

#VVSGklimaatdag

LOCARÉNO

Accélérer la rénovation
énergétique du parc locatif privé

Killian Rousseaux – 2 juin 2026



Renobatex



vvsg !Deinze
Het Land van Nevele

Inhoud of agenda

1. Contexte et constats
2. Le projet
3. Syndicat de locataires
4. Bail à rénovation
5. Expertise technique
6. Rôle de la ville
7. Exemple concret



Contexte et constats

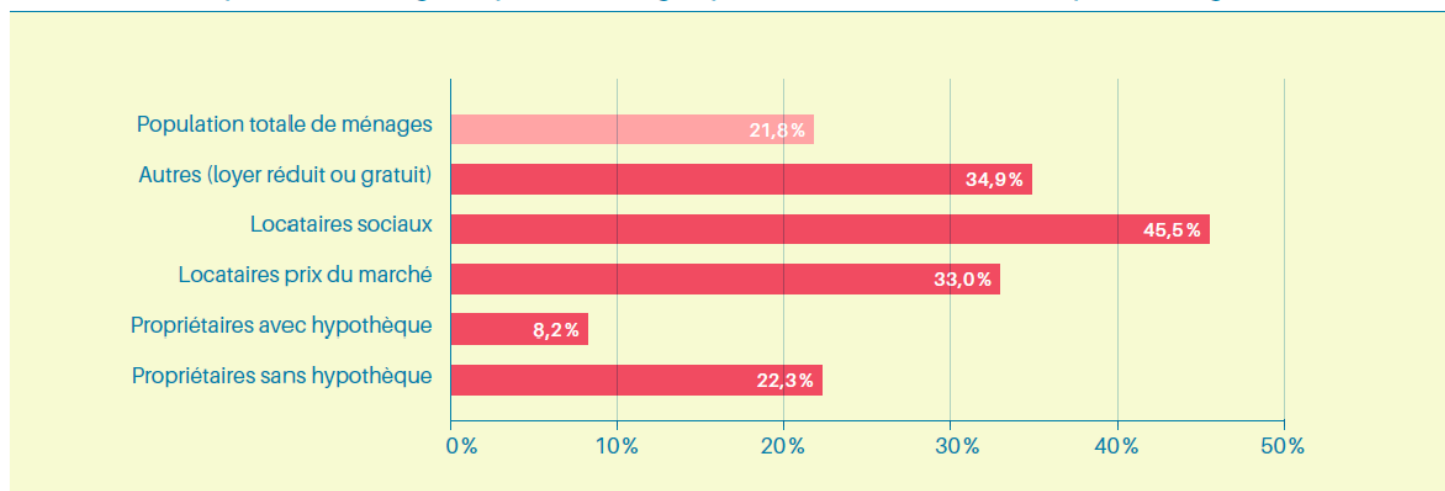
La précarité énergétique touche plus d'un ménage sur cinq en Belgique, et presque un sur trois en Wallonie (ULB, S.Meyer)

La lutte contre la précarité est majoritairement curative (médiation de dettes, fonds énergie, ...)

Contexte et constats

Les locataires sont particulièrement touchés.

Illustration 46 : Proportion de ménages en précarité énergétique en fonction du statut d'occupation du logement, 2022



Nombre de ménages dans BE-SILC 2022 : 6.727 (nbre ménages loc soc= 423, nbre ménages loc autre = 212, nbre ménages loc privé = 1.514, nbre ménages prop avec hyp = 2.192, nbre ménages prop sans hyp = 2.386)

Remarque : L'échantillon des locataires à loyer réduit voire gratuit (autres que logement social) étant très restreint, le résultat concernant cette catégorie est donné à titre indicatif.

Source : BE-SILC 2022; Statbel; calculs propres

Source : FRB, 2024. Baromètre PE 2022

(<https://difusion.ulb.ac.be/vufind/Record/ULB-DIPOT:oai:dipot.ulb.ac.be:2013/386987/Holdings>)

Contexte et constats

Les locataires sont particulièrement touchés.

Le parc locatif Wallon représente plus de 30% du parc logement en Wallonie. Soit plus de 500 000 logements. Souvent dans des immeubles collectifs.

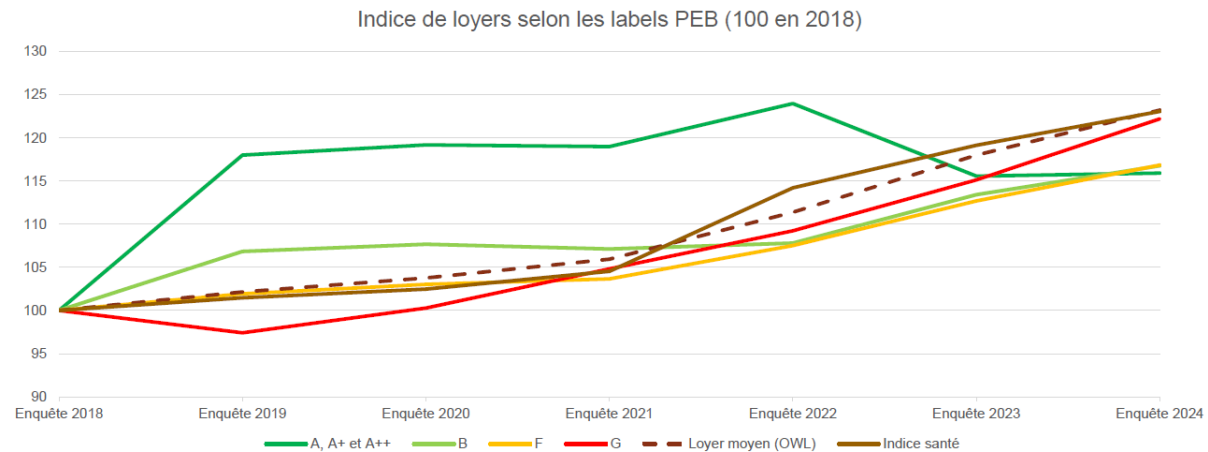
Une haute pression sur le marché locatif :

- Hausse des loyers
- Risque de « réno-éviction » (expulsions des locataires pour les travaux)

Contexte et constats

Le rythme de rénovation est plus lent dans le parc locatif.

