Accompagnants

Pouvoirs publics

POURQUOI S'ATTAQUER AU PARC LOCATIF PRIVÉ ?

ET COMMENT IMPLIQUER LES LOCATAIRES DANS LA RÉNOVATION?



CONSTATS

La part de logements occupés par un locataire représente 36,2% des logements en Wallonie[1]. Sa prise en compte est donc indispensable pour atteindre les objectifs de rénovation du parc résidentiel d'ici à 2050. Malheureusement, le taux de rénovation du parc locatif est extrêmement faible si on se base sur la part qu'il représente dans les aides régionales à la rénovation[2]. Plus largement, les dispositifs d'aides et de soutien à la rénovation énergétique sont principalement conçus pour toucher des propriétaires occupants et sont très peu adaptés aux spécificités du parc locatif privé.

L'objectif de cette fiche est de présenter brièvement les spécificités du parc locatif privé en matière de rénovation énergétique. Ces spécificités concernent sa distribution dans le parc résidentiel régional, la plus grande fragilité des locataires, leur faible poids dans la prise de décision en matière de rénovation et les risques auxquels ils sont exposés en cas de travaux. Ces difficultés propres à ce statut d'occupation plaident pour une meilleure caractérisation des situations pour développer des approches adaptées et déterminantes dans le but d'initier des rénovations énergétiques.

1 Source : Census 2021, IWEPS, Disponible en ligne. URL : walstat.iweps.be

2 Une étude de 2019 montre qu'un très faible nombre de propriétaire (1,2%) ayant mobiliser des aides ont effectué des travaux dans les logements qu'ils mettent en location. ICEDD, Soncom & Dr. Grégoire Wallenborn (2019), « Evaluation des impacts des récentes réformes de l'octroi des primes et prêts « énergie et logement » en Wallonie ». Disponible en ligne. URL : https://www.iweps.be/publication/evaluation-impacts-recentes-reformes-de-loctroi-primes-prets-energie-logement-wallonie/

QUE REPRÉSENTE LE PARC LOCATIF EN WALLONIE ?

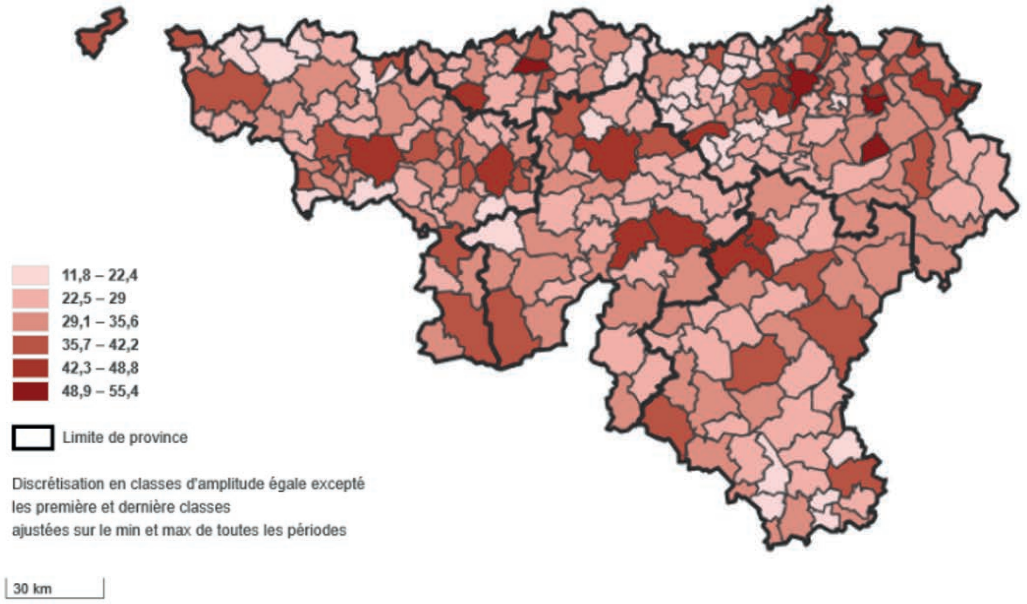
Avec plus d'un tiers de logements occupés en Wallonie, le parc locatif représente une part relativement faible du parc résidentiel par rapport à la propriété (63,8%[3]). Cependant, cette moyenne régionale cache des différences parfois importantes entre territoires. Dans les grandes villes et certaines villes moyennes, la part de locataires est beaucoup plus importante comme à Liège (55,4%), Ottignies-Louvain-la-Neuve (52,2%), Verviers (51,4%), Charleroi (45,2%) et Namur (46,8%).

