17 (SE 2024) — N° 3
462 (2025-2026) — N° 2

PARLEMENT WALLON

SESSION 2025-2026

3 FÉVRIER 2026

PROPOSITIONS DE DÉCRET

modifiant l'article 26 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation et limitant l'indexation des loyers en fonction du certificat de performance énergétique des bâtiments *

déposée par

M. Hazée

modifiant l'article 26 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation en vue d'introduire une modulation permanente de l'indexation des loyers selon la performance énergétique des bâtiments et abrogeant le décret du 19 octobre 2022 modifiant l'article 26 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation et limitant l'indexation des loyers en fonction du certificat de performance énergétique des bâtiments **

déposée par

MM. Collignon, Devin, Mme Lambelin,
M. Fontaine, Mmes Özen et Morreale

RAPPORT

présenté au nom de la Commission de l'énergie,
du climat et du logement

par

M. Massaki Mbaki

3e session de la XIIe législature
* Voir Doc. **17** (SE 2024) – Nos 1 et 2
** Voir Doc. **462** (2025-2026) – No 1
CRIC (2025-2026) – N° 94

site web : www.parlement-wallonie.be
courriel : courriel@parlement-wallonie.be

SOMMAIRE

I. Résumé 3

II. Procédure 3

III. Exposé de M. Hazée, auteur de la proposition de décret (Doc. 17) 4

IV. Exposé de M. Collignon, co-auteur de la proposition de décret (Doc. 462) 5

V. Discussion générale 6

VI. Examen et vote des articles 10

VII. Votes sur l'ensemble 11

VIII. Rapport 11

Pour compléter son information, le lecteur peut consulter le compte rendu intégral qui fait foi quant au contenu des interventions ainsi que les enregistrements audiovisuels de la réunion qui sont découpés en podcasts. Ils sont consultables via le lien suivant : https://parlwal.be/4bNBfTq.

Mesdames,

Messieurs,

Votre Commission de l'énergie, du climat et du logement a examiné la proposition de décret modifiant l'article 26 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation et limitant l'indexation des loyers en fonction du certificat de performance énergétique des bâtiments, déposée par M. Hazée (Doc. 17 (SE 2024) N° 1) et la proposition de décret modifiant l'article 26 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation en vue d'introduire une modulation permanente de l'indexation des loyers selon la performance énergétique des bâtiments et abrogeant le décret du 19 octobre 2022 modifiant l'article 26 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation et limitant l'indexation des loyers en fonction du certificat de performance énergétique des bâtiments, déposée par MM. Collignon, Devin, Mme Lambelin, M. Fontaine, Mmes Özen et Morreale (Doc. 462 (2025-2026) N° 1).

I. RÉSUMÉ

La proposition de décret modifiant l'article 26 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation et limitant l'indexation des loyers en fonction du certificat de performance énergétique des bâtiments (Doc. 17 (SE 2024) N° 1) vise à limiter à 75 % l'indexation des loyers pour les logements disposant d'un certificat de performance énergétique des bâtiments (PEB) de classe énergétique D, à 50 % l'indexation des loyers pour les logements disposant d'un certificat de PEB de classe E, et à interdire l'indexation des loyers pour les logements disposant d'un certificat de PEB de classe F ou G ou ne disposant pas de certificat de PEB.

La proposition de décret modifiant l'article 26 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation en vue d'introduire une modulation permanente de l'indexation des loyers selon la performance énergétique des bâtiments et abrogeant le décret du 19 octobre 2022 modifiant l'article 26 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation et limitant l'indexation des loyers en fonction du certificat de performance énergétique des bâtiments (Doc. 462 (2025-2026) N° 1) a pour objet de limiter l'indexation des loyers :

- pour les logements disposant d'un certificat de PEB de classe D dont l'indexation ne pourrait excéder 75 % de l'indexation théorique due ;
- pour les logements disposant d'un certificat de PEB de classe E dont l'indexation ne pourrait excéder 50 % de l'indexation théorique due ;
- pour les logements disposant d'un certificat de PEB de classe F ou G ou ne disposant pas de certificat de PEB dont toute indexation serait interdite.

Par 6 voix contre 3 et 1 abstention, votre Commission ne recommande pas l'adoption de la proposition de décret (Doc. 17 (SE 2024) N° 1) par l'assemblée.

Par 6 voix contre 3 et 1 abstention, votre Commission ne recommande pas l'adoption de la proposition de décret (Doc. 462 (2025-2026) N° 1) par l'assemblée.

Les auteurs des propositions de décret souhaitent que celles-ci soient portées à l'ordre du jour de la séance plénière.

II. PROCÉDURE

En date du 12 avril 2024, M. Hazée a déposé une proposition de décret modifiant l'article 26 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation et limitant l'indexation des loyers en fonction du certificat de performance énergétique des bâtiments (Doc. 17 (SE 2024) N° 1).

Elle a fait l'objet d'un relevé de caducité le 24 juillet 2024.

