

# Policy brief n°5

## Mietspiegel allemand, grilles de loyers indicatives et enjeux de rénovation énergétique

|   |  |   |
|---|--|---|
|  | <p style="text-align: center;"><b>Energ-Ethic</b></p> <p style="text-align: center;">ou</p> <p style="text-align: center;"><b>Comment mobiliser les propriétaires-bailleurs pour une rénovation « énerg-éthique »</b><br/>(améliore l'efficience énergétique du logement sans pénaliser les locataires avec une trop forte augmentation des loyers) ?</p> <p style="text-align: center;"> </p> |  |
|---|--|---|

**Septembre 2018**

|  |   |
|--|---|
| <b>Organisme financeur</b>                   | Région wallonne – DGO4 <a href="#">Département de l'Énergie et du Bâtiment durable</a>  |
| <b>Projet de recherche d'intérêt général</b> | Subvention recherche énergie 2015   |
| <b>Unité de recherche</b>                    | Université libre de Bruxelles ( <b>ULB</b> )<br>SBS-EM / Centre Emile Bernheim (CEB)<br>Centre d'Etudes Economiques et Sociales de l'Environnement ( <b>CEESE</b> )                       |
| <b>Auteur</b>                                | Sandrine Meyer ( <a href="mailto:sameyer@ulb.ac.be">sameyer@ulb.ac.be</a> )   |
| <b>Tâches 5 et 8</b>                         | Benchmark – études de cas détaillées / Policy mix   |
| <b>Site web</b>                              | <a href="http://dev.ulb.ac.be/ceese/CEESE/fr/projet.php?menu=1&amp;categorie=11&amp;projet=145">http://dev.ulb.ac.be/ceese/CEESE/fr/projet.php?menu=1&amp;categorie=11&amp;projet=145</a> |

## Avant-propos

### a) Contexte

Le premier rapport d'Energ-Ethic et plus spécifiquement sa Policy Brief n°1<sup>1</sup> expose le dilemme qui existe entre les propriétaires-bailleurs et les locataires lorsque l'on envisage, en cours de bail, une rénovation (énergétique) des logements loués : les investissements sont à charge du propriétaire alors que les bénéfices en termes d'accroissement du confort ou de réduction des factures énergétiques reviennent au locataire (cf. en Belgique le loyer payé par le locataire est généralement hors charges, notamment énergétiques). C'est ce que l'on appelle une situation de '*split incentive*' ou d'intérêts divergents. Dans le cas spécifique de la rénovation (énergétique), le terme de « *dilemme propriétaire-locataire* » (ou '*landlord-tenant dilemma*' en anglais) est également très usité pour désigner ce phénomène.

Le **marché résidentiel locatif représente pas moins de 34% des logements occupés en Région wallonne<sup>2</sup>, et le secteur privé compte à lui seul pour 26,7%<sup>3</sup>**. Or, la situation de '*split incentive*' est identifiée comme un frein majeur à l'amélioration de la qualité énergétique des logements loués et donc également à l'atteinte de l'objectif ambitieux de rénovation du bâti existant à l'horizon 2050.<sup>4</sup> Dans la plupart des agglomérations, où le secteur résidentiel locatif dépasse allègrement le seuil des 45%, l'enjeu est même crucial.<sup>5</sup>

**Parmi les solutions « classiques »** (dans le sens d'une approche plutôt '*top-down*'<sup>6</sup>) **envisagées pour résoudre le '*split incentive*' entre bailleur et locataire figurent notamment l'introduction d'une norme minimale d'efficacité énergétique (EE) à respecter à l'échelle du logement** (ex : Royaume-Uni, France) **ou à l'échelle d'un / de composant(s) en particulier** (ex : obligation d'isoler les toitures et d'avoir du double vitrage en Flandre), **l'encadrement des loyers** en fonction de divers critères de confort notamment thermique, ou la **création de nouveaux types de contrats**<sup>7</sup>.

Enfin, **une troisième voie** - plus proche de la théorie des pratiques<sup>8</sup>, de la théorie de la traduction<sup>9</sup> et de l'analyse des systèmes sociotechniques<sup>10</sup> via la théorie de la transition<sup>11</sup> - **plaide en faveur d'une**

**meilleure connaissance des processus de prise de décision et des motivations des bailleurs** afin de pouvoir agir sur les **leviers pertinents**, aux **moments-clés**, en tenant compte notamment des **pratiques** de chacun, de traduire et généraliser de bonnes pratiques de « niches » vers le « régime » (à savoir le marché classique ou le système sociotechnique dominant)<sup>12</sup>, de comment mobiliser les « porte-paroles » ou traduire les intérêts de deux mondes différents en un consensus/une innovation sociale. Cette approche plus novatrice de type '*bottom-up*'<sup>13</sup> s'appuie sur le savoir et les compétences développées par les acteurs. Figurent également au programme de cette vision moins centralisée l'analyse de **nouveaux '*business models*'** tels que l'émergence du Social Capital, de coopératives immobilières à but social et environnemental, de **guichets uniques** en charge des montages techniques et financiers de travaux de rénovation (incluant l'aspect énergétique).

### b) Contenu de la synthèse

**Cette synthèse se concentre plus spécifiquement sur l'analyse d'un mécanisme de régulation** centré dans ce cas-ci sur **l'encadrement des loyers**.

L'idée sous-jacente à ce document est de voir comment un tel type de régulation pourrait être à même de résoudre - ou tout au moins faciliter la résolution - du *split incentive* entre les bailleurs et les locataires du parc résidentiel en matière de rénovation (énergétique). Nous analyserons donc dans quel cadre cette régulation s'applique, vérifierons si les aspects liés aux performances énergétiques des logements y sont intégrés (et comment), et discuterons ses avantages ou inconvénients dans le contexte d'une résolution du *split incentive* entre locataire et bailleur (privé).

Les autres pistes évoquées telles que l'instauration d'une norme minimale d'efficacité énergétique, de nouveaux types de contrats (les « guichets uniques » et le tiers financement), ainsi que l'analyse des processus de décision, motivations et pratiques des bailleurs, font chacun l'objet d'une synthèse spécifique.

Pour en revenir à la structure de ce document, après un point introductif permettant de mieux comprendre comment, pourquoi et où les mécanismes d'encadrement de loyers sont apparus

en Europe, nous nous attarderons sur la description du '*Mietspiegel*' allemand et de son contexte d'application.

Le *Mietspiegel* est effectivement le mécanisme le plus proche des grilles indicatives de loyers mises sur pied récemment en Belgique par les Régions bruxelloise et wallonne, que nous évoquerons au point 3.

Nous analyserons la manière dont la performance énergétique est prise en compte ou pas dans ces trois exemples et tâcherons au point 4 d'en tirer certaines conclusions générales par rapport à l'intérêt / la compatibilité d'un tel outil avec l'objectif de promouvoir la rénovation énergétique des logements locatifs.

## 1. Introduction

### a) Origines et objectifs des régulations de loyers

De nombreux pays européens ont connu ou enregistrent actuellement des coûts de logement élevés par rapport au niveau de vie moyen de leurs habitants.

**Pour garantir l'accès à un logement à coût 'acceptable', plusieurs pays se sont lancés dans la régulation des loyers, soit de manière obligatoire, soit de manière volontaire et incitative.**

**Les loyers sont ainsi régulés notamment aux Pays-Bas, en Espagne, en France et en Allemagne<sup>14</sup>.**

Plus récemment en Belgique, les régions bruxelloise et wallonne se sont dotées chacune d'une grille indicative des loyers dont l'enjeu opérationnel est encore en discussion.

Initialement, la régulation des loyers sur base de critères objectifs associés au logement cherche à **lutter contre l'asymétrie d'information** existant entre le bailleur et le locataire à propos de la qualité du logement proposé **ou contre la concurrence imparfaite** du marché résidentiel locatif (cf. le pouvoir du bailleur est énorme face au désir du locataire d'établir son « chez-lui » avec tout ce que cette localisation implique en termes d'emploi, de vie sociale, etc.).

