

AVIS

LOG.20.05.AV

Avant-projet d'arrêté modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 avril 2019 instaurant une grille indicative des loyers en exécution de l'article 89 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation

Avis adopté le 28 octobre 2020

Rue du Vertbois, 13c
B-4000 Liège
T 04 232 98 47
www.cesewallonie.be

DONNEES INTRODUCTIVES

<i>Demandeur :</i>	M. Pierre-Yves Dermagne, Ministre wallon du Logement, des Pouvoirs locaux et de la Ville
<i>Date de réception de la demande :</i>	28/09/2020
<i>Délai de remise d'avis :</i>	45 jours
<i>Préparation de l'avis :</i>	Le Pôle a examiné par voie électronique le projet d'arrêté vu les circonstances sanitaires liées au Covid-19 et l'indisponibilité de la Présidente et du Vice-Président. Ce projet a fait l'objet d'une approbation électronique le 28 octobre 2020.

Description du projet :

La DPR 2019-2024 prévoit, parmi les mesures en faveur du logement locatif privé « d'adapte(r) la grille indicative des loyers existante afin d'y intégrer une estimation de la consommation énergétique sur base du certificat PEB, de manière à permettre au candidat locataire de calculer un loyer « chaud ».

La grille indicative a été lancée de manière expérimentale en novembre 2016. Après une évaluation du dispositif, menée par le CEHD, diverses améliorations ont été apportées tout en conservant la philosophie principale, à savoir un prix objectif à partir du marché locatif.

Entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2019, la grille indicative des loyers est désormais encadrée par l'article 89 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation. Elle est mise en œuvre par l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 avril 2019 instaurant une grille indicative des loyers en exécution de l'article 89 du décret du 15 mars relatif au bail d'habitation. Selon cet article, les loyers indicatifs sont fixés par catégorie d'habitation et secteur géographique en fonction de la structuration du marché locatif et à partir des niveaux de loyers constatés statistiquement.

L'arrêté en projet a pour objectifs de mettre à jour la liste des communes appartenant à chaque secteur géographique et d'introduire l'estimation des frais énergétiques ou loyer dit « chaud » induits par les qualités intrinsèques d'un logement dans la grille indicative des loyers. La connaissance de ce loyer permettra aux candidats locataires de connaître un coût indicatif de la location (hors charges communes liées à l'immeuble et hors équipements électroménagers ou électriques) et aux bailleurs de mesurer le coût indicatif de la location de leur bien immobilier résidentiel et les conséquences sur l'attractivité de leur bien.

La grille n'a pas pour ambition de réguler le marché locatif privé mais bien de refléter annuellement son état. Elle ne s'applique pas à tous les types de logement : les baux de colocation, les logements d'utilité publique, les habitations ayant de preneurs qui occupent le bien depuis plus de 9 ans, les logements avec baux étudiant et les habitations atypiques.

AVIS***Principe de loyer dit « chaud »***

Le Pôle accueille favorablement la proposition d'intégrer le coût de la charge énergétique induite par les qualités intrinsèques d'un logement dans la grille indicative des loyers. Cette intégration répond à un besoin croissant des candidats locataires de faire un choix de location le plus éclairé possible.

Le loyer dit « chaud » présente l'avantage de refléter les frais liés à un logement dans leur globalité en combinant à la fois le loyer indicatif et les frais énergétiques mensuels pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire, le refroidissement et les auxiliaires du système de chauffage. Son objectif est à soutenir car, pour un bâtiment performant, il permettrait de « justifier » un loyer plus élevé qui compenserait les efforts financiers de la rénovation énergétique, alors que l'occupant du bâtiment verrait ses charges liées aux frais énergétiques réduites. A contrario, pour un bâtiment moins performant à loyer modéré, le loyer dit « chaud » démontrerait que les frais énergétiques augmentent significativement le coût mensuel global, par hypothèse. Ceci pourrait inciter les propriétaires-bailleurs à entreprendre des travaux de rénovation énergétique alors que les locataires pourraient se tourner vers d'autres logements plus performants sans pour autant grever leur budget. Le Pôle soutient à cet égard la démarche du Gouvernement wallon. Il convient dès lors de réfléchir à la manière dont la grille indicative des loyers pourrait être articulée aux mesures environnementales (contrainte de performance énergétique...) pour inciter les propriétaires-bailleurs à la rénovation de leur bien immobilier résidentiel en location, en soutenant leurs efforts sans pour autant faire exploser les loyers.