PEB et loyer : une hausse plus forte sur les passoires énergétiques



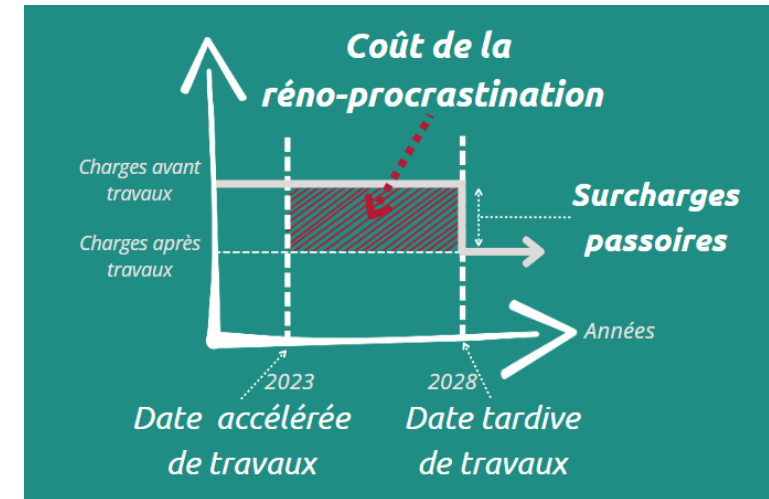
Contexte et constats

Multiplicité des situations

Un manque de politique/de moyens/d'incitants pour rénover le parc locatif.

Divergence d'intérêt, Split incentive et dilemme propriétaire-locataire.

Asymétrie d'information et de pouvoir



Le projet

Multiplicité des situations

Un manque de politique/de moyens/d'incitants pour rénover le parc locatif.

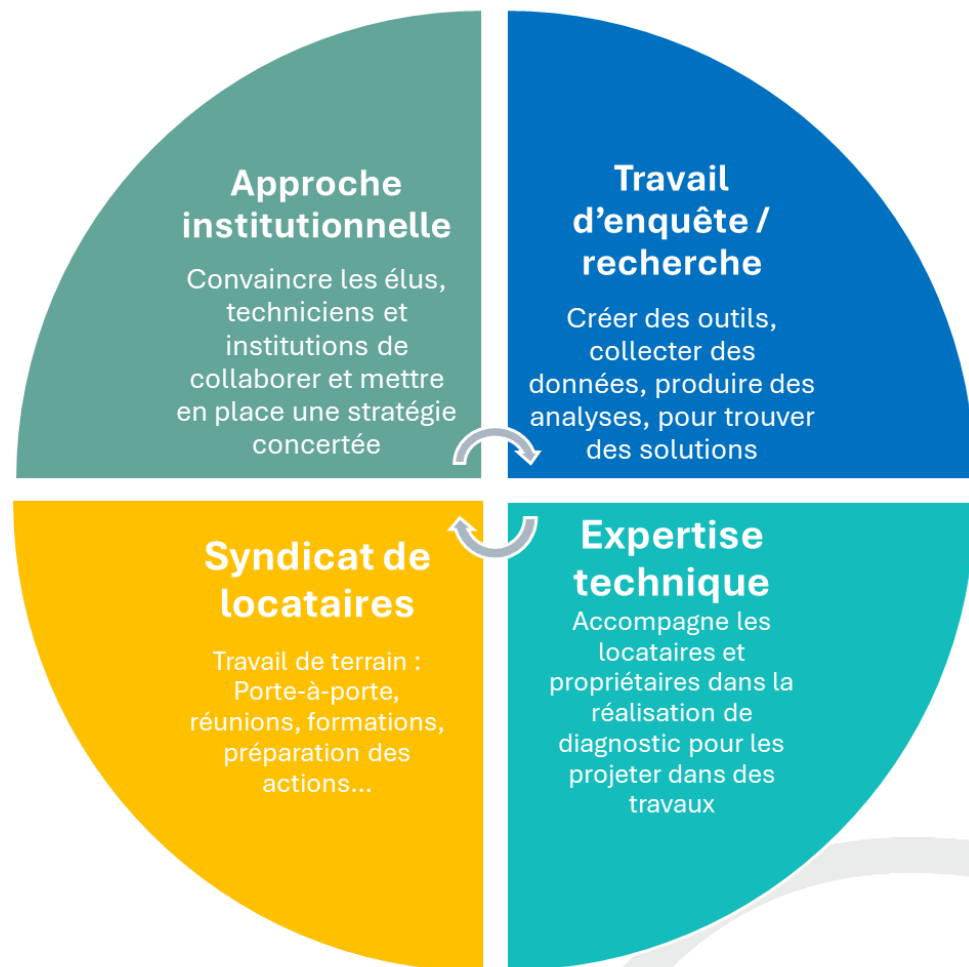
Divergence d'intérêt, Split incentive et dilemme propriétaire-locataire.

Asymétrie d'information et de pouvoir

Créer des solutions adaptées aux locataires et bailleurs, à la recherche d'une situation gagnant-gagnant.

Accompagner locataires et propriétaires pour comprendre ses droits et ses responsabilités.

Le projet



LOCARÉNO

Créer des solutions adaptées aux locataires et bailleurs, à la recherche d'une situation gagnant-gagnant.

Accompagner locataires et propriétaires pour comprendre ses droits et ses responsabilités.



CAROLOCATAIRES
ENSEMBLE

!Deinze VVSG
Het Land van Nevele

#VVSGklimaatdag

Syndicat de locataire

Etymologiquement : la justice, ensemble.

Organisation collective :

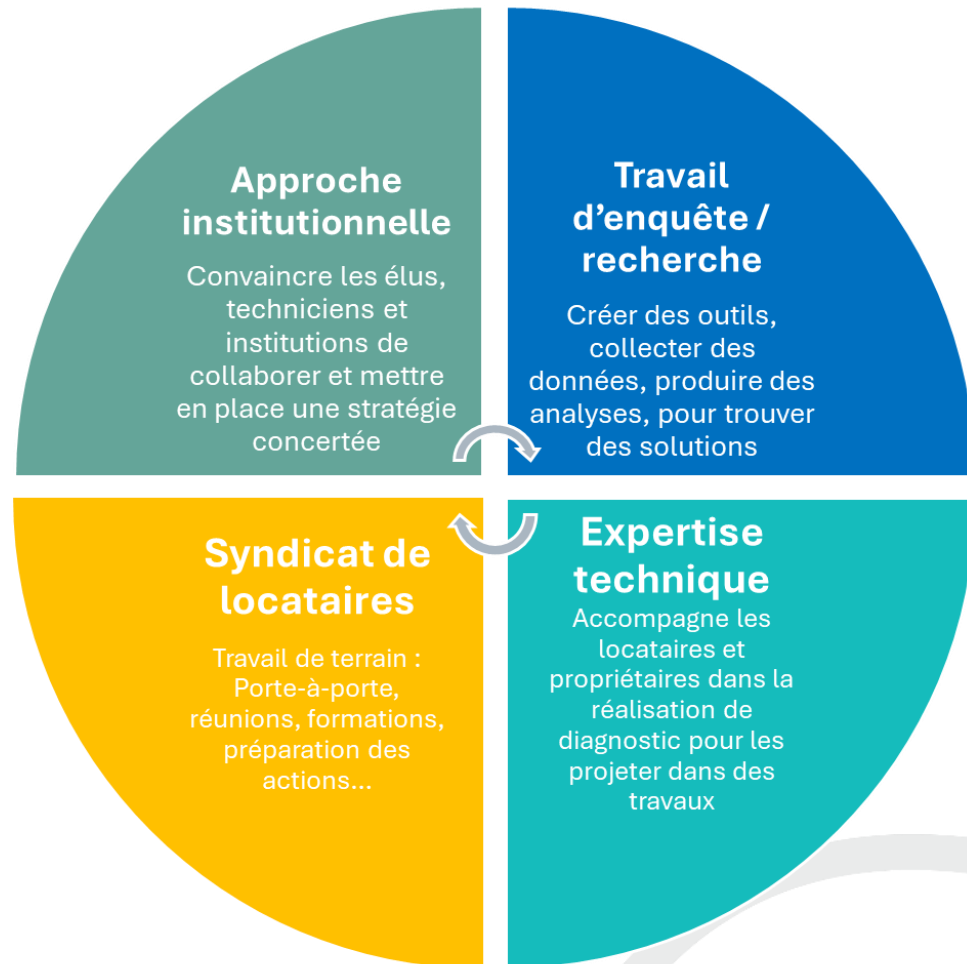
- Objective les problèmes et formule des demandes claires.
- Augmente la légitimité
- Rétablit une discussion avec le bailleur
- Augmente les chances d'obtenir des travaux
- Equilibre une relation asymétrique
- Accès à des institutions/ressources qui semblaient hors de portée