Une telle logique s'inspire directement du cadre de la **théorie économique du bien-être**, dans laquelle

**l'Etat intervient pour assurer les quatre règles de base assurant l'efficacité économique du marché** : l'information parfaite, la concurrence parfaite, des marchés complets et sans failles.<sup>15</sup>

**Les détracteurs d'une régulation des loyers argumentent généralement qu'une telle régulation limiterait le rendement des placements immobiliers et porterait donc atteinte à la construction de logements neufs, à l'investissement locatif, et à l'entretien du parc locatif.**

Certains font, par ailleurs, le lien entre le cadre réglementaire strict du marché résidentiel locatif et **la diminution de son parc suite à la revente de biens par des bailleurs insatisfaits et à l'accroissement de la discrimination envers les plus démunis pour les logements restants<sup>16</sup>.**

Ces réticences sont apparues à la suite des politiques spécifiques en faveur du logement menées au sortir des première et seconde guerres mondiales. Elles persistent jusqu'à aujourd'hui même si, jusqu'à ce jour, aucune étude scientifique n'a semble-t-il démontré de tels effets pervers sur les marchés européens, au contraire.<sup>17</sup>

### b) Les différentes options

Comme nous l'avons déjà évoqué plus haut, il existe plusieurs versions de l'encadrement des loyers, notamment une version obligatoire ou une **version volontaire / incitative** qui est la **plus rencontrée dans les formes de régulation de loyers en UE. L'exemple le plus connu en la matière est celui du mécanisme du *Mietspiegel* mis sur pied en Allemagne**, et que nous étudierons plus en détails au point 2.

Selon l'analyse de Lind<sup>18</sup>, outre le caractère obligatoire ou volontaire, **deux critères principaux** permettent de caractériser les mécanismes de régulation des loyers :

- **quel type de locataire** la régulation cible-t-elle (ceux déjà installés, les nouveaux ou tous<sup>19</sup>) ?
- sur quelle base s'appuie cette régulation : est-ce le **coût lié à la location qui sert de référence à la détermination du loyer de base ou le prix du marché** ?

Haffner et al. (2007)<sup>20</sup> considèrent, en outre, l'existence de **mesures complémentaires de protection du locataire** (durée du bail, protection légale du bail) pour établir leur typologie des mécanismes de régulation de loyers. Il en résulte la classification suivante pour les 5 pays européens qu'ils ont étudiés (Tableau 1).

La plupart des mécanismes de régulation des loyers présentés tend à encadrer l'augmentation de loyer pour les baux existants. Ces mécanismes sont destinés à protéger les locataires en place, pas les locataires qui négocient un nouveau bail.

Peu de mécanismes, par contre, portent sur les nouveaux contrats, ou sur la manière dont le bailleur peut reporter sur le loyer (ou pas) la charge de ses investissements suite à d'importants travaux de rénovation.

|   | Régulation basée sur le coût de location                      | Régulation basée sur le prix du marché | Pas de régulation   |
|---|---|--|---|
| Nouveau bail de location                            | Pays-Bas : parc régulé  | France : logement existant             | Angleterre, Allemagne, Espagne et France : logements neufs ou rénovés<br>Pays-Bas : parc non-régulé |
| Bail de location en cours (durée classique du bail) | Espagne (5 ans)<br>France (3-6 ans)<br>Pays-Bas (indéterminé) | Allemagne (indéterminé)                | Angleterre (6 mois)<br>Pays-Bas : parc non-régulé (indéterminé)                                     |

**Tableau 1** : Comparaison des systèmes de régulation des loyers dans 5 pays européens (Haffner et al., 2007:13, traduction libre)

Dans le point suivant, nous nous attarderons plus spécifiquement sur la description du *Mietspiegel* allemand et son contexte d'utilisation. Il sert de référence à l'établissement de nouveaux baux mais également à vérifier l'adéquation du loyer des baux existants aux caractéristiques du logement, en se basant sur une étude plus ou moins approfondie des prix (à la location) des marchés résidentiels locaux. C'est cette même approche que les deux grilles indicatives bruxelloise et wallonne ont adoptée et que nous discuterons au point 3.

## 2. Mietspiegel(s) allemand(s)

### a) Le marché résidentiel allemand

Le marché résidentiel allemand comporte environ 40 millions de logements pour 39 millions de

ménages et une population totale de 81 millions d'habitants.

**60% du marché résidentiel est locatif**, contrairement à la plupart des pays européens où la part du locatif est nettement inférieure à celle des propriétaires-occupants<sup>21</sup> (en Belgique par exemple, le marché locatif représente environ un tiers des logements occupés<sup>22</sup>).

Sur les 23 millions de logements loués, environ 9 millions (39%) le sont via un bailleur professionnel sous forme de société ou de coopérative et 14 millions (61%) par des petits propriétaires particuliers (considérés comme professionnels s'ils possèdent plus de 15 logements).

### b) Législation en lien avec le bail à résidence

#### b.1) Principes généraux

La législation allemande a connu une réforme de modernisation très importante en 2001<sup>23</sup> pour tenir compte des évolutions de la société telles que la mobilité accrue des locataires, les nouvelles formes de cohabitation ou les économies d'énergie.

Globalement, cette législation confère pas mal de droits et de protections aux locataires. **Le locataire bénéficie d'un droit de résidence qui doit être repris dans le registre du Länd correspondant ('Grundbuch')** même si le bail en lui-même ne doit pas être déclaré.

**Le droit de la propriété est reconnu constitutionnellement mais peut être limité pour raisons sociales. Le locataire est nanti d'un vrai droit de possession du logement loué** même s'il n'en a pas la propriété, un peu comme un usufruitier.

**Le bail est conclu pour une durée indéterminée<sup>24</sup>. Le propriétaire ne peut faire de bail à durée déterminée que sous conditions strictes** (il a l'intention d'habiter le logement lui-même ou d'y loger un membre de sa famille ou un membre de son personnel, de faire des travaux importants).

En outre, le locataire peut réclamer des indemnités en cas de dommage, son bail peut-être repris automatiquement par son conjoint ou ses descendants en cas de décès, etc.

Plusieurs textes légaux précisent non seulement le calcul et la répartition des charges<sup>25</sup>, notamment

dans le cas de chaufferie commune<sup>26</sup>, mais détaillent aussi des baux particuliers tels que le bail (quasi-)gratuit, ou le bail 'usufruitier'.

**Les différents entre locataire et propriétaire sont réglés devant les tribunaux, mais certaines villes ont mis sur pied de manière volontaire ou obligatoire des lieux de médiation ('Schlichtungsstellen').**

Le fait de s'affilier à une association de locataires confère aux membres une assurance en frais de justice au cas où ils devraient contester notamment une augmentation de loyer. Les assurances pour les propriétaires-bailleurs sont plus chères et peu courantes.

**Ce système légal est globalement lent de sorte qu'un propriétaire-bailleur ne peut espérer l'expulsion de son locataire défaillant avant plusieurs mois.**

## **b) Caractéristiques du Mietspiegel**

### **b.1) Origine et champ d'application**

Le *Mietspiegel* a été mis sur pied en 1982 en réaction à l'engorgement des tribunaux par la multitude de demandes de détermination de loyer comparable au prix de marché local, notion floue introduite par la législation précédente qui tentait de réguler les loyers (cf. *Rent Control Act* ou *Miethöhegesetz* de 1974).<sup>27</sup>

La réforme de 2001 a introduit la notion d'indice de prix pour les loyers, défini de manière très locale sur le plan géographique.

**Le *Mietspiegel* est appliqué tant par le secteur public que le secteur privé. Seuls les logements sociaux municipaux n'y sont pas soumis.**

### **b.2) Principe et objectif**

Le *Mietspiegel* désigne le mécanisme général et la méthodologie destinés à définir les grilles de loyers indicatives dans les communes allemandes où le marché immobilier est sous tension et où les loyers tendent à croître rapidement. Il s'agit essentiellement de quelques grands centres urbains. Ces grilles sont donc locales. Aucune ne s'applique sur un territoire large ou un *Länder* complet.

