

03 décembre 2020

Arrêté du Gouvernement wallon 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

Le Gouvernement wallon,

Vu le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, article 89;

Vu le décret du 2 mai 2019 relatif à l'exercice, par la Communauté germanophone, des compétences de la Région wallonne en matière de logement;

Vu 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;

Vu le rapport du 11 septembre 2020 établi conformément à l'article 3, 2°, du décret du 11 avril 2014 visant à la mise en oeuvre des résolutions de la Conférence des Nations unies sur les femmes à Pékin de septembre 1995 et intégrant la dimension du genre dans l'ensemble des politiques régionales;

Sur la proposition du Ministre du Logement;

Après délibération,

Arrête :

Art. 1^{er}.

Dans 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, il est inséré un article 10/1 rédigé comme suit :

« Article 10/1. § 1^{er}. Le loyer indicatif additionné d'une estimation des frais énergétiques mensuels à partir de la performance énergétique du bâtiment forme le loyer chaud.

§ 2. Les frais énergétiques sur une base mensuelle sont calculés à l'aide des formules suivantes et le résultat est arrondi à deux chiffres après la virgule :

$$FE_{mensuel} = FE_{année} \times Coef_{occupation} / 12$$

$$FE_{mensuel} = \frac{(FE_{année} \times Coef_{occupation})}{12}$$

$$FE_{année} = CE_{Ch} \times P_e + CE_{ECS} \times P_e + CE_R \times P_e + CE_A \times P_e \times S$$

$$FE_{année} = ((CE_{Ch} \times P_e) + (CE_{ECS} \times P_e) + (CE_R \times P_e) + (CE_A \times P_e)) \times S$$

Dans les formules visées à l'alinéa 1er, on entend par :

1° $FE_{mensuel}$: les frais énergétiques sur une base mensuelle, exprimés en euros ;

2° $FE_{année}$: les frais énergétiques sur une base annuelle, exprimés en euros ;

3° CE_{Ch} : la consommation énergétique du logement pour le système de chauffage, exprimée en kWh par m² et par an ;

4° CE_{ECS} : la consommation énergétique du logement pour les installations d'eau chaude sanitaire, exprimée en kWh par m² et par an ;

5° CE_R : la consommation énergétique du logement en électricité pour le refroidissement, exprimée en kWh par m² et par an ;

6° CE_A : la consommation énergétique du logement en électricité pour les auxiliaires, exprimée en kWh par m² et par an ;

7° S : la superficie du logement, exprimée en m^2 ;

8° P : le prix de l'énergie, exprimé en euros par kWh ;

9° e : l'énergie utilisée spécifiquement pour le poste de dépense énergétique, parmi le gaz naturel, l'électricité, le mazout, le butane/propane, le charbon, le bois, les pellets, la biomasse.

10° *Coefoccupation*

Coefoccupation

: le coefficient d'occupation variant selon le nombre de personnes dans le ménage occupant le logement ainsi que le nombre de mois et de semaines pendant lesquels le logement est occupé pendant une année.

§ 3. La consommation énergétique du logement pour le système de chauffage (CE_{Ch}), visée au paragraphe 2, alinéa 2, point 3°, est calculée selon la formule suivante :

$$CE_{Ch} = \overline{CE_{Ch,l}} \times (1 - Coef_{Photovoltaïque})$$

$$CE_{Ch} = \overline{CE_{Ch,l}} \times (1 - Coef_{Photovoltaïque})$$

Dans la formule visée à l'alinéa 1^{er}, on entend par :

1° $CE_{Ch,l}$

$\overline{CE_{Ch,l}}$

: la moyenne arithmétique des consommations énergétiques pour le système de chauffage, recensées au 31 décembre de chaque année dans les certificats de performance énergétique valablement enregistrés auprès de l'Administration et en cours de validité, conformément à l'arrêté du Gouvernement wallon du 15 mai 2014 portant exécution du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments, en fonction de chaque label de performance énergétique (l) ;

2° *CoefPhotovoltaïque* : la part de production d'énergie électrique par le logement qui peut être déduite de la consommation énergétique électrique du système de chauffage, exprimée en pourcentage.