Au niveau des locataires

- Confiance et pouvoir d'agir
- Espace d'entraide, d'échanges et de conseils
- Une structure à l'écoute pour recueillir leurs problèmes



Le projet



LOCARÉNO

Créer des solutions adaptées aux locataires et bailleurs, à la recherche d'une situation gagnant-gagnant.

Accompagner locataires et propriétaires pour comprendre ses droits et ses responsabilités.



CAROLOCATAIRES
ENSEMBLE

!Deinze **VVSG**
Het Land van Nevele

Le bail à rénovation

Le propriétaire choisit de :

Articles à compléter	Contrat de bail à rénovation	Avenant de bail à rénovation
----------------------	------------------------------	------------------------------

LOCARÉNO **Renobatex** **Droits Quotidiens**

CONTRAT DE BAIL À RÉNOVATION - RÉSIDENCE PRINCIPALE

Article 50 du Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation

Conditions principales du contrat 2

Article 1. Désignation du propriétaire et du locataire 2

Article 2. Logement loué 5

Article 3. Travaux de rénovation à effectuer dans le logement 6

Article 4. Loyer 8

Article 5. Durée du bail 8

Conditions du contrat liées au logement 9

Article 6. Résidence principale 9

Article 7. Certificat de performance énergétique 10

Article 8. État des lieux 10

Article 9. Réparations et travaux d'entretien 11

Article 10. Modification du logement loué par le locataire 12

Article 11. Animaux 12

Conditions du contrat liées au loyer, aux charges, aux taxes et assurances 13

Article 12. Charges et frais à ajouter au loyer 13

Article 13. Indexation du loyer 18

Article 14. Révision du loyer 19

Article 15. Retard de paiement 19

Article 16. Impôts et taxes 20

Article 17. Garantie locative 20

Article 18. Assurances 21

Condition du contrat liées à la durée et à la résiliation 26

Article 19. Fin du bail de courte durée (1 à 3 ans maximum) 26

Article 20. Fin du bail de 7 ans 29

Conditions diverses du contrat 34

Article 21. Cession du bail 34

Article 22. Sous-location du logement 34

Article 23. Visites du logement 34

Article 24. Enregistrement du bail 35

Article 25. Non-exécution ou mauvaise exécution des travaux 35

Accessible gratuitement sur notre site!

Le bail à réno, Késako?

Le bail à rénovation est un contrat spécifique, prévu par l'article 50 du décret wallon sur le bail d'habitation, dans lequel le locataire s'engage à réaliser, à ses frais, des travaux dans le logement qu'il occupe. En contrepartie, le propriétaire lui accorde des avantages définis contractuellement, comme une réduction de loyer, une prolongation de la durée du bail ou une participation à certains frais.

Ce bail se distingue d'un bail classique en intégrant notamment les modalités suivantes :

- la description précise des travaux à réaliser, leur nature, leur durée et leur portée ;
- les engagements de chaque partie, locataire comme propriétaire ;
- les contreparties accordées au locataire en échange des travaux ;
- éventuellement, le rôle d'un tiers accompagnant, garant du bon déroulement du processus.

Il repose sur un principe d'échange équilibré : le locataire investit dans l'amélioration du logement, et le propriétaire reconnaît cet effort par des conditions locatives avantageuses. C'est un outil qui peut permettre de débloquer certaines situations, notamment lorsque le propriétaire n'a pas les moyens d'effectuer les rénovations nécessaires.

Pour être mis en œuvre de manière pertinente, le bail à rénovation suppose :

- un cadre juridique sécurisé et transparent ;
- une durée de bail suffisante pour permettre au locataire d'amortir son investissement ;
- une relation de confiance entre les parties, ou la présence d'un accompagnement structuré ;
- une bonne évaluation des travaux et de leur faisabilité.

Dans le cadre du projet LocaRéno, et en collaboration avec Droits Quotidiens, ce dispositif a été retravaillé pour faciliter son utilisation. Un **modèle de bail** structuré a été rédigé, accompagné d'un **guide d'utilisation** et de scénarios-types illustrant différentes situations concrètes. Ce travail permet d'encadrer l'usage de ce bail de manière professionnelle, sécurisée et reproductible.

Le bail à rénovation constitue un levier pertinent pour favoriser la rénovation du parc locatif privé, à condition d'être correctement encadré et utilisé dans des situations ciblées.