Il joue un certain rôle dans l'encadrement des hausses de loyers mais ce n'est pas son objectif

premier. Ce n'est donc pas à proprement parlé un outil de régulation des loyers mais plutôt de transparence du marché (cf. il est basé sur une étude statistique des prix pratiqués). Il donne un intervalle de prix pour un bien avec une certaine localisation et certaines caractéristiques dans lequel la très grande majorité des baux à loyers de biens comparables se situe.

**Chaque grille locale de loyers est donc basée scientifiquement sur des critères objectifs décrivant le logement. Elle est établie périodiquement par les pouvoirs locaux des villes où le *Mietspiegel* est implémenté, au niveau de chaque commune / district, sur base des statistiques locales.**

La grille sert surtout à mettre en lumière le prix du marché pour des biens similaires. En effet, elle est déterminée à partir d'une base de données reprenant l'ensemble des loyers non-subsidiés des contrats de bail conclus au cours des quatre années précédentes<sup>28</sup>.

### **b.3) Une déclinaison selon les circonstances locales<sup>29</sup>**

**La mise sur pied d'un *Mietspiegel* se fait à l'échelle locale en partenariat** entre les autorités communales, les associations de propriétaires et de locataires, les instituts de recherche locaux en urbanisme et étude de marché, les consultants et un fonctionnaire chargé de la protection des données.

#### *Mietspiegel simple*

**Il existe plusieurs types de grilles développées sur base du *Mietspiegel* en fonction de la taille du centre urbain concerné.**

**Les petits centres où la pression immobilière n'est pas forte utilisent un *Mietspiegel simple*,** parfois généré par un accord entre les associations locales de propriétaires et de locataires plutôt que sur base de statistiques. Si la base statistique est reprise dans la méthodologie pour générer la grille, le traitement est souvent simple et sans régression.

**La grille est donc également moins fiable ou précise. Le *Mietspiegel* dans ce cas joue plus un rôle informatif.** Juridiquement il ne sert pas de preuve au locataire qui conteste son loyer mais lui offre un argument de présomption.

La ville de Cologne, par exemple, possède un *Mietspiegel* simple basé sur différents critères tels que la localisation, l'âge, la taille et l'équipement du logement. Chaque critère obtient un score selon sa catégorie et certains attributs. L'âge du logement peut par exemple être modifié en fonction de travaux de modernisation ou de modification du code de l'urbanisme.

#### *Mietspiegel qualifié*

**Dans les grands centres urbains, c'est la méthode du *Mietspiegel* 'qualifié', plus complexe mais aussi plus précise, qui est utilisée** (ex : Dresden, Berlin, Hamburg, Munich).

Cette méthode a été introduite par la réforme de 2001 pour **accroître la sécurité juridique** du mécanisme. Elle est basée sur des **méthodes scientifiques reconnues** (table multicritère extensive et/ou régressions statistiques) sans que celles-ci soient précisées officiellement : chaque centre peut adopter sa méthode et l'argumenter. Ce sont généralement des bureaux d'études qui sont chargés de mettre la méthode sur pied.

Le processus est donc globalement plus cher mais il assure une plus grande sécurité juridique car **une fois la méthode de calcul acceptée, elle peut être opposable juridiquement**.

Vu le coût et la complexité de la méthode scientifique, le *Mietspiegel* qualifié est souvent issu d'une **régression statistique effectuée sur un échantillon restreint** de données (ex : pour Munich, il est basé sur 3.000 entretiens) et d'un nombre limité de critères<sup>30</sup>.

**Toutes les grilles de *Mietspiegel* sont actualisées tous les 2 ans et doivent tenir compte de nouveaux critères tous les 4 ans. L'actualisation du *Mietspiegel* qualifié suit d'office l'index des prix des ménages privés, calculé officiellement.**

#### **b.4) Fonctionnement et enjeux**

Le propriétaire-bailleur peut accroître le loyer tant qu'il reste dans la fourchette acceptable du *Mietspiegel* et s'il respecte les autres obligations telles qu'une augmentation de maximum 20% sur trois ans du loyer de base. **Si le locataire conteste une hausse de loyer respectant le *Mietspiegel*, il aura la charge de la preuve.** La charge de la preuve

incombera au propriétaire s'il décide d'accroître le loyer au-delà de la limite du *Mietspiegel*.

Les hausses de loyer sont acceptées de manière différente si elles s'appliquent à un bail existant ou à un nouveau bail.

Dans ce dernier cas, les hausses autorisées sont plus lâches de sorte que dans un marché tendu à fort taux de rotation des locataires, la hausse des loyers sera plus rapide (cf. ces nouveaux loyers plus chers auront des répercussions dans le calcul des loyers moyens de la localité).

**Le phénomène de gentrification dans certains quartiers populaires urbains n'est donc pas enrayé par le *Mietspiegel*.**<sup>31</sup>

Plusieurs associations de locataires plaident d'ailleurs en faveur d'une augmentation plafonnée du loyer de référence. Néanmoins, avec le système de bail à durée indéterminée, le nouveau contrat de bail ne pourra généralement se faire avec un loyer accru qu'au départ volontaire du locataire.

**Le *Mietspiegel* peut, par contre, renseigner les autorités de manière plus efficace sur le rendement potentiel qu'un propriétaire-bailleur peut attendre d'un logement, et les aider à mieux comprendre les évolutions du marché local.**

#### **c) Enjeux de rénovation**

Le *Mietspiegel* ne règle pas tout. **Diverses réglementations complémentaires** viennent traiter notamment les cas spécifiques d'augmentation de loyers en cours de bail suite à la réalisation de travaux par le bailleur.

**En cas de rénovation du bien** (modernisation uniquement), **le propriétaire peut demander une augmentation de loyer en cours de bail qui n'est pas contestable par le locataire mais limitée sur base annuelle** à maximum 11% du coût transférable des travaux réalisés.<sup>32</sup>

**Cette augmentation peut être cumulée avec une hausse 'classique' du loyer (sur base du *Mietspiegel*) et le locataire ne peut demander de dédommagements pendant la période des travaux.**

Cette flexibilité a conduit à certains abus de propriétaires qui ont effectué des travaux de modernisation coûteux, non utiles ou non

demandés par les locataires, afin de pouvoir faire partir ces derniers et relouer le bien à un niveau de loyer plus élevé. Certaines communes, particulièrement touchées par ce phénomène de gentrification, ont d'ailleurs introduit des limites à cette flexibilité (voir point d.3).

**En cas de défaillance dans le logement par contre, le locataire peut demander une réduction de son loyer tant que le problème n'est pas réglé.** Cela oblige d'une part le propriétaire-bailleur à réagir rapidement et à maintenir son bien en état, et d'autre part le locataire à prévenir immédiatement le propriétaire en cas de problème car autrement il ne pourra se prévaloir de la réduction de loyer. Le *Mietspiegel* n'est que rarement exploité dans ce cas, la décision dépendant généralement de l'appréciation du juge.

**Cette flexibilité de transfert des coûts au locataire couplée à des aides financières accessibles aux propriétaires-bailleurs (primes, prêts bonifiés), à un régime fiscal associé à un investissement<sup>33</sup> et à la possibilité pour le locataire de réclamer une diminution de son loyer en cas de défaillance seraient à l'origine de l'excellente qualité du parc résidentiel locatif allemand, qui a – globalement – une meilleure efficacité énergétique que celui des propriétaires-occupants.<sup>34</sup>** Le *Mietspiegel* n'intervient que dans l'établissement d'un loyer transparent et à la hausse lissée pour les zones sous pression, même si le recours aux prix de marché observés pour atteindre ces objectifs peut poser question en soi.

## **d) Mietspiegel et performances énergétiques**

### **d.1) Les limites du mécanisme**

Dans les critères actuellement utilisés pour déterminer les loyers dans le *Mietspiegel*, **l'efficacité énergétique des logements n'est pas vraiment prise en considération.** Les critères utilisés sont en effet peu nombreux et correspondent à ceux qui ont la plus forte influence sur les prix de marché constatés. L'influence encore limitée des performances énergétiques des logements sur leur prix est donc simplement reflétée dans les grilles du *Mietspiegel*.