§ 4. La consommation énergétique du logement pour les installations de l'eau chaude sanitaire (CE_{ECS}), visée au paragraphe 2, alinéa 2, 4°, est calculée selon la formule suivante :

$$CE_{ECS} = \overline{CE_{ECS,l}} \times (1 - Coef_{PE,l})$$

$$CE_{ECS} = \overline{CE_{ECS,l}} \times (1 - Coef_{PE,l})$$

Dans la formule visée à l'alinéa 1^{er}, on entend par :

1° $CE_{ECS,l}$

$\overline{CE_{ECS,l}}$

: la moyenne arithmétique des consommations énergétiques pour les installations de l'eau chaude sanitaire, recensées au 31 décembre de chaque année dans les certificats de performance énergétique valablement enregistrés auprès de l'Administration et en cours de validité, conformément à l'arrêté du Gouvernement wallon du 15 mai 2014 portant exécution du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments, en fonction de chaque label de performance énergétique (l) ;

2° *CoefPE, l*

CoefPE,l

: la part de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque par le logement qui peut être déduite de la consommation énergétique des installations de l'eau chaude sanitaire, exprimée en pourcentage.

§ 5. La consommation énergétique en électricité du logement pour le refroidissement (CE_R) et les auxiliaires (CE_A) du système de chauffage, visée au paragraphe 2, alinéa 2, 5° et 6°, est calculée selon la formule suivante :

$$CE_R = \overline{CE_R,l} \times (1 - Coef_{Photovoltaïque})$$

$$CE_R = \overline{CE_{R,l}} \times (1 - Coef_{Photovoltaïque})$$

$$CE_A = \overline{CE_{A,l}} \times (1 - Coef_{Photovoltaïque})$$

$$CE_A = \overline{CE_{A,l}} \times (1 - Coef_{Photovoltaïque})$$

Dans la formule visée à l'alinéa 1er, on entend par :

1° CE_R, l

$$\overline{CE_{R,l}}$$

: la moyenne arithmétique des consommations énergétiques pour les installations de refroidissement, recensées au 31 décembre de chaque année dans les certificats de performance énergétique valablement enregistrés auprès de l'Administration et en cours de validité, conformément à l'arrêté du Gouvernement wallon du 15 mai 2014 portant exécution du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments, en fonction de chaque label de performance énergétique (l) ;

2° CE_A, l

$$\overline{CE_{A,l}}$$

: la moyenne arithmétique des consommations énergétiques pour les auxiliaires du système de chauffage, recensées au 31 décembre de chaque année dans les certificats de performance énergétique valablement enregistrés auprès de l'Administration et en cours de validité, conformément à l'arrêté du Gouvernement wallon du 15 mai 2014 portant exécution du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments, en fonction de chaque label de performance énergétique (l).

§ 6. Le coefficient d'occupation variant selon le nombre de personnes dans le ménage occupant le logement ainsi que le nombre de mois et de semaines pendant lesquels le logement est occupé pendant une année, visé au paragraphe 2, alinéa 2, 10°, est calculé selon la formule suivante :

$$Coef_{occupation} = T \times \left(1 - \frac{\sum Hi}{128} \right) \times (Mi)$$

$$Coef_{occupation} = T \times \left(1 - \frac{\sum Hi}{128} \right) \times (Mi)$$

1° T : la part imputée de consommation énergétique totale d'un ménage en fonction de sa composition par rapport à la consommation d'un ménage de référence, exprimée en pourcentage ;

2° Hi : les heures courantes ou de pointe des jours ouvrables et les heures courantes ou de pointe du week-end durant lesquelles le logement est inoccupé par le ménage, exprimée en unité pondérée ;

3° Mi : les mois de l'année, en tenant compte des pointes saisonnières de consommation, durant lesquels le logement est inoccupé par le ménage, exprimé en pourcentage ;

La part imputée T visée au 2ème alinéa, 1°, est déterminée par type de ménages à l'aide du tableau suivant :

Un adulte de moins de 65 ans sans enfant	0,71
Un adulte de 65 ans ou plus sans enfant	0,88
Un adulte avec un ou deux enfants	0,83
Un adulte avec trois enfants ou plus	1,10
Deux adultes sans enfants	1,00
Deux adultes avec un enfant	1,05
Deux adultes avec deux enfants	1,10
Deux adultes avec trois enfants ou plus	1,15
Plus de deux adultes sans enfant	1,10
Plus de deux adultes avec enfant(s)	1,15

Le Ministre peut adapter le tableau sur la base d'une enquête statistique menée auprès des ménages pour relever les comportements de consommations énergétiques.