Analyse Juridique du bail à rénovation



Modèle de bail à rénovation



Modèle d'avenant de bail à rénovation



Guide d'utilisation du modèle de bail



Enregistrement de la séance d'info du 23.09.25



Présentation de la séance d'info du 23.09.25

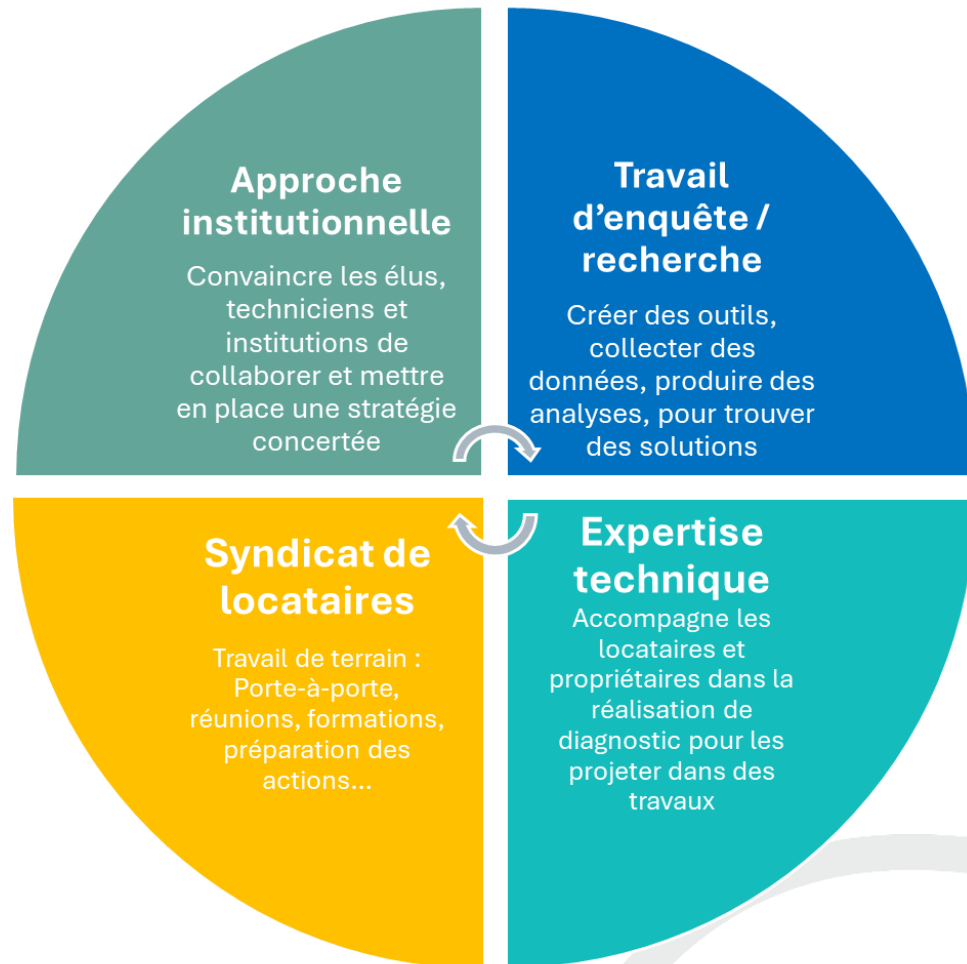


FAQ bail à rénovation

www.rapel.be/locareno

Article 50 du décret bail : le locataire prend à sa charge des travaux qui relèveraient normalement de la responsabilité du bailleur, et ce en échange d'une contrepartie

Le projet



LOCARÉNO

Créer des solutions adaptées aux locataires et bailleurs, à la recherche d'une situation gagnant-gagnant.

Accompagner locataires et propriétaires pour comprendre ses droits et ses responsabilités.



CAROLOCATAIRES
ENSEMBLE

Deinze VVSG
Het Land van Nevele

Expertise technique

Propriétaires et locataires... Ensembles dans un besoin d'accompagnement

- Comprendre ses droits et responsabilités
- Se faire convaincre et se projeter dans des travaux ambitieux
- Une vision claire sur le portefeuille
- Être rassuré, gagner en confort, établir des relations de confiance

La recherche d'une situation gagnant-gagnant

Expertise technique

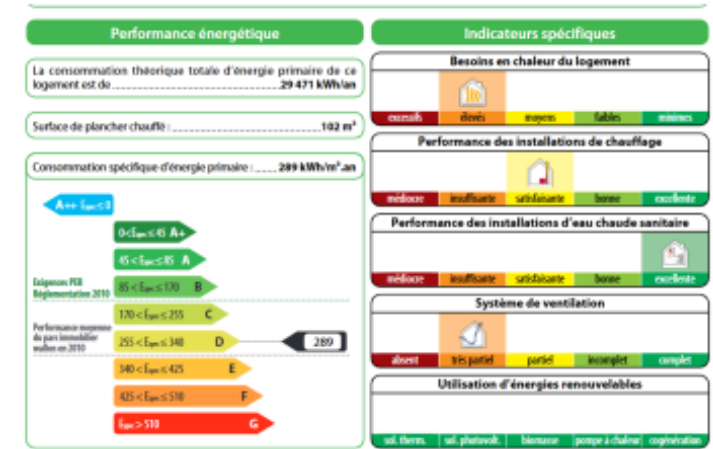
Analyse de documents : Bail, PEB, factures, décomptes...

Comprendre la relation contractuelle

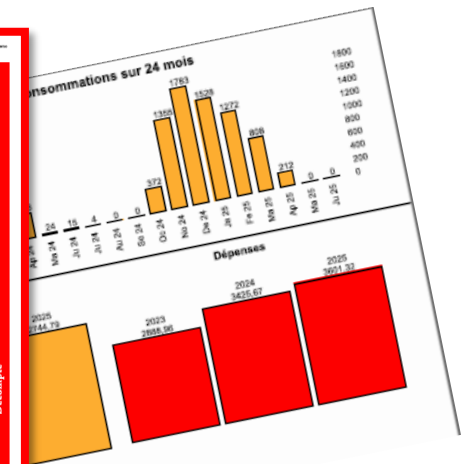
Objectiver le vécu, le mal-être en logement

Des pistes pour changement de comportement ou

Des travaux de rénovation



DECOMPTÉ INDIVIDUEL APPARTEMENT			
Charges	INDIVIDUEL	ILS	APPARTEMENT
1. FRAIS DE CHAUFFAGE			
Unités consommées	28,660,00		7,397,26
Prix de vente	9,320,01		6,322,91
→ Valeur des frais fixes		9,290,00	2,362,36
% des frais	30,55	%	
Quotient utilisé pour répartir les frais fixes	11,00		1,00
Prix de vente	362,210,07		362,210,07
→ Valeur des frais	3,694,34		962,21
Total chauffage	12,984,34		3,324,57
Total des frais de chauffage	13,282,74		3,746,93
2. FRAIS GÉNÉRAUX			
Quotient utilisé pour répartir les frais généraux - 1	9,00		1,00
Prix de vente	794,244,64		794,244,64
→ Valeur des frais généraux - 1	81,00,00		794,21
Total des frais généraux	81,00,00		794,21
3. FACTURE TECHEM			
Nombre de reporteurs	71,00		7,00
Prix unitaire	7,00		7,00
→ Valeur de répartition des reporteurs		501,28	49,42
Nombre de relevés intermédiaires	2		2,00
Prix unitaire	35,00		70,00
→ Valeur des relevés intermédiaires		130,00	130,00
Montant de la TVA			49,00
Total des factures Techem			49,00
4. TOTAL GÉNÉRAL			
Total des dépenses	21,142,97		3,691,32
→ Valeur des provisions	23,889,00		2,362,36
A payer			1,249,00