L'intégration du module loyer dit « chaud » dans la grille indicative des loyers constitue une réelle avancée dans la bonne direction pour permettre une évaluation plus fiable de la charge locative globale en fonction du bien (coût du loyer + coût de la charge énergétique). En particulier pour les logements de moindre qualité, la connaissance du « loyer chaud » donnera la possibilité aux locataires de mettre en balance le faible loyer et la forte consommation énergétique à prévoir (comme repris dans l'exemple 1 en page 2 de la note rectificative au Gouvernement wallon). Par ailleurs, le calcul du loyer dit « chaud » devrait tendre vers une diminution des inégalités entre logements neufs et anciens en locatif (évolution qui va dans le bon sens).

Le Pôle émet cependant quelques réserves. En effet, force est de constater qu'une très faible proportion des logements visités par les CPAS disposent d'un label PEB. Sans contrôle, cette certification n'est concrètement pas effective (surtout pour les logements à bas loyer, devenus très difficile à trouver). Les ménages concernés, et plus particulièrement le public précarisé, n'ont donc aucune chance de bénéficier de ce « système d'alerte » aux grosses consommations énergétiques que représente le certificat PEB. Etant donné qu'il existe un taux de défaut de PEB sur le parc résidentiel wallon et que dès lors les locations ne sont pas en ordre de cette application légale, le Pôle recommande de rappeler que le manquement à l'obligation de PEB entraîne des amendes et invite le ministre en charge de l'énergie et son administration à contrôler l'application de la réglementation en la matière.

La note rectificative au Gouvernement wallon qui accompagne le projet d'arrêté indique que le loyer dit « chaud » d'un logement médiocre équivaut à un loyer dit « chaud » d'un logement performant équivalent. Le Pôle souligne la pertinence de ce constat en préambule du projet, ainsi que celui qui relève des comportements d'autorestriction (ne pas allumer son chauffage de crainte des coûts) et de contraintes pour les locataires à faibles revenus, captifs (faible marge du choix du locataire) de petits loyers indépendamment des frais de chauffage. Ici, l'information sera plus complète, mais soulignons que le revenu du locataire en recherche d'un petit loyer ne sera pas augmenté pour autant. Le Pôle estime que le module « chaud » doit permettre de comparer les consommations énergétiques des

logements (plutôt que des habitudes de consommations) et baser son calcul de manière à satisfaire les besoins moyens de chauffage.

La note rectificative met également le doigt sur une réalité trop souvent mise à l'écart, qui vient tempérer le présupposé selon lequel, dans le contrat de bail, les parties prenantes sont réputées égales : c'est que la contrainte de revenus limite fortement le libre choix du logement pour les ménages à faible revenu et entraîne de l'auto-privation dans la consommation d'énergie pour répondre aux autres besoins ; ce constat doit guider l'orientation des mesures à prendre pour rendre effectif le droit au logement.

Label de performance énergétique et frais énergétiques

Le Pôle émet quelques réserves sur l'hypothèse de départ qui est de déterminer le loyer dit « chaud » sur base du label de performance énergétique qui figure sur le certificat PEB du logement alors que :