En date du 15 janvier 2026, MM. Collignon, Devin, Mme Lambelin, M. Fontaine, Mmes Özen et Morreale ont déposé une proposition de décret modifiant l'article 26 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation en vue d'introduire une modulation permanente de l'indexation des loyers selon la performance énergétique des bâtiments et abrogeant le décret du 19 octobre 2022 modifiant l'article 26 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation et limitant l'indexation des loyers en fonction du certificat de performance énergétique des bâtiments (Doc. 462 (2025-2026) N° 1).

Elle a été envoyée en Commission de l'énergie, du climat et du logement le 21 janvier 2026.

La Commission s'est réunie le 3 février 2026.

Un amendement (Doc. 17 (SE 2024) N° 2) a été déposé.

Ont participé aux travaux : MM. Cloquet, Collignon, Devin, Dupont, Evrard, Mme Goffinet, MM. Janssen, Maroy (Président), Massaki Mbaki (Rapporteur), Mme Morreale.

Ont assisté aux travaux : MM. Crampont (Art. 47.4), Hazée, Witsel (Art. 47.4).
Mme Neven, Ministre de l'Énergie, du Plan Air-Climat, du Logement et des Aéroports.

III. EXPOSÉ DE M. HAZÉE, AUTEUR DE LA PROPOSITION DE DÉCRET (DOC. 17)

M. Hazée déclare que le logement est un droit fondamental mis à mal par diverses formes de pressions, en particulier la hausse des loyers qui augmente davantage que l'inflation, ou encore le faible nombre de logements à loyer régulé par rapport aux besoins de la Wallonie.

Il souligne que le droit au logement est aussi affecté par les prix de l'énergie et rappelle que la crise énergétique a mis en lumière combien les logements mal isolés, et plus largement les conditions de vie difficiles de certains ménages, pouvaient être exposés à des hausses de loyer et à des factures énergétiques parfois démesurées.

Il indique que le texte à l'examen vise les loyers chauds dans le secteur locatif privé. Il rappelle que, comme l'a indiqué le Gouvernement dans l'exposé des motifs du projet de décret modifiant l'article 94, §1er, 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 (Doc. 458 (2025-2026) N° 1), les différentes crises que le monde a traversées 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'énergie primaire dominantes en Wallonie. Le Gouvernement a aussi souligné que la Wallonie a enregistré en 2022 le taux le plus élevé de précarité énergétique, avec 29,2 % des ménages touchés.

Il rappelle que la volatilité des prix énergétiques a été constatée à l'occasion de plusieurs crises, ce qui confirme la nécessité d'accélérer la rénovation du parc de logements. Il relève que Mme la Ministre a aussi indiqué que la performance énergétique du logement n'entre pas en ligne de compte en tant que telle pour le calcul du loyer. Cette affirmation concernait à nouveau les loyers dans le secteur public et il propose d'élargir le mécanisme au secteur privé.

Il entend se concentrer sur l'enjeu essentiel de l'isolation des logements et exprime l'espoir que les difficultés en lien avec la réforme des primes énergétiques seront clarifiées, notamment pour ce qui concerne les modalités de soutien. Il espère que le Gouvernement maintiendra un système de soutien encourageant.

Il estime que, dans l'intervalle, il est également nécessaire d'agir sur les loyers en liant l'indexation à la performance énergétique des bâtiments. Il souligne que le Gouvernement a ouvert la voie en ce sens avec le dépôt du projet de décret (Doc. 458 (2025-2026) N° 1).

La formule qu'il propose est connue, dès lors que le Gouvernement l'a déjà mise en oeuvre en 2022 et qu'elle demeure logiquement présente dans le calcul de l'indexation des loyers pour les baux qui étaient en vigueur au moment où le dispositif a produit ses effets.

Il indique qu'à des fins de simplification et de lisibilité, la proposition de décret à l'examen vise à appliquer la même logique :

- pour les logements présentant un indice F ou G en matière de performance énergétique, l'absence d'indexation est proposée ;
- pour les logements de type E, une indexation à 50 % est prévue ;
- pour les logements de type D, l'indexation proposée est de 75 % ;
- pour les logements de type A, B ou C, une indexation pleine et entière est maintenue.

Il observe que la proposition de décret est plus souple que la logique envisagée par le Gouvernement. En effet, s'il avait suivi cette dernière, l'indexation des logements de classe B et C aurait sans doute été altérée. Il considère que l'approche du dispositif datant de 2022 lui paraît plus raisonnable et elle constitue la base de la proposition de décret.

Il pense que les raisons d'agir sont nombreuses et rappelle avoir évoqué l'enjeu des loyers payés par les locataires et mentionne le Plan Air-Climat-Énergie du Gouvernement.

Il souligne qu'il existe également un mécanisme d'aide au bénéfice des propriétaires bailleurs, et espère qu'ils resteront soutenus par la Région. Il rappelle qu'une forme d'équité est encouragée par le Gouvernement pour le logement public, citant l'exposé des motifs du projet de décret (Doc. 458 (2025-2026) N° 1) selon lequel « c'est aussi une question d'équité entre locataires ayant bénéficié d'une rénovation énergétique et ceux qui n'en ont pas bénéficié ».

Il rappelle également l'importance du système d'échange de quotas d'émission (ETS) qui pèsera davantage sur les logements mal isolés.

