

# Rapport scientifique n°1

1<sup>er</sup> mars 2016 – 28 février 2017

	<p><u><a href="#">Energ-Ethic</a></u></p> <p>ou</p> <p><b>Comment mobiliser les propriétaires-bailleurs pour une rénovation « énerg-éthique »</b> (améliore l'efficacité énergétique du logement sans pénaliser les locataires avec une trop forte augmentation des loyers) ?</p> <p> </p>	
<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> ) SBS-EM / Centre Emile Bernheim (CEB) Centre d'Etudes Economiques et Sociales de l'Environnement ( <b>CEESE</b> )	
<b>Auteurs</b>	Sandrine Meyer ( <a href="mailto:sameyer@ulb.ac.be">sameyer@ulb.ac.be</a> ) Dr. Kevin Maréchal ( <a href="mailto:kevin.marechal@ulb.ac.be">kevin.marechal@ulb.ac.be</a> )	
<b>Date</b>	31 mars 2017	

## Table des matières

Table des matières .....	2
Table des illustrations.....	7
Tableaux .....	8
Lexique .....	9
Résumé public actualisé.....	10
1 Introduction et contexte .....	13
2 Objectifs et résultats attendus .....	15
3 Méthodologie .....	15
3.1 Approches qualitatives.....	15
3.2 Approches quantitatives .....	16
3.3 Approche participative .....	16
4 Tâches et planification.....	18
4.1 Année 1.....	18
4.2 Année 2.....	19
4.3 Année 3.....	19
4.4 Horizon temporel et contenu du rapport scientifique .....	20
5 Etat des lieux sur le logement locatif en Région wallonne – split incentive et précarité énergétique .....	22
5.1 Le(s) ‘split incentive(s)’ et la rénovation énergétique.....	22
5.1.1 Introduction.....	22
5.1.2 Contextualisation.....	23
5.1.2.1 Enjeu environnemental et stratégique.....	23
5.1.2.2 Enjeu sociétal.....	24
5.1.2.3 Synergies et trade-offs .....	25
5.1.3 Définition et cadre théorique autour du ‘split incentive’ .....	26
5.1.3.1 Brève introduction à la théorie économique .....	26
5.1.3.2 La théorie confrontée à la pratique : le ‘energy efficiency gap’.....	26
5.1.3.3 Le problème agent-principal ou le ‘split incentive’ .....	27
5.1.3.4 Conséquences.....	29
5.1.3.5 Réponses apportées aux ‘défaillances du marché’ .....	29

5.1.4	Le défi de la massification .....	30
5.2	La précarité énergétique et le logement en Région wallonne .....	32
5.2.1	Introduction.....	32
5.2.1.1	Contexte .....	32
5.2.1.2	Contenu de la synthèse .....	32
5.2.2	Qu'est-ce que la précarité énergétique ?.....	33
5.2.2.1	Définition .....	33
5.2.2.2	Causes et conséquences de la précarité énergétique.....	34
5.2.3	Comment mesurer la précarité énergétique ?.....	35
5.2.3.1	Première situation : dépenses énergétiques trop élevées.....	36
5.2.3.2	Seconde situation : une restriction de la consommation énergétique.....	36
5.2.3.3	Troisième situation : le ressenti .....	36
5.2.3.4	Résultats globaux du baromètre pour la Belgique en 2013.....	36
5.2.4	La précarité énergétique et le logement en Région wallonne .....	37
5.2.4.1	Résultats du baromètre de la précarité énergétique en Wallonie.....	37
5.2.4.2	Logements et précarité énergétique en Région wallonne .....	38
5.2.4.3	Précarité énergétique urbaine .....	41
5.2.5	Synergies potentielles entre enjeux environnementaux et sociaux .....	42
	Les indicateurs du baromètre de la précarité énergétique .....	47
5.3	Conclusions.....	48
6	Evaluation des mesures existantes en Région wallonne pour promouvoir la rénovation énergétique .....	49
6.1	Introduction.....	49
6.1.1	Une thématique multi-niveau .....	50
6.1.2	Une thématique transversale.....	50
6.1.3	Une ambition très élevée .....	51
6.2	Inventaire et analyse des mesures existantes en Région wallonne favorisant l'efficacité énergétique(-éthique ?) des logements.....	51
6.2.1	Régulation.....	52
6.2.1.1	Niveau de performance énergétique .....	52
6.2.1.2	Contrat de bail de rénovation .....	53
6.2.2	Incitants économiques et financiers .....	54
6.2.2.1	Primes et subsides.....	54
6.2.2.1.1	Primes énergie.....	55

6.2.2.1.2	Primes rénovation .....	56
6.2.2.1.3	MEBAR.....	57
6.2.2.2	Prêts à taux bonifiés ecopacks et rénopacks.....	57
6.2.2.2.1	Ecopacks .....	59
6.2.2.2.2	Rénopacks .....	59
6.2.2.3	Prêts et primes pour la remise sur le marché de logements (insalubres).....	59
6.2.2.4	UREBA.....	60
6.2.2.5	Fiscalité.....	60
6.2.2.5.1	Déductibilité des emprunts hypothécaires .....	61
6.2.2.5.2	Réduction d'impôt sur les dépenses associées à des travaux économiseurs d'énergie .....	62
6.2.2.5.3	Taxation des revenus immobiliers à l'impôt .....	63
6.2.2.5.4	Précompte immobilier.....	63
6.2.2.5.5	TVA à taux réduit.....	64
6.2.2.6	Certificats verts en Wallonie .....	64
6.2.3	Sensibilisation (information, formation et accompagnement).....	65
6.2.3.1	Au niveau des propriétaires et locataires (porteurs de projet).....	65
6.2.3.2	Au niveau des professionnels.....	66
6.3	Conclusions.....	67
6.3.1	Constats généraux.....	67
6.3.2	Constats spécifiques pour les propriétaires-bailleurs / locataires .....	68
6.3.3	Constats spécifiques concernant les copropriétés.....	69
7	Etudes de cas de mesures ou de projets pilotes inspirants (benchmark).....	70
7.1	Introduction.....	70
7.2	Régulation « classique » .....	70
7.2.1	Normes minimales d'efficacité énergétique (UK, RF) .....	70
7.2.1.1	Seuil minimal d'efficacité énergétique pour les logements loués (UK).....	70
7.2.1.2	Obligation d'isoler les toitures des logements en Région flamande.....	71
7.2.1.3	Discussion .....	71
7.2.2	Régulation des loyers (G, NL, RBC, RW) .....	72
7.2.2.1	Mietspiegels allemands.....	74
7.2.2.1.1	Contexte .....	74
7.2.2.1.2	Mécanisme des Mietspiegels .....	75
7.2.2.1.3	Mietspiegel, split incentive et rénovation énergétique.....	77

7.2.2.2	Grilles indicatives des loyers en Régions wallonne et bruxelloise .....	79
7.2.2.3	« Loyer chaud » (S, NL) .....	79
7.2.3	Fonctionnement des copropriétés (F) .....	81
7.2.3.1	Le dispositif « MurMur » .....	82
7.3	Régulation et nouveaux types de contrat .....	83
7.3.1	On-bill repayment (USA, UK) .....	83
7.3.1.1	Introduction .....	83
7.3.1.2	Le Green Deal .....	84
7.3.1.2.1	Contexte .....	84
7.3.1.2.2	Caractéristiques .....	84
7.3.1.2.3	Efficience – efficacité .....	85
7.3.1.2.4	Critiques liées à l'échec du système .....	85
7.3.1.2.5	Eléments de réflexion en cas de transposition à la Région wallonne .....	86
7.3.2	Service (public) intégré d'efficience énergétique - Tiers financement / investissement et contrat de performance énergétique .....	87
7.3.2.1	Société d'Economie Mixte Energies Positif (F) .....	88
7.3.2.2	SPEE Picardie Pass Renovation .....	90
7.3.2.3	GRE Liège et le projet RenoWatt .....	94
7.3.2.4	Eléments de réflexion en cas de transposition à la Région wallonne .....	96
7.3.3	Baux de rénovation et (auto-)rénovation accompagnée .....	97
7.4	Autres .....	98
7.4.1	Rénovation par quartier (Warm Zones et HEEPS, revitalisation urbaine) .....	98
7.4.1.1	Warm Zones programmes .....	99
7.4.1.2	Home Energy Efficiency Programmes for Scotland : ABS .....	100
7.4.1.3	Principaux constats .....	100
7.4.2	Nouveaux 'business models' privés .....	100
7.4.2.1	Social impact capital – Fonds Inclusio (B) .....	100
7.4.2.1.1	Introduction et présentation .....	100
7.4.2.1.2	Gestion des coûts de chantier .....	101
7.4.2.1.3	Projets réalisés et en cours .....	102
7.4.2.1.4	Place de la rénovation et de l'efficience énergétique dans les projets .....	103
7.4.2.2	Sociétés coopératives .....	103
7.5	Conclusions .....	104
8	Tâche 4 – Collecte de données statistiques régionales et par centre urbain .....	106

8.1	Introduction.....	106
8.2	Sources de données exploitables .....	107
8.2.1	Documentation patrimoniale et Cadastre.....	107
8.2.2	Enquête sur le budget des ménages .....	108
8.2.3	Enquête EU-SILC sur les conditions de vie .....	108
8.2.4	Banque Carrefour des Entreprises .....	109
8.2.5	Le Censur 2011 .....	109
8.3	Données régionales sur le logement (locatif) et les propriétaires-bailleurs .....	111
8.3.1	Part du marché résidentiel locatif hors SLSP.....	111
8.3.2	Les immeubles / buildings à appartements et copropriétés.....	114
8.3.3	Age du parc de logements.....	116
8.4	Données locales : le secteur du logement (locatif) à Liège, Charleroi, Namur et Mons.....	117
8.4.1	Logement, consommation d'énergie et émissions .....	117
8.4.2	BCE et copropriétés.....	118
8.4.3	Principales caractéristiques du parc de logements à Liège, Charleroi, Namur et Mons .....	120
8.4.3.1	Part de logements construits après 1981 et entre 2006 et 2011 .....	121
8.4.3.1.1	Logements construits après 1981 .....	121
8.4.3.1.2	Logements construits entre 2006 et 2011 .....	122
8.4.3.2	Part des logements loués .....	123
8.5	Conclusions.....	123
8.5.1	Choix de la base de données – année 3 .....	123
8.5.2	Enjeux locaux et synergies potentielles au niveau communal.....	124
9	Conclusion générale et perspectives.....	125
10	Bibliographie.....	128
	Littérature.....	128
	Sites internet consultés .....	132

## Table des illustrations

ILLUSTRATION 1 : DIAGRAMME PERT DU PROJET ENERG-ETHIC.....	18
ILLUSTRATION 2 : DIAGRAMME GANTT DU PROJET ENERG-ETHIC.....	21
ILLUSTRATION 3 : LES 5 INDICATEURS DU BAROMÈTRE DE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE EN BELGIQUE (DELBEKE B. ET MEYER S., 2015) .....	36
ILLUSTRATION 4 : RECOUPEMENTS ENTRE LES TROIS FORMES DE PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE EN 2013 (DELBEKE B. ET MEYER S., 2015) .....	37
ILLUSTRATION 5 : LE SCHÉMA CONTRACTUEL (GAUCHE) ET LE PLAN DE FINANCEMENT D'UNE OPÉRATION (DROITE) DE LA SEM ENERGIES POSIT'IF (BERTHIER, 2013).....	89
ILLUSTRATION 6 : RÉSULTATS ENGRANGÉS PAR LA SEM ENERGIES POSIT'IF SUR LA PÉRIODE 2013-2015 (RAPPORT D'ACTIVITÉS SEM ENERGIES POSIT'IF 2015).....	90
ILLUSTRATION 7 : FONCTIONNEMENT DU MÉCANISME DE TIERS FINANCEMENT DÉVELOPPÉ PAR LA SPEE PICARDIE (WWW.PASS- RENOVATION.PICARDIE.FR/WP-CONTENT/UPLOADS/SITES/11/.../MINIDP_PPR.PDF) .....	91
ILLUSTRATION 8 : MODÈLE FINANCIER ET OPÉRATIONNEL DE LA SPEE PICARDIE (CITYNVEST, 2016) .....	93
ILLUSTRATION 9 : DÉTAIL DU MONTAGE FINANCIER D'UN PROJET TYPE DE LA SPEE PICARDIE POUR LA PASS RÉNOVATION (WWW.PASS- RENOVATION.PICARDIE.FR/WP-CONTENT/UPLOADS/SITES/11/.../MINIDP_PPR.PDF) .....	94
ILLUSTRATION 10 : ÉVENTUELLE EXTENSION DES ACTIVITÉS DE RENO WATT À D'AUTRES SECTEURS (HONNAY, 2016) .....	96
ILLUSTRATION 11 : EXTENSION ÉVENTUELLE DES ACTIVITÉS DE RENO WATT AU-DELÀ DE LA PROVINCE DE LIÈGE (HONNAY, 2016) ...	96
ILLUSTRATION 12 : EXEMPLES DE DONNÉES RELATIVES À L'INFORMATION FONCIÈRE (VAN DER KRA ET AL., 2015/17) .....	107
ILLUSTRATION 13 : STRUCTURE DES DONNÉES DU CADASTRE – LE CADASTRE N'EST PAS UN FICHER DES LOGEMENTS (SPF ECONOMIE, 2015/4) .....	108
ILLUSTRATION 14 : COUPLAGE DES DIFFÉRENTES BASES DE DONNÉES POUR LE CENSUS 2011 (SPF ECONOMIE – DG STATISTIQUES) .....	110
ILLUSTRATION 15 : PART DES LOGEMENTS (GAUCHE) ET PART DE LA POPULATION (DROITE) SELON LE RÉGIME DE PROPRIÉTÉ (SPF ECONOMIE, 2015/34 ET 35).....	112
ILLUSTRATION 16 : PART DES LOGEMENTS OCCUPÉS PAR LEUR PROPRIÉTAIRE DANS L'ENSEMBLE DES LOGEMENTS CLASSIQUES OCCUPÉS DANS LES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS (CENSUS 2011) .....	113
ILLUSTRATION 17 : PART DE LOGEMENTS DANS DES BÂTIMENTS AVEC UN SEUL LOGEMENT DANS L'ENSEMBLE DES LOGEMENTS CLASSIQUES OCCUPÉS DANS DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS (CENSUS 2011) .....	115
ILLUSTRATION 18 : CARTOGRAPHIE DE LA PART DE LOGEMENTS OCCUPÉS CLASSIQUES DATANT D'AVANT 1919 (CENSUS 2011)....	116
ILLUSTRATION 19 : PART DES LOGEMENTS OCCUPÉS CONSTRUITS APRÈS 1980 À MONS, NAMUR, CHARLEROI ET LIÈGE (IGEAT, CENSUS 2011) .....	121
ILLUSTRATION 20 : PART DES LOGEMENTS CLASSIQUES OCCUPÉS CONSTRUITS ENTRE 2006 ET 2011 (IGEAT, CENSUS 2011) .....	122
ILLUSTRATION 21 : DISTRIBUTION PAR ÂGE DES PERSONNES DE RÉFÉRENCE RÉSIDANT DANS DES LOGEMENTS CONSTRUITS AVANT ET APRÈS 2006 EN RÉGION WALLONNE (CENSUS 2011).....	122
ILLUSTRATION 22 : PART DES LOGEMENTS OCCUPÉS LOUÉS (IGEAT, CENSUS 2011) .....	123

## Tableaux

TABLEAU 1 : COMPOSITION DU COMITÉ DE SUIVI DU PROJET ENERG-ETHIC AU 30/10/2016 .....	17
TABLEAU 2 : IMPORTANCE RELATIVE DU SECTEUR RÉSIDENTIEL DANS LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE FINALE DE L'ENTITÉ (WALSTAT ET CALCULS PROPRES) .....	24
TABLEAU 3 : INDICATEURS RÉGIONAUX DE PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE (DELBEKE B. ET MEYER S., 2015) .....	37
TABLEAU 4 : TAXONOMIE DES INTERACTIONS ENTRE PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE (PE) ET CHANGEMENT CLIMATIQUE (CC) : CHAMPS ET MESURES DE LUTTE (TRADUCTION LIBRE DE ÜRGE-VORSATZ, D. AND HERRERO, S.T., 2012. BUILDING SYNERGIES BETWEEN CLIMATE CHANGE MITIGATION AND ENERGY POVERTY ALLEVIATION. ENERGY POLICY 49/83–90) .....	45
TABLEAU 5 : DÉTAILS MÉTHODOLOGIQUES SUR LES INDICATEURS REPRIS DANS LE BAROMÈTRE DE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE (HOLZEMER ET AL., 2014A) .....	47
TABLEAU 6 : COMPARAISON DES SYSTÈMES DE RÉGULATION DES LOYERS DANS 5 PAYS EUROPÉENS (HAFFNER ET AL., 2007/13, TRADUCTION LIBRE) .....	74
TABLEAU 7 : CALENDRIER DES MARCHÉS PUBLICS DE RÉNOWATT 2016 ET 2017 (HONNAY, 2016) .....	95
TABLEAU 8 : PARC DE LOGEMENTS CLASSIQUES OCCUPÉS EN WALLONIE EN FONCTION DU TYPE DE BÂTIMENT ET DU RÉGIME DE PROPRIÉTÉ (CENSUS 2011) .....	112
TABLEAU 9 : TAUX DE LOGEMENTS LOUÉS DANS LES PRINCIPAUX CENTRES URBAINS WALLONS (CENSUS 2011) .....	113
TABLEAU 10 : ESTIMATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS OCCUPÉS ET LOUÉS HORS SLSP EN RÉGION WALLONNE ET DANS LES 4 GRANDS CENTRES URBAINS .....	114
TABLEAU 11 : PROPORTION DE MÉNAGES DANS UN LOGEMENT CLASSIQUE CONSTRUIT À PARTIR DE 2006 (CENSUS 2011) .....	117
TABLEAU 12 : IMPORTANCE DU SECTEUR RÉSIDENTIEL DANS LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE FINALE RÉGIONALE WALLONNE ET DE SES GRANDS CENTRES URBAINS (WALSTAT) .....	118
TABLEAU 13 : NOMBRE DE COPROPRIÉTÉS (ACP) ACTIVES ENREGISTRÉES À LA BCE AU 10 NOVEMBRE 2016 À LIÈGE, CHARLEROI, NAMUR ET MONS .....	120

## Lexique

ACP	Association de Copropriétaire
<a href="#">AIS</a>	Agence Immobilière Sociale
<a href="#">APL</a>	Association de Promotion du Logement
<a href="#">AWAC</a>	Agence wallonne de l'air et du climat
<a href="#">BCE</a>	Banque Carrefour des Entreprises
<a href="#">CEFIM</a>	Centre d'Etude et de Formation Immobilière
<a href="#">CEHD</a>	Centre d'Etudes en Habitat Durable
CHRH	Centre Hospitalier Régional de Huy
CPAS	Centre Public d'Action Sociale
CPE	Contrat de performance énergétique
cPEB	Certificat de Performance Energétique des Bâtiments
DJ	<a href="#">Degré-jour</a>
<a href="#">EEEE</a>	European Energy Efficiency Fund
ESCO	Energy Service Company
<a href="#">FEDERIA</a>	Fédération des professionnels de l'immobilier en Wallonie et à Bruxelles
<a href="#">FLW</a>	Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie
FRCE	Fonds de Réduction du Coût global de l'Energie
GES	Gaz à effet de serre
GRE	Groupement de Redéploiement Economique
<a href="#">IWEPS</a>	Institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique
<a href="#">MEBAR</a>	Aide à l'investissement – Energie pour les ménages à revenu modeste
<a href="#">RWADE</a>	Réseau wallon pour l'accès durable à l'énergie
<a href="#">RWDH</a>	Rassemblement wallon pour le droit à l'habitat
SEM	Société d'Economie Mixte
SLSP	Société de Logement de Service Public
<a href="#">SNPC</a>	Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires
SPEE	Service Public intégré d'Efficacité Energétique
<a href="#">SWCS</a>	Société Wallonne du Crédit Social
TVA	Taxe sur la Valeur Ajoutée
UWAIS	Union Wallonne des AIS

## Résumé public actualisé

### Objectif et méthodologie

Le projet Energ-Ethic cherche à déterminer les outils manquants et à proposer les adaptations nécessaires aux mécanismes existants d'aide à la rénovation énergétique des logements en Région wallonne ('policy mix'), pour inciter les propriétaires-bailleurs (autres que SLSP) à rénover leurs biens sur le plan énergétique sans que la répercussion sur les locataires soit disproportionnée (rénovation « énerg-éthique »).

La démarche globale du projet s'appuie sur la combinaison d'une approche qualitative (enquêtes exploratoires, entretiens, focus groups) pour mieux comprendre la typologie et les motivations des propriétaires-bailleurs en Région wallonne et analyser la faisabilité de mécanismes de soutien ou d'incitation développés dans d'autres régions ou pays (benchmark), et d'une approche plus quantitative (analyse de bases de données existantes) cherchant à déterminer la proportion de chaque type de propriétaire-bailleur identifié, l'impact potentiel de l'adoption d'une mesure au niveau wallon, etc. Pour s'assurer d'une cohérence avec le terrain, le projet se veut également participatif au travers de la mise sur pied d'un comité de suivi ouvert aux différents acteurs en lien avec la rénovation « énerg-éthique des logements ».

Le projet s'adresse donc à la fois aux décideurs politiques de différents niveaux de pouvoirs, aux propriétaires-bailleurs, aux locataires, aux entités impliquées dans la rénovation de logements et/ou dans la lutte contre la précarité énergétique.

Il intéresse indirectement le secteur de la rénovation de logements étant donné qu'il a pour objectif de soutenir et inciter les propriétaires-bailleurs à effectuer des rénovations « énerg-éthiques » de leurs biens. Les dispositifs retenus pourraient amener à l'élaboration de nouveaux services et mécanismes de soutien plus en adéquation avec les besoins réels du marché.

### Etat de l'art 'split incentive' et précarité énergétique

Les efforts à consentir par la Belgique, et la Région wallonne en particulier, en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) et d'efficacité énergétique sont considérables pour atteindre les objectifs fixés par l'Union Européenne.

Le secteur des ménages contribue largement à ces émissions et à la consommation d'énergie finale de la Région via le logement notamment. Le secteur résidentiel représente, en effet, environ ¼ de la consommation d'énergie finale de la Région wallonne - voire même plus d'un tiers dans de grands centres urbains comme Liège et Namur - et figure en troisième position des secteurs les plus énergivores après l'industrie et le transport. Or, les statistiques montrent que ce secteur peine à progresser au niveau de l'efficacité énergétique des bâtiments : le nombre de nouveaux logements soumis à la réglementation énergétique est largement minoritaire et le taux de rénovation des logements existants avec demande de permis d'urbanisme ne tourne qu'autour de 1,5%/an.

#### 'Split incentive'

Les raisons invoquées pour expliquer ce phénomène sont notamment la pression démographique (accroissement de la population et du nombre de ménages), mais également l'existence de multiples freins, comme le 'split incentive' entre le propriétaire et le locataire, qui limitent la réalisation du

potentiel théorique d'amélioration de l'efficacité énergétique du parc de logements existants. Or, le parc de logements locatifs en Région wallonne atteint tout de même une proportion de 34% (Census 2011), avec des valeurs oscillant entre 43% et près de 52% dans les grands centres urbains. Un [Policy Brief synthétisant les enjeux et les pistes de solution autour de ce 'split incentive'](#) a été publié fin de l'été 2016.

### *Une synergie inexploitée*

Par ailleurs, le phénomène de la précarité énergétique touche une frange large de la population (un ménage sur cinq en Belgique), notamment une part importante des locataires (ils sont globalement deux fois plus vulnérables que les propriétaires). Il risque de s'aggraver dans les années à venir suite à la hausse attendue des prix des énergies (cf. 'peak oil', investissements dans les nouvelles technologies de réseau et sources d'énergies renouvelables, taxes et contributions liées aux obligations de service public, etc.). La problématique du lien entre les caractéristiques des logements et la précarité énergétique en Région wallonne a été synthétisée dans un [second Policy Brief](#) du projet Energ-Ethic.

Une des seules solutions structurelles identifiées pour enrayer ce phénomène de précarité énergétique, qui touche notamment de plein fouet les locataires en centres urbains, consiste également à améliorer les performances énergétiques des logements. Or, l'essentiel des aides sociales en matière d'énergie se focalise sur l'aspect curatif lié au non-paiement des factures et au risque de coupure nette d'alimentation.

### **Des instruments politiques manquants ou inadaptés, des pistes de solutions**

L'analyse des outils existants en matière de soutien à la rénovation énergétique a montré que d'une part, les mécanismes actuels ne pourront supporter la massification nécessaire des travaux, et que, d'autre part, peu de mécanismes soutiennent ou motivent les propriétaires-bailleurs à la rénovation énergétique (cf. notamment 'split incentive' non résolu). Parmi les mécanismes accessibles aux propriétaires-bailleurs, l'accent est plus mis sur la production de logements (politique de lutte contre le logement vide et l'insalubrité) que réellement l'amélioration de l'efficacité énergétique. La plupart de ces mesures nécessitent de confier la gestion locative du bien à un organisme de type AIS pour assurer des loyers modérés (politique d'accès au logement).

Par ailleurs, le manque de stabilité des incitants sur le long terme est un frein particulièrement important pour les propriétaires-bailleurs et les immeubles en copropriété, qui sont tributaires d'un processus de prise de décision plus long en matière de rénovation. Enfin, les motivations des différents types de propriétaires, tant occupants que bailleurs, sont généralement plus vastes que le 'simple' retour sur investissement calculé traditionnellement sur base des économies d'énergie escomptées. Les copropriétés ont en outre la particularité de rassembler des profils de propriétaires tellement diversifiés (propriétaire-occupant, propriétaire-bailleur, particulier / société / association / entité publique, etc.) que cela devient un véritable casse-tête pour monter un dossier technico-financier d'un projet de rénovation (énergétique).

La gestion du risque, l'offre technique et financière intégrée via un « guichet unique » en lien avec le projet global de rénovation (pas uniquement sur le plan énergétique), la manière dont le bien immobilier est considéré / géré par son propriétaire, etc. sont autant d'éléments qui peuvent faciliter ou au contraire freiner la prise de décision.

L'intégration des nouvelles compétences régionales en matière de bail d'habitation et de fiscalité liée au logement, ainsi que l'adaptation des outils existants ou l'adoption de nouveaux mécanismes d'aide

innovants et complémentaires, inspirés de l'étude « benchmark », semblent dès lors inévitables pour pouvoir relever les multiples défis en lien avec la rénovation « énerg-éthique » des logements wallons.

Plusieurs pistes sont dès lors explorées au niveau du projet Energ-Ethic, partant des adaptations réglementaires (ex : adaptation de la loi sur les copropriétés, standard d'efficacité énergétique minimal à atteindre pour pouvoir mettre un logement en location, régulation des loyers), passant par la mise sur pied de nouveaux types de contrat (ex : Green Deal au Royaume Uni, ESCO et contrat de performance énergétique, etc.) ou de nouveaux business models (ex : coopératives citoyennes, social impact capital, service public d'efficacité énergétique, etc.), ou encore analysant la possibilité de rénover des quartiers ciblés (ex : Warm Front programme).

### Suite du programme de travail

Dans les mois qui suivent, une analyse multicritère plus détaillée d'une sélection de ces études de cas sera réalisée afin d'en retirer les éléments utiles / nécessaires à leur potentielle transposition au niveau de la Région wallonne. En parallèle, seront menées les démarches plus qualitatives d'enquêtes exploratoires / focus groups auprès de propriétaires-bailleurs, dont notamment certaines populations ciblées (ex : via les AIS de Liège, Charleroi, Namur et Mons ; via le FLW ; via le SNPC ou FEDERIA) afin de mieux les caractériser, de mieux comprendre leurs motivations et attentes, ou leur appétence pour certaines solutions potentielles émanant des études de cas.

Finalement, l'approche quantitative se focalisera sur une analyse plus fine très vraisemblablement de la base de données « Logements » du Censur 2011, seule base de données nationales quasi exhaustive (ce qui n'est pas le cas d'enquêtes réalisées sur un échantillon restreint), capable de croiser les informations de plusieurs base de données jusqu'alors totalement indépendantes les unes des autres, et de détailler le niveau d'information jusqu'au niveau local (ex : commune, voire même secteur statistique).

Les spécificités de chaque centre urbain étudié au niveau de la Région wallonne (Liège, Charleroi, Namur et Mons) pourront dès lors être caractérisées par rapport à leur marché résidentiel locatif et leurs typologies de propriétaires-bailleurs. La conception de nouveaux mécanismes ou l'adaptation d'outils existants pour soutenir la rénovation énergétique pourraient alors être segmentées en fonction des circonstances locales et/ou du profil des propriétaires-bailleurs concernés, afin de mieux répondre aux besoins locaux et accroître le taux global de rénovation « énerg-éthique ».

Une synthèse plus détaillée des tâches et du planning de la recherche, ainsi que les deux 'Policy Briefs' évoqués plus haut sont disponibles sur le site web du projet : <http://dev.ulb.ac.be/ceese/CEESE/fr/projet.php?menu=1&categorie=11&projet=145>.

## 1 Introduction et contexte

Pour atteindre les **objectifs liés aux enjeux environnementaux** comme le changement climatique et la transition énergétique, l'Union Européenne s'est dotée de différents outils dont les stratégies 20-20-20 et 2030. Ces stratégies et leurs objectifs sous-jacents sont déclinés au niveau de chacun des pays membre (vu le profil fédéral de la Belgique par chacune des trois régions du pays et par le fédéral) et analysés pour les principaux secteurs consommateurs d'énergie et/ou émetteurs de gaz à effet de serre (GES).

En ce qui concerne la Région wallonne, le **secteur des ménages** n'est certainement pas négligeable en matière de consommation d'énergie (**en 2013, le logement représentait plus d'¼ de la consommation finale de la région**<sup>1</sup>) et d'émissions de CO<sub>2</sub> (environ 13% des émissions directes de GES)<sup>2</sup>, mais également en potentiels d'amélioration liés notamment à la rénovation efficiente des logements.

Le parc résidentiel wallon (1.648.556 logements en 2014<sup>3</sup>) est effectivement particulièrement ancien (plus des ¾ du parc de bâtiments date d'avant 1981 et donc d'avant toute réglementation en matière d'efficacité énergétique). Or, vu le faible taux de renouvellement (nouvelles constructions et démolitions/reconstructions), ce parc sera encore bien présent d'ici 2050 et nécessitera d'importants investissements en rénovation de logements existants.

**Ce secteur a donc son rôle à jouer pour contribuer aux objectifs régionaux** et plusieurs mesures/mécanismes (ex : primes énergie régionales/provinciales/communales, écopack, certificats verts, etc.) sont en place pour le mobiliser vers une rénovation efficiente sur le plan énergétique et intégrant éventuellement des unités de production d'énergie à partir de sources renouvelables.

**Par ailleurs, les ménages font également face à diverses pressions d'ordre plus sociétal qui s'exercent sur leur budget et leur potentiel d'accessibilité à un logement de qualité, adapté à leurs besoins.**

D'une part, les évolutions démographiques (accroissement du nombre de ménages<sup>4</sup>) et l'attrait grandissant de l'immobilier comme valeur-refuge pour les investisseurs induisent une tension à la hausse sur le marché de l'immobilier, alors que les crises économique et bancaire limitent les moyens disponibles de la plupart des ménages.

D'autre part, la libéralisation des marchés de l'énergie, les évolutions tarifaires notamment liées aux fluctuations de marché mais également aux modes de financement de certaines mesures (ex : transport et distribution, obligation de services publics des gestionnaires de réseaux de distribution, etc.) ou aux taxes (ex : fluctuation du taux de TVA sur l'électricité) se traduisent par des factures énergétiques de plus en plus lourdes pour les ménages, surtout en l'absence de rénovation du bâti.

La combinaison de ces phénomènes se concentre particulièrement sur la frange la plus vulnérable de la société et se traduit notamment par un **bascullement en précarité énergétique d'une part non-négligeable de ménages wallons** (à savoir potentiellement plus de 25% des ménages sur base des

---

<sup>1</sup> Bilan énergétique de la Wallonie – bilan provisoire 2013

<sup>2</sup> Source AWAC, chiffres 2014. Attention, le secteur résidentiel comme le tertiaire enregistrent également d'importantes émissions indirectes liées à la consommation d'électricité. Les 13% ne portent donc que sur les émissions de chauffage et éventuellement de production d'eau chaude sanitaire.

<sup>3</sup> SPF Economie, Classes moyennes, PME et DGSIE – statistiques cadastrales au 31/12/2014

<sup>4</sup> CEHD 2015/11-13.

résultats de l'année 2013 du Baromètre de la Précarité Énergétique<sup>5</sup>). L'étude préalable sur la précarité énergétique en Belgique<sup>6</sup> montre que **la rénovation énergétique des logements est l'une des seules mesures durables (dans tous les sens du terme) capable d'enrayer le phénomène**, mais qu'un pan de la population, particulièrement touché par la précarité et la précarité énergétique en particulier semble oublié par les mesures/incitants existants. Ce pan de la population concerne plus spécifiquement les **locataires et notamment ceux du marché locatif privé** (soit les mesures ne les concernent pas directement, soit elles ne sont pas vraiment capables de mobiliser les propriétaires-bailleurs entre autres parce que la problématique du 'split incentive'<sup>7</sup> n'est pas solutionnée, soit elles ne prévoient pas une protection des locataires contre un risque de gentrification, soit la rénovation porte plus sur la salubrité générale du logement que sur une amélioration sensible de son efficacité énergétique).

Or, **en moyenne 31% des ménages wallons sont locataires, et la majorité l'est dans le parc locatif privé**. En outre, **les centres urbains concentrent traditionnellement une proportion plus importante de locataires**. Ce public est en général d'un niveau socio-économique plus faible que celui des propriétaires et cumule à cela la difficulté de motiver son propriétaire à une rénovation « énerg-éthique » alors que le marché est parfois tendu pour accéder à un logement 'correct' et 'abordable'.

**Inciter et soutenir les rénovations « énerg-éthique » des logements loués via un mix de mesures adéquates, éventuellement spécifiques, permettrait d'améliorer non seulement :**

- **les performances du secteur du logement en termes de consommation d'énergie, d'émissions de CO<sub>2</sub> ou de polluants nocifs pour la santé (cf. émissions de NO<sub>x</sub> dues au chauffage notamment dans les grands centres urbains) et**
- **de réduire, ou tout au moins stabiliser, la facture globale liée au logement d'un pan globalement plus fragile de la population ; mais également**
- **d'accroître le chiffre d'affaire du secteur de la rénovation énergétique qui est traditionnellement pourvoyeurs d'emplois locaux pour des travailleurs peu qualifiés<sup>8</sup>.**

Par ailleurs, les **propriétaires-bailleurs ont eux aussi tout intérêt à réduire ou stabiliser le coût global lié au logement auprès de leurs locataires**. Outre la **plus-value du bien** liée à l'investissement, la rénovation « énerg-éthique » pourrait être un moyen de s'assurer que la situation socio-économique des locataires ne se détériore pas plus à l'avenir (cf. hausse attendue sur le long terme des prix des énergies, gel des salaires et des indexations) et d'**éviter les risques traditionnellement encourus aux niveaux des impayés ou de la rotation d'occupation / vacance locative**.

---

<sup>5</sup> Le Baromètre est développé sur base des données SILC-EU. Delbeke B. et Meyer S. (2015), Baromètre de la précarité énergétique 2009-2013, Fondation Roi Baudouin, 18 p.

<sup>6</sup> Huybrechs et al., 2011.

<sup>7</sup> Le 'split incentive' porte sur la divergence d'intérêt entre le propriétaire-bailleur et son locataire dans le cas d'une rénovation, notamment avec amélioration de l'efficacité énergétique. Dans ce cas de figure, le propriétaire encoure les frais d'investissement et ne 'reçoit' en échange qu'une 'hypothétique' plus-value sur la valeur de son bien, tandis que le locataire bénéficie directement via une réduction de sa facture énergétique et de l'amélioration du confort du logement.

<sup>8</sup> Meyer, 2013.

## 2 Objectifs et résultats attendus

**Le projet s'intéresse aux outils et mécanismes de soutien et d'incitation à la rénovation des logements par les propriétaires-bailleurs** (comment dépasser l'éternel obstacle du 'split incentive'). **Etant donné la spécificité du logement social géré par une SLSP, cet aspect du marché locatif ne sera pas traité.**

**Une attention particulière est portée aux quatre principaux centres urbains wallons (Liège, Charleroi, Namur et Mons) puisqu'ils concentrent une partie importante du parc locatif ainsi que des ménages précarisés.**

Sur base d'une **évaluation des outils existants**, d'un **benchmark** avec des mesures développées dans les deux autres régions du pays ou d'autres pays européens, d'une analyse plus approfondie avec récolte d'information sur place d'une sélection de cas particulièrement intéressants notamment pour leur potentiel d'applicabilité en Région wallonne, plusieurs **enquêtes de terrain** (auprès de propriétaires-bailleurs et associations de propriétaires ou de locataires) seront réalisées pour élaborer une typologie des propriétaires-bailleurs et estimer l'acceptabilité des diverses mesures/améliorations retenues en fonction notamment du profil des propriétaires.

L'ensemble des résultats devra permettre de **suggérer un 'policy mix' destiné à favoriser les rénovations « énerg-éthiques » par les propriétaires-bailleurs.**

Le projet intègrera par ailleurs une forte composante sociale en lien avec la lutte contre la précarité énergétique des ménages (cf. selon nos études précédentes en matière de précarité énergétique en Belgique, il a été montré que les locataires avaient une propension plus forte à la précarité énergétique suite à leur niveau socio-économique globalement plus bas que celui des propriétaires et suite à leur manque de moyens pour agir sur une des causes essentielles : la qualité énergétique du logement).

## 3 Méthodologie

Outre les méthodes classiques d'analyse bibliographique (ex : articles scientifiques, rapports de recherche, rapports statistiques officiels, etc.) et d'analyse de documents de sources variées (sites internet comme Energy-Cities, publications officielles ou du monde associatif, etc.), le projet proposé se base sur une combinaison d'**approches qualitatives, quantitatives et participative** destinées à mieux comprendre le marché résidentiel locatif en Région wallonne (exception faite du logement public géré par les sociétés de logement social), sa typologie et ses motivations, mais également à évaluer les mesures actuelles en matière de rénovation pour ce segment de marché ou à analyser l'acceptabilité potentielle de mesures mises en œuvre dans d'autres régions du pays ou dans d'autres pays européens pour promouvoir les rénovations « énerg-éthiques » par les propriétaires-bailleurs.

### 3.1 Approches qualitatives

Pour ce faire, des **experts** (en Région wallonne mais également ailleurs en fonction des mesures du benchmark sélectionnées pour une étude plus approfondie) **et des propriétaires-bailleurs** seront

consultés via des **entretiens semi-directifs en face à face** afin d'identifier les principaux défis. Néanmoins, eu égard aux spécificités de la thématique couverte par le présent projet de recherche, il est impératif d'adjoindre à ces savoirs 'froids' (que constituent l'analyse de la littérature scientifique et des connaissances d'experts) des considérations réellement de terrain. Afin de pouvoir approcher concrètement ces savoirs dits chauds, l'équipe de recherche organisera des **tables rondes** (dans une logique inspirée des focus groupes). En effet, l'observation participante opérée dans ce type d'approche permet de faire émerger les enjeux transversaux et les champs sémantiques utilisés par les gens directement impliqués par le thème de la recherche (tant les **propriétaires bailleurs** que les **locataires**).

### 3.2 Approches quantitatives

Un aspect plus quantitatif sera également développé et basé sur les **sources de données statistiques** disponibles (ex : enquête EU-SILC, Censur 2011, Bilan énergétique de la Wallonie, Enquête sur la qualité de l'habitat en Wallonie) afin d'estimer notamment la représentativité des profils de propriétaires-bailleurs identifiés, d'estimer les impacts potentiels d'une mesure, etc. Des **enquêtes exploratoires par questionnaires** accessibles via internet (ou version papier si pas applicable) seront également réalisées par l'équipe de recherche et en collaboration avec les organismes 'hôtes' (ex : Syndicat des Propriétaires et Copropriétaires, Fédération des Agences Immobilières Sociales, CPAS, etc.) auprès de locataires et/ou propriétaires-bailleurs à propos du recours aux mesures actuelles, aux motivations ou à l'acceptabilité/applicabilité de certaines mesures sélectionnées dans les études de cas détaillées.

### 3.3 Approche participative

Enfin, pour assurer un dialogue permanent avec les acteurs-clés de divers horizons, intéressés et impliqués dans la thématique de la rénovation énerg(-éth)ique, un **comité de suivi du projet a été mis sur pied**. Chacun des membres du comité a fait l'objet d'un entretien préalable en face-à-face afin d'exposer les objectifs et attentes du projet mais aussi de connaître sa vision sur les problématiques soulevées et ses pistes de réflexion.

Ce comité de suivi poursuit différents objectifs, tels que:

- de faire part de l'état d'avancement du projet Energ-Ethic aux membres et de leur laisser l'opportunité de réagir, donner leur avis mais aussi d'épauler la recherche de par leurs connaissances et contacts spécifiques;
- de faire se rencontrer des acteurs d'horizons différents mais tous intéressés par la thématique de la rénovation 'énerg-éthique' des logements locatifs;
- de partager les résultats d'études de cas ou de recherches ayant un lien avec cette thématique en invitant leurs auteurs/promoteurs à faire une courte présentation de leurs travaux ;
- d'avoir le cas échéant l'opportunité de discuter et de confronter les opinions / retours de terrain autour d'aspects traités dans la recherche ou présentés par un(e) invité(e).

**La première réunion du comité de suivi s'est déroulée le 28 octobre 2016.** L'ordre du jour portait sur un bref rappel du projet Energ-Ethic, sur un tour de table des participants par rapport à leur intérêt pour le projet, et sur la discussion de trois thématiques particulières : le Policy Brief sur le Split incentive (T1), le Policy Brief sur la précarité énergétique et le logement en Région wallonne (T1), et le mécanisme du Green Deal développé au Royaume-Uni (T3).

La composition du comité de suivi lors de cette première réunion est reprise au Tableau 1.

Entités/personne	Date d'entrevue
CEFIM	06/07/2016
CEHD	04/05/2016
Conseil Supérieur du Logement de la Région wallonne	21/09/2016
Defeyt Philippe (ex-président CPAS de Namur)	12/07/2016
DGO4 – Département Energie et Bâtiment Durable	-
DGO4 – Département Logement	-
FEDERIA	06/07/2016
FLW	30/09/2016
Fondation Roi Baudouin	-
<a href="#">Inclusio</a> (Société d'investissement immobilier à vocation sociale)	19/10/2016
IWEPS	01/06/2016
RWADE	25/05/2016
RWDH	31/05/2016
SNPC	19/05/2016
SWCS	28/09/2016
UWAIS	27/06/2016

**Tableau 1 : Composition du comité de suivi du projet Energ-Ethic au 30/10/2016**

D'autres membres pourront rejoindre le comité de suivi en fonction notamment des thématiques abordées, ou des suggestions des autres membres.

## 4 Tâches et planification

Le projet est pensé pour une durée de trois ans mais en tenant compte d'une procédure de « go/no-go » annuelle. Des étapes plus spécifiques pour chaque année du projet sont donc identifiées (Illustration 1 et Illustration 2) et synthétisées ci-après.

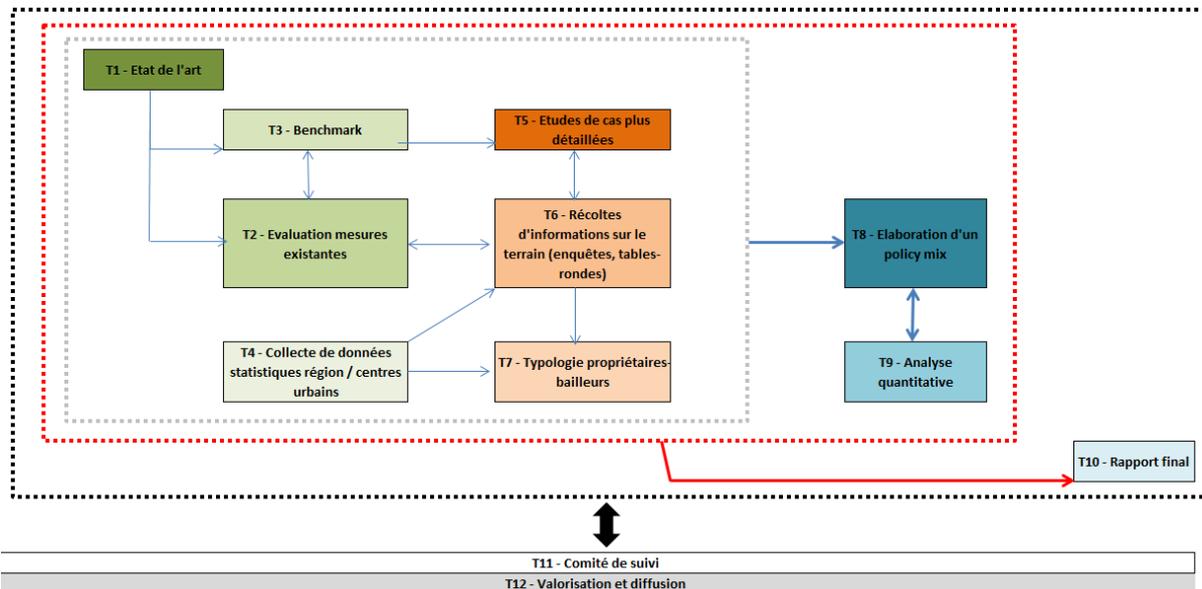


Illustration 1 : Diagramme PERT du projet Energ-Ethic

### 4.1 Année 1

- **Tâche 1 - Etat des lieux** dans la littérature scientifique sur la problématique du « **split-incentive** » apparaissant dans le secteur du logement entre le propriétaire-bailleur et son locataire en cas de rénovation, de ses conséquences et des pistes évoquées pour y remédier. Sur cette base, une première réflexion sera menée sur les indicateurs-clés à utiliser pour élaborer une typologie des propriétaires-bailleurs en Région wallonne (ex : issu du secteur privé/secteur public, gestion en direct ou via un intermédiaire, mode d'acquisition, etc.).
- **Tâche 2 - Evaluation de l'efficacité et de l'efficacité des mesures existantes en Région wallonne**, mesures régionales, et dans les principaux centres urbains (Liège, Charleroi, Namur au minimum), mesures plus locales, en matière de soutien/incitation à la rénovation de logements **sous l'angle des propriétaires-bailleurs et des locataires**. La mise en perspective par rapport aux enjeux environnementaux et sociétaux dans un futur proche (ex : 2020) ou plus lointain (ex : 2050) permettra également d'évaluer la capacité de la mesure analysée à y faire face ou à contribuer à l'objectif régional/local en la matière.
- **Tâche 3 - Benchmark** - Identification dans les deux autres régions du pays et d'autres pays européens (France, Pays-Bas, etc.) de mesures/mécanismes de soutien et d'incitation à la rénovation des logements ciblant les propriétaires-bailleurs et avec un objectif de protection de l'accès au logement pour les locataires.

- **Tâche 4 - Collecte de données régionales et locales** pour caractériser le secteur résidentiel wallon et les spécificités liées à chacun des quatre grands centres urbains étudiés (Liège, Charleroi, Namur et Mons).

## 4.2 Année 2

- **Tâche 5 – Etudes de cas plus détaillées** : sur base des mesures décrites dans le benchmark, une sélection sera opérée parmi les mesures considérées comme les plus pertinentes pour compléter les mesures wallonnes existantes de soutien ou d’incitation en matière de rénovation de logements loués ou leur offrir une alternative. Ces mesures feront l’objet d’une analyse plus détaillée via notamment la réalisation d’entretiens et la collecte de données sur place concernant notamment leur efficacité et efficacité réelles par rapports aux objectifs annoncés, leurs principaux freins ou facteurs de succès en termes d’élaboration et de mise en œuvre.
- **Tâche 6 – Récolte d’information sur le terrain** : au minimum une dizaine d’acteurs-clés jugés ‘experts’ dans le domaine de la location de logements (ex : Agences Immobilières Sociales, Syndicat des Propriétaires et Copropriétaires, Syndicat des Locataires, Rassemblement Wallon pour le Droit à l’Habitat, etc.) feront l’objet d’un entretien semi-directif en face-à-face à propos des enjeux et défis liés à la rénovation des logements loués (exception faite des logements loués via une société de logement social). Par la suite, plusieurs tables-rondes de propriétaires-bailleurs et de locataires seront organisées (potentiellement trois tables-rondes propriétaires et trois tables-rondes locataires pour couvrir les quatre principaux centres urbains wallons que sont Namur, Liège, Charleroi et Mons), de même que des enquêtes exploratoires visant des publics particuliers (ex : propriétaires-bailleurs confiant leur bien en gestion locative à une AIS).
- **Tâche 7** - Sur base des résultats précédents, une **typologie des propriétaires-bailleurs en Région wallonne sera proposée et discutée**. Elle se basera sur différents critères distinctifs qui permettront de déterminer un **profil général de comportement du propriétaire vis-à-vis de son/ses biens**. Elle permettra également d’analyser dès lors quelles mesures de soutien ou incitative(s) auront le plus de chance de le mobiliser pour une rénovation « énerg-éthique » ou d’identifier les profils de propriétaires-bailleurs les plus enclins à réaliser ce genre de rénovation.