#VVGklimaatdag

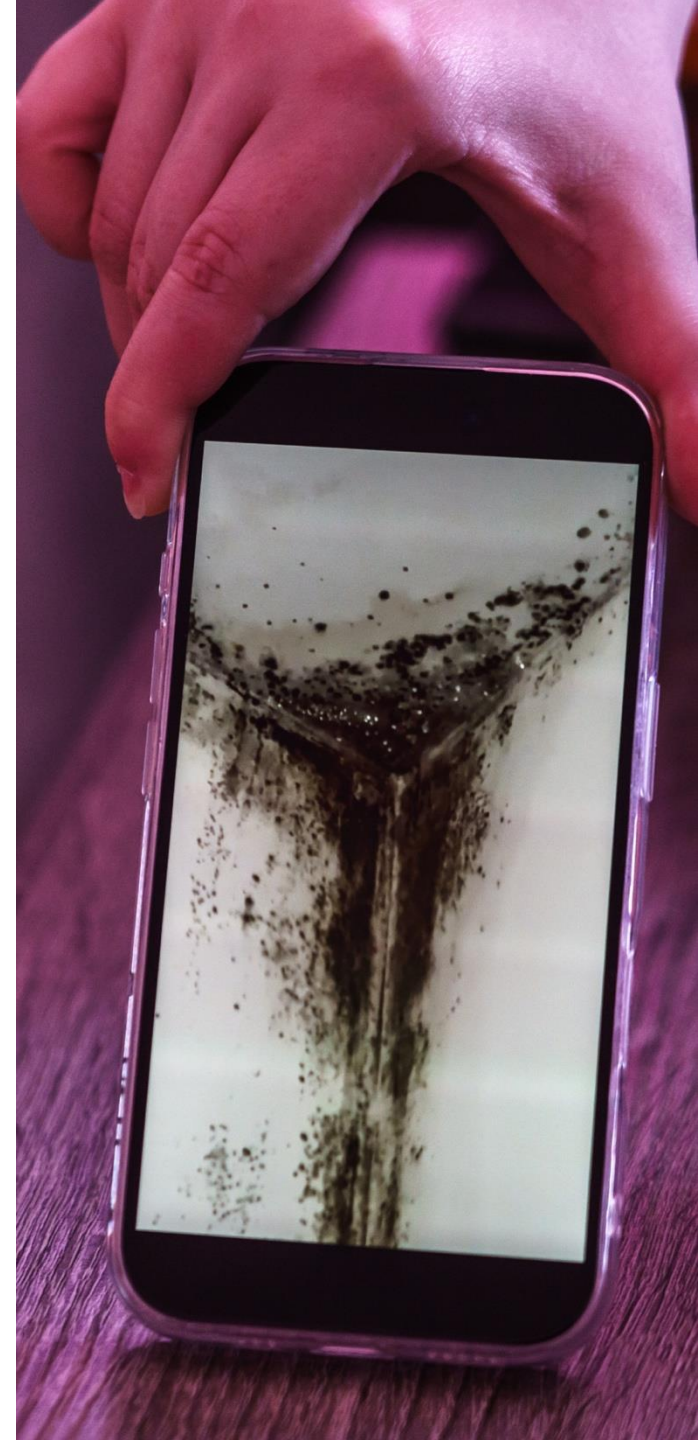
Expertise technique

Des visites de terrains et des diagnostics techniques

Confronter les témoignages et le logement et mieux comprendre la situation

Un mi-chemin entre une exploration de travailleur de première ligne et l'expertise type auditeur/architecte

Des pistes de solutions et des arguments pour convaincre



#VVSGklimaatdag

Expertise technique

Conseiller, diriger et coordonner l'accompagnement à la rénovation énergétique

Etape externalisée à des professionnels du secteur

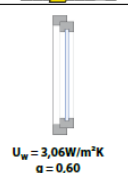
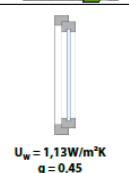
Pas d'apport de connaissances conséquent

Un rôle de relais, facilitation et médiation

Présentation générale Situation initiale Situation après travaux de rénovation Conclusion Audit n°: A20260422002280/05 14

DÉTAILS DES TRAVAUX DE RÉNOVATION

1 F2 : Châssis PVC séjour - Remplacement complet 9,55 m² Voir brochure p. 61

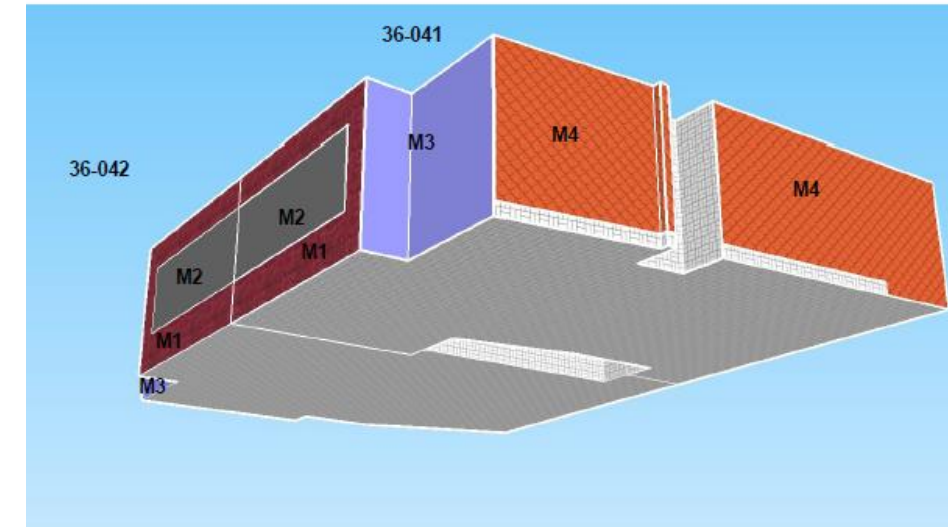
AVANT AMELIORATION			APRES AMELIORATION		
Simple fenêtre			Simple fenêtre		
DV - sans autre information	$U_g = 3,1 \text{ W/m}^2\text{K}$		DV haut rendement - instal. >= 2000	$U_g = 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$	
Châssis PVC - type inconnu	$U_f = 2,0 \text{ W/m}^2\text{K}$				
		$U_w = 3,06 \text{ W/m}^2\text{K}$ $g = 0,60$			$U_w = 1,13 \text{ W/m}^2\text{K}$ $g = 0,45$

Les châssis remplacés dans le cadre des travaux doivent respecter une valeur U_w moyenne maximum, pondérée par surface, pour être éligible aux primes Habitation. Les caractéristiques techniques sont disponibles sur le site energie.wallonie.be