Il conclut en précisant qu'un amendement technique (Doc. 17 (SE 2024) N° 2) est déposé afin de tenir compte du temps écoulé depuis le dépôt en 2024 de la présente proposition de décret ainsi que de l'absence de volonté d'une entrée en vigueur rétroactive. Concrètement, il s'agit de reporter l'entrée en vigueur initialement prévue au 1er janvier 2026 au 1er janvier 2027.

IV. EXPOSÉ DE M. COLLIGNON, CO-AUTEUR DE LA PROPOSITION DE DÉCRET (DOC. 462)

M. Collignon indique que les motivations du Groupe PS l'ayant amené à déposer le texte à l'examen sont similaires à celles justifiant le dépôt de la proposition modifiant l'article 26 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation et limitant l'indexation des loyers en fonction du certificat de performance énergétique des bâtiments (Doc. 17 (SE 2024) N° 1).

Il affirme que la Wallonie connaît une crise du secteur du logement extrêmement intense et importante, et que le marché locatif privé est mis sous pression. Il constate que les citoyens ont de plus en plus de mal à trouver un logement adapté à leurs besoins selon leur budget. Il rappelle que des débats ont souvent eu lieu au Parlement pour savoir s'il fallait intervenir sur le marché par une régulation.

Il lui semble que deux voies sont possibles pour y parvenir : soit une augmentation de l'offre de logements publics soit l'instauration d'une forme de régulation sur le tissu locatif privé. Il ajoute que des expériences existent dans diverses villes européennes, dont Paris.

Il insiste sur le fait qu'il existe une réelle pression sur le marché locatif, avec des prix qui augmentent plus rapidement que dans d'autres régions. Il fait observer que, selon les données disponibles, les loyers en Wallonie ont augmenté de 6,2 % et qu'une valeur moyenne de 879 euros est souvent atteinte. Dans de nombreuses villes, cette somme est dépassée, avec des loyers de plus de 1 000 euros. Le loyer dépasse souvent un tiers des revenus des ménages en raison d'une véritable pression sur les loyers. Depuis 2019, les loyers ont augmenté de 24,5 %, ce qui crée de vraies difficultés.

Il explique que la présente proposition de décret se calque sur une mesure déjà prise à titre conjoncturel en 2022, lors de l'explosion des coûts énergétiques due à des circonstances exogènes, comme la guerre en Ukraine. Il rappelle que, dans l'indice d'indexation, l'énergie occupe une place importante, ce qui a conduit à des hausses de loyers plus importantes que les salaires, malgré l'indexation. Le Groupe PS avait proposé de geler l'indexation pour les logements avec un mauvais indice de performance énergétique des bâtiments (PEB) afin d'aider les ménages les plus en difficulté, qui subissaient une forme de double peine : logement mal isolé et coûts énergétiques élevés.

Il affirme que, face à la crise du logement, il faut envoyer des signaux clairs et ne pas rester passif face aux difficultés rencontrées par de nombreux ménages. Il n'est pas rare de vivre dans un logement présentant des lacunes en matière de sécurité et de salubrité. Le marché locatif est régi par l'offre et la demande et, lorsque l'offre est insuffisante, les prix augmentent.

Il assure être conscient qu'instaurer une régulation sans recul suffisant peut entraîner des effets pervers, mais la proposition à l'examen est modérée et a été éprouvée juridiquement. Il rappelle que le Syndicat des propriétaires et des locataires avait introduit un recours, qu'il a perdu devant la Cour constitutionnelle. Le dispositif est donc juridiquement sécurisé.

Il souligne l'importance de continuer à envoyer des signaux positifs en matière de rénovation. Il rappelle que le bâti est ancien en Wallonie et que le défi à relever est important. Il évoque également les obligations climatiques européennes liées au Plan Air-Climat-Énergie, qui imposent d'inciter à rénover davantage de logements.

Le mécanisme proposé a pour but d'interdire l'indexation pour les logements de PEB de classe F ou G, de limiter à 50 % l'indexation pour les PEB de classe E et à 75 % pour les PEB de classe D. Il précise que les logements classés A, B ou C ne sont pas concernés, selon un mécanisme graduel.

Il estime que la présente proposition de décret est modérée, car la majorité des propriétaires sont de petits propriétaires. En effet, 43 % d'entre eux ne possèdent qu'un logement, 19 % en louent deux, et seuls 7 % dépassent dix biens. Il ajoute qu'introduire un lien modéré entre la qualité du bien loué et le mécanisme d'indexation constitue une façon de réguler le marché et d'inciter à de bons comportements.

Il conclut en soulignant que le Gouvernement applique le même principe concernant les loyers chauds. Il demande s'il y a une raison de traiter différemment les logements d'utilité publique et ceux du secteur privé.

Il déclare que l'important pour lui est d'améliorer les conditions de vie de ceux qui sont contraints de louer des biens parfois problématiques en matière de sécurité. Il ne souhaite pas verser dans l'excès en évoquant des exemples caricaturaux mais affirme que, dans certaines villes, il existe bien des logements en difficulté,

avec des problèmes électriques ou de salubrité. Il lui semble nécessaire d'envoyer un signal clair en introduisant une forme de régulation modérée.