## 4.3 Année 3

- **Tâche 8** - Sur base des résultats des deux années précédentes, **un/des policy mix favorisant la rénovation « énerg-éthique » par les propriétaires-bailleurs sera/seront proposé(s) en tenant compte le plus possible de la typologie des propriétaires-bailleurs en Région wallonne en général et dans les quatre grands centres urbains plus spécifiquement**.
- **Tâche 9** - Une **analyse plus quantitative viendra compléter ce policy mix** afin d’en estimer les impacts potentiels tant sur le plan environnemental que sociétal. Les deux tâches seront itératives et basées notamment sur l’élaboration d’indicateurs et de scénarios prospectifs.

- **Tâche 10 - Un rapport final** sera rédigé afin de compiler l'ensemble des résultats de la recherche, ainsi qu'une série de 'policy briefs' thématiques à destination des décideurs politiques et des acteurs du marché. Diverses présentations seront prévues également pour en assurer une diffusion et une appropriation plus efficace.

#### 4.4 Horizon temporel et contenu du rapport scientifique

Ce second rapport scientifique porte sur le déroulement et les résultats issus de la première année de recherche, et donc principalement sur les résultats liés aux tâches 1 à 4 comme le montre l'illustration 2. Selon le programme de travail annoncé, l'ensemble des tâches a été finalisé.

Les résultats y afférant sont synthétisés dans les points suivants :

5. Tâche 1 - Etat des lieux sur le logement locatif en Région wallonne
  - 5.1 Le(s) 'split incentive(s)' et la rénovation énergétique
  - 5.2 La précarité énergétique et le logement en Région wallonne
  - 5.3 Conclusions
6. Tâche 2 – Evaluation des mesures existantes en Région wallonne pour promouvoir la rénovation énergétique
  - 6.1 Introduction
  - 6.2 Inventaire et analyse des mesures existantes
  - 6.3 Conclusions
7. Tâche 3 – Etudes de cas et de projets pilotes intéressants (benchmark)
  - 7.1 Introduction
  - 7.2 Régulation
  - 7.3 Nouveaux types de contrat
  - 7.4 Autres
  - 7.5 Conclusions
8. Tâche 4 – Collecte de statistiques régionales et au niveau des centres urbains
  - 8.1 Introduction
  - 8.2 Sources de données exploitables
  - 8.3 Données régionales sur le logement (locatif) et les propriétaires-bailleurs
  - 8.4 Données locales : le secteur du logement (locatif) à Liège, Charleroi, Namur et Mons
  - 8.5 Conclusions
9. Conclusion générale et perspectives



## 5 Etat des lieux sur le logement locatif en Région wallonne – split incentive et précarité énergétique

Cette première tâche a pour objectif de poser le cadre de ce qu'est le 'split incentive' en rénovation énergétique et quelles sont ses conséquences, notamment au niveau de la Région wallonne. Le lien de cette thématique avec celle de la précarité énergétique est tel, qu'il est apparu nécessaire de réaliser également une seconde synthèse dédiée aux enjeux liant la rénovation énergétique des logements et la précarité énergétique. Cette seconde synthèse se penche également sur les spécificités wallonnes en la matière.

### 5.1 Le(s) 'split incentive(s)' et la rénovation énergétique<sup>9</sup>

#### 5.1.1 Introduction

Les logements présents sur le marché locatif résidentiel sont globalement de moins bonne qualité que celle des logements occupés par leurs propriétaires<sup>10</sup>.

Une des principales raisons invoquées pour expliquer ce phénomène repose sur la notion de 'split incentive' (ou non-alignement des intérêts) entre le propriétaire et le locataire.

Or, non seulement sur les plans stratégique (moindre dépendance à l'importation de sources d'énergie d'origine fossile) et économique (création d'emploi et d'activités au niveau local), mais surtout sur les plans environnemental (lutte contre le changement climatique) et sociétal (dont lutte contre la précarité énergétique), la rénovation énergétique de l'ensemble du parc de logements existants est reconnue comme une pierre angulaire des politiques<sup>11</sup> à mettre en œuvre pour atteindre les différents objectifs visés<sup>12</sup>, notamment au niveau de l'Union Européenne.

Si, pour ces diverses raisons, l'on cherche à promouvoir la rénovation énergétique des logements loués, tant en nombre qu'en niveau d'ambition, résoudre le 'split incentive' est essentiel.

Ce point propose donc de faire la synthèse de cette thématique particulière du 'split incentive' dans le marché locatif résidentiel, et des différentes pistes évoquées pour tenter de le solutionner.

Nous verrons par ailleurs que **certaines réflexions ne s'arrêtent pas uniquement au secteur résidentiel locatif et pourraient également améliorer l'efficacité énergétique de logements occupés par leurs propriétaire(s).**

---

<sup>9</sup> Ce point a fait l'objet d'une publication spécifique : Meyer S. et Maréchal K., 2016. Policy brief - 'Split incentive(s)' et rénovation énergétique des logements, [Policy Papers CEB 16-001](#), ULB, 12p.

<sup>10</sup> Voir notamment Charlier, 2015.

<sup>11</sup> Voir notamment les études « [Vers une Wallonie bas carbone en 2050](#) » et « [COZEB](#) » en ce qui concerne la Région wallonne.

<sup>12</sup> A savoir, par exemple,

- une réduction mondiale de 50–85% des émissions de CO<sub>2</sub> (sur base de l'année 2000) d'ici 2050 telle que suggérée par le rapport du GIEC en 2007 (GIEC, 2007),
- et une amélioration du niveau et des conditions de vie de la population globale.

## 5.1.2 Contextualisation

Par rénovation énergétique, on entend non seulement l'**amélioration de l'efficacité énergétique** du bâtiment mais également l'adoption de systèmes de **production d'énergie à partir de sources renouvelables**.

### 5.1.2.1 Enjeu environnemental et stratégique

La rénovation énergétique des bâtiments, et celle des logements en particulier, a été identifiée comme une des mesures phares pour lutter contre le changement **climatique** (cf. émissions de gaz à effet de serre associées à la consommation d'énergie) et la **dépendance aux énergies fossiles**. L'objectif est non seulement de réduire globalement la **consommation d'énergie liée à l'occupation des lieux** (ex : usages énergétiques pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire ou la cuisine, consommation d'électricité pour les équipements, etc.) mais également de réduire le plus possible le recours aux énergies d'origine fossile.<sup>13</sup> Ces considérations ne traitent donc que de l'une des phases, certes essentielle, de la vie d'un bâtiment : son occupation. Si l'on veut s'intéresser à l'impact environnemental global du bâtiment au-delà des frontières de son implantation, il faut s'intéresser à tout son **cycle de vie** et prendre notamment en compte les matériaux utilisés pour sa construction/rénovation et leur contenu en 'énergie grise'<sup>14</sup>, ainsi que son traitement en fin de vie (ex : démolition, réhabilitation, réutilisation, recyclage des matériaux, etc.). Ces différents aspects ne sont pas encore aussi réglementés<sup>15</sup> que la phase d'occupation pour les bâtiments neufs et à rénovation lourde. Ils font toutefois l'objet de recommandations diverses en termes de « bâtiment durable »<sup>16</sup>.

En **Belgique**, l'usage des bâtiments résidentiels représente près de 22% de la consommation énergétique nationale<sup>17</sup>.

Au niveau de la **Région wallonne**, le bilan énergétique provisoire de 2013 fait état d'une consommation régionale finale totale de 128 TWh dont un peu plus d'un quart (33,3 TWh) provient du secteur résidentiel. **Le logement est donc le troisième secteur le plus consommateur d'énergie de la région** après l'industrie (31%) et le transport (28%).<sup>18</sup>

Si l'on descend au **niveau local**, la consommation énergétique des bâtiments et du secteur résidentiel spécifiquement devient une préoccupation majeure pour les **centres urbains**. En Région de Bruxelles-Capitale qui est essentiellement de nature urbaine, par exemple, **le secteur résidentiel couvre à lui**

<sup>13</sup> Voir notamment la Directive "Efficacité Énergétique" (Directive 2012/27/EU) et le Plan d'Action wallon en matière d'Efficacité Énergétique, 2014.

<sup>14</sup> Pour une définition de la notion d'énergie grise, voir : [http://www.dictionnaire-environnement.com/energie\\_grise\\_ID5863.html](http://www.dictionnaire-environnement.com/energie_grise_ID5863.html)

<sup>15</sup> La territorialité des émissions de GES étant nettement plus éparpillée selon les lieux de production et/ou de transformation des matériaux et biens utilisés, et donc difficile à identifier et à quantifier, les autorités tant nationales que régionales sont moins incitées à prendre des mesures les concernant (cf. les objectifs internationaux de réduction d'émissions de GES portent sur les territoires des autorités concernées), d'autant que les lois de marché et de la libre concurrence viennent encore compliquer la donne en termes de régulation possible.

<sup>16</sup> Voir par exemple: <http://www.guidibatimentdurable.brussels/fr/index?!IDC=3>

<sup>17</sup> 21,7% en 2014 (source : chiffres Eurostat et calculs propres)

<sup>18</sup> Service Public de Wallonie DGO4, 2014.

seul plus de 40% de la consommation énergétique régionale<sup>19</sup>. Au niveau des grands centres urbains wallons, la proportion varie d'environ 18% à Mons où le secteur industriel prédomine fortement jusqu'à 39% à Liège. Comme le montre le Tableau 2, la part du logement dans la consommation énergétique finale fluctue d'une année à l'autre notamment suite aux variations climatiques (plus de [degrés-jours](#) en 2013 qu'en 2012) et aux besoins de chaleur induits.

	% du logement dans la consommation finale d'énergie	
	2012	2013
Région wallonne	25%	27%
Liège	35%	39%
Charleroi	23%	26%
Namur	32%	35%
Mons	16%	18%

Tableau 2 : Importance relative du secteur résidentiel dans la consommation énergétique finale de l'entité (WalStat et calculs propres)

Le **parc de bâtiments** étant très **lent à se renouveler**<sup>20</sup>, les nouvelles normes strictes appliquées à la construction ou à la rénovation lourde ne suffiront pas à améliorer de manière tangible les performances du secteur à l'horizon 2050. Si l'on veut améliorer les performances énergétiques du secteur, des actions d'ampleur sont donc également nécessaires sur l'ensemble du parc existant puisqu'il sera en très grande majorité toujours présent dans 50 ans.

### 5.1.2.2 Enjeu sociétal

La libéralisation des marchés du gaz et de l'électricité en 2007 et les variations à la hausse des tarifs énergétiques ont mis en lumière un phénomène grandissant<sup>21</sup> de ménages rencontrant des difficultés à conclure des contrats de fourniture d'énergie, à payer leurs factures énergétiques ou à pouvoir consommer selon leurs besoins.

Ce phénomène multifacette, appelé **précarité énergétique**, n'a pas de définition universelle mais les **causes principales** à sa survenue font globalement l'unanimité. Il s'agit d'un **manque de moyens financiers** par rapport aux besoins de base du ménage, d'une **consommation d'énergie trop élevée suite notamment à la piètre qualité du logement**, ainsi que des **tarifs énergétiques finaux en hausse**.<sup>22</sup>

Plusieurs **mesures de protection** des consommateurs (ex : tarif social, interdiction de coupure pendant la trêve hivernale, etc.) et de soutien en cas de difficulté de paiement (ex : information, soutien et aide

<sup>19</sup> Bruxelles Environnement, <http://www.environnement.brussels/etat-de-lenvironnement/rapport-2007-2010/energie-et-changement-climatique/consommation-energetique>

<sup>20</sup> Le BPIE a estimé en 2015 que ce taux tournait autour de 1%/an au niveau de l'UE, tandis qu'une étude de Ecofys en 2016 le place plutôt à 0,6%/an et qu'une étude de la Commission Européenne en 2015 donne une fourchette de 0,4% à 1,2%/an. (BPIE in Energy Poverty Handbook 2016/75)

<sup>21</sup> Depuis la libéralisation des marchés du gaz et de l'électricité, bon nombre d'indicateurs administratifs (coupures, arriérés de paiement, placement de compteurs-à-budget et/ou de limiteur de puissance, etc.) sont en forte hausse trahissant les difficultés croissantes de certains ménages à faire face à leurs factures énergétiques. Par ailleurs, les focus groups et contacts avec les acteurs de terrain témoignent de plus en plus de cas de ménages restreignant leur consommation d'énergie au point d'en subir des conséquences néfastes pour la santé. (Huybrechs et al., 2011)

<sup>22</sup> Huybrechs et al., 2011. Dans ce rapport, la définition conceptuelle préconisée statue que « *La précarité énergétique fait référence à une situation dans laquelle une personne ou un ménage rencontre des difficultés particulières dans son logement à satisfaire ses besoins élémentaires en énergie.* »

financière) existent en Belgique et sont déclinées tant au niveau fédéral que régional. Elles sont généralement regroupées sous le terme générique de ‘mesures sociales en matière d’énergie’.

Toutefois, la plupart de ces mesures sont **d’un abord ‘curatif’** (éviter l’endettement, la coupure) et peu d’entre elles agissent sur les **causes structurelles de la situation, notamment le fait d’avoir un logement de piètre qualité (énergétique)**.<sup>23</sup>

La combinaison de facteurs de causalité de la précarité énergétique se concentre particulièrement sur certains **profils de population**, notamment les ménages aux revenus les plus faibles, les ménages isolés (notamment les personnes âgées seules) ou monoparentaux, et les **locataires** tant sur les marchés résidentiels public que privé.<sup>24</sup> Les **centres urbains** d’une certaine importance, où la proportion de ces types de ménages est traditionnellement plus importante<sup>25</sup>, sont donc des terrains d’étude à privilégier (même s’ils ne sont pas représentatifs de toutes les formes de précarité énergétique).

Les **conséquences de la précarité énergétique** peuvent être diverses mais plusieurs études<sup>26</sup> ont clairement prouvé le lien direct avec une **dégradation plus rapide du bâti** (ex : humidité, moisissure, etc.), ainsi que des **impacts non négligeables sur la santé mentale et physique des occupants** (ex : dépression, asthme, décès prématuré, etc.), suite aux effets d’isolement social. Ces impacts sont également à mettre en relation avec des effets plus indirects mais lourds de conséquence tels que le **parcours scolaire plus problématique** des enfants concernés. Les conséquences venant renforcer les facteurs de causalité, **l’effet boule-de-neige** peut s’enclencher et enfoncer certains ménages dans une spirale structurelle de précarité énergétique.

**La rénovation énergétique du parc de logements est une des solutions-clés identifiées** (certainement pas la seule ni à mettre en œuvre de manière isolée) **qui permettraient de casser cette spirale et enrayer structurellement une part importante de la précarité énergétique**, améliorant dès lors le confort des ménages concernés, leur état de santé, et réduisant leur risque d’endettement sur le plan énergétique.<sup>27</sup>

### 5.1.2.3 Synergies et trade-offs

**Les politiques climatiques et de lutte contre la précarité énergétique ont traditionnellement été traitées de manière séparées.**

Il n’est donc pas étonnant de voir que plusieurs mesures adoptées ou envisagées en faveur de l’une ne soient pas en accord, voire même au contraire en opposition (‘trade-off’) avec l’autre.

Une taxe carbone, par exemple, risque d’avoir un effet désastreux sur les ménages en précarité énergétique en l’absence d’une amélioration globale de leur efficacité énergétique, tandis que l’adoption de tarifs sociaux en matière d’énergie risque de rendre les investissements d’amélioration de l’efficacité énergétique moins intéressants.

Là où les deux politiques semblent s’accorder, par contre, c’est sur la nécessité d’une amélioration ambitieuse de l’efficacité énergétique des logements: cet objectif est porteur de synergie<sup>28</sup> et de

<sup>23</sup> Huybrechs et al., 2011.

<sup>24</sup> Delbeke et Meyer, 2015.

<sup>25</sup> Voir notamment : Dubois, 2015 ; May, 2013.

<sup>26</sup> Voir notamment: Snell et al., 2015 ; Liddell et al., 2015 ; Huybrechs et al., 2011.

<sup>27</sup> Huybrechs et al., 2011 ; Ürge-Vorsatz and Novikova, 2008.

<sup>28</sup> Bird and Hernández, 2012.

multiples dividendes<sup>29</sup>. Si le niveau d'amélioration de l'efficacité énergétique n'est pas suffisant, il risque en effet d'être partiellement, voire même totalement anéanti par l'effet rebond.<sup>30</sup>

### 5.1.3 Définition et cadre théorique autour du 'split incentive'

#### 5.1.3.1 Brève introduction à la théorie économique

Dans le cadre de la théorie économique 'traditionnelle' (ou 'néo-classique'), l'offre et la demande de biens et de services s'équilibrent 'naturellement' autour d'un prix d'équilibre. Le consommateur y est considéré comme un '**agent rationnel**' (appelé « *homo oeconomicus* »<sup>31</sup>) dont l'objectif est de maximiser son utilité. Il est donc très réactif aux signaux 'prix', dispose de et analyse toutes les données nécessaires à sa prise de décision, même si cela nécessite parfois le recours à des modèles mathématiques poussés. Outre le fait de réduire les individus à leurs seules propriétés mécaniques (i.e. à l'exclusion donc des émotions, sentiments, etc.), l'approche qui est adoptée classiquement en économie repose sur l'**individualisme** méthodologique. Car c'est bien cette caractérisation de l'agent individuel qui sert de fondement à l'étude des autres échelons d'analyse. Or, de nombreux travaux ont montré les limites d'une transposition simple du postulat de base de l' 'agent rationnel' à l'analyse d'un groupe d'individus ou de collectivité<sup>32</sup>.

Lorsque les **signaux 'prix'** ne fonctionnent pas, et que la position d'équilibre considérée comme optimale entre l'offre et la demande n'est donc pas atteinte, la théorie économique évoque l'existence de **défaillances de marché ('market failures')** qui biaisent les décisions des agents.

#### 5.1.3.2 La théorie confrontée à la pratique : le 'energy efficiency gap'

C'est généralement sur base de cette vision assez réductrice (dans le sens de la simplification d'une réalité complexe) et normative<sup>33</sup> que sont calculés les potentiels technico-économiques, notamment dans le cas qui nous préoccupe en matière de travaux de rénovation énergétique des logements.

Ces **potentiels technico-économiques**<sup>34</sup> représentent le point d'équilibre entre les coûts (à minimiser) et les gains pour les acteurs économiques concernés **sur base des technologies actuellement**

---

<sup>29</sup> Une action rapporte plusieurs gains (dividendes ou co-bénéfices) par rapport des objectifs différents et pour des acteurs variés. Dans ce cas-ci : réduction des émissions de CO<sub>2</sub>, réduction de la facture énergétique, amélioration du confort et de la santé des occupants, accroissement de la valeur patrimoniale, création d'emploi, etc.

<sup>30</sup> Effet secondaire indésirable se produisant en cas d'amélioration de l'efficacité énergétique d'un consommateur final qui utilise une partie des économies d'énergie réalisées pour consommer d'autres biens consommateurs d'énergie. (Ürge-Vorsatz and Novikova, 2008)

<sup>31</sup> Représentation théorique de l'agent économique comme individu autocentré et parfaitement rationnel qui vise à maximiser son utilité sur base d'une information parfaite et en recourant à sa capacité à prioriser ses préférences. Ce paradigme implique notamment que ces-dites préférences soient complètes et transitives.

1. Complétude : entre deux choix, A et B, il est capable de dire si 1) il préfère A à B ou 2) il préfère B à A ou 3) il est indifférent.

2. Transitivité : s'il préfère A à B, et B à C ; alors il préfère A à C.

<sup>32</sup> Les principes de transitivité et de complétude énoncés au point précédent ne se vérifient pas dans un groupe d'individus soumis à la décision collective (ex : processus de vote), comme le montre le paradoxe de Condorcet et le théorème d'impossibilité de Kenneth Arrow.

<sup>33</sup> Le vocable normatif est ici surtout utilisé pour mettre en exergue le fait que tout le monde est sensé adopter le même comportement et avoir la même rationalité. Mais l'aspect normatif de la science économique peut aller plus loin quand il fournit des prescriptions fondées sur des jugements de valeur relatifs à ces normes.

<sup>34</sup> Voir par exemple l'analyse cost-optimum CO-ZEB en Région wallonne : <http://energie.wallonie.be/fr/etude-co-zeb-cout-optimum.html?IDC=8729&IDD=97766>

**disponibles sur le marché.** Au niveau des rénovations énergétiques, ils identifient tous les travaux qui sont considérés comme rentables et que les acteurs rationnels devraient donc réaliser pour optimiser leur situation.

Plusieurs années après la mise en œuvre de ces politiques d'incitants et de support à la rénovation énergétique, force est de constater que le résultat est loin d'être à la hauteur des espérances : il existe en effet un écart considérable, appelé communément '*energy (efficiency) gap*', entre l'efficacité énergétique réellement atteinte par le secteur et celle qui aurait dû être enregistrée sur base de la réalisation du potentiel technico-économique annoncé<sup>35</sup>.

L'étude du phénomène a mis en évidence l'existence de **plusieurs défaillances de marché au niveau de la rénovation énergétique dans le secteur résidentiel** comme le manque de moyens financiers (investissement de départ, coût de transaction<sup>36</sup>), le manque d'information et de compétences sur le plan technique, les règles d'urbanisme (trop) strictes<sup>37</sup> ou encore le problème agent-principal.<sup>38</sup>

Certaines campagnes d'information et différentes primes ont d'ailleurs été instaurées pour tenter de compenser certaines de ces défaillances en corrigeant les signaux de prix et d'information envoyés aux agents économiques. Mais, ici encore, ces types de mesures se sont avérés être insuffisants pour dépasser les mécanismes de verrouillage tant socio-technique que comportemental<sup>39</sup>.

#### **5.1.3.3 Le problème agent-principal ou le 'split incentive'**

Le problème 'agent-principal' se rattache à la théorie économique des choix rationnels<sup>40</sup> et réfère aux situations où un 'principal' paie un 'agent' pour un service ou un bien.

La théorie économique montre qu'en général le '**principal**' **non seulement possède des informations différentes de celles détenues par l'agent qui fournit le bien ou le service, mais qu'en plus il poursuit souvent un objectif différent.**

Au niveau du **secteur résidentiel**, où l'on considère en général que le propriétaire joue le rôle du principal et l'occupant le rôle de l'agent, cette divergence à la fois des intérêts et des informations détenues par les acteurs en présence est généralement reprise sous la notion de '*split incentive*'.

De manière plus pragmatique, le 'split incentive' se définit comme une circonstance dans laquelle **le flux des investissements et des bénéfices n'est pas réparti de manière optimale entre les parties d'une transaction, biaisant ainsi les décisions d'investissement**<sup>41</sup>.

---

<sup>35</sup> Peu d'auteurs se risquent à mesurer ce 'gap' car il dépend trop des hypothèses de calcul posées mais ils s'accordent sur son existence et le fait qu'il soit suffisamment important pour l'analyser et proposer des solutions pour le réduire.

Voir notamment : Gerarden et al., 2015.

<sup>36</sup> Le coût de transaction est le coût associé à l'échange économique (ici les travaux de rénovation énergétique) et peut être direct (ex : commission) ou indirect (temps passé à chercher l'information adéquate ou le professionnel qui réalisera les travaux, à comprendre des aspects techniques parfois complexes, à négocier un contrat, à vérifier les travaux, etc.).

<sup>37</sup> Par exemple, l'alignement des façades à front de rue empêche généralement d'opérer une isolation par l'extérieur de ces parois. L'isolation des toits est soumise à une demande de permis lorsque la hauteur totale est modifiée.

<sup>38</sup> Bird et al., 2012 ; Wood et al., 2011.

<sup>39</sup> Pour plus de détails sur ces aspects, voir notamment Maréchal K., 2007.

<sup>40</sup> de T'Serclaes and Jollands, 2007/25 in Bird et al., 2012/508.

<sup>41</sup> California Sustainability Alliance, 2011 in Bird et al., 2012/507 (traduction libre).

Il peut se manifester sous des **formes diverses** dont les plus connues et étudiées sont :

1) **le dilemme locataire-proprétaire**: en matière de rénovation énergétique dans le secteur locatif, cette forme de ‘split incentive’ est particulièrement présente puisque la charge d’investissement repose sur le propriétaire du bien, alors que c’est l’occupant (le locataire) qui bénéficiera des principaux bénéfices de l’opération, à savoir un confort accru et une facture énergétique réduite. Inversement, dans le cas d’un loyer comprenant la facture énergétique (‘loyer chaud’), l’occupant n’est pas incité à adopter des gestes économes en énergie ou à investir dans des équipements efficaces puisque son coût global restera inchangé.<sup>42</sup>

Ce dilemme peut également être transposé au niveau des propriétaires, tels qu’enregistrés au niveau du cadastre, entre le nu-proprétaire et l’usufruitier<sup>43</sup>.

2) **les copropriétés et leur syndic**: outre la non-rationalité démontrée des décisions collectives et les intérêts divergents entre propriétaires-occupants et propriétaires-bailleurs, les **copropriétés**<sup>44</sup> souffrent également d’un ‘split incentive’ entre les copropriétaires, d’une part, et le syndic gérant l’immeuble, d’autre part. Celui-ci n’a en effet aucun intérêt à proposer des travaux ambitieux, source de tensions et de mécontentements potentiels - tant au niveau des propriétaires que des occupants de l’immeuble - et de travail supplémentaire. Une gestion classique, peu ambitieuse et portée surtout sur la réparation ou le remplacement d’éléments défectueux, est nettement plus simple, et plus conforme à ses compétences et son mode de rémunération.

3) **les fournisseurs/distributeurs d’énergie et l’objectif de réduction de la consommation d’énergie**: le but premier d’un fournisseur /distributeur d’énergie est de vendre/distribuer un maximum de volume à ses clients afin d’accroître sa rémunération, ce qui va à l’encontre des objectifs de réduction de la consommation énergétique prônés par les instances publiques. Plusieurs pays européens et la région flamande ont introduit un système incitant les fournisseurs/distributeurs d’énergie (gaz et électricité essentiellement) à agir au niveau de l’amélioration de l’efficacité énergétique des logements, mécanisme soutenu et promu par la directive européenne sur l’efficacité énergétique (2012/27/UE) dans son article 7 . Ces fournisseurs sont soumis à une obligation de réduction annuelle d’un certain % de la consommation d’énergie finale de leurs clients, libres souvent à eux de choisir

---

<sup>42</sup> L’étude montre que l’isolation est présente 20% en plus chez les propriétaires-occupants que dans les logements loués. Par ailleurs, la consommation énergétique dans les logements à ‘loyer chaud’ ou ‘inclusive rent’ est d’environ 16% plus élevée que celle des logements équivalents où le locataire assume lui-même les factures énergétiques (Gillingham et al., 2012). Dans ce dernier cas, où les comportements vertueux en matière de consommation d’énergie se heurtent à la structure, le terme de ‘reverse split incentive’ est généralement employé (Economidou M., 2014)

<sup>43</sup> D’après le Code Civil, l’usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété. Cela signifie que le droit de propriété est divisé entre deux personnes : l’une est propriétaire du bien, mais ne peut pas en profiter (le nu-proprétaire), tandis que l’autre en profite sans en être propriétaire (l’usufruitier). Le rassemblement des deux droits sur une même personne lui octroie la ‘pleine propriété’ du bien.

([www.notaire.be](http://www.notaire.be))

Le cadastre enregistre tous les propriétaires de droit sur les parcelles et immeubles. Un propriétaire au sens du cadastre peut donc être soit plein propriétaire, soit un nu-proprétaire, soit un usufruitier.

<sup>44</sup> Dans le marché résidentiel, la copropriété forcée existe dès qu’un immeuble comporte au moins deux logements différents qui appartiennent à des propriétaires différents, mais dont certaines parties restent communes à tous les propriétaires (ex : entrée, cage d’escalier, etc.).

Charlier montre dans son étude que les copropriétés enregistrent généralement un sous-investissement en matière d’efficacité énergétique sauf pour les propriétaires-occupants qui ont une chaudière individuelle. (Charlier, 2015)

comment y arriver. C'est donc via un mécanisme de régulation que les autorités publiques tentent de découpler l'incitant des fournisseurs de la vente d'énergie.<sup>45</sup>

4) la **durée d'occupation ou de détention**: ce 'split incentive' temporel<sup>46</sup> est transversal, et touche aussi bien les propriétaires (occupants et bailleurs) que les locataires. Un propriétaire ne sait pas toujours combien de temps il gardera le bien dans son portefeuille (cf. il peut être âgé, il peut avoir l'envie /l'obligation de le revendre ou de le louer, etc.) et le locataire ignore souvent aussi le temps qu'il restera dans le logement. Cette incertitude peut jouer sur leurs décisions respectives d'investir ou non dans des travaux de rénovation ou des équipements efficaces, et ce sera d'autant plus le cas que les bénéfices attendus s'étalent sur une longue période (or la plupart des investissements ambitieux en matière d'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments ne se rentabilisent que sur le long, voire très long terme).

#### 5.1.3.4 Conséquences

Il n'est dès lors pas étonnant de constater que les **locataires font partie des publics particulièrement sensibles à la précarité énergétique**<sup>47</sup>. Ils cumulent, en effet, pour une grande partie d'entre eux, des **double voire triple peines**.

Non seulement plusieurs études ont démontré que les locataires ont en général un **profil socio-économique** moins robuste que celui des propriétaires (d'où manque de moyens financiers, de connaissances, de pouvoir de négociation), mais qu'en plus ils souffrent du **manque d'investissement des propriétaires-bailleurs** notamment en matière d'efficacité énergétique des logements<sup>48</sup>, et habitent plus fréquemment dans des immeubles à appartements en **copropriété**. Enfin, la mobilité des locataires est souvent plus élevée, ajoutant encore la difficulté de la temporalité aux décisions potentielles d'investissement.<sup>49</sup>

#### 5.1.3.5 Réponses apportées aux 'défaillances du marché'

L'article 19(1)(a) de la Directive "Efficacité Énergétique" (Directive 2012/27/EU) reconnaît d'ailleurs explicitement l'existence de 'split incentives' dans le secteur résidentiel et la nécessité de les résoudre<sup>50</sup> :

*"(...)Les États membres évaluent et prennent, si nécessaire, les mesures appropriées pour éliminer les entraves réglementaires et non réglementaires qui font obstacle à l'efficacité énergétique, sans préjudice des principes de base du droit national des États membres en matière de propriété ou de location, en particulier en ce qui concerne:*

- a) *le partage des incitations entre le propriétaire et le locataire d'un bâtiment, ou entre les propriétaires, en vue d'éviter que ces parties ne renoncent à effectuer des investissements visant à améliorer l'efficacité, qu'elles auraient sinon effectués, parce qu'elles n'en tireraient pas elles-mêmes tous les bénéfices ou parce qu'il n'existe pas de règles régissant la répartition entre elles des coûts et des bénéfices, y compris les règles et mesures nationales réglementant les processus de prise de décision dans le cadre de la copropriété; (...)"*.

---

<sup>45</sup> Bird et al., 2012

<sup>46</sup> idem

<sup>47</sup> Delbeke et Meyer, 2015.

<sup>48</sup> Charlier, 2015

<sup>49</sup> Charlier, 2015.

<sup>50</sup> Economidou, 2014.

Comme illustré lors d'un point précédent, les autorités publiques ont développés des **mécanismes pour contrer certaines défaillances de marché** telles que le 'split incentive', la première étant la **régulation**. Le second mode d'intervention publique concerne la conclusion de **contrats** qui permettent d'aligner les intérêts des parties en présence.<sup>51</sup>

Les pistes évoquées pour solutionner les 'split incentives' couvrent donc entre autres les mesures suivantes:

- au niveau régulation:
  - l'adoption d'un standard minimum d'efficacité énergétique pour pouvoir mettre un logement en location<sup>52</sup> ;
  - l'encadrement des loyers en tenant compte de la performance énergétique du logement<sup>53</sup> ;
  - de nouvelles règles facilitant l'adoption de travaux de rénovation énergétique en copropriété<sup>54</sup> ;
- au niveau contrats:
  - les mécanismes de tiers investisseur, tiers financeur, d'ESCO et de contrat de performance énergétique (CPE)<sup>55</sup> ;
  - le mécanisme de 'on-bill repayment' où les travaux d'efficacité énergétique sont financés par l'occupant via sa facture d'électricité ou de gaz<sup>56</sup> ;
  - le partage du coût des travaux de rénovation énergétique de manière équitable entre le propriétaire-bailleur et le locataire.

#### 5.1.4 Le défi de la massification

Au stade actuel, il est essentiel d'atteindre une masse critique, une massification, de l'adoption des travaux de rénovation énergétique au niveau du parc de bâtiments et de logements existants, si l'on veut être à même d'atteindre les objectifs ambitieux fixés à l'horizon 2050<sup>57</sup>.

Dès lors, outre les approches visant à réduire le 'energy efficiency gap' et les 'split incentives' en droite ligne avec le cadre théorique précédemment établi, plusieurs voix se font également entendre sur la nécessité de s'émanciper du cadre réducteur (une seule rationalité, vision individualiste, etc.) issu de

---

<sup>51</sup> Bird et al., 2012.

<sup>52</sup> Le Royaume-Uni instaurera ce type de mesure dès 2018 en interdisant la mise en location des biens les moins efficaces (sur base du certificat de performance énergétique). Economidou M., 2014.

Les Pays-Bas ont également instauré ce type de mesure (Scholten 2013 in Charlier, 2015)

<sup>53</sup> Voir notamment le système allemand 'Mietspiegel' (Economidou, 2014)

<sup>54</sup> Par exemple, en France, le vote des travaux de rénovation énergétique est passé d'un vote à majorité qualifiée à un vote à majorité simple. Un autre exemple serait de rendre obligatoire l'alimentation d'un fonds de garantie pour travaux de rénovation énergétique (Charlier, 2015).

<sup>55</sup> Le mécanisme de tiers investisseur/financeur consiste à faire réaliser et/ou financer une rénovation par un tiers, lequel se rembourse en partie sur les économies d'énergies obtenues grâce à cette rénovation et garantit contractuellement l'amélioration de performance énergétique du bâtiment. Un contrat de performance énergétique peut compléter le mécanisme en garantissant dans la durée le niveau de performance à atteindre.

<sup>56</sup> Bird, 2012.

Le mécanisme le plus connu dans l'UE reposant sur ce principe est le « Green Deal » du Royaume Uni introduit en 2013.

<sup>57</sup> Plan wallon d'Action en matière d'Efficacité Énergétique 2014.

la théorie économique pure, afin de mieux comprendre les mécanismes, les profils, les motivations sous-jacents aux décisions d'investissement.

Ce mouvement ouvre la réflexion aux travers d'autres disciplines comme la psychologie ou la sociologie plus orientées sur l'humain et sa rationalité limitée<sup>58</sup>. Ici, l'enjeu est notamment de définir des profils et de trouver les adéquations entre les 'cibles' et les outils à mettre en œuvre.

Il ne s'agirait plus d'appliquer une rationalité identique à tous les acteurs et de mettre sur pied des mesures génériques ('one size fits all') mais bien d'étudier **les rationalités** des acteurs en présence ou leur processus de rationalisation, et de leur offrir un **message et un paquet de mesures adaptés** en fonction des circonstances (segmentation).

Sortir de la rationalité économique pure peut permettre d'identifier d'autres incitants que ceux traditionnellement mis en avant, et de trouver des mesures compensatoires acceptables par les deux parties à même de motiver tant les propriétaires que les locataires à franchir le cap des rénovations énerg-éthiques (rénovation énergétique qui répartit équitablement les avantages et inconvénients entre les deux parties).

Les approches issues des sciences sociales telles que la théorie des acteurs (théorie de l'acteur-réseau ou sociologie de la traduction, théorie de l'acteur-stratégique<sup>59</sup>) sont d'un intérêt particulier tant pour tenter d'innover dans les modes organisationnels (par exemple au niveau des copropriétés<sup>60</sup>) que pour comprendre le langage et les motivations des parties en présence, les traduire et les faire converger vers un dénominateur commun (le compromis).

La solution au 'split incentive' n'est donc pas unique et uniforme. La combinaison des approches semble essentielle pour être enfin en mesure d'assurer une transition énergétique inclusive dans le secteur résidentiel, et le segment locatif en particulier.

---

<sup>58</sup> Voir notamment l'émergence assez récente de la 'Sociologie de l'énergie', <http://socio-energie.sciencesconf.org/>

<sup>59</sup> La théorie de l'acteur-stratégique (Crozier et Friedberg) s'intéresse aux stratégies individuelles des acteurs pour comprendre notamment les rapports de pouvoir, la capacité de négociation, et le fonctionnement des organisations.

La théorie de l'acteur-réseau (Callon – Latour), appelée également sociologie de la traduction, s'attache à étudier les relations non seulement entre les êtres humains mais aussi entre les êtres humains et les objets avec lesquels ils interagissent dans un système (appelé dès lors système sociotechnique) et aux discours. Cette approche étudie les processus de rationalisation des acteurs plutôt que de postuler qu'ils sont rationnels. Elle considère par contre qu'une innovation est la combinaison de l'objet innovant et de son réseau d'acteurs. Une innovation ne s'installera de manière durable que si son réseau est suffisamment long et pérenne. Cette théorie montre l'existence de langages différents entre des groupes d'acteurs en présence qui nécessitent une traduction pour être compris par un autre groupe et prolonger le réseau autour d'un compromis (point de départ d'une innovation sociale). Elle s'intéresse également aux différents rôles des acteurs dans le prolongement et la pérennisation des réseaux autour d'une innovation.

Pour les deux approches théoriques, la contextualisation est essentielle pour comprendre l'ensemble du système dans lequel évoluent tant les acteurs que les innovations étudiés.

<sup>60</sup> Brisepierre G., 2013 ; Brisepierre, 2011.

## 5.2 La précarité énergétique et le logement en Région wallonne<sup>61</sup>

### 5.2.1 Introduction

#### 5.2.1.1 Contexte

Dans le cadre de cette recherche, une première synthèse a fait le point sur le *'split incentive'* entre les propriétaires-bailleurs et leurs locataires. Ce *'split incentive'* est, en effet, un des obstacles majeurs identifiés pour expliquer le peu de rénovations énergétiques réalisées dans le secteur résidentiel locatif. De manière très simplifiée, le propriétaire doit investir alors que le locataire bénéficie des avantages en termes de confort accru et d'économies sur la facture énergétique. Sans « rééquilibrage » des avantages et inconvénients entre les deux parties, la décision d'investissement n'est généralement pas prise.

Or, la rénovation énergétique des logements est un enjeu essentiel dans la politique de lutte contre le changement climatique, tant au niveau européen qu'au niveau wallon. En outre, elle a également été pointée comme une piste majeure pour lutter plus structurellement contre la précarité énergétique.

Cette synthèse sur la précarité énergétique et le logement en Région wallonne a donc pour objectif de faire le point :

- d'une part sur ce qu'est la précarité énergétique dans ses multiples dimensions, son étendue et sa gravité ;
- et d'autre part sur le lien inhérent entre la précarité énergétique et les caractéristiques des logements en Région wallonne, telles que leur qualité (énergétique), leur coût ou leur statut d'occupation.

Nous verrons ainsi que le risque d'être en précarité énergétique est particulièrement élevé chez les locataires, qu'ils soient sur le marché résidentiel public ou privé.

L'analyse du *'split incentive'* y prend dès lors tout son sens et met en évidence les synergies potentielles entre des objectifs environnementaux (réduire les consommations d'énergie et les émissions de CO<sub>2</sub> adjacentes) et socio-économiques (réduire le coût de la facture énergétique, accroître le confort et la qualité du logement, réduire les impacts néfastes sur la santé, etc.).

#### 5.2.1.2 Contenu de la synthèse

Dans un premier point, nous reposerons rapidement les bases de ce qu'est la précarité énergétique, quelles en sont les causes et les conséquences.

Dans un second point, nous envisagerons comment estimer l'importance de la problématique et comment la mesurer, via notamment les indicateurs élaborés pour le Baromètre de la précarité énergétique.

Le troisième point se focalisera plus spécifiquement sur la situation en Région wallonne. Il fera également le lien entre les résultats du baromètre de la précarité énergétique, la situation socio-économiques et les caractéristiques du marché du logement en Wallonie par comparaison avec les

---

<sup>61</sup> Ce point a fait l'objet d'une publication spécifique : Meyer S. et Maréchal K., 2016. Policy Brief – La précarité énergétique et le logement en Région wallonne. [Policy Papers CEB 16-002](#), ULB, 18p.

deux autres régions. Nous étayerons également l'intérêt porté par le projet Energ-Ethic pour les grands centres urbains (wallons) et ferons brièvement le lien avec la précarité énergétique dite 'urbaine'.

Le quatrième et dernier point évoquera la nécessité d'adopter une vision globale tant en termes de politique climatique et d'efficacité énergétique, que de politique de lutte contre la précarité énergétique. C'est une condition indispensable à la minimisation des effets contreproductifs qu'une politique peut avoir sur l'autre si elle est envisagée séparément, mais également à la mise en commun de moyens pour soutenir des mesures potentiellement synergétiques, telle que la rénovation « énergétique » de logements.

## 5.2.2 Qu'est-ce que la précarité énergétique ?

### 5.2.2.1 Définition

Il n'y a pas de définition universelle de la précarité énergétique, ni même de définition partagée au sein des pays de l'UE. Le 'Fuel Poverty Ratio' (FRP) de Brenda Boardman<sup>62</sup>, un indicateur développé au début des années 80 pour le Royaume-Uni, a longtemps fait office de référence en matière de précarité énergétique, largement au-delà de ses frontières.

Très synthétiquement cet indicateur, parfois appelé en français « taux d'effort énergétique »<sup>63</sup>, considère qu'un ménage est en précarité énergétique s'il consacre plus de 10% de ses revenus aux factures énergétiques. Cet indicateur intuitif et simple d'utilisation a toutefois montré ses limites : un ménage 'riche' peut être repris, les revenus utilisés ne tiennent pas compte de coûts inévitables comme celui du logement dans le revenu disponible, le seuil de 10% a été calculé statistiquement sur des données datant des années 90 et ne concernant que le Royaume-Uni, etc. Cet indicateur a d'ailleurs récemment été remis en question par différents experts<sup>64</sup>.

Dès lors, sur base des réflexions issues des travaux cherchant à améliorer ou remplacer le FPR (notamment en France et au Royaume-Uni<sup>65</sup>) et des nombreux contacts avec les acteurs de terrain belges, nous avons retenu la définition suivante, la plus englobante possible<sup>66</sup> :

*« La précarité énergétique fait référence à une situation dans laquelle  
une personne ou un ménage rencontre des difficultés particulières  
dans son logement  
à satisfaire ses besoins élémentaires en énergie. »*

Cette définition est proche de celle adoptée en France, sans mettre en exergue les éventuelles causalités détaillées au point suivant. Par ailleurs, les aspects de précarité énergétique liés à la mobilité et au transport n'ont pas été intégrés dans cette définition pour éviter de complexifier à outrance l'analyse de la problématique et des solutions à y apporter<sup>67</sup>.

<sup>62</sup> Boardman, 1991.

<sup>63</sup> Voir Nolay, 2014.

<sup>64</sup> Voir notamment:

- Hills, 2011.
- Moore, 2012.

<sup>65</sup> Hills, 2011 ; Moore, 2012 ; Holzemer et al., 2014a.

<sup>66</sup> Huybrechs et al., J., 2011.

<sup>67</sup> A terme, si le nombre de véhicules électriques à recharger notamment à domicile s'étend plus largement au sein de la société, la question pourra se poser.

### 5.2.2.2 Causes et conséquences de la précarité énergétique

Les **causes** de la précarité énergétique sont multiples. Le niveau de revenu du ménage par rapport aux dépenses (dont énergétiques) nécessaires à une vie digne, la piètre qualité énergétique du logement, et l'évolution des tarifs des énergies sont traditionnellement considérés comme les principaux déterminants.

Néanmoins, d'autres facteurs, souvent liés au vécu des ménages, viennent s'ajouter à cette liste des causalités ou renforcer l'un ou l'autre des trois déterminants évoqués précédemment.

La composition du ménage, l'âge ou l'état de santé de ses membres, ainsi que le statut professionnel des membres du ménage vont influencer les besoins en énergie, soit par une présence accrue dans le logement, soit par des besoins physiologiques différents (par exemple, une personne peu mobile aura généralement besoin d'une température ambiante plus élevée pour atteindre un niveau de confort agréable).

La localisation du logement et le statut d'occupation (propriétaire ou locataire) joueront grandement sur l'accessibilité aux vecteurs énergétiques (ex : plusieurs zones rurales ne sont pas raccordées au réseau de distribution de gaz naturel ; un locataire dépend généralement du système de chauffage installé par son propriétaire-bailleur et n'a que peu de marge de manœuvre pour changer de vecteur énergétique) et donc indirectement sur la facture énergétique.

D'autre part, au niveau des **conséquences**, le déséquilibre budgétaire entre les revenus du ménages et ses dépenses se traduit souvent par des retards de paiement de facture et un risque accru d'endettement. Dans certains cas également, le ménage limitera (volontairement ou non<sup>68</sup>) sa consommation de certains biens ou services en-deçà de ses besoins de base. Sur le plan énergétique, il s'agira par exemple de ne plus chauffer certaines pièces en hiver, de réduire la température ambiante de 20°C à 17°C ou moins, d'éviter de faire fonctionner certains appareils, voire même d'une coupure, volontaire ou non, d'alimentation.

Tant l'endettement que les restrictions et coupures, conséquences de la précarité énergétique, peuvent jouer sur la santé (ex : risques accrus de problèmes respiratoires dans un logement peu chauffé, aggravation de la mortalité en cas de canicule, etc.), aggraver l'exclusion sociale (ex : certaines personnes évitent d'inviter chez eux de peur de devoir chauffer le logement à un niveau qu'ils ne pourraient assumer financièrement, fracture numérique accentuée<sup>69</sup>), accroître le risque de dégradation de l'habitat (ex : un manque de chauffage ou de ventilation accroîtra le risque de condensation, le phénomène sera amplifié en présence de ponts thermiques), etc<sup>70</sup>.

---

<sup>68</sup> Dans le cas de placement d'un compteur à budget par exemple, les ménages sont obligés de consommer en fonction de leurs moyens et non de leurs besoins énergétiques (Huybrechs et al., 2011).

<sup>69</sup> La fracture numérique concerne les citoyens qui n'ont pas accès aux Technologies de l'Information et de la Communication (ICT), dont internet, pour de multiples raisons. Celles-ci peuvent être d'ordre : 1- technique, lorsque des citoyens vivent dans des zones difficilement accessibles et donc difficilement raccordables au réseau (zones rurales par exemple) ; 2- socio-économique, lorsque l'origine de la non utilisation de l'ICT provient du niveau d'éducation de l'utilisateur, de son niveau de vie ou de son âge. En effet, si l'accès à l'ICT a un coût, certaines tranches de la population peuvent franchir le pas de leur utilisation plus facilement que d'autres. Les personnes plus âgées, quant à elles, ne perçoivent pas toujours l'utilité de telles technologies. (SPF Economie, [http://economie.fgov.be/fr/consommateurs/Internet/fracture\\_numerique/](http://economie.fgov.be/fr/consommateurs/Internet/fracture_numerique/))

<sup>70</sup> Voir notamment : <http://cler.org/-Precarite-energetique->

Ces symptômes ou impacts renforcent par ailleurs certains éléments déclencheurs de la précarité énergétique (ou de la précarité en général). Le risque de se retrouver pris au piège d'une spirale négative est donc bien présent, bloquant certains ménages dans une situation plus structurelle de pauvreté (énergétique).

### 5.2.3 Comment mesurer la précarité énergétique ?

La définition de la précarité énergétique évoquée précédemment se veut englobante et cherche à recouvrir l'ensemble des situations de précarité énergétique rencontrées sur le terrain. Ces situations ont été répertoriées au cours de la recherche sur l'état des lieux de la précarité énergétique en Belgique<sup>71</sup> au niveau de la revue de la littérature, et lors d'entretiens ou focus groups avec des personnes en précarité énergétique.

Toutefois, **pour permettre de mesurer l'ampleur de la problématique, cette définition a dû être traduite en indicateur(s).**

Vu la complexité et la multitude de facettes à analyser, la construction d'un indicateur synthétique unique a rapidement été jugée insuffisante. Le choix s'est donc porté sur la **détermination d'une série d'indicateurs**<sup>72</sup>, **reflétant les principales situations de précarité énergétique identifiées**. Les différents indicateurs devaient aussi permettre d'estimer d'une part le **nombre de ménages touchés par la précarité énergétique (l'étendue)**, et d'autre part la **gravité de la situation rencontrée (la profondeur)**<sup>73</sup>.

Par ailleurs, l'analyse des bases de données nationales disponibles pour effectuer ce genre d'exercice s'est rapidement centrée sur **l'enquête EU-SILC réalisée en Belgique**. Cette base de données comporte, en effet, suffisamment d'éléments nécessaires à la détermination de tels indicateurs (ex : revenus des membres du ménage, dépenses énergétiques réelles, statut d'occupation du logement, composition du ménage, coût du logement en terme de loyer ou de remboursement de prêt hypothécaire, etc.). Sa réalisation annuelle permet une mise à jour régulière du baromètre et également d'envisager une analyse sur le long terme des principales tendances des différents indicateurs.

La série d'indicateurs élaborés<sup>74</sup>, reprise sous le terme de **baromètre de la précarité énergétique**, cherche à estimer l'importance des trois principales situations (non mutuellement exclusives) de précarité énergétique rencontrées, et couvre au total cinq indicateurs différents.