À l'intérieur d'une même localité, comme à Liège, de fortes variations peuvent être observées entre les quartiers, avec une concentration du parc locatif dans le centre-ville et des espaces pour les propriétaires dans les quartiers périphériques[4]. Cette distribution géographique du parc locatif implique la prise en compte des spécificités des territoires dans l'élaboration d'une stratégie de rénovation énergétique.

3 Source : Census 2021, IWEPS, Disponible en ligne. URL: walstat.iweps.be

4 Ville de Liège, « Atlas de la Ville de Liège », Disponible en ligne, URL : https://www.liege.be/fr/vie-communale/services-communaux/urbanisme/publications/atlas-de-liege

Part de logements occupés par un locataire (%) [01/01/2021] [IWEPS - Census 2021 - ménages]



Edition septembre 2026 + CC BY-NC : Utilisation libre mais non commerciale, avec mention de l'auteur

LE DILEMME PROPRIÉTAIRE-LOCATAIRE

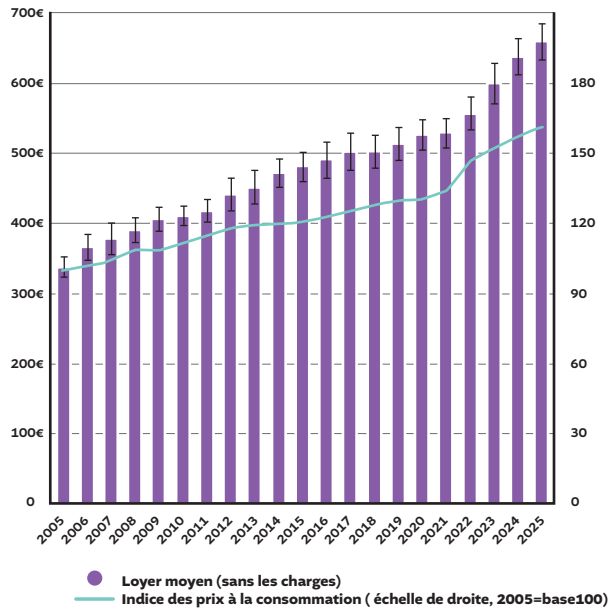
Un propriétaire-bailleur n'a bien souvent pas d'intérêt direct à investir pour améliorer la performance énergétique de son bien. C'est à lui de financer les travaux nécessaires qui profiteront en premier lieu au locataire par l'amélioration de son confort et la réduction de ses factures énergétiques. À l'inverse, si le locataire paie un "loyer chaud" (c'est-à-dire un loyer qui comprend la valeur et le coût énergétique), ce dernier sera moins enclin à adopter des comportements économes en énergie. Ce phénomène, spécifique au parc locatif privé s'appelle le "dilemme propriétaire-locataire" et a pour effet de ralentir le rythme des rénovations au sein de ce statut d'occupation.

La réno-procrastination des propriétaires-bailleurs désigne l'absence d'initiative à rénover leurs biens par manque d'intérêt, d'information ou de contrainte suffisante pour les amener à effectuer les travaux nécessaires. La recherche d'un rendement locatif élevé conduit également à retarder les travaux au maximum. Cette réno-procrastination se traduit concrètement par un coût élevé pour les locataires qui doivent faire face aux conséquences d'un logement passoire pour leur portefeuille, leur santé et leur confort.

LA FRAGILITÉ DU STATUT DE LOCATAIRE

En région wallonne, le prix des loyers est faiblement régulé[5]. La fixation des loyers à l'entame d'un contrat de location est, par exemple, laissée à la libre appréciation des parties[6]. Résultat : les loyers ont tendance à augmenter plus rapidement que l'évolution du coût de la vie mesurée par l'indice des prix à la consommation.