V. DISCUSSION GÉNÉRALE

1. Questions et observations des membres

M. Evrard indique qu'il comprend bien la logique de proposer concomitamment l'examen des deux propositions de décret à l'examen, puisque la problématique des loyers a été discutée, notamment dans le secteur public, où la liaison entre le certificat de performance énergétique des bâtiments (PEB) et le loyer se justifie, les autorités étant les acteurs responsables et titulaires du parc immobilier public.

Il souligne qu'il partage les constats formulés par MM. Hazée et Collignon et confirme qu'il y a une augmentation significative des loyers. Il rappelle que le marché est régi par l'offre et la demande : l'offre en matière de logement est trop faible pour engendrer une régulation naturelle.

Il précise que la position du Groupe MR est de favoriser et de travailler sur l'offre, ce qui suppose d'agir sur les logements publics. Il rappelle que les autorités ont pris leurs responsabilités à ce niveau et cite la mise en place de mécanismes vertueux pour réinvestir dans le logement public.

Il pense que pour ce qui concerne le secteur privé, une nuance importante doit être apportée. Il souhaite envoyer un signal mais il ne faut pas systématiquement faire porter la responsabilité uniquement au secteur privé. Pour l'immobilier privé, il souhaite éviter que le bailleur soit systématiquement contraint, même s'il admet qu'une partie du parc immobilier privé nécessite des investissements importants.

Il assure comprendre la logique et le raisonnement proposés, notamment parce que les textes à l'examen sont similaires à une proposition de décret qu'il avait lui-même soutenue en 2022 (Doc. 1085 (2022-2023) N°s 1 à 7). Il considère toutefois que la question cruciale à poser n'est pas celle du raisonnement, mais celle du caractère permanent du dispositif.

Il rappelle qu'en 2022, la Wallonie faisait face à une crise énergétique sans précédent, après la crise sanitaire de la Covid-19. Il explique que cette situation de dérégulation du marché a poussé les autorités à agir rapidement pour trouver un juste équilibre entre les propriétaires et les locataires.

Il insiste sur le fait que le prix de l'énergie, bien qu'encore élevé, est revenu à un niveau plus raisonnable. Il reconnaît une certaine volatilité du marché mais, dans l'ensemble, les prix se sont stabilisés. Il ajoute que l'indice santé avait dépassé les 10 % en 2022, alors qu'il dépasse à peine les 2 % aujourd'hui. Les paramètres macroéconomiques ont changé depuis lors.

Il rappelle qu'à l'époque, les études montraient qu'un bailleur sur quatre seulement appliquait l'indexation, préférant souvent privilégier une bonne relation avec son locataire. C'était aussi le cas dans les logements les plus accessibles, souvent dotés d'un indice de PEB peu performant.

Il affirme que les conditions de 2022 ne sont plus celles de 2026, et que cela explique pourquoi l'idée de rendre la mesure permanente ne l'enthousiasme pas. Il insiste sur l'importance de ne pas envoyer un signal qui dérégule le marché ou qui décourage les investissements privés. Pour augmenter l'offre, il lui semble judicieux de se tourner vers le secteur privé. Il exprime ses doutes quant à l'efficacité d'une approche trop contraignante.

Il pense qu'il serait intéressant de débattre largement sur l'indice de PEB car il subsiste des divergences d'appréciation en matière de délivrance des certificats. Il lui semble que le Gouvernement en a pleinement conscience. Il fait une analogie entre les types de baux et indique que l'introduction de critères multiples risquerait de compliquer la situation.

Il conclut que l'expérience de 2022 a montré que le dispositif constitue une base juridique solide et estime que si à l'avenir, les paramètres macroéconomiques devaient à nouveau déréguler la situation, il serait possible de réagir rapidement, à l'initiative du Gouvernement ou du Parlement. Il estime que la réponse apportée avait pour but de répondre au mieux à la situation.

Il affirme qu'il n'est pas nécessaire aujourd'hui de donner un caractère permanent à cette mesure. Il précise que le Groupe MR n'est pas favorable à l'instauration permanente de ce mécanisme.

Mme Goffinet relève que les deux propositions de décret à l'examen visent à pérenniser et étendre un dispositif de modulation d'indexation des loyers en fonction des certificats de PEB. Elle comprend l'intérêt d'inscrire ces textes dans le cadre du débat sur les logements publics. Le Groupe Les Engagés partage l'objectif d'améliorer la performance énergétique des bâtiments, en particulier pour le parc locatif.

Elle formule néanmoins plusieurs remarques et rappelle l'importance du contexte dans lequel le dispositif a été mis en place en 2022, à savoir une crise énergétique aiguë marquée par une explosion sans précédent des prix. En effet, le dispositif était temporaire et visait à répondre à une situation exceptionnelle. Elle estime que le contexte n'est plus celui de 2022 et de 2023, et

souligne l'évolution des prix de l'énergie, lesquels, bien que fluctuants, tendent vers une certaine stabilité.

Elle considère dès lors que reconduire mécaniquement des mesures d'exception sans analyse ni prise en compte de l'évolution du contexte est inadapté à la situation. Elle ajoute qu'il serait utile d'obtenir une évaluation du mécanisme mis en place en 2022 afin de déterminer s'il a véritablement atteint ses objectifs et s'il mérite d'être modélisé.

