ 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.

L'année 2019 a également été l'occasion de préparer la phase administrative de l'enquête 2020 dans les mêmes conditions. Ainsi, il se met en place un processus de travail régulier de pérennisation et d'actualisation de cet instrument de politique du logement privé.

- 2) Dans le cadre de l'Observatoire de la Qualité de l'Habitat en Wallonie, les travaux menés pour observer la consommation énergétique des ménages locataires sociaux et définir la valeur actualisée nette des logements du secteur public ont donné lieu à une application concrète pour la prise de décision. En effet, les simulations du nouveau mode de calcul des loyers sociaux ont pu être établies en collaboration étroite avec la société wallonne du logement et le cabinet du ministre de tutelle grâce à ces recherches. Cependant, la réforme n'a pas pu être adoptée par le Gouvernement suite à la tenue proche des élections régionales de mai 2019.

Une autre réalisation importante à mettre à l'actif de l'observatoire de la qualité du logement en Wallonie est le rapport sur la performance énergétique du parc de bâtiments résidentiels pour l'année 2019. Il s'agit de la deuxième édition de l'analyse des certificats de performance énergétique délivrés en Wallonie ; celle-ci donne un aperçu exhaustif de la Qualité du logement à partir d'un demi-million de logements certifiés. L'exploitation de cette base de données donne lieu à une multitude d'applications concrètes pour les services publics (simulation du nombre de primes pour la rénovation, estimation de frais de consommation énergétique, évaluation des budgets, etc.).

- 3) Réalisé en collaboration avec la Société Wallonne du Logement, l'observatoire du logement public a été organisé à partir de 2018 et a connu un développement très concret en 2019. À la fin de cette année, il compte trois résultats positifs à son actif. Premièrement, un projet de schéma régional de développement du logement public a été remis à la Ministre de tutelle. Il constitue une base de travail en vue de mettre en œuvre plusieurs dispositions qui sont actuellement prévues dans la Déclaration de politique régionale 2019-2024 en matière de logement public.

Deuxièmement, le Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie et la Société Wallonne du Logement sont parvenus à une actualisation des données du cadastre du logement public, un outil indispensable à la gestion immobilière. Ce travail a permis de mettre au point un module de calcul de la valeur de base des loyers des logements publics en s'appuyant sur une méthodologie harmonisée et objective.

Et troisièmement, l'Observatoire a poursuivi son analyse de données sur les candidatures et les attributions de logements publics. S'appuyant sur cette expérience, le Ministre en charge du logement, nouvellement désigné en septembre 2019, a souhaité confier la mission d'évaluer le système des attributions du logement public au Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie. Les applications concrètes de recherche du Centre en matière de logement public ont donc été très nombreuses durant l'année 2019.

- 4) Pour ce qui concerne l'observation statistique générale du logement en Wallonie, le CEHD affiche deux résultats importants ont 2019. D'une part, la 4e édition des chiffres clés du logement a été publiée et couvre plus d'une dizaine de thèmes liés aux conditions de logement des ménages wallons ou au parc immobilier. D'autre part, le portail de données gratuites en ligne du CEHD a été mis à jour de façon important, tant par l'ajout des dernières séries temporelles que par les nouveaux jeux de données. Une réflexion sur l'usage, après un an d'activité, de ce portail a été conduite.

- 5) Dans le cadre de sa fonction de recherche exploratoire sur les problématiques émergentes de la politique du logement, le Centre a publié une étude de court terme sur les conditions de logement vécues par les femmes et les inégalités qui en résultent dans divers aspects de la vie quotidienne. Une journée d'études consacrée à cette question de société a été organisée en juin 2019 et a rencontré un vif succès parmi les acteurs du secteur.
- 6) L'observatoire des prix immobiliers a d'abord été mené comme une recherche plus approfondie et tournée vers la compréhension des déterminants des prix immobiliers résidentiels en Wallonie. Dans la continuité de ces premiers résultats, le CEHD a été chargé de mener une première étude pilote d'estimation de la valeur des biens immobiliers sur lesquels les prêteurs sociaux (SWCS et FLW) disposent d'hypothèques. Avec plus ou moins de succès et de bonne coopération, l'extraction des données et leur mise en compatibilité ont consacré la majeure partie des moyens humains disponibles pour cette mission en 2019. Une enquête sur l'accession à la propriété a permis de récolter des informations statistiques sur un échantillon de plus de deux mille ménages accédant à la propriété.
- 7) Enfin, la qualité de la sécurité des données et de processus de traitement se renforce chaque année. Cette année 2019 a permis d'atteindre un stade de maturité dans l'échelle de la sécurité des données appliquées aux organismes de recherche.

Sur le plan institutionnel, le Conseil d'administration compte, pour rappel, cinq représentants du Gouvernement wallon sur neuf membres au total. À la suite des élections régionales de mai 2019 et de la nomination d'un nouveau gouvernement le 13 septembre 2019, ces cinq administrateurs ont souhaité remettre leur mandat entre les mains de l'Exécutif qu'il représentait. Les différents cabinets ministériels ont été invités à désigner leur nouvel administrateur. La représentante du Ministre du Budget a été désignée administratrice provisoirement dès le mois de décembre 2019 et définitivement en janvier 2020. Les quatre autres administrateurs ont été désignés par l'Assemblée générale du 31 janvier 2020.

Comme chaque année, le Centre a participé à plusieurs ateliers professionnels en présentant les résultats de ses recherches ou de ses réflexions, en vue de favoriser la diffusion et la sensibilisation aux enjeux actuels de l'habitat durable en Wallonie.

