



---

**COMMISSION WALLONNE POUR L'ÉNERGIE**

**PROPOSITION**

CD-16i08-CWaPE-1606

*de*

*'modifications des articles  
15bis du décret du 12 avril 2001 relatif  
à l'organisation du marché régional de l'électricité  
et 16bis du décret du 19 décembre 2002 relatif  
à l'organisation du marché régional du gaz  
portant sur les cas d'autorisations de réseaux privés'*

*rendue en application de l'article 43bis du décret du 12 avril 2001 relatif à  
l'organisation du marché régional de l'électricité*

---

*Le 14 septembre 2016*

**Proposition de modifications des articles  
15bis du décret du 12 avril 2001 relatif à l'organisation du marché régional de l'électricité  
et 16bis du décret du 19 décembre 2002 relatif à l'organisation du marché régional du gaz  
portant sur les cas d'autorisations de réseaux privés**

---

**1. Objet**

Les articles 15bis du Décret électricité et 16bis du Décret gaz disposent que sont autorisés, les réseaux privés dont les consommations des clients résidentiels avuls ne sont que la composante d'un service global qui leur est offert par le propriétaire du site.

L'exigence selon laquelle le service global doit être offert par le propriétaire du site semble toutefois trop restrictive au regard des nouvelles formules de financement qui sont actuellement développées et qui impliquent un démembrement du droit de propriété.

Le projet Your Nature, décrit ci-dessous et présenté à la Direction juridique et la Direction technique de la CWaPE, a mis en évidence l'inadéquation de cette définition.

Le village de vacances Your Nature sera implanté sur une propriété privée de 280 hectares, située en zone de loisirs à Perennes. La société d'investissement met en vente, à destination de particuliers, 200 logements de vacances qui seront implantés sur le site. La formule de financement, basée sur un ruling fiscal et est la suivante : les particuliers achètent une habitation et rétrocèdent l'usufruit de celle-ci à la société d'investissement, gestionnaire du site, pendant une durée de 20 ans. Les espaces et infrastructures communs à l'intérieur du domaine (voiries, espaces verts, restaurants, salles de séminaires, etc.) restent quant à eux pleine propriété de la société d'investissement. A l'issue des 20 ans, les nu-propriétaires des habitations redeviennent plein propriétaires et peuvent soit louer leur bien à la société d'investissement soit en faire un usage personnel ou le mettre eux-mêmes en location. Les personnes qui loueront les maisons de vacances paieront un tarif tout compris au gestionnaire du site (accès aux infrastructures, consommations d'énergie et eau, etc.).

Ce projet n'est pas atypique ; ces formules d'investissement ont tendance à se multiplier (ex : nouveaux logements dans le domaine de vacances « Golden Lakes village » au lac de l'eau d'heure avec le même démembrement du droit de propriété, vente à des particuliers de chambres d'hôtels, de kots dans une résidence tous-services pour étudiants, etc.).

Dans les situations décrites ci-dessus, les consommations en gaz/électricité des personnes louant une habitation de vacances dans un domaine, un kot dans une résidence, etc. ne sont que la composante d'un service global offert sur le site.

Toutefois, même si une interprétation extensive de la législation pourrait être faite, en raison de la rédaction actuelle de l'article, ces situations ne rentrent pas tout à fait dans l'exception prévue par le décret car le gestionnaire du site/ du réseau privé n'est pas toujours entièrement propriétaire du site, celui-ci ne disposant pas de la propriété des unités d'habitation.

La CWaPE propose dès lors de modifier le décret et de remplacer « propriétaire » du site par « gestionnaire » du site, de manière à pouvoir couvrir ce type de réseau ainsi que de supprimer la référence à la location, qui pourrait également s'avérer trop restrictive.

Cette proposition de modification va dans le sens de la définition retenue en Flandre, qui parle de services fournis par le gestionnaire du réseau de distribution privé :

Art. 4.7.1., §2, 1° du Décret sur l'Energie du 8 mai 2009 qui dispose que sont autorisés : « *Les réseaux de distribution privés où la distribution d'électricité ou de gaz naturel a un caractère inhérent et subordonné par rapport à l'ensemble des services fournis par le gestionnaire de réseau de distribution privé au client sous-jacent, comme lors de la location d'un garage, la location d'une chambre d'étudiant, un lieu de séjour dans un parc de loisirs ou un parc de vacances, une chambre dans une maison de repos, la mise en disponibilité d'un stand pour les marchés.* »

## 2. Proposition de la CWaPE

La CWaPE suggère de modifier l'article 15bis du Décret électricité et l'article 16bis du Décret Gaz, lesquels pourraient être rédigés comme suit :

### (Textes consolidés)

- Décret Electricité

[Art. 15bis](#) § 1er. Les réseaux privés sont interdits sauf dans les cas suivants :

1° les réseaux privés dont les consommations des clients avals sont temporaires, d'une durée de douze semaines par an maximum tels les marchés, les évènements, les fêtes foraines,...;

2° les réseaux privés dont les consommations des clients résidentiels avals ne sont que la composante d'un service global qui leur est offert par le ~~gestionnaire-propriétaire~~ du site dans le cadre notamment de l'occupation-tels-la-location de garages, de chambres d'étudiants, de chambre dans une maison de repos ou ~~la location~~ d'une maison de vacances;

3° les habitats permanents, dont la liste est arrêtée par le Gouvernement; dans ce cas, le gestionnaire du réseau privé est la personne physique ou morale assurant la gestion de l'habitat permanent ou son délégué;

4° les réseaux privés situés à l'intérieur d'un même immeuble de bureaux.

- Décret Gaz

[Art. 16bis](#). § 1er. Les réseaux privés sont interdits sauf dans les cas suivants :

1° les réseaux privés dont les consommations des clients résidentiels avals ne sont que la composante d'un service global qui leur est offert par le ~~gestionnaire-propriétaire~~ du site dans le cadre notamment de l'occupation-tels-la-location de garages, de chambres d'étudiants, de chambre dans une maison de repos ou ~~la location~~ d'une maison de vacances;

2° les habitats permanents dont la liste est arrêtée par le Gouvernement; dans ce cas, le gestionnaire du réseau privé est la personne physique ou morale assurant la gestion de l'habitat permanent ou son délégué;

3° les réseaux privés situés à l'intérieur d'un même immeuble de bureau;

4° les réseaux privés de gaz issu de SER développés lorsque le réseau de distribution de gaz ne permet pas un raccordement économiquement justifié de l'installation de production de gaz issu de SER.

Cette proposition de modifications pourrait intervenir dans le cadre du projet de décret-programme qui devrait bientôt être présenté au Gouvernement wallon.

\* \* \*