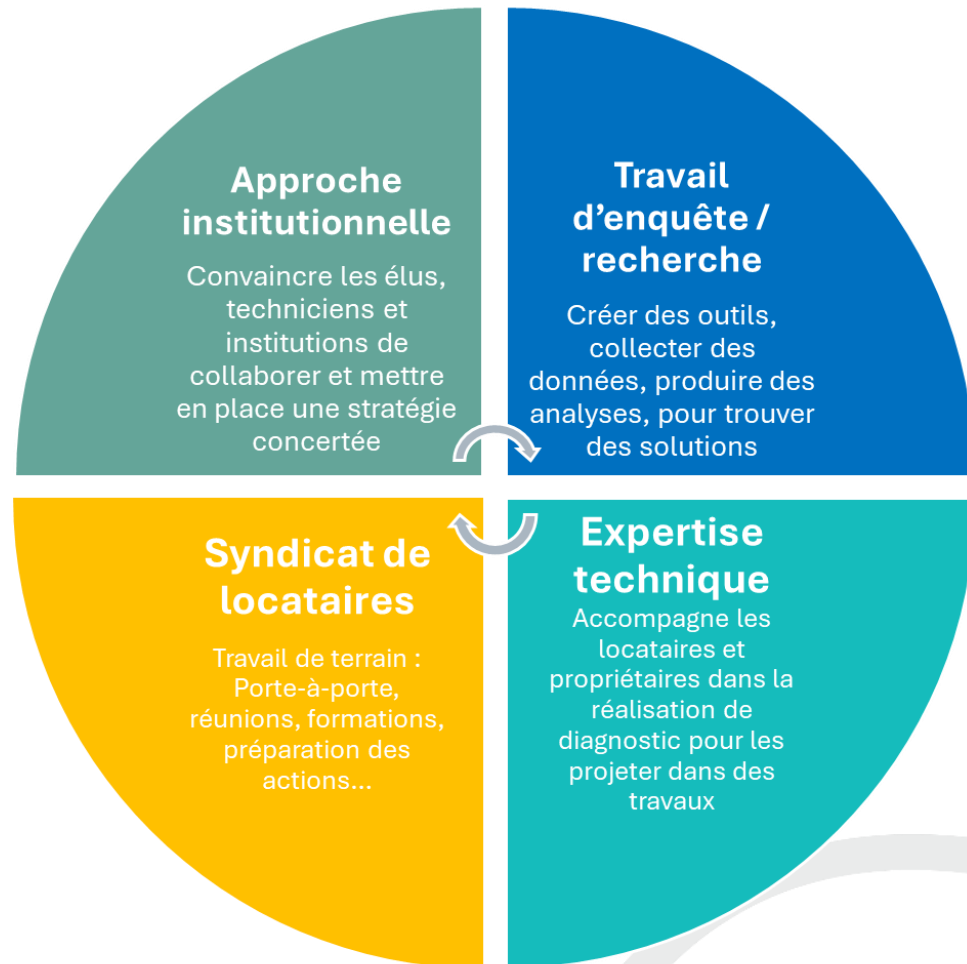
2 M1 : Façade av aspect briques - Isolation par l'intérieur 12,75 m² Voir brochure p. 64

AVANT AMELIORATION-COMPOSITION				APRES AMELIORATION-COMPOSITION			
Composition	épaisseur [m]	λ [W/mK]	R_{sp}/λ [m ² K/W]	Composition	épaisseur [m]	λ [W/mK]	R_{sp}/λ [m ² K/W]
Briques pleines	0,09	1,49	0,06	Briques pleines	0,09	1,49	0,06
Béton (type inconnu)	0,29	1,7	0,17	Béton (type inconnu)	0,29	1,7	0,17
Résistances superficielles R_{si} + R_{se}	-	-	0,17	Fibres bois HD 0,038 W/mK à enduire	0,04	0,038	1,05
				Enduit de finition à base de chaux	0,01	0,7	0,01
				Résistances superficielles R_{si} + R_{se}	-	-	0,17
R_{total} = somme de tous les R de la paroi			0,4	R_{total} = somme de tous les R de la paroi			1,47
			$U = 1/R_{total} = 2,49 \text{ W/m}^2\text{K}$				$U = 1/R_{total} = 0,68 \text{ W/m}^2\text{K}$

L'isolant placé dans le cadre des travaux sur une paroi doit respecter une valeur R minimum pour être éligible aux primes Habitation. Les caractéristiques techniques sont disponibles sur le site energie.wallonie.be



Le projet



Créer des solutions adaptées aux locataires et bailleurs, à la recherche d'une situation gagnant-gagnant.

Accompagner locataires et propriétaires pour comprendre ses droits et ses responsabilités.



**CAROLOCATAIRES
ENSEMBLE**

Deinze **VVSG**
Het Land van Nevele

Le rôle de la ville

Multiplicité des situations

Un manque de politique/de moyens/d'incitants pour rénover le parc locatif.

Divergence d'intérêt, Split incentive et dilemme propriétaire-locataire.

Asymétrie d'information et de pouvoir

Créer des solutions adaptées aux locataires et bailleurs, à la recherche d'une situation gagnant-gagnant.

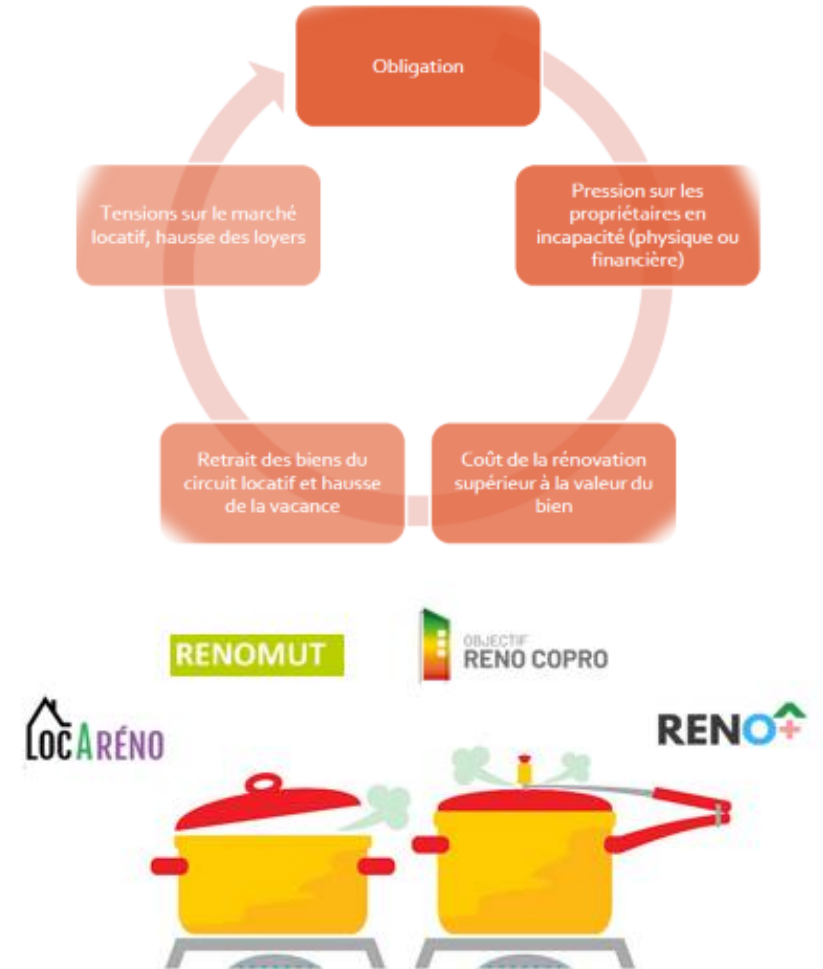
Accompagner locataires et propriétaires pour comprendre ses droits et ses responsabilités.