En tant qu'organisme professionnel de la recherche en sciences économiques et sociales sur le thème du logement, le Centre a de nouveau démontré en 2019 sa capacité à développer de nouveaux outils de politique publique, basé sur l'objectivation scientifique. En 2019, le CEHD s'est également vu chargé, pour la première fois, d'une mission d'intérêt public *via* l'arrêté du gouvernement wallon du 25 avril 2019. Cette reconnaissance légale est un élément indispensable pour poursuivre ses missions et surtout démontrer son intérêt légitime dans le traitement des données à caractère personnel (RGPD). Comme il l'avait souligné lors du processus de fusion en 2018-2019, le CEHD continue de défendre l'importance de voir inscrire ses missions dans le code du logement et de l'habitat durable, et ce près de 8 ans après sa création par le Gouvernement wallon.

PARTIE 2 – GESTION INSTITUTIONNELLE ET BUDGÉTAIRE

1. Gestion des Ressources Humaines

1.1. Personnel 2019

1.1.1. Occupation effective

L'équipe du CEHD se composait de 6 collaborateurs au 31/12/2019.

Le tableau ci-dessous reprend les entrées et sorties de personnel en 2019, ainsi que les équivalents temps plein effectifs auxquels ils correspondent :

Nom	Fonction	Horaire/ semaine	Date d'entrée	Date de sortie	ETP effectifs 2019
	Directeur	38,00	16/04/12		1
	Chargée de recherches	38,00	16/04/12		1
	Secrétaire	25,00	07/10/13		0,70
	Chargé de recherches	38,00	12/11/12		1
	Chargée de recherches	38,00	01/03/13	27/10/19	0,80
	Informaticien	38,00	20/03/19		0,80
	Collaboratrice scientifique	38,00	19/08/19		0,40
Total ETP 2019					5,70

1.1.2. Bilan social

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

Au cours de l'exercice	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
Nombre moyen de travailleurs				
Temps plein	1001	5,0	2,8	2,2
Temps partiel	1002	1,0	0,0	1,0
Total en équivalents temps plein (ETP)	1003	5,7	2,8	2,9
Nombre d'heures effectivement prestées				
Temps plein	1011	8.111	4.656	3.455
Temps partiel	1012	1.127	0	1.127
Total	1013	9.238	4.656	4.582
Frais de personnel				
Temps plein	1021			
Temps partiel	1022			
Total	1023	422.626,87		
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033	0		

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

À la date de clôture de l'exercice	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en ETP
Nombre moyen de travailleurs	105	5	1	5,7
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	5	1	5,7
Contrat à durée déterminée	111	0	0	0
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112	0	0	
Contrat de remplacement	113	0	0	
Par sexe et niveau d'études				
Hommes	120	3	0	3,0
de niveau primaire	1200	0	0	
de niveau secondaire	1201	0	0	
de niveau supérieur non universitaire	1202	1	0	1,0
de niveau universitaire	1203	2	0	2,0
Femmes	121	2	1	2,7
de niveau primaire	1210	0	0	
de niveau secondaire	1211	0	0	
de niveau supérieur non universitaire	1212	0	1	0,7
de niveau universitaire	1213	2	0	2
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130	0	0	
Employés	134	5	1	5,7
Ouvriers	132	0	0	
Autres	133	0	0	

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

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

Tableau des mouvements du personnel au cours de l'exercice

ENTRÉES	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en ETP
Nombre de travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel au cours de l'exercice	205	2	1	2,0
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	210	2	0	0
Contrat à durée déterminée	211	0	1	2,0
défini				
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	212	0	0	
Contrat de remplacement	213	0	0	
SORTIES	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en ETP
Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite dans une déclaration DIMONA ou au registre général du personnel au cours de l'exercice	305	1	0	1,0
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	310	1	0	1,0
Contrat à durée déterminée	311	0	0	
défini				
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	312	0	0	
Contrat de remplacement	313	0	0	
Par motif de fin de contrat				
Pension	340	0	0	
Chômage avec complément d'entreprise	341	0	0	
Licenciement	342	0	0	
Autre motif	343	1	0	1,0
Dont : le nombre de personnes qui continuent, au moins à mi-temps, à prester des services au profit de l'entreprise comme indépendants	350	0	0	

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

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

1.2. Recrutements 2019

Le Conseil d'administration, lors de sa séance du 17 octobre 2019, avait décidé de la procédure d'engagement suivante :

- Un(e) informaticien(ne) / gestionnaire de bases de données titulaire d'un bachelier en informatique de gestion, en informatique et systèmes ou en sciences informatiques (CDI à temps plein) dans le cadre de la convention « Services de data management visant à développer techniquement et scientifiquement le module « Loyer » au sein du cadastre du logement public » entre le CEHD et la SWL.

Le Conseil d'administration, lors de sa séance du 12 mars 2019, avait décidé de la procédure d'engagement suivante :

- Un(e) collaborateur(-trice) scientifique titulaire d'un master (ou licence) en sciences géographiques, sciences de gestion, sciences économiques, politiques ou sociales (CDI à temps plein).

1.2.1. Appel à candidatures – Engagement d'un(e) informaticien(ne)/gestionnaire de bases de données

L'appel à candidatures a été mis en œuvre entre le 28.01.2019 et le 25.02.2019 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.

Treize candidatures ont été reçues dont cinq ont été sélectionnées pour passer le test de sélection non éliminatoire et l'entrevue.