---

<sup>71</sup> Huybrechs et al., 2011.

<sup>72</sup> Delbeke et Meyer, 2015.

<sup>73</sup> Voir notamment Hills, 2011. Si l'étendue (nombre de ménages concernés) entre deux années est relativement stable, mesurer la gravité permet de vérifier si la situation s'est globalement améliorée ou aggravée pour ces ménages.

<sup>74</sup> Pour plus de détails sur le Baromètre de la précarité énergétique, voir : Delbeke et Meyer, 2015.

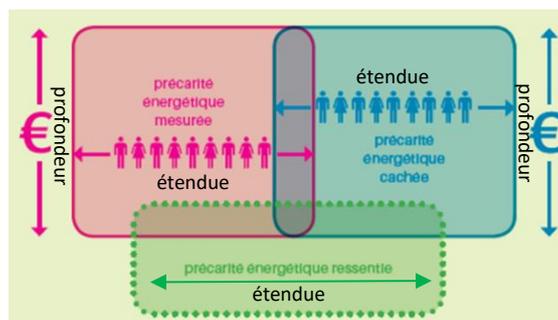


Illustration 3 : Les 5 indicateurs du baromètre de la précarité énergétique en Belgique  
(Delbeke B. et Meyer S., 2015)

### 5.2.3.1 Première situation : dépenses énergétiques trop élevées

Certains ménages ont des **dépenses énergétiques trop élevées par rapport à leur budget disponible** (après coût du logement). Cette situation est identifiée au moyen de deux indicateurs de **précarité énergétique mesurée (PEm)**. Le premier indicateur estime le nombre de ménages touchés (étendue) par cette situation, tandis que le second se penche sur la gravité de la situation (profondeur ou écart par rapport au seuil jugé « normal »<sup>75</sup>).

### 5.2.3.2 Seconde situation : une restriction de la consommation énergétique

Certains ménages **restreignent leur consommation d'énergie en deçà de leurs besoins de base** pour éviter l'endettement. Cette situation est identifiée par deux indicateurs de **précarité énergétique cachée (PEc)**<sup>76</sup>, se déclinant ici aussi en un indicateur d'étendue et un indicateur de gravité.

### 5.2.3.3 Troisième situation : le ressenti

Certains ménages ressentent de **l'inconfort, ou de l'incertitude par rapport à leur capacité (financière) à faire face aux dépenses énergétiques**, notamment pour chauffer leur logement correctement (aspect subjectif). L'indicateur permettant de mettre en lumière cette situation est l'indicateur de **précarité énergétique ressentie (PEr)**. Cet indicateur unique et nettement plus subjectif reprend le nombre de ménages (étendue) ayant déclaré dans l'enquête EU-SILC avoir des difficultés financières à chauffer correctement leur logement.

### 5.2.3.4 Résultats globaux du baromètre pour la Belgique en 2013

Ces trois types d'indicateurs (voir encadré en fin de document pour plus de détails méthodologiques) ont été appliqués à la base de données EU-SILC<sup>77</sup> sur les revenus et conditions de vie des ménages. Comme le montre le graphique suivant, qui illustre les résultats obtenus sur base des données de 2013, les différents indicateurs d'étendue ne se recoupent que partiellement, de sorte qu'au total c'est **plus**

<sup>75</sup> Voir encadré méthodologique plus détaillé sur le calcul des indicateurs en fin de document. La notion de « normal » s'entend ici comme étant un niveau de dépenses énergétiques qui ne dépasse pas un certain pourcentage du revenu disponible du ménage après coût du logement. Le seuil de normalité est défini ici comme maximum deux fois le ratio médian des dépenses énergétiques par rapport au revenu disponible après coût du logement de l'ensemble des ménages de l'échantillon EU-SILC. Le calcul rappelle celui réalisé pour déterminer le seuil des 10% du FRP, mais dans notre cas le seuil n'est pas fixe, il est recalculé chaque année.

<sup>76</sup> Nous parlons de précarité énergétique cachée car ce type de précarité énergétique n'est pas facilement décelable sur base des données administratives existantes (ex : nombre de coupures, consommation d'énergie, etc.), les ménages qui en souffrent n'activent pas toujours leurs droits et les services sociaux éprouvent de grandes difficultés à les toucher. (Huybrechs et al., 2011 ; Holzemer et al., 2014a)

<sup>77</sup> <http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/travailvie/eu-silc/>

d'un ménage sur cinq qui est confronté à la précarité énergétique en Belgique sous l'une ou l'autre de ses formes (dépenses énergétiques excessives - PEm, restriction - PEc, ressenti - PEr).

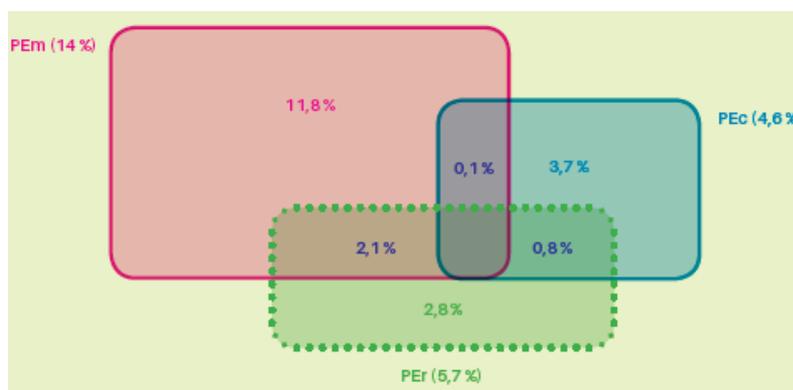


Illustration 4 : Recouvrements entre les trois formes de précarité énergétique en 2013 (Delbeke B. et Meyer S., 2015)

## 5.2.4 La précarité énergétique et le logement en Région wallonne

### 5.2.4.1 Résultats du baromètre de la précarité énergétique en Wallonie

Sur base des indicateurs calculés à partir des données des enquêtes EU-SILC 2013, **la Région wallonne semble particulièrement touchée par des dépenses énergétiques jugées trop importantes par rapport au revenu disponible des ménages (précarité énergétique mesurée ou PEm)**. Elle enregistre, non seulement, le plus haut taux de ménages considérés en PEm (près de un ménage sur cinq) des trois régions, mais aussi le plus grand écart financier (soit 63,8€ par mois sur base des résultats de 2013) entre les dépenses énergétiques réellement consenties et ce qui serait considéré comme le seuil à ne pas dépasser sur base des revenus disponibles (après coût du logement).

2013	B	RF	RBC	RW
PEm %	14%	10,5%	15,5%	<b>19,10%</b>
PEc %	4,6%	3,6%	<b>11,1%</b>	3,1%
PEr %	5,7%	3,3%	<b>10,2%</b>	7,4%
PEm €	60,6€	62,5€	48,2€	<b>63,8€</b>
PEc €	93,6€	<b>95,8€</b>	90,3€	95,1€

Tableau 3 : Indicateurs régionaux de précarité énergétique (Delbeke B. et Meyer S., 2015)

**Cette forme de précarité énergétique touche nettement plus les locataires**, tant sur le marché privé que dans le logement social<sup>78</sup>, **et une part non négligeable de propriétaires sans hypothèques** (vraisemblablement des ménages âgés dans un logement familial sous-occupé et avec peu d'investissements économiseurs d'énergie réalisés récemment<sup>79</sup>).

<sup>78</sup> Près de 20% des ménages locataires y sont confrontés, contre 15,4% des ménages propriétaires sans hypothèque et seulement 7% des ménages propriétaires avec hypothèque. (Delbeke et Meyer, 2015)

<sup>79</sup> May X., 2014. Analyse de la facture énergétique des ménages et mesure des difficultés rencontrées par les personnes âgées. Rapport final pour le SPF Economie. IGAT-ULB. 34p.

[http://economie.fgov.be/fr/binaries/Analyse\\_facture\\_energetique\\_difficultes\\_personnes\\_agees\\_tcm326-252357.pdf](http://economie.fgov.be/fr/binaries/Analyse_facture_energetique_difficultes_personnes_agees_tcm326-252357.pdf)

**La précarité énergétique cachée (PEc) semble moins élevée que dans les deux autres régions du pays<sup>80</sup>, mais elle concernerait malgré tout 3,1% des ménages wallons en 2013.** Elle atteint par ailleurs plus de 95€ par mois d'écart entre les dépenses énergétiques consenties et ce qui serait considéré comme « normal » pour satisfaire les besoins élémentaires des ménages concernés.

**Ce type de précarité énergétique touche également beaucoup plus les locataires<sup>81</sup>, globalement plus dans les centres urbains.<sup>82</sup>**

**La précarité énergétique ressentie (PEr) est également relativement importante en Wallonie. 7,4% des ménages wallons doutent, en effet, de leur capacité financière à assumer leurs factures énergétiques pour chauffer correctement leur logement.** Ici encore, on constate une **surreprésentation des locataires dans la population concernée** par rapport aux propriétaires<sup>83</sup>.

Le point suivant (point b) s'attachera à montrer que les constats régionaux du baromètre de la précarité énergétique peuvent s'expliquer sur base de certaines caractéristiques régionales (ex : niveau de revenus, type de logement, climat, etc).

Ensuite, nous nous pencherons plus spécifiquement sur les spécificités de la précarité énergétique urbaine (point c), qui concerne particulièrement les locataires, appliquées au contexte wallon.

#### **5.2.4.2 Logements et précarité énergétique en Région wallonne**

##### *Facteurs explicatifs d'une précarité énergétique mesurée élevée*

Pour rappel, la précarité énergétique mesurée (PEm) renvoie à des dépenses énergétiques jugées trop importantes par rapport aux revenus disponibles des ménages après déduction du coût du logement.

Les indicateurs de PEm sont donc influencés à la fois par le niveau de revenus des ménages considérés, par leurs dépenses énergétiques (combinaison de consommations de différentes sources d'énergie, qui elles-mêmes dépendent des besoins, et des tarifs associés à ces consommations), et leur coût du logement (ex : loyer, remboursement de l'emprunt hypothécaire).

L'analyse successive des caractéristiques wallonnes en la matière permet de mieux comprendre et d'interpréter les résultats du baromètre de la précarité énergétique en Wallonie.

---

<sup>80</sup> Il est probable qu'une partie de l'explication provienne de la méthodologie de calcul de l'indicateur.

L'indicateur est en effet calculé sur l'ensemble des ménages du pays. Les ménages wallons ayant globalement un ratio de dépenses énergétiques sur revenu disponible après coût du logement plus élevé (dépenses énergétiques plus élevées, revenus plus faibles qu'en Flandre mais moins qu'à Bruxelles, coût du logement moindre qu'à Bruxelles), ils auront moins tendance à être repris dans l'indicateur national de PEc que les ménages bruxellois.

<sup>81</sup> En moyenne sur 2013, 8,4% des locataires sociaux et 12,7% des locataires du parc privé en souffrent contre seulement 3,3% des propriétaires sans hypothèque et à peine 1,4% des propriétaires avec hypothèque (FRB, 2015).

<sup>82</sup> Selon les statistiques du Censur 2011 (SPF Economie), près de 34% des logements occupés en Wallonie sont loués, mais le taux grimpe dans les grands centres urbains pour atteindre 43,32% à Mons ; 44,25% à Namur ; 44,38% à Charleroi et 51,39% à Liège.

<sup>83</sup> Ce ne sont pas moins de 12,5% des locataires sociaux et 10,8% des locataires du marché privé qui sont touchés contre 3,4% des propriétaires sans hypothèque et 2,5% des propriétaires avec hypothèque (Delbeke et Meyer, 2015).

Premiers constats, les **revenus équivalents<sup>84</sup> des ménages wallons sont nettement plus faibles que les revenus des ménages flamands et semblent avoir été érodés plus fortement par la hausse des prix des logements** qu'en Flandre (cf. hausse de 16% du coût médian du logement entre 2009 et 2013 en Wallonie, contre +7% à Bruxelles et +11% en Flandre)<sup>85</sup>.

Cette dualité (faiblesse des revenus versus – accroissement du coût du logement) est particulièrement présente dans les grands centres urbains.<sup>86</sup> Ceux-ci concentrent, en effet, traditionnellement une proportion plus importante de ménages à revenus faibles (dont une part importante de ménages isolés ou monoparentaux), et de locataires<sup>87</sup>. Le marché immobilier privé y est, en outre, souvent plus tendu surtout pour les logements « à coût raisonnable »<sup>88</sup>.

Seconds constats, les **logements wallons sont relativement grands<sup>89</sup>** (cf. peu d'appartements en comparaison avec la RBC), et globalement de **piètre qualité énergétique**. Le parc de logements wallon est, en effet, globalement le plus âgé de Belgique<sup>90</sup>, et son niveau d'isolation plus faible<sup>91</sup>. Il existe par ailleurs encore un nombre important de logements chauffés à l'électricité, vecteur énergétique coûteux, sans pour autant qu'ils soient bien isolés<sup>92</sup>. Enfin, la Région wallonne enregistre un **climat**

---

<sup>84</sup> Le revenu disponible équivalent correspond au revenu total d'un ménage, après impôt et autres déductions, disponible en vue d'être dépensé ou épargné, divisé par le nombre de membres du ménage converti en équivalents adultes (ou unités de consommation). Cette échelle d'équivalence est appliquée pour adapter les dépenses de consommation en fonction de la taille et de la composition du ménage afin de tenir compte des économies d'échelle. Un coefficient de 1 est attribué au premier adulte, de 0,5 aux autres personnes de plus de treize ans et de 0,3 aux enfants de treize ans ou moins. (Glossaire Eurostat)

<sup>85</sup> Sur base des données EU-SILC de 2009 à 2013.

<sup>86</sup> Marissal et al., 2012 ; Dubois, 2015.

<sup>87</sup> En 2013 (DEMO-UCL, données SPF Economie), la taille moyenne des ménages privés en Wallonie s'élevait à 2,31 (avec une proportion de 33,8% d'isolés et 11,6% de ménages monoparentaux) mais seulement 2,18 à Namur ; 2,17 à Charleroi ; 2,07 à Mons et 1,95 à Liège.

<sup>88</sup> On parle de « coût raisonnable » pour un logement qui ne grève pas de manière disproportionnée le budget du ménage locataire par rapport notamment à sa qualité (niveau de salubrité, d'équipement, d'efficacité énergétique, etc.). Un logement « financièrement accessible » est en général un logement dont le coût (loyer versus remboursement d'emprunt hypothécaire) ne dépasse pas le tiers des revenus disponibles du ménage. Il est à noter que les coûts liés aux dépenses énergétiques ne sont pas prises en considération dans cette approche.

<sup>89</sup> Hauglustaine et Monfils, 2013.

<sup>90</sup> Près de 40% des logements wallons ont été construits avant 1919 (contre environ 13% en Flandre et 32% en Région de Bruxelles-Capitale (calculs propres sur base de Censur 2011 – Logement). Les centres urbains historiques et les aires de village sont les localisations concentrant majoritairement les logements anciens et peu isolés (Hauglustaine et Monfils, 2013/14-18).

<sup>91</sup> Plus de 60% des logements occupés n'ont aucune isolation des murs (et plus de 10% ne savent pas s'il y en a ou pas), plus de 30% n'ont aucune isolation de la toiture (et plus de 10% ne savent pas s'il y en a ou pas), et près de 20% n'ont que du simple vitrage ou une combinaison de simple vitrage et de double vitrage sur une partie des fenêtres (Cassilde S., 2014).

<sup>92</sup> Pour réduire le coût de la construction, plusieurs logements, notamment sociaux, ont été équipés de systèmes de chauffage décentralisé à l'électricité – convecteur par accumulation ou direct – ou au gaz (voir notamment Schepmans T., 2010).

D'autres logements n'ont pas été équipés du tout de systèmes de chauffage, à charge pour le locataire d'y pourvoir (cf. le règlement sur les normes minimales de salubrité d'un logement ne spécifiait pas que le logement devait être équipé d'un système de chauffage. Il pouvait se contenter d'avoir les connexions nécessaires, prises électriques ou réseau de gaz, pour des convecteurs).

Globalement, 20% des logements wallons n'ont pas de système centralisé de chauffage, qu'il soit individuel ou collectif, contre 16% en Flandre et 10% en Région bruxelloise. De ces 20%, plus du quart se chauffe via un ou plusieurs convecteurs électriques, ce qui représente tout de même près de 75.000 ménages si l'on tient compte du nombre de ménages comptabilisé en 2009 (SPF Economie, 2012).

**relativement plus frais** que dans les deux autres régions<sup>93</sup>. Or l'ensemble de ces facteurs, influencent négativement la consommation d'énergie ou la facture énergétique des logements.

**Troisièmement**, bon nombre d'**aides sociales en matière d'énergie** s'adressent aux ménages consommant de l'électricité et/ou du gaz naturel (statut de « client protégé » fédéral ou régional, tarif social spécifique, procédure en cas de défaut de paiement, etc.)<sup>94</sup>. Paradoxalement, un seul dispositif cible les consommateurs de mazout de chauffage, or la **part de logements raccordé au réseau de distribution de gaz naturel** est nettement moins élevée en Wallonie que dans les deux autres régions<sup>95</sup>. Aucun dispositif spécifique d'aide n'existe, par ailleurs, pour les combustibles solides (bois, charbon), qui sont principalement utilisés en Région wallonne.<sup>96</sup>

La combinaison de ces facteurs explique donc bien pourquoi la PEm est plus élevée en Région wallonne que dans les deux autres régions.

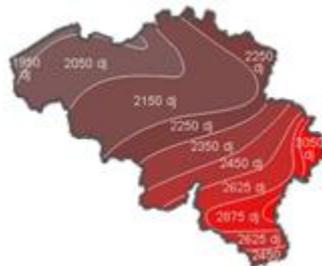
#### *Facteurs explicatifs d'une précarité énergétique cachée relativement faible*

La précarité énergétique cachée (PEc) peut paraître étonnamment basse en Région wallonne par rapport aux constats posés par les acteurs de terrain. Il faut toutefois se rappeler que les calculs du baromètre sont réalisés sur l'ensemble du Royaume, avec une influence notoire de la Région de Bruxelles-Capitale sur cet indicateur. Les facteurs explicatifs de la PEm élevée en Wallonie peuvent également compléter l'interprétation : les ménages wallons auront tendance à avoir une consommation énergétique plus élevée que celles des ménages bruxellois ou flamands.

Calculé au niveau régional, l'indicateur PEc recouperait vraisemblablement les constats posés par Ute Dubois<sup>97</sup>, en France, montrant que la **population urbaine est particulièrement vulnérable à la précarité énergétique de type caché** (restriction de la consommation énergétique par rapport aux besoins de base).

Huybrechs et al., 2011 et May, 2014 rapportent également que les **personnes âgées, isolées, en sous-occupation de logement** (cf. habitent seuls le logement familial devenu trop grand) sont fortement susceptibles de se restreindre au niveau de la consommation d'énergie (ex : condamner des pièces en

<sup>93</sup> Selon les données de l'IRM, le nombre de degrés jours 15/15 en Belgique augmente sensiblement selon un axe nord-ouest / sud-est. Plus le nombre de degrés-jours 15/15 est élevé, plus le climat est 'rigoureux' et plus il est nécessaire de chauffer le logement pour un même confort intérieur (voir <http://www.energieplus-lesite.be/index.php?id=15567> pour plus d'explication sur les degrés-jours).



UCL-ARCH, 2000 in Huybrechs et al., 2011 p.33

<sup>94</sup> Dumortier et al., 2006 ; Huybrechs et al., 2011.

<sup>95</sup> Vu la moindre densité de population de la région, le réseau de distribution y est moins développé. Toutefois, la plupart des grands centres urbains y sont connectés. (SPF Economie, 2012). L'accès aux vecteurs énergétiques, et de facto aux aides y afférents, est sensiblement différent entre les centres urbains et les zones rurales. C'est une des caractéristique qui distinguent la précarité énergétique urbaine de la précarité énergétique rurale (Roberts et al., 2015).

<sup>96</sup> Huybrechs et al., 2011

<sup>97</sup> Dubois, 2015.

hiver, chauffer en deçà de leurs besoins physiologiques, ne pas ventiler/rafraîchir en cas de surchauffe estivale, etc.). Les conséquences de ces privations peuvent avoir des conséquences parfois importantes sur la santé<sup>98</sup>, aggravées par la dégradation accélérée du bâti (ex : présence d'humidité et de moisissures). Par ailleurs, ce type de public est connu pour être moins enclin à réclamer de l'aide, soit par pudeur, soit parce qu'il ne se rend même pas compte de son état de privation (cf. phénomène de normalisation de la situation, pertes des repères ou des sensations de froid chez certaines personnes âgées).

#### *Explication potentielle autour d'une précarité énergétique ressentie élevée*

La faiblesse des revenus couplée à la hausse du coût du logement et à des factures énergétiques souvent élevées peuvent expliquer le taux élevé de précarité énergétique ressentie. Les ménages wallons se retrouvent plus souvent dans cette situation.

A cela s'ajoutent également les incertitudes liées au marché du travail, à l'état de santé, aux évolutions familiales, etc., incertitudes auxquelles un ménage aura d'autant plus de mal à faire face qu'il est déjà fragilisé.

#### **5.2.4.3 Précarité énergétique urbaine**

Le type de ménages touchés par la précarité énergétique varie assez fortement selon le degré d'urbanisation.

En effet, les grands centres urbains, notamment en Région wallonne, concentrent à la fois une **population plus pauvre** mais également des **ménages de taille plus réduite** (isolés, familles monoparentales) et plus souvent **locataires** (marché locatif privé ou public/social)<sup>99</sup>. Ces caractéristiques sont même souvent concomitantes pour bon nombre de ménages urbains.<sup>100</sup>

Or, comme nous l'avons vu précédemment, ces trois facteurs aggravent le risque de se retrouver en précarité énergétique<sup>101</sup>.

Si l'on se penche plus avant sur la caractérisation du logement urbain, on constate rapidement que la **proportion d'appartements** y est nettement plus importante que dans les régions plus rurales. Or, d'une part, l'enquête sur la consommation énergétique des ménages montre que ce type de logement ne permet pratiquement pas de recourir à des vecteurs énergétiques moins chers (ex : le bois récupéré, le charbon) et non contributifs aux aides sociales (alors qu'ils représentent une source d'appoint loin d'être négligeable pour les villas 4 façades<sup>102</sup>). Et d'autre part, les occupants

<sup>98</sup> Marmot Review Team, 2011.

<sup>99</sup> Marissal et al., 2012. Il est à noter que tant la proportion de ménages isolés ou monoparentaux (SPF Economie – Composition des ménages 1991-2013) que la proportion de logements occupés par des locataires sont en hausse ces dernières années en Région wallonne. Au niveau de la proportion de logements occupés par des locataires en Région wallonne, les données des recensements de 1991 et 2001 enregistraient respectivement des taux de 32,9% et 30,1% (Enquête socio-économique 2001 - Monographie n°2 : Le logement en Belgique), alors que le Censur 2011 enregistre un taux de 34%. Les données ne sont probablement pas directement comparables entre elles vu le changement de méthodologie, mais cette hausse du nombre de logements occupés par des locataires a également été enregistrée entre les deux études wallonnes sur la qualité de l'habitat en 2006 et en 2012, le taux passant de 30,2% de locataires à 33,4% (Cassilde, 2014/18).

<sup>100</sup> Anfric et al., 2014. L'étude montre notamment que 47,4% des ménages wallons locataires sont également des personnes isolées.

<sup>101</sup> Huybrechts et al., 2011 ; Delbeke et Meyer, 2015 ; Dubois, 2015.

<sup>102</sup> SPF Economie, 2012/77. Parmi les vecteurs énergétiques utilisés, les ménages habitant dans un appartement recourent en moyenne à 71% au gaz naturel, 17% au mazout de chauffage et 2% au bois, tandis

d'appartements, alimentés en chauffage et/ou eau chaude sanitaire par une installation commune et non gérés par une société de logement social (SLSP), ne bénéficient généralement pas de l'application du tarif social, même s'ils entrent dans les conditions d'octroi<sup>103</sup>.

Ensuite, le **parc résidentiel des grands centres urbains est généralement plus ancien<sup>104</sup> et souvent de moindre qualité**. Même si le lien n'est pas direct entre l'âge du bâtiment et son niveau de salubrité, les deux études wallonnes sur la qualité de l'habitat montrent une dégressivité de la proportion du très bon niveau de salubrité du logement en fonction de la date de construction.<sup>105</sup>

Par ailleurs, **ce sont les maisons de type 4 façades qui bénéficient le plus d'investissements économiseurs d'énergie** (ex : double vitrage, dont super isolant ; isolation de la toiture ou des murs) ou qui enregistrent les meilleurs scores de qualité/salubrité<sup>106</sup>. Cette typologie d'habitation est nettement moins présente dans les centres urbains et plus rarement occupée par des locataires.

**Globalement, les logements occupés par les locataires ont moins profité d'améliorations de leur efficacité énergétique que les logements occupés par leurs propriétaires**. Cet aspect est à mettre en relation directe avec la problématique du '*split incentive*' (ou non-alignement des intérêts) entre propriétaires-bailleurs et locataires évoquée dans premier '*Policy Brief*' du projet Energ-Ethic<sup>107</sup>.

### 5.2.5 Synergies potentielles entre enjeux environnementaux et sociaux

Les éléments repris ci-avant mettent en lumière le lien étroit qui existe entre plusieurs enjeux sociétaux liés à la transition énergétique, particulièrement en milieu urbain.

Si la **lutte contre le changement climatique** est un objectif partagé et primordial pour lequel il importe de réduire les consommations d'énergie des logements, il est certain que la **précarité énergétique** et la **politique du logement** représentent également des points d'attention particuliers, à la croisée des préoccupations environnementales, sociales et sanitaires.

**Les grands centres urbains constituent un terrain particulièrement intéressant où combiner ces réflexions.**

En effet, non seulement, le logement y occupe une place prépondérante en terme d'occupation de l'espace, de consommation d'énergie<sup>108</sup> ou d'impact sur la qualité de l'air<sup>109</sup>, mais, comme détaillé

---

que les ménages habitant une villa n'utilisent qu'à 18% du gaz naturel, 71% du mazout, 45% du bois (dont une part non reprises dans les statistiques de vente car issu de récupération), 12% du butane, 3% du charbon, et 2% du propane.

<sup>103</sup> Huybrechts et al., 2011.

<sup>104</sup> La Région wallonne compte en moyenne près de 71% de bâtiments à caractère résidentiel (typologie R1 à R5) datant d'avant 1971, contre 90% à Liège, 89% à Charleroi, 80% à Mons. Seul Namur enregistre un taux plus faible que la moyenne régionale avec seulement 69% de son parc de bâtiments à caractère résidentiel datant d'avant 1971 (calculs propres basés sur les données SPF Economie – données cadastrales 2015).

<sup>105</sup> Cassilde, 2014.

<sup>106</sup> Cassilde, 2014.

<sup>107</sup> Voir : [http://dev.ulb.ac.be/ceese/CEESE/documents/Energ-Ethic\\_Policy\\_brief\\_'split\\_incentive'.pdf](http://dev.ulb.ac.be/ceese/CEESE/documents/Energ-Ethic_Policy_brief_'split_incentive'.pdf)

<sup>108</sup> Par exemple, le logement représentait 25% de la consommation finale d'énergie en 2012 en Région wallonne, mais 35% à Liège, 32% à Namur, 23% à Charleroi et 16% à Mons (où la part industrielle approche les 60%). Avec notamment les variations climatiques (plus de degrés-jours en 2013 qu'en 2012), la part du logement s'est élevée en 2013 à plus de 39% à Liège, près de 35% à Namur, 26% à Charleroi et 18% à Mons, et en moyenne à 27% au niveau de la Région wallonne. (WalStat et calculs propres).

<sup>109</sup> Au niveau des villes notamment, le chauffage des bâtiments est reconnu comme une des sources principales de pollution de l'air avec le transport routier (ex : particules fines issues de la combustion du mazout de

précédemment, la population y est également plus sujette à la précarité énergétique<sup>110</sup> et à ses conséquences néfastes (ex : paupérisation, impacts sur la santé<sup>111</sup>, impact sur la scolarisation des enfants<sup>112</sup>, etc.).

Certaines études montrent également que la précarité énergétique urbaine est généralement plus persistante qu'en milieu rural et s'interrogent donc sur la capacité des mesures sociales existantes<sup>113</sup> à traiter ce type de précarité énergétique plus structurelle. Celles-ci traitent, en effet, plutôt les symptômes de la précarité énergétique (ex : problèmes de paiement de facture, tarif social) que les causes premières (ex : revenus disponibles après déduction du coût du logement insuffisants, qualité énergétique des logements).

Par ailleurs, la **croissance démographique** (nombre de personnes et nombre de ménages) et la **tendance à une certaine réurbanisation**<sup>114</sup> se traduisent par un manque de logements adaptés et/ou de qualité<sup>115</sup> à un coût raisonnable<sup>116</sup> pour les populations locales. **Le marché résidentiel, et particulièrement le marché locatif, y est par conséquent souvent plus tendu**<sup>117</sup>. La politique « logement » (ex : accès au logement, offre de logements, logements « sociaux », etc.) est donc au cœur des priorités communales des centres urbains.

Un argument supplémentaire pour donner la priorité à l'analyse des centres urbains est qu'ils sont considérés, notamment en sciences sociales, comme **laboratoires de choix pour les innovations**

---

chauffage ou de bois, NOx issus de la combustion de mazout ou de gaz et leur lien avec les pics de pollution à l'ozone en cas de fortes chaleurs).

<sup>110</sup> Et ce sous ces différentes formes, nécessitant dès lors un éventail de mesures pour y faire face (Delbeke et Meyer, 2015 ; Dubois, 2015/193).

<sup>111</sup> Voir notamment: Liddell and Morris, 2010 ; Public Health England, 2014 in Roberts et al., 2015. Une bonne isolation thermique du logement permettra non seulement de réduire la facture d'énergie mais également (en l'absence de ponts thermiques) de réduire les courants d'air ou la présence de moisissures, ou de limiter le risque de surchauffe en été. Ce dernier aspect est particulièrement important à prendre en considération au niveau des villes, puisque leur configuration a tendance à favoriser les îlots de chaleur et donc d'accroître ce risque de surchauffe lors d'une vague de chaleur. (PURGE, 2014)

<sup>112</sup> Barnes et al., 2008.

<sup>113</sup> Roberts et al., 2015.

<sup>114</sup> Phénomène de recentrage et de densification des espaces urbains après une politique d'aménagement du territoire plutôt propice à l'étalement et l'éparpillement.

<sup>115</sup> Insuffisance de logements face à une demande accrue, logements trop petits ou trop grands en fonction de la composition du ménage, logements inadaptés aux personnes âgées ou à mobilité réduite, manque de lumière ou nuisances sonores, etc.

<sup>116</sup> Voir notamment :

– Un marché de la location en quête de biens plus modestes. Immobilier résidentiel: l'offre n'est pas adaptée à la demande. In L'Echo – Investir dans l'immobilier consulté le 27 avril 2016.

<http://www.lecho.be/partnercontent/immobilier/investirdansimmobilier>

– Albrecht J. et Van Hoofstat R, 2011. Pénurie d'habitat - Vers une rénovation de la politique du logement. Roularta Book/Zellik. 320 p.

<sup>117</sup> Listes d'attente de plusieurs années pour les demandeurs de logements sociaux, prix plus élevé pour le marché locatif privé suite au resserrement de l'accessibilité financière de beaucoup de ménages. Les résultats du rapport du CEHD sur le logement (Cassilde, 2014) montrent pourtant que les loyers pratiqués dans les agglomérations sont sensiblement moins élevés qu'ailleurs mais c'est lié également à la plus grande présence de logements sociaux. Les loyers de ceux-ci étant régulés, ils font baisser la moyenne globale. Il est donc essentiel d'analyser aussi l'évolution de ces deux marchés (logements sociaux et logements locatifs privés au prix du marché) de manière distincte pour en appréhender toutes les spécificités et évaluer les impacts réels sur les ménages concernés.

**favorisant les transitions énergétiques**<sup>118</sup>. Ute Dubois avance par exemple que le tissu urbain offre des avantages importants en termes de déploiement d'actions préventives, comme une plus grande facilité à identifier des zones de forte densité de précarité énergétique ou l'existence d'économies d'échelle potentielles que peuvent procurer les actions sur le logement collectif (à condition de développer des mesures incitatives à la rénovation énergétique qui s'adressent également aux propriétaires-bailleurs et aux copropriétaires).<sup>119</sup>

Tant les notions de justice sociale<sup>120</sup> et d'équité, que la nécessité d'avoir une transition énergétique inclusive pour atteindre les objectifs environnementaux assignés ou la faiblesse des moyens publics disponibles, plaident pour une approche globale et « synergétique » entre des politiques encore trop souvent menées séparément. Or, le manque de vision globale entre ces différents enjeux peut également mener à des effets contreproductifs (des '*trade-offs*').

Le Tableau 4 reprend à titre illustratif quelques exemples de synergies ou de '*trade-offs*' identifiés entre les politiques environnementales et de lutte contre la précarité énergétique de différents pays européens.

L'argument d'économies financières réalisées sur la facture énergétique n'est généralement pas suffisant pour motiver les propriétaires à rénover sur le plan énergétique<sup>121</sup>, et ce spécifiquement pour les propriétaires à faibles revenus ou les propriétaires-bailleurs.

Par ailleurs, le processus de décision collective et les enjeux spécifiques aux copropriétés, comme par exemple le délai nettement plus long entre la prise de conscience de la nécessité de travaux et leur réalisation effective. La forte présence de locataires (et par conséquent la nécessaire cohabitation entre les intérêts des propriétaires occupants et bailleurs), ont par ailleurs souvent été négligés. Leur non prise en considération dans la façon de concevoir les aides publiques et les argumentaires associés font que la plupart des aides actuelles ne sont pas mobilisées et surtout pas mobilisables par les copropriétés.<sup>122</sup>

Il semble donc essentiel d'adopter une approche plus globale de la rénovation énergétique et de tenir compte de ses multiples co-bénéfices<sup>123</sup>, bien qu'ils ne soient pas toujours faciles à mesurer.

Cette démarche '*win-win*' fournit autant d'arguments complémentaires à exploiter au niveau des campagnes de sensibilisation et des mécanismes de soutien, en fonction du profil ou des intérêts de chacun (segmentation selon le type de destinataire).

Ces arguments sont essentiel également pour favoriser la mise en commun des moyens publics de politiques de natures diverses : environnement (ex : climat, qualité de l'air, etc.), social, santé ou (re)développement urbain. Cibler les mesures à caractère synergétique et minimiser les effets contradictoires ('*trade-offs*') entre les divers objectifs poursuivis par les pouvoirs publics grâce au

---

<sup>118</sup> Actes des Journées Internationales de Sociologie de l'Energie (JISE) 2015, organisées du 1<sup>er</sup> au 3 juillet 2015 à L'Université François-Rabelais, Tours/France. [http://www.socio-energie2015.fr/?page\\_id=2550](http://www.socio-energie2015.fr/?page_id=2550)

<sup>119</sup> Dubois, 2015/190. Voir également la synthèse sur le '*split incentive*' : [http://dev.ulb.ac.be/ceese/CEESE/documents/Energ-Ethic\\_Policy\\_brief\\_'split\\_incentive'.pdf](http://dev.ulb.ac.be/ceese/CEESE/documents/Energ-Ethic_Policy_brief_'split_incentive'.pdf)

<sup>120</sup> La notion de justice sociale appliquée à la transition énergétique est parfois appelée '*energy justice*' (Jenkins et al., 2016)

<sup>121</sup> Matschoss et al., 2013.

<sup>122</sup> Matschoss et al., 2013 ; Brisepierre G., 2011.

<sup>123</sup> OECD/IEA, 2011.

déclouonnement des politiques permettraient par ailleurs d'accroître les retombées positives globales dans un contexte budgétaire limité.

Lien entre PE et CC	Impact sur la PE	Impact sur les émissions en lien avec le CC	Nature de l'interaction entre les champs des deux politiques	Levier politique potentiel
<b>Problématiques de la lutte contre le changement climatique (CC) et de la lutte contre la précarité énergétique (PE)</b>				
Réchauffement climatique	Réduction de la période hivernale (↓) Accroissement des besoins de refroidissement en période estivale (↑)		Trade-off  Synergie indésirable	CC pas une solution pour résoudre PE Synergie meilleure avec lutte contre CC, qui réduira également PE estivale
Précarité énergétique		Réduction des émissions (↓)	Trade-off	Pas de levier politique, CC ne devrait pas accroître PE
<b>Mesures de lutte contre l'une ou l'autre problématique</b>				
Mesures sociales – tarif réduit – subsides / lutte contre pauvreté	Réduction ... mais à court terme (↓)	Accroissement lié à consommation énergétique accrue (↑)	Trade-off	Pas réponse politique optimale à PE pour le long terme, et ne contribue pas à lutte contre CC
Tarifs énergétiques subsidiés	Réduction ... mais à court terme (↓)	Accroissement lié à consommation énergétique accrue et inefficience énergétique induite (↑)	Trade-off	
<b>Amélioration EE (équipement, bâtiment, infrastructure)</b>	Réduction et potentielle éradication dans certaines zones (↓)	Amélioration par rapport scénario de base malgré effet rebond (↓)	Synergie	<b>Synergie politique forte</b> , mais attention à l'effet rebond <sup>a</sup>
Taxe carbone	Accroissement PE (↑)	Réduction des émissions (↓)	Trade-off	Signal prix = mécanisme-clé de la politique de réduction émissions mais ceux en PE devraient être protégés (ex : bénéficier en premier d'une amélioration de l'EE)
<b>Réduction des îlots de chaleur</b>	Accroissement PE hivernale (↑)	Accroissement émissions hivernales (↑)	Synergie indésirable	Pas de levier politique, PE et CC ne devraient pas être solutionnés par plus d'îlots de chaleur
	Réduit PE estivale (↓)	Réduction émissions refroidissement estival (↓)	Synergie	<b>Synergie politique forte</b>
<b>Architecture résiliente au réchauffement climatique</b>	Réduit PE estivale (↓)	Réduction des émissions (↓)	Synergie	<b>Synergie politique forte</b>
Accroissement besoins de refroidissement en lien avec le réchauffement climatique	Accroissement PE estivale (↑)	Accroissement émissions (↑)	Synergie indésirable	Réponse médiocre au réchauffement climatique. Il existe de meilleures alternatives que celle du refroidissement.

**Tableau 4 : Taxonomie des interactions entre précarité énergétique (PE) et changement climatique (CC) : champs et mesures de lutte** (traduction libre de Ürge-Vorsatz, D. and Herrero, S.T., 2012. Building synergies between climate change mitigation and energy poverty alleviation. Energy Policy 49/83–90)

<sup>a</sup> L'effet rebond est un effet secondaire indésirable qui apparaît lorsque l'efficacité énergétique est améliorée chez des utilisateurs finaux. Sous l'effet de la diminution des tarifs énergétiques (effet prix) et d'augmentation des revenus disponibles (effet revenu) induits par les améliorations d'efficacité énergétique, on constate généralement un accroissement de la consommation d'autres biens et services, eux-mêmes consommateurs d'énergie (Greening et al., 2000; Nässén and Holmberg, 2009 dans Ürge-Vorsatz and Herrero, 2012 : 87 ; traduction libre).

Au niveau des ménages en précarité énergétique, l'amélioration de l'efficacité énergétique du logement et des équipements peut se traduire par une amélioration du confort et dès lors créer un effet rebond. L'importance de ce dernier dépendra notamment de la gravité de la restriction constatée : un ménage vivant avec une température moyenne de 14°C ne réalisera en réalité que la moitié des économies d'énergie attendues, l'autre moitié étant compensée par un accroissement de confort, tandis qu'un ménage chauffant déjà à 20°C réalisera probablement l'entièreté des économies d'énergie attendues (Milne and Boardman, 2000 : 411 dans Ürge-Vorsatz and Herrero, 2012 : 87).

D'autres études montrent que l'effet rebond est parfois bien plus important chez les ménages aisés que les ménages en précarité énergétique, car ces ménages ont tendance à consommer plus, à voyager plus ou à posséder plus d'équipement électroniques très énergivores (voir notamment Joël Dozzi, Moritz Lennert et Grégoire Wallenborn, « Inégalités écologiques: analyse spatiale des impacts générés et subis par les ménages belges », Espace populations sociétés, <http://eps.revues.org/index2443.html> et Bartiaux et al., 2006. La consommation d'énergie dans le secteur résidentiel : facteurs socio-techniques (SEREC). Politique Scientifique Fédérale – SPSDII - Sustainable production and consumption patterns).

## Les indicateurs du baromètre de la précarité énergétique

### Précarité énergétique mesurée (PEm)

➔ mesure des dépenses énergétiques jugées trop élevées par rapport au revenu disponible du ménage après déduction du coût du logement.

Etapes indicateur d'étendue (nombre de ménages concernés) :

- les revenus sont équivalisés en fonction de la composition du ménage
- les cinq déciles de revenus équivalents supérieurs sont exclus
- le seuil (relatif <sup>a</sup>) de PEm est fixé à :

$$2 \times \text{médiane} \left( \frac{\text{dép.énerg.}}{\text{revenu disp.équ.} - \text{coût log.*}} \right)$$

\* plafonné

Un ménage est considéré comme étant potentiellement en précarité énergétique mesurée si son ratio de dépenses énergétiques sur revenu disponible après coût du logement est supérieur au seuil PEm.

Etapes indicateur de profondeur (gravité situation par rapport à la 'normale') :

- l'indicateur, calculé uniquement pour les ménages identifiés à l'étape précédente, est égal à :

$$\left( \frac{\text{dép.énerg.}}{\text{revenu disp.équ.} - \text{coût log.*}} - \text{seuil PEm} \right)$$

Pour l'ensemble de la population en précarité énergétique mesurée, la profondeur est égale à la médiane des profondeurs des ménages concernés.

### Précarité énergétique cachée (PEc)

➔ identification des consommations énergétiques jugées « anormalement basses » par rapport aux besoins (estimés via la médiane des dépenses énergétiques des ménages similaires en composition du ménage et taille du logement).

Etapes indicateur d'étendue (nombre de ménages concernés) :

- les revenus sont équivalents en fonction de la composition du ménage
- les cinq déciles de revenus équivalents supérieurs sont exclus
- exclusion des logements très bien isolés
- exclusion des secondes résidences
- le seuil (relatif) de PEc est fixé à :  
 $\frac{1}{2} \times \text{médiane} (\text{dép.énerg. ménages similaires})$

Un ménage est considéré comme étant potentiellement en précarité énergétique cachée si ses dépenses énergétiques sont inférieures au seuil PEc qui lui correspond.

Etapes indicateur de profondeur (gravité situation par rapport à la 'normale') :

- l'indicateur, calculé uniquement pour les ménages identifiés à l'étape précédente, est égal à :

$$(\text{dépenses énergétiques} - \text{PEc})$$

Pour chaque ménage, la profondeur en PEc est égale à l'écart entre leurs dépenses énergétiques et le seuil de dépenses jugés 'normal'. Pour l'ensemble de la population en précarité énergétique cachée, la profondeur est égale à la somme des profondeurs des ménages concernés.

### Précarité énergétique ressentie (PEr)

L'indicateur correspond au nombre de ménages ayant répondu 'non' à la question de l'enquête EU-SILC :  
« *Beaucoup de gens n'ont pas les moyens de s'offrir certaines choses. Votre ménage peut-il se permettre les choses suivantes, à supposer que vous souhaitez le faire?*  
*d. chauffer votre logement suffisamment* »

**Tableau 5 : Détails méthodologiques sur les indicateurs repris dans le Baromètre de la précarité énergétique (Holzemer et al., 2014a)**

<sup>a</sup> Le terme « relatif » fait référence au fait que le seuil est calculé sur base des données collectées pour l'ensemble de la population, comme c'est le cas pour l'indicateur de risque de pauvreté. Le terme « dynamique » se réfère à l'actualisation du seuil chaque année en fonction des nouvelles données collectées, contrairement par exemple au Fuel Poverty Ratio dont le seuil de 10% a été calculé une année et appliqué tel quel les années suivantes. Un tel choix méthodologique implique que l'on identifie préférentiellement la population qui souffre d'inégalités plus structurelles en matière de précarité énergétique. Un seuil fixe, quant à lui, mélangerait à cette population également une population en situation plus conjoncturelle de précarité énergétique (par exemple des ménages ayant basculé en précarité énergétique suite à une hausse importante mais temporaire des tarifs d'énergie, ou suite à une consommation énergétique accrue lors d'un hiver plus rigoureux).

### 5.3 Conclusions

Au niveau de la rénovation énergétique de logement, il existe plusieurs formes de 'split incentives'. La plus connue touche plus particulièrement les logements locatifs via le 'dilemme locataire-propiétaire', mais d'autres formes peuvent également toucher tant les propriétaires-bailleurs que les propriétaires-occupants. Il s'agit notamment des 'split incentives' liés à la typologie de propriétaires (ex : usufruitier versus nu-propiétaire), à l'organisation en copropriété ou aux incertitudes de durée d'occupation / de détention du bien (qui peuvent notamment concerner bon nombre de propriétaires plus âgés).

**En Région wallonne, en moyenne 34% des logements occupés (SPF Economie, Censur 2011) sont loués, mais la proportion peut varier fortement selon la localité. Les centres urbains concentrent une proportion nettement plus importante de ce type de logements que la moyenne régionale (entre 43% pour Mons et plus de 51% pour Liège ).** Les quatre principaux centres urbains que sont Liège, Charleroi, Namur et Mons représentent à eux-seuls le quart du parc locatif occupés.

Le split incentive au niveau de la rénovation énergétique des logements loués n'est pas sans conséquences. Les objectifs régionaux ambitieux en matière de réduction des émissions de GES et de réduction de la dépendance énergétique nécessitent que l'ensemble du parc de bâtiments, y compris donc le secteur du logement locatif, atteigne globalement un niveau de performance énergétique très élevé, soit un niveau A en moyenne. En outre, il est une des causes structurelles identifiées au niveau de la précarité énergétique, qui touche particulièrement les ménages locataires et les ménages plus fragiles de type famille monoparentale, isolés surtout seniors, etc.

Néanmoins, **le cloisonnement des politiques touchant à l'environnement ou au social n'optimise pas les moyens à disposition de manière synergétique** et a tendance à générer certains trade-offs entre les mesures promulguées (voir notamment Tableau 4).

**La résolution du/des 'split incentive(s)' est une nécessité relevée à la fois par l'article 19(1)(a) de la Directive "Efficience Energétique" (Directive 2012/27/EU) et les réseaux de lutte contre la précarité énergétique (voir le [Energy Poverty Handbook](#)).**

Les pistes de solution inventoriées portent à la fois sur des approches plus économiques, sous l'angle de la résolution d'une défaillance de marché par la régulation « classique »<sup>124</sup> ou la conclusion de nouveaux contrats<sup>125</sup>, et sur des approches plus sociologiques liées à la compréhension des motivations et à la caractérisation des propriétaires-bailleurs, ou encore à l'identification de quartiers sensibles à traiter en priorité en termes de revitalisation urbaine ou de lutte contre la précarité énergétique.

Chacune de ces pistes sera explorée au point 7 dans les études de cas 'benchmark', en faisant référence à une ou plusieurs études de cas / projets pilotes représentatifs en Belgique ou dans les pays voisins.

---

<sup>124</sup> Le 'command-and-control' plus interventionniste (<https://www.cairn.info/revue-francaise-de-science-politique-2011-1-page-5.htm>).

<sup>125</sup> Considérés comme de nouveaux instruments de régulation, plus souples (idem).

## 6 Evaluation des mesures existantes en Région wallonne pour promouvoir la rénovation énergétique

### 6.1 Introduction

L'action des pouvoirs publics est un élément essentiel pour favoriser la transition énergétique et plus particulièrement soutenir l'amélioration de l'efficacité énergétique des logements (réf). Idéalement l'objectif fixé par les pouvoirs publics est traduit en une ou plusieurs stratégie(s). Chaque stratégie se décline en un nombre restreint d'objectifs stratégiques, qui seront mis en œuvre à l'aide de mesures/outils politiques.

L'arsenal des outils à disposition des autorités publiques se décline traditionnellement entre :

- la régulation ;
- la sensibilisation (information, formation, accompagnement);
- les incitants économiques et financiers ;
- la recherche et développement ;
- les accords volontaires et les contrats ;
- l'organisation et la planification ;
- les infrastructures.

L'atteinte de l'objectif recherché combine en général plusieurs types de mesure de nature différente afin d'en renforcer les effets. Les incitants économiques et financiers, par exemple, font souvent office de 'carotte' à côté d'une mesure plus coercitive de régulation (le 'bâton').

On obtient alors un 'policy mix', soit la combinaison de mesures de nature diverses autour d'un objectif commun.

La rénovation énergétique des logements est une des stratégies identifiées pour permettre la transition énergétique en Région wallonne et surtout remplir les exigences en matière d'amélioration de l'efficacité énergétique. Toutefois, **la définition d'une stratégie claire d'amélioration de l'efficacité énergétique, en cours d'élaboration pour le secteur résidentiel wallon, et la mobilisation des outils de politique publique en un 'policy mix' cohérent se heurtent à trois difficultés majeures.**

Premièrement, **le système fédéral belge** fait que les compétences relative à un même objet, dans ce cas-ci la rénovation énergétique des logements, peuvent se situer à divers niveaux de pouvoirs selon la nature de l'instrument mobilisé.