**En outre, le *Mietspiegel* ne porte que sur le loyer net, hors charges opérationnelles ou de maintenance.** Il ne donne donc pas d'indication au locataire sur le coût global du logement.

### **d.2) Les alternatives étudiées**

**Pour pallier cette lacune et suite à la forte hausse des prix des énergies vers 2013, plusieurs associations<sup>35</sup> ont réalisé un 'Bundesweiter Heizspiegel'** (un « miroir national du chauffage ») complémentaire à la grille de loyer *Mietspiegel*. Certaines communes en ont même développé une version locale, afin que les locataires puissent estimer leur coût moyen de chauffage selon le type de logement loué. Un locataire peut également faire faire gratuitement une estimation de ses coûts de chauffage ('*Heizgutachten*') pour un logement en particulier.

**D'autres initiatives cherchent à intégrer un critère d'efficacité énergétique du logement dans le *Mietspiegel*** (basé par exemple sur le niveau de performance énergétique atteint par le logement dans son certificat PEB)<sup>36</sup>.

Ces besoins de clarification, sensibilisation au coût global et d'encadrement complémentaire font notamment suite à la situation vécue dans certains quartiers populaires, victimes ces dernières années d'un phénomène de gentrification accéléré.

### **d.3) Rénovation énergétique versus gentrification ?**

Certains propriétaires-bailleurs de villes sous pression immobilière comme Berlin semblent, en effet, avoir investi plus massivement dans la rénovation énergétique de leurs biens ces dernières années, notamment dans les quartiers plus populaires, en répercutant, dans les limites légales, le coût des travaux sur les loyers. Les loyers de plusieurs logements ont dès lors explosé par rapport au bail antérieur menant à l'éviction des locataires les moins nantis, entre autres des pensionnés.

**L'amélioration de l'efficacité énergétique du parc locatif est ressentie par certains locataires comme un prétexte utilisé par certains bailleurs pour accroître les loyers au-delà de ce que les locataires en place pourraient se permettre.**

L'accroissement de loyer demandé en cas de rénovation énergétique plus ou moins ambitieuse (ou d'autres travaux d'amélioration jugés souvent inutiles) étant trop important pour les plus démunis, ces locataires mettent volontairement fin à leur bail, ce qui permet au bailleur de relouer à un loyer encore plus élevé que la 'simple' répercussion des coûts des travaux sur le loyer en cours (cf. la régulation des loyers protège les locataires en place mais pour un nouveau locataire, les prix du marché s'appliquent). L'abus va parfois jusqu'à annoncer des travaux coûteux pour faire partir les occupants sans que ces travaux soient effectivement réalisés ensuite.

### *Nouvelles régulations*

**En réaction à ce phénomène de gentrification, deux nouvelles mesures ont été adoptées en Allemagne: l'interdiction de contracter un bail dont le loyer est 10% supérieur aux biens équivalents du quartier selon les critères du *Mietspiegel*, et une limitation à 10 ans (au lieu d'une période indéfinie) du report du coût des travaux (max 11%) sur le locataire.**<sup>37</sup>

Le monde associatif craint toutefois que ce type de mesures complémentaires soient loin d'être suffisantes pour enrayer le phénomène de gentrification des quartiers sous pression immobilière forte.

Le point suivant synthétise les démarches réalisées tant au niveau de la Région bruxelloise que de la Région wallonne en matière de grille indicative des loyers. Elles s'inspirent en effet de la méthodologie du *Mietspiegel* tout en incluant des critères de performances énergétiques des logements. Nous en analyserons les spécificités, les avantages et limites majeurs.

## **3. Grilles indicatives des loyers en Régions bruxelloise et wallonne**

Au niveau belge, les régions bruxelloise et wallonne ont chacune développé assez récemment des grilles de référence indicatives des loyers<sup>38</sup>.

Elles se basent toutes deux sur les prix du marché et cherchent à informer le locataire sur l'(in)adéquation du loyer demandé avec les caractéristiques du logement, tant pour la

conclusion d'un nouveau bail que pour un bail existant.

Dans les deux cas, **une attention particulière a été portée aux aspects de performance énergétique des logements, tentant d'intégrer cette préoccupation dans le loyer de référence calculé.**

### **a) Evolution de l'approche bruxelloise**

**La grille bruxelloise s'applique à un territoire urbain sous pression immobilière forte.** Elle distingue la **localisation** (par type de quartiers<sup>39</sup>) et la **surface habitable** comme critères primordiaux à la formation du loyer, complétées par une série de **critères de confort**.

En termes d'efficacité énergétique, l'ancienne grille bruxelloise de **2011**<sup>40</sup> introduisait trois critères permettant d'accroître forfaitairement le loyer de référence s'ils étaient respectés :

- présence ou non d'un thermostat (+11,2€) ;
- présence de vannes thermostatiques (+14,3€) ;
- présence de double vitrage à toutes les fenêtres (+ 19,6€).

Néanmoins, la présence combinée de ces trois éléments ne totalisait qu'une valeur supplémentaire de 45,1€ sur le loyer de référence, valeur inférieure à celle attribuée par exemple à la présence d'un lave-vaisselle (qui lui accroît à la fois le confort et la facture énergétique des occupants)... L'influence était donc relativement réduite, avec un impact certes plus important sur un petit logement « mal localisé » et avec peu de confort que sur un logement plus spacieux et confortable dans un quartier moins populaire.

**La nouvelle version de 2018**, en cours d'évaluation, se base sur l'influence statistique d'un nombre limité de paramètres<sup>41</sup> sur les loyers issus de trois enquêtes de l'Observatoire des Loyers (2012, 2013 et 2015). **La performance énergétique, quant à elle, y est intégrée en se référant non seulement au certificat PEB des logements loués<sup>42</sup> mais aussi à différents éléments de confort thermique** (les critères PEB et des différents éléments de confort sont cumulatifs):

- la présence d'un chauffage central<sup>43</sup> ;
- l'absence d'un système de régulation (thermostat ou vannes thermostatiques)<sup>44</sup> ;

- la présence de double-vitrage partout dans le logement<sup>45</sup>.

Globalement, les résultats obtenus pour un logement typique bruxellois (un appartement deux chambres de 70m<sup>2</sup>, avec espaces récréatif et de rangement mais sans garage) sont repris au **Tableau 2**.

|                       | PEB | loyer min | loyer max | écarts à la référence |       |
|-----------------------|-----|-----------|-----------|-----------------------|-------|
| <b>Q1 (populaire)</b> | G   | 393 €     | 505 €     | -                     | -     |
| DV                    | G   | 400 €     | 512 €     | 7 €                   | 7 €   |
| CC                    | G   | 443 €     | 555 €     | 50 €                  | 50 €  |
| régu                  | G   | 427 €     | 539 €     | 34 €                  | 34 €  |
| therm                 | G   | 484 €     | 596 €     | 91 €                  | 91 €  |
| therm                 | E   | 504 €     | 616 €     | 20 €                  | 20 €  |
| therm                 | B   | 604 €     | 716 €     | 120 €                 | 120 € |
| therm + garage        | G   | 560 €     | 672 €     | 76 €                  | 76 €  |
| <b>Q7 (huppé)</b>     | G   | 526 €     | 659 €     | -                     | -     |
| DV                    | G   | 540 €     | 680 €     | 14 €                  | 21 €  |
| CC                    | G   | 576 €     | 709 €     | 50 €                  | 50 €  |
| régu                  | G   | 560 €     | 693 €     | 34 €                  | 34 €  |
| therm                 | G   | 624 €     | 764 €     | 98 €                  | 105 € |
| therm                 | E   | 644 €     | 784 €     | 20 €                  | 20 €  |
| therm                 | B   | 744 €     | 884 €     | 120 €                 | 120 € |
| therm + garage        | G   | 700 €     | 840 €     | 76 €                  | 76 €  |

**DV** = double vitrage partout ; **CC** = chauffage central  
**Régu** = présence d'un thermostat et/ou de vannes thermostatiques ; **therm** = DV + CC+ régu

**Tableau 2** : Loyers indicatifs obtenus selon la grille bruxelloise (juillet 2018) pour un appartement 2 chambres en fonction de divers critères de localisation et de confort (thermique)

L'application d'un bonus forfaitaire pour la présence d'éléments de confort supplémentaire ou de niveau PEB supérieur a pour conséquence que l'impact financier sera plus important sur les petits logements mal situés que pour les grands logements situés dans un quartier plus aisé. Ces logements sont généralement les plus prisés par les ménages plus précaires qui pourraient, néanmoins, éprouver de sérieuses difficultés à s'acquitter d'un loyer revu à la hausse (et donc la garantie locative aussi ...) de 18 à 25% dans le 'simple' cas du scénario 'therm' (DV + CC + régu) sans avoir l'assurance d'avoir une facture énergétique réduite par ces investissements.

