

**Avant-projet de décret du... (date) modifiant l'article 94, § 1<sup>er</sup>, du Code wallon de l'habitation durable en ce qui concerne la prise en compte de la performance énergétique dans le mode de calcul des loyers des logements d'utilité publique**

Le Gouvernement wallon,

Sur la proposition de la Ministre du Logement,

Après délibération,

**ARRÊTE :**

La Ministre du Logement est chargée de présenter au Parlement le projet de décret dont la teneur suit :

**Article 1<sup>er</sup>.** Dans l'article 94, paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 2, 3<sup>o</sup>, g., du Code wallon de l'habitation durable, les mots « et d'équipement » sont remplacés par les mots « , d'équipement et de performance énergétique ».

**Art. 2.** L'article 94, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, 3<sup>o</sup>, g, du décret s'applique également aux conventions de bail en cours à la date d'entrée en vigueur du décret.

**Art. 3.** Le présent décret entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2027.

Namur, le... (date).

Pour le Gouvernement :

Le Ministre-Président,

**Adrien DOLIMONT**

La Ministre du Logement,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Cecily', with a long horizontal stroke extending to the right.

**Cécile NEVEN**

**Avant-projet de décret du... (date) modifiant l'article 94, § 1<sup>er</sup>, du Code wallon de l'habitation durable en ce qui concerne la prise en compte de la performance énergétique dans le mode de calcul des loyers des logements d'utilité publique**

**Exposé des motifs**

Les différentes crises que le monde a traversé depuis 2020 ont eu pour effet, notamment, de faire croître les prix des matières premières énergétiques dont le gaz, l'électricité et le mazout de chauffage qui restent les sources d'énergies primaires dominantes en Wallonie et plus particulièrement encore au sein des logements publics.

Ainsi, selon le baromètre 2024 de la précarité énergétique publié par la Fondation Roi Baudouin, la Wallonie enregistre en 2022 le taux le plus élevé de précarité énergétique avec 29,2 % des ménages touchés.

La volatilité des prix énergétiques qui a ainsi été démontrée à l'occasion de diverses crises confirme la nécessité d'accélérer la rénovation du parc des logements d'utilité publique, ce qui s'inscrit par ailleurs dans les objectifs européens, afin de protéger les ménages locataires des effets néfastes de la volatilité des prix des énergies.

Actuellement, la performance énergétique du logement n'entre pas en ligne de compte, en tant que telle, pour le calcul du loyer. Les investissements réalisés sont, dans leur ensemble, pris en considération au travers de la notion de loyer de base qui équivaut au prix de revient actualisé du logement et inclut donc à la fois ses coûts d'acquisition et de rénovation.

Toutefois, le loyer étant actuellement limité à 20 % des revenus du ménage, le secteur se trouve dans une situation où les investissements consentis ne donnent plus lieu à aucune augmentation du loyer pour plus de 2/3 des locataires en place. En effet, fin 2023, 61.671 ménages locataires d'un logement social (67,39%) bénéficiaient d'un loyer plafonné à 20% de leurs revenus. Pour ces ménages, les investissements économiseurs d'énergie réalisés par les Sociétés de logement de service public (SLSP) n'influencent nullement leur loyer, en dépit du gain engendré en termes de charges énergétiques et de confort de vie pour les locataires.

Il en découle que les SLSP ne bénéficient d'aucun retour sur investissement quand elles rénovent énergétiquement leur patrimoine occupé par les locataires bénéficiant d'un loyer plafonné. Or, les SLSP doivent être incitées à poursuivre les objectifs d'amélioration de la performance énergétique de leur parc de logement.