En date du 8 mars 2019, le C.A. a proposé le poste à un candidat qui l'a accepté.

L'engagement effectif a eu lieu le 20 mars 2019.

1.2.2. Appel à candidatures – Engagement d'un(e) collaborateur(-trice) scientifique

L'appel à candidatures a été mis en œuvre entre le 14.03.2019 et le 12.05.2019 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.

Quinze candidatures ont été reçues dont sept ont été sélectionnées pour passer le test de sélection non éliminatoire et l'entrevue.

En date du 22 mai 2019, le C.A. a proposé le poste à une candidate qui l'a accepté.

L'engagement effectif a eu lieu le 19 aout 2019.

2. Gestion budgétaire et comptable

2.1. Faits marquants

21/06/2019 : Dépôt des comptes annuels

Les comptes annuels, clôturés le 31 décembre 2018 et approuvés par l'Assemblée générale du 22 mai 2019 ont été déposés à la Banque Nationale de Belgique.

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

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

28/05/2019 : Le réviseur d'entreprises s'est rendu dans les locaux du CEHD afin de réaliser l'audit des comptes 2018. Le rapport de ce dernier a été présenté aux membres de l'Assemblée générale en date du 21 juin 2019.

21/06/2019 : Le Conseil d'administration et l'Assemblée générale approuvent les comptes 2018 tels que présentés par l'expert-comptable et le réviseur.

2.3. Marchés publics et appels d'offres

Marché public de services – Appel d'offres	Date limite du dépôt des offres	Date de décision du C.A. ou de l'A.G.	Sociétés consultées	Offres reçues (TVAC)	Offre retenue
– <i>Enquête Loyers 2019</i>	02/01/2019	12/03/2019	IRBEUROPE SPRL	151 357,69 €	Oui
			DEDICATED	142 120,55 €	Non
– <i>Réviseur d'entreprises</i>	23/04/2019	22/05/2019	AUDICIA	6 534,00 €	Oui
			RSM InterAudit	9 256,50 €	Non
– <i>Enquête Accession à la propriété</i>	07/08/2019	23/09/2019	PHONECOM	61 952,00 €	Oui
			IPSOS	70 579,30 €	Non
			DEDICATED	47 940,20 €	Non
			IRBEUROPE	147 765,20 €	Non
Marché public de services – Réponse à un appel d'offres	Date limite du dépôt des offres	Date de décision du C.A.	Pouvoir organisateur	Montant de l'offre (TVAC)	Offre retenue
– <i>Accord-cadre de services à lots « Soutien scientifique et méthodologique pour l'IBSA » (Lot n°7)</i>	24/09/2019	23/09/2019	IBSA Perspective.brussels	17 182 €	Oui (classé 2 ^{ème} participant)

2.4. Comptes annuels

2.4.1. Bilan après répartition – exercice 2019

(EUR)	31/12/2019	31/12/2018
Actif		
Actifs circulants	544 470,82	531 659,59
VII. Créances à un an au plus	45,00	72 738,85
A. Créances commerciales	45,00	60 338,85
404000 PRODUITS A RECEVOIR	0,00	60 338,85
404001 NOTES DE CREDIT A RECEVOIR	45,00	0,00
B. Autres créances	0,00	12 400,00
414000 PRODUITS A RECEVOIR	0,00	12 400,00
IX. Valeurs disponibles	541 136,86	458 920,74
550001 BELFIUS BE52 0688 9459 0409	140 830,10	88 228,19
550010 COMPTE EPARGNE 18-44	400 000,00	370 000,00
580100 CARTE BPAID	306,76	692,55
X. Comptes de régularisation	3 288,96	0,00
490000 CHARGES A REPORTER	3 288,96	0,00
TOTAL DE L'ACTIF	544 470,82	531 659,59

(EUR)	31/12/2019	31/12/2018
Passif		
Capitaux propres	81 354,60	77 342,09
V. Bénéfice ou perte reporté	81 354,60	77 342,09
140000 BENEFICE REPORTE	81 354,60	77 342,09
Dettes	463 116,22	454 317,50
IX. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	132 394,50	72 403,85
C. Dettes commerciales	48 438,09	8 490,90
440000 FOURNISSEURS	44 716,49	701,21
444000 FACTURES A RECEVOIR	3 721,60	7 789,69
E.1. Dettes fiscales	28 946,88	15 511,97
451200 COMPTE COURANT ADMINISTRATION TVA	15 881,36	499,68
453000 PRECOMPTE RETENUS	13 065,52	15 012,29
E.2. Dettes salariales et sociales	55 009,53	48 400,98
454000 OFFICE NATIONAL SECURITE SOCIALE	10 965,15	5 806,35
456000 PECULES DE VACANCES	44 044,38	42 594,63
X. Comptes de régularisation	330 721,72	381 913,65
493000 PRODUITS A REPORTER	330 721,72	381 913,65
TOTAL PASSIF	544 470,82	531 659,59