## b) L'approche wallonne

La grille wallonne de son côté s'étend sur un territoire régional nettement plus vaste et plus contrasté sur le plan immobilier, comportant dès lors des zones urbaines et des zones sous pression mais surtout de larges zones rurales où le marché

locatif n'est que peu développé et des zones « détendues » où l'offre dépasse la demande.

Elle est **nettement plus complexe et inclut un nombre de variables relatives à l'efficacité énergétique plus important**<sup>46</sup>. Parmi les caractéristiques reprises figurent la présence :

- d'un thermostat ;
- de vannes thermostatiques ;
- d'une sonde extérieure ;
- de double ou triple vitrage partout ;
- d'isolation thermique des murs / de la toiture ou du plafond / du sol) ;
- d'une série d'éléments justifiant un loyer moindre (malus) ou plus élevé (bonus) tels que l'âge et le bon fonctionnement du système de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire, la présence d'une chaudière à condensation, le fait d'avoir un logement passif, etc.

Contrairement à la Région bruxelloise, **aucune référence n'est faite au niveau de certificat PEB** atteint par le logement.

La valeur monétaire attribuée à chaque élément n'est pas publique et difficile à isoler des autres critères vu le nombre de variables incluses dans le calcul. Il n'est donc pas évident de se rendre compte de l'impact de ces différents éléments sur le loyer de référence selon la localisation et le type de bien considéré.

Les retours d'entretiens qualitatifs que nous avons menés avec divers bailleurs wallons en 2017-2018<sup>47</sup> nous permettent néanmoins de poser les constats suivants :

- la grille n'a été calibrée que sur base des données immobilières de deux communes sur l'ensemble de la région wallonne et n'est donc pas assez précise et ne tient pas compte de certaines spécificités locales ;
- les bailleurs ayant rénové énergétiquement leur(s) bien(s) en profondeur semblent dépasser la limite du loyer de référence correspondant donné par la grille (cf. la grille ne permet d'intégrer que certains éléments de confort thermique) alors qu'en analysant la situation avec leurs locataires, ces derniers ont un coût global (loyer + énergie) moindre dans le logement rénové à loyer plus élevé que la

« référence » que dans leur ancien logement similaire mais dont le loyer était au niveau du loyer de « référence » ;

- les logements rénovés énergétiquement sont facilement « disqualifiés » dans les moteurs de recherche actuels tels que Immoweb car les locataires ont encore toujours le réflexe de se fixer un montant de loyer maximal à ne pas dépasser sans se soucier des charges énergétiques connexes. Ces bailleurs doivent réellement convaincre les candidats locataires qu'ils ne paieront pas plus cher au total que dans un logement non rénové.

Cette grille plus complexe ne semble donc pas encore suffisante pour permettre un accroissement de loyer suffisant suite à des travaux ambitieux d'amélioration de l'efficacité énergétique du logement. Un tel bailleur s'expose donc à devoir constamment justifier un éventuel écart de plus de 20% de son loyer par rapport à la référence et ce même si les dépenses énergétiques de son locataire sont réduites significativement au point de faire baisser son coût global du logement.

## 4. Conclusions et perspectives

### a) A la recherche de l'équilibre parfait

**Tout l'enjeu d'une réglementation des loyers porte sur l'équilibre entre les intérêts des locataires et ceux des bailleurs.** Dans le premier cas, il s'agit de concrétiser le droit à un logement décent pour tous (comme inscrit dans la constitution belge notamment) et dans le second d'avoir un parc résidentiel locatif suffisamment étendu pour pallier le manque de logements sociaux d'une part et la difficulté d'accès à la propriété pour certains ménages (ex : manque de revenus, flexibilité de localisation du domicile, âge, etc.) de l'autre.

L'écart de traitement entre la protection des locataires 'en place' et celle des nouveaux locataires est susceptible d'entraîner des dysfonctionnements. Selon la réglementation en vigueur, en effet, on favorisera un marché locatif à court terme, flexible, à grand 'turn-over' où c'est le rendement immédiat qui prévaut pour le bailleur (ex : comme c'est le cas en Angleterre) ou au contraire un marché sur le long terme, peu flexible avec une difficulté accrue pour les nouveaux locataires de trouver un logement, et

dans les cas extrême un désintérêt des bailleurs (comme cela semble être le cas en Tchéquie)<sup>48</sup>.

A l'heure actuelle le *Mietspiegel*, bien que témoin d'une relation relativement équilibrée entre bailleurs et locataires par rapport à d'autres formes de régulation des loyers en Europe<sup>49</sup>, montre également ses faiblesses : il n'inclut pas spécifiquement de critères d'efficacité énergétique et les règles complémentaires portant sur l'accroissement du loyer en cours de bail semblent insatisfaisantes tant pour les bailleurs que pour les locataires.

### b) Éléments de réflexion sur les apports et limites des grilles indicatives en matière de rénovation énerg-éthique

Les '*Mietspigel*s' allemands et les grilles indicatives wallonne et bruxelloise se basent sur le même principe : donner une indication sur un prix « normal » pour un logement à louer en fonction de diverses caractéristiques. Ces caractéristiques sont évaluées sur la base de la valeur monétaire que le marché leur attribue.

Deux constats sont à poser.

Premièrement, le '*Mietspiegel*' n'a pas empêché l'inflation des loyers dans certaines localités particulièrement sous pression : il l'a ralenti et lissée dans le temps. Une telle grille de loyer basée sur les prix de marché ne semble donc pas autosuffisante pour assurer une politique de logement accessible à certains pans de la population en zone tendue.

Deuxièmement, pour des territoires où la rénovation énergétique des logements est encore émergente comme en Wallonie et à Bruxelles, il semble : 1- que la valeur attribuée par le marché aux critères de performance énergétique des logements soit encore loin de compenser la charge d'investissement du bailleur - et ce quels que soient les critères intégrés dans la grille de loyer: niveau de PEB ou présence de certains éléments spécifiques supposés améliorer l'efficacité énergétique du logement (ex : thermostat, chaudière à condensation, etc.), 2- qu'une série d'investissements consentis pour améliorer l'efficacité énergétique du logement ne fasse pas partie des éléments repris dans le calcul du loyer de référence.<sup>50</sup>

Les grilles (indicatives) de loyer basées sur le prix de marché, même en intégrant des facteurs liés à la performance énergétique, ne semblent donc pas être, à elles seules, un incitant pour faire décoller la rénovation énergétique du parc locatif résidentiel en permettant de solutionner le *'split incentive'* entre locataire et propriétaire<sup>51</sup>. A contrario, les logements performants sur le plan énergétique, ayant généralement un loyer plus élevé que leurs homologues non performants, risquent d'être pénalisés dans la recherche de logement par les locataires (ex : moteur de recherche basé sur un loyer maximum) et devront justifier clairement leur surcoût par rapport au loyer de référence pour ne pas être assimilés à des loyers abusifs (lorsqu'ils dépassent la marge supérieure appliquée au loyer de référence).<sup>52</sup>

La combinaison de deux objectifs différents, à savoir accroître la transparence des prix sur le marché locatif résidentiel et promouvoir l'efficacité énergétique des logements loués, semble très complexe à faire sur base de cet unique outil. Ils seraient plus conciliables si la base de calcul était autre que le prix du marché<sup>53</sup> (on peut alors inciter les bonnes pratiques de rénovation énergétique en leur octroyant un bonus par exemple) mais nous serions dans un changement complet de paradigme puisque ce ne serait plus le marché qui dicterait la valeur des biens (loués)<sup>54</sup>.