- Le label du certificat dépend fortement de la connaissance des techniques mises en place dans le bâtiment, des preuves acceptables ainsi que du mode de travail du certificateur PEB. Selon ces paramètres, le label d'un bâtiment peut varier d'une voire de 2 ou 3 catégories.
- Pour des bâtiments différents, un même label peut refléter plusieurs combinaisons en termes d'enveloppe (isolation thermique + étanchéité à l'air), de systèmes (chauffage, ECS, ventilation...) et d'énergies renouvelables qui conduisent forcément à des frais énergétiques variables. A titre d'exemple, un logement présentant une enveloppe et des systèmes performants sans installation renouvelable pourrait obtenir le même label qu'un logement « passoire » équipé d'un système de chauffage classique et d'une installation renouvelable. On comprend aisément que les frais énergétiques liés au chauffage, à l'ECS, au refroidissement éventuel et aux auxiliaires du système de chauffage seront différents entre ces deux bâtiments alors que les indications issues du mode de calcul du loyer chaud pourraient conduire à des montants de loyer identiques. A ce sujet, le CEHD nous précise qu'en effet, les aléas liés au calcul de la PEB – d'ailleurs tout à fait explicables en raison de l'absence d'informations ou de choix des hypothèses de départ – sont bien pris en compte par la note au gouvernement. Celle-ci veut d'ailleurs apporter une solution à ce constat en recourant à la valeur moyenne, ce qui statistiquement diminue fortement ce risque d'aléa (et donc de calcul biaisé des frais). Bien que le certificat PEB présente des limites, il s'agit pourtant du seul et « moins mauvais » instrument de mesure à la disposition de tous. N'oublions pas qu'il est aussi le seul à être encadré par une législation européenne et régionale.

Le Pôle s'interroge donc sur l'opportunité de fonder le calcul des frais énergétiques sur la seule moyenne arithmétique des consommations énergétiques en fonction du label du certificat alors que ce label reflète des réalités différentes et que le contenu du certificat d'un bâtiment recense ses caractéristiques propres. L'approche simplifiée qui prévaut actuellement pourrait être élargie à une approche plus fine basée sur les indicateurs spécifiques (chauffage, ECS, refroidissement et auxiliaires du système de chauffage) qui figurent sous forme de smiley sur la première page du certificat. En l'absence de certificat PEB, les gestionnaires d'un parc immobilier pourraient par ailleurs déterminer facilement ces critères énergétiques, les candidats locataires pourraient le cas échéant demander ces indications plus fines au propriétaire. La consommation énergétique de chaque poste d'un logement (cf. chauffage, ECS, refroidissement et auxiliaires du système de chauffage) pourrait alors être déterminée sur base de la moyenne arithmétique des consommations énergétiques de chaque poste, recensées sur les certificats PEB enregistrés auprès de l'Administration, compte tenu du label des indicateurs spécifiques et du label global. Le Pôle souhaite donc qu'une approche plus fine des paramètres énergétiques puisse être utilisée dans le cadre de la détermination du loyer dit « chaud », en lieu et place d'une approche trop simpliste du seul label final. Compte tenu du fait que le type d'énergie utilisée peut refléter des installations performantes très différentes et que le label global reflète des combinaisons technologiques différentes le Pôle recommande d'élargir l'approche aux indicateurs spécifiques qui figure sur la première page du

certificat PEB tout en rappelant que l'utilisation de la grille indicative des loyers pour le calcul du loyer « chaud » nécessite aussi de disposer du label global du certificat.

Par ailleurs, le projet d'arrêté indique que les frais énergétiques sont calculés compte tenu de la superficie du logement exprimé en m². La terminologie employée dans la grille des loyers est la *superficie habitable* telle que définie dans l'AGW du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité. Le label du certificat PEB est quant à lui déterminé en fonction de la surface de plancher chauffée du logement... Quelle est la corrélation entre la surface de plancher chauffée et la superficie habitable du logement ? Comment un candidat-locataire peut-il avoir connaissance de la surface habitable sans avoir accès au logement ? La surface de plancher chauffée est déterminée lors de l'établissement du certificat, pourquoi ne pas y recourir pour évaluer le loyer dit « chaud » ?

Le Pôle demande que soit envisagée une harmonisation de la notion de surfaces entre le Code wallon de l'Habitation durable et le décret relatif à la performance énergétique des bâtiments.