Si les deux propositions de décret évoquent à juste titre la nécessité d'accompagner les propriétaires dans la rénovation énergétique, elle souligne que le système de primes et d'aides actuel est peu lisible et peu compatible avec les logements destinés à la location. Elle rappelle que les conséquences de ce système ont souvent été discutées.

Elle estime qu'il serait problématique d'évoluer vers une logique de sanction permanente via la limitation de l'indexation, sans avoir au préalable évalué le système en place et sans avoir clarifié et simplifié les aides à la rénovation. Elle rappelle que la Déclaration de politique régionale (DPR) 2024-2029 identifie cette simplification comme un objectif prioritaire.

Elle note que le Gouvernement a adopté en décembre 2025 une note d'orientation visant à réformer le système d'aides. Elle considère qu'il n'est pas cohérent de mettre en place un système de pénalisation alors qu'un système incitatif pour la rénovation n'est pas encore opérationnel.

Concernant le certificat de PEB, elle indique que celui-ci demeure inégal entre les Régions, en raison de méthodes de calcul, des critères et des exigences selon les zones. Elle rappelle que le Gouvernement souhaite harmoniser les pratiques dans le cadre d'une réforme du certificat de PEB.

Elle soutient qu'au-delà des aides et soutiens à la rénovation, il faut également oeuvrer à une plus grande équité entre citoyens. Elle estime que le système actuel peut créer des ruptures d'égalité et donne l'exemple d'un propriétaire de studios pour étudiants qui peut refixer les conditions de location à la fin du bail, contrairement à un bail familial plus long, soumis à d'autres contraintes. Selon elle, cela crée des inégalités entre les personnes.

Elle conclut qu'il n'est donc pas opportun de pérenniser le système mais elle estime légitime de pouvoir le réactiver si un contexte similaire à celui de 2022 venait à se reproduire. Elle plaide pour soutenir l'ambition du Gouvernement en matière de rénovation énergétique de l'ensemble du bâti, qu'il soit locatif ou non, privé ou public.

M. Dupont constate que les textes à l'examen visent à instaurer une forme de protection. Cependant, il estime que la solution proposée n'est que très partielle et insuffisante. Il souligne que la protection contre l'indexation intégrale ne concerne que les logements énergivores, c'est-à-dire les classes F et G. Pour les autres locataires, le choc de l'inflation et de l'indexation, même plafonné à 75 % ou 50 % pour les classes D et E, reste lourd à supporter dans un contexte où le coût de la vie explose.

Le Groupe PTB ne s'oppose pas à l'adoption des propositions de décret à l'examen car toute mesure qui freine la hausse des loyers est plutôt positive, en particulier pour les ménages les plus précaires. Toutefois, il rappelle que leur responsabilité est également de pointer les limites des mécanismes envisagés.

Il reconnaît qu'il existe des marchands de sommeil qui louent en Wallonie des logements totalement indignes qu'il faut combattre. Il insiste néanmoins sur le fait que la réalité inclut aussi de nombreux petits propriétaires qui n'ont pas les moyens financiers de rénover leur bien.

Il estime que c'est là le premier problème de fond : l'approche vise à pénaliser avant tout les petits bailleurs en les privant d'une partie de leurs recettes, ce qui réduit leur capacité à investir dans les rénovations nécessaires. Dans le même temps, il considère qu'elle vise à instaurer une forme de discrimination positive en faveur des grands promoteurs immobiliers qui ont les moyens de proposer des logements neufs ou fraîchement rénovés, souvent loués à des prix élevés, et qui pourront, eux, continuer à indexer intégralement et à fixer des prix inaccessibles pour la majorité de la population.

Il conclut que le résultat est paradoxal : le système proposé revient à récompenser la spéculation. Il reproche au dispositif proposé de pénaliser ceux qui ont le moins de marge de manoeuvre, à savoir les petits propriétaires, et de créer une opposition artificielle entre petits propriétaires et locataires.

Il identifie un deuxième problème : celui de l'efficacité réelle de la mesure, car ces textes ne provoqueront pas de sursaut de rénovation à la hauteur des attentes, notamment parce que le Gouvernement réduit les aides à la rénovation. Le dispositif envisagé risque d'accentuer la pression financière sur les petits bailleurs sans offrir de solution crédible. Il affirme que la rénovation du parc wallon ne sera ni accélérée ni démocratisée avec ces propositions et que la solution doit être autre.

Il insiste sur le fait que l'inflation des loyers est un véritable problème, qui ne concerne pas uniquement les logements dont l'indice de PEB est de classe G ou F. Il déclare que le véritable scandale est la spéculation du marché du logement, où les loyers ont augmenté plus vite que l'inflation et où leur part dans les revenus des ménages est devenue insoutenable. Il estime que des grilles de loyer contraignantes ou des dispositifs similaires devraient être privilégiées.

Il rappelle que lors de la dernière législature, le Groupe PTB avait défendu une limitation générale de l'index des loyers à 2 %, combinée à un plan massif de rénovation énergétique accessible au public.