La part imputée M_i visée au 2^{ème} alinéa, 3^o, est déterminée par nombre de mois d'inoccupation du logement à l'aide du tableau suivant :

Nombre de mois d'inoccupation du logement	
0	1
1	0,952
2	0,905
3	0,810
4	0,695
5	0,581
6	0,476
7	0,397
8	0,317
9	0,238
10	0,159
11	0,080
12	0

Le Ministre peut adapter le tableau sur la base d'une enquête statistique menée auprès des ménages pour relever les comportements de consommations énergétiques.

§ 7. Le prix, P_e , exprimé en euros par kWh, selon l'énergie utilisée, visé au paragraphe 2, alinéa 2, 8^o et 9^o, est fixé aux prix de référence :

1^o pour l'électricité : les prix observés de l'électricité pour les clients résidentiels, en application de l'article 43, § 2, 13^o, du décret du 12 avril 2001 relatif à l'organisation du marché régional de l'électricité, par la Commission wallonne pour l'énergie ou, à défaut, les tableaux de bord du marché de l'électricité et du gaz établis par la Commission de Régulation de l'Electricité et du Gaz;

2^o pour le gaz naturel : les prix observés du gaz naturel pour les clients résidentiels, en application de l'article 36, § 1er, 11^o, du décret du 19 décembre 2002 relatif à l'organisation du marché régional du gaz, par la Commission wallonne pour l'énergie ou, à défaut, les tableaux de bord du marché de l'électricité et du gaz établis par la Commission de Régulation de l'Electricité et du Gaz;

3° pour le mazout de chauffage : les tarifs officiels des produits pétroliers, tel que fixés par le Contrat de programme du 1^{er} octobre 2006 relatif à un régime des prix de vente maxima des produits pétroliers, en application de la loi du 30 juillet 1971 sur la réglementation économique et les prix;

4° pour le butane/propane : les tarifs officiels des produits pétroliers, tel que fixés par le Contrat de programme du 1^{er} octobre 2006 relatif à un régime des prix de vente maxima des produits pétroliers, en application de la loi du 30 juillet 1971 sur la réglementation économique et les prix;

5° pour le bois (en plaquette ou en bûche) ou le pellet (en vrac ou conditionné) : les prix moyens relevés par une organisation représentative des producteurs et distributeurs des énergies renouvelables, désignée par le Ministre ou, à défaut, les prix moyens relevés par l'analyse des prix publiés par des entreprises du secteur après une consultation réalisée par l'organisme désigné à l'article 11;

6° pour le charbon : les prix moyens relevés par l'analyse des prix publiés par des entreprises du secteur, après une consultation réalisée par l'organisme désigné à l'article 11;

7° pour la biomasse : le prix de référence pour le bois, par convention.

§ 8. La consommation d'énergie primaire utilisée pour l'estimation de la consommation énergétique du logement en électricité pour le chauffage principal, les installations d'eau chaude sanitaire, le refroidissement et les auxiliaires, visée au paragraphe 2, alinéa 2, points 3°, 4°, 5° et 6°, est divisée par le facteur conventionnel de conversion en énergie primaire du vecteur électricité, tel qu'établi à l'Annexe F de l'Annexe 1 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 15 mai 2014 portant exécution du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments. ».

Art. 2.

Dans le même arrêté, l'annexe 3 à 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 est remplacée par ce qui suit :

« Annexe 3 à 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

Liste des secteurs géographiques du marché locatif privé

La liste des communes appartenant à chaque secteur géographique tels que défini à l'article 8 de 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 s'établit comme suit :