(EUR)	31/12/2019	31/12/2018
Compte de résultat		
I. Ventes et prestations	758 545,95	641 446,20
A. Chiffre d'affaires	756 987,15	639 970,20
700000 SUBSIDE DE FONCTIONNEMENT	674 341,18	507 472,50
700001 SUBSIDE POLITIQUE DE LA VILLE	0,00	52 527,50
700002 SUBVENTION APE 2018	0,00	1 160,14
700307 PROJET LOGEMENTS SOCIAUX - SWL	80 766,92	47 000,01
700308 PROJET VLW + SUBVENTION APE 2017	0,00	25 349,46
700310 PROJET Plan HP	1 850,75	6 414,74
700600 VENTES LIVRES	28,30	45,85
D. Autre produits d'exploitation	1 558,80	1 476,00
749002 COTISATIONS PERSONNELLES CHEQUES-REPAS	1 558,80	1 476,00
II. Coût des ventes et des prestations	-754 610,32	-644 426,28
A. Marchandises	-232 408,05	-184 665,85
600001 PROJET SRDLP	0,00	-795,54
600307 LOGEMENTS SOCIAUX - SWL	-44 353,78	-3 864,49
600308 Etude Familles nombreuses - FLW	0,00	-235,45
600310 PROJET Plan HP	0,00	-22,45
600311 ENQUÊTE Loyers privés en Wallonie	-128 038,27	-179 747,92
600312 ENQUÊTE Accession à la propriété	-60 016,00	0,00
B. Services et bien divers	-79 569,13	-45 794,15
610001 LOYER	-9 249,29	-8 445,12
611020 CHARGES LOCATIVES	-261,52	-2 098,20
611030 ENTRETIEN ET REPARATION BATIMENT	-11 571,20	-2 024,58
612001 TELEPHONE/INTERNET	-1 284,23	-1 262,30
612002 FOURNITURES BUREAU ET CONSOMMABLES	-2 879,00	-1 138,45
612003 FRAIS POSTAUX	-679,98	-430,76
612004 PETIT MOBILIER ET MATERIEL BUREAU	-2 587,64	-579,53
612200 FOURNITURES INFORMATIQUES	-11 546,72	-383,52
612300 MAINTENANCE INFORMATIQUE	-17 472,73	-5 323,05
612500 ACHATS DE DONNEES	0,00	-520,00
612510 ACHATS DE PUBLICATIONS	-2 281,90	-526,26
612520 PARTICIPATION COLLOQUES / SÉMINAIRES	-641,03	-476,46
612521 FRAIS COLLOQUES ORGANISES	-761,98	-449,52
612522 FRAIS DE JOURNÉE DU PERSONNEL	-670,76	0,00
612600 FRAIS DE PUBLICATION	-338,06	-691,45
613000 FRAIS DE PUBLICITE	-108,95	-104,04
613200 PRESTATIONS SODEXO	-668,28	-575,44
613210 PRESTATIONS ACERTA	-3 385,70	-3 074,33
613220 PRESTATIONS COMPTABLE	-3 412,20	-3 642,10
613230 PRESTATIONS REVISEUR D'ENTREPRISE	-2 178,00	-1 633,50
613240 PRESTATIONS DE CONSEIL SECURITE INFO	-2 904,00	-2 904,00
614001 ASS. INCENDIE	-350,38	-185,03

(EUR)	31/12/2019	31/12/2018
614002 ASS. RC	-1 261,69	-453,19
614005 ASS. ASSISTANCE - DEPLACEMENT ETRANGER	-87,40	-80,84
616000 FRAIS DE RESTAURANT ET REPRESENTATION	-284,00	-218,70
616001 FRAIS DE CANTINE ET REUNION	-248,76	-593,29
616010 FRAIS D HOTEL ET D HEBERGEMENT	-461,00	-378,19
616020 CADEAUX PARTENAIRES	-201,30	-72,18
617000 PERSONNEL INTERIMAIRE	-1 791,43	-7 530,12
C. Rémunérations, charges sociales et pensions	-442 633,14	-413 966,28
620200 REMUNERATIONS EMPLOYES	-292 156,83	-280 371,12
620210 DOUBLE PECULE VAC EMPLOYES	-18 611,08	-20 209,45
620211 PEC VAC EMPLOYEUR PRECEDENT	1 108,44	1 081,97
620212 DOUBLE PEC VAC EMPLOYEUR PRECEDENT	0,00	1 081,96
620220 PECULES VAC SORTIE ANN ACT EMPL	-7 097,00	-6 101,88
620240 PRIME DE FIN D'ANNEE EMPLOYES	-23 318,67	-20 912,31
620260 PECULE VAC COMPLEMENTAIRE EMPL	-1 959,37	-2 216,54
621200 COTISATIONS PATRON ONSS EMPLOYES	-79 652,02	-75 245,56
623001 FORMATIONS DU PERSONNEL	-4 174,08	0,00
623100 ASSURANCE LOI, CHEMIN DU TRAVAIL	-2 056,29	-2 309,74
623201 FRAIS DEPL DOM/TRAVAIL EMPLOYES	-940,34	0,00
623202 FRAIS DE DEPLACEMENT TIERS PAYANT	-3 051,13	-5 308,63
623250 FRAIS DPLC. MISSIONS VOITURE	-1 178,18	-1 372,73
623251 FRAIS DE DPLC. MISSION TRANSP. PUBLIC	-348,30	-795,43
623300 CHEQUES REPAS NON DEDUCTIBLE	-4 979,60	-4 564,84
623301 CHEQUE REPAS DEDUCTIBLE	-2 452,00	-1 972,65
623400 FRAIS PREVENTION ET PROTECTION TRAVAIL	-316,94	-472,21
625000 DOTATION POUR PECULE DE VACANCES	-44 044,38	-42 594,63
625100 REPRISE PECULE DE VACANCES	42 594,63	48 317,51
627000 TFT Frais vers projets spécifiques	34 279,68	133 982,88
627301 Frais pers. Labelisation logt etud	0,00	-52 892,10
627307 FRAIS DE PERSONNEL SWL	-32 428,93	-49 584,48
627308 Frais de pers. Familles nombreuses FLW	0,00	-25 114,01
627310 Frais de pers. Plan HP	-1 850,75	-6 392,29
Bénéfice/Perte d'exploitation	3 935,63	-2 980,08
Produits financiers	334,52	236,60
B. Produits des actifs circulants	334,52	236,60
751100 INTERETS CREDITEURS	334,52	236,60
V. Charges financières	-157,29	-398,50
C. Autres charges financières	-157,29	-398,50
656400 INT. RETARD TVA	-2,80	-54,56
657000 FRAIS DE BANQUE	-154,49	-343,94
Bénéfice/perte de l'exercice avant impôts	4 112,86	-3 141,98