ÉVOLUTION DES LOYERS
(du marché privé et des logements sociaux)



Highcharts / Source(s) : SILC, Calculs : IWEPS (loyers) et Statbel (indices des prix à la consommation)

Source : IWEPS[7]

Le statut de locataire est davantage associé à une fragilité financière liée au logement et à une moindre qualité de celui-ci. À titre d'exemple, les locataires privés sont environ deux fois plus souvent exposés à des problèmes d'humidité dans leur logement que des pleins propriétaires.

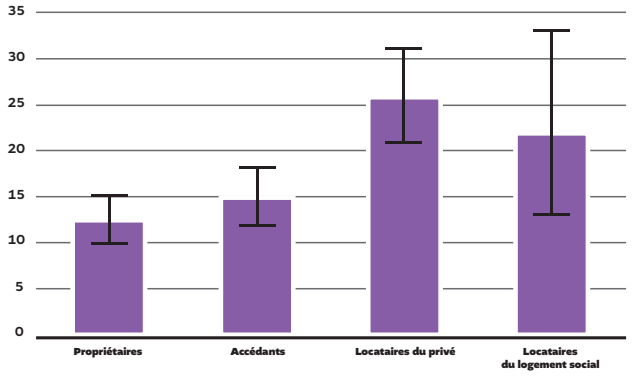
5 Notons qu'une régulation existe à travers des dispositifs administratifs et juridiciaires mais que la mobilisation de ces dispositifs par les locataires est loin d'être acquise en raison de différentes barrières rencontrées. Voir : Jandrain, L. (2017 :), "Accès aux logements locatifs et privés, où en sommes-nous aujourd'hui en Wallonie ?"

6 La grille des loyers instaurée en 2016 par le Gouvernement wallon n'a qu'une valeur indicative. Elle a été conçue comme un outil d'amélioration de l'information du marché locatif et permet d'identifier des loyers élevés par rapport à la moyenne. Elle ne devient contraignante pour les propriétaires-bailleurs qu'en cas de sollicitation de primes habitations régionales.

7 URL : https://www.iweps.be/indicateur-statistique/loyers-en-wallonie/

8 Brunet, S. & Vesentini, F. (2025), Les chiffres-clés de la Wallonie – Edition 2025. IWEPS. Disponible en ligne : https://www.iweps.be/publication/cc2025/cc2025-web/