Numéro	Communes
1	Verviers
2	Antoing, Beloeil, Bernissart, Boussu, Brunehaut, Colfontaine, Dour, Frameries, Hensies, Honnelles, Leuze-en-Hainaut, Péruwelz, Quaregnon, Quévy, Quiévrain, Rumes, Saint-Ghislain
3	Charleroi
4	Liège
5	Aiseau-Presles, Anderlues, Chapelle-lez-Herlaimont, Châtelet, Courcelles, Farciennes, Fleurus, Fontaine-l'Evêque, Gerpennes, La Louvière, Les Bons Villers, Manage, Montigny-le-Tilleul, Morlanwelz, Pont-à-Celles, Seneffe
6	Ath, Brugelette, Celles, Chièvres, Comines-Warneton, Ellezelles, Estaimpuis, Flobecq, Frasnes-lez-Anvaing, Jurbise, Lens, Lessines, Mont-de-l'Enclus, Mouscron, Pecq
7	Bastogne, Bertogne, Bertrix, Bouillon, Chiny, Daverdisse, Durbuy, Erezée, Fauvillers, Florenville, Gouvy, Herbeumont, Hotton, Houffalize, La Roche-en-Ardenne, Léglise, Libin, Libramont-Chevigny, Lierneux, Manhay, Marche-en-Famenne, Meix-devant-Virton, Nassogne, Neufchâteau, Paliseul, Rendeux, Rouvroy, Saint-Hubert, Sainte-Ode, Tellin, Tenneville, Tintigny, Vaux-sur-Sûre, Vielsalm, Wellin
	Amay, Anthisnes, Awans, Berloz, Braives, Burdinne, Clavier, Comblain-au-Pont, Crisnée, Donceel, Engis, Faimés, Ferrières, Fexhe-le-Haut-Clocher, Flémalle, Geer, Grâce-Hollogne,

8	Hamoir, Héron, Huy, Marchin, Modave, Nandrin, Neupré, Oreye, Ouffet, Remicourt, Saint-Georges-sur-Meuse, Seraing, Tinlot, Verlaine, Villers-le-Bouillet, Wanze, Waremme
9	Tournai
10	Anhée, Beaumont, Beauraing, Bièvre, Binche, Cerfontaine, Chimay, Ciney, Couvin, Dinant, Doische, Erquelines, Estinnes, Florennes, Froidchapelle, Gedinne, Ham-sur-Heure-Nalinnes, Hamois, Hastière, Havelange, Houyet, Lobbes, Merbes-le-Château, Mettet, Momignies, Onhaye, Philippeville, Rochefort, Sivry-Rance, Somme-Leuze, Thuin, Viroinval, Vresse-sur-Semois, Walcourt, Yvoir
11	Etalle, Habay, Martelange, Musson, Saint-Léger, Virton
12	Mons
13	Andenne, Assesse, Eghezée, Fernelmont, Floreffe, Fosses-la-Ville, Gembloux, Gesves, Hannut, Jemeppe-sur-Sambre, La Bruyère, Lincent, Ohey, Profondeville, Sambreville, Sombreffe, Wasseiges
14	Ans, Aubel, Aywaille, Baelen, Bassenge, Beyne-Heusay, Blégny, Chaudfontaine, Dalhem, Dison, Esneux, Fléron, Herstal, Herve, Jalhay, Juprelle, Limbourg, Malmedy, Olne, Oupeye, Pepinster, Plombières, Saint-Nicolas, Soumagne, Spa, Sprimont, Stavelot, Stoumont, Theux, Thimister-Clermont, Trois-Ponts, Trooz, Visé, Waimes, Welkenraedt
15	Namur
16	Braine-le-Comte, Ecaussinnes, Enghien, Le Roeulx, Silly, Soignies
17	Chastre, Court-Saint-Etienne, Genappe, Hélécinne, Incourt, Ittre, Jodoigne, Nivelles, Orp-Jauche, Perwez, Ramillies, Rebecq, Tubize, Villers-la-Ville, Walhain
18	Arlon, Attert, Aubange, Messancy
19	Beauvechain, Braine-l'Alleud, Braine-le-Château, Chaumont-Gistoux, Grez-Doiceau, La Hulpe, Lasne, Mont-Saint-Guibert, Ottignies-Louvain-la-Neuve, Rixensart, Waterloo, Wavre

Vu pour être annexé à 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. ».

Art. 3.

Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} janvier 2021.

Art. 4.

Le Ministre du Logement est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Namur, le 03 décembre 2020.

Le Ministre-Président

E. DI RUPO

Le Ministre du Logement, des Pouvoirs locaux et de la Ville

Ch. COLLIGNON