Le rôle de la ville

Un parc locatif marquant par son hétérogénéité.
Pas de recette miracle... MAIS :

- **Un cadre légal et politique encourageant & contraignant**
- Le développement de solutions diversifiées
- Le soutien à des initiatives visant à accélérer les travaux

Sont les clés afin de rénover un parc privé vieillissant

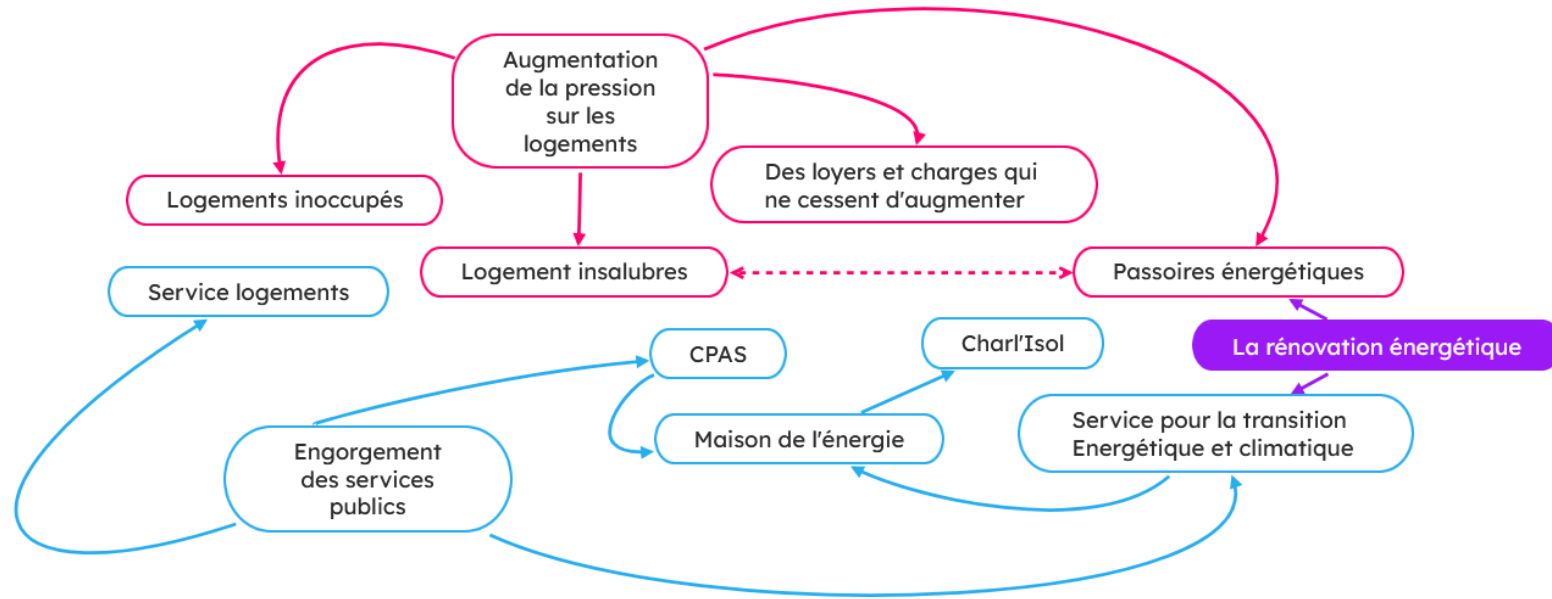


Le rôle de la ville

Voir la transversalité derrière la rénovation énergétique du parc locatif privé.

On parlerait d'amélioration de la disponibilité de logements sains, dignes et abordables.

Améliorer l'interconnaissance des différents services



Le rôle de la ville

Charl'Isol (PLRE)

- Plateforme qui accompagne les propriétaires précaires (principalement occupants, donc).

Maison de l'Energie (CPAS)

- Aide matérielle et financière en matière d'énergie et information à la maîtrise des consommations énergétiques.

Service POLLEC (Ville)

- Mise en œuvre et le suivi de leur plan d'action Energie Durable et Climat avec décentralisation du parc résidentiel au CPAS

Service Logement (Ville)

- En charge, notamment de la lutte contre l'insalubrité.