Par ailleurs, les grilles indicatives présentées dans ce document ne portent que sur la valeur du loyer alors que le coût du logement pour les ménages comporte au moins le loyer et les charges énergétiques (voire également les charges liées à la consommation d'eau). L'intégration de facteurs correcteurs du loyer en fonction de la présence d'équipements d'économie d'énergie ou de la performance énergétique du logement (label PEB) joue à la hausse sur la partie loyer mais il n'y a aucune certitude, aucune garantie, que ces facteurs auront un impact réel sur la consommation des occupants. Si le comportement de ces derniers influence certainement la donne, on sous-estime souvent que l'état, l'entretien et la maintenance adéquats, le bon dimensionnement et le pilotage correct des installations peuvent également faire une différence notable sans que l'occupant ne soit d'office responsable<sup>55</sup>.

Les démarches du monde associatif, tant en Allemagne avec le calcul du *'Heizgutachten'* qu'en Belgique<sup>56</sup>, semblent aller dans le sens de rendre plus transparent le coût global d'un logement (loyer + charges énergétiques). Cette approche permettrait de mettre en avant les économies réalisées sur les factures énergétiques grâce à un logement performant et donc de compenser le potentiel surcoût lié au loyer seul. Néanmoins, l'estimation de la facture énergétique des ménages en est encore à ses balbutiements et peu de modules sont déjà à même d'intégrer des facteurs liés à la performance énergétique du logement ayant une réelle influence sur la consommation.

Chercher à solutionner le *'split-incentive'* entre bailleur et locataire au sujet de la rénovation « énerg-éthique » au travers d'une grille indicative de loyer intégrant des attributs d'efficacité énergétique mais basée sur les prix du marché semble donc pour le moins optimiste à l'heure actuelle, surtout dans une situation où les logements efficaces font figure d'exception sur le marché locatif.

Intégrer les préoccupations liées à l'efficacité énergétique et à l'encadrement des loyers dans un seul et même instrument semble, en effet, un exercice ardu et parfois-même contre nature : le principe des grilles telles que le *Mietspiegel* est de refléter le marché alors que l'objectif recherché en intégrant des critères de performances énergétiques des logements est plutôt de l'ordre de la sensibilisation, voire de convaincre les bailleurs de l'intérêt d'un investissement... alors que cet investissement, justement, ne montre pas encore de réel impact sur les prix du marché (étant soit encore marginal, ou n'étant pas encore valorisé à sa juste valeur par l'acheteur ou le locataire) ...

A terme, quand les performances énergétiques d'une part non négligeable du marché auront été améliorées, une telle grille pourrait par contre inciter les bailleurs encore inactifs à passer eux aussi le cap de la rénovation.

Par ailleurs, proposer une **vision des coûts globaux** semble également nécessaire afin de sensibiliser d'une part les locataires au fait qu'il est souvent plus intéressant de payer un loyer un peu plus cher pour un logement performant qui leur permettra de faire des économies sur les factures énergétiques et de

vérifier d'autre part que les consommations réelles des logements dits performants n'outrepassent pas les consommations théoriques attendues, signe probable d'un dysfonctionnement dans l'écosystème, qu'il faudrait résoudre.

### c) Solutions évoquées au-delà des grilles indicatives de loyer – pistes de réflexion

#### *Les limites d'un « loyer chaud »*

Si une grille de loyer basée sur les prix de marché montre ses limites en termes d'incitation à la rénovation énerg-éthique des logements loués, travailler sur un « loyer chaud » intégrant à la fois le loyer et les charges énergétiques offrirait-elle une perspective intéressante ?

Si le principe d'un « loyer chaud » est louable pour garantir au locataire un coût d'occupation relativement fixe dans le temps et une implication forte du propriétaire au niveau de l'investissement en efficacité énergétique, de l'entretien et de la maintenance de son bien, son application stricte peut par contre engendrer un *'reverse split incentive'*.

Dans ce cas précis, comme le coût global du logement (loyer + charges énergétiques) n'a plus de lien direct avec la consommation énergétique réelle du ménage locataire mais plutôt avec les performances énergétiques du logement, le ménage locataire n'est plus incité à adopter un comportement économe en énergie.

Certaines études ont montré que les ménages bénéficiant d'un « loyer chaud » (appelé également *'inclusive rent'*) avaient tendance à consommer en moyenne 16% d'énergie en plus que des ménages similaires dans un logement semblable qui payaient leur facture d'énergie sur base de leur consommation énergétique réelle.<sup>57</sup>

Si l'objectif est uniquement d'améliorer l'efficacité énergétique des logements loués, appliquer le « loyer chaud » pourrait s'avérer une option intéressante, à condition d'être prêt à entamer une vraie révolution sur les pratiques, la taxation ou la réglementation actuelles du marché résidentiel locatif belge ! Il est certain que dans notre contexte local où la grande majorité du parc locatif est détenu par des bailleurs particuliers ne possédant généralement qu'un nombre limité de biens, obliger

ces derniers à gérer le risque financier en lien avec l'évolution des prix énergétiques et de la consommation énergétique en fonction des circonstances climatiques par exemple serait extrêmement compliqué et peu envisageable.

#### *In between : accroissement de loyer lié aux économies d'énergies garanties*

Néanmoins, sans reprendre de manière stricte l'idée du « loyer chaud » en tant que tel, il semble possible de s'en inspirer afin d'inciter les propriétaires-bailleurs à améliorer l'efficacité énergétique de leurs biens tout en garantissant au locataire qu'il ne sera pas pénalisé par un coût d'occupation plus élevé (limiter le risque de *'renoviction'*).

C'est l'approche qui a été notamment suivie aux Pays-Bas avec une possibilité pour le propriétaire-bailleur d'accroître le loyer perçu suite à des travaux économiseurs d'énergie dans les limites des économies d'énergie attendues (une adaptation du mécanisme *'pay-as-you-save'* décrit dans la Policy Brief consacrée au Green Deal anglais<sup>58</sup>).

Suivant un raisonnement semblable et pour permettre un accroissement de loyer équilibré en cours de bail suite à des travaux économiseurs d'énergie, l'ADEME a suggéré, dans le contexte français, un système via lequel les coûts annuels transférés au locataire sont égaux à « 75 % des échéances<sup>59</sup> d'investissement annuelles dans la limite de 75% des économies d'énergies annuelles ». Ici, il s'agit d'autoriser un accroissement de loyer en lien avec les économies réelles d'énergie, plafonné à 75% de ces économies afin que le locataire puisse également profiter des avantages directs de la rénovation et voir son coût global du logement diminué. Il ne s'agit donc plus d'un transfert qui est fonction de l'investissement (énergétique ou autre) consenti par le bailleur, mais bien des économies d'énergie réelles/garanties par les travaux<sup>60</sup>. En complément à cette réglementation protégeant les locataires, les bailleurs privés ont accès par ailleurs à diverses aides spécifiques (déductions fiscales, accès à un prêt à taux zéro, etc.) en faveur de la rénovation énergétique.<sup>61</sup>

Cette approche n'est pas inconnue en Wallonie même si elle n'est pas encore très développée. Les deux exemples suivants en témoignent :

1. En cas de rénovation énergétique, plusieurs Agences Immobilières Sociales<sup>62</sup> autorisent un accroissement du loyer perçu à condition qu'il ne dépasse pas les économies d'énergie estimées pour le ménage occupant.<sup>63</sup>
2. Dans un autre contexte, les 8 entités ex-Fond de Réduction du Coût global de l'Énergie de la Société Wallonne du Crédit Social exploitent également cette notion de 'coût global' du logement dans leur manière de calculer le « reste-à-vivre » des ménages faisant appel aux différents prêts à taux bonifiés de la Région (accesspack, ecopack et rénopack<sup>64</sup>). Les économies d'énergie attendues suite à un investissement améliorant l'efficacité énergétique du logement sont prises en considération dans le calcul global du budget du ménage candidat. Cela a permis à de nombreux ménages modestes d'accéder aux conditions d'emprunt. Chaque décision d'octroi d'un emprunt sur cette base doit toutefois être avalisée par le comité de direction.<sup>65</sup>

#### d) Synthèse

Concilier dans un même outil des objectifs d'information et de sensibilisation semble pour le

<sup>1</sup> Meyer S. & Maréchal K., 2016. '[Split incentive\(s\) et rénovation énergétique des logements](#)'. Policy Paper CEB 16-001. ULB. 11p.