(EUR)	31/12/2019	31/12/2018
X. Impôts sur le résultat	-100,35	-70,97
A. Impôts	-100,35	-70,97
670010 PRECOMPTE MOBILIERS	-100,35	-70,97
BÉNÉFICE/PORTE DE L'EXERCICE	4 012,51	-3 212,95

(EUR)	31/12/2019	31/12/2018
Affectations et prélèvements	0,00	0,00
A. Bénéfice (Perte) à affecter	81 354,60	77 342,09
1. Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	4 012,51	-3 212,95
2. Résultat reporté(e) de l'exercice précédent	77 342,09	80 555,04
790000 BENEFICE REPORTE EXERCICE PRECEDENT	77 342,09	80 555,04
D. Résultat à reporter	-81 354,60	-77 342,09
1. Bénéfice à reporter	-81 354,60	-77 342,09
693000 BENEFICE A REPORTER	-81 354,60	-77 342,09
RÉSULTAT DE L'EXERCICE À AFFECTER	0,00	0,00

2.4.2. Informations relatives aux méthodes d'évaluation utilisées

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

Immobilisations

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

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

Créances

Les créances sont inscrites au bilan pour leur valeur nominale.

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

Provision pour pécule de vacances

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

Produits à reporter

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

Charges à imputer

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

3. Partenariats et collaborations

3.1. État des partenariats

3.1.1. Convention de coopération avec l'IWEPS

Les statuts de l'ASBL stipulent qu'une convention avec l'IWEPS doit fixer la collaboration entre les deux organismes (article 39).

Tout au long du rapport, les nombreuses collaborations et échanges avec l'IWEPS sont détaillés dans les projets.

Des réunions de travail entre les équipes de recherche des deux institutions sont programmées régulièrement. Les communications écrites ou orales entre les 2 équipes sont régulières.

Depuis 2013, pour renforcer ces liens dans la pratique, l'IWEPS est systématiquement représenté dans les comités d'accompagnement ou autre jury d'attribution de marché public ou de recrutement que le CEHD administre dans le cadre de ses projets et activités de recherche.

Le présent rapport d'activités 2019 contient tout au long des projets les nombreuses collaborations qui ont été réalisées avec l'IWEPS (réemploi de résultat d'études, démarche commune dans le cadre de l'institut interfédéral de statistiques, échanges de données, etc.)

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

Durant l'année 2019, le CEHD a été invité à siéger ou à être représenté dans plusieurs comités d'accompagnement de recherches sur le logement en Wallonie.

Comité exécutif du logement	8/03/19
Comité d'accompagnement « Energ Ethic »	1/10/19
Comité de pilotage "Cadastre 2.0 du logement public / valeur locative normalisée"	15/01/19, 7/03/19, 3/04/19, 2/05/19, 12/09/19
Comité de pilotage "Fusion CEHD/SWCS/SWL"	24/01/19, 19/02/19, 26/03/19, 30/04/19
Comité RH « Fusion CEHD/SWCS/SWL »	7/01/19, 17/01/19, 29/01/19, 15/02/19, 14/03/19, 21/03/19
Comité rédactionnel des arrêtés de transfert (Fusion)	20/03/19

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

Projets	Dates des réunions de travail
Groupe de travail « Juridique » – Fusion CEHD/SWCS/SWL	5/02/19, 12/02/19, 13/03/19
Groupe de travail « Communication » – Fusion CEHD/SWCS/SWL	10/01/19, 18/02/19, 12/03/19, 3/04/19
Groupe de travail « RH » – Fusion CEHD/SWCS/SWL	10/01/19, 15/01/19, 5/02/19, 28/02/19, 14/03/19, 23/03/19
Groupe de travail « Finance » – Fusion CEHD/SWCS/SWL	7/02/19, 12/03/19