Deuxièmement, **le logement et l'énergie sont également des enjeux primordiaux pour d'autres politiques que celles liées à la lutte contre le changement climatique et à l'indépendance énergétique.** Il s'agit notamment de **l'intégration sociale** (ex : accès au logement, précarité énergétique), **du développement territorial et de l'urbanisme, de l'économie et de l'emploi, du développement durable et de l'économie circulaire, etc.**

Troisièmement, **le niveau d'ambition nécessaire à l'atteinte des objectifs environnementaux régionaux**, soit une réduction de 80 à 95% des émissions de GES du secteur à l'horizon 2050 par rapport au niveau de 2006, **requerrait que l'ensemble du parc résidentiel wallon évolue vers le niveau de performance énergétique A.** Parmi les scénarii envisagés, celui d'obtenir assez rapidement un taux de

rénovation ambitieux de 2,5%/an du parc de logements et de stabiliser ce taux sur la durée semble le plus adéquat pour assurer un développement harmonieux du secteur wallon de la rénovation.<sup>126</sup>

### 6.1.1 Une thématique multi-niveau

En matière de rénovation énergétique des logements, l'**Union Européenne** joue un rôle moteur primordial, avec la publication des diverses directives liées à la lutte contre le changement climatique qui ciblent notamment le secteur du logement.

**Au niveau belge, l'essentiel des compétences dans ce domaine ont été transférées aux régions. Il reste toutefois une série de compétences de niveau fédéral** qui influence d'une certaine manière cette thématique. Il s'agit, par exemple, du taux de TVA appliqués aux travaux de rénovation, de la détermination du revenu cadastral qui sert de base à la fiscalité immobilière régionale (revenu immobilier) et à l'imposition des personnes physiques, des règles de fonctionnement d'une copropriété (notamment en ce qui concerne le type de majorité requise pour effectuer des travaux économiseurs d'énergie, l'obligation de prévoir un fonds de réserve, de prévoir annuellement un bilan général et prospectif de la copropriété, etc.). Concernant la politique du logement, la 6<sup>ième</sup> réforme de l'Etat a régionalisé un dernier bastion fédéral en la matière, à savoir la réglementation du bail.

Les **provinces** interviennent de temps à autre dans la thématique, notamment en octroyant des compléments de primes énergie.

Par ailleurs, les règles d'urbanisme et la délivrance des permis - dont peuvent dépendre des travaux d'isolation de toiture, de façades à rue, etc. - sont du **ressort communal**. La politique logement en Région wallonne fait l'objet également d'un fort ancrage communal, notamment en termes de lutte contre les logements vides, d'objectif et de soutien au logement 'public' ou subventionné, de création de nouveaux logements, etc.

### 6.1.2 Une thématique transversale

La rénovation énergétique des logements touche à des politiques variées.

L'enjeu principal avancé par les autorités publiques est généralement celui de la lutte contre le **changement climatique**, et indirectement celui de l'**indépendance énergétique**. Plus récemment, les réflexions liées à la **lutte contre la précarité énergétique** se sont invitées à la table des préoccupations<sup>127</sup>.

Ensuite, quand on rénove énergétiquement un bien, on le rénove également 'tout court'. L'**urbanisme** (ex : octroi de permis, règles d'urbanisme liées à l'empiètement sur l'espace public ou le rehaussement de toiture suite à une isolation extérieure, etc.) et la politique liée au **logement** (ex : salubrité, accessibilité à un logement de bonne qualité à coût raisonnable, production de logements, etc.) sont donc directement concernés.

En outre, la réalisation de travaux engendre de l'**activité économique**, et a fortiori de l'**emploi**, qui sont des thématiques devenues prioritaires dans une région telle que la Wallonie qui se débat avec une lente reconversion industrielle.

<sup>126</sup> Climact, 2016. Groupe de travail Financement pour la Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme du bâtiment. 24 novembre 2016.

<sup>127</sup> Voir notamment le « Energy Poverty Handbook 2016.

Enfin, la technicité des travaux économiseurs d'énergie, des montages financiers, ou du suivi de bâtiments performants sur le plan énergétique nécessitent la **formation** et l'**accompagnement** des acteurs concernés (professionnels du secteur, gestionnaires de biens, occupants, etc.).

### 6.1.3 Une ambition très élevée

Si l'on considère le parc résidentiel classique en Wallonie (Census 2011), il s'élève à 1.670.471 logements, dont 1.465.727 logements occupés. **Un taux de rénovation ambitieuse du parc de 2,5%/an signifierait que chaque année plus de 41.700 logements (dont 36.500 occupés) devraient être améliorés énergétiquement. En ne considérant que les logements classiques datant d'avant 1981, il faudrait tout de même rénover près de 33.900 logements par an.**

**Or, le niveau d'ambition nécessaire pour atteindre dans le secteur résidentiel les objectifs de réduction de la consommation d'énergie et des émissions de CO<sub>2</sub> dépasse pour bon nombre de logements le seuil de cost-optimum établi par l'étude CO-ZEB.<sup>128</sup>** Le financement de ces travaux ambitieux, via notamment la combinaison de diverses sources potentielles (ingénierie financière), constituera donc un des éléments-clés pour atteindre ces objectifs.

## 6.2 Inventaire et analyse des mesures existantes en Région wallonne favorisant l'efficacité énergétique(-éthique ?) des logements

Cet inventaire des mesures existantes se focalise sur les principales mesures auxquelles les propriétaires, occupants ou bailleurs, et les locataires peuvent faire appel pour améliorer l'efficacité énergétique de leur logement. Nous ne nous intéresserons donc pas directement au soutien à la recherche et développement, à l'organisation et à la planification<sup>129</sup>, ou aux infrastructures.

**Nous évoquerons les mesures de régulation, d'incitation d'ordre économique et financière (primes et subsides, prêts, politique fiscale), de sensibilisation.**

La majorité des mesures étudiées sont issues de la mise en œuvre des **politiques de lutte contre le changement climatique ou de réduction de la dépendance énergétique**. Néanmoins, il existe également des mesures spécifiques qui touchent à l'efficacité énergétique des logements, même de manière indirecte, dans les **politiques logement ou de mesures sociales en matière d'énergie**. Nous nous intéresserons plus spécifiquement au cas des propriétaires-bailleurs et des locataires et envisagerons l'existence ou non dans la mesure étudiée d'un traitement du 'split incentive' évoqué précédemment et/ou la mise en place d'un mécanisme d'équilibre pour limiter un accroissement exagéré des loyers.

---

<sup>128</sup> Climact, 2011 et Climact, Groupe de travail 'Financement' pour la Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme du bâtiment, 24/11/2016.

<sup>129</sup> Une étude est d'ailleurs en cours actuellement sur l'élaboration d'une Stratégie de rénovation du parc de bâtiments wallons.

## 6.2.1 Régulation

### 6.2.1.1 Niveau de performance énergétique

Les normes en matière de performances énergétiques des logements portent essentiellement sur les logements neufs et les logements ayant subis une **rénovation lourde**<sup>130</sup>.

Elles concernent tous les bâtiments, sauf exceptions prévues dans la réglementation. Elles sont régulièrement renforcées, de sorte que **les exigences à respecter varient en fonction de la date d'introduction de la demande de permis d'urbanisme**.

Globalement, le parc de logements wallons s'accroît d'environ 1% par an<sup>131</sup>, et seuls les logements ayant obtenus leur permis de construction après 1981 ont été soumis à une forme de réglementation de performance énergétique. **Les rénovations lourdes, quant à elles, ne concernent qu'une part infime du parc de logements existants**<sup>132</sup>. Outre le coût financier initial ou l'existence d'un 'split incentive', la lenteur et la lourdeur administratives liées à l'obtention des permis, ainsi qu'une crainte de réévaluation du revenu cadastral suite aux travaux réalisés, seraient des obstacles importants pour expliquer ce faible taux de rénovations lourdes dans le résidentiel.

**L'essentiel du parc de logements existant n'est donc soumis actuellement à aucune norme minimale de performance énergétique. Seuls certains systèmes de chauffage et équipements peu performants ne sont plus autorisés à la vente.**

L'influence des nouvelles normes en matière d'efficacité énergétique sur le loyer du logement n'est encadrée que pour les logements publics sociaux puisque le loyer y est déterminé, et revu annuellement, non seulement en fonction de la valeur du logement mais aussi en fonction des revenus imposables du ménage locataire.<sup>133</sup>

Au niveau des logements donnés en gestion locative à une **AIS**, le loyer étant négocié avec le propriétaire bailleur, il est possible de tenir compte de la performance énergétique du logement en estimant le coût total du logement (loyer + dépenses énergétiques) que le ménage aurait à supporter. L'AIS peut accepter un loyer plus élevé sur base des économies d'énergie estimées grâce à la meilleure performance énergétique du logement<sup>134</sup>.

Pour les autres logements, il est vraisemblable que des travaux de rénovation énergétique engendreront un accroissement du loyer demandé, qui pourrait être plus élevé que les économies d'énergie attendues. Si le propriétaire-bailleur s'attend à ce que son logement ne puisse trouver facilement d'occupants à un loyer plus élevé, les travaux de rénovation ne seront probablement pas réalisés. Dans un contexte où la demande excède l'offre, le propriétaire-bailleur n'est par ailleurs pas vraiment incité à faire volontairement des efforts. Son bien trouvera facilement acquéreur sans

---

<sup>130</sup> Une rénovation lourde sous-entend la nécessité d'un permis d'urbanisme.

<sup>131</sup> IWEPS, 2012.

<sup>132</sup> En 2015, 9.854 permis d'urbanisme pour rénovation/transformation ont été accordés en Région wallonne (SPF Economie – DG Statistiques). Cela ne représente qu'environ 0,5% du parc existant.

<sup>133</sup> <http://www.droitsquotidiens.be/fr/question/comment-calculer-le-loyer-de-mon-logement-social>

<sup>134</sup> Entretien UWAIS du 27/06/2016.

Cet aspect est particulier au système wallon. En Région de Bruxelles-capitale, la publication d'une grille régionale de loyer maximal pour les logements confiés à une AIS empêche ce type de négociation.

nécessité de se démarquer particulièrement au niveau de la qualité (cf. pénurie de logements à coût abordable<sup>135</sup>).

### 6.2.1.2 Contrat de bail de rénovation

Suite à la sixième réforme de l'Etat, cette compétence a été transférée aux régions en date du 1<sup>er</sup> juillet 2014.

**Ce type de bail permet au locataire, avec l'accord du bailleur, de faire lui-même des travaux qui incombent normalement au propriétaire**, moyennant une contrepartie financière de la part du propriétaire (ex : abandon ou réduction du loyer pendant une durée déterminée) et une certaine protection du locataire (soit le propriétaire-bailleur doit renoncer pendant une période déterminée à mettre fin au bail y compris pour raison personnelle, soit il doit renoncer à demander une révision à la hausse du loyer) pendant une période déterminée dans le bail. Cette période dépend de l'ampleur des travaux et peut théoriquement dépasser les 9 ans. La réception des travaux doit se faire en présence du locataire et du propriétaire.

**Le bail de rénovation est également possible dans le cas où un logement ne respecte pas les normes de salubrité mais où le locataire s'engage à faire lui-même les travaux de mise en conformité. Le logement peut alors être occupé momentanément même s'il est jugé non conforme.**<sup>136</sup> Cinq conditions cumulatives doivent toutefois être remplies pour ce faire:

- les travaux envisagés doivent au minimum remédier aux insuffisances constatées ;
- une description détaillée des travaux doit être incluse dans le bail ;
- les travaux doivent débuter dans un délai fixé dans le bail et raisonnable ;
- aucun loyer ne peut être perçu pendant la durée des travaux ;
- le délai de réalisation des travaux prévus doit être raisonnable.<sup>137</sup>

**Le contrat de bail de rénovation est obligatoirement une convention écrite entre le locataire et le propriétaire-bailleur qui doit détailler a minima les travaux concernés et leur durée** (qui doit être raisonnable), ainsi que la contrepartie négociée avec le bailleur en échange de la réalisation des travaux.

La **complexité liée aux enjeux juridiques** est telle que cet instrument est aujourd'hui peu exploité, surtout en **l'absence de contrat-type et d'instance neutre de médiation entre le propriétaire-bailleur et le locataire**.

En outre, il est parfois difficile pour un locataire de s'engager sur des travaux sans être certain de vouloir/pouvoir rester au même endroit pendant la durée du bail de rénovation, ou au contraire un bailleur d'accepter ce type de bail s'il n'a pas l'intention de garder le bien suffisamment longtemps. En cas de revente en cours de bail, l'existence d'un bail de rénovation, pourrait être perçue comme une moins-value par l'acquéreur potentiel.

**Ce type de bail aurait un intérêt certain, surtout dans le cadre d'une auto-rénovation accompagnée, ou d'un programme de réinsertion socio-professionnel** (voir point , **mais nécessiterait probablement certaines adaptations/améliorations** : une convention-type, l'intermédiation d'un acteur neutre pour

<sup>135</sup> Albrecht et Van Hoofstat, 2011.

<sup>136</sup> <https://www.notaire.be/acheter-louer-emprunter/bail-de-residence-principale/-etat-de-limmeuble/bail-de-renovation>

<sup>137</sup> Jamar, 2015/95-96.

négocier les conditions à inclure dans le bail, faciliter l'enregistrement du bail de rénovation comme un avenant à un contrat de bail existant.

**En ce qui concerne les bailleurs particuliers, les principales difficultés qui pourraient apparaître serait de gérer un tel bail en cas de départ anticipé du locataire, ou de s'assurer que le locataire a non seulement bien les compétences nécessaires pour effectuer correctement les travaux requis mais également de vérifier qu'il soit assuré en conséquence.** A priori, la loi ne semble pas envisager ces cas de figure, ni proposer de dispositions particulières pour y remédier.

**Au niveau du locataire, si celui-ci est demandeur d'emploi notamment, il pourrait craindre que les travaux effectués dans le cadre d'un bail de rénovation ne soient assimilés à une activité rémunérée (cf. existence de compensation financière) et que cela lui crée des soucis administratifs en lien avec son statut et du calcul de ses indemnités.**

Dès lors, promouvoir et favoriser le rôle d'intermédiaire comme l'asbl 'ProjetX', l'accompagnement professionnel (voir notamment les chantiers d'auto-réhabilitation accompagnée organisés par le réseau des Compagnons bâtisseurs en France<sup>138</sup>) et/ou la délégation de la gestion locative pourrait sans doute limiter ce risque.

Le ciblage de ces types d'actions pourrait éventuellement s'élargir aux rénovations de logements conformes sur le plan de la salubrité mais de faible performance énergétique (voir notamment étude de cas sur les services (publics) d'efficacité énergétique au point 7.3.2).

Une autre option pourrait également promouvoir l'auto-rénovation accompagnée du logement par le locataire lui-même (voir étude de cas au point 7.3.3) au travers d'un bail de rénovation adapté et à l'intermédiation d'une association d'insertion socio-professionnelle.

## 6.2.2 Incitants économiques et financiers

Ce point aborde les primes et subsides, les prêts à taux bonifiés et la fiscalité au travers du taux de TVA appliqués aux travaux et aux avantages fiscaux liés à l'impôt.

### 6.2.2.1 Primes et subsides

Les primes sont des subsides octroyés le plus souvent **ex post** (c.-à-d. après réalisation et financement des travaux) par la région sur la réalisation d'un audit énergétique et sur certains travaux économiseurs d'énergie (pas d'objectif global d'efficacité énergétique) aux **particuliers ayant un droit réel sur le logement concerné**. Celui-ci doit par ailleurs être **occupé depuis au moins 20 ans et situé en Wallonie**.

Ces primes sont issues des **politiques Energie-Climat** (primes énergie) et **Logement** (primes rénovation).

Pour les mobiliser, le ménage doit **avertir l'administration avant les travaux** et ensuite introduire son dossier rempli dans les trois mois suivant la dernière facturation des travaux réalisés. Le délai de paiement de la prime peut être assez variable en fonction du nombre de dossiers à traiter. En effet, si l'enveloppe annuelle correspondante est vide, la demande peut être reportée sur le budget de l'année suivante.

---

<sup>138</sup> <http://www.compagnonsbatisseurs.org/index.php?lg=fr&id=2>, à ne pas confondre avec son homonyme belge dont les finalités et les champs d'action sont très différents.

### 6.2.2.1.1 Primes énergie

Associées à un écopack, elles peuvent être majorées si plusieurs travaux sont réalisés en même temps, si le logement se situe en zone d'enjeu communal et selon les revenus du ménage demandeur (4 tranches de revenus pour 4 niveaux de primes)<sup>139</sup>.

En 2016, le budget global alloué s'élevait à environ 40 millions d'euros, soit une **nette diminution** par rapport aux 68 millions d'euros octroyés en 2014.

Entre avril 2015 et fin mai 2016, environ 2.838 dossiers de primes ont été acceptés (23% pour la catégorie de revenus C1, 20% en C2, 17% en C3 et 40% en C4).

La mouture précédente sur 2010-2014 avait enregistré globalement 69.923 dossiers acceptés (soit un peu moins de 14.000 dossiers par an en moyenne). Moins de 18% des dossiers concernaient des ménages à revenus modestes (~ 12%) ou précaires (~ 5%).

Si l'on considère l'objectif annuel de rénover énergétiquement environ 40.000 logements par an, il est clair que le dispositif de subsides ne pourra suivre la tendance sans un accroissement considérable de ses moyens, risquant de grever un peu plus le budget régional. La mise à l'échelle du nombre de logements rénovés sur le plan énergétique ne pourra donc s'accommoder d'un tel mécanisme de primes. Il ne pourra subsister que de manière limitée, avec un ciblage précis des ayants-droits, en complément d'autres mécanismes de soutien.

Ces primes au niveau régional sont souvent complétées au niveau provincial, voire même au niveau communal, généralement sur base des mêmes critères, sans véritable analyse d'ensemble. Elles ne sont accordées que pour certains travaux à condition qu'ils soient réalisés par un professionnel enregistré à la BCE (sauf l'isolation du toit qui peut être réalisée en auto-rénovation).

**Ces primes ne sont pas incompatibles en tant que telles avec la mobilisation des propriétaires-bailleurs (cf. c'est l'investisseur qui en bénéficie) mais elles ne sont pas suffisantes pour surmonter le 'split incentive' propriétaire-locataire lié à l'investissement économiseur d'énergie<sup>140</sup>. En outre, elles ne sont plus accessibles aux propriétaires-bailleurs sauf s'ils respectent le critère de revenu maximal et si le logement est mis en gestion auprès d'un opérateur reconnu de type AIS ou SLSP pendant minimum 6 ans, ou est mis gratuitement à disposition d'un membre de la famille (parent ou allié jusqu'au deuxième degré) pendant un an<sup>141</sup>.** La nouvelle réforme des primes prévoirait que la

---

<sup>139</sup> Ces quatre catégories ne sont apparemment pas identiques à celles décrétées dans Code wallon du logement et de l'habitat durable (CWLHD). Cela ne simplifie donc pas les demandes conjointes sur plusieurs mécanismes tels que prêt social et prime énergie ou rénovation. Conseil Supérieur du Logement, 2015.

<sup>140</sup> En cas de travaux (qui doivent avoir été acceptés par le locataire s'ils ne sont pas urgents) qui dépassent 40 jours, le locataire peut prétendre à une indemnité fonction, sauf si le bail exclut explicitement cette possibilité (Jamar 2015/165). Par ailleurs, le bailleur ne peut revoir le montant du loyer à la hausse (ou plus rarement à la baisse) qu'à certaines périodes définies (fin de chaque triennat, entre le 9<sup>e</sup> et le 6<sup>e</sup> mois précédents) et que si le bailleur peut prouver que la valeur locative du bien s'est appréciée d'au moins 20% suite aux nouvelles circonstances ou d'au moins 10% en cas de travaux réalisés par lui-même. En cas de désaccord du locataire, c'est le juge de paix qui tranche ([http://www.belgium.be/fr/logement/location/loyer\\_et\\_charges/revision\\_du\\_loyer](http://www.belgium.be/fr/logement/location/loyer_et_charges/revision_du_loyer)). La complexité de la charge de la preuve, la rigidité des périodes où la réévaluation du loyer est autorisée, combinées au risque d'envenimer les relations avec le locataire et de se retrouver dès lors avec un dossier traînant en justice de paix, découragent probablement de nombreuses démarches de rénovation en cours de bail, autres que celles imposées par l'entretien et la maintenance. A cela s'ajoute la difficulté de chiffrer, de monétariser, l'avantage sur la facture énergétique du locataire en cas de rénovation énergétique.

<sup>141</sup> SPW, 2015. Brochure primes énergie et rénovation à partir du 1<sup>er</sup> avril 2015.

mobilisation d'une prime énergie par un propriétaire-bailleur s'accompagne du respect de la grille indicative des loyers, récemment publiée et en phase de test<sup>142</sup>.

Les conditions entourant l'octroi de primes aux bailleurs correspondent bien à la préoccupation de limiter l'impact sur les loyers d'une rénovation énergétique. Toutefois, d'après les statistiques disponibles, très peu de propriétaires-bailleurs faisaient appel aux primes énergie<sup>143</sup> puisque le mécanisme en lui-même ne solutionne pas le 'split incentive' lié à l'investissement énergétique.

Par ailleurs, un dispositif spécifique de prime et prêt conjoints destiné aux propriétaires-bailleurs privés existe pour la remise de logements sur le marché (voir point 6.2.2.2).

Selon une enquête réalisée par l'Union Wallonne des Architectes (UWA) et la Confédération Construction Wallonne (CCW) auprès de leurs membres respectifs, le mécanisme des primes énergie est perçu comme **très lourd administrativement et peu connu du grand public**. En outre, il n'offrirait **pas une aide suffisante pour les ménages à faibles revenus**.<sup>144</sup>

Les **multiples ajustements et réformes** que le mécanisme a subis, ainsi que le moratoire d'un an qui a suspendu toute nouvelle aide début 2015, **n'ont pas permis d'avoir un horizon d'investissement stable, ni de collecter des statistiques comparables d'une année à l'autre**. Les propriétaires-bailleurs et les copropriétés en ont particulièrement souffert vu que leurs processus de prise de décision en matière de réalisation de travaux est nettement plus lent<sup>145</sup>.

En outre, une certaine **méfiance à l'égard d'une potentielle revalorisation du revenu cadastral** (et donc de facto du précompte immobilier) suite à la mobilisation des primes, dissuaderait de nombreux propriétaires à faire appel au mécanisme.<sup>146</sup>

**Au niveau des copropriétés, la demande de prime doit être introduite séparément par chaque copropriétaire avec une facture adaptée** (cf. une seule prime octroyée par facture), ce qui d'une part complique grandement le processus de facturation pour l'entreprise de travaux et le travail administratif du syndic, et d'autre part alourdit considérablement la procédure administrative dans le cas d'un investissement dans les communs<sup>147</sup>.

#### 6.2.2.1.2 Primes rénovation

La prime ne pourra être accordée que si l'estimateur public qui effectue une **visite préalable** aux travaux reconnaît que le logement est améliorable.

Elle ne concerne pas directement l'efficacité énergétique du logement (cf. **politique Logement – salubrité**) mais les travaux qu'elle couvre sont souvent réalisés en même temps que des travaux économiseurs d'énergie. Néanmoins, dans certains cas, la prime rénovation n'est mobilisable que si

---

<sup>142</sup> [http://spw.wallonie.be/dgo4/site\\_grilleloyers/index.php/site/accord](http://spw.wallonie.be/dgo4/site_grilleloyers/index.php/site/accord)

<sup>143</sup> Entretien RWADE du 25/05/2016. Les données fournies par l'administration à ce sujet étant trop lacunaires, cette affirmation n'a pu être vérifiée.

<sup>144</sup> Haveaux C., 2016.

<sup>145</sup> Vote en assemblée générale annuelle ou extraordinaire pour les copropriétés (avec risque de report en cas de non atteinte du quota de copropriétaires nécessaire aux yeux de la loi), nécessité pour le bailleur d'obtenir l'accord de son locataire pour des travaux non urgents ou d'attendre le fin du bail. (Jamar, 2015)

<sup>146</sup> Entretien FEDERIA/CEFIM du 06/07/2016.

<sup>147</sup> Par exemple, pour une isolation de toiture d'un immeuble de 20 appartements, potentiellement jusqu'à 20 déclarations préalables de travaux devront être introduites, la facture globale devra être scindée en 20 sous-factures chacune au prorata des parts de l'appartement concerné dans les communs, et potentiellement 20 demandes de prime devront être envoyées et traitées séparément ce pour un seul et unique chantier !

un niveau minimum de performance énergétique est atteint (ex : remplacement de la couverture du toit)<sup>148</sup>.

Les primes rénovation sont, comme les primes énergie, octroyées **ex post** par la région. Elles ciblent les **ménages propriétaires-occupants et les logements occupés depuis au moins 20 ans**. Elles sont modulées en fonction du revenu du ménage demandeur (les mêmes 4 catégories de revenus que pour les primes énergie s'appliquent).

**Les propriétaires-bailleurs ne peuvent donc y faire appel en aucun cas**. Cela complique considérablement le processus administratif et le bouclage financier de projets de rénovation des bâtiments subdivisés entre un logement occupé par son propriétaire et un ou deux appartements loués, et des copropriétés.

#### 6.2.2.1.3 *MEBAR*

Le programme existe depuis 1993. Sa version la plus récente, le MEBAR II, cible spécifiquement les **ménages à revenus modestes, locataires ou propriétaires-occupants**, pour leur octroyer via le CPAS un maigre subside (plafonné à **1.365 € TVAC par ménage** et mobilisable une fois tous les 5 ans<sup>149</sup>) pour des **travaux économiseurs d'énergie**. **Ces travaux doivent être réalisés par une entreprise désignée par la région wallonne, après visite préalable et accord du Guichet de l'énergie**. Le Guichet réalise également un contrôle des travaux avant que l'administration ne paie directement l'entreprise désignée. Le paiement se fait donc **ex post mais sans nécessité de préfinancement** par le ménage bénéficiaire.

Le mécanisme est issu de la **politique sociale en matière d'utilisation rationnelle de l'énergie** (+/- lutte contre la précarité énergétique). **Etant octroyé aux occupants, il surmonte dans une certaine mesure l'obstacle du 'split incentive' mais ne porte, dès lors, pour les locataires, que sur des investissements peu ambitieux ne touchant pas à l'enveloppe**. La plupart des subsides aux locataires servent à financer un système de chauffage décentralisé, généralement un poêle à bois/pellets. Néanmoins, l'intérêt de cette mesure est terriblement limité dans le contexte actuel de baisse des prix du gaz et du mazout de chauffage.<sup>150</sup>

Les installateurs/entrepreneurs sont sélectionnés sur base d'un appel d'offre public pour un type d'intervention spécifique. La difficulté réside dans la possibilité de coupler ce type de travaux avec d'autres travaux à réaliser par un entrepreneur/installateur probablement différent (ex : timing et organisation des travaux si les deux doivent se coordonner).

#### 6.2.2.2 *Prêts à taux bonifiés ecopacks et rénopacks*

Les prêts à taux bonifié sont des instruments financiers qui peuvent **potentiellement** se transformer en '**revolving fund**', à savoir que le montant octroyé au départ est progressivement récupéré et réinvesti dans de nouvelles opérations. L'avantage pour les pouvoirs publics est de travailler avec une « enveloppe fermée », contrairement aux subsides et primes qu'il faut réalimenter chaque année. Leur potentiel de mise à l'échelle est un tant soit peu plus important que celui des primes et subsides, mais dans un contexte de massification ces prêts nécessiteraient tout de même un important apport de fonds de la part des pouvoirs publics.

<sup>148</sup> SPW, Brochures Primes Energie et Rénovation – à partir du 1<sup>er</sup> avril 2015.

<sup>149</sup> SPW. Brochure MEBAR II.

<sup>150</sup> Entretien SWCS du 28/09/2016.

Outre un prêt destiné à faciliter l'accès à la propriété de son premier logement aux ménages à revenus limités ('accesspack'), la Région wallonne octroie des **prêts à taux zéro aux particuliers ayant des revenus imposables globalement inférieurs ou égaux à 93.000 €** pour divers travaux économiseurs d'énergie ou de rénovation plus globale d'un **logement occupé<sup>151</sup> depuis au moins 10 ans** : les 'ecopacks' et 'rénopacks'. La stabilité des revenus et la capacité de remboursement<sup>152</sup> sont pris en considération dans les conditions d'octroi et le logement doit être occupé par le demandeur pendant toute la période de remboursement. La valeur vénale du logement concerné après travaux ne peut dépasser une certaine limite.

Comme le système de primes, les 'packs' ont subi un moratoire de pratiquement un an avant d'être réintroduits au 1<sup>er</sup> janvier 2016 avec plusieurs modifications.

**Le budget 2016 atteint grosso modo 85 millions d'euros pour ces deux mesures<sup>153</sup>.** Les prêts peuvent être combinés aux primes décrites précédemment. Il s'agit de **prêts à tempérament de 1.000 € à 30.000 € pour une durée maximale de 15 ans<sup>154</sup>**. Par ailleurs, le prêt doit être entièrement remboursé avant le 81<sup>e</sup> anniversaire du contractant. Les travaux doivent être entrepris par une société enregistrée sauf l'isolation du toit qui peut être réalisée en auto-rénovation.

Les organismes en charge de l'octroi des prêts sont :

- la SWCS (société anonyme de droit public) pour les ménages propriétaires-occupants avec maximum 2 enfants (2 personnes) à charge, via les bureaux de la SWCS ou via les 9 entités locales ex-FRCE en Région wallonne<sup>155</sup>, et
- le FLW (société coopérative) pour les familles nombreuses propriétaires-occupants (ou avec plus de 3 personnes à charge) et les propriétaires-bailleurs.

Les procédures d'octroi varient en fonction de l'intermédiaire concerné.

Etant donné que ce type de prêts est **strictement réservé aux personnes physiques<sup>156</sup>, ni les sociétés, ni les asbl (ex : Association de Copropriétaires) ne peuvent y faire appel**. Dans le cas d'une copropriété, chaque propriétaire rentrant dans les conditions d'octroi devra introduire une demande individuelle au pro rata de sa participation dans les travaux communs, et éventuellement mobiliser les primes auxquelles il peut avoir droit. Si la logique d'aide individualisée se comprend pour permettre une modulation selon les revenus des demandeurs, elle complique terriblement la gestion d'un dossier

---

<sup>151</sup> Le prêt ne peut donc être accordé si le logement est vide d'occupation ...

<sup>152</sup> Au niveau des entités ex-FRCE, la capacité de remboursement du ménage est estimée en prenant en considération les économies d'énergie théoriquement générées par les travaux liés à l'ecopack. (Entretien avec B. Walckiers, SWCS, 28/09/2016)

<sup>153</sup> Entretien avec B. Walckiers, SWCS, 28/09/2016.

<sup>154</sup> Cela signifie que le budget ne pourrait couvrir qu'un peu plus de 2.800 demandes par an de prêts de 30.000€ si on se focalise sur des travaux « ambitieux » de rénovation. Sachant que 80% des demandeurs combinent les deux formes de prêts, cela signifie que la mesure ne pourrait soutenir environ que 1.200 chantiers « ambitieux » par an de 60.000€ ...

<sup>155</sup> Idem. Ces ex entités fédérales ont été intégrées à la SWCS le 1<sup>er</sup> janvier 2015. Elles sont régies par des conventions annuelles, sans convention-cadre. Leur existence est donc incertaine sur le long terme alors que leurs missions intègrent l'accompagnement de ménages, notamment précarisés, dans les démarches de rénovation énergétique. Ce qui n'est pas le cas des bureaux de la SWCS ou du FLW.

<sup>156</sup> Voir notamment l'AGW du 17 décembre 2015 portant approbation du règlement général définissant les principes généraux d'octroi des crédits en Fonds B2 par le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie.

au niveau d'une copropriété qui rassemblera, très vraisemblablement, une série de profils différents, ayant chacun droit, ou pas, à des aides personnalisées.

En septembre 2016, environ 1.733 dossiers de demande avaient été introduits au niveau de la SWCS pour les deux mécanismes, dont 1.299 ayant aboutis à l'octroi d'un prêt. **80% des demandes combinent les deux formes de prêts.** Le nombre de dossiers de prêts ecopacks/rénopacks de la SWCS représente grosso modo 80% du total des dossiers, les 20% restant émanant du FLW.<sup>157</sup> **Globalement, les 9 premiers mois de 2016 recenseraient environ 2.200 demandes.**

#### 6.2.2.2.1 *Ecopacks*

La formule ecopack a été lancée en mai 2012 et combine un prêt à tempérament à taux zéro et des primes énergie. Les bénéficiaires des ecopacks sont globalement plus âgés et moins précarisés que les bénéficiaires des crédits hypothécaires sociaux (couvrant l'acquisition mais aussi des travaux de rénovation). Les habitants du Brabant wallon et de la province de Namur sont proportionnellement plus représentés contre celles du Hainaut et de Liège pour ce qui concerne les crédits hypothécaires sociaux.<sup>158</sup>

En 2014, la SWCS a octroyé environ 3.041 ecopacks pour un montant total de 55 millions d'euros et le FLW 835 pour un montant total de 14,14 millions d'euros, soit au total 3.876 ecopacks pour 69,14 millions d'euros. En 2015, un moratoire a été décrété et une nouvelle mouture d'ecopack, plus intégré au rénopack, a vu le jour en 2016.

Les ecopacks peuvent être octroyés aux propriétaires-occupants comme aux propriétaires-bailleurs à condition pour ces derniers qu'ils donnent leur bien en gestion locative à un organisme de gestion locative à vocation sociale comme une AIS.

#### 6.2.2.2.2 *Rénopacks*

Le rénopack n'est octroyé qu'après passage et avis d'un estimateur public dans le logement concerné. Cet estimateur se focalise sur les aspects techniques et sur la salubrité du logement, pas sur son potentiel d'amélioration de l'efficacité énergétique.

#### 6.2.2.3 *Prêts et primes pour la remise sur le marché de logements (insalubres)*

Via un **système destiné aux propriétaires-bailleurs** et pérennisé en 2005 par arrêté organique, le FLW octroie des primes (avances non remboursables) et prêts à taux zéro (avances remboursables) financés par la Région pour la **création de nouveaux logements**, soit à partir d'un **logement, souvent insalubre, inoccupé depuis au moins 12 mois<sup>159</sup> et réhabilité**, soit à partir d'une **opération de restructuration en logements d'un espace résidentiel, commercial ou autre**. Les travaux énergétiques ne sont pas visés spécifiquement mais font parties intégrantes du projet de rénovation surtout quand ils sont en lien avec un critère de salubrité.

Les logements créés doivent être **mis en gestion auprès d'un organisme spécifique comme une AIS**.

Depuis l'instauration de l'« ancrage communal » de la **politique du logement** en 2013, les aides octroyées par le FLW ne sont **pas accessibles aux entités publiques** (sauf exceptions pour les APL) qui

<sup>157</sup> Entretien SWCS du 28/09/2016.

<sup>158</sup> Ombelets & Sciarra, 2015.

<sup>159</sup> art. 80-85 bis du Code Wallon du Logement sur la lutte contre le vide locatif

sont renvoyées vers des aides spécifiques sous forme d'appel à projets (ex : UREBA). Néanmoins le FLW continue à financer certaines initiatives publiques sur base de ses fonds propres.

Depuis 2005, environ **400 logements**<sup>160</sup> ont ainsi été mis sur le marché par 206 opérations<sup>161</sup> pour un coût moyen de 80.000€ par logement dont 53.000 € maximum sont apportés avec l'aide de la Région (75% sous forme de prêt à taux zéro et 25% de primes en général, 25% sous forme d'emprunt et 75% de primes pour les logements de 3 chambres et plus). Le budget global mobilisé depuis 2005 s'élève à 27 millions d'euros, dont environ 8,5 pour les projets de réhabilitation (120 opérations) et 18,5 pour les projets de restructuration (84 opérations).<sup>162</sup>

#### 6.2.2.4 UREBA

Les subventions UREBA s'adressent spécifiquement aux pouvoirs publics (communes, C.P.A.S., provinces et zones de police ; écoles) et aux organismes non commerciaux (A.S.B.L., secteur non marchand), qui sont par définition non éligibles aux primes énergie. Elles ciblent certains investissements destinés à réduire la consommation d'énergie / à améliorer l'efficacité énergétique de bâtiments. Les candidats doivent avoir un droit personnel de jouissance (bail, ...) d'une durée supérieure ou égale à neuf ans sur le bâtiment, ou un droit réel principal (propriété, usufruit, ...), et être propriétaire des éléments insérés ou rénovés (ou ces éléments sont la propriété du titulaire de droit réel sur le bien)<sup>163</sup>.

La subvention s'élève à 30-35% des coûts éligibles (selon le degré d'implication de l'organisme dans sa gestion de la consommation énergétique), déduction faite des autres subsides. Le bâtiment doit avoir au moins 10 ans ou être en construction dans le cas de placement d'une unité de cogénération ou de production d'énergie à partir de sources renouvelables.

L'introduction de la demande doit être préalable à la commande et à la mise en œuvre des travaux.

L'organisme bénéficiaire s'engage à communiquer pendant 10 ans le suivi de la consommation énergétique du bâtiment ayant bénéficié de la subvention.

#### 6.2.2.5 Fiscalité

La fiscalité liée au logement et à sa rénovation a longtemps été une compétence strictement nationale. Les incitants mis en œuvre par les pouvoirs publics portent à la fois sur les déductibilités accordées au niveau des impôts pour certains emprunts ou investissements économiseurs d'énergie, et sur le taux de TVA appliqué aux produits et travaux réalisés.

La loi spéciale du 13 juillet 2001 a régionalisé les compétences notamment en matière de taxation immobilière :

- la base, les taux et conditions d'exonération concernant le précompte immobilier ;

<sup>160</sup> 76 logements une chambre, 46 logements deux chambres, 230 logements trois chambres, 42 logements 4 chambres et 3 logements cinq chambres (données FLW septembre 2016).

<sup>161</sup> 20 opérations en province du Brabant wallon, 64 en Hainaut, 64 en province de Liège, 32 en province de Namur et 26 en province de Luxembourg. La grande majorité des opérations est portée par des particuliers (161 opérations), puis des associations (19 opérations) et des sociétés privées (14 opérations) (chiffres FLW septembre 2016).

<sup>162</sup> Entretien FLW, 30/09/2016.

<sup>163</sup> <http://energie.wallonie.be/fr/amelioration-de-la-performance-energetique-des-batiments.html?IDC=8969&IDD=83066>

- certains droits d'enregistrements (vente, partage, constitution d'une hypothèque, donation) ;
- les droits de succession.

Le droit d'enregistrement sur les baux d'habitation est resté compétence fédérale malgré la 6<sup>ième</sup> réforme de l'Etat qui transfère la compétence sur la législation des baux et loyers aux régions.<sup>164</sup>

**Avec la 6<sup>ième</sup> réforme de l'Etat, les déductibilités liées au logement ont pratiquement toutes été régionalisées. Néanmoins, celles concernant les travaux économiseurs d'énergie avaient déjà subi au préalable une forte cure d'amaigrissement.**

#### *6.2.2.5.1 Déductibilité des emprunts hypothécaires*

**Suite à la 6<sup>ième</sup> réforme de l'Etat, cette compétence liée au logement a été transférée aux régions au 1<sup>er</sup> janvier 2015.** Au niveau de la Région wallonne, cette déductibilité appliquée à l'**habitation propre et unique**, appelée aussi « **bonus logement** », porte sur l'**emprunt hypothécaire** (capital, intérêts et assurance solde restant dû) contracté dès le 1<sup>er</sup> janvier 2015<sup>165</sup> sur minimum 10 ans pour acheter, construire ou **rénover** son habitation.

Pour les **contrats conclus à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016**, la nouvelle législation du « **chèque habitat** » s'applique et ne porte sur plus les emprunts hypothécaires contractés uniquement pour conserver son habitation propre et unique (**les emprunts dédiés aux travaux de rénovation purs ne recevront donc plus d'avantage fiscal**)<sup>166</sup>. L'avantage est plafonné annuellement et réduit de moitié après 10 ans. Il suit, par ailleurs, un mécanisme d'individualisation (chaque citoyen a 'droit' à 20 ans maximum de déductibilité au cours de sa vie, 20 « droits de tirage »). La réduction d'impôt peut se muer en crédit d'impôt remboursable pour les certains contribuables dont le montant de l'impôt est inférieur à la réduction octroyée. La réduction fiscale octroyée dépend à la fois du revenu imposable et du nombre d'enfants à charge. Elle est composée d'une partie forfaitaire (0€ ou 125€ par enfant à charge selon le niveau de revenu imposable) et d'une partie variable (max. 1.520€), et est calculée sur base individuelle (et non par bâtiment).

Cette mesure fiscale ne concerne pas directement les propriétaires-bailleurs sauf éventuellement pour la partie du bâtiment qu'ils occupent personnellement. Toutefois, avec le « chèque habitat », l'habitation peut garder son caractère unique même si, après le 31 décembre de l'année de conclusion de son emprunt hypothécaire bénéficiant du « chèque habitat », le contribuable devient (co)propriétaire, nu-propriétaire ou usufruitier par héritage ou par donation ou s'il donne en location son/ses autre(s) habitation(s) à une AIS ou une SLSP.<sup>167</sup>

En outre, pour l'**achat d'autres biens immobiliers, notamment de rapport, des déductibilités fiscales liées à un emprunt hypothécaire restent possible<sup>2</sup>. Cette compétence fiscale associée à l'épargne à long terme est restée dans le giron des compétences fédérales.** La déductibilité annuelle des amortissements en capital de l'emprunt hypothécaire peut atteindre 2.260€ par contribuable. Les

<sup>164</sup> Bianchet et al., 2016.

<sup>165</sup> Pour les emprunts hypothécaires contractés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2015, l'ancien régime reste d'application.

<sup>166</sup> Si l'emprunt couvre à la fois l'acquisition (achat, construction, paiement des droits de succession ou de donation, refinancement d'un emprunt conclu à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016 pour sa partie dédiée à l'acquisition) et les travaux de rénovation de l'habitation propre, c'est la totalité de l'emprunt qui est considéré pour la mesure « chèque habitat ». (Voisin, 2016)

<sup>167</sup> Voisin, 2016.

intérêts associés à cet emprunt hypothécaire ne sont pas repris dans le régime d'épargne à long terme mais sont déductibles des revenus immobiliers imposables de cette habitation.<sup>168</sup>

Les intérêts afférents à un emprunt hypothécaire, sur minimum 10 ans et contracté pour rénover un bien immobilier, sont déductibles de l'ensemble des revenus immobiliers du contribuable. Les revenus immobiliers sont :

- pour les biens non loués :
  - le revenu cadastral indexé<sup>169</sup> (les terrains ou l'habitation principale du contribuable),
  - le revenu cadastral indexé majoré de 25% (pour les autres biens tels que les résidences secondaires) ;
- pour les biens loués : le revenu cadastral indexé (logement) ou le loyer réel (bien immobilier utilisé à des fins professionnelles).

Si les intérêts dépassent les revenus immobiliers, une déductibilité complémentaire et complexe des intérêts est appliquée à condition que le bien pour lequel l'emprunt est réalisé est l'habitation du contribuable emprunteur et a plus de 15 ans.<sup>170</sup>

" Il existe également une réduction d'impôts sur les sommes payées par l'emprunteur pour amortir ou reconstituer le capital emprunté. (...) Ces calculs de réductions sont bien complexes." (Notaire.be, consulté en janvier 2017)

Au niveau de l'impôt des sociétés, les charges liées à l'emprunt (intérêts annuels et amortissement annuel du capital) sont des charges qui viennent en déduction des revenus immobiliers annuels de la société, réduisant sa base imposable.

#### 6.2.2.5.2 Réduction d'impôt sur les dépenses associées à des travaux économiseurs d'énergie

**Dans le cadre de l'impôt sur les personnes physiques**, certains travaux économiseurs d'énergie réalisés dans une habitation bénéficiaient d'une réduction d'impôt, voire même d'un crédit d'impôt pour certains, en faveur du **propriétaire ou du locataire qui avait consenti à l'investissement**. L'avantage fiscal pouvait être étalé sur 3 ans si le plafond annuel admissible était dépassé. Néanmoins, **depuis l'exercice fiscal 2014 (dépenses 2013), l'avantage s'est restreint aux seuls travaux d'isolation de toiture<sup>171</sup>, à 30% de la facture TVA comprise et pour maximum 3.010€ par habitation.**

La 6<sup>ième</sup> réforme de l'Etat a régionalisé la compétence et depuis, l'étalement de l'avantage sur plusieurs années n'est plus possible. Seuls les logements occupés depuis au moins 5 ans sont éligibles. Un multipropriétaire peut bénéficier de l'avantage de maximum 3.010€ pour chacun de ses biens.<sup>172</sup>

<sup>168</sup> <https://www.ing.be/fr/retail/borrowing/properties/tax-benefits>

<sup>169</sup> Sur base de l'indice des prix à la consommation. Les loyers sont eux indexables sur base de l'indice santé.

<sup>170</sup> <https://www.notaire.be/acheter-louer-emprunter/fiscalite-immobiliere/avantages-fiscaux-lies-au-pret-hypothecaire>

<sup>171</sup> [http://www.belgium.be/fr/logement/construire\\_et\\_renover/reduction\\_d\\_impots/economiseurs\\_d\\_energie](http://www.belgium.be/fr/logement/construire_et_renover/reduction_d_impots/economiseurs_d_energie)

<sup>172</sup>

[http://finances.belgium.be/fr/particuliers/avantages\\_fiscaux/fiscalite\\_verte/economie\\_energie/isolation\\_toit/avantage\\_fiscal](http://finances.belgium.be/fr/particuliers/avantages_fiscaux/fiscalite_verte/economie_energie/isolation_toit/avantage_fiscal)

Globalement peu, voire pas, de locataires font appel à cet avantage puisqu'ils n'ont aucune garantie de pouvoir occuper le bien sur la durée d'amortissement de l'investissement. En outre, le propriétaire bénéficierait 'gratuitement' d'une plus-value sur la valeur foncière de son bien.<sup>173</sup>

En ce qui concerne l'impôt des sociétés, compétence fédérale, tout investissement génèrera des charges annuelles d'amortissement (le nombre d'année et donc le calcul annuel de la charge d'amortissement dépendent du type d'investissement consenti) qui viendront réduire les revenus annuels de la société, réduisant dès lors sa base imposable.

#### 6.2.2.5.3 Taxation des revenus immobiliers à l'impôt

**Cette compétence est détenue en exclusivité par le fédéral.** Dans le cadre de l'impôt sur les personnes physiques (IPP), les revenus générés par les biens immobiliers (loyers – charges afférant aux propriétaires) ne sont pas repris tels quels dans la déclaration, mais bien repris sur base d'un revenu fictif. Ce revenu, tout comme le précompte immobilier, est calculé à partir du **revenu cadastral indexé**.

Le revenu cadastral<sup>174</sup> représente la valeur théorique du bien (« *le revenu normal moyen net d'une année qui peut être obtenu pour un bien immobilier* ») fixé forfaitairement par l'Administration du cadastre, à ceci près que cette estimation réalisée dans les années 75-80 n'a plus été mise à jour pour les biens déjà évalués à cette époque (absence de péréquation décennale). L'impôt ne se fait donc pas sur la valeur réelle actuelle du bien, sauf pour les nouveaux biens. L'analyse des valeurs de revenus cadastraux pour les logements montrent notamment une pénalisation de l'habitat urbain, surtout à Liège et à Namur.<sup>175</sup>

**Pour les propriétaires-occupants, le revenu cadastral est déductible fiscalement.**

Au niveau de l'impôt des sociétés (ISOC), les revenus des biens immobiliers réels nets de charges sont repris dans le calcul des revenus imposables.

#### 6.2.2.5.4 Précompte immobilier

Le précompte immobilier est l'impôt régional à payer sur la détention d'immeubles. Revenant aux régions, aux provinces et aux communes, il a fait partie du paquet de mesures fiscales régionalisées dans la 6<sup>ème</sup> réforme de l'Etat. Toutefois, aucune modification n'est encore intervenue à ce niveau suite à la régionalisation de la compétence au 1<sup>er</sup> janvier 2015.

La base de calcul du précompte immobilier, le revenu cadastral, est par contre resté une prérogative fédérale, tout comme la taxation sur le revenu de l'immobilier à l'impôt des personnes physiques.

Les biens immobiliers font partie du patrimoine des ménages, et sont à ce titre soumis à l'imposition. Tout propriétaire particulier, occupant ou bailleur, doit s'acquitter annuellement du précompte immobilier, calculé sur base du revenu cadastral indexé. Ce précompte immobilier est déductible fiscalement pour les propriétaires-occupants. Pour les propriétaires-bailleurs, le précompte équivaut

<sup>173</sup> Voir le [Policy Brief sur le 'split incentive'](#).