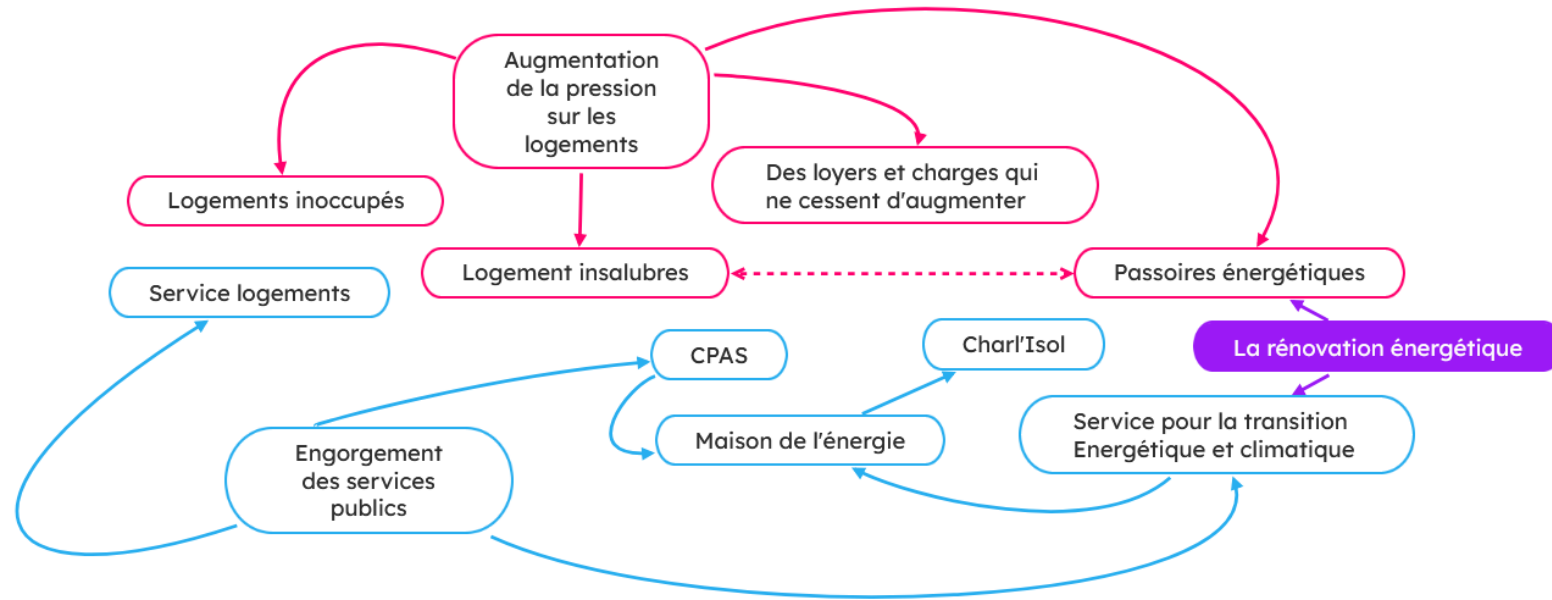
Le rôle de la ville

Une stratégie transversale et ambitieuse contre l'inoccupation et l'insalubrité.

Diminuer la tension sur le marché.

Changer des sanctions qui retirent des biens du marché à des sanctions qui créent des opportunités pour améliorer les logements.

Considérer la précarité des occupants et pas seulement des propriétaires.



Le rôle de la ville

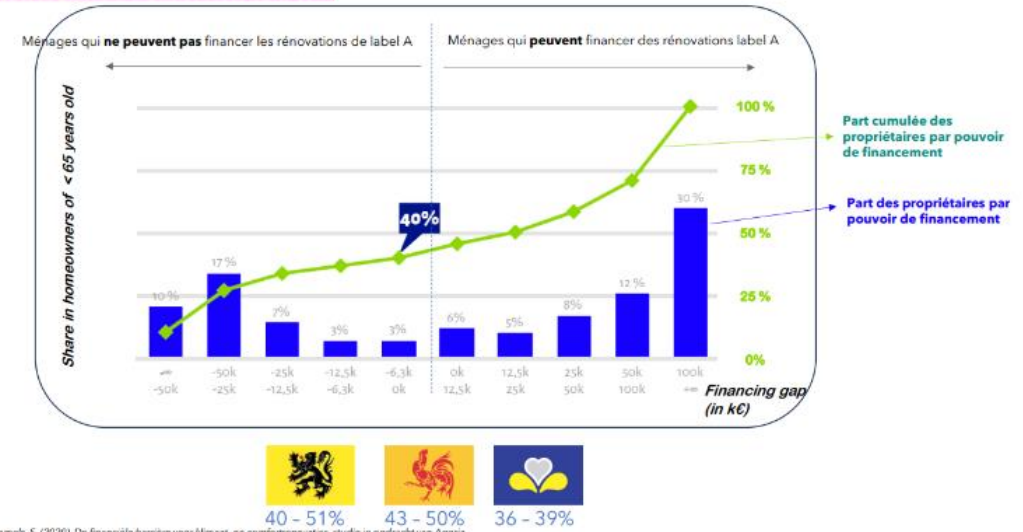
Responsabilisation des toutes les parties prenantes du parc locatif.

Des mesures proportionnées et adaptées.

A Charleroi, les locataires rencontrés ont souvent des bailleurs avec un profil similaire. Multipropriété, immeubles de rapport, profil socio-économiques robuste.

Une équité à trouver entre soutien et sanction.

Environ ~50% des propriétaires ne sont pas en mesure de financer leurs travaux de rénovation



Source: Abrecht, J. & Hamele, S. (2020). De financiële barrière voor klimaat- en comfortrenovaties, studie in opdracht van Agoria

Tableau 15 : Portefeuille de logements des particuliers possédant au moins une partie de logement dans le centre considéré – caractéristiques de population

N_LOG	Charleroi	Liège	Namur	Mons
1	67,8%	77,9%	63,6%	80,7%
2	19,4%	12,5%	21,1%	12,4%
3	6,0%	4,4%	6,8%	3,1%
4	2,6%	2,0%	3,1%	1,3%
5	1,4%	1,1%	1,7%	0,7%
6+	2,8%	2,2%	3,7%	1,7%
Min	1	1	1	1
Max	487	86	487	139
moyenne	1,71	1,50	1,84	1,41
Écart-type	2,665	1,656	3,253	1,694

SPF Economie, Micro-données Census 2011 et calculs propres

#VVGklimaatdag

Le rôle de la ville

Un soutien aux initiatives visant la rénovation énergétique des logements.

Apport d'une expertise technique :

- expertise qualitative, à mi-chemin entre les services actuels et les offres de services professionnels.
- un soutien pour bien diagnostiquer les situations de mal logement.
- aider à convaincre pour la réalisation de travaux



VVSG

Vereniging van
Vlaamse Steden
en Gemeenten

!Deinze

Het Land van Nevele



Merci pour votre attention !

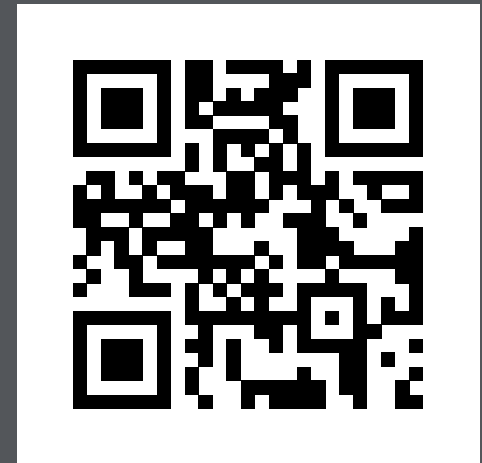
Notre site internet

Des questions?



LOCARÉNO
coordination.locareno@rapel.be
0471/12.13.04
Avenue Georges Truffaut, 20
4020 Liège
info@rapel.be | www.rapel.be
n° d'entreprise 0846.689.937

Killian ROUSSEAUX
Chargé de projet LocaRéno



www.rapel.be/locareno

VVSG Vereniging van
Vlaamse Steden
en Gemeenten

Deinze
Het Land van Nevele

Annexes

Exemple cas concret :

Une enquête insalubrité avec un diagnostique erroné, sans aucune responsabilité mise en évidence

Aucune piste de solution pour l'amélioration du logement

Pas d'apport supplémentaire, de développement d'arguments technico-économiques pour convaincre et accompagner locataires et bailleurs

La PLRE, qui est limitée dans ses profils cibles et également dont l'expertise est limitée pour la typologie de grands immeubles de rapport.



#VVSgklimaatdag

Dank aan onze partners

!Deinze
Het Land van Nevele



 **Belfius**

 **elia group**

ETHIAS

fluvius.

 **proximus NXT**

veb⁺

#VVSgklimaatdag

Laat weten wat je ervan vond