<sup>2</sup> Données issues du Censur 2011.

<sup>3</sup> Meyer S. & Maréchal K., 2018. '[Le marché résidentiel locatif en Région wallonne et dans ses 4 principaux centres urbains](#)'. Policy Paper CEB 18-001. ULB. 19p.

La différence de 7,3% comporte les logements sociaux des Sociétés de Logement de Service Public (SLSP), les logements du Fonds du Logement de Wallonie (FLW) et les logements communaux.

<sup>4</sup> Voir le document sur la « [Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme du bâtiment](#) ».

<sup>5</sup> Selon l'enquête 2012-2013 sur la Qualité de l'Habitat en Wallonie (CEHD), plus de 46% des logements occupés en agglomération sont loués.

<sup>6</sup> A savoir une approche partant dans ce cas-ci des pouvoirs publics vers le citoyen.

<sup>7</sup> Ce mécanisme est associé à la mise en place d'une forme de réglementation plus souple et plus flexible que les seuils minima d'efficacité énergétique.

<sup>8</sup> La théorie des pratiques sociales part du principe

moins complexe, surtout qu'au niveau du logement et de la réflexion en termes d'efficacité énergétique, l'intérêt se porte plus sur la notion de « coût global » du logement que sur celle du 'simple' loyer. Les grilles de loyer actuelles atteignent donc vite leurs limites.

Changer les habitudes et les références, adapter les outils de comparaison et les éventuelles aides existantes demandera du temps et une sérieuse remise à plat de nos mentalités et de nos systèmes actuels (ex : recherche de logement à louer sur base du seul loyer ; basculer vers une aide au logement de qualité plutôt qu'une aide au paiement de factures énergétiques, etc.) mais cela semble essentiel pour atteindre une certaine équité et maintenir un équilibre salubre entre les efforts consentis par les bailleurs et les locataires pour améliorer l'efficacité énergétique du parc résidentiel locatif.

Plusieurs projets pilotes ou petits '*business models*' de niche qui s'orientent de la sorte existent, tant à l'étranger qu'en Région wallonne, et peuvent être source d'inspiration et de réflexion en ce sens.

qu'il faut regarder ce que les gens font au quotidien et partir de ces multiples actions pour comprendre comment l'énergie est consommée. Voir notamment Shove E., Pantzar M. & Watson M., 2012. The dynamics of social practice. Everyday life and how it changes. London, Sage Publication.

<sup>9</sup> Callon and Latour, in Amblard H., Bernoux Ph., Herrebos G., Livian Y.F. (1996), Les nouvelles approches sociologiques des organisations, Paris, Seuil.

Cette théorie est également appelée sociologie de l'innovation ou encore théorie des réseaux sociotechniques.

<sup>10</sup> Un système sociotechnique comporte une série :

- d'artefacts,
- de règles et de normes qui en régulent non seulement son fonctionnement mais aussi l'articulation entre les rôles des différents acteurs,
- des pratiques et des marchés,
- des organisations,
- des secteurs technologiques associés et des systèmes de maintenance,
- des infrastructures,
- des institutions privées et publiques,

- des réseaux et
- des significations culturelles.

Voir notamment le premier chapitre de Meyer & Holzemer, 2013 pour plus de détails.

Meyer S. & Holzemer L., 2013. [D2 - Synthesis of the main barriers and success factors as regards the retrofitting market of residential buildings in Brussels](#). IRHIS project. BXLRetrofitXL Platform. 47p.

<sup>11</sup> Les théories de la transition étudient le processus qui intervient entre deux situations différentes d'un équilibre dynamique: un régime de départ, un changement/une innovation intervenant dans ce régime (la « perturbation »), et un second régime où l'équilibre est retrouvé. Ces théories ont leur propre angle d'étude basé sur la distinction de trois niveaux différents dans nos sociétés :

- le niveau micro (ou « niche ») qui correspond aux individus, aux ménages, aux entreprises, aux acteurs ;
- le niveau méso (ou « régime dominant») qui comprend les organisations et correspond au système sociotechnique étudié ;
- et le niveau macro (appelé également « paysage ») qui correspond aux structures et aux sociétés. Il englobe le système sociotechnique et lui impose ses tendances générales (ex : démographie, situation économique, contraintes environnementales, etc.).

Voir notamment Geels F.W., 2002. Technological transitions as evolutionary reconfiguration processes: A multi-level perspective and a case-study. *Research Policy*, 31(8/9).1257-1274.

<sup>12</sup> Labanca N. & Bertoldi P., 2018. Beyond energy efficiency and individual behaviours: policy insights from social practice theories. *Energy Policy* n°115, 494-502.

<sup>13</sup> C'est-à-dire partant du terrain et des citoyens pour remonter vers les autorités publiques.

<sup>14</sup> De Boer R. & Bitetti R., 2014. A revival of the private rental sector of the housing market? Lessons from Germany, Finland, the Czech Republic and the Netherlands. *Economics Department Working Paper* n°1170. OECD.

<sup>15</sup> Barr, 1998 in Haffner M., Elsinga M., Hoekstra J., 2007:3. Balance between landlord and tenant? A comparison of the rent regulation in the private rental sector in five countries. *International Conference Sustainable Urban Areas - W12 Housing Market Dynamics*, 25-28 June 2007, Rotterdam.

<sup>16</sup> Haffner et al., 2007.

<sup>17</sup> Bonneval, 2011 ; Turner and Malpezzi, 2003 in Haffner et al., 2007:4.

<sup>18</sup> Lind H., 2014. The effect of rent regulations and contract structure on renovation: A theoretical analysis of the Swedish system. Working Paper 2014:10. Section for Building and Real Estate Economics Department of Real Estate and Construction Management Centre for Banking and Finance (Cefin) School of Architecture and the Built Environment Royal Institute of Technology. Sweden. 18p.

<sup>19</sup> A savoir les locataires avec un bail existant et ceux qui vont conclure un nouveau bail.

<sup>20</sup> Haffner et al., 2007:5.

<sup>21</sup> De Boer & Bitetti, 2014.

<sup>22</sup> Données issues du Censur 2011. Voir également Meyer S. et Maréchal K., 2018. [Le marché résidentiel locatif en Région wallonne et dans ses 4 principaux centres urbains](#). Policy Paper CEB 18-001. ULB. 19p.

<sup>23</sup> Le 'Mietrechtsreformgesetz'.

<sup>24</sup> Ce qui est également le cas au Pays-Bas (voir Haffner et al., 2007)

<sup>25</sup> The Regulation on the Housing Costs Calculations, called II. Calculation Regulation (II. Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen = II. BV): détaille différentes règles de calcul de coûts, de charges en lien avec le financement du logement.

<sup>26</sup> The Regulation on the Calculation of Heating Costs (Verordnung über Heizkostenabrechnung – HeizkostenVO).

<sup>27</sup> Fitzsimons J., 2014. The German private rented sector – A holistic approach. Working Paper. The Knowledge Centre for Housing Economics.167 p.

<sup>28</sup> Haffner et al., 2007:11.

<sup>29</sup> Basé sur Fitzsimons, 2014.

<sup>30</sup> Le Akaike Information Criterion est généralement utilisé dans ce cadre pour sélectionner les variables les plus intéressantes et en limiter le nombre.