<sup>174</sup> Le revenu cadastral (RC) est le revenu net normal moyen que le bien immobilier rapporterait à son propriétaire en un an, compte tenu du marché de la location au moment de référence, à savoir au 1er janvier 1975. Le calcul du RC est effectué par l'Administration du Cadastre, de l'Enregistrement et des Domaines (ACED). Le revenu cadastral (indexé) sert de point de départ à la perception du précompte immobilier et permet de définir le revenu immobilier à mentionner dans la déclaration d'impôt des personnes physiques. ([http://www.belgium.be/fr/logement/construire\\_et\\_renovier/revenu\\_cadastral](http://www.belgium.be/fr/logement/construire_et_renovier/revenu_cadastral))

<sup>175</sup> Bianchet, 2016. On notera également que suite à l'absence de péréquation, les éléments de confort datant d'après 1975 ne sont nullement pris en considération dans la détermination du revenu cadastral, et ce même pour les nouveaux biens.

au revenu cadastral indexé majoré de 40% si le locataire est une personne physique qui n'utilise pas le bien à des fins professionnelles. Si le locataire utilise le bien à des fins professionnelles ou est une société/association, le propriétaire est en principe imposé sur les revenus réels nets du bien (loyer et avantages locatifs diminués des frais d'entretien et de réparation).<sup>176</sup>

Pour les propriétaires-bailleurs, il représente la seule fiscalité sur les biens loués sans qu'il n'y ait aucun lien avec les bénéficiaires nets réels retirés de la location. Le propriétaire-bailleur n'a donc aucun intérêt fiscal à louer son bien à loyer modéré car sa base imposable restera identique.

En cas d'investissement économiseur d'énergie, le précompte immobilier restera identique également<sup>177</sup>. C'est théoriquement un incitant pour le bailleur qui ne devra pas payer plus malgré une hausse de la valeur de son bien.

Le précompte immobilier est également dû par les sociétés mais elles ne pourront invoquer sa déductibilité pour habitation propre. Il constituera par contre une charge déductible de leurs revenus.

#### 6.2.2.5.5 TVA à taux réduit

Un dernier bastion fédéral porte sur la réduction du taux de TVA de 21% à **6%** pour des travaux de rénovation de **logements de plus de 10 ans**. Bien que reconduite chaque année depuis quelques temps maintenant, **cette mesure n'est pas pérenne et peut chaque année être modifiée<sup>178</sup> ou abrogée**.

Dans **certaines communes belges (32 centres villes)**, le **taux de TVA est également réduit à 6% sur les travaux de démolition-reconstruction (en une seule opération)** pour favoriser un renouveau des logements privés<sup>179</sup>. Toutefois, aucune condition spécifique n'est demandée pour obtenir ce taux préférentiel si ce n'est que l'opération se déroule dans le périmètre visé par la mesure<sup>180</sup>. Le(s) logement(s) étant neuf(s), il(s) devra/ont par contre respecter les exigences les plus strictes en matière de performance énergétique.

#### 6.2.2.6 Certificats verts en Wallonie

Les certificats verts sont un incitant financier au développement des unités de production d'électricité à partir d'énergies renouvelables ou d'unités de cogénération de qualité<sup>181</sup>. Ils sont octroyés par la CWAPE aux unités de production certifiées (certificat de garantie d'origine) en fonction de leur

---

<sup>176</sup> Jamar, 2015. Si le bien loué à une personne morale autre que société (ex : AIS, commune, CPAS, asbl) pour mise à disposition d'une ou plusieurs personnes physiques à des fins exclusives d'habitation, le précompte immobilier est calculé sur base du revenu cadastral indexé majoré de 40% et non pas des revenus réels nets.

<sup>177</sup> Ce status quo du revenu cadastral n'est toutefois assuré que par une circulaire ministérielle. (Entretien avec FEDERIA/CEFIM du 6 juillet 2016.

<sup>178</sup> Par exemple, passage de la condition d'existence du logement de 5 ans à 10 ans pour bénéficier du taux réduit.

<sup>179</sup> Entretien FEDERIA/CEFIM du 06/07/2016.

<sup>180</sup> [http://finances.belgium.be/fr/particuliers/habitation/construction/demolition\\_et\\_reconstruction](http://finances.belgium.be/fr/particuliers/habitation/construction/demolition_et_reconstruction)

<sup>181</sup> Une unité de cogénération produit simultanément de la chaleur et de l'électricité. « *La cogénération de qualité est définie comme étant "une production combinée de chaleur et d'électricité, conçue en fonction des besoins de chaleur du client, qui réalise une économie d'énergie par rapport à la production séparée des mêmes quantités de chaleur et d'électricité dans des installations modernes de référence, dont les rendements annuels d'exploitation sont définis et publiés annuellement". Actuellement, l'installation de référence pour la production de chaleur est une chaudière ayant un rendement de 90 %. Du côté électrique, il s'agit d'une Turbine Gaz Vapeur (TGV) ayant un rendement de 55 %. On dira que cette cogénération de qualité produira de l'électricité verte si elle "un taux minimum de 10 % d'économie de CO<sub>2</sub> par rapport aux émissions de CO<sub>2</sub> d'une production classique dans des installations modernes de référence.* » (<http://www-energie.arch.ucl.ac.be/cogeneration/cdrom/cogeneration/introduction/cogenequalite.htm> )

production réelle et sur base de divers critères correcteurs (technologie utilisée, taille de l'unité, etc.). **En principe, un certificat vert correspond à la production d'un MWh électrique sans émission de CO<sub>2</sub>, soit une économie de 456 kg de CO<sub>2</sub>.** Dans le cas de l'énergie hydraulique et éolienne, la production d'un MWh électrique (équivalent à 1.000 kWh) donne droit à un certificat vert.

Les fournisseurs d'électricité ont par ailleurs une obligation légale de couvrir un pourcentage croissant de leur volume de ventes sur le territoire wallon par des certificats verts (7% en 2007, augmentés de 1%/an). Tout certificat manquant par rapport au quota imposé sera sanctionné par une amende de 100€.

Cet incitant n'est absolument pas lié aux performances énergétiques des logements. Il est issu purement de la politique de promotion de production d'électricité à partir des énergies renouvelables (et assimilées).

**Il n'est que peu mobilisé par les copropriétés, et encore moins par les propriétaires-bailleurs qui n'habitent pas l'immeuble concerné,** car l'équilibre financier de l'investissement dépend notamment de la valorisation in situ de la production d'électricité. Or, dans les copropriétés, seules les consommations d'électricité des communs peuvent être valorisées en autoconsommation<sup>182</sup> (cf. c'est l'association des copropriétaires qui est 'propriétaire' des installations communes et des communs). Tant pour les bailleurs que pour les copropriétés, l'interdiction de revendre l'électricité produite de manière excédentaire directement à un autre consommateur (locataire, voisin, copropriétaire) plutôt qu'à la renvoyer sur le réseau limite grandement le potentiel de rentabilité de tels investissements dans ces cas de figure précis.

**Les compétences du syndic pour à la fois assurer l'investissement et son financement, le suivi de la maintenance et la gestion des certificats verts font par ailleurs souvent défaut.**

Pour y remédier, certains **nouveaux business models** ont vu le jour, tels que la coopérative citoyenne Energiris<sup>183</sup> en Région de Bruxelles-Capitale et progressivement en Région wallonne, qui proposent des solutions intégrées (aspects techniques et financiers notamment) et un financement innovant basé notamment sur le **tiers financement/investissement** (voir point 7.4.2.2).

### 6.2.3 Sensibilisation (information, formation et accompagnement)

#### 6.2.3.1 Au niveau des propriétaires et locataires (porteurs de projet)

Les canaux d'information à destination du public sont multiples en Région wallonne mais aucun n'est à même de centraliser l'ensemble des informations nécessaires à la constitution d'un dossier complet, mêlant les aspects technologiques - y compris ceux liés à l'amélioration de l'efficacité énergétique - et les aspects financiers (ex : primes et prêts accessibles).

Outre un numéro d'appel téléphonique gratuit (le 1718), la région compte **16 Guichets Energie** qui renseignent les citoyens sur certains aspects techniques liés à la rénovation (plus orientés sur la rénovation énergétique) et l'obtention des primes. Ces guichets font partie du réseau des **facilitateurs**

---

<sup>182</sup> Le cas d'un copropriétaire occupant plaçant des panneaux à son nom et pour son compte uniquement est assez limité car il devrait demander l'autorisation à l'Assemblée Générale pour placer ses panneaux. Sachant que la place en toiture est limitée et que seuls quelques copropriétaires pourraient placer des panneaux selon la logique du premier arrivé, premier servi, il est peu courant qu'une AG accepte ce cas de figure.

<sup>183</sup> <http://energiris.coop/>

**énergie** de la Région wallonne<sup>184</sup> en tant que service « facilitateur résidentiel ». Ce réseau comporte en plus des guichets une dizaine de services « facilitateur » spécialisés par technologie (énergies renouvelables et cogénération, bioénergies, chaleur renouvelable, etc.) ou par type d'interlocuteur (public versus privé, bâtiment, industrie, social), accessibles aux porteurs de projet et aux professionnels du secteur. Aucun ne s'adresse spécifiquement aux copropriétés (contrairement à la Région de Bruxelles-Capitale pour laquelle il s'agit d'un enjeu majeur au niveau du secteur résidentiel).

La conclusion de prêts à taux zéro n'est possible que dans les **entités gérées soit par la SWCS (dont les 8 entités ex-FRCE)** qui ont également une mission plus globale d'accompagnement des ménages contrairement aux bureaux « classiques »), soit par le **FLW**.

Par ailleurs, les **CPAS** peuvent octroyés certaines aides ou faire réaliser de petits travaux économiseurs d'énergie chez les particuliers en difficulté de paiement de leur facture énergétique (via le Fonds Energie). Ils organisent par ailleurs quelques fois des séances d'information sur le comportement de consommation énergétique. La Région wallonne finance 60 **tuteurs énergie** (budget annuel total d'environ 600.000 €)<sup>185</sup> pour accompagner plus spécifiquement les ménages des CPAS retenus par le programme<sup>186</sup> en termes de comportement de consommation d'énergie et de petits investissements économiseur d'énergie. Environ 5.300 ménages précarisés bénéficient de cet accompagnement.

Au niveau des propriétaires-bailleurs et des locataires concernés, les **AIS jouent le rôle de « guichet central » en s'appuyant sur leur réseau de contacts spécialisés**. Pour les locataires, leur rôle d'**accompagnement** s'étend jusqu'au comportement en matière de consommation d'énergie et d'eau, de 'bonnes pratiques' d'occupation du logement en fonction de ses caractéristiques.<sup>187</sup> Pour les propriétaires-bailleurs, elles peuvent **négoier un éventuel rééquilibrage du loyer** en fonction d'investissements économiseurs d'énergie réalisés et de l'estimation du gain sur la facture énergétique du locataire.

Le **tissu associatif** est fort actif en la matière et accompagne généralement les ménages dans leurs démarches auprès des diverses instances.

### 6.2.3.2 *Au niveau des professionnels*

Nous n'évoquerons pas directement les campagnes de formation et sensibilisation auprès des professionnels du secteur de la construction/rénovation, mais plutôt de ce qui existe (ou pas) auprès des acteurs de type propriétaires-bailleurs, organismes financiers, agents immobiliers et syndic d'immeuble, etc.

Au niveau des **acteurs financiers traditionnels (banques)**, très peu évoquent les envies de rénovation et encore moins les aspects techniques de rénovation énergétique de leurs clients. Or, la conclusion d'un prêt hypothécaire peut comprendre tout ou partie du financement des travaux.

A l'heure actuelle, le logiciel PAE2 permet de calculer les investissements, temps retour et économie d'énergie de chaque recommandation, ou package de recommandations, que ce soit pour une habitation ou un immeuble d'appartements. Cet outil est utilisé par les auditeurs qui transmettent les résultats au syndic. Par ailleurs, un tel module d'estimation a été développé au sein de 8 entités ex-

<sup>184</sup> <http://energie.wallonie.be/fr/facilitateurs-energie.html?IDC=8976>

<sup>185</sup> <http://gouvernement.wallonie.be/les-tuteurs-nergie>

<sup>186</sup> La Wallonie compte 262 communes sur son territoire et autant de CPAS (<http://www.uvcw.be/communes/>).

<sup>187</sup> Entretien UWAIS du 27/06/2016.

FRCE qui l'utilisent dans le cadre de leur mission auprès des ménages plus précaires. L'existence de ce type d'information devrait être signalée très rapidement (ex : dans l'annonce de vente) aux futurs acquéreurs, et transmise d'office dès la signature d'une promesse d'achat/de vente ou dès la signature du compromis.

Les **agents immobiliers ou sites d'annonces immobilières** peuvent avoir un rôle informatif important au niveau de la rénovation énergétique car ils sont pratiquement les premiers à entrer en contact avec les acquéreurs ou locataires potentiels des biens présentés. Pour le moment, seul le niveau de **certificat PEB** du bien devrait être mentionné dans l'annonce, ce qui n'est même pas toujours le cas malgré l'obligation légale en la matière. Ils ne disposent pas d'autres outils spécifiques, à moins de l'avoir développé de leur propre initiative. Ils peuvent conseiller au propriétaire la réalisation d'un audit PAE2 dont les conclusions sont plutôt destinées pour le futur acheteur certes mais pourront également être utilisées par la banque ou l'agence immobilière pour connaître le prix des investissements à consentir. Ils peuvent aussi éventuellement faire appel aux différents **facilitateurs énergie** (cf. point précédent) pour obtenir de **l'information relativement spécialisée** sur l'une ou l'autre technologie ou une rénovation énergétique globale.

## 6.3 Conclusions

### 6.3.1 Constats généraux

Les outils existants tant sur le plan financier que d'information et d'accompagnement se sont focalisés jusqu'à présent sur le « propriétaire-type » en Région wallonne, à savoir le propriétaire-occupant d'un logement, généralement de type « maison ».

Cette logique avait un sens lorsqu'il s'agissait de faire démarrer les activités de rénovation énergétique au niveau du secteur résidentiel. Elle visait le segment de marché le plus facilement mobilisable puisqu'à la fois investisseur et bénéficiaire des économies d'énergie et du confort accru. Toutefois, à l'aune d'une nécessaire massification des travaux et d'une ambition accrue en termes d'efficacité énergétique des travaux réalisés, force est de constater, **non seulement**, que **les mesures existantes sont loin d'être suffisantes pour mobiliser l'ensemble des « propriétaires-types »** (propriétaires-occupants d'un bâtiment résidentiel à un seul logement) **mais, également, qu'il faut les adapter et développer des outils complémentaires spécifiques notamment pour mobiliser les propriétaires-bailleurs et surmonter les divers 'split incentive(s)' inventoriés au niveau de la rénovation énergétique** (propriétaire-locataire, copropriétaires entre eux et avec le syndic, temporel lié à la durée d'occupation).

**Les outils tels que les primes et subsides sont des incitants financiers classiques qui n'ont pas de potentiel de reproductibilité à grande échelle** : ils requièrent, en effet, des moyens publics considérables qui, dans le contexte actuel, seraient difficilement mobilisables. La réflexion, notamment au niveau européen, porte de plus en plus vers la mise sur pied d'incitants financiers de type 'revolving fund'<sup>188</sup>. Par ailleurs, pour compléter le besoin de financement que les pouvoirs publics ne sont pas à même de supporter seuls, il semble plus qu'opportun de **mobiliser d'autres sources de**

---

<sup>188</sup> Le terme 'revolving' s'emploie pour un fond d'investissement lorsque les flux de retour liés à l'investissement initial (remboursement et intérêts / bénéfices) viennent réalimenter ce fond pour permettre de nouveaux investissements. (Energy Cities, 2015)

**financement, sous-exploitées à l'heure actuelle**, tels que les fonds privés (particuliers ou sociétés) ou les fonds européens destinés à l'amélioration de l'efficacité énergétique, à la lutte contre les inégalités sociales ou à la revitalisation / la résilience urbaine, à la promotion des énergies renouvelables.

**L'accessibilité aux aides et la déclinaison de l'intervention selon la nature du propriétaire du logement / du bâtiment** (ex : particulier / société / entité publique) **et ses caractéristiques** (ex : occupant / bailleur, catégorie de revenu, etc.) **se font indépendamment du potentiel de rénovation énergétique du logement lui-même et du bâtiment complet le cas échéant**. Dans les bâtiments à plusieurs logements, ou combinant par exemple un logement et une activité commerciale, cela crée de nouveaux 'split incentives' freinant une rénovation énergétique globale de tout le bâtiment.

**Très peu de liens existent, par ailleurs, entre les politiques visant les investissements économiseurs d'énergie, la rénovation des logements, les énergies renouvelables, la précarité énergétique ou l'accessibilité à un logement à coût raisonnable**, dont le lieu de convergence est pourtant le bâtiment, voire le logement lui-même.

Ce **manque de cohérence et d'harmonisation entre les politiques risque de développer des effets contreproductifs d'une politique sur l'autre** (ex : les tarifs sociaux énergie rendent les investissements économiseurs d'énergie moins rentables), de jouer les vases communicants entre les problématiques (ex : amélioration de l'efficacité énergétique du parc de logements loués mais difficulté croissante au niveau de l'accessibilité financière du logement) ou de ne pas se focaliser sur les objectifs synergétiques, gaspillant ainsi les faibles moyens publics disponibles. En outre, envisager l'ensemble des problématiques liées à la rénovation énerg-éthique permettrait de **diversifier l'argumentaire** en sa faveur (ex : accroissement du confort et des conditions sanitaires, meilleure relation locataire-propriétaire, etc.) et de justifier certains financements entre politiques afin de **valoriser les co-bénéfices engendrés** (ex : réduction du risque d'impayés au niveau des fournisseurs d'énergie ou du propriétaire-bailleur, réduction du risque de dégradation du logement suite à un chauffage ou une aération insuffisants, réduction des coûts de soins de santé, etc.).

### 6.3.2 Constats spécifiques pour les propriétaires-bailleurs / locataires

**Parmi les mesures existantes, celles qui sont accessibles aux propriétaires-bailleurs et aux locataires ne sont que peu mobilisées par ces publics**. Elles ne leur sont, en effet, pas destinées spécifiquement et ne correspondent vraisemblablement pas à leurs besoins. **Le 'split incentive' notamment n'est pas résolu ou encadré par d'autres mesures complémentaires**.

**En ce qui concerne les mesures qui ciblent les propriétaires-bailleurs ou les locataires spécifiquement, c'est surtout l'accès à un logement décent à coût abordable qui est visé**.

Les seules aides aux propriétaires-bailleurs sont, en effet, généralement conditionnées à la mise en gestion du bien concerné auprès d'un organisme reconnu à vocation sociale - telle qu'une AIS - afin de réduire le risque de hausse excessive des loyers. Le terme 'décent' n'impliquant qu'indirectement la performance énergétique et la notion d' 'abordable' qu'indirectement le coût global du logement charges énergétiques comprises. Ces points seront pris plus fortement en considération par l'AIS si elle possède un portefeuille de biens suffisant et si les demandes de mise en gestion par des propriétaires-bailleurs sont importantes (cf. pouvoir de négociation accru).

**Les solutions proposées aux locataires sont relativement dérisoires (cf. prime MEBAR) ou plus limitées à la gestion du comportement (cf. tuteurs énergie)** car l'on se heurte rapidement non

seulement à la nécessité d'impliquer le propriétaire-bailleur tant au niveau de l'accord, qu'au niveau financier pour aller plus loin avec des travaux économiseurs d'énergie, mais aussi à l'éternelle question de la résolution du 'split incentive', du point de vue du locataire cette fois : pourquoi investir et accroître la valeur d'un bien qui ne nous appartient pas et dans lequel on ignore le temps que l'on y restera ?

La fiscalité et plus spécifiquement la déductibilité des emprunts hypothécaires en lien avec l'acquisition d'un bien de rapport par un particulier reste de compétence fédérale et est associée à de l'épargne à long terme. L'avantage est plafonné annuellement par contribuable mais ne comporte aucune condition en termes de revenus, de performance énergétique du bien mis en location ou d'encadrement du loyer demandé pour pouvoir bénéficier de cet avantage fiscal. Les propriétaires-bailleurs particuliers sont en outre imposés, via le précompte immobilier, non pas sur base de la valeur réelle du bien ou du bénéfice net qu'il en retire, mais bien sur base de la valeur théorique (calculée courant des années 70 pour les biens non récents) du revenu cadastral. En cas de travaux économiseurs d'énergie, le propriétaire-bailleur pourra toutefois déduire les intérêts liés à un emprunt hypothécaire associé à l'achat/la rénovation du bien des revenus immobiliers imposables liés à ce bien. Si les travaux concernent l'isolation de la toiture, il pourra également obtenir une réduction fiscale de 30% de l'investissement plafonnée à 3.010€.

### 6.3.3 Constats spécifiques concernant les copropriétés

**Les copropriétés rassemblent des profils de propriétaires complètement différents :**

- propriétaires-occupants et propriétaires bailleurs,
- propriétaires particuliers, sous forme de société ou de nature publique,
- etc.

Outre les spécificités règlementaire en matière de gestion et de prise de décision, la manière dont les aides sont déclinées actuellement avec une **individualisation des droits** pour moduler les incitants financiers selon les revenus, la réalisation de travaux économiseurs d'énergie s'avère extrêmement complexe à mettre en œuvre au niveau des communs : le projet doit être saucissonner en autant de part et de facture que de propriétaires, chacun ayant ses intérêts en jeu selon ses priorités, ses attentes et surtout selon les aides qu'il peut mobiliser. **Au lieu d'un projet global lié au bâtiment, on se retrouve avec autant de dossiers et de cas particuliers qui rendent l'investissement intéressant et rentable pour l'un alors qu'il pourrait mettre le second en difficulté financière.**

**Les syndicats ne sont que peu formés à l'accompagnement des copropriétaires dans une démarche de rénovation énergétique de leur bâtiment ou dans l'accompagnement des occupants dans un bâtiment / logement rénové énergétiquement. Aucun outil ne leur est dédié spécifiquement.**

## 7 Etudes de cas de mesures ou de projets pilotes inspirants (benchmark)

### 7.1 Introduction

Le rôle de la **gouvernance publique** pour mener à bien la transition énergétique tout en protégeant les plus vulnérables est essentielle et nécessite de la part des autorités publiques **d'évoluer vers une posture d'influence stratégique et d'atteintes des objectifs**, en accroissant l'enrôlement et la participation **d'acteurs d'horizons différents** et en multipliant les **instruments « innovants »** plus souples, plus mixtes en termes d'association entre les moyens publics et les moyens privés, et plus participatifs. **La définition d'un tel cadre est essentiel à l'émergence de nouveaux 'business models' ou modes de financement innovants qui font actuellement défaut pour mettre en œuvre les solutions technologiques existantes à l'échelle.**<sup>189</sup>

Sur base des constats posés au point 6 (insuffisance des mesures existantes et des moyens publics, faible segmentation, cohérence insuffisante entre diverses politiques touchant à la rénovation énergétique des logements loués), **il s'avère pertinent d'étudier ce qui se passe dans d'autres régions ou pays, voire même au niveau de la Région wallonne sous forme de projets pilotes, pour solutionner les obstacles liés à la rénovation énergétique des logements locatifs et traiter plus spécifiquement les 'split incentives', dont le dilemme propriétaire-locataire.**

La synthèse sur le 'split incentive', développée au point 5.1, évoque **différentes pistes de réflexion** pour résoudre le problème. Celles-ci se classent non seulement sous l'angle d'**approches régulatrices**, plus coercitives de type 'command-and-control' (point 7.2) ou plus souples sous la forme de l'élaboration de nouveaux contrats (point 7.3), mais aussi sous l'angle d'**approches de rénovation groupée ou par quartier ciblé** plus en lien avec la lutte contre la précarité énergétique et la revitalisation urbaine (point 7.4).

Au vu des **enjeux d'accessibilité au logement** qui se posent également, l'existence de mécanismes d'encadrement des loyers permettant un équilibre du coût total du logement (loyer + charges énergétiques) avant et après travaux, une répartition équitable entre propriétaire et locataire, sera également analysée pour chacune des études de cas (cf. rénovation énerg-éthique).

### 7.2 Régulation « classique »

#### 7.2.1 Normes minimales d'efficacité énergétique (UK, RF)

##### 7.2.1.1 *Seuil minimal d'efficacité énergétique pour les logements loués (UK)*

En lien avec le Energy Act de 2011 et la mise en œuvre du Green Deal (voir point 7.3.1.2), le Royaume-Uni a adopté deux mesures de type 'command-and-control' avec des échéances très proches :

- 2016 : interdiction faite aux propriétaires-bailleurs de refuser une demande «raisonnable»<sup>190</sup> du locataire en termes d'amélioration de l'efficacité énergétique du logement ;

<sup>189</sup> Van Doren et al., 2016.

<sup>190</sup> La notion de « raisonnable » s'entend uniquement par rapport aux conditions d'acceptation de travaux de rénovation énergétiques via le Green Deal (cf. Golden Rule, critères d'éligibilité des travaux, etc.).

- avril 2018 : interdiction de mettre sur la marché locatif résidentiel des biens dont la performance énergétique est trop faible (niveau G et F des certificats PEB).

Ces mesures sont **en cours d'implémentation** et ne permettent donc pas d'avoir un recul suffisant sur leur efficacité, leur efficacité ou leurs impacts. Il sera toutefois utile et intéressant de suivre leur évolution dans les mois et années à venir.

Certaines voix se sont déjà élevées sur le **risque potentiel de voir un nombre impressionnant de logements loués quitter le marché pour raison de non-conformité**. C'est d'ailleurs une des raisons qui a poussé la Région de Bruxelles-Capitale à ne pas introduire de norme minimale d'efficacité énergétique des logements dans ses critères de salubrité repris dans le nouveau Code du Logement.<sup>191)</sup>

### 7.2.1.2 Obligation d'isoler les toitures des logements en Région flamande

Plus près de chez nous, la Région flamande a récemment<sup>192</sup> instauré une obligation d'isoler d'ici 2020 les toitures des logements (occupés par leur(s) propriétaire(s) ou loués) qui ont été raccordés au réseau de distribution d'électricité avant le 1<sup>er</sup> janvier 2006. Les chambres simples ne sont pas concernées, ainsi que les toits de moins de 2m<sup>2</sup>. Les nouvelles constructions datant d'après le 1<sup>er</sup> janvier 2006 qui respectent la législation en termes de performance énergétique respectent de facto cette obligation.<sup>193</sup>

Cette obligation porte sur environ 400.000 logements.<sup>194</sup>

L'isolation de la toiture (ou du plancher du grenier non aménagé, ou du plafond complet du logement) doit au moins respecter une valeur R de 0,75 m<sup>2</sup>K/W. L'obligation d'un vitrage et d'un chauffage performants est également un des facteurs qui entrent en compte dans le calcul de points de pénalité qui déterminent si le logement est considéré habitable ou non.<sup>195</sup> Dans les immeubles à appartements, ces points de pénalité sont attribués à chacun appartement de l'immeuble quel que soit leur étage.

Si le logement n'est pas mis en conformité d'ici 2020, il pourrait être déclaré insalubre. Bien que la norme porte tant sur les propriétaires-occupants que les propriétaires-bailleurs, les sanctions prévues ne touchent pratiquement que ces derniers.<sup>196</sup>

La preuve de l'isolation doit être apportée par le certificat PEB, le dossier d'intervention du bâtiment, les factures ou sur inspection d'un certificateur (coût d'environ 200€).

### 7.2.1.3 Discussion

Dans ce cas de figure, tant au Royaume-Uni qu'en Flandre, la norme passe par l'application d'un seuil minimal d'efficacité énergétique à atteindre, indépendamment du potentiel global d'amélioration de l'efficacité énergétique du bâtiment ou du logement considéré.

L'imposition d'une norme minimale permet d'**évincer les 'plus mauvais élèves' et d'accroître la qualité globale du parc en le tirant vers le haut**, à condition de ne pas servir de prétexte au report ou à la non réalisation pure et simple des travaux (ex : en Allemagne, le renforcement des exigences en matière

<sup>191</sup> Huybrechts et al., 2011.

<sup>192</sup> Décision du Gouvernement flamand du 28 octobre 2011, mise en application au 1<sup>er</sup> janvier 2015.

<sup>193</sup> <https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/de-minimale-dakisolatiernorm>

<sup>194</sup> <http://deredactie.be/cm/vrtnieuws.francais/Soci%25C3%25A9t%25C3%25A9/1.2197773>

<sup>195</sup> <http://www.vlaanderen.be/nl/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/vlaamse-dakisolatiernorm-voor-woningen-en-huurwoningen>

<sup>196</sup> <https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/de-minimale-dakisolatiernorm>

d'efficacité énergétique des nouveaux vitrages / châssis a eu pour effet un moment de réduire drastiquement tous les travaux de remplacement de ces composants, vu notamment le surcoût d'investissement engendré par l'introduction de la nouvelle norme). La norme servant de référence, **elle permet également un recours en justice en cas de manquement observé**<sup>197</sup>.

Par ailleurs, se pose la question également des **contrôles et de la vérification** que les exigences sont belles et bien respectées sur le terrain et du **type de preuve** que l'investisseur se doit de présenter pour montrer qu'il est en ordre avec la législation.

Par ailleurs et contrairement aux appareils et équipements, l'imposition d'une norme minimale a pour inconvénient majeur qu'elle peut **compromettre ou rendre moins rentable / plus coûteux l'atteinte ultérieure d'un niveau plus ambitieux d'efficacité énergétique**, soit au niveau global du bâtiment, soit même au niveau du renforcement de l'efficacité énergétique du composant particulier (effet de « lock-in »). C'est dû à **l'interrelation et l'interdépendance des différents composants du bâtiment dans la définition de sa performance énergétique globale** (ex : éviter les ponts thermiques entre les couches d'un même composant ou entre des composants différents) mais également à la **durée de vie élevée de la plupart des éléments / composants liés à l'enveloppe** (20 à plus de 50 ans) **ou au système de chauffage** (10 à 20 ans). Une toiture remplacée et isolée par la même occasion le sera pour 50 ans au minimum. Si le niveau d'isolation exigé est faible, il sera très vite obsolète par rapport à la durée de vie de la toiture, sans réelle autre opportunité d'amélioration.

**Il est donc essentiel de ne pas perdre de vue l'objectif final global** afin d'intégrer/accompagner les diverses exigences particulières (ex : s'assurer que l'isolation du toit prenne en considération une isolation future des murs). Le risque existe par ailleurs que la norme minimale devienne l'objectif en soi et non une simple étape dans un parcours à plus long terme d'amélioration de l'efficacité énergétique du bâtiment / logement.

**Le critère minimal se doit donc non seulement d'être progressif dans le temps, mais il faut également qu'il soit suffisamment clair pour éviter les interprétations** (créant de l'insécurité juridique notamment) **et multiplier les dérogations**.<sup>198</sup>

### 7.2.2 Régulation des loyers (G, NL, RBC, RW)

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>199</sup>. Plus récemment en Belgique, les régions bruxelloise et

---

<sup>197</sup> Un cas récent de jurisprudence a donné raison à une locataire qui s'est plaint de ne pas avoir reçu le certificat PEB de son logement au moment de signer le contrat de bail. Elle a plaidé que ce manquement avait biaisé son choix et l'avait mise dans une situation financière délicate suite aux dépenses énergétiques subies, nettement plus élevées que ce qu'elle avait prévu ().

<sup>198</sup> En France par exemple, la décision de remplacer le critère de performance énergétique minimal à atteindre pour les logements loués par un ensemble de 6 critères qualitatifs peu clairs et sujet à interprétation (et donc à insécurité juridique) est fortement décrié par le monde associatif luttant contre les locations 'passoires énergétiques' :

[http://www.lacnl.com/sites/default/files/attachments\\_articles/CP\\_CLER\\_FAP\\_CNL\\_PrecariteEnergetique.pdf](http://www.lacnl.com/sites/default/files/attachments_articles/CP_CLER_FAP_CNL_PrecariteEnergetique.pdf)

<sup>199</sup> De Boer and Bitteti, 2014.

wallonne se sont dotées chacune d'une grille indicative des loyers dont l'enjeu opérationnel est encore en discussion.

C'est en général **la version volontaire qui est la plus rencontrée, notamment en Allemagne avec la mise sur pied du mécanisme Mietspiegel.**

Afin d'inciter les propriétaires-bailleurs à accroître la qualité, notamment énergétique, des biens loués sans pénaliser outre mesure le locataire, **plusieurs réflexions portent sur l'intégration de la qualité énergétique du logement dans les critères de détermination du loyer**, ce qui n'est généralement pas le cas à l'heure actuelle sauf dans les grilles indicatives développées très récemment.

Initialement, la régulation des loyers sur base de critères objectifs associés au logement a pour objectif de **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** (le pouvoir du bailleur est énorme face au désir du locataire d'établir son « chez-lui » avec tout ce que cela implique autour de cette localisation spécifique en termes d'emploi, de vie sociale, etc.). Cette 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 (Barr, 1998).<sup>200</sup>

**L'argument principal des détracteurs d'une régulation des loyers porte sur la crainte qu'une limitation du rendement des placements immobiliers suite à cette régulation porte atteinte à la construction de logements neufs, à l'investissement locatif, à l'entretien du parc locatif.** Certains font par ailleurs le lien entre le cadre réglementaire stricte 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>201</sup>. Ces réticences émanent généralement des politiques spécifiques menées au sortir des première et seconde guerres mondiales et persistent jusqu'à aujourd'hui même si, apparemment, aucune étude scientifique n'a semble-t-il démontré de tels effets pervers sur les marchés européens, au contraire.<sup>202</sup>

Selon l'analyse de Lind (2001), deux critères principaux permettent de caractériser les mécanismes de régulation des loyers : quel type de locataire la régulation cible (ceux déjà installés ou tous), et sur quelle base s'appuie cette régulation (le coût lié à la location ou le prix du marché).<sup>203</sup> Haffner et al. (2007) considèrent, en outre, l'existence de mesures complémentaires de protection du locataire (durée du bail, protection légale du bail). Il en résulte la classification suivante des 5 pays européens étudiés par Haffner et al. en 2007.

La plupart des mécanismes de régulation des loyers tend à encadrer les baux existants et l'augmentation de leur loyer. Peu de mécanismes portent sur les nouveaux contrats, notamment suite à d'importants travaux de rénovation.

---

<sup>200</sup> Haffner et al., 2007/3.

<sup>201</sup> Haffner et al., 2007.

<sup>202</sup> Bonneval, 2011 ; Turner and Malpezzi, 2003 in Haffner et al., 2007/4.

<sup>203</sup> Haffner, 2007/5.

	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 Pays-Bas : parc non-régulé
Bail de location en cours (durée classique du bail)	Espagne (5 ans) France (3-6 ans) Pays-Bas (indéterminé)	Allemagne (indéterminé)	Angleterre (6 mois) Pays-Bas : parc non-régulé (indéterminé)

Tableau 6 : Comparaison des systèmes de régulation des loyers dans 5 pays européens  
(Haffner et al., 2007/13, traduction libre)

### 7.2.2.1 Mietspiegels allemands

#### 7.2.2.1.1 Contexte

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 (en Belgique par exemple, le marché locatif représente environ un tiers des logements occupés). 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 si plus de 15 logements).

**Le Mietspiegel a pour objectif premier d'éviter une trop grande volatilité et une trop grande disparité dans les prix pratiqués par les propriétaires-bailleurs. Il cherche à favoriser l'efficacité du marché et à assurer que toute hausse des loyers soit progressive et 'justifiée'. Il n'empêche pas la hausse des loyers mais la lisse et la modère.**<sup>204</sup>

Le contexte allemand est particulier vu l'importance du secteur locatif résidentiel par rapport à ce qui se pratique traditionnellement chez nous. Par ailleurs, la législation allemande a connu une réforme de modernisation très importante en 2001<sup>205</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, la législation allemande confère pas mal de droits et de protections aux locataires. **Le locataire bénéficie d'un droit de résidence qui doit être enregistré dans le registre du Land correspondant (Grundbuch)** même si le bail en lui-même ne doit pas être déclaré. 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>206</sup>, notamment dans le cas de chaufferie commune<sup>207</sup>, mais détaillent aussi des baux particuliers tels que le bail (quasi-)gratuit, ou le bail 'usufruitier'.

**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. **Les différents entre locataire et propriétaire sont réglés**

<sup>204</sup> Fitzsimons, 2014.

<sup>205</sup> Le 'Mietrechtsreformgesetz'.

<sup>206</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>207</sup> The Regulation on the Calculation of Heating Costs : Verordnung über Heizkostenabrechnung – HeizkostenVO.

**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 confèrent 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 lent de sorte qu'un propriétaire-bailleur ne peut espérer l'expulsion de son locataire défaillant avant plusieurs mois.**

**Le bail est conclu pour une durée indéterminée<sup>208</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 cas de rénovation du bien (modernisation uniquement), le propriétaire peut demander une augmentation de loyer qui n'est pas contestable par le locataire mais limitée sur base annuelle à maximum 11% du coût transférable des travaux réalisés** (coût transférable = coût d'investissement – coût des mesures de maintenance simple – aides).<sup>209</sup> **Toutefois, cette augmentation peut être cumulée avec une hausse 'classique' du loyer 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 et non utiles ou demandés par les locataires afin de pouvoir les faire partir et relouer à un niveau plus élevé. Certaines communes particulièrement touchées par ce phénomène ont d'ailleurs introduit des limites à cette flexibilité.

En cas de défaillance dans le logement, le locataire peut demander une réduction de son loyer tant que le problème n'est pas réglé. Cela oblige le propriétaire-bailleur à réagir rapidement et à maintenir son bien en état et cela incite 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) et à la possibilité pour le locataire de réclamer une diminution de son loyer en cas de défaillance font que le parc résidentiel locatif allemand a une meilleure efficacité énergétique que celui des propriétaires occupants.**

#### *7.2.2.1.2 Mécanisme des Mietspiegels*

**La grille de loyers est basée scientifiquement sur des critères objectifs décrivant le logement. Il est établi périodiquement par les pouvoirs locaux des villes où il est implémenté, au niveau de chaque commune / district, sur base des statistiques locales.**

Il sert surtout à mettre en lumière le prix du marché pour des biens similaires. En effet, il s'agit d'une base de données reprenant l'ensemble des loyers non-subsidiés dans les contrats de bail conclus au cours des quatre années précédentes<sup>210</sup>. Il a 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.

<sup>208</sup> Ce qui est également le cas au Pays-Bas (Haffner et al., 2007/

<sup>209</sup> ADEME, 2009.

<sup>210</sup> Haffner et al., 2007/11.

Il 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 (Rent Control Act ou Miethöhengesetz de 1974). 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.**

Le propriétaire-bailleur peut accroître le loyer tant qu'il reste dans la fourchette acceptable et s'il respecte les autres obligations telles que 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. répercussion des nouveaux loyers plus chers dans le Mietspiegel local).

**La gentrification dans certains quartiers populaires n'est pas enrayée par le Mietspiegel. 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.**

**Il existe plusieurs types de 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, elle est souvent simple et sans régression, 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. Cologne 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 est modifié en fonction de travaux de modernisation ou de modification du code de l'urbanisme.

**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 et est basée sur des méthodes scientifiques reconnues (table multicritère extensive et/ou régressions statistiques) sans qu'elles soient précisées officiellement : chaque centre peut adopter sa méthode et l'argumenter. Une fois la méthode de calcul acceptée, elle peut être opposable juridiquement. 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. Vu le coût et la complexité, le Mietspiegel est un modèle statistique souvent réalisé en effectuant une régression statistique sur un échantillon restreint** (ex : pour Munich, il est basé sur 3.000 entretiens) et d'un nombre limité de critères (ex :

utilisation du Akaike Information Criterion pour sélectionner les variables les plus intéressantes et en limiter le nombre).

**Tous les Mietspiegel sont actualisés tous les 2 ans et doivent tenir compte de nouveaux facteurs tous les 4 ans. L'actualisation du Mietspiegel qualifié suit d'office l'index des prix des ménages privés calculé officiellement.**

**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.

**Le Mietspiegel peut 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.**

#### *7.2.2.1.3 Mietspiegel, split incentive et rénovation énergétique*

Dans les critères actuellement utilisés pour déterminer les loyers dans le Mietspiegel, **l'efficacité énergétique des logements n'est pas vraiment prise en considération.**

**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. Suite à la forte hausse des prix des énergies vers 2013, plusieurs associations (Associations de locataires, de défense de l'environnement, etc.) ont réalisé un Bundesweiter Heizspiegel (un « miroir national du chauffage ») et certaines communes en ont fait une version locale, afin que les locataires puissent estimer le coût moyen de chauffage de leur type de logement. Le locataire peut également faire faire gratuitement une estimation de ses coûts de chauffage (Heizgutachten). 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>211</sup>.**

Par ailleurs, certains propriétaires-bailleurs de villes sous pression immobilière comme Berlin semblent 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 exploser 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 pour les bailleurs de pouvoir réaliser des travaux importants et d'accroître les loyers au-delà de ce qu'ils pourraient se permettre.** L'accroissement de loyer demandé en cas de rénovation énergétique +/- ambitieuse étant souvent trop important pour les plus démunis, les 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 (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 les travaux coûteux pour faire partir les occupants sans que ces travaux soient effectivement réalisés ensuite.

---

<sup>211</sup> Wild, R., ?. The eco-Mietspiegel – Initiation of energy residential renewal on local comparative rent. IUT.

**En réaction à ce phénomène de gentrification, deux nouvelles mesures ont été adoptées : 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>212</sup> Le monde associatif craint que ce type de mesures complémentaires soient loin d'être suffisantes pour enrayer le phénomène de gentrification des quartiers sous pression immobilière forte.

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>213</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>214</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 surtout en matière d'amélioration de l'efficacité énergétique notamment des logements dans les villes/quartiers à forte pression immobilière. Les litiges juridiques nécessitent l'imposition de règles complémentaires pour limiter le recours à la justice.

Le eco-Mietspiegel intégrerait un critère d'efficacité énergétique. Il peut être soit lié à la consommation effective (corrigée selon le climat), soit lié au certificat de performance énergétique du logement.<sup>215</sup>

Pour permettre un accroissement de loyer équilibré en cours de location suite à des travaux économiseurs d'énergie, l'ADEME a suggéré pour la France un système tels que les coûts annuels transférés au locataire soient égaux à « 75 % des échéances d'investissement annuelles dans la limite de 75 % des économies d'énergies annuelles (Échéances = échéances de l'investissement pendant la durée de l'emprunt – aides financières – coût des simples mesures de maintenance) ». Les bailleurs privés ont par ailleurs accès à diverses aides notamment des déductions fiscales et un accès à un prêt à taux zéro.<sup>216</sup>

---

<sup>212</sup> Unaffordable cities : Berlin the renters' haven hit by green fog of eco-scams, The Guardian, 11 February 2014.

<sup>213</sup> De Boer and Bitteti, 2014.

<sup>214</sup> De Boer and Bitteti, 2014.

<sup>215</sup> Wild, R., ?. The eco-Mietspiegel – Initiation of energy residential renewal on local comparative rent. IUT.

<sup>216</sup> ADEME, 2009.

### 7.2.2.2 Grilles indicatives des loyers en Régions wallonne et bruxelloise

Au niveau belge, les régions bruxelloise et wallonne ont chacune développé des grilles de référence indicatives des loyers (voir Annexes et [http://spw.wallonie.be/dgo4/site\\_grilleloyers/](http://spw.wallonie.be/dgo4/site_grilleloyers/) pour plus de détail sur leur composition).

En termes d'efficacité énergétique, la grille bruxelloise introduit trois indicateurs (la présence ou non d'un thermostat +11,2€, de vannes thermostatiques +14,3€ ou de doubles vitrages à toutes les fenêtres + 19,6€). La présence des trois éléments ne totalisent en 2011 qu'une valeur supplémentaire de 45,1€ sur le loyer de base, valeur inférieure à celle de la présence d'un lave-vaisselle ... L'influence de travaux améliorant l'efficacité énergétique d'un logement ne sera donc qu'assez minime dans le calcul du loyer de référence. Ils auront globalement plus d'influence sur un petit logement mal localisé et avec peu de confort que sur un logement plus spacieux et confortable dans un quartier moins populaire.

En cas de rénovation énergétique plus ambitieuse, le bailleur risquerait de devoir demander un loyer jugé prohibitif sur base de la grille indicative. Il devrait argumenter et chiffrer les impacts positifs (notamment en matière d'économies d'énergie) pour le locataire pour rendre son logement attractif.

Par ailleurs, cette grille indicative ne servirait a priori qu'à établir le loyer lors d'un nouveau contrat de bail, ce qui ne résout en rien le problème d'une éventuelle adaptation du loyer en cours de bail si les travaux sont réalisés en cours d'occupation.

La grille wallonne quant à elle est nettement plus complexe et inclut un nombre de variables relatives à l'efficacité énergétique plus important (présence d'un thermostat, de vannes thermostatiques, d'une sonde extérieure, de double ou triple vitrages partout, d'isolation thermique des murs / de la toiture ou du plafond / du sol), ainsi qu'une série d'éléments justifiant un loyer moindre ou plus élevé (ex : âge et bon fonctionnement du système de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire, présence d'une chaudière à condensation, maison passive, etc.) mais la valeur attribuée n'est actuellement pas publique.

Cette grille plus complexe devrait offrir plus de possibilités au bailleur pour justifier un accroissement de loyer suite à des travaux améliorant l'efficacité énergétique du logement. Toutefois, la grille n'étant pas exhaustive, le bailleur devra s'assurer d'être en mesure de justifier un éventuel écart de plus de 20% suite aux travaux entrepris. En outre, dans ce cas-ci également, la grille est pensée plus pour fixer le loyer lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail que pour adapter un loyer en cours de contrat.

Comme dans le cas du Mietspiegel allemand, l'introduction d'une grille indicative des loyers devrait vraisemblablement être complétée par une mesure permettant le rapport d'une partie des frais de rénovation (énergétique) sur le loyer, afin notamment d'encourager les travaux économiseurs d'énergie dans les logements loués.

### 7.2.2.3 « Loyer chaud » (S, NL)

**Le principe du « loyer chaud » couvre les principaux coûts liés à l'occupation d'un logement, en général le loyer et les charges énergétiques.** Il est relativement courant au niveau du marché résidentiel locatif suédois.

Si le principe 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'entretien et de la maintenance de son

bien, son application stricte peut engendrer un **'reverse split incentive'** comme évoqué au point 5.1 de ce rapport.

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 qui payaient leur vraie consommation d'énergie. (Gillingham et al., 2012).

Néanmoins, **l'idée du « loyer chaud » peut être élargie 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 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 le point consacré au Green Deal anglais).

Au niveau wallon, la latitude laissée aux AIS en matière de négociation du loyer avec les propriétaires-bailleurs qui leur confient un bien en gestion permet qu'une telle démarche soit entreprise. En cas de rénovation énergétique, plusieurs AIS autorisent un accroissement du loyer perçu à condition qu'il ne dépasse pas les économies d'énergie estimées pour le ménage occupant.<sup>217</sup>

Dans un autre contexte, les 8 entités ex-FRCE de la SWCS 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 (accesspack, ecopack et rénopack). 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>218</sup>

En France, la loi prévoit la possibilité de négocier sous conditions la hausse du loyer en cas d'amélioration de l'efficacité énergétique du logement, mais cette hausse est fixe et forfaitaire, variant de 10€ à 20€ en fonction de la taille du logement (nombre de pièces)<sup>219</sup>. Plusieurs mécanismes pourraient faciliter la prise en considération des économies d'énergie dans un partage 'équitable' du financement de la rénovation énergétique des logements entre bailleurs et locataires. Pour les immeubles de rapport, les copropriétés ou les logements (sociaux) publics groupés, le développement de contrat de performance énergétique (CPE) garantissant l'économie d'énergie sur la durée de l'investissement<sup>220</sup> et la transformation du coût d'investissement en charges opérationnelle suite à ce type de contrat en sont un exemple, développé notamment au point 7.3.2.

<sup>217</sup> Entretien avec Alexandre Borsus, UWAIS, du 27/06/2016.

<sup>218</sup> Entretien avec Bruno Walkiers, SWCS, du 28/09/2016.

<sup>219</sup> Agence Nationale pour l'Information sur le Logement : [www.Anil.org](http://www.Anil.org)

<sup>220</sup> Anagnostopoulos et al., 2015.

### 7.2.3 Fonctionnement des copropriétés (F)

Les copropriétés ont pour particularité de mêler de formes de propriétés différentes au sein du même immeuble, entre les parties purement privatives et les **communs dont la gestion collégiale est généralement organisée par une loi spécifique. Dans plusieurs pays européens cette loi a subi un important remodelage dans les années 2000.**

**Bon nombre de copropriétés privées en France se retrouvent dans un état de délabrement avancé** suite notamment aux blocages de travaux d'entretien ou de rénovation par le **régime juridique** spécifique des copropriétés, par les **intérêts divergents** des différents propriétaires (bailleurs versus occupants, revenus faibles versus plus aisés, ceux qui restent versus ceux qui revendent), par le **manque de formation et d'information** des copropriétaires en la matière et par la **confusion constatée entre la propriété et la copropriété**. La situation est parfois dramatique (la copropriété étant parfois déclarée insalubre) dans quelques copropriétés concentrant des ménages à faibles revenus, tant locataires que propriétaires-occupants (selon Worms/ANIL 2005/32-33, il s'agirait d'une spécificité française). **La revente d'anciens appartements sociaux semble être à l'origine de nombreux cas de copropriétés en difficulté** : conflits fréquents entre bailleur historique devenu syndic et copropriétaires, vétusté des immeubles, copropriétaires pauvres (Norris & Shield 2007).<sup>221</sup>

Une autre cause de blocages aux travaux, qui semble être commune aux copropriétés de différents pays européens, réside dans la **difficulté de recouvrement des impayés auprès de copropriétaires impécunieux**.<sup>222</sup>

Ce problème de délabrement des copropriétés ne concerne pas que la France : il est évoqué dans d'autres pays comme les Etats-Unis, le Canada, l'Ecosse, certains pays européens de l'est et depuis 2013 en Espagne.