Communication et accompagnement

L'article 10 § 3 et 4 de l'arrêté du 25 avril du Gouvernement wallon instaurant une grille indicative des loyers indique que « *la page hébergeant l'application du calcul du loyer indicatif contient des notices d'instructions et d'informations sur les critères...* » et que « *pour être facilement compréhensibles et accessibles par tous, les informations présentées sur le site web peuvent employer et reformuler des définitions disponibles dans la législation, les standards professionnels ou le sens commun* ».

Dans le même sens, le Pôle estime essentiel de veiller à la communication et à l'accompagnement de la mise en œuvre de la nouvelle grille indicative des loyers, notamment pour le caractère théorique de l'estimation étant entendu que le module de loyer « chaud » doit donner un « coût vérité » mais ne peut prendre en compte des besoins individuels spécifiques. Une mise en garde explicite aux utilisateurs de la grille s'impose donc vu qu'il s'agit d'estimations théoriques auxquelles ne correspondront pas nécessairement les consommations énergétiques effectives qui ne pourront être vérifiées qu'à posteriori.

Transmission de la base de données de l'enregistrement des certificats PEB

La note rectificative au Gouvernement wallon qui accompagne le projet d'arrêté loyer chaud précise en page 16, dans son chapitre dédié aux sources d'information, que la « *DGTLPE transmet annuellement une copie de la base de données de l'enregistrement des certificats PEB en Wallonie* ». A notre connaissance, il existe deux bases de données d'enregistrement des certificats PEB en Wallonie ; l'une regroupant les certificats PEB des logements existants produits avec le logiciel PACE, et l'autre regroupant les certificats PEB de logements « neufs » (cf. demande de permis d'urbanisme déposée depuis le 1^{er} mai 2010) produits avec le logiciel PEB. Quelle est la base de données transmise par la DGTLPE ? Regroupe-t-elle à la fois les certificats des bâtiments neufs et existants ? A défaut, la moyenne arithmétique des consommations énergétiques ne reflète pas l'ensemble des certificats PEB.

Il convient de noter que la DGTLPE est devenue le SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Energie.

Coefficient d'occupation

Le Pôle estime inapproprié la méthode de calcul du coefficient d'occupation. En effet, lorsque le logement est inoccupé, le calcul du coefficient d'occupation donne un résultat négatif (nul si le logement est occupé un mois/an et positif dans tous les autres cas). Le tableau des valeurs Mi devrait être revu et adapté.

Calcul de la moyenne arithmétique des consommations énergétiques

L'article 1^{er} de l'arrêté en projet indique que le calcul de la moyenne arithmétique des consommations énergétiques se fait sur base des certificats de performance énergétique valablement enregistrés auprès de l'Administration et en cours de validité. Si c'est par classe de label PEB, le Pôle estime que l'on pourrait éventuellement considérer, par exemple, la consommation d'un logement label PEB B avec Espec = 90 kWh/m².an identique à la consommation d'un logement label PEB B avec Espec = 160 kWh/m².an.

Confinement et télétravail

Etant donné que la crise sanitaire actuelle liée au Covid-19 a fortement impacté nos habitudes de vie et de travail qui pourraient perdurer au-delà du confinement et compte tenu également qu'elle perdurera probablement pendant encore de nombreux mois, le Pôle estime utile d'en tirer les enseignements. Le télétravail en particulier va faire l'objet de négociations dans de nombreux secteurs d'activités et est susceptible d'entraîner une hausse significative des consommations énergétiques à domicile. Comment intégrer celles-ci dans les estimations, par exemple dans les enquêtes sur les consommations énergétiques des ménages wallons ? Le Pôle recommande d'être attentif à cette problématique.

Evaluation du dispositif

En fonction de l'objectif poursuivi par la grille indicative des loyers, le Pôle estime que le projet d'arrêté devrait prévoir une évaluation du dispositif pour en mesurer l'utilisation et l'impact effectif : a minima quelle utilisation est faite de la grille, qui l'utilise et pour quel impact sur le marché locatif privé ?