Il regrette que, même si les textes à l'examen visent à apporter des protections, ils ne résolvent pas le problème de la rénovation et pourraient même représenter un frein.

Il conclut en indiquant qu'il s'abstiendra lors du vote.

2. Réponses des auteurs

M. Hazée observe que les textes à l'examen sont juridiquement éprouvés et qu'un consensus existe sur ce point. Il rappelle que l'indexation est une faculté, et que de nombreux propriétaires ne l'appliquent pas systématiquement, privilégiant la stabilité de la relation locative. Il considère que les craintes que certains pourraient avoir à l'égard du texte doivent être relativisées à la lumière des statistiques disponibles.

Il précise qu'un accompagnement des propriétaires bailleurs est nécessaire. Selon lui, cet accompagnement doit venir de la Région dans le cadre d'un plan de rénovation qui doit être poursuivi et renforcé. Il conçoit aussi le texte comme une forme de pression adressée au Gouvernement en vue d'obtenir des engagements concrets à ce sujet dans les mois à venir.

Il reconnaît que dans une relation locative, ce n'est pas seulement le bailleur qui importe, mais il rappelle que s'agissant de la facture, c'est bien le locataire qui subit les hausses de prix, notamment en cas de nouvelle flambée de la crise énergétique. Il insiste sur le fait que le compteur budgétaire tourne alors très vite, au détriment exclusif du locataire.

Il indique ne pas comprendre la position de Mme Goffinet qui compare les studios étudiants et les logements familiaux. Il estime que la réponse à cette problématique réside dans un encadrement plus clair et général des loyers, car la discrimination ou la différence de traitement évoquée ne découle pas du texte, mais de la réalité. Il précise que le type de bien loué induit déjà une inégalité dans les possibilités de revoir les loyers, indépendamment du dispositif en discussion.

Il insiste sur la nécessité de tenir compte du contexte pour évaluer l'équilibre, en lien avec la proposition. Il reconnaît que le contexte de 2024 est différent de celui de 2022 et ne reproche pas à M. Evrard de ne pas reprendre automatiquement la position adoptée en 2022. Il existe de nouveaux éléments conjoncturels, comme la mise en oeuvre du dispositif lié au nouveau système européen d'échange de quotas d'émission (ETS) qui pèsera lourdement et incontestablement sur les logements mal isolés, et encore davantage sur les locataires aux revenus modestes.

Il ajoute qu'un autre élément de contexte concerne le plan de travail du Gouvernement, en particulier son calendrier en matière de rénovation énergétique. Il considère qu'il reste du travail à faire sur la question de l'indexation des loyers pour tenir compte de cet enjeu.

Il rappelle avoir cité des extraits de l'exposé des motifs du projet de décret modifiant l'article 94, §1er, 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 (Doc. 458 (2025-2026) N° 1) dans lequel le Gouvernement indique que l'enjeu est aussi une question d'équité entre locataires ayant bénéficié d'une rénovation énergétique et ceux qui n'en ont pas bénéficié. Ce raisonnement, bien qu'appliqué au secteur public, doit logiquement s'appliquer aussi au secteur privé.

Il indique ne pas pouvoir suivre les critiques qui remettent en question la fiabilité du certificat de PEB. Il rappelle qu'il a été dit explicitement que le Gouvernement allait travailler à améliorer la fiabilité du certificat de PEB et que le dispositif s'adapterait en cas d'évolution. Il souligne que le texte à l'examen fait référence à l'arrêté du Gouvernement.

Il voit dans la position de certains membres de la mauvaise foi et s'interroge sur la cohérence de leur position. Il demande s'ils considèrent que l'indice de PEB comme peu fiable et, le cas échéant, s'il n'y aurait pas lieu de suspendre l'examen du projet de décret modifiant l'article 94, §1er, 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 (Doc. 458 (2025-2026) N° 1).

M. Collignon déclare qu'il aurait souhaité entendre le point de vue du Gouvernement à propos de la proposition de décret. Il est surpris par certaines prises de position, en particulier celle du Groupe PTB, qui réclame une régulation totale des loyers, tout en s'opposant à une mesure profitable aux locataires sous prétexte qu'elle pénaliserait les petits propriétaires.

Il voit dans les positions du Groupe Les Engagés une tendance à vouloir critiquer les propositions de manière systématique. Il pense qu'il cherche à justifier son opposition en construisant des arguments selon lesquels la mesure serait bonne mais insuffisamment aboutie, ce qu'il trouve interpellant.

Il reconnaît que le contexte de 2026 n'est pas identique à celui de la crise conjoncturelle de 2022. Toutefois, il rappelle que de nouveaux éléments doivent être pris en compte, notamment l'arrivée du système de l'ETS 2. Il insiste sur le fait que les personnes précaires qui utilisent encore des énergies fossiles pour se chauffer verront leurs charges énergétiques augmenter.

Il ajoute qu'il faut également prendre en compte les obligations découlant du Plan Air-Climat-Énergie et les échéances à respecter, tant pour les biens nouvellement acquis que pour ceux déjà existants, dans une logique de conformité progressive.