Groupe de travail « Outils » – Fusion CEHD/SWCS/SWL	7/02/19
Observatoire des loyers privés en Wallonie – Marché public avec IRBEUROPE	21/03/19, 10/05/19, 24/04/19, 25/06/19,
Présentation de la grille indicative des loyers au Cabinet De Bue	17/01/19
Accession à la propriété des ménages wallons – Marché public avec PHONECOM	28/10/19
Chiffres-clés du logement en Wallonie	8/10/19
SLA Census	15/01/19, 7/05/19, 10/10/19
« Split incentive » et précarité énergétique	5/11/19
Projet « Étude sur la valorisation des actifs hypothéqués » – CEHD/FLW/SWCS	26/02/19, 7/05/19, 9/05/19, 3/09/19,6/09/19, 11/09/19, 13/09/19
Projet « Plan Habitat Permanent »	25/02/19
Cadastre 2.0 / VLN – CEHD/SWL	7/02/19, 11/03/19, 20/03/19, 01/04/19, 24/04/19, 11/09/19, 18/09/19, 19/09/19, 7/10/19, 30/10/19
Observatoire local de l'habitat Tournai	3/07/19,
Certificat universitaire de l'UCL en collaboration avec le CEHD et l'UO	6/06/19, 6/09/19
Site internet « Grille des loyers » – CEHD/ÉOCÈNE	24/01/19, 21/02/19
Plans d'investissements des SLSP	10/10/19
Certificats PEB	11/06/19
Schéma Régional de Développement du Logement Public (SRDLP)	1/06/19, 13/06/19, 28/11/19
Réunions Pôle logement	28/05/19, 21/10/19
Igloo 2.0	6/11/19
Projet TAPE	17/06/19,
Plan stratégique transversal – Ville de Charleroi	30/04/19,
Évaluation Entités Locales	18/03/19, 20/08/19
Réforme de l'AGW Locatif	17/01/19, 1/03/19.

3.4. Participation à des conférences et séminaires

3.4.1. Participation active

- 15/02/2019 :** WEX (Marche-en-Famenne) – Salon des mandataires
- 15/03/2019 :** Cabinet du Ministre du Logement (Namur) – Conférence de presse « Grille indicative des loyers » – Madame Valérie De Bue et Messieurs Marko Kryvobokov et Sébastien Pradella

- 16-17/04/2019 :** Université Paris-Dauphine (Paris) – Séminaire du Center for real estate management – « Incorporer des sous-marchés locatifs résidentiels au modèle hédonique : une application pratique en Wallonie » – Messieurs Marko Kryvobokov et Sébastien Pradella
- 14/05/2019 :** CEHD – Journée d'études « Femmes et logement » – « Femmes et logement en Wallonie : éclairages quantitatifs » & « Appréhender les différences de logement au sein des couples : l'analyse qualitative en complément de l'analyse quantitative » – Madame Stéphanie Cassilde
- 27/05/2019 :** Saint-Hubert – Demi-journée d'études organisée par l'UVCW – « Le logement, un enjeu majeur pour la Wallonie. Quels sont les défis pour la Wallonie ? Quels sont les besoins des ménages wallons ? » – Madame Marie-Noëlle Anfrie
- 28/05/2019 :** CESEW Pôle Logement (Liège) – « Enquête loyers 2018 » – Messieurs Marko Kryvobokov et Sébastien Pradella
- 03/06/2019 :** Liège – Demi-journée d'études organisée par l'UVCW – « Le logement, un enjeu majeur pour la Wallonie. Quels sont les défis pour la Wallonie ? Quels sont les besoins des ménages wallons ? » – Monsieur Sébastien Pradella
- 06/06/2019 :** Charleroi – Certificat en Gouvernance des Territoires – Remise des diplômes
- 12/06/2019 :** La Louvière – Demi-journée d'études organisée par l'UVCW – « Le logement, un enjeu majeur pour la Wallonie. Quels sont les défis pour la Wallonie ? Quels sont les besoins des ménages wallons ? » – Monsieur Sébastien Pradella
- 17/06/2019 :** Conseil d'administration de la SWL – « Plan Stratégique de Patrimoine » – Madame Marie-Noëlle Anfrie et Monsieur Sébastien Pradella
- 25/06/2019 :** Maison de l'Urbanisme Lorraine-Ardenne (Attert) – Table ronde d'experts dans le cadre d'un travail de prospective – « L'attractivité des cœurs de communes » – Marie-Noëlle Anfrie
- 04/07/2019 :** ESSEC Business School (Cergy-Pontoise) – Conférence de l'European Real Estate Society – « Housing rental submarkets in hedonic regression : Econometric arguments and practical application » – Messieurs Marko Kryvobokov et Sébastien Pradella
- 15/07/2019 :** Conseil d'administration de la SWL – « Plan Stratégique de Patrimoine » – Madame Marie-Noëlle Anfrie et Monsieur Sébastien Pradella
- 10/10/2019 :** Durbuy – Conférence « Les enjeux du logement à l'horizon 2030 et 2050 » – Marie-Noëlle Anfrie
- 28/11/2019 :** Cabinet Dermagne (Namur) – « Schéma Régional de Développement du Logement Public » – Madame Marie-Noëlle Anfrie et Sébastien Pradella
- 12/12/2019 :** AWAL – « Schéma Régional de Développement du Logement Public » – Madame Marie-Noëlle Anfrie et Sébastien Pradella

3.4.2. Participation passive

- 14-15/02/2019 :** WEX (Marche-en-Famenne) – Salon des mandataires
- 14/05/2019 :** CEHD – Journée d'études « Femmes et logement »
- 09-10/09/2019 :** Esri BeLux (Namur) – Formation « Collecte des données sur le terrain et gestion des données avec ArcGIS »

- 11/10/2019 : (Liège) – 100 ans du logement social
13/11/2019 : Éocène (Namur) – Formation – « Portail des données »

3.5. Enseignement et formations dispensés par le personnel

3.5.1. *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.