Pour tenter de remédier aux difficultés des copropriétaires à faire voter des travaux de rénovation notamment énergétiques, **la loi française sur le fonctionnement des copropriétés a été modifiée** (ex : passage d'un vote à majorité simple des travaux d'efficacité énergétique ; création d'un fonds travaux sur un compte bancaire spécifique et mise en place d'un Plan d'épargne copropriété défiscalisé et ouvrant le droit à certaines aides spécifiques) **et plusieurs dispositifs d'aides spécifiques mis sur pied en complément des aides individuelles**.

En Belgique la loi régissant le fonctionnement des copropriétés est restée compétence fédérale. Une étude menée conjointement par les Universités de Liège et de Gand est actuellement en cours pour analyser une éventuelle réforme de cette loi. Nous ne discuterons donc pas plus de ce point dans ce rapport.

En complément à cette modification de loi en France, divers dispositifs et mécanismes d'aide ont été dédiés spécifiquement aux copropriétés comme :

---

<sup>221</sup> Simon, 2015.

<sup>222</sup> Simon, 2015/9. Selon les pays, une copropriété peut être déclarée en faillite alors que dans d'autres comme la France, cette possibilité n'existe pas. Les cas de copropriétés françaises surendettées sont probablement liés à cet état de fait.

- **un registre d'immatriculation des copropriétés** introduit par la loi ALUR et confié à l'Agence nationale de l'habitat (Anah)<sup>223</sup> (ce type de registre existe théoriquement en Belgique puisque toute copropriété se doit d'être enregistrée à la Banque Carrefour des Entreprises, mais comme nous le verrons plus loin, cette obligation est loin d'être respectée et les informations récoltées plus que lacunaires) ;
- **une obligation d'audit énergétique** avant 2017 pour les copropriétés de plus de 50 lots<sup>224</sup>, à partir de 2017 obligation de se prononcer sur un audit technique global ;
- **des aides dédiées aux copropriétés** comme un eco-prêt à taux zéro mobilisable par le syndic et ne nécessitant pas une garantie solidaire, ou les subsides Copro Durable de l'ADEME ;
- **des sites internet d'information et de sensibilisation dédiés aux copropriétés** (ex : Plateforme Copropriété) ;
- **des outils spécifiques** (ex : un guide méthodologique de la rénovation énergétique réalisé dans le cadre du projet européen LEAF – Low Energy Apartment Future<sup>225</sup> ; diagnostics simples de santé financière<sup>226</sup> ou de consommation énergétique, etc.) cherchant tant à sensibiliser les copropriétaires qu'à les mobiliser vers une meilleure gestion ou une rénovation énergétique de leur immeuble.

Plus récemment, des **initiatives locales telles que le Dispositif « MurMur » de Grenoble-Alpes Métropole ou le projet Energie Posit'If ont été mise en œuvre pour offrir une solution spécifique aux copropriétés.**

Le projet Energie Posit'If, développé plus avant au point 7.3.2, offre une solution « clé en main » sur le plan de l'accompagnement technique et financier des copropriétés souhaitant améliorer l'efficacité énergétique de leur(s) immeuble(s).

Nous ne donnerons donc ci-après qu'une brève description du dispositif « MurMur ».

#### 7.2.3.1 *Le dispositif « MurMur »*

Le dispositif « MurMur » a été mis sur pied en 2010 par une collectivité locale dans le cadre de son plan Air Climat et appliqué dans 70 communes de ou partenaires de l'agglomération grenobloise. Le double but poursuivi était de soutenir les logements collectifs et les copropriétés construites entre 1945 et 1975 à engager des travaux de **rénovation thermique** et de **lutter contre la précarité énergétique**. Le budget consacré provenait de diverses sources publiques (Grenoble métropole, Anah, etc.). Au niveau des résultats engrangés et des impacts de l'initiative, la fiche Resolis sur le dispositif mentionne<sup>227</sup> :

- Impacts quantitatifs :

<sup>223</sup> ANAH, 2016. Le registre d'immatriculation des copropriétés – un outil très attendu. Actualités du 27 octobre 2016.

<sup>224</sup> [http://www.leparticulier.fr/jcms/p1\\_1564289/copropriete-audit-energetique-preparez-vous-des-maintenant](http://www.leparticulier.fr/jcms/p1_1564289/copropriete-audit-energetique-preparez-vous-des-maintenant)

<sup>225</sup> LEAF, 2016. Réaliser des travaux d'économie d'énergie en copropriété - Guide méthodologique. Fédération des Agences Locales de maîtrise de l'Énergie et du climat. 21p., [www.lowenergyapartments.eu](http://www.lowenergyapartments.eu)

<sup>226</sup> Voir par exemple: <http://www.actioncoproprietaires.org/actualites/evaluez-l-etat-de-sante-de-votre-copropriete.html>

<sup>227</sup> RESOLIS, 2015. Dispositif « MurMur » de Grenoble-Alpes Métropole : favoriser la rénovation thermique des copropriétés.

- 4.467 logements, soit 84 copropriétés, ont voté des travaux de réhabilitation thermique (10 progressives, 14 exemplaires, 60 complètes) ;
- Aides financières : en moyenne, 3.000€ par logement versés par Alpes Métropoles, auxquels s'ajoutent des aides complémentaires pour 25% des propriétaires (couvrant jusqu'à 90% des travaux) ;
- Reste à charge pour les ménages : entre 1.000€ pour les plus modestes et 11.500€ pour les plus aisés ;
- 176 copropriétés et 9.650 logements ont bénéficié d'une information de l'ALEC grâce au numéro mis en place au démarrage du dispositif ;
- Un public assez modeste : en moyenne 54,7% de propriétaires occupants, dont 21 % de PO modestes et 32 % de PO très modestes (plafonds de ressources de l'Anah)
- Impacts qualitatifs : retours positifs des artisans et entreprises : évolution de la mentalité sur les travaux de rénovation thermique, développement de nouveaux marchés, amélioration de la formation, augmentation des opportunités de chantier

### 7.3 Régulation et nouveaux types de contrat

Au niveau des pistes de solution au « split incentive » figurent également des mesures réglementaires plus souples qui prennent la forme généralement de contrats entre divers intervenants.

Nous évoquons dans cette catégorie les systèmes de remboursement d'emprunt spécifiques à l'amélioration de l'efficacité énergétique des logements tels que les systèmes 'on-bill repayment' actifs aux Etats-Unis et jusqu'il y a récemment au Royaume-Uni (le Green Deal), les services intégrés d'efficacité énergétique ('one-stop-shop') offrant un accompagnement à la fois technique et financier des projets, ou l'(auto-)rénovation accompagnée qui cherche à accroître l'efficacité énergétique de logements tout en formant de la main d'œuvre peu qualifiée ou des demandeurs d'emploi pour le secteur de la rénovation énergétique.

#### 7.3.1 On-bill repayment (USA, UK)

##### 7.3.1.1 Introduction

Une manière de résoudre le 'split incentive' entre propriétaires-successifs ou propriétaire-bailleur et locataire a été d'imaginer un système de financement par prêt qui n'est plus attaché à l'occupant ou au propriétaire du bien en personne mais plutôt attaché au bien lui-même. Le remboursement de l'emprunt s'effectue par le propriétaire/l'occupant du moment sur base d'une facture attachée au logement ('on-bill repayment').

Deux exemples emblématiques de ce type de système ont été développés et mis en œuvre dans des pays anglo-saxons : les 'PACE' aux USA<sup>228</sup> et le 'Green Deal' au Royaume-Uni.

Le système **PACE** aux USA se base sur une **taxe foncière** et touche donc les propriétaires successifs, tandis que le **Green Deal** associait l'emprunt au compteur électrique et au **paiement de la facture d'électricité**. Dans ce dernier cas, ce sont les occupants successifs du logement (locataires ou propriétaires) qui prennent en charge le remboursement de l'emprunt initial.

---

<sup>228</sup> Property-Assessed Clean Energy programs (<http://energy.gov/eere/slsc/property-assessed-clean-energy-programs>)

Le système américain ne résolvant pas spécifiquement le dilemme propriétaire-locataire et étant développé dans un contexte très différent de celui de la Région wallonne, nous nous sommes focalisés sur le Green Deal.

### 7.3.1.2 Le Green Deal

#### 7.3.1.2.1 Contexte

Le Green Deal est un des instruments liés aux objectifs du **Energy Act de 2011**, document stratégique visant notamment la rénovation de 14 millions de logements d'ici à 2020 et 25 millions d'ici 2030<sup>229</sup>. Le Energy Act s'est doté<sup>230</sup> :

- d'un paquet de mesures de type régulation pure ( le « bâton ») ciblant le marché résidentiel locatif :
  - 2016 : interdiction faite aux propriétaires-bailleurs de refuser une demande « raisonnable »<sup>231</sup> du locataire en termes d'amélioration de l'efficacité énergétique du logement ;
  - avril 2018 : interdiction de mettre sur la marché locatif résidentiel des biens dont la performance énergétique est trop faible (niveau G et F des certificats PEB) ;
- d'un paquet d'incitants financiers (la « carotte ») :
  - le Green Deal ciblant le marché résidentiel et le tertiaire ;
  - le programme ECO reposant sur une obligation des fournisseurs d'énergie pour payer des travaux d'efficacité énergétique aux ménages vulnérables ou habitant un logement difficile à rénover ;
  - un nouveau système fiscal incitatif actif du 07/2014 au 03/2017 pour les propriétaires-bailleurs.

#### 7.3.1.2.2 Caractéristiques

Le Green Deal couple un **instrument financier** (l'attribution d'un prêt de **maximum 10.000 £** sur **25 ans au plus** par un acteur privé), un **instrument d'information** (via la réalisation d'un audit préalable) et un **instrument d'accompagnement** (par la mise en réseau de professionnels certifiés). Il s'agit donc d'un instrument hybride, à vocation financière. Il cible les ménages (**marché résidentiel**) et les **locaux commerciaux**.

Le mode de remboursement est relativement innovant puisqu'il repose à la fois sur la facture électrique ('**on-bill repayment**') et sur les économies d'énergie théoriques que l'investissement génèrera (mécanisme '**pay-as-you-save**'). Cette dernière logique est d'ailleurs poussée à son extrême puisque seuls sont autorisés les investissements dont le remboursement global (capital + intérêts) pourra être couvert par les économies théoriques sur la facture énergétique ('**Golden Rule**')<sup>232</sup>.

**Pour les ménages vulnérables ou habitant un logement difficile à rénover, le programme ECO peut venir en complément du Green Deal et financer les travaux identifiés.**

Les **acteurs certifiés** mis en réseau dans le Green Deal sont<sup>233</sup> :

---

<sup>229</sup> Héraud, 2013.

<sup>230</sup> Warren, 2014.

<sup>231</sup> Le terme "raisonnable" s'apprécie en fonction du mécanisme Green Deal et des solutions qu'il propose.

<sup>232</sup> Economies estimées sur base de la première année suivant la réalisation des travaux, et selon une méthodologie officiellement reconnue (Energy and Climate Change Committee, 2015).

<sup>233</sup> Harrison, 2011.

- les **accréditeurs** ('Green Deal assessors'): ils sont en charge de l'audit préalable et de la suggestion du bouquet de travaux respectant les conditions du Green Deal (cf. Golden Rule) qu'ils synthétisent dans un rapport, le 'Green Deal advice report';
- les **fournisseurs** ('Green Deal providers'): ils établissent le plan de financement des travaux retenus sur base du rapport des accréditeurs et concluent le contrat d'emprunt auprès de la '**Green Deal finance company**', une entité juridique sans but lucratif réunissant des financements tant publics que privés;
- les **installateurs** : ce sont les professionnels en charge des travaux chez le demandeur.

Le mécanisme est très **complexe** et a requis **plusieurs années de travaux préparatoires** avant son **lancement officiel en 2013**, notamment sur le plan juridique pour mettre sur pied les garanties et les protections du consommateur adéquates, absolument nécessaires au bon fonctionnement du mécanisme.<sup>234</sup>

#### 7.3.1.2.3 *Efficiences – efficacité*

Dès juillet 2015, donc après seulement 2,5 ans d'existence, le DECC (Department of Energy and Climate Change) a annoncé la **fin du financement du Green Deal vu son faible succès auprès du public ciblé par rapport aux objectifs fixés**.<sup>235</sup>

Sur sa première année d'existence en 2013, le Green Deal a enregistré 117.454 audits ('Green Deal assessments'), soit un taux de pénétration moyen du marché de seulement 0,5%. Le mécanisme a eu un léger sursaut en 2014 pour retomber assez rapidement début 2015. Par ailleurs, seul 1% de ces audits se sont traduits par une réalisation effective des travaux par la suite, portant le taux de pénétration effectif du mécanisme complet à un niveau ridiculement bas.

#### 7.3.1.2.4 *Critiques liées à l'échec du système*

Le **mécanisme repose sur le secteur privé**. Dès lors trois inconvénients majeurs ont été relevés :

- le **taux du prêt** octroyé était donc relativement **élevé** (7%, voire même 8% à 10% en tenant compte des frais administratifs liés à la procédure<sup>236</sup>) par rapport à d'autres solutions de financement disponibles sur le marché ;
- malgré l'objectif de découpler le système de financement de la capacité de remboursement classique des ménages en fonction de leurs revenus (cf. mécanisme 'pay-as-you-save'), le secteur privé a limité son risque en réalisant tout de même un '**credit check**' préalable des demandeurs sur base de leurs revenus ;
- le **manque de confiance** dans les différents intervenants car le but premier reste de faire des affaires et non de rendre service.

L'introduction de la '**Golden Rule**', couplée à la réglementation d'un niveau minimal d'efficacité énergétique à atteindre pour les logements résidentiels locatifs,

- a **concentré les efforts sur les investissements directement rentables et peu ambitieux** ('low hanging fruits'), risquant dès lors de compromettre la rentabilité, voire même la faisabilité, de futurs investissements

---

<sup>234</sup> Harrison, 2011.

<sup>235</sup> Yeo, 2015.

<sup>236</sup> Marchand et al., 2015.

- **ne dégageait pas de montants suffisants** (surtout en période de tarifs énergétiques bas et avec un taux d'intérêt élevé appliqué à l'emprunt) pour réaliser la plupart des investissements envisagés.

Le Green Deal ne portait que sur les travaux économiseurs d'énergie sans se soucier des autres travaux de rénovation concomitants. Le **manque de cohérence entre les aspects rénovation et efficacité énergétique** a rendu la gestion des travaux, souvent réalisés par des intervenants différents, très complexe et sujette à disfonctionnement.

Malgré la mise en réseau de différents acteurs professionnels certifiés, le Green Deal semble très souvent ne **pas jouer la carte du guichet unique espéré** par les candidats. Il s'avère, en effet, que pour beaucoup, une démarche proactive est nécessaire pour trouver l'interlocuteur de l'étape suivante<sup>237</sup>. En l'absence d'un « chef d'orchestre » central qui permette de suivre le ménage pas-à-pas à chaque étape de son projet, il semble que les intérêts particuliers des opérateurs privés ne permettent pas cette mise en réseau effective et le passage harmonieux du dossier vers les interlocuteurs de la phase suivante.

Par ailleurs, **l'audit préalable obligatoire était payant** (aux alentours de 120€) et n'était pas toujours remboursé ou inclus dans le prêt Green Deal. Ce point est considéré comme un obstacle majeur à l'accessibilité du mécanisme pour les ménages plus défavorisés.

Au niveau du **dilemme propriétaire-locataire**, la conclusion d'un contrat Green Deal par le locataire nécessitait non seulement **l'accord** du propriétaire puisque les travaux sont réalisés sur son bien (or, aucune instance de discussion ou de négociation n'est prévue pour faciliter la demande), mais ne nécessitait également **aucun apport financier complémentaire** de ce dernier alors que les travaux accroîtraient la valeur du bien<sup>238</sup>. Par ailleurs, les **propriétaires-bailleurs se sont montrés assez réticents** malgré le fait que l'emprunt puisse être contracté par leur locataire, car ils craignaient d'autre part de devoir **assumer la charge de remboursement en cas de vide locatif** entre deux contrats de bail, mais aussi de voir leur **bien stigmatisé** sur le marché locatif suite à l'existence d'un emprunt attaché que tout locataire n'était pas spécifiquement prêt à endosser.

#### *7.3.1.2.5 Eléments de réflexion en cas de transposition à la Région wallonne*

Le mécanisme de remboursement via la facture d'électricité est interpellant dans le contexte wallon où les procédures en cas de défaut de paiement prévoient entre autres le placement d'un limiteur de puissance et d'un compteur à budget. Sachant également que ces procédures sont régionalisées, les fournisseurs risqueraient d'être confrontés à trois systèmes différents, et les coûts administratifs de mise en œuvre par rapport au marché potentiel risqueraient d'être particulièrement élevés. **Une transposition du mécanisme 'on-bill repayment' sur base d'une facture énergétique semble difficilement réalisable en Wallonie.**

**L'élément intéressant par contre réside dans la possibilité d'accroître la capacité de remboursement, notamment pour des ménages plus démunis, en tenant compte des économies potentielles sur la facture énergétique.** En effet, malgré le 'credit check' des candidats, le mécanisme Green Deal était théoriquement accessible à 30% en moyenne des ménages qui n'avaient pas accès à une forme de crédit plus traditionnelle. Ce mécanisme est donc un mode de financement plus inclusif que le crédit

<sup>237</sup> DECC, 2014.

<sup>238</sup> Eadson et al., 2013.

traditionnel.<sup>239</sup> Si le respect de la Golden Rule semble une mesure trop stricte, permettre qu'une partie de l'emprunt soit couvert par ces économies ('pay-as-you-save') serait à encourager. Il faut noter à ce sujet qu'à l'échelle wallonne, les 8 entités ex-FRCE qui octroient des ecopacks ou rénopacks pour le compte de la SWCS utilisent un module d'estimation des économies d'énergie afin d'accroître la capacité de remboursement des ménages les plus démunis qui font appel à elles.<sup>240</sup>

L'audit préalable obligatoire permet d'avoir une vue d'ensemble des travaux à réaliser mais d'après les critiques émises, il devrait être peu coûteux, voire gratuit pour les plus démunis, ou tout au moins compris dans le coût global des travaux réalisés ensuite. Le coût d'un audit complet ne peut toutefois être minime (prix moyen 650 €) car il demande un travail d'au moins une journée (relevé complet du logement et des systèmes, encodage et réalisation des recommandations) et des explications (+/- 2 h). Il pourrait par contre être repris dans le plan d'investissement puisqu'il en est la pièce maîtresse de ce dernier (cf. calcul des investissements et des temps retours de chaque travaux). Il pourrait par ailleurs être subsidié à un taux plus élevé pour amorcer la réflexion.

Par ailleurs, les candidats ont besoin de conseils plus personnalisés et adaptés à leur situation particulière pour être en mesure de passer à l'étape suivante. Ce passage serait grandement facilité par l'existence de guichets uniques capables de traiter le dossier de A à Z, quitte à faire appel au réseau d'acteurs, pour le client.

Envisager les travaux d'efficacité énergétique séparément ne correspond pas à la réalité de terrain et se heurte dès lors à une multitude d'obstacles issus de ce « saucissonnage » abstrait. Travailler sur base d'un projet global de rénovation, incluant les aspects d'efficacité énergétique, est primordial.

**Le dilemme propriétaire-locataire est nettement plus complexe à résoudre que de « simplement » attacher un emprunt pour investissement économiseur d'énergie au logement, à charge de l'occupant**, qui bénéficie des économies et du confort. La **médiation** entre les deux protagonistes semble essentielle, de même qu'une **répartition équilibrée de la charge financière** de l'investissement entre le locataire (facture énergétique réduite, confort accru) et le propriétaire (plus-value sur son bien).

La crainte du **vide locatif** dans le système Green Deal serait solutionner dans le cas d'une **délégation de la gestion locative à un organisme spécialisé comme les AIS** qui disposent d'une liste d'attente de candidats locataires et assument entièrement le coût du vide locatif à la place du propriétaire-bailleur.

### 7.3.2 Service (public) intégré d'efficacité énergétique - Tiers financement / investissement et contrat de performance énergétique

On parle de service intégré ou de « guichet unique » lorsque l'ensemble des éléments d'un projet de rénovation (énergétique) - qu'il s'agisse d'aspects techniques, de montage financier, d'accompagnement dans les démarches administratives, de soutien social, de contact avec les professionnels du secteur - peut être traité par, voire même entièrement délégué, à un interlocuteur unique.

<sup>239</sup> Energy and Climate Change Committee, 2015.

<sup>240</sup> Entretien SWCS du 26/09/2016.

### 7.3.2.1 Société d'Economie Mixte Energies Posit'If (F)<sup>241</sup>

En 2012, la Région Île-de-France a adopté une **politique Energie-Climat renforcée** visant notamment à réduire de 17% ses consommations énergétiques d'ici 2020 dans le secteur résidentiel. Cet objectif se traduit en pratique par la **nécessité de rénover 125.000 logements par an dont 30.000 au niveau BBC** (basse consommation correspondant à une consommation énergétique après travaux de 104 kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>/an).<sup>242</sup>

La SEM Energies Posit'If est **partenariat public-privé** créé en 2012 **proposant logements collectifs de type logement social, ainsi qu'aux copropriétaires et copropriétés privées** de la Région Île-de-France (environ 12 millions d'habitants) un **service intégré** - cherchant à réduire les coûts de transaction - d'accompagnement en matière de **rénovation énergétique ambitieuse 'facteur 4'** (60% à 75% d'économies d'énergie) **et d'énergies renouvelables**. L'objectif est d'atteindre le label de rénovation basse énergie BBC.<sup>243</sup> L'action se veut également un **outil de lutte contre la précarité énergétique** grâce notamment à l'activation des aides spécifiques 'Habiter Mieux' de l'ANAH<sup>244</sup> destinées aux ménages aux revenus précaires.

Les sources de financement sont variées (établissements financiers, propriétaires fonciers, fonds d'investissements) ainsi que les instruments utilisés (capitaux et fonds propres, prêts, subsides, certificats blancs).

La cible du mécanisme constitue environ 47% du parc des logements collectifs de la région, essentiellement les immeubles collectifs ayant un certificat de performance énergétique E, F ou G (soit une consommation énergétique autour de 230 à 450 kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup> par an).<sup>245</sup>

Le projet bénéficie d'une aide européenne MLEI-PDA (rebaptisé Programme Horizon 20-20) pour son développement. La **SEM bénéficie du programme de 400 M€ de prêt ouvert par la BEI réservé aux outils de tiers- financement mis en place par les régions**. « *Ce prêt sera garanti par le Fonds Européen pour les Investissements Stratégiques (FEIS)*<sup>246</sup>. Dans ce cadre **Énergies POSIT'IF** devrait disposer d'une ligne de crédit de 100 M€ lui permettant de mettre en oeuvre son plan d'affaires. La BEI conditionne son prêt à la satisfaction par la SEM des conditions de l'autorisation de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR). »<sup>247</sup>

Le service intégré porte notamment sur les aspects techniques, le montage financier et la possibilité d'agir en tant que tiers financeur (en fonds propres ou en recherchant des financements complémentaires au nom de la copropriété). **L'offre de tiers financement, prévue dans le projet**

<sup>241</sup> CITYinvest, 2016. Fiche de description de la SEM Energies Posit'If.

<sup>242</sup> SEM Énergies POSIT'IF, 2015. Rapport annuel d'activités.

<sup>243</sup> kWh<sub>ep</sub> = kWh équivalent pétrole ; INFINITE Solutions, Financing schemes increasing energy efficiency and renewable energy use in public and private buildings, pp32-36.

<sup>244</sup> Agence Nationale de l'Habitat

<sup>245</sup> Berthier J., 2013. Société d'Economie Mixte Energies POSIT'IF : Promouvoir, Organiser, Soutenir et Inventer la Transition énergétique en Ile-de-France. 13p.

<sup>246</sup> Selon le site web Energies-Cités (Prêts et garanties FEIS pour les projets à faibles émissions de carbone des régions françaises), la FEIS a déjà soutenu plus de 60 projets mais fin mai 2016 2017 aucune ville et seulement quelques régions avaient réussi à bénéficier du Plan Juncker, notamment la SEM Energies Posit'If, la Région Picardie (voir la SPEE Picardie Pass Renovation), et le Grand Londres (UK) pour des projets d'amélioration de l'efficacité énergétique du bâti.

<sup>247</sup> SEM Énergies POSIT'IF, 2015. Rapport annuel d'activités.

initial<sup>248</sup>, est actuellement gelée<sup>249</sup>. Outre la publication du décret d'application et de son arrêté permettant de tels opérations de tiers financement, l'autre obstacle a levé consiste à trouver un établissement qui accepte de cautionner les opérations de tiers financement portées par la SEM (cf. obligation légale de caution à souscrire par le syndicat de copropriété pour une opération d'emprunt collectif ou de tiers financement). Ce blocage peut s'apparenter à une crainte du secteur bancaire face à ce qu'il peut percevoir comme une concurrence par rapport à ses propres activités (cf. les sociétés de caution sont des filiales de banques).<sup>250</sup>

Généralement 50% du montant de l'investissement est supporté par les copropriétaires individuellement en autofinancement, 15% est couvert par les subventions et 35% par les apports complémentaires de Energies Posit'If.

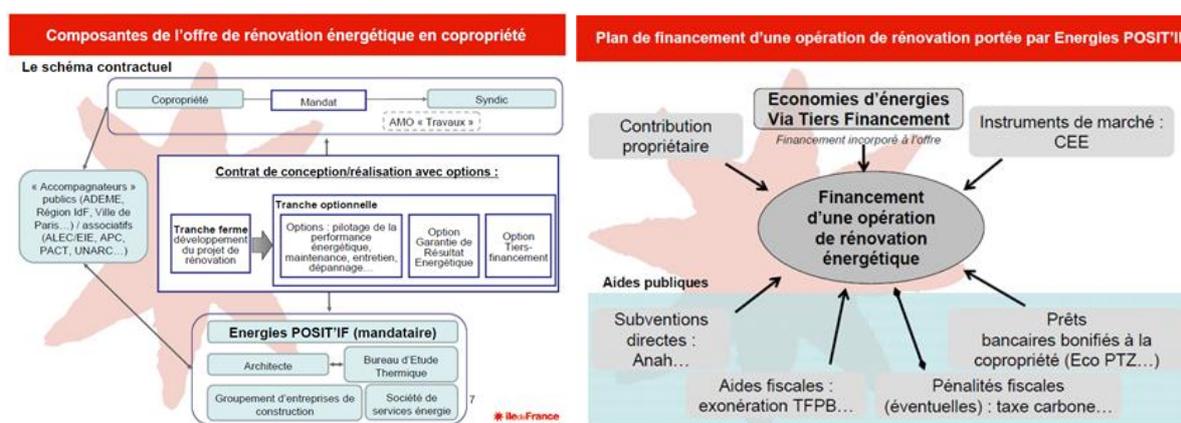


Illustration 5 : Le schéma contractuel (gauche) et le plan de financement d'une opération (droite) de la SEM Energies Posit'If (Berthier, 2013)

La SEM travaille sur **base de relations contractuelles directes avec garantie de résultat en option sous la forme de contrat de performance énergétique (CPE)**. Les économies d'énergie garanties servent à financer en grande partie les travaux mais une charge complémentaire ou un allongement de la durée du contrat conclu avec la copropriété est nécessaire pour financer les travaux de type amélioration patrimoniale (ex : ascenseurs, accès PMR, etc.).<sup>251</sup>

Elle a nécessité un **délais de mise en œuvre très long** et fonctionne grâce à une **équipe relativement importante (10 ETP)**. Les fonds propres tournent autour de **10 millions €**.

Les premiers projets accompagnés atteignent progressivement le stade du vote des travaux ou de la mise en œuvre des travaux votés. La mise en œuvre est lente notamment suite au processus de décision en copropriété qui met en moyenne 3 à 4 ans entre les premiers questionnements et le vote des travaux de rénovation.

<sup>248</sup> Berthier, 2013.

<sup>249</sup> « Pour proposer son offre de tiers-financement aux copropriétés, Energies POSIT'IF doit encore satisfaire aux règles d'autorisation d'exercice de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) découlant des futurs décret et arrêté.. En l'état actuel des projets de dispositions du décret et de l'arrêté, il est vraisemblable que l'autorisation de l'ACPR sera conditionnée au respect d'un ratio fonds propres/dette compris entre 7 à 10 % dans la logique de la réglementation bancaire dénommée Bâle III. » (SEM Énergies POSIT'IF, 2015. Rapport annuel d'activités).

<sup>250</sup> Actu Environnement.com du 18/07/2016. Rénovation énergétique : le tiers financement difficile à mettre en place.

<sup>251</sup> Berthier, 2013

Sur le plan des résultats sur la période 2013-2015, la SEM Energies Posit'If a signé **22 contrats avec des copropriétés** dont 3 missions de travaux, 10 missions de conception et 9 missions d'audit global. **Environ 3.300 logements** sont sur le chemin de la rénovation BBC<sup>252</sup>, or l'objectif à atteindre est de 30.000 par an. Le dispositif devra donc capitaliser sur ces projets pilotes pour monter en puissance et atteindre un niveau de massification de ses projets.

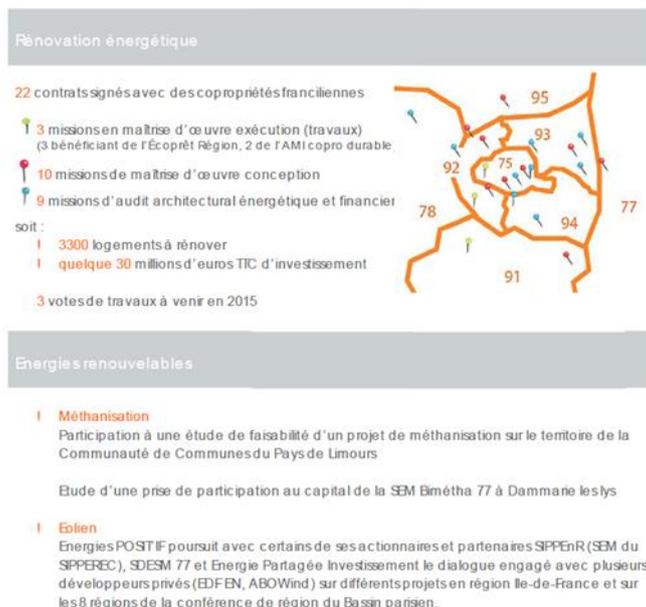


Illustration 6 : Résultats engrangés par la SEM Energies Posit'If sur la période 2013-2015 (Rapport d'activités SEM Energies Posit'If 2015)

Le premier projet concret en phase de réalisation des travaux porte sur la copropriété Lançon-Rungis. Un dossier de presse de 20 pages décrit le cheminement suivi et les principaux éléments et modalités du projet : [http://conseils.xpair.com/actualite\\_experts/renovation-bbc-copropriete-lancon-rungis.htm](http://conseils.xpair.com/actualite_experts/renovation-bbc-copropriete-lancon-rungis.htm). Globalement les travaux coûteront **33.000€ tout compris par appartement** dont plus de **50% couverts par des aides financières publiques**. Les gains d'énergie sont estimés à plus de **60% après travaux**.

### 7.3.2.2 SPEE Picardie Pass Renovation

L'initiative SPEE Picardie (Service Public local de d'Efficacité Energétique), la première du genre, a été promue en 2013. Elle s'inscrit dans les objectifs que la région Picardie s'est fixés dans son **Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie 2020 et 2050**, visant à la fois une **réduction de la consommation d'énergie, une réduction de la précarité énergétique et la relance de l'économie locale dans la filière du bâtiment**.<sup>253</sup> Plus spécifiquement, elle cible :

- « une *rénovation thermique massive des habitations* ;
- *tester des mécanismes de financement qui lèvent les obstacles du paiement anticipé (par exemple : financement par des tiers) et de la logique actuelle de financement pratiquées par les banques commerciales (les banques ne sont pas utilisées pour faire des investissements dans l'efficacité énergétique, elles pratiquent des taux d'intérêt élevés en raison du risque perçu et exigent des garanties complémentaires ....)* ;

<sup>252</sup> SEM Énergies POSIT'IF, 2015. Rapport annuel d'activités.

<sup>253</sup> SPEE Picardie Pass Rénovation. Réalisations 2016. Plan bâtiment durable. 3 p.

- *niveau substantiel de création d'emplois ;*
- *organiser la chaîne des sous-traitants professionnels pour assurer un niveau minimum de performance énergétique ;*
- *élaborer une approche intégrée fondée sur la qualification des entrepreneurs locaux ;*
- *lever les obstacles au développement des projets de rénovation énergétique ;*
  - *faire appel aux experts locaux en conseils et en travaux ;*
  - *proposer un audit thermique et des conseils aux ménages ;*
  - *proposer une solution de financement ;*
  - *accompagner les propriétaires pendant et après les travaux.* »<sup>254</sup>

La SPEE est une **agence régionale publique**<sup>255</sup> qui repose également sur un **partenariat public-privé**. Le mécanisme Pass Rénovation est un établissement public dédié (une **régie**) chargé d'animer et de piloter l'ensemble de l'opération.

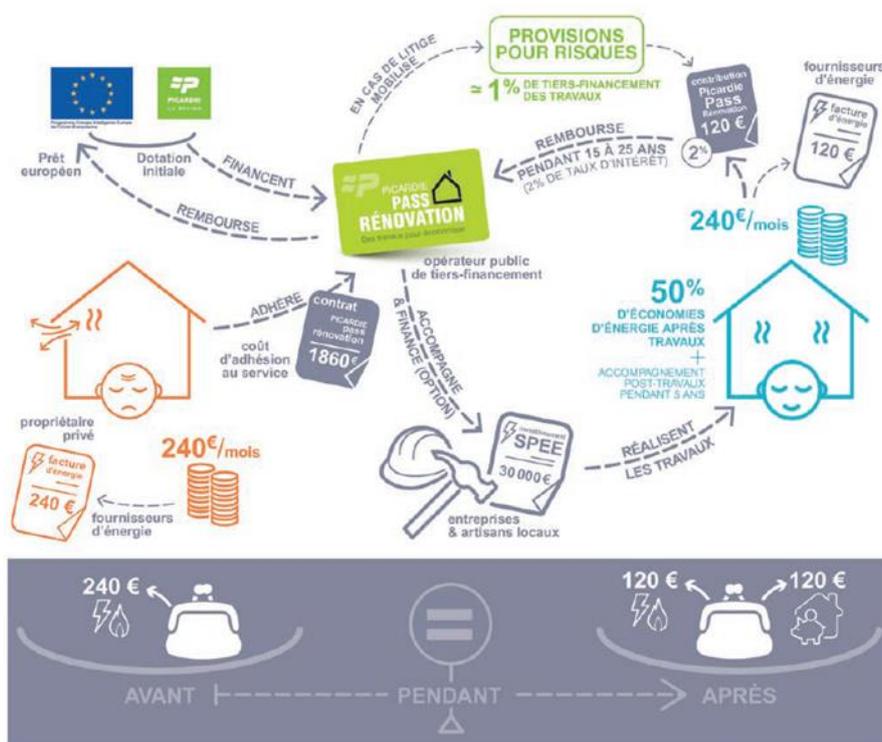


Illustration 7 : Fonctionnement du mécanisme de tiers financement développé par la SPEE Picardie ([www.pass-renovation.picardie.fr/wp-content/uploads/sites/11/.../MiniDP\\_PPR.pdf](http://www.pass-renovation.picardie.fr/wp-content/uploads/sites/11/.../MiniDP_PPR.pdf))

Le SPEE Picardie Pass Rénovation est destiné à **offrir un accompagnement intégré**, à la fois technique et financier, visant uniquement **l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments résidentiels (logements individuels, copropriétaires privés et parc communal locatif)**. Le service s'adresse tant aux **propriétaires-occupants** qu'aux **baillleurs, sans conditions d'âge ni de revenus**.<sup>256</sup> Les **instruments financiers mobilisés sont relativement classiques** et ne reposent que sur les fonds propres, les prêts et subventions, ainsi que les certificats blancs.

<sup>254</sup> CITYnvest, 2016. Fiche de description de la SPEE Picardie

<sup>255</sup> Sa forme juridique est celle d'un établissement public local à caractère industriel et commercial (EPIC).

<sup>256</sup> SPEE Picardie Pass Rénovation. Réalisations 2016. Plan bâtiment durable. 3p.

**La formule du tiers-financement s'applique à tous les projets, offrant une alternative au financement bancaire<sup>257</sup>. Suite à l'opposition du secteur bancaire, la SPEE a en effet abandonné son rôle de facilitateur et ne travaille plus que sur base de relations contractuelles directes** en sous-traitant les travaux directement aux entrepreneurs et aux partenaires locaux<sup>258</sup>. **A terme, la solution de prêt de tiers-financement de la SPEE devrait s'autofinancer grâce aux économies d'énergie réalisées sur une longue période. La SPEE intègre un suivi personnalisé des consommations d'énergie sur une période de 5 ans après la réalisation des travaux** pour aider les propriétaires et copropriétaires à optimiser leur investissement et prévenir un éventuel effet rebond<sup>259</sup>.

Le **tissu local est mobilisé** à la fois pour les échanges d'informations mais également pour la promotion des outils spécifiques développés par chacun (ex : avec Gaz Réseau Distribution France et son programme RénoGaz, réseaux professionnels locaux en BTP, opérateurs de terrain).<sup>260</sup> Un **programme de formation des entrepreneurs locaux (PRAXIBAT) est associé** à l'initiative et rassemble 17 écoles et centres de formation technique.

La SPEE ambitionne dans un premier temps (phase pilote jusque fin 2017):

- de rénover **2.000 habitations sur une période de 3 ans** et de cibler **entre 50 et 75 % d'économies d'énergie grâce à un investissement de 50 millions d'euros**
- de créer **33 emplois directs et 650 emplois indirects dans le secteur de la construction.**

**Au cours des cinq prochaines années, l'objectif sera porté à 13.000 rénovations par an**(10.000 dans le privé et 3.000 dans le logement social), pour un investissement de **300 millions d'euros et la création de 3.500 emplois** dans le secteur de la construction.<sup>261</sup>

**Plusieurs opérations sont centralisées** afin de permettre les économies d'échelle (ex : ingénierie financière, marketing, etc.), **d'autres sont locales** pour assurer notamment le suivi des projets, les contacts avec la clientèle ou gérer les partenariats locaux.

---

<sup>257</sup> Les comportements de consommation peuvent miner les économies d'énergie attendues (effet rebond) en compensant les gains de performance énergétique par une consommation accrue des ressources. ([www.pass-renovation.picardie.fr/wp-content/uploads/sites/11/.../MiniDP\\_PPR.pdf](http://www.pass-renovation.picardie.fr/wp-content/uploads/sites/11/.../MiniDP_PPR.pdf))

<sup>258</sup> CITYinvest, 2016.

<sup>259</sup> ([www.pass-renovation.picardie.fr/wp-content/uploads/sites/11/.../MiniDP\\_PPR.pdf](http://www.pass-renovation.picardie.fr/wp-content/uploads/sites/11/.../MiniDP_PPR.pdf))

<sup>260</sup> <http://www.grdf.fr/entreprises/politiques-energetiques/grdf-partenaire-du-spee-et-son-picardie-pass-renovation>

<sup>261</sup> CITYinvest, 2016. Fiche de description de la SPEE Picardie

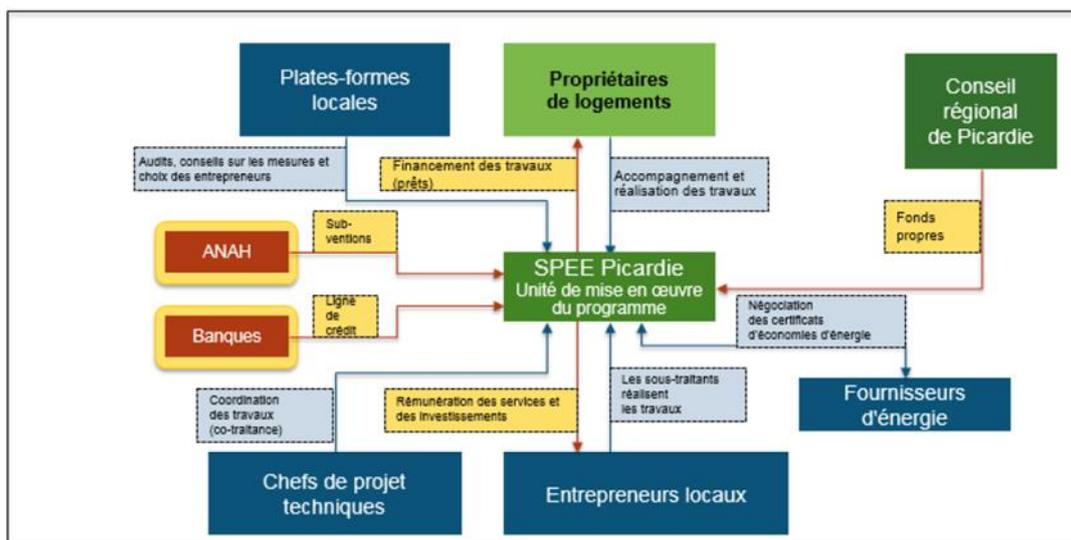


Illustration 8 : Modèle financier et opérationnel de la SPEE Picardie (CITYinvest, 2016)

« Le coût pour un technicien chargé d'accompagner 90 ménages est de 50.000 €/an, avec 45 projets mis en œuvre. 6 techniciens ont été affectés au programme en 2014, 12 sont prévus en 2015, 18 en 2016 et 24 en 2017. **Le besoin de financement pour l'opérateur du SPEE est de 58 millions d'euros pour 2.000 projets.** Ce montant se décompose comme suit :

- 50 millions d'euros pour les travaux ;
- 8 millions d'euros pour l'exploitation (agence, techniciens en rénovation, sites pilotes, fonds de garantie des pertes ...).

Les prévisions pour ce qui est des besoins de financement de l'opérateur sont les suivantes :

- 8 millions d'euros de subventions initiales publiques régionales ;
- 42 millions d'euros de crédit (**Banque européenne d'investissement** et Caisse des dépôts et consignations) ;
- 3 millions d'euros de contribution au SPEE ;
- 2 millions d'euros pour l'assistance technique (**BEI ELENA**), toujours en cours jusqu'en 2017 ;
- 2 millions d'euros de valorisation des certificats d'économies d'énergie (CEE), jusqu'à 9 % du montant des travaux ;
- 1 millions d'euros pour le CPER (Contrat de Plan État-Région) - **Subvention Picardie/FEDER**. »<sup>262</sup>

En termes de résultats engrangés, la SPEE totalisait au 1<sup>er</sup> avril 2016 :

- **1.085 contrats d'adhésion signés** pour plus de 20 millions d'euros de travaux (dont 6 copropriétés représentant 880 logements) ;
- **3.000 contacts traités par la régie** ;
- **1.560 diagnostics thermiques réalisés** ;
- **112 chantiers en cours** ;
- **400 entreprises locales aux côtés du SPEE**.<sup>263</sup>

<sup>262</sup> CITYinvest, 2016.

<sup>263</sup> SPEE Picardie Pass Rénovation. Réalisations 2016. Plan bâtiment durable. 3p.

Le coût moyen des travaux s'élève à 40.000€ pour une maison individuelle et à 15.000€ pour un appartement, en général entièrement couvert par le prêt de service de tiers financement de la SPEE.<sup>264</sup>



Illustration 9 : Détail du montage financier d'un projet type de la SPEE Picardie pour la Pass Renovation ([www.pass-renovation.picardie.fr/wp-content/uploads/sites/11/.../MiniDP\\_PPR.pdf](http://www.pass-renovation.picardie.fr/wp-content/uploads/sites/11/.../MiniDP_PPR.pdf))

Un acompte de 300€ est prévu au démarrage sur le 'droit d'entrée' de 1.860€ (payable en une fois ou lissé sur la durée du contrat avec la SPEE). Le taux d'intérêt appliqué à l'emprunt est de 2%.

### 7.3.2.3 GRE Liège et le projet RenoWatt<sup>265</sup>

Le GRE à Liège a été mis sur pied en 2014 avec pour objectif principal de créer de l'emploi durable pour les générations futures (cf. fermeture d'Arcelor Mittal). Le secteur de la rénovation énergétique du parc bâti offrant de nombreux potentiels notamment en termes d'emplois, le GRE a lancé son projet RenoWatt qui cherche à accompagner les entités publiques dans la rénovation énergétique de leur(s) parc(s) de bâtiments. Un subside de 2,2 millions d'euros a été obtenu auprès du EEEF dans ce cadre. Pour le 28/02/2017 au plus tard, RenoWatt doit avoir signés des engagements (marchés publics) pour minimum 40 millions d'euros (effet de levier x20) afin de pouvoir bénéficier de cette aide.

RenoWatt, l'entité du GRE dédiée à la rénovation, est un opérateur public qui propose une offre intégrée (notamment technique et financière) aux entités publiques locales pour faciliter, quand cela a du sens, la passation de contrats de performance énergétique (CPE). Passer par des CPE a pour objectifs de diminuer la facture énergétique et l'emprunte CO<sub>2</sub> des villes et communes et de garantir les sur le long terme (cf. intégration de la maintenance dans le CPE) économies d'énergie suite aux travaux entrepris.

<sup>264</sup> [www.pass-renovation.picardie.fr/wp-content/uploads/sites/11/.../MiniDP\\_PPR.pdf](http://www.pass-renovation.picardie.fr/wp-content/uploads/sites/11/.../MiniDP_PPR.pdf)

<sup>265</sup> Honnay E., RenoWatt, présentation au séminaire Renovate Belgium du 17 octobre 2016, 26p.

RenoWatt fonctionne selon le mode de coopération « public-public » ne nécessitant pas un marché public pour les services qu'il fournit aux entités publiques. Il agrège les demandes similaires provenant de diverses entités partenaires et édite des marchés publics groupés selon 4 pôles de bâtiments :

- écoles ;
- bâtiments sportifs ;
- autres types de bâtiments ;
- le CHRH.

L'agrégation permet de fournir une taille de portefeuille de projets similaires attrayante pour les CPE, de diversifier les risques pour les financeurs (et donc d'obtenir de meilleures conditions de financement), de réduire le coût transactionnel des projets séparés suite aux économies d'échelles.

Des clauses sociales, environnementales et éthiques à intégrer dans les documents de marché sont par ailleurs à l'étude, de même qu'une facilitation d'accès pour les PME, une perspective d'insertion socio-professionnelle ou l'ouverture à de nouveaux modèles économiques issus notamment de l'économie de la fonctionnalité.

Cela demande du personnel : un projet nécessite en général un 30% ETP sur toute sa durée pour assurer l'encadrement et le suivi.

Les réalisations de RénoWatt sont actuellement les suivantes (voir Tableau 7).

Marché	Date Publication	# Sites	Remise des offres	Date Attribution
Divers	4/02/2016	14	28/10/2016	15/01/2017
Ecoles	4/02/2016	50	12/09/2016	15/12/2016
Sports	29/04/2016	19	28/10/2016	15/01/2017
CHRH	4/05/2016	1	18/08/2016	30/11/2016

Tableau 7 : Calendrier des marchés publics de RénoWatt 2016 et 2017 (Honnay, 2016)

Les bâtiments repris dans ces appels (146 bâtiments sur 84 sites) ont fait l'objet d'une sélection en plusieurs étapes (dont un 'quick-scan'). Ils représentent ensemble : un investissement de minimum 39,8 millions d'euros TVAC (hors options), et de minimum 10 millions d'euros (hors option) en ce qui concerne la maintenance pendant 15 ans.

Les travaux prévus portent à 64% sur de l'isolation, devraient permettre de réduire la consommation énergétique moyenne de 34% avec un temps de retour moyen sur investissement de 21 ans.

La complexité du montage consiste à pouvoir déconsolider les CPE de la dette publique, ce qui n'est pas une gageure. Le mécanisme de tiers financement n'est pas déconsolidable et relativement cher pour une commune par rapport à un emprunt. Par contre, il permet un financement alternatif de communes qui n'ont plus de capacité d'emprunt.

A terme, RenoWatt envisage d'élargir le panel de ses activités à d'autres secteurs que le service public, ainsi qu'à l'étendre au-delà de la Province de Liège.