Il souligne que les mêmes principes d'équité appliqués aux logements publics devraient logiquement s'étendre au parc locatif privé. Il s'interroge sur le fait d'accepter de moduler les loyers en fonction du PEB dans le secteur public mais de tout autoriser dans le secteur privé. Il dénonce une forme de discrimination envers une partie de la population.

Il affirme que là où un dispositif régulateur est proposé, certains répondent qu'il n'est pas nécessaire de s'inquiéter, car les prix baisseront naturellement grâce à la régulation de l'offre via la construction massive de logements. Il rejette fermement cet argument, déclarant qu'il n'est absolument pas crédible de prétendre que l'on créera des centaines de milliers de logements en quelques mois ou années pour résoudre le problème.

Il déclare que la proposition de décret constitue une opportunité. Le texte à l'examen est identique à celui de la législature précédente et il ne propose pas une ré-

volution de régulation, mais plutôt une mesure modérée et accessible. Il s'agit d'envoyer un signal et d'apporter une aide concrète.

Il s'étonne des arguments avancés par le Groupe Les Engagés qui estime que l'initiative est intéressante mais qu'il faudrait davantage d'accompagnement et attendre les nouvelles primes à la rénovation. Le texte à l'examen prévoit une entrée en vigueur en 2027, tandis que le nouveau système de primes est annoncé pour octobre 2026. Le calendrier est donc parfaitement cohérent.

Il insiste sur le fait que la mise en oeuvre d'un système de primes pour soutenir les rénovations relève de la responsabilité du Gouvernement. Critiquer le manque d'accompagnement revient donc à exprimer une insatisfaction vis-à-vis du travail de la majorité elle-même.

Il affirme que le vote sur le dispositif permettra de démontrer que les principes d'équité évoqués pour adapter les loyers dans le secteur public ne sont visiblement pas jugés valables pour les logements du secteur privé. Il dénonce sur ce point une rupture de principe : ceux qui ne vivent pas dans un logement d'utilité publique resteront soumis à la seule loi de l'offre et de la demande, et leurs loyers pourront être augmentés sans limite, sans bénéficier de la même équité.

3. Répliques des membres

M. Evrard observe que les auteurs des deux propositions ont tendance à généraliser des situations sans les distinguer. Il affirme qu'il est indispensable d'opérer une distinction claire entre le logement privé et le logement public, car les règles applicables, les paramètres, les contraintes, la dynamique de marché et le secteur public concerné diffèrent profondément.

Il critique l'idée selon laquelle un dispositif adopté par le Parlement devrait devenir une panacée applicable dans tous les contextes. À ses yeux, cela constitue un raccourci séduisant sur le plan politique et de la communication, mais totalement déconnecté de la réalité.

Concernant les arguments de M. Hazée sur la question du certificat de PEB, il réfute toute accusation d'hypocrisie à ce sujet. Il affirme connaître aussi bien que les autres membres les limites du système actuel et reconnaît que le système du certificat de PEB est imparfait et qu'il mérite une harmonisation. Il insiste sur le fait qu'il ne faut pas pour autant renoncer à y faire référence. Malgré ses défauts, le système comporte des vertus. Il souhaite attirer l'attention du Gouvernement sur la nécessité d'améliorer les choses, parallèlement aux réformes en cours.

Il note que M. Collignon estime que l'offre et la demande ne s'équilibreront pas toutes seules. Il se réjouit par ailleurs de constater que M. Dupont, dans ses premières remarques, reconnaît que certains petits propriétaires n'ont pas nécessairement les moyens d'investir. Il s'agit là d'un constat de terrain, non d'un raisonnement théorique, qui permet dans certains cas de comprendre que le signal évoqué précédemment n'est pas bon pour le marché. C'est la raison essentielle pour laquelle le Groupe MR ne soutient pas l'idée de rendre ce mécanisme permanent. Il indique qu'il a toute confiance dans la stratégie déployée par Mme la Ministre, notamment dans la mise en oeuvre des réformes annoncées.

Il précise que la volonté n'est pas d'abandonner la régulation du marché locatif privé à une logique sans contrôle. Au contraire, Mme la Ministre a clairement affirmé vouloir intervenir en mettant en place des leviers et des mécanismes, notamment via les prêts. Cela se traduira probablement par l'imposition de délais de rénovation adaptés, contribuant ainsi à améliorer le parc immobilier.

Il conclut en réaffirmant que ces éléments correspondent à la stratégie du Gouvernement. Il critique l'idée selon laquelle arrêter l'indexation et s'en prendre frontalement au secteur privé permettrait de résoudre tous les problèmes.

Mme Goffinet rappelle que les enjeux soulevés ont déjà été débattus dans le cadre de l'examen du projet de décret modifiant l'article 94, §1er, 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 (Doc. 458 (2025-2026) N° 1). Ce texte s'inscrit dans la logique globale de la rénovation énergétique des bâtiments. Elle précise que cela concerne aussi bien les bâtiments publics que privés, qu'il s'agisse de propriétaires ou de locataires.

Elle souligne que le véritable défi à relever consiste à mettre en oeuvre le mécanisme sur lequel travaille Mme la Ministre. Elle mentionne la réforme du cadre décrétal sur le certificat de PEB, d'une part, ainsi que d'autres mécanismes, dont celui lié aux aides au soutien à la rénovation, d'autre part.