- 2019 : UCL – « **Gouvernance et action publique** » et « **Analyse et évaluation des politiques publiques** » – **Master en sciences politiques et en administration publique** – Monsieur Sébastien Pradella
- 14/02/2019 : Certificat en Gouvernance des territoires « Méthode et pratiques de diagnostic territorial » - Monsieur Marko Kryvobokov
- 09/03/2019 : Certificat en Gouvernance des territoires « Économie résidentielle, habitat et développement durable » – Madame Stéphanie Cassilde
- 14/03/2019 : Certificat en Gouvernance des territoires « Économie résidentielle, habitat et développement durable » – Madame Stéphanie Cassilde
- 04/04/2019 : Certificat en Gouvernance des territoires « Gouvernance des projets territoriaux et urbains » – Monsieur Sébastien Pradella
- 27/04/2019 : Certificat en Gouvernance des territoires « Techniques de pilotage des réseaux » – Monsieur Sébastien Pradella

3.5.2. *Autres formations dispensées*

- 27/05/2019 et 03/06/2019 : Formation à destination des élus locaux wallons « Les défis du logement en Wallonie » – Madame Marie-Noëlle Anfrue
- 22/08/2019 : Exposition CEHD « Le logement hier, aujourd'hui et demain » – Madame Stéphanie Cassilde

3.6. 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 :

- Frontiers of Architectural Research
- Journal of Transport and Land Use
- Revue d'Économie Régionale et Urbaine
- International Journal of Housing Markets and Analysis
- Advanced Engineering Forum
- Sustainable City and Creativity. Promoting Créative Urban Initiatives
- Essachess. Journal for Communication Studies
- Mémento du Logement en Région wallonne
- Échos du Logement
- International Journal of Strategic Property Management
- Language, Discourse & Society
- Revista Eletrônica em Gestão, Educação e Tecnologia Ambiental
- Urban geography

4. Instances du CEHD

4.1. Assemblée générale

Conformément aux Statuts, l'Assemblée générale du Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie s'est tenue le 22 mai 2019.

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 22 mai 2019 a été publié aux Annexes du Moniteur belge du 27 juin 2019.

4.2. Conseil d'administration

4.2.1. Composition et fonctionnement (articles 22 à 34 des statuts) en 2019

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 Madame la Ministre Valérie De Bue – Rue des Brigades d'Irlande 4 à 5100 Jambes

Madame Ornella Cencig (Présidente)

Monsieur Jean-François Mayerus

- un représentant du Ministre-Président :

Cabinet de Monsieur le Ministre-Président Willy Borsus – Rue Mazy 25/27 à 5100 Jambes

Monsieur Benjamin Buyle

- un représentant du Ministre du Budget :

Cabinet de Monsieur le Ministre Jean-Luc Crucke – Rue des Brigades d'Irlande 4 à 5100 Jambes

Madame Florence Latour (Trésorière)

- un représentant du Ministre de l'Action sociale :

Cabinet de Madame la Ministre Alda Gréoli – Place des Célestines 1 à 5000 Namur

Monsieur Pascal Degallier (Vice-Président)

- 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 de la DGO4 (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 Gianni Infanti

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

Monsieur Alain Sabbe

4.2.2. Dates de réunion en 2019

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

- 12 mars 2019,
- 22 mai 2019,
- 23 septembre 2019,
- 9 décembre 2019.

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

5. Evolution institutionnelle

5.1. Informations générales

En date du 8 novembre 2018, l'avant-projet de décret organisant le rapprochement des missions dévolues à la Société Wallonne du Logement (SWL), à la Société Wallonne du Crédit Social (SWCS) et au Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie (CEHD) au sein de l'Agence wallonne de l'Habitation durable a été adopté en première lecture par le Gouvernement wallon.

Cet avant-projet de décret proposait d'instituer une nouvelle structure regroupant des organismes faïtiers régionaux du « Logement » en Wallonie. Cette structure, appelée « Agence wallonne de l'Habitation durable » serait construite sur la base de la Société Wallonne du Crédit Social à laquelle s'ajouteraient la Société Wallonne du Logement et le Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie. En rassemblant ces trois organismes, le Gouvernement MR-CDH (2017-2019) poursuivait trois objectifs : la lisibilité maximale du secteur du logement, l'efficacité de gouvernance de ce secteur et une efficience des moyens existants en s'appuyant sur la création de partenariats public-privé *via* la définition d'une politique de logement intégrée.

Le CEHD avait remis un avis sur cet avant-projet et transmis au Cabinet De Bue en date du 13 décembre 2018.

Le projet a demandé d'effectuer des recherches comparatives – administratives, juridiques, financières, organisationnelles – pour faire des propositions sur la meilleure forme institutionnelle permettant l'intégration du Centre dans cette future grande agence tout en préservant durablement les qualifications du personnel du Centre et l'indépendance des travaux produits. Il fallait aussi répondre aux exigences européennes en matière de production des statistiques publiques. En 2019, de nombreuses réunions ont été menées au sein du Comité de Pilotage et de groupes de travail⁷ pour gérer les différentes étapes de la fusion en entamant les réflexions sur des thématiques prioritaires en lien avec la fusion.

Adopté par le Gouvernement wallon, le projet de décret a été adopté par le Gouvernement wallon n'a jamais été examiné par le Parlement de Wallonie faute de majorité gouvernementale.

L'Assemblée générale du CEHD a été informée très tôt de l'annonce du projet. Un compte rendu complet du contenu du projet et un échange de vues ont eu lieu sur le sujet lors de sa réunion du 22 mai 2019.