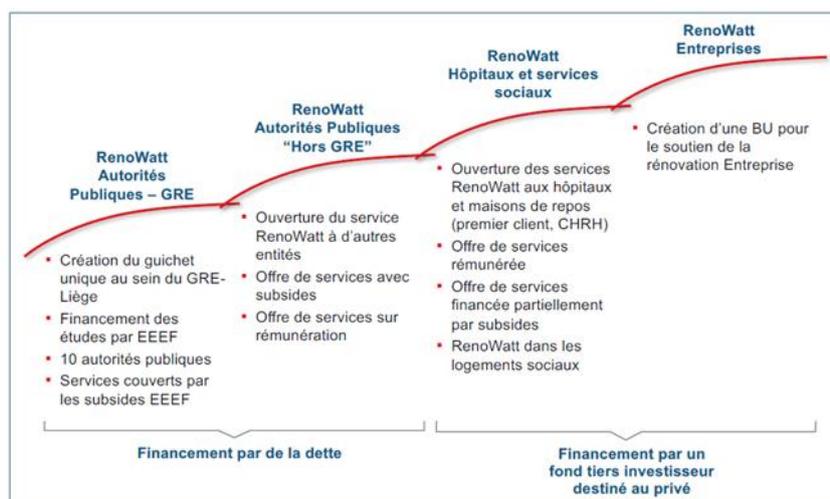


Illustration 10 : Eventuelle extension des activités de RenoWatt à d'autres secteurs (Honnay, 2016)

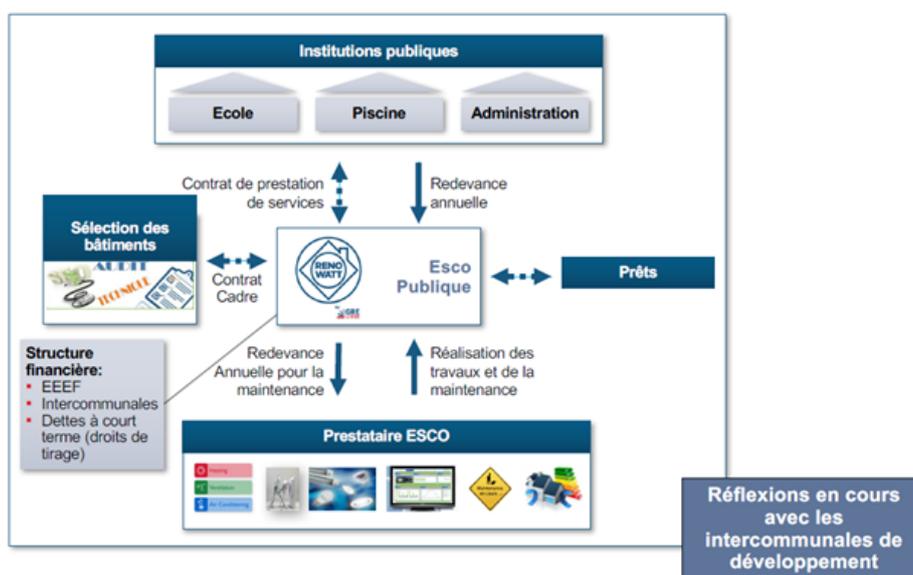


Illustration 11 : Extension éventuelle des activités de RenoWatt au-delà de la Province de Liège (Honnay, 2016)

#### 7.3.2.4 Eléments de réflexion en cas de transposition à la Région wallonne

L'**accompagnement intégré** des candidats à la rénovation énergétique de logement est une préoccupation qui touche également la Région wallonne. La complexité technique, du paysage règlementaire, et des aides en la matière pour chaque projet, ainsi que les montants requis pour atteindre un niveau ambitieux de rénovation sont tels, qu'il semble illusoire d'espérer qu'un quidam soit à même de mener à bien un projet de rénovation énergétique de manière isolée en ne comptant que sur ses capacités et compétences propres.

Par ailleurs, la Région wallonne manque actuellement d'une **structure capable de mobiliser les financements européens** en faveur de la rénovation énergétique des logements tant sur le plan de la lutte contre le changement climatique que la lutte contre la précarité énergétique. Le GRE Liège et son projet RénoWatt témoigne de la difficulté à mobiliser ces fonds et de la nécessité de regrouper les projets pour atteindre une taille intéressante. Les entités de service énergétique intégré françaises, partenariat public-privé ou public pur, permettent ce genre d'**agrégation de projets au niveau régional tout en laissant le volet plus opérationnel aux mains des localités**. Ces exemples sont donc

particulièrement intéressants même si la lourdeur administrative autour de leur mise sur pied nécessite pratiquement 2 à 3 ans de travail avant de pouvoir réaliser les premiers chantiers.

La question se pose également sur la **forme juridique** qui pourrait être adoptée par ce type d'entité en Région wallonne. Le partenariat public-privé en France est en effet spécifique à l'existence de la Caisse Nationale des Dépôts et Consignations. Faire d'un service public un « référant de confiance » par contre peut s'avérer problématique dans le contexte actuel des dérives constatées au sein de diverses intercommunales.

**L'intégration des économies d'énergie dans le remboursement des emprunts consentis semble être une nécessité pour permettre d'accroître la capacité d'investissement des ménages.** Cette condition est par ailleurs essentielle pour pouvoir mobiliser les bailleurs et permettre une certaine répartition des charges d'investissement avec le locataire (ex : sous forme d'une charge opérationnelle annuelle correspondant par exemple aux économies d'énergie réalisées par l'occupant). En Région wallonne les ex-entités FRCE de la SWCS utilise déjà cette méthode pour permettre à des ménages à revenus modestes d'avoir accès aux ecopack et rénopack. Il serait intéressant de voir jusqu'à quel point cette pratique pourrait être généralisée dans un service intégré d'accompagnement ou tout simplement au niveau de l'octroi de prêt en lien avec la rénovation énergétique de logements.

**La création d'un service énergétique intégré peut avoir un influence majeure sur le niveau d'endettement des entités publiques concernées en fonction de sa nature juridique, de l'apport de deniers publics, etc.** Les règles actuelles en matière de consolidation de la dette édictées par Eurostat sont particulièrement strictes et handicapantes à ce niveau pour le moment. Il est toutefois possible que ces règles évoluent dans les mois à venir sous la pression de nombreuses entités, représentées notamment par la plateforme Energies-Cités, offrant plus de souplesse et donc de possibilités à l'éclosion de tels projets.

**En ce qui concerne les copropriétés, la mise sur pied d'un service intégré dédié nécessiterait plusieurs mesures complémentaires** pour faciliter la démarche comme un accroissement du niveau de connaissance des copropriétaires et syndicats d'immeubles en matière de consommation énergétique de leur immeuble (ex : audit, site internet dédié, outils spécifiques, formation pour les syndicats, etc.), la possibilité de contracter un emprunt au nom de la copropriété à taux préférentiel, d'une assurance 'solde restant dû' dégageant la responsabilité des autres copropriétaires en cas de défaillance de certains d'entre eux, etc.

### 7.3.3 Baux de rénovation et (auto-)rénovation accompagnée

**Plusieurs projets pilotes, notamment le Projet X<sup>266</sup>** (mené par la Ville de Bruxelles, en collaboration avec le CPAS, l'asbl Convivence et les contrats de Quartier durables ayant cours dans la commune) ou depuis plus longtemps déjà le réseau des **Compagnons bâtisseurs en France<sup>267</sup>** s'intéressent à la possibilité de former des publics fragilisés (ex : demandeurs d'emploi) à la rénovation énergétique de

---

<sup>266</sup> Le Projet X est une asbl d'insertion socio-professionnelle à destination des bénéficiaires d'un revenu du CPAS. L'association prend en charge la conception, la réalisation des travaux de logements non conformes, et fournit au(s) locataire(s) l'hébergement de transition, si nécessaire, pendant la durée des travaux. Le bailleur doit mettre son logement en gestion pour 9 ans ou plus auprès du CPAS, et participe à hauteur de 35% à 50% aux frais des travaux réalisés. Le coût des travaux est récupéré via une réduction du loyer perçu par le propriétaire, qui ne doit donc rien avancer. <http://www.projetx.be/>

<sup>267</sup> <http://www.compagnonsbattisseurs.org/>

logements, de leur propre logement même (c'est dans ce cas que l'on parle spécifiquement d'auto-réhabilitation ou auto-rénovation accompagnée).

Le Projet X est financé dans le cadre des Contrats de Quartiers Durables en Région de Bruxelles-Capitale (projet de rénovation par quartier). Il consiste à rénover, avec l'accord du propriétaire, des logements non conformes au Code du Logement et à les mettre en gestion locative auprès du CPAS une fois rénovés. Les travaux sont réalisés par des personnes qui vivent d'un revenu du CPAS et qui veulent, sous contrat d'emploi dit « Article 60 », acquérir ou développer des compétences techniques sur un chantier du Projet X.

Dans le cadre de l'auto-rénovation accompagnée, la marge de manœuvre est faible pour les ménages locataires car les travaux entrepris se limitent souvent à ce qui est légalement à charge du locataire<sup>268</sup>. L'exploitation d'un contrat de bail de rénovation adapté<sup>269</sup>, couplé à la gestion locative déléguée à un organisme social pourrait toutefois permettre des travaux plus ambitieux.

Les avantages du système de l'(auto-)rénovation accompagnée sont notamment **de former de la main d'œuvre** souvent peu qualifiée pour le secteur, de **permettre à des ménages à faibles revenus d'accéder à la rénovation énergétique** et de **rendre l'occupant acteur** de l'entretien de son logement.<sup>270</sup>

Plusieurs questions se posent toutefois dans le cadre de telles initiatives 'pilotes' quant à la **reconnaissance officielle de la formation proposée** mais également du **statut de « l'accompagné » aux yeux notamment de l'organisme octroyant les allocations de chômage, le revenu d'intégration**, etc.

## 7.4 Autres

Cette rubrique rassemble deux types d'études de cas assez différentes et complémentaires aux études de cas évoquées auparavant.

La première porte sur les tentatives de **rénovation énergétique par quartier** dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique, tandis que la seconde analyse plutôt de **nouveaux business models privés** qui peuvent avoir une certaine influence sur la rénovation énergétique du parc résidentiel locatif privé.

### 7.4.1 Rénovation par quartier (Warm Zones et HEEPS, revitalisation urbaine)

En matière de lutte contre la précarité énergétique, plusieurs programmes se sont focalisés sur **l'amélioration de l'efficacité énergétique dans des quartiers ciblés**. Il s'agit notamment des Warm Zones Programmes au Royaume-Uni et des Home Energy Efficiency Programmes (HEEP) notamment en Ecosse.

Ces mécanismes ne s'intéressent pas particulièrement aux logements loués mais ils offrent un point de vue particulier où **l'on travaille par zone/quartier spécifique en cherchant à toucher l'ensemble**

---

<sup>268</sup> Compte rendu de la plénière du Séminaire : « Accès et participation des publics fragilisés à un habitat durable: regards croisés des acteurs techniques et sociaux » du 17/02/2014

<sup>269</sup> Voir notamment point 6.2.1.2.

<sup>270</sup> Compte rendu de la plénière du Séminaire : « Accès et participation des publics fragilisés à un habitat durable: regards croisés des acteurs techniques et sociaux » du 17/02/2014

**des habitants avec une mesure qui se décline selon leur situation spécifique (ex : en précarité énergétique ou pas, revenus suffisants ou pas, etc.).**

**Ces initiatives sont intéressantes à considérer notamment en lien avec le développement de certains projets de type plus urbanistiques tels que les « Quartiers durables » en Région de Bruxelles-Capitale ou les opérations de rénovation urbaines en Wallonie.**

L'idée sous-jacente est qu'il existe une certaine homogénéité des caractéristiques des logements (âge, état de confort, etc.) et des habitants (ex : niveau socio-économique, régime d'occupation, etc.) par quartier et que certaines économies d'échelle peuvent être envisagées en réalisant plusieurs chantiers relativement identiques dans une même zone.

#### **7.4.1.1 Warm Zones programmes**

L'objectif global du mécanisme était d'améliorer le confort thermique et l'efficacité énergétique des logements qui le nécessitaient afin de lutter à la fois contre la précarité énergétique et de réduire les émissions de carbone de l'entité considérée.

Le programme s'est déroulé sur 3 ans à partir de 2007 dans le cas de Kirklees, les dernières réalisations datant de 2010.

Le principal intérêt de la démarche réside dans **l'approche « porte-à-porte »**<sup>271</sup> auprès des occupants des logements situés dans le périmètre sélectionné afin de les sensibiliser à la thématique de l'efficacité énergétique, mais également de les encourager à entrer dans le programme qui proposait un **accompagnement intégré et personnalisé** pour accroître le confort et l'efficacité énergétique du logement.<sup>272</sup>

Pour un budget global d'environ 21 millions de £ sur les trois ans (financé par le CERT), le programme Warm Zone de Kirklees a :

- réaliser 165.686 visites à domicile;
- mener 133.746 audits énergétiques;
- 111.394 maisons ont bénéficié d'une analyse technique de la part du partenaire 'isolation';
- 42.999 biens ont isolé leur grenier et 21.473 biens ont isolés leurs murs creux (au total plus de 51.155 ménages ont installé l'ensemble des mesures préconisées) ;
- 59.606 ménages n'ont pas fait de travaux d'isolation car le niveau existant avait été jugé satisfaisant, pour cause d'incompatibilité technique de la mesure ou du logement, par impossibilité de recontacter le ménage concerné, par manque de volonté du ménage, ou autre ;
- 26.453 travaux de sécurisation contre le risque d'incendie ont été entrepris et 129.986 détecteurs de CO ont été distribués ;
- 16.111 ménages ont enregistré un gain net après les travaux pour environ 732.669£.

<sup>271</sup> Cette démarche proactive et de proximité semble avoir porté ses fruits également au niveau de la création du « Guichet primes » par la commune de Saint Josse-ten-Noode en Région de Bruxelles-Capitale dans le périmètre du Contrat de Quartier Durable Louvain. Ce guichet a en effet permis de mobiliser une proportion plus importante de propriétaires occupants à faibles revenus pour une rénovation énergétique de leur habitation.

<sup>272</sup> Kirlees, 2011.

### 7.4.1.2 Home Energy Efficiency Programmes for Scotland : ABS

Les programmes HEE ciblent les **zones à forte propension de précarité énergétique** et leur offrent la possibilité de mettre en œuvre des solutions d'amélioration de l'efficacité énergétique des **logements privés** afin non seulement de réduire les émissions de CO<sub>2</sub> mais également de réduire la précarité énergétique (**objectif hybride socio-environnemental**).

Le programme est mis en œuvre par les **autorités locales** en collaboration avec des **acteurs locaux** (associations d'aide au logement, fournisseurs d'énergie, installateurs, propriétaires-occupants et propriétaires-bailleurs privés) en charge de la mise en œuvre des travaux<sup>273</sup>. Il est par contre financé par le gouvernement régional et peut fonctionner en tandem avec le programme ECO (voir point 7.3.1.2 sur le Green Deal) porté par les fournisseurs d'énergie pour accroître le financement disponible pour certains types de ménages.

Les HEEPS : ABS concentrent la majorité des moyens régionaux mis à disposition de la lutte contre la précarité énergétique (environ £65 million en 2015-2016 pour les 32 entités locales écossaises). Plus ou moins deux tiers de ce budget est alloué sur base des besoins exprimés par les entités locales (suivant une formule reconnue officiellement par la région).

### 7.4.1.3 Principaux constats

L'intérêt d'un service pro-actif et intégré a permis de mieux toucher les publics fragilisés mais, vu les faibles moyens des ménages rencontrés, l'accompagnement et les mesures proposés ont été largement subsidiés, dans ce cas-ci par un fonds public-privé (le CERT) alimenté par les contributions des fournisseurs d'énergie et par des aides publiques pour lutter contre la précarité énergétique.

## 7.4.2 Nouveaux 'business models' privés

### 7.4.2.1 Social impact capital – Fonds Inclusio (B)

#### 7.4.2.1.1 Introduction et présentation

Le « social impact capital » fait référence à un mode d'investissement pour lequel les bénéfices considérés par les investisseurs ne se limitent pas qu'à un retour financier. Les impacts positifs et mesurables sur la société (en termes d'environnement, d'emploi, de lutte contre la précarité, etc.) font également partie des objectifs visés.

Ce type d'investissement s'inscrit clairement dans la lignée de la **responsabilité sociale des entreprises et des investisseurs**.

En Belgique, le fonds d'investissement Inclusio<sup>274</sup>, société d'investissement immobilier à vocation sociale, s'inscrit dans cette lignée. Ce fonds créé en 2015 est issu de l'initiative conjointe de trois opérateurs privés :

- la banque Degroof ;
- le fond d'investissement KOIS Invest focalisé sur le 'social impact capital' (émission de 'social impact bonds') ;

<sup>273</sup> SPICe briefing – Fuel Poverty in Scotland – 2016

<sup>274</sup> Entretien Inclusio du 19/10/2016.

- le promoteur immobilier gantois ReVive spécialisé dans la revitalisation de friches (brown fields) et la création de quartiers durables, notamment en créant des partenariats public-privé (PPP, voir notamment projet de quartier durable à Gand).

Une première levée de fonds de 45M€ a été réalisée auprès d'un actionnariat diversifié (particuliers, parastataux, société, fonds de pension, etc.). Une seconde levée de fonds de 40 à 50M€ sera réalisée prochainement.

L'objectif premier du fond est de réaliser de l'Impact Investment dans l'immobilier, en **rénovant ou en construisant des logements performants qui seront loués à un prix abordable via une AIS, un CPAS, une SISP, etc.** Le loyer demandé sera systématiquement bien inférieur au prix du marché et les ménages soumis à une sélection en fonction de leurs revenus (donc essentiellement les revenus modestes à moyens). Environ un quart des logements sont affectés aux publics particulièrement fragilisés encadrés par une association (cf. APL).

**Les critères essentiels au fond sont l'impact social (logement de qualité abordable) dans un souci de durabilité (tant sur le plan environnemental que sur le plan de la longévité des matériaux utilisés, de l'accessibilité aux PMR, etc.) tout en respectant une CONTRAINTE DE PRIX. Le fond n'est pas une œuvre philanthropique et doit rémunérer ses actionnaires de manière suffisante. Les 'returns' ne sont pas énormes<sup>275</sup> mais la sécurité prévaut. Le business model ne comporte que très peu de risque** puisque:

- le logement est un besoin primaire ;
- l'immobilier est sous contrainte (pas assez d'offre) surtout en termes de logements de qualité et abordable ;
- la gestion via une AIS ou un autre intermédiaire assure un contact avec le locataire, un accompagnement éventuel et surtout la sécurisation du paiement du loyer et la minimisation du vide locatif (cf. la liste d'attente est longue).

**Les fonds de pension ont de plus en plus d'obligations en matière de 'impact capital' et sont donc intéressés par ce type de fonds.**

**L'objectif social n'est pas inscrit tel quel dans les statuts du fond** (cela devrait être modifié) mais :

- il est intégré dans le memorandum de souscription des appels de fonds ;
- la forme juridique adoptée (société en commandite par actions) fait que les trois organismes fondateurs maîtrisent entièrement la stratégie de gestion via ReKoDe, l'actionnaire commandité issu des trois fondateurs.

#### 7.4.2.1.2 *Gestion des coûts de chantier*

Au niveau de la **gestion des coûts** de travaux de construction/rénovation, les travaux sont actuellement sous-traités mais à terme l'idée est de développer les compétences en interne.

Plusieurs pistes sont explorées pour réduire les coûts des opérations:

- cibler des projets dans des **quartiers à faible prix ou des biens qui n'intéressent que peu d'investisseurs** (ex : transformation de locaux, de bureaux, etc.) ;

---

<sup>275</sup> L'effet de levier du fond n'est que de maximum 30% alors que la plupart des SIR (anciennes SICAFI) peuvent atteindre jusqu'à 65%.

- **optimiser la taille des logements** (en moyenne les logements ont une surface plus réduite que celle des appartements des années 70 mais l'espace est optimisé notamment en décroissant certaines pièces, en limitant les zones de passage, etc.) ;
- **optimiser les réductions TVA** octroyées au niveau fédéral :
  - rénovation de logements de plus de 10 ans (TVA sur les travaux de 6%) ;
  - opérations de démolition/reconstruction dans les 32 centres villes listés (TVA sur les travaux de 6%)<sup>276</sup> ;
- **la fonctionnalité et la performance énergétique priment avant tout** : les principales économies réalisées se font sur les finitions (le choix se porte sur des matériaux d'excellente longévité et à faible coût => carrelage plutôt que Quick Step ou parquet).

**Un soucis subsiste encore au niveau de la négociation des loyers.** En général le fond arrive à obtenir le loyer maximal autorisé pour les AIS mais, **en Région de Bruxelles-Capitale**, l'efficacité énergétique du logement n'est pas prise en considération ... Un arrêté ministériel du 17 décembre 2015 régissant les AIS en Région de Bruxelles-Capitale prévoit une compensation possible entre un logement rénové énergétiquement et un autre mais l'arrêté d'exécution mentionnant le % d'augmentation possible n'a pas encore été publié par le ministre. En outre, les loyers sont fixés de manière identique quelles que soient la commune et la localisation.

#### 7.4.2.1.3 Projets réalisés et en cours

Le premier projet test a été réalisé en 2011-2013 à Evere, à l'angle des rues du Bon Pasteur et Norga. Il comporte deux immeubles, un neuf et un rénové lourdement. Les performances énergétiques sont globalement atteintes mais les locataires se plaignent de la consommation électrique induite par la ventilation double flux. Inclusio pense éventuellement placer des panneaux photovoltaïques pour palier l'inconvénient mais cherche une solution au split incentive en faisant par exemple appel à un tiers investisseur.

Ensuite, 35 logements répartis sur une dizaine d'immeubles (dont 4 maisons) rénovés en début des années 2000 ont été rachetés à CityDev.

Deux immeubles sont en location emphytéotique à Schaerbeek. L'un a été construit en 2002-2003 et a une bonne efficacité énergétique, l'autre date des années 30 mais n'a subi qu'une rénovation légère. A terme, ce type d'immeuble pourrait être revendu.

Parmi les dossiers en cours figurent :

- 2 bâtiments en RBC ;
- 1 bâtiment avec extension prévue en Région flamande ;
- 13 logements neufs à Bruges ;
- construction d'un nouvel immeuble de 91 appartements à Molenbeek (mai 2018) ;
- un immeuble en rénovation très lourde (que la structure métallique conservée) dans la banlieue de Mons ;
- un projet de rénovation de casernes à Verviers.

---

<sup>276</sup> Une négociation avait été entamée au niveau fédéral pour obtenir un taux préférentiel de TVA de 12% dans les autres cas à condition que le logement soit confié en gestion minimum 15 ans à une AIS. Le dossier semble figé pour l'instant.

#### 7.4.2.1.4 *Place de la rénovation et de l'efficacité énergétique dans les projets*

Le fond mélange les projets de construction, de démolition / reconstruction ou de rénovation (généralement lourde). A chaque fois, l'efficacité énergétique est un critère primordial mais qui sera également fonction du 'cost optimum' au moment de la réalisation des travaux (opération + travaux).

Jusqu'à présent les projets portent sur du logement neuf ou avec une rénovation en profondeur, de sorte que les critères d'efficacité énergétique correspondent aux prescriptions légales en la matière.

L'efficacité énergétique est également pensée en fonction de la localisation des logements de manière à limiter le besoin en transport autre que public.

La cible privilégiée est donc un immeuble situé dans un des grands centres urbains, où la problématique de l'accessibilité à un logement locatif de qualité et abordable est également la plus criante.

#### 7.4.2.2 *Sociétés coopératives*

A une autre échelle, plusieurs coopératives citoyennes ont vu le jour dans le domaine des énergies renouvelables (comme Energiris par exemple), ou la rénovation du bâti (comme Les Tournières à Liège).

Ces coopératives agissent/pourraient agir<sup>277</sup> comme la SPEE Picardie ou la SEM Energies Posit'If en concentrant tant les compétences techniques que financières dans une seule offre, et fonctionnent en tandem avec un réseau de professionnels / filiales chargé(e)s de la réalisation des travaux, voire du suivi et de la maintenance ultérieurs des équipements / unités de production d'énergie à partir d'énergie renouvelable (essentiellement panneaux photovoltaïques ou cogénérations, couplés éventuellement à de la mobilité électrique).

Le tiers investisseur consent à l'investissement (ou au complément d'investissement) et se rembourse en valorisant les certificats verts d'une part et les économies d'énergie réalisées via la conclusion d'un contrat permettant de capter les économies d'énergie pendant une période déterminée de l'autre (comme un contrat de performance énergétique par exemple).

La coopérative citoyenne Energiris commence à développer de nouveaux projets avec des instances publiques sur des bâtiments leur appartenant (logements, piscines, écoles, etc.), mais aussi avec des copropriétés (pour les copropriétés de minimum 50 appartements). Avec la forme juridique de type coopérative citoyenne, chaque propriétaire ou locataire peut en outre devenir coopérateur et bénéficier des dividendes dégagés par les projets soutenus.

Le système mis en place semble pour le moment pouvoir passer outre le problème du 'split incentive' puisqu'il fait porter la charge de l'investissement, déduction faite de la valorisation des certificats verts, partiellement sur l'occupant, qu'il soit propriétaire-occupant ou locataire (cf. charges liées au contrat service, de maintenance, etc.). **Au lieu d'une charge en capital incombant au propriétaire, il s'agit d'une charge opérationnelle, généralement à charge de l'occupant.**

---

<sup>277</sup> Dans le cas des Tournières, la coopérative a été créée non pas pour offrir un service aux autres mais bien pour solutionner un problème interne d'accès à des locaux rénovés à coût raisonnable. Les logements repris dans leurs projets ne constituent pas le cœur de l'activité de la coopérative (qui les met en gestion locative via l'ALS locale) mais cela pourrait être le cas d'une autre coopérative du même genre centrée sur la rénovation du parc résidentiel locatif privé.

Même si, dans le cas d'Energiris, les unités de production d'électricité verte dominant dans leurs projets, certains d'entre eux comportent également des aspects liés à l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments, comme par exemple l'isolation de la toiture.

**Dans le cas de la création d'une coopérative (citoyenne) immobilière active sur le parc locatif résidentiel, plusieurs avantages pourraient être dégagés comme la possibilité :**

- **d'agréger un portefeuille de bien,**
- **de professionnaliser le secteur notamment des petits propriétaires bailleurs,**
- **de permettre à des ménages ou autres investisseurs de diversifier leur portefeuille.**

Dans le cas des Tournières, par exemple, les logements des bâtiments acquis et rénovés ont été mis en gestion locative auprès de l'AIS locale. Cette option permet à la fois de garantir un rendement stable pour les coopérateurs sur le long terme mais également d'accroître l'offre de logements sur le marché locatif privé qui soient à la fois efficaces sur le plan énergétique et à coût raisonnable.

## 7.5 Conclusions

Les pistes de réflexion sont multiples mais peu semblent applicables telles quelles à la situation wallonne. Néanmoins, chacune apporte son lot de bonnes ou mauvaises pratiques, d'avantages et d'inconvénients, qui alimenteront utilement l'élaboration ultérieure d'une proposition de policy mix concernant plus spécifiquement la rénovation « énerg-éthique » de logements loués en Wallonie.

Par ailleurs, le traitement du 'split incentive' dans les différents mécanismes étudiés est encore souvent au stade de première tentative, de projets pilotes, offrant dès lors peu de recul et de résultats tangibles concernant leur efficacité et leur efficacité réelles.

Les solutions de type 'on-bill repayment' plus typiques au contexte anglo-saxon semblent très difficilement applicables au contexte wallon. Néanmoins, leur approche consistant à intégrer les économies d'énergie pressenties après travaux pour accroître la capacité financière des ménages, surtout les moins nantis (mécanisme 'pay-as-you-save') semble essentielle pour être en mesure d'accroître les capacités financière et de remboursement des ménages face à des investissements économiseurs d'énergie d'autant plus élevés qu'ils sont ambitieux. C'est également une méthode qui permettrait un partage des coûts d'investissement entre locataires et bailleurs.

Offrir un service intégré semble essentiel pour une massification des rénovations énergétique dans le secteur résidentiel, y compris dans le contexte wallon. Les services intégrés d'efficacité énergétique, public-privé ou entièrement public, développés en France sont très lourds et lents à mettre sur pied et probablement pas transposables tels quels au niveau de la Région wallonne. Néanmoins la création d'un organisme régional capable de mutualiser les compétences notamment en matière de mobilisation des Fonds européens pourrait accroître les fonds disponibles pour différents projets locaux et leur permettre de réaliser des économies d'échelle. Il existe par ailleurs des préalables intéressants en Région wallonne sur lesquels potentiellement s'appuyer : le projet RénoWatt du GRE Liège qui offre cet accompagnement intégré pour la rénovation du parc de bâtiment public avec mobilisation de fonds européens et de contrats de performance énergétique, et les 8 entités ex-FRCE qui ont jadis fonctionner sur le principe d'un fonds fédéral redistribué aux entités locales pour la mise en œuvre des projets et le lien avec le tissu local.

Les fonds publics étant limités et les règles de consolidations de la dette publique très strictes, le besoin de financement pour les rénovations énergétiques dans l'optique d'atteindre les objectifs assignés devra très vraisemblablement être couverts par des partenaires privés. Dans ce contexte, quelques nouveaux business models qui commencent à ce développés en Région wallonne sont intéressants à analyser, voir éventuellement à soutenir. Il s'agit notamment de la mouvance liée au Social Impact Capital dont est issue le fonds Inclusio qui mobilisent notamment l'argent de fonds de pension et de gros investisseurs privés, mais également des initiatives à plus petite échelle telles que les coopératives citoyennes du type Energiris ou Les Tournières. Energiris se focalise plus sur les investissements en énergies renouvelables et cogénération de qualité mais commence à diversifier ses activités vers l'efficacité énergétique. Inclusio et Les Tournières cherchent plutôt à rénover des biens immobiliers et à en confier la gestion locative résidentielle à une AIS ou une APL. La mise en commun des compétences, des financements avec un interlocuteur plus professionnel pourraient offrir de nombreux avantages aux obstacles connus de la rénovation énerg-éthique, particulièrement dans le secteur locatif.

Enfin, en ce qui concerne les copropriétés, le paysage wallon souffre d'un manque total de visibilité (statistiques) sur les secteur et son importance alors qu'il est loin d'être négligeable particulièrement dans les centres urbains. Même les obligations légales comme l'enregistrement des Associations de Copropriétaires sont peu respectées par manque de contrôle ou de sanction. Le fonctionnement des copropriétés dépend par ailleurs d'une loi fédérale, alors que les compétences en matière d'efficacité énergétique sont régionalisées. A la fois les syndicats, les conseils de gérance et les différents copropriétaires devraient être sensibilisés, voire formés, et disposer d'outils spécifiques à la gestion collective qui prévaut au niveau des communs des copropriétés (ex : prêt copropriété, assurance spécifique, aides spécifiques, etc.) comme c'est le cas par exemple en France pour être à même de participer activement à la transition énergétique. Cet aspect est d'autant plus important que les copropriétés concentrent souvent des ménages moins favorisés financièrement (proportion élevée de locataires, logements les plus abordables sur le marché en général pour les propriétaires-occupants) et plus à risque de précarité énergétique.

## 8 Tâche 4 – Collecte de données statistiques régionales et par centre urbain

### 8.1 Introduction

Si l'on s'intéresse à la rénovation (énerg-éthique) des logements, à la résolution des 'split incentives' et à l'adéquation entre les mesures politiques existantes de soutien et les besoins découlant des divers engagements politiques, il est primordial de pouvoir caractériser correctement et précisément l'ensemble du secteur résidentiel locatif.

Or, force est de constater qu'en Belgique cet exercice semble tout particulièrement complexe, voire même très difficilement réalisable. Suite à la régionalisation d'une série de compétences concernant le logement, dont la fiscalité et la réglementation du bail lors de la 6<sup>ième</sup> réforme de l'Etat, ce besoin se précise au niveau des territoires régionaux.

Le logement est, en effet, une thématique multifacette et transversale. Peu de base de données statistiques en Belgique, ou au niveau régional, sont à même de compiler, de croiser plusieurs de ses caractéristiques. Il n'existe à vrai dire pas de réel « système d'informations foncières », ni de politique foncière intégrée qui permettent d'alimenter les réflexions stratégiques sur la réglementation ou les outils de mise en œuvre.<sup>278</sup> L'illustration 12 donne un aperçu des données utiles à croiser pour mener à bien une politique foncière intégrée, dont le logement est une des composantes.

Chaque administration, chaque enquête nationale collecte les données qui lui seront utiles dans la réalisation de son/ses objectif(s) propre(s), sans qu'il y ait une réflexion sur la possibilité de les compiler dans un système commun ou de croiser ces informations complémentaires.

Or, ces croisements d'information seraient particulièrement utiles tant pour les pouvoirs publics régionaux et locaux pour mener à bien leurs diverses politiques dont le logement est un enjeu, que pour les acteurs privés qui pourraient identifier des marchés prometteurs, ou des niches encore inexploitées.

Ci-après (point 8.2), nous évoquons brièvement les principales sources d'information disponibles à propos du logement et des propriétaires, ainsi que leurs avantages et inconvénients. L'objectif est de déterminer quelle base de données serait la plus intéressante à exploiter dans le cadre de l'analyse plus quantitative prévue au cours de la troisième année du projet (Tâche 9 voir Illustration 2 : Diagramme GANTT du projet Energ-Ethic).

Ensuite, seront reprises quelques statistiques intéressantes au niveau de la Région wallonne (point 8.3) et au niveau des quatre grands centres urbains étudiés (point 8.4), qui pourront servir de base de réflexion aux analyses et croisements à réaliser sur la base de données Census 2011 au cours de la troisième année de recherche.

---

<sup>278</sup> Van Der Kaa et al., 2015.

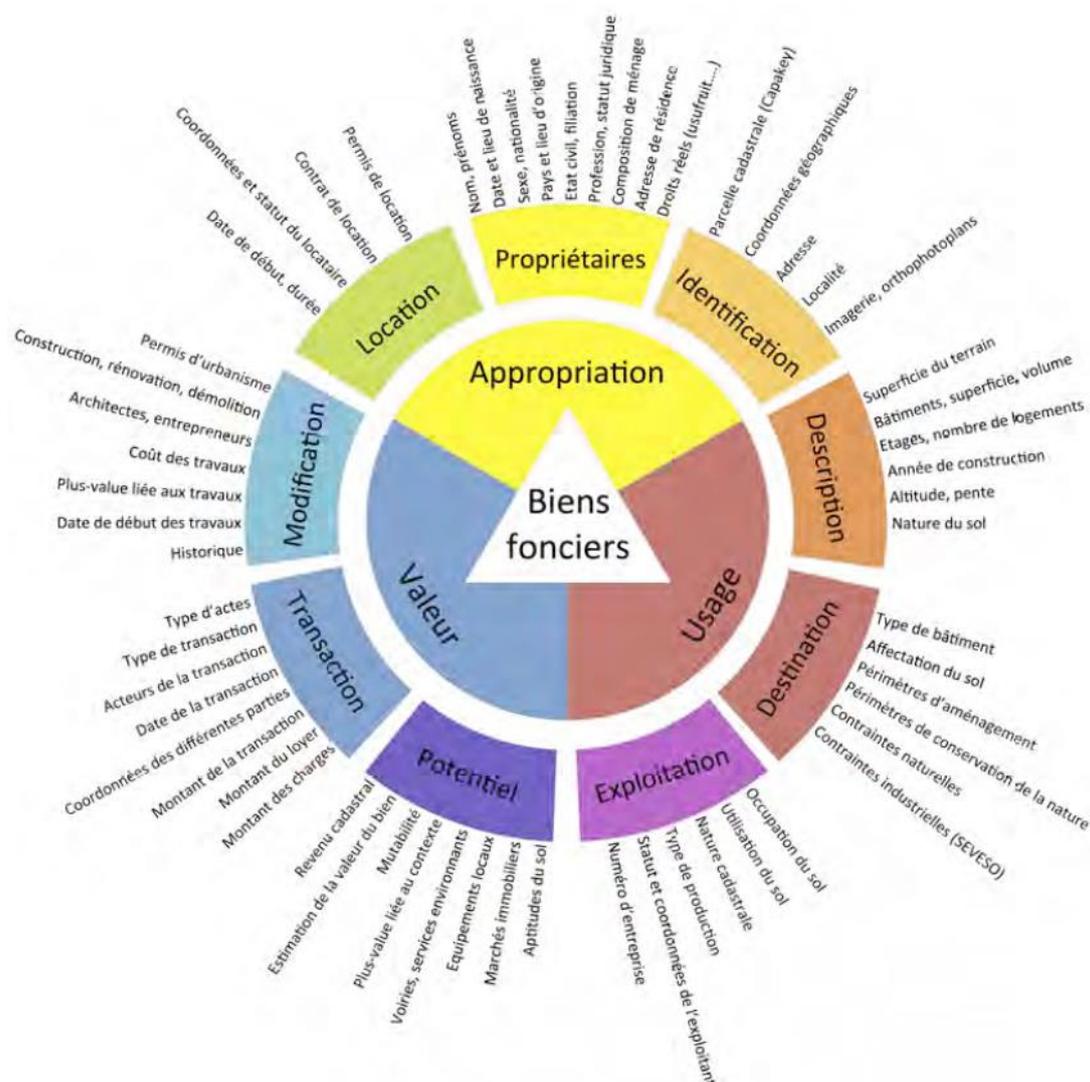


Illustration 12 : Exemples de données relatives à l'information foncière (van der Kra et al., 2015/17)

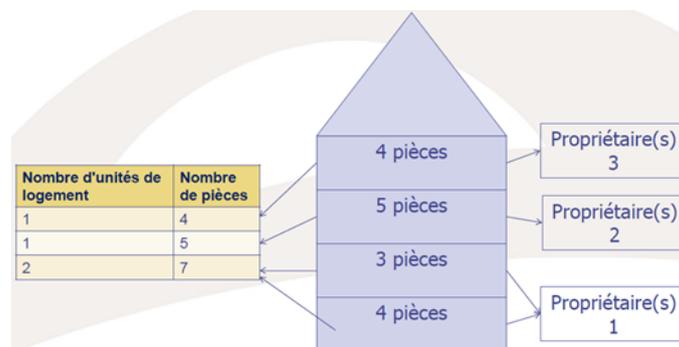
## 8.2 Sources de données exploitables

Dans ce point, nous faisons un rapide tour d'horizon d'une série de bases de données existantes et analysons l'intérêt qu'elles peuvent avoir à nos yeux pour mieux caractériser le secteur locatif et surtout caractériser les propriétaires-bailleurs. L'objectif de réaliser une analyse plus quantitative du secteur sous l'angle des propriétaires-bailleurs au cours de la troisième année du projet (Tâche 9 voir Illustration 2)

### 8.2.1 Documentation patrimoniale et Cadastre

Les données cadastrales (Cadastre, SPF Finances/Administration générale de la Documentation patrimoniale) s'attachent principalement à faire le lien entre des parcelles et leurs propriétaires, avec pour objectif notamment de leur appliquer un impôt foncier. Dans ce cas de figure, le fait que la parcelle concerne un ou plusieurs logements n'a pas d'intérêt pour l'administration patrimoniale.

En outre, même si la parcelle ne concerne qu'un seul logement, aucune information ne sera fournie quant à l'occupation de ce logement ou son état (qualité, performance énergétique, phases successives de rénovation, etc.).



**Illustration 13 : Structure des données du cadastre – le cadastre n'est pas un fichier des logements (SPF Economie, 2015/4)**

L'estimation de la valeur du bien (le revenu cadastral) n'a par ailleurs plus été mise à jour depuis les années 70, de sorte qu'elle ne reflète nullement la valeur actuelle des biens existants, suite notamment à leurs phases successives de rénovation.

### 8.2.2 Enquête sur le budget des ménages

Les données sur le budget des ménages comportent une série de variables en lien avec le logement mais non exhaustives. Elles compilent, par exemple, la répartition et l'importance des divers coûts du logement (loyer, remboursement d'emprunt hypothécaire, énergie, eau, etc.), ou permettent d'évaluer le taux d'équipement en biens durables des ménages (ex : voiture, télévision, réfrigérateur, ordinateur, etc.)<sup>279</sup>. Il n'est donc possible d'évaluer que de manière indirecte le nombre de ménages locataires, propriétaires (avec ou sans crédit hypothécaire), ou propriétaires de seconde résidence.

Etant donné que notre intérêt porte plus spécifiquement sur la possibilité de caractériser les propriétaires-bailleurs, cette base de données n'offre pas suffisamment d'opportunités au niveau des variables étudiées. Par ailleurs, l'enquête se base sur un échantillon de personnes interrogées, ce qui rend l'analyse au niveau local (commune, secteur statistique) impossible, la taille des sous-échantillons n'atteignant pas un niveau de représentativité suffisant.

### 8.2.3 Enquête EU-SILC sur les conditions de vie

Comme pour l'enquête sur le budget des ménages, l'enquête SILC analyse une série de variables sur un échantillon représentatif de la population (environ 6.000 ménages sur l'ensemble du territoire belge dont moins de 2.000 ménages pour la Région wallonne)<sup>280</sup>. Il n'est donc pas envisageable de réaliser une analyse poussée au niveau local, par exemple au sujet des quatre grands centres urbains étudiés dans ce projet, au départ d'un échantillon aussi restreint.

<sup>279</sup> Voir

[http://statbel.fgov.be/fr/modules/publications/statistiques/marche\\_du\\_travail\\_et\\_conditions\\_de\\_vie/enquete\\_sur\\_le\\_budget\\_des\\_menages\\_2014.jsp](http://statbel.fgov.be/fr/modules/publications/statistiques/marche_du_travail_et_conditions_de_vie/enquete_sur_le_budget_des_menages_2014.jsp)

<sup>280</sup> [http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/collecte\\_donnees/enquetes/silc/](http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/collecte_donnees/enquetes/silc/)

#### 8.2.4 Banque Carrefour des Entreprises

Si l'on s'intéresse au cas particulier des copropriétés, force est de constater qu'il n'existe aucune statistiques précises et fiables les concernant. Il n'est que très difficile d'estimer leur nombre sur base des données disponibles et pratiquement impossible de les caractériser.

Suivant une obligation légale datant de 2007, chaque copropriété doit pourtant être enregistrée à la Banque Carrefour des Entreprises (BCE) et obtenir un numéro d'entreprise. Dans certains cas (ex : actes de nouveaux immeubles, changement apporté à l'acte de base d'immeubles existants), l'enregistrement se fait automatiquement via le Bureau des Hypothèques. Néanmoins, de nombreuses copropriétés, souvent de taille réduite et/ou gérées par un syndic non professionnels, ne sont toujours pas en ordre d'inscription. Les données issues de la Banque Carrefour des Entreprises restent donc encore à ce jour assez sommaires.<sup>281</sup>

La recherche publique dans la BCE concernant les copropriétés s'effectue via une recherche par mot-clé sur « ACP » pour Association de Copropriétaires, et essentiellement par code postal. De ce fait, les données disponibles à ce sujet dans la BCE seront détaillées plus loin, au point 8.4 qui reprend les données plus locales (quartier, secteur statistique).

#### 8.2.5 Le Censur 2011

Le Censur 2011 est la première version « informatisée » de son prédécesseur, le recensement décennal, initié sur le territoire national en 1846.

Avec l'évolution des données administratives disponibles, notamment grâce à la création du Registre national aux alentours de 1980, le recensement s'est mué en « Enquête socio-économique générale » en 2001 (Censur 2001). L'informatisation des données ayant connu de nouveaux développements, le Censur 2011 offre une étape supplémentaire dans l'évolution méthodologique puisqu'il repose entièrement sur l'interconnexion de différentes bases de données disponibles (ex : le Registre national, la Documentation patrimoniale, la BCE, l'enquête socio-économique 2001, etc.) et non plus sur une enquête de terrain.

Le Censur 2011 porte sur l'ensemble de la population belge au 01/01/2011<sup>282</sup> et couvre diverses thématiques - telles que la population, l'enseignement, le travail, les logements - à l'aide de [38 indicateurs](#) disponibles pour différents niveaux d'analyse, depuis la Belgique jusqu'aux secteurs statistiques.

Le Censur 2011 a permis, grâce à l'interconnexion des bases de données (Illustration 14) et aux traitements spécifiques des enregistrements (ex : cohérence d'adresse, allocation d'un nombre de pièces par logement, création de logements « virtuels » et allocation des locataires « excédentaires », etc.)<sup>283</sup>, de créer la première base de données « Logements » du pays.

<sup>281</sup> Entretien SNCP du 19 mai 2016.

<sup>282</sup> Population enregistrée par le Registre National au 1er janvier 2011, demandeurs d'asile compris. Cette définition, préconisée par Eurostat, l'Office statistique de l'Union européenne, a été privilégiée pour permettre des comparaisons entre Etats. **Elle diffère cependant de la définition de la population de droit ayant cours en Belgique, qui elle, exclut les demandeurs d'asile.** la population belge recensée au 1er janvier 2011 s'élève à 11.000.638 personnes, alors qu'elle n'est que de 10.951.226 d'individus selon le chiffre officiel de la population. ([http://census2011.fgov.be/info/avert\\_fr.html](http://census2011.fgov.be/info/avert_fr.html))

<sup>283</sup> SPF Economie, 2015.

Cette base de données crée pour la première fois un lien entre le logement, son occupant, et son/ses propriétaire(s) personne(s) physique(s)<sup>284</sup>, pour l'ensemble des logements identifiés. Elle estime également le nombre potentiel de logements « virtuels », à savoir ceux qui ont été créés sans déclaration au Cadastre. Par contre, au vu des bases de données interconnectées, aucune information n'est disponible sur l'état du logement sur le plan de sa qualité (ex : niveau de salubrité, rénovations successives) ou de ses performances énergétiques.

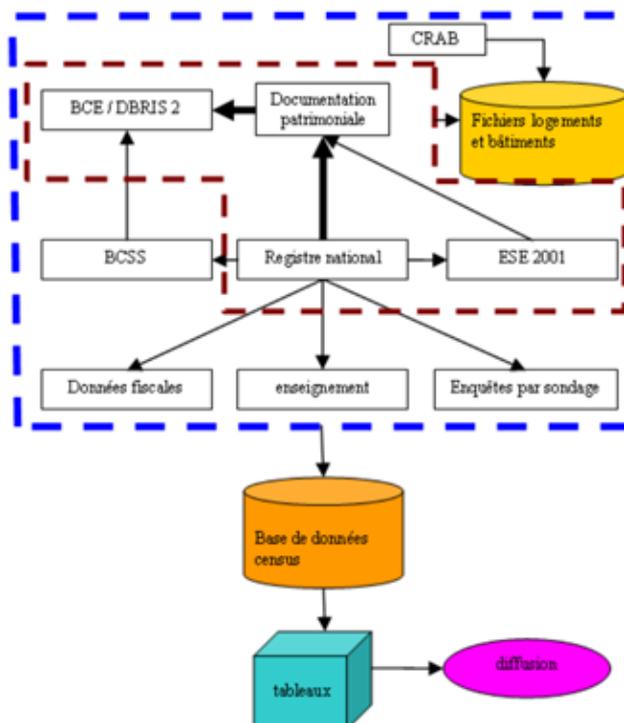


Illustration 14 : Couplage des différentes bases de données pour le Cens 2011 (SPF Economie – DG Statistiques)

Bien que la photographie du Cens ne porte que sur l'année 2011, il semble que sa base de données « Logements » soit la seule à même de répondre à nos questions sur la structure de la propriété résidentielle en Région wallonne et sur la caractérisation des propriétaires-bailleurs. En outre, la base de données étant exhaustive par rapport aux données administratives disponibles dans les différentes bases de données connectées, l'analyse devrait être possible à un niveau de désagrégation important tel que celui des secteurs statistiques. Cet aspect nous sera d'autant plus utile pour réaliser une analyse comparée des marchés locatifs résidentiels et des caractéristiques des propriétaires-bailleurs et des copropriétés des quatre grands centres urbains wallons (Liège, Charleroi, Namur et Mons). Enfin, le Cens englobant l'ensemble de la population enregistrée, il est plus à même de considérer la problématique du logement et notamment du marché résidentiel locatif de manière plus complète.

Un entretien programmé début janvier 2017 avec la fonctionnaire en charge du Cens 2011 au SPF Economie – DG Statistique permettra de vérifier le potentiel d'exploitation des données du Cens 2011 dans le cadre de la Tâche 9 du projet Energ-Ethic (voir Illustration 2), ainsi que les modalités d'accès aux micro-données.

<sup>284</sup> Le couplage des données du Registre national et de la BCE a permis d'identifier les personnes physiques qui sont propriétaires de logement de manière indirecte via une société dont elles sont gérantes ou fondatrices.

### 8.3 Données régionales sur le logement (locatif) et les propriétaires-bailleurs

Dans le cadre du projet de recherche Energ-Ethic, il nous a paru essentiel de rassembler les statistiques disponibles non seulement sur le secteur résidentiel et son poids en termes de consommation d'énergie finale, d'émissions de CO<sub>2</sub>, etc. mais également de quantifier et caractériser le secteur résidentiel locatif.

Ce dernier aspect permet de mieux comprendre l'enjeu du 'split incentive'<sup>285</sup> de manière globale (niveau régional et provincial) mais surtout de prendre conscience de son rôle majeur au niveau de la rénovation énergétique des logements urbains (communes de Liège, Charleroi, Namur et Mons) où s'y mêlent également des préoccupations plus socio-économiques relatives à la précarité énergétique<sup>286</sup>.

Après une analyse de type plus macro, il est également essentiel de plonger au niveau micro pour mettre en lumière les spécificités locales. Dans le contexte d'une nécessaire massification des rénovations énergétiques du parc de logements existant, les mesures politiques de type « one fits to all » perdent en effet de leur intérêt puisqu'elles ne ciblent généralement que le segment le plus 'facile' à mobiliser, à savoir les propriétaires-occupants et les 'maisons' (bâtiment résidentiel à un seul logement).

Mieux connaître les caractéristiques du secteur résidentiel locatif et ses spécificités locales est une première démarche pour permettre d'adapter les mesures politiques au(x) contexte(s) rencontré(s) et accroître leur adéquation avec les besoins identifiés.

Les rubriques suivantes s'attacheront donc à décrire le parc résidentiel locatif wallon notamment en termes de logements sociaux (type SLSP), de parc locatif visé par le projet, d'immeubles de rapport et de copropriétés. Le point 8.4 focalisera l'exercice sur les quatre grands centres urbains wallons et leurs spécificités.