PROPORTION DE PERSONNES
VIVANT DANS UN LOGEMENT HUMIDE

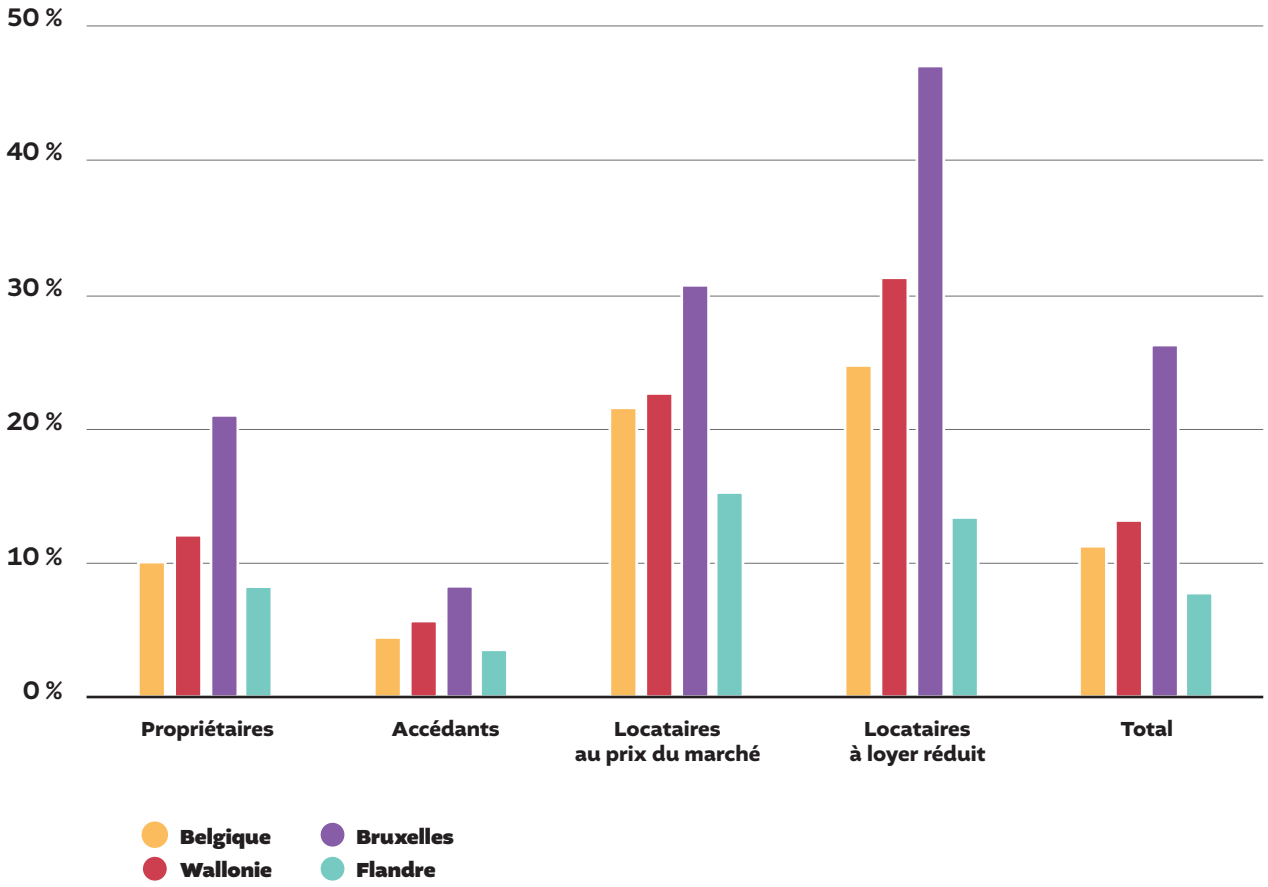


Source : SILC 2024, Calculs IWEPS[8]

Edition septembre 2026 + CC BY-NC : Utilisation libre mais non commerciale, avec mention de l'auteur

De plus, les locataires sont significativement plus exposés à un risque de pauvreté que les propriétaires. Plus d'un locataire sur cinq vit sous le seuil de pauvreté. Selon l'IWEPS, les locataires sont confrontés à « une double peine » : « Non seulement leur revenu est plus faible, mais ils ont plus de frais pour se loger »[9].

TAUX DE PAUVRETÉ SELON LE STATUT DU LOGEMENT



La précarité énergétique concerne plus souvent les locataires comme le montre le Baromètre de la Fondation Roi Baudouin[10]. Alors que la Wallonie compte 29,2% ménages touchés par la précarité énergétique, cela concerne 45,5% des locataires sociaux et 33,0% des locataires, contre 15% des propriétaires. Le rapport pointe en outre une difficulté accrue des locataires du parc privé à mobiliser des aides (tarifs sociaux) lorsqu'ils sont dans des immeubles où la production de chaleur (chauffage et eau chaude) est centralisée.

Le statut de locataire est donc plus souvent associé à une plus grande fragilité résidentielle. Les locataires cumulent souvent des revenus plus faibles avec une moindre qualité des logements et des dépenses plus importantes pour se loger. Cette réalité souligne le potentiel important sur les plans social, économique et environnemental d'une prise en compte prioritaire de ce statut d'occupation dans une stratégie de rénovation du parc résidentiel. Des rénovations énergétiques pour les locataires représentent en outre une opportunité pour réduire les impacts des vagues de chaleur dont la fréquence est de plus en plus élevée.

9 Brunet, S. & Vesentini, F. (2025 : 156)

10 Meyer S. & Coene Jill, (2024), Baromètre de la précarité énergétique 2024. Analyse et interprétation des résultats 2022. Disponible en ligne, URL : https://kbs-frb.be/fr/barometre-de-la-precarite-energetique-2024

Edition septembre 2026 + CC BY-NC : Utilisation libre mais non commerciale, avec mention de l'auteur

LES RISQUES D'UNE RÉNOVATION DU PARC LOCATIF QUI NE PRENDRAIT PAS EN COMPTE LES LOCATAIRES

Une stratégie de rénovation du parc locatif privé doit prendre en compte de potentiels effets négatifs pour les locataires et pour l'offre locative en général.