En 2019, les acquis de ce travail collectif sont les suivants :

- Le conseil d'État a remis un avis 65.477/4 du 28 mars 2019 sur l'avant-projet de décret de la Région wallonne 'organisant le rapprochement des missions dévolues à la Société wallonne du Logement (SWL) et à la Société wallonne de crédit social (SWCS) et au Centre d'Étude en Habitat Durable (CEHD) au sein de l'Agence wallonne de l'Habitation durable'. Celui-ci a confirmé la formule d'intégration choisie du Centre tout en préservant son autonomie. Il a aussi abouti à rédiger une proposition pour mieux définir la liberté de recherche qui doit être garantie pour le Centre au sein d'une plus grande administration.
- Un avant-projet d'arrêté du Gouvernement wallon déterminant les modalités de transfert des membres du Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie à l'Agence wallonne de l'Habitation durable avait été finalisé et offrait des conditions satisfaisantes pour l'ensemble du personnel. Il permettait aussi de prendre toutes les assurances juridiques sur le transfert.

⁷ Un Comité de Pilotage, composé des Directeurs généraux des 3 UAP, d'Inspecteurs généraux et de directeurs de département des 3 UAP et de membres du Gouvernement wallon a été créé afin de coordonner le projet de rapprochement. Pour ce faire, une Cellule d'appui, un Comité Ressources Humaines et différents groupes de travail (GT Informatique, GT Communication, GT Ressources humaines, GT Finances, GT Juridique, GT Support et GT Vision), composés de membres du personnel de la SWL, de la SWCS et du CEHD désignés en interne par leur institution respective.

Le 13 septembre 2019, un nouveau gouvernement (PS-MR-Ecolo) a été mis en place sur la base d'une nouvelle déclaration de politique régionale. Celle-ci prévoit notamment une mesure relative à l'organisation du secteur. Ainsi, il est prévu que : *« le Gouvernement évaluera les missions de la Société wallonne du logement et de la Société wallonne du crédit social. Le cas échéant, au terme de cette évaluation, il adoptera les mesures nécessaires pour rendre leurs missions davantage efficaces, **développer au maximum toutes les synergies, y compris avec le Centre d'études en habitat durable (CEHD), et envisager une possible intégration** ».*

L'année 2020 devrait permettre au Gouvernement de préciser ses projets en la matière. L'Assemblée générale de l'ASBL est l'organe souverain pour examiner les propositions.

5.2. Comité de Pilotage

En 2019, les membres du Comité de Pilotage se sont réunis les 24 janvier, 19 février, 26 mars et 30 avril.

5.3. Comité Ressources Humaines

En 2019, les membres du Comité Ressources humaines se sont réunis les 7 janvier, 17 janvier, 29 janvier, 15 février, 14 mars et 21 mars.

5.4. Groupes de travail

Les différents groupes de travail se sont réunis régulièrement à partir de janvier 2019.

ANNEXE

CHARLEROI (HQ):

Rue de Bomerée 89
6534 Gozée
Belgique

☎ +32 (0) 71 70 08 44

☎ +32 (0) 71 70 33 41

✉ charleroi@audicia.be

GENAPPE (BW):

Rue des écoles 19
1456 Houtain-le-Val
Belgique

☎ +32 (0) 67 28 74 71

☎ +32 (0) 67 28 74 77

✉ genappe@audicia.be

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

Exercice clos le
31 décembre 2019

Rapport du commissaire à l'Assemblée Générale des Membres

Rapport du commissaire à l'assemblée générale des membres de l'association « Centre d'Etudes en Habitat Durable de Wallonie », en abrégé « CEHD », pour l'exercice clos le 31 décembre 2019

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

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

Rapport sur les comptes annuels

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de l'association, comprenant le bilan au 31 décembre 2019, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à € 544.471 et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de € 4.013.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'association au 31 décembre 2019, 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 « Nos responsabilités 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 de gestion 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 de gestion relatives à l'établissement des comptes annuels

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à l'organe de gestion 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 de gestion 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.

Nos responsabilités 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.

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 de gestion, de même que des informations fournies les concernant par ce dernier ;

- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe de gestion du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de l'association à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur

les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire l'association à cesser son exploitation;

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

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

Autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe de gestion

L'organe de gestion est responsable du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité, ainsi que du respect de la Loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les fondations, les partis politiques européens et les fondations politiques européennes, du Code des sociétés et des associations à partir du 1^{er} janvier 2020 et des statuts de l'association.

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire (révisée) aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier le respect de certaines dispositions de la Loi du

27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les fondations, les partis politiques européens et les fondations politiques européennes, du Code des sociétés et des associations à partir du 1^{er} janvier 2020 et des statuts, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

L'établissement et le contenu rapport d'activités ainsi que du budget soumis à l'assemblée générale relève de la responsabilité de l'organe de gestion et ce rapport ainsi que le budget n'ont pas fait l'objet d'un contrôle de notre part.

Mentions relatives à l'indépendance

- Nous n'avons pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes annuels et nous sommes restés indépendants vis-à-vis de l'association au cours de notre mandat.
- Il n'y a pas eu de missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal des comptes annuels visées à l'article 3 : 65 du Code des sociétés et des associations qui ont fait l'objet d'honoraires.

Autres mentions

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou de la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les fondations, les partis politiques européens et les fondations politiques européennes ou, à partir du 1^{er} janvier 2020, du Code des sociétés et des associations.

Gozée, le 18 mai 2020

« AUDICIA » ScPRL
Commissaire
Représentée par



Philippe BERTOT
Réviseur d'entreprises associé



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

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

Mail : information@cehd.be

RPM CHARLEROI TVA (BE) 0841.609.612

BELFIUS BANQUE

IBAN BE52 0688 9459 0409

CODE BIC GKCCBEBB