M. Dupont précise, en réponse à M. Collignon qui le trouve incohérent, que le Groupe PTB s'était déjà abstenu sur ce mécanisme lors de la législature précédente. Il affirme que le Groupe PTB fait donc preuve de cohérence et il rejette l'accusation de manque de logique, car il estime que la solution proposée oppose directement petits propriétaires et locataires.

Il précise que, selon lui, la véritable solution réside dans une régulation globale du marché locatif, dans un cadre où l'État jouerait un rôle actif pour soutenir financièrement la rénovation des logements.

Le Groupe PTB est opposé au principe de loyer chaud dans le secteur et s'oppose de manière tout aussi ferme à son application dans le secteur privé. Il considère ainsi que leur position est cohérente.

Il ajoute qu'à ses yeux, c'est le Groupe PS qui fait preuve d'incohérence en s'étant abstenu sur la question du loyer chaud dans le secteur public, tout en le soutenant dans le secteur privé.

Il estime que les textes à l'examen constituent une forme de sanction à l'égard des petits propriétaires qui n'ont pas les moyens financiers de rénover leur logement. Il souligne qu'à Bruxelles, le Groupe PS et le Groupe PTB se sont alliés autour d'un mécanisme de lutte contre les loyers trop élevés, mécanisme qu'il juge très positif et plus ambitieux socialement que la proposition actuelle.

Il insiste sur le fait que dans un contexte où le Gouvernement veut réduire les aides à la rénovation, les propriétaires risquent d'être pénalisés deux fois par ce type de mesure.

Il conclut que la priorité devrait être de répondre aux besoins des 50 000 demandeurs d'un logement public en investissant dans ce secteur, ce que, selon lui, le Gouvernement ne fait pas.

4. Réponses complémentaires des auteurs

Par rapport à la considération de M. Evrard selon laquelle certains membres généraliseraient les acteurs sans distinction, **M. Hazée** souligne que personne ne considère que le secteur privé serait identique au secteur public. Il fait observer que les mécanismes proposés ne sont pas les mêmes selon les secteurs. Il lui semble toutefois paradoxal qu'une logique jugée valable pour le secteur public ne puisse trouver aucun équivalent dès lors qu'il s'agit du secteur privé.

Il affirme, pour ce qui concerne le certificat de PEB, ne jamais avoir dit qu'il était perfectible. Il estime que si ces outils peuvent être harmonisés entre les différentes Régions, cela ne peut qu'être bénéfique. Il juge dès lors contradictoire de considérer le mécanisme comme trop problématique pour être utilisé aujourd'hui dans le secteur privé alors que, dans le secteur public, il peut être activé immédiatement, sans attendre d'amélioration.

Il ne prétend nullement que le texte en discussion permet de résoudre tous les problèmes. Il insiste sur le fait que le Groupe Ecolo soutient pleinement une logique d'encouragement envers les propriétaires bailleurs, notamment via des mécanismes d'aide régionaux qui doivent, selon lui, être proportionnés et guidés par des critères objectifs.

Il indique qu'il partage l'analyse de M. Collignon. Il est rarement favorable à une logique rigide, privilégiant que les choses mûrissent pour déboucher sur des solutions fructueuses. Toutefois, en l'absence de tout signe d'ouverture, il souhaite procéder au vote pour que chaque membre puisse assumer ses positions, ce qui aura le mérite de mettre en lumière les contradictions existantes dans la manière de traiter les locataires selon qu'ils résident dans un logement public ou privé.

VI. EXAMEN ET VOTE DES ARTICLES

Doc. 17 (SE 2024) N° 1

Article 1er

L'article 1er ne fait l'objet d'aucun commentaire.

Vote

L'article 1er est rejeté par 6 voix contre 3 et 1 abstention.

Le rejet de l'article 1er entraîne le rejet de l'ensemble de la proposition de décret.

Doc. 462 (2025-2026) N° 1

Article 1er

L'article 1er ne fait l'objet d'aucun commentaire.

Vote

L'article 1er est rejeté par 6 voix contre 3 et 1 abstention.

Le rejet de l'article 1er entraîne le rejet de l'ensemble de la proposition de décret.

VII. VOTES SUR L'ENSEMBLE

Doc. 17 (SE 2024) N° 1

Par 6 voix contre 3 et 1 abstention, la Commission de l'énergie, du climat et du logement ne recommande pas l'adoption de la proposition de décret (Doc. 17 (SE 2024) N° 1) par l'assemblée plénière.

Doc. 462 (2025-2026) N° 1

Par 6 voix contre 3 et 1 abstention, la Commission de l'énergie, du climat et du logement ne recommande pas l'adoption de la proposition de décret (Doc. 462 (2025-2026) N° 1) par l'assemblée plénière.

Les auteurs des propositions de décret souhaitent que celles-ci soient portées à l'ordre du jour de la séance plénière.

VIII. RAPPORT

À l'unanimité des membres, il est décidé de faire confiance au président et au rapporteur pour l'élaboration du rapport.

Le Rapporteur,	Le Président,
C. MASSAKI MBAKI	O. MAROY