Pour le surplus, il convient de demeurer particulièrement attentif à l'évolution de la situation financière des SLSP. La réalisation des plans d'investissements lancés sous la précédente législature dont le plan de rénovation aura pour effet de consommer la trésorerie des SLSP ou d'aggraver leur endettement. En effet, s'agissant de subvention régionale à "enveloppes fermées", les SLSP seront amenées à assumer elles-mêmes les conséquences de l'inflation extraordinaire au sens propre du terme induite par la succession de crises subies depuis le lancement de ce programme (2020) tant sur les prix des travaux que sur leurs frais généraux. Elles devront également assumer les conséquences des divers retards pris dans l'exécution de ce programme initialement prévu sur 2020-2024 et reporté à 2025.

Outre une aggravation du solde de trésorerie de l'ensemble du secteur, passé d'un solde positif de 63,4 millions d'euros en 2020 à un solde négatif de 25,4 millions d'euros en 2024, le dernier "market test" réalisé par WFE sur le secteur nous alerte quant au risque d'intégration de certaines SLSP dans le périmètre de consolidation des dettes de la Région.

A la lumière de ces éléments, il apparaît impératif de limiter l'impact du plafonnement des loyers lorsque les investissements consentis permettent une amélioration de la performance énergétique du logement au bénéfice exclusif du locataire. Le partage des gains énergétiques entre le locataire et la SLSP peut s'opérationnaliser au travers d'une adaptation des plafonds de loyers à la performance énergétique du logement.

Il s'agirait donc de travailler sur le coût global du logement, à savoir le loyer plus les charges (chauffage, électricité, eau, etc). Une amélioration sensible de la performance énergétique d'un logement permettra de limiter les coûts d'utilisation de ce dernier (la partie charge) et permettrait donc d'augmenter modérément la partie loyer tout en permettant au locataire de profiter d'une amélioration notable de son confort d'une part et d'autre part, en diminuant le coût global du logement à charge du locataire.

C'est dans ce sens que la Déclaration de politique régionale 2024-2029 dispose que : « *en vue de prendre en compte les investissements réalisés dans le parc des logements d'utilité publique gérés par les SLSP, le Gouvernement reformera l'arrêté prescrivant des modalités de calcul des loyers sociaux et des charges pour mieux tenir compte des performances énergétiques (loyer chaud). C'est aussi une question d'équité entre locataires ayant bénéficié d'une rénovation énergétique et ceux qui n'en ont pas bénéficié. Dans ce même esprit, la règle du plafonnement des loyers à 20% des revenus du ménage sera réévaluée afin d'améliorer l'adéquation entre le loyer social et de coût de revient de la création et du maintien du parc locatif* ».

Le présent décret vise à modifier l'article 94, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, du Code wallon de l'habitation durable, afin d'habiliter le Gouvernement wallon à prendre en compte la performance énergétique des logements dans la fixation des conditions relatives au mode de calcul des loyers des logements d'utilité publique.

**Avant-projet de décret du... (date) modifiant l'article 94, § 1<sup>er</sup>, du Code wallon de l'habitation durable en ce qui concerne la prise en compte de la performance énergétique dans le mode de calcul des loyers des logements d'utilité publique**

**Commentaire des articles**

**Article 1<sup>er</sup>**

Cet article vise à modifier l'article 94, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, 3°, g, du Code wallon de l'habitation durable afin d'habiliter le Gouvernement à prendre en compte la performance énergétique des logements dans la fixation des conditions relatives au mode de calcul des loyers des logements d'utilité publique.

**Article 2**

Cet article vise à préciser que la modification introduite par l'article 1<sup>er</sup> du décret s'applique non seulement aux baux qui seront conclus postérieurement à l'entrée en vigueur du décret, mais également aux baux déjà en cours à la date d'entrée en vigueur du décret. Cela permettra de garantir le principe d'égalité entre tous les locataires de logements d'utilité publique, quelle que soit la date de prise d'effet de leur bail.

Il convient de noter que conformément au principe de non-rétroactivité de la loi, la modification introduite par l'article 1<sup>er</sup> du décret n'entraînera des conséquences que pour la situation future des locataires.

**Article 3**

Cet article n'appelle pas de commentaire.