<sup>31</sup> D'après Fitzsimons (2014), le Mietspiegel n'empêche pas la hausse des loyers mais la lisse et la modère.

<sup>32</sup> coût transférable = coût d'investissement – coût des mesures de maintenance simple – aides (ADEME, 2009. Réhabilitation du parc locatif privé - Avec les nouveaux mécanismes de financements issus du Grenelle, un système gagnant-gagnant propriétaire-locataire. Stratégie & Etudes).

<sup>33</sup> Fitzsimons, 2014.

<sup>34</sup> De Boer & Bitetti, 2014.

<sup>35</sup> Associations de locataires, de défense de l'environnement, etc.

<sup>36</sup> Wild, R., ?. The eco-Mietspiegel – Initiation of energy residential renewal on local comparative rent. IUT.

---

<sup>37</sup> Unaffordable cities : Berlin the renters' haven hit by green fog of eco-scams, The Guardian, 11 February 2014.

<sup>38</sup> Voir respectivement <https://loyers.brussels/> et [http://spw.wallonie.be/dgo4/site\\_grilleloyers/](http://spw.wallonie.be/dgo4/site_grilleloyers/) pour plus de détails sur leur composition.

<sup>39</sup> 7 quartiers-types ont été définis et à chacun s'applique un prix de base moyen au m<sup>2</sup>.

<sup>40</sup> Bernard N., 2014. Encadrement des loyers (grille « de référence » et taxation des loyers réels) et déductions fiscales des intérêts des emprunts hypothécaires (« bonus logement ») : développements récents. in La dé-fédéralisation du bail d'habitation : quel(s) levier(s) pour les régions? Actes du colloque du 27 février 2014 organisé par le Conseil supérieur du logement de Wallonie, pp. 287-325.

<sup>41</sup> La localisation en fonction de 7 groupes de quartiers, l'état du logement (construit avant ou après 2000), le nombre de chambres et la superficie habitable déterminent le prix de base à partir duquel seront appliqués des montants forfaitaires positifs (en cas de confort accru) ou négatifs (en cas d'inconfort généré) à divers critères pour obtenir le loyer de référence. Ces critères portent notamment sur la présence de chauffage centralisé, d'un système de régulation thermostatique, de double vitrage partout, d'un espace récréatif (ex : balcon, terrasse), d'un espace de rangement (ex : cave), d'un garage... Une marge de 10% est ensuite intégrée pour obtenir l'intervalle de valeurs final.

<sup>42</sup> Un label PEB A vaudra un accroissement forfaitaire de 150€ du loyer de base, alors qu'un label G entraînera une décote de 20€. Le label E figure comme référence avec un statu quo du loyer de base.

<sup>43</sup> La présence de chauffage central entraîne une hausse forfaitaire de 50€ du loyer de base.

<sup>44</sup> La présence d'une régulation thermique accroît forfaitairement le loyer de base de 34€.

<sup>45</sup> Le fait d'avoir au moins du double vitrage à toutes les fenêtres accroît le loyer de base d'un montant forfaitaire compris entre 7€ et 21€ selon le quartier considéré et si l'on regarde la limite inférieure ou supérieure de la fourchette appliquée autour du loyer de base.

<sup>46</sup> Elle est donc potentiellement plus précise sur certains points mais nécessite donc aussi un échantillon de travail et des moyens nettement plus importants pour assurer sa représentativité sur tout le territoire wallon, sa mise à jour, etc.

<sup>47</sup> Joukovsky A. & Meyer S., 2018. Enquête qualitative auprès de bailleurs particuliers en Wallonie. Rapport de recherche du projet Energ-Ethic. ULB. 51p. (voir

<http://dev.ulb.ac.be/ceese/CEESE/fr/projet.php?menu=1&categorie=11&projet=145>)

<sup>48</sup> De Boer & Bitetti, 2014.

<sup>49</sup> De Boer & Bitetti, 2014.

<sup>50</sup> Retours d'expériences liés aux entretiens qualitatifs auprès de bailleurs wallons, réalisés au cours du projet Energ-Ethic.

<sup>51</sup> Voir notamment l'article de Meyer S « Secteur résidentiel locatif : le défi de la convergence des intérêts en matière de rénovation énergétique » in Les Echos du Logement n°122 pp.

<sup>52</sup> Idem.

<sup>53</sup> Dans le cas où la régulation des loyers porte sur le coût de mise en location des biens, les investissements, quels qu'ils soient, peuvent être valorisés et répercutés sur le loyer à concurrence de la valeur d'amortissement. Appliqué au marché privé sous tension, ce principe butterait par contre sur la nécessité et le bien-fondé de certains investissements réalisés, accroissant potentiellement les phénomènes de 'renoviction'.

<sup>54</sup> Changement de paradigme défendu par ailleurs par l'International Union of Tenants (IUT) qui demande dans son 'position paper' de mai 2018 que les loyers soient découplés des prix du marché (<http://www.iut.nu/wp-content/uploads/2018/07/IUT-position-paper-for-the-EU-Partnership-for-Housing-040518FINAL.pdf>).

<sup>55</sup> Bruxelles-Environnement a ainsi récemment fait faire une étude sur les surconsommations d'énergie dans les logements neufs ou rénovés basse énergie (Méthos 2017. De l'usage des bâtiments performants en région Bruxelles Capitale - Étude ethnographique pour une plus grande maîtrise (de l'ambition, des coûts et de l'usage), rapport pour Bruxelles Environnement. 132 p.). Cette étude pointe les différents dysfonctionnements expliquant une consommation réelle nettement supérieure à la consommation théoriquement attendue dans des logements passifs et basse énergie. Ceux-ci portent à la fois sur la conception (ex : non prise en compte des caractéristiques des occupants et placement de bouches de ventilation au plafond alors que les occupants âgés doivent les nettoyer régulièrement) et la mise en œuvre (ex : malfaçon, erreurs), mais aussi l'entretien, la maintenance ou le réglage des installations en phase d'exploitation et le manque d'accompagnement sur la « prise en main » d'un logement économe en énergie par les nouveaux occupants.

<sup>56</sup> Voir notamment le site Social-Energie qui propose un module simple d'estimation de la facture énergétique des ménages bruxellois sur base de quelques caractéristiques du logement et du ménage (<http://www.socialenergie.be/fr/consommation/c>

---

[onsommations-de-reference/comparer-aux-consommations-de-reference/](#)).

<sup>57</sup> Gillingham K., Harding M., Rapson D., 2012. Split Incentives in Residential Energy Consumption. *The Energy Journal* 33 / 2, 37-62.

<sup>58</sup> Voir

<http://dev.ulb.ac.be/ceese/CEESE/fr/projet.php?menu=1&categorie=11&projet=145>

<sup>59</sup> Échéances = échéances de l'investissement pendant la durée de l'emprunt – aides financières – coût des simples mesures de maintenance

<sup>60</sup> Cette mesure permet notamment le déploiement de contrats de performance énergétique ou autres contrats avec garanties d'économies d'énergie comme le proposent plusieurs « guichets uniques » de la rénovation (énergétique) en France. Voir la Policy Brief dédiée spécifiquement à cette thématique sur

<http://dev.ulb.ac.be/ceese/CEESE/fr/projet.php?menu=1&categorie=11&projet=145>

<sup>61</sup> ADEME, 2009.

<sup>62</sup> Les AIS gèrent la location de certains biens résidentiels, privés ou publics, en pratiquant des loyers conventionnés plus bas que le marché. En contrepartie, les bailleurs qui leur délèguent la gestion pendant la durée de la convention (généralement 9 ans) bénéficient de divers avantages tels qu'un loyer garanti même si le logement est inoccupé ou que le locataire est défaillant, la remise en état du bien, l'encadrement du locataire, etc.

<sup>63</sup> Entretien UWAIS, du 27/06/2016.

<sup>64</sup> Pour plus de détails sur ces mesures, voir le chapitre 6 de Meyer S. & Maréchal K., 2017.

[Rapport scientifique relatif à la première année du projet Energ-Ethic](#). ULB, 133 p.

<sup>65</sup> Entretien SWCS, du 28/09/2016.