- La Réno-éviction désigne le risque d'un départ contraint d'un locataire occupant un logement que le propriétaire souhaite rénover.
- L'augmentation de loyer qui annule les bénéfices d'une réduction des consommations alors que les travaux ont permis une mise en conformité.
- Impacts à moyen terme : contraction du parc – vente massive à des marchands du parc ultra dégradé et marché des passoires énergétiques.



MIEUX COMPRENDRE POUR MIEUX CIBLER

Une approche correctement ciblée du parc locatif privé nécessite une meilleure compréhension de sa composition. En effet, les leviers d'accompagnement ou de financement ne sont pas forcément les mêmes pour :

- un immeuble à appartement ou une maison individuelle ;
- un bailleur-investisseur ou un « petit » propriétaire avec un crédit à rembourser ou des locataires en places ;
- un locataire ayant un revenu du travail et qui économise dans le but d'être propriétaire ou un locataire en état de précarité.

Sur base de l'expérience du projet LocaRéno, il apparait nécessaire de caractériser le parc locatif pour déployer des stratégies différentes en fonction de trois paramètres clés : le profil du bailleur, la typologie du logement et le profil du locataire.

En caractérisant chaque situation à partir de ces paramètres, il est possible de mieux comprendre les intérêts et les freins à la rénovation énergétique.

Deux éléments permettent de faire bouger les propriétaires-bailleurs. Le premier est la mise en place de contrainte et d'obligation de rénovation. Il s'agit d'un signal important : l'expérience du gel de l'indexation des loyers pour les logements les moins performants a montré que de nombreux propriétaires-bailleurs se mettent en mouvement pour réaliser des rénovations. Le deuxième élément tout aussi important est l'existence d'incitants en termes financiers et en termes d'accompagnement pour surmonter les blocages actuels.



Edition septembre 2026 + CC BY-NC : Utilisation libre mais non commerciale, avec mention de l'auteur

CONCLUSIONS

Avec 36,2% des logements occupés par un locataire, le parc locatif privé représente une part non négligeable du parc résidentiel en Wallonie. Cette part est encore plus élevée dans les grandes villes et dans certains quartiers. Lorsqu'on observe les conditions de vie des locataires, ceux-ci sont généralement plus exposés au risque de pauvreté, à des logements de moindre qualité et à la précarité énergétique. La rénovation du parc locatif constitue de ce fait un enjeu incontournable sur le plan économique, environnemental et social.

Cependant, les principaux dispositifs de soutien à la rénovation énergétique sont orientés vers les propriétaires occupants. Le parc locatif semble oublié alors même qu'il connait des freins spécifiques en la matière tel que le dilemme propriétaire-locataire.

L'atteinte des objectifs de neutralité carbone à l'horizon 2050 impose de nouvelles réponses destinées au parc locatif. Il s'agit de mettre en place des stratégies ciblées avec l'intégration des locataires concernés pour obtenir des rénovations énergétiques. Celles-ci doivent permettre aux premiers concernés d'améliorer le confort de leur logement, de stabiliser leur occupation, de réduire leur consommation d'énergie et l'impact sur la santé.

POUR ALLER PLUS LOIN

- **Meyer S., 2018, « Secteur résidentiel locatif : le défi de la convergence des intérêts en matière de rénovation énergétique » in Les Echos du logement n°122**
- **Les aides aux propriétaires-bailleurs du FLW :** https://www.flw.be/travaux/aides-aux-bailleurs/
- **Le portail d'informations statistiques locales sur la Wallonie de l'IWEPS :** walstat.iweps.be
- **Baromètre de la précarité énergétique 2024 :** https://kbs-frb.be/fr/barometre-de-la-precarite-energetique-2024



Rassemblement wallon pour le droit à l'habitat ! RAPeL CAROLOCATAIRES ENSEMBLE Wallonie Relance Renobatex

Edition septembre 2026 + CC BY-NC : Utilisation libre mais non commerciale, avec mention de l'auteur