Les points 8.3 et 8.4 notamment ont fait l'objet d'une publication spécifique (Policy Brief sur le marché résidentiel locatif en Région wallonne et dans ses 4 grands centres urbains, reprenant en annexes une fiche de synthèse statistique pour chacun des centres considérés).

#### 8.3.1 Part du marché résidentiel locatif hors SLSP

D'après les données du Censu 2011, le nombre de **logements classiques occupés**<sup>287</sup> s'élève à 4.563.651 en Belgique, dont 2.613.187 unités en région flamande, 487.582 unités en région bruxelloise et **1.462.882 unités situées en Région wallonne** (1,35% en bâtiments non résidentiels et 97,66% en bâtiments résidentiels, le reste étant non étiqueté).

---

<sup>285</sup> Meyer et Maréchal, 2016.

<sup>286</sup> Meyer et Maréchal, 2016b.

<sup>287</sup> Par « logement non occupé », il faut entendre : 1- les logements inoccupés, 2- les logements à usage secondaire (p.ex. logements de vacances), 3- les autres logements où personne n'est domicilié (p.ex. certaines chambres d'étudiants). Les "logements occupés par leur propriétaire" se définissent comme étant des logements dont au moins un des occupants est propriétaire d'une partie ou de la totalité du logement. Les "logements classiques occupés" sont des logements classiques qui servent de résidence habituelle à une ou plusieurs personnes.

Un "logement classique" est considéré comme tout local pouvant servir d'habitation humaine permanente.

Un "bâtiment résidentiel" est défini comme un bâtiment destiné principalement à l'habitation.

([http://census2011.be/data/fresult/buildingsownerliving\\_fr.html](http://census2011.be/data/fresult/buildingsownerliving_fr.html))

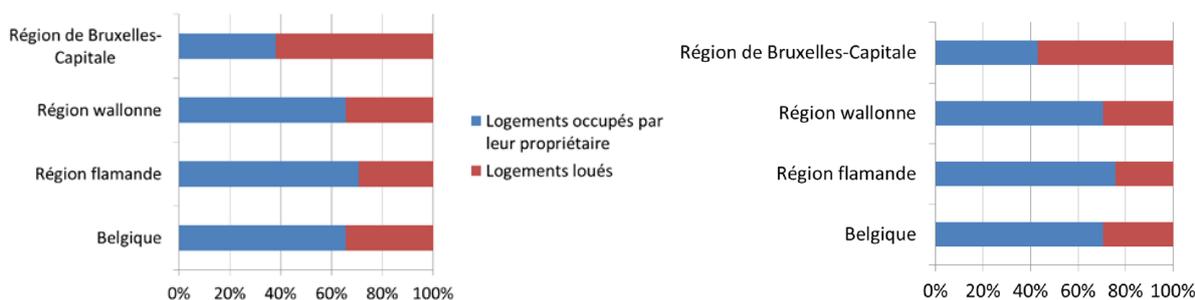
**Le marché résidentiel locatif (privé et public confondu) représente plus de 61% des logements classiques occupés (dans des bâtiments résidentiels et non résidentiels) en Région de Bruxelles-Capitale, environ 34% en Région wallonne et 29% en Région flamande.**

Ce pourcentage ne tient donc pas compte des habitations précaires de type caravanes, ou d'une série de logements étudiants. Par contre, il inclut la population des demandeurs d'asile qui comporte un taux de locataires très important.

<b>Nombre de logements classiques occupés dans des bâtiments non résidentiels</b>	<b>19.817</b>	<b>1,35%</b>
<i>Part de logements occupés par leur propriétaire</i>	20,08%	
<i>Part de logements loués</i>	73,33%	
<b>Nombre de logements classiques occupés dans des bâtiments résidentiels</b>	<b>1.428.664</b>	<b>97,66%</b>
Nombre de logements dans des bâtiments résidentiels à un seul logement	1.140.645	79,84%
<i>Part de logements occupés par leur propriétaire</i>	75,90%	
<i>Part de logements loués</i>	22,84%	
Nombre de logements dans des bâtiments résidentiels à deux logements	79.799	5,59%
<i>Part de logements occupés par leur propriétaire</i>	37,83%	
<i>Part de logements loués</i>	59,87%	
Nombre de logements dans des bâtiments résidentiels à trois logements ou plus	222.621	15,58%
<i>Part de logements occupés par leur propriétaire</i>	20,44%	
<i>Part de logements loués</i>	77,48%	
Nombre total de logements occupés par leur propriétaire dans des bâtiments résidentiels	941.425	
Nombre total de logements classiques occupés loués dans des bâtiments résidentiels	480.771	
<b>TOTAL logements classiques occupés</b>	<b>1.462.882</b>	<b>100%</b>
Nombre total de logements classiques occupés par leur propriétaire	945.404	64,63%
Nombre total de logements classiques occupés et loués	495.303	33,86%

**Tableau 8 : Parc de logements classiques occupés en Wallonie en fonction du type de bâtiment et du régime de propriété (Census 2011)**

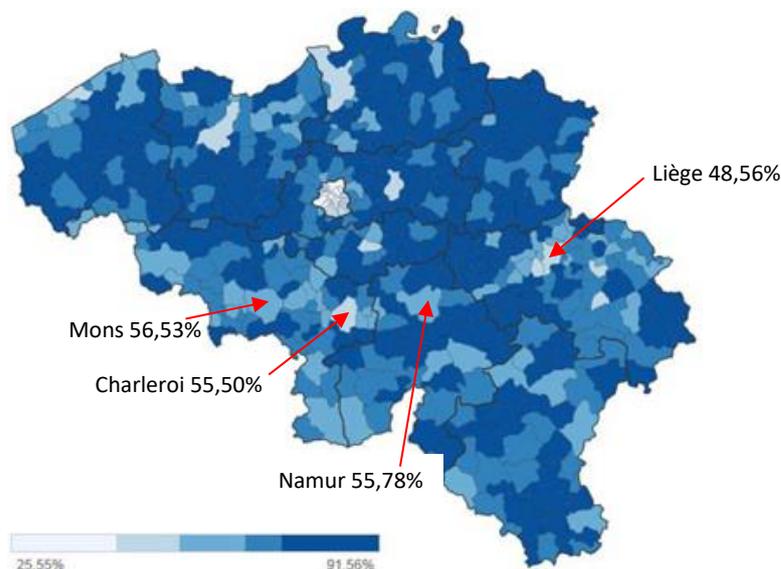
En terme de population, la part de personnes vivant dans un logement occupé par son propriétaire est nettement plus élevée car les ménages propriétaires-occupants sont généralement de taille plus élevée que les ménages locataires (Illustration 15).



**Illustration 15 : Part des logements (gauche) et part de la population (droite) selon le régime de propriété (SPF Economie, 2015/34 et 35)**

Outre la Région de Bruxelles-Capitale, ce sont les **provinces de Liège et du Hainaut** qui enregistrent les taux les plus élevés de logements loués de l'ensemble des 10 provinces du pays (respectivement 36,43% et 34,45%).

Au niveau communal, la cartographie suivante qui illustre le taux de logements occupés par leur propriétaire met clairement en évidence une concentration moindre de ce type de logements (zones plus claires) dans les grands centres urbains<sup>288</sup>, particulièrement à Liège et Charleroi.



**Illustration 16 : Part des logements occupés par leur propriétaire dans l'ensemble des logements classiques occupés dans les bâtiments résidentiels (Census 2011)**

Dans ces centres urbains, la part de logements classiques occupés dans des bâtiments résidentiels qui sont loués s'élève à plus de 43%, et concerne même la majorité des logements à Liège.

Localisation	Taux de logements loués sur le total de logements classiques occupés dans des bâtiments résidentiels (Census 2011)
Région wallonne	33,80%
Mons	43,47%
Namur	44,22%
Charleroi	44,50%
Liège	51,44%

**Tableau 9 : Taux de logements loués dans les principaux centres urbains wallons (Census 2011)**

Ces taux ne tiennent pas encore compte des logements situés dans une copropriété où l'enjeu du 'split incentive' se répercute également sur les propriétaires-occupants.

Parmi ces logements loués, une part non négligeable dépend du secteur public, principalement d'une société de logement social (SLSP). Sur base des données du Census 2011 et des données SPF Economie-DG Statistiques / SWL / Cytise-DEMO-UCL, le Tableau 10 estime le nombre de logements loués hors SLSP en Région wallonne et pour les quatre principaux centres urbains.

Sur base des données relatives à l'année 2011, **la part de marché estimée des logements ciblés par le projet Energ-Ethic représente donc environ un cinquième du parc de logements wallons occupés. Ce pourcentage grimpe à 34% (Charleroi) et jusqu'à près de 45% (Liège) dans les grands centres urbains.**

<sup>288</sup> [http://census2011.fgov.be/idk/idk2\\_fr.html](http://census2011.fgov.be/idk/idk2_fr.html)

Localisation	Logements occupés - total (Census 2011) A	Logements occupés - loués (Census 2011) B	Logements SLSP loués en 2011* C	Estimation du nbre de logements loués hors SLSP (B - C) = D	Part estimée des logements loués hors SLSP dans les logements occupés (D / A)
Région wallonne	1.465.727	495.303	96.256	300.047	20,47%
Mons	42.462	18.396	3.135	15.261	35,94%
Namur	46.359	20.513	3.408	17.105	36,90%
Charleroi	90.508	40.168	9.165	31.003	34,25%
Liège	89.682	46.091	5.908	40.183	44,81%

\* SPF Economie-DG Statistiques / SWL / Cytise-DEMO-UCL

**Tableau 10 : Estimation du nombre de logements occupés et loués hors SLSP en Région wallonne et dans les 4 grands centres urbains**

Parmi ces logements loués hors SLSP, environ 4.010<sup>289</sup> l'étaient via une AIS (soit plus au moins 1,4% du parc locatif occupé hors SLSP). En 2014, le secteur des AIS totalisait 4.746 logements, soit une progression de plus de 18% en deux ans. Au niveau des centres urbains, Liège en compte 135, Charleroi 118, Namur 283 et Mons 207. Même si le nombre de logements concernés paraît relativement dérisoire au vu du parc locatif occupé, il est tout de même interpellant de constater que Namur et Mons enregistrent près du double de logements loués via une AIS par rapport à Liège et Charleroi qui sont nettement plus importants en termes de parc de logements (surtout Liège en termes de parc résidentiel locatif). Namur et Mons sont par ailleurs deux des quatre communes les mieux nanties en la matière avec Verviers (228 logements) et La Louvière (211 logements).

Environ 1.083 logements en Région wallonne sont gérés par le FLW, et 5.779 par les communes ou les CPAS, dont certains mis en gestion locative via une AIS.

### 8.3.2 Les immeubles / buildings à appartements et copropriétés

Les immeubles<sup>290</sup> et les buildings à appartements sont en progression constante depuis plusieurs années dans le parc résidentiel wallon. Cette croissance est due à une proportion plus importante que dans le passé de buildings à appartements dans les nouvelles constructions<sup>291</sup> mais également à la subdivision d'anciennes maisons bi- ou multifamiliales en immeubles à appartements.

Les données du Censu 2011 identifient sur l'illustration 17 la proportion de logements classiques occupés situés dans un bâtiment résidentiel à un seul logement. De facto, le solde représente la **proportion de logements occupés sis dans un bâtiment résidentiel de type building ou immeuble à appartements**. Cette proportion est inférieure à 30% sur l'ensemble du territoire belge. Les trois régions sont très contrastées à ce niveau, puisque la Région de Bruxelles-Capitale atteint près de 83% de logements en buildings ou immeubles à appartements, la Région flamande 24,26% et la **Région wallonne à peine 21%**.

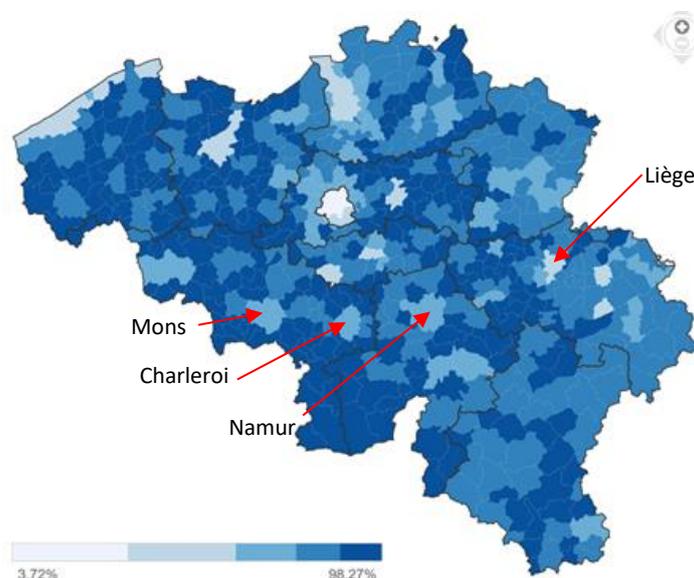
<sup>289</sup> WalStat - Données FLW 2016 pour l'année 2012. Cartographie disponible sur : [http://walstat.iweps.be/walstat-catalogue.php?niveau\\_agre=C&theme\\_id=6&indicateur\\_id=812100&sel\\_niveau\\_catalogue=T&ordre=0](http://walstat.iweps.be/walstat-catalogue.php?niveau_agre=C&theme_id=6&indicateur_id=812100&sel_niveau_catalogue=T&ordre=0)

<sup>290</sup> On parle généralement d'immeubles quand il s'agit d'une ancienne maison bi- ou multifamiliale qui a été divisée en plusieurs appartements.

<sup>291</sup> SPF Economie – DG Stat -

[http://statbel.fgov.be/fr/modules/publications/statistiques/economie/downloads/permis\\_de\\_b\\_tir.jsp](http://statbel.fgov.be/fr/modules/publications/statistiques/economie/downloads/permis_de_b_tir.jsp)

Toutefois, les communes urbaines se démarquent par un taux plus élevé de logements concentrés en buildings et immeubles à appartements que la moyenne (zones claires sur l'illustration 17). Ainsi, à **Liège 51,74% du parc de logements occupés en bâtiment résidentiel se situent en buildings et immeubles à appartements**, à **Namur 39,06%**, à **Charleroi 30,58%** et à **Mons 28,93%**.



**Illustration 17 : Part de logements dans des bâtiments avec un seul logement dans l'ensemble des logements classiques occupés dans des bâtiments résidentiels (Census 2011)**

**Ces buildings et immeubles sont soit des copropriétés, soit des immeubles de rapport<sup>292</sup> d'un propriétaire unique** (un/des particuliers, une entité 'publique' telle qu'une commune ou une SLSP, ou une société privée), **soit partiellement occupés par un/des propriétaires occupants et partiellement loués.**

Au point 5.1 de ce rapport portant sur le 'split incentive', nous avons vu que les copropriétés hébergeaient généralement un mélange de propriétaires-occupants et de propriétaires-bailleurs, dont les motivations en matière de rénovation énergétique pouvaient diverger fortement. En outre, la plupart d'entre elles sont gérées par un syndic d'immeuble, professionnel ou non, pour lequel des travaux plus ambitieux de rénovation énergétique ne constituent pas une priorité.

L'analyse du lien entre logement et précarité énergétique nous a également appris qu'une part très importante des ménages touchés par la précarité énergétique logeait dans des appartements loués, publics ou privés.

Mieux connaître l'importance de ce type d'immeubles et la répartition des appartements dans le parc de logements est donc une étape essentielle pour proposer ensuite des objectifs et des outils appropriés en matière de rénovation énerg-éthique.

Toutefois, **les données disponibles ne nous permettent pas à ce stade de quantifier le nombre exact de copropriétés ou de les caractériser selon leur taille, leur taux de propriétaires-bailleurs, etc.**

<sup>292</sup> Le terme « immeuble de rapport » se réfère en général à un immeuble à plusieurs logements dont l'ensemble est détenu par un/des propriétaire(s) qui n'habite(nt) pas l'immeuble en question.

### 8.3.3 Age du parc de logements

Le parc résidentiel wallon enregistre la proportion la plus élevée du pays en termes de bâtiments construits avant 1900.<sup>293</sup>

Le Censur 2011 recense le nombre de logements classiques occupés construits avant 1919 par commune. Ici aussi le résultat sous forme de cartographie est éloquent : la Wallonie observe un taux nettement plus élevé de logements occupés anciens sur l'ensemble de son territoire, à quelques exceptions près comme le montre l'illustration 18. Au niveau des moyennes provinciales, quatre des cinq provinces wallonnes enregistrent les taux les plus élevés des 10 provinces belges<sup>294</sup>. Seul le Brabant wallon (la « jeune province ») est dépassé par la Région de Bruxelles-Capitale, sans toutefois qu'aucune province flamande n'approche son quart de logements datant d'avant 1919.

Au niveau des centres urbains, Charleroi et Mons, tous deux situés dans le Hainaut, comptent pratiquement la moitié de leur parc de logements occupés parmi les logements très anciens.

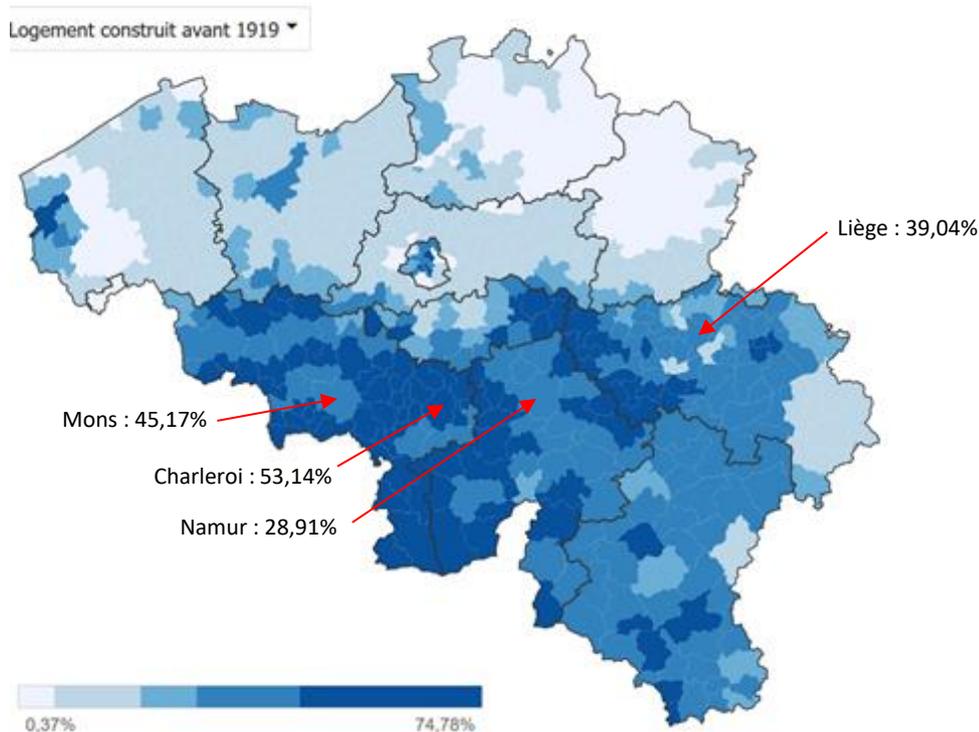


Illustration 18 : Cartographie de la part de logements occupés classiques datant d'avant 1919 (Census 2011)

Par ailleurs, les **logements récents (construits à partir de 2006) représentent 4,21% du parc de logements classiques occupés en Belgique mais seulement 3,43% en Région wallonne** contre 5,19% en Région flamande. En Wallonie ce sont surtout les provinces de Luxembourg, du brabant wallon et de Namur qui ont bénéficié de ce dynamisme.<sup>295</sup>

<sup>293</sup> SPF Economie – DG Statistique – données cadastrales

<sup>294</sup> Province de Luxembourg : 33,95%, province de Namur : 42,13%, province de Liège : 34,28% et province du Hainaut : 47%.

<sup>295</sup> Censur 2011. La Région de Bruxelles-Capitale enregistre un taux encore plus bas de 1,6%.

Localité	% de logements classiques occupés datant de 2006 et plus
Belgique	4,21%
Région wallonne	<b>3,43%</b>
Province du Luxembourg	5,55%
Province du Brabant wallon	4,93%
Province de Namur	4,10%
Province de Liège	3,02%
Province du Hainaut	2,72%

Tableau 11 : Proportion de ménages dans un logement classique construit à partir de 2006 (Census 2011)

Ces logements récents en Région wallonne sont à 40% des appartements, et à plus de 71% occupés par leur propriétaire (contre moins de 65% pour les logements plus anciens). Les propriétaires de ces logements récents sont globalement plus jeunes, membre d'un ménage de taille plus élevée que la moyenne (sureprésentation des ménages de 3 à 5 personnes, des couples avec enfants) et de typologie plus homogène que les ménages vivant dans des logements plus anciens.<sup>296</sup>

#### 8.4 Données locales : le secteur du logement (locatif) à Liège, Charleroi, Namur et Mons

Ce point synthétise les informations statistiques récoltées de manière plus fines au niveau des quatre grands centres urbains wallons étudiés dans le projet Energ-Ethic : Liège, Charleroi, Namur et Mons. Il s'agit de **mettre en regard des objectifs locaux par rapport aux objectifs régionaux, et de collecter notamment des données disponibles par secteur statistique, ou par code postal**, qui permettent d'obtenir une caractérisation du secteur résidentiel locatif par « quartier ».

Ce niveau d'information peut s'avérer, en effet, essentiel dans les approches de :

- rénovation par quartier telles que développées dans les programmes urbanistiques actuels en Région wallonne de rénovation ou revitalisation urbaine, de Zones d'Initiatives Privilégiées (ZIP) ou de Sites à réaménager (SAR) ;
- rénovation par quartier sous l'angle de la lutte contre la précarité énergétique comme dans les programmes Warm Zones en Angleterre ou HEEPS-ABS en Ecosse tels que détaillés dans les études de cas du benchmark ;
- nouveaux business models tels que des achats groupés, des « guichet unique » d'accompagnement technico-financier, etc.

##### 8.4.1 Logement, consommation d'énergie et émissions

Le secteur résidentiel joue un rôle clé en matière de stratégie de réduction de la consommation finale d'énergie et d'émissions de GES. En Région wallonne, il représente environ ¼ de la consommation d'énergie finale, avec une petite variation annuelle dépendant notamment des conditions climatiques, et constitue le troisième secteur le plus énergivore après l'industrie et le transport. Les quatre grands centres urbains (Liège, Charleroi, Namur et Mons) sont logiquement les

<sup>296</sup> Census 2011. Profil des habitants et propriétaires de logements récents.  
[http://census2011.fgov.be/analyse/logement\\_fr.html](http://census2011.fgov.be/analyse/logement_fr.html)

quatre communes wallonnes les plus énergivores sur le plan résidentiel et représentent à elles quatre plus de 16% de la consommation régionale sectorielle.

Aux niveaux des émissions, celles liées à la consommation d'électricité sont globalement délocalisées au niveau des centrales de production, mais celles liées aux systèmes de chauffage et d'eau chaude sanitaire non électriques produisent des émissions locales notamment de GES et de polluants atmosphériques tels que NO<sub>x</sub>, poussières, COV, etc.

Généralement, les enjeux du secteur résidentiel au niveau des émissions locales et consommation d'énergie s'accroissent dans les zones densément peuplées comme les centres urbains. Toutefois, comme nous le montrent les statistiques reprises au Tableau 12, **le tissu économique local et les caractéristiques spécifiques du parc des logements peuvent nuancer fortement ce constat**. Ainsi, le poids de l'industrie montoise fait que le secteur résidentiel compte pour moins d'un cinquième de la consommation énergétique communale, alors que ce même secteur résidentiel atteint pratiquement 40% de la consommation finale liégeoise.

**Sur le plan local, et tenant compte des objectifs de la Convention des Maires pour le Climat et l'Energie<sup>297</sup>, l'amélioration de l'efficacité énergétique du secteur résidentiel semble nettement plus primordiale au niveau des villes de Liège et de Namur qu'au niveau des villes de Charleroi et surtout de Mons, en termes de politique énergétique ou de lutte contre le réchauffement climatique. Toutefois, à l'échelle régionale ou en termes absolus, le secteur résidentiel carolorégien pèse plus dans la balance que le liégeois, et le secteur montois équivaut au namurois.**

Localisation	Consommation finale d'énergie du secteur du logement et part du secteur logement dans la consommation finale totale d'énergie			
	2012		2013 (125.113 GWh = consommation finale totale d'énergie)	
Région wallonne	-	25%	33.858 GWh	27%
Liège	1.563 GWh	34,7%	1.684 GWh	39,3%
Charleroi	1.807 GWh	23,4%	1.970 GWh	25,7%
Namur	856 GWh	31,6%	925 GWh	34,7%
Mons	849 GWh	16,4%	923 GWh	18,4%

Tableau 12 : Importance du secteur résidentiel dans la consommation d'énergie finale régionale wallonne et de ses grands centres urbains (WalStat)

Les logiques d'engagement local peuvent donc différer d'une logique globale au niveau régional sur le plan sectoriel. Le secteur résidentiel en est un parfait exemple notamment au niveau des grands centres urbains industriels hainuyers.

#### 8.4.2 BCE et copropriétés

Le Tableau 13 reprend les **enregistrements de copropriétés actives (ACP pour Association de Copropriétaires) dans la Banque Carrefour des Entreprises au mois de novembre 2016. Ces données,**

<sup>297</sup> Les communes de Namur et Mons ont signé l'accord en 2013 (objectif de -20% de CO<sub>2</sub> en 2020 par rapport à 2006) et soumis chacune un Plan d'Actions en faveur de l'Energie Durable en 2015. Liège a signé en 2015. Charleroi n'a pas encore signé l'accord. Les nouveaux signataires s'engagent à réduire de 40% leurs émissions de CO<sub>2</sub> territoriale d'ici 2030 (APERe, 2016. Les communes wallonnes s'engagent pour le climat. Rénov'energie, 04/10/2016)..

comme expliqué au point 8.1.4, **ne sont que partielles** et ne couvrent pas l'ensemble des copropriétés existantes.

Par ailleurs, les seules informations disponibles sont: le nom de l'ACP, son statut juridique, sa date de création, son adresse et son numéro d'entreprise. **Impossible**, donc, sur cette base **de caractériser la copropriété en fonction du nombre de logements qu'elle contient, du nombre de propriétaires-occupants ou de propriétaires-bailleurs présents, etc.**

Les recherches ont dû être faites sur base des **codes postaux associés à chacune des quatre communes** urbaines qui nous intéressaient : Liège, Charleroi, Namur et Mons.

D'après les enregistrements de la BCE, **Namur est le centre urbain qui comptabilise le plus de copropriétés parmi les quatre étudiés, et Mons le moins.** Le cas de Namur peut en partie s'expliquer par son urbanisation plus récente comparée à celles plus anciennes des centres industriels historiques que sont Liège, Charleroi et Mons.

Il faut savoir également qu'il existe dans les centres urbains historiques un phénomène non négligeable de subdivision, souvent non déclarée au Cadastre, d'anciennes maisons bi- ou multifamiliales en appartements<sup>298</sup>. Une partie est reprise en petites copropriétés, qui même déclarées, sont gérées plus fréquemment par des syndic non-professionnels que les grandes copropriétés et ont donc moins tendance à être au fait des obligations légales qui leur incombent, telles que cette obligation d'enregistrement à la BCE.

---

<sup>298</sup> Charles J., 2008 ; Grippa et al., 2015.

Liège		Charleroi	
Codes postaux et localités	Nbre d'ACP	Codes postaux et localités	Nbre d'ACP
<b>4000 Liège/Rocourt/Glain</b>	<b>46</b>	<b>6000 Charleroi</b>	<b>43</b>
<b>4020 Bressoux/Jupille/Liège/Wandre</b>	<b>33</b>	6001 Marcinelle	8
4030 Grivegnée/Liège	6	6010 Couillet	2
4031 Angleur	3	6020 Dampremy	0
4032 Chênée	1	6030 Goutroux/Marchienne au Pont	0
		6031 Monceau sur Sambre	0
		6032 Mont sur Marchienne	4
		6040 Jumet	0
		6041 Gosselies	2
		6042 Lodelinsart	0
		6043 Ransart	0
		6044 Roux	0
		6060 Gilly	8
		6061 Montignies sur Sambre	1
<b>TOTAL Liège</b>	<b>89</b>	<b>TOTAL Charleroi</b>	<b>68</b>
Namur		Mons	
Codes postaux et localités	Nbre d'ACP	Codes postaux et localités	Nbre d'ACP
<b>5000 Namur</b>	<b>71</b>	<b>7000 Mons</b>	<b>26</b>
5001 Belgrade	2	7010 Shape	0
5002 SaintServais	0	7011 Ghlin	0
5003 SaintMarc	0	7012 Flénu/Jemappes	0
5004 Bouge	4	7020 Maisières/Nimy	0
5020 Champion/Daussoulx/Flawinne/Malonne/ Suarlée/Temploux/Vedrin	2	7021 Havré	0
5021 Boninne	0	7022 Harmignies/Harveng/Hyon/ Mesvin/Nouvelles	0
5022 Cognelée	0	7024 Cipluy	0
5024 Gelbressée/Marche les Dames	0	7030 Saint Symphorien	0
<b>5100 Dave/Jambes/Naninne/Wépion/Wierde</b>	<b>39</b>	7031 Villers Saint Ghislain	0
5101 Erpent/Lives sur Meuse/Loyers	2	7032 Spiennes	0
		7033 Cuesmes	0
		7034 Obourg/SaintDenis	0
<b>TOTAL Namur</b>	<b>120</b>	<b>TOTAL Mons</b>	<b>26</b>

Tableau 13 : Nombre de copropriétés (ACP) actives enregistrées à la BCE au 10 novembre 2016 à Liège, Charleroi, Namur et Mons

#### 8.4.3 Principales caractéristiques du parc de logements à Liège, Charleroi, Namur et Mons

Chacun des 4 centres urbains étudiés a ses propres caractéristiques en matière de logement. Si l'on pousse la réflexion et l'analyse plus loin, chaque quartier / secteur statistique a ses particularités au sein de l'entité urbaine.

Pour certaines politiques axées sur le ciblage de quartiers ou de zones à vulnérabilité spécifique (ex : risque plus élevé de précarité énergétique, revitalisation urbaine), ces analyses très locales de caractérisation revêtent donc un intérêt majeur pour aider à l'identification des zones d'action privilégiées.

Tant en ce qui concerne la rénovation énerg-éthique des logements que la lutte contre la précarité énergétique, plusieurs critères sont intéressants à analyser et si possible à croiser. Au cours de cette première année de recherche, nous nous contentons de reprendre les données accessibles telles quelles, tandis que la possibilité de pousser l'analyse par croisement de données, à priori à partir de la base de données « Logements » du Censur 2011, est prévu au cours de la troisième année de la recherche.

### 8.4.3.1 Part de logements construits après 1981 et entre 2006 et 2011

#### 8.4.3.1.1 Logements construits après 1981

Un premier aperçu des caractéristiques locales est fourni grâce aux données par secteur statistique issues du Censur 2011 et, plus particulièrement, de sa base de données « Logements ». Le graphique ci-après (Illustration 19) cartographie les résultats du pourcentage du parc de logements occupés datant d'après 1981 (début de l'apparition des normes énergétiques en construction/rénovation).

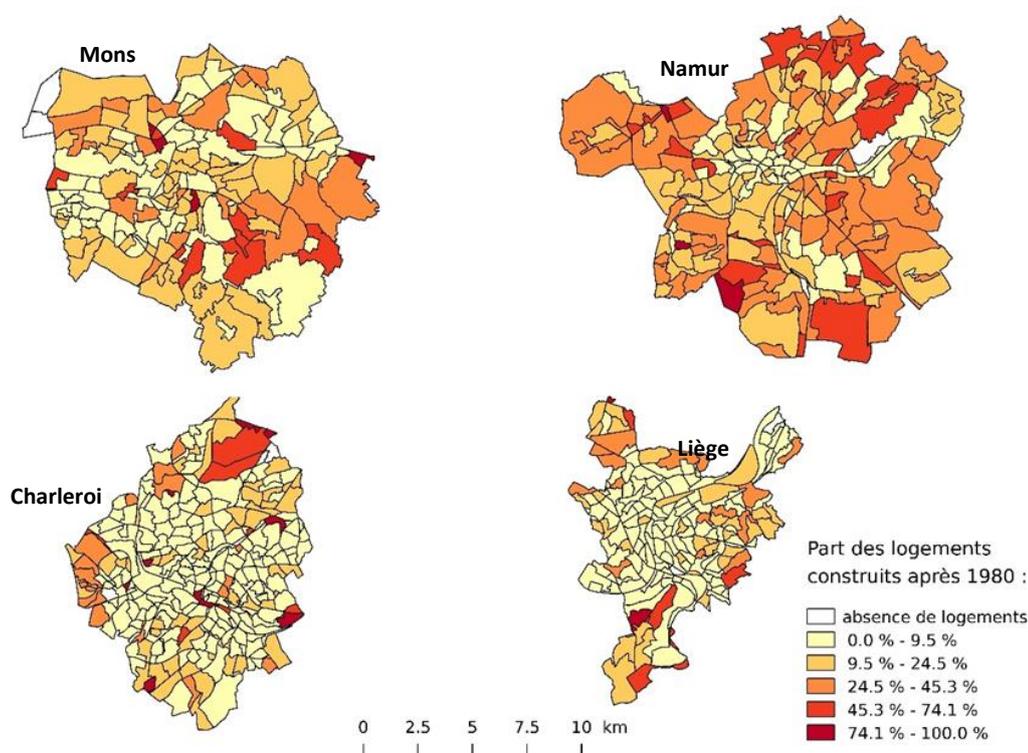


Illustration 19 : Part des logements occupés construits après 1980 à Mons, Namur, Charleroi et Liège (IGEAT, Censur 2011)

Dans la plupart des cas, les secteurs statistiques correspondant aux cœurs historiques des villes enregistrent le moins de logements récents. Les villes de Charleroi et Liège ne montrent qu'un très faible dynamisme au niveau des logements récents et ceux-ci sont généralement concentrés dans quelques secteurs statistiques spécifiques. A l'inverse, la ville de Namur semble avoir profité d'un développement résidentiel nettement plus récent et plus diffus (exception faite de certains secteurs du cœur historique), en lien probablement avec l'évolution de sa fonction tertiaire de capitale régionale. Entre les deux tendances, la ville de Mons a connu également un certain dynamisme du secteur résidentiel et ce même dans le centre historique.

#### 8.4.3.1.2 Logements construits entre 2006 et 2011

Au niveau des logements les plus récents, c'est-à-dire construits à partir de 2006, la moyenne belge s'établit à 4,31% du parc de logements classiques. C'est la région flamande encore un fois qui enregistre le taux le plus élevé du pays avec 5,21% alors que la Région de Bruxelles-Capitale traîne en dernière position avec 1,85%. En Région wallonne (3,52%), la situation est assez contrastée selon la province concernée : de 2,80% en Hainaut à 5,45% en province du Luxembourg, passant par 3,09% en province de Liège, 4,16% en province de Namur et 5,05% en Brabant wallon.

Au sein du Hainaut, la commune de Mons se distingue par un taux particulièrement plus élevé (2,94%) que la ville de Charleroi (1,5%). La ville de Liège enregistre le plus faible taux de logements très récents des quatre grands centres urbains wallons, et Namur le taux le plus élevé (3,53%).

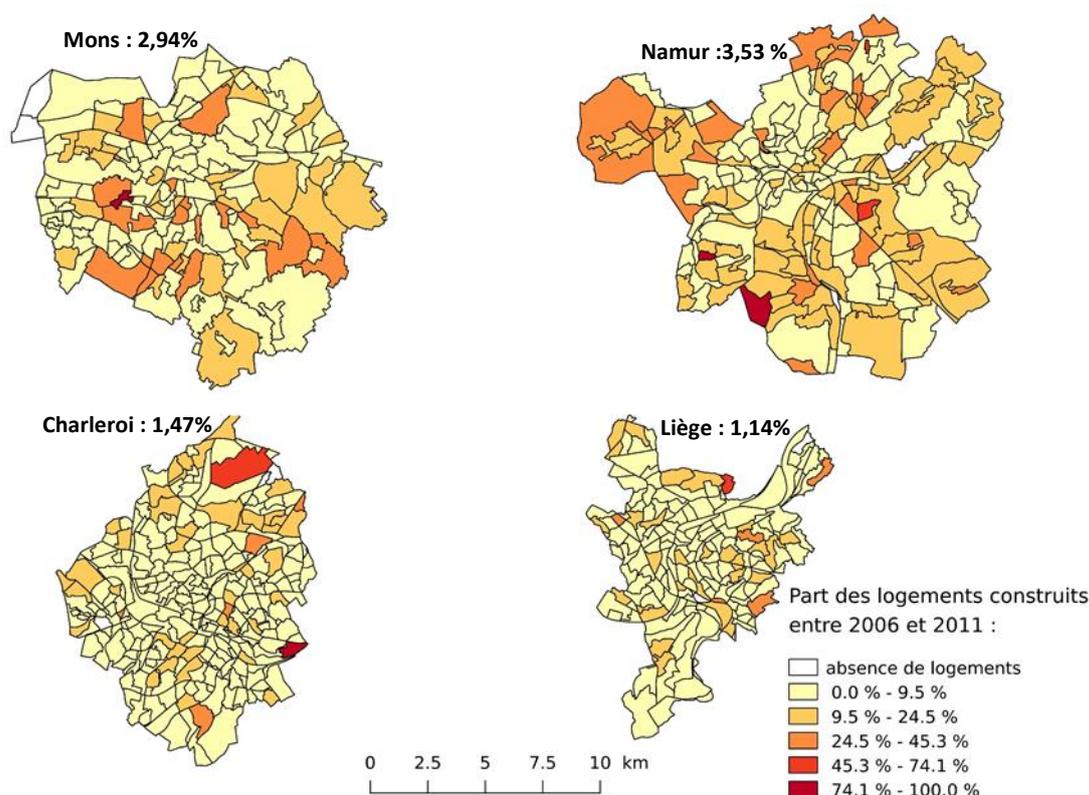


Illustration 20 : Part des logements classiques occupés construits entre 2006 et 2011 (IGEAT, Censu 2011)



Illustration 21 : Distribution par âge des personnes de référence résidant dans des logements construits avant et après 2006 en Région wallonne (Censu 2011)<sup>299</sup>

<sup>299</sup> [http://census2011.fgov.be/analyse/logement\\_fr.html](http://census2011.fgov.be/analyse/logement_fr.html)

### 8.4.3.2 Part des logements loués

Si l'on s'attarde maintenant à visualiser la part de logements loués par secteur statistique (Illustration 22), on constate qu'une majorité des secteurs à forte proportion de locataires sont également ceux qui avaient été identifiés au point précédent comme étant les secteurs avec le moins de logements 'récents'. Ici aussi, ce sont les secteurs des centres historiques, surtout à Namur et Liège, qui ressortent plus particulièrement, les secteurs concernés étant plus diffus sur Mons et Charleroi. Pour Liège, il apert également très nettement le quartier étudiantin du Sart Tilman à la pointe sud.

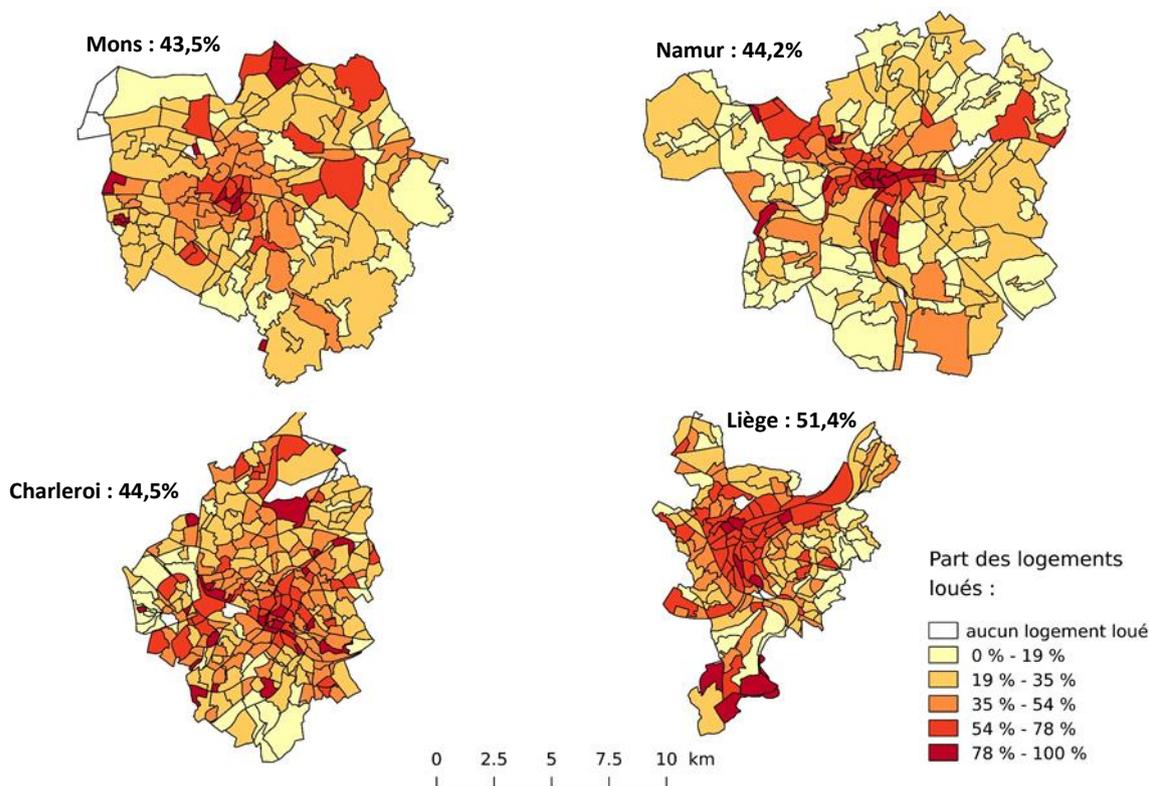


Illustration 22 : Part des logements occupés loués (IGEAT, Censur 2011)

## 8.5 Conclusions

### 8.5.1 Choix de la base de données – année 3

L'analyse des bases de données disponibles en matière de logement et de population a permis de mettre en évidence l'intérêt de focaliser notre étude quantitative, prévue essentiellement au cours de la troisième et dernière année du projet, sur celle développée spécifiquement sur le « Logement » par le Censur 2011.

Cette base de données semble, en effet, être la seule au niveau belge à croiser diverses sources statistiques (Cadastre, BCE, Régistre national, etc.) et, donc, à permettre une étude plus spécifique des logements loués sur le marché privé et une caractérisation potentielle des propriétaires-bailleurs.

En outre, la plupart des données du Censur 2011 sont disponibles au niveau des secteurs statistiques, un atout non négligeable pour une segmentation fine et une éventuelle politique d'actions ciblées sur certains quartiers.

### 8.5.2 Enjeux locaux et synergies potentielles au niveau communal

Afin de mieux appréhender les enjeux liés à l'efficacité énergétique du parc résidentiel locatif, une fiche de synthèse statistique a été réalisée pour chacun de 4 grands centres étudiés : Liège, Charleroi, Namur et Mons (voir annexes).

Ces synthèses ont pour objectifs d'illustrer concrètement pour les pouvoirs publics locaux les propos tenus dans le Policy Brief portant justement sur le marché résidentiel locatif en RW et dans ces 4 principaux centres urbains et ses enjeux (voir draft en annexe).

Elles serviront également de contextualisation aux enquêtes exploratoires qualitatives et au focus groups qui se dérouleront courant de la seconde année de recherche.

Ces synthèses montrent également la diversité des situations et des enjeux au niveau local. L'intérêt est donc grand de travailler à ce niveau d'échelle pour mettre en œuvre des mesures adaptées aux circonstances et répondant aux enjeux locaux. C'est également à ce niveau qu'il est possible de travailler en synergie avec les politiques logement dont l'ancrage communal est affirmé et de lutte contre la précarité énergétique (cf. notamment rôle des CPAS en matière d'aide sociale en énergie).

## 9 Conclusion générale et perspectives

Pour atteindre les objectifs visés en termes de réduction régionale des émissions de CO<sub>2</sub> en 2030 et à l'horizon 2050 (-30% par rapport au niveau de 2006 pour 2030 jusqu'à -80%/95% d'ici 2050), les secteurs résidentiel et tertiaires wallons devraient être à même de réduire leurs émissions de 90% à 100% d'ici 2050<sup>300</sup>.

Une telle ambition nécessite non seulement une massification des travaux de rénovation énergétiques du parc résidentiel mais également un niveau de performance moyen élevé. Or, 80% du parc actuel sera encore présent d'ici 2050 de sorte qu'il est essentiel de se focaliser sur le secteur des rénovations.

En outre, les enjeux sociétaux de lutte contre la précarité énergétique et d'accessibilité à un logement décent à coût abordable viennent également se cristalliser autour de la rénovation énerg-éthique des logements.

Les différents 'split(s)' incentive(s), principalement le dilemme locataire-propriétaire, ont été identifiés notamment par l'Union Européenne comme une « défaillance de marché » à combattre pour atteindre les objectifs de rénovation énergétique du parc de bâtiments existants. Le dilemme propriétaire-locataire est également une cause majeure de la moindre qualité énergétique des logements loués et de la précarité énergétique des locataires.

Le marché locatif wallon représente 34% des logements occupés. La part de marché estimée des logements ciblés par le projet Energ-Ethic représente environ un cinquième du parc de logements wallons occupés. Ce pourcentage grimpe à 34% (Charleroi) et jusqu'à près de 45% (Liège) dans les grands centres urbains. Ces centres urbains concentrent à la fois un taux plus important de locataires, d'immeubles en copropriété, de ménages en précarité (énergétique), de logements anciens, rendant la résolution du 'split incentive' particulièrement stratégique à leur niveau.

L'analyse des mesures existantes en Région wallonne pour soutenir les rénovations énergétiques/énerg-éthiques a montré qu'elles ne sont certes pas suffisantes et adaptées aux ambitions affichées pour le secteur résidentiel.

En outre, peu d'entre elles ciblent réellement le marché locatif hors SLSP, ou sont mobilisables par les propriétaires-bailleurs / locataires. En effet, aucune solution n'y est intégrée pour résoudre le 'split incentive' ou éviter le phénomène de renoviction (éviction des locataires les moins aisés suite à une hausse du loyer supérieure aux économies d'énergie escomptées).

Par contre, les quelques mesures qui ciblent spécifiquement ce marché portent essentiellement sur la création de logements par opérations de réhabilitation ou de restructuration. Elles intègrent une protection des locataires via la mise en gestion locative obligatoire auprès d'un opérateur à caractère social, mais ne sont ni adaptées à l'ensemble des logements (cf. lutte contre l'insalubrité), ni extensibles aux objectifs visés.

De ces constats découle la nécessité d'adapter, de compléter l'arsenal des instruments publics wallons à destination des propriétaires-bailleurs et des locataires, pour être à même de mobiliser ce segment de marché, non-négligeable, vers les objectifs environnementaux et sociétaux liés à la transition énergétique. L'intérêt de pouvoir moduler l'approche notamment au niveau des centres urbains, en

---

<sup>300</sup> Fourchettes de réduction nécessaires entre 2008 et 2050 par secteur pour atteindre 80% (vs. 1990) selon des scénarios équilibrés (Climact, 2011)

tenant compte de leurs spécificités, permettrait de conjuguer les efforts de diverses politiques à ce niveau (ex : urbanisme, revitalisation urbaine, lutte contre la précarité énergétique, réduction de la consommation d'énergie et des émissions de GES du secteur résidentiel, logement décent, création de logement, etc.) dans une stratégie transversale visant un même objectif de manière cohérente (favoriser les synergies, limiter les 'trade-offs' entre politiques).

Différentes pistes de réflexion ont été investiguées au travers de l'analyse de plusieurs mécanismes développés dans d'autres pays européens ou régions du pays. Une attention particulière a également été portée aux projets pilotes déjà présents sur le territoire wallon et pouvant servir de point de départ à un mécanisme plus large (ex : inclusion des économies d'énergie attendues dans la capacité financière des ménages précarisés comme actuellement fait dans les 8 entités ex-FRCE présentes sur le territoire wallon, projet RenoWatt comme guichet unique et agrégateur de projets de rénovation du bâti public, coopératives actives en rénovation durable comme ActEco / en co-financement et réalisation de projet ER ou URE comme Energiris ou en investissement immobilier comme Les Tournières). Il ne ressort de cette analyse aucune solution miracle ou transposable telle quelle au contexte wallon. Certains points forts ou faiblesses des mécanismes étudiés sont par contre de précieux enseignements dans la réflexion autour de mécanismes à développer en Wallonie. Il sera dès lors pertinents d'identifier les plus prometteurs en termes d'applicabilité aux circonstances régionales et d'en étudier plus en détails les avantages et inconvénients, forces et faiblesses tel que prévu dans la Tâche 5 du projet. L'intégration de ces éléments au niveau wallon (Tâche 8 du projet) devraient permettre de réduire le 'split incentive', de créer ou soutenir la création de nouveaux services (ex : service public d'efficacité énergétique, tiers investisseur, contrat de performance énergétique) ou 'business models' (ex : coopérative citoyenne de gestion locative, mobilisation de moyens privés pour la rénovation énerg-éthique via des fonds de type Inclusio, etc.), de nouvelles niches de marché pour les opérateurs wallons actifs en rénovation énergétique (ex : ESCO au niveau résidentiel, agrégation de projets, etc.) tout en assurant un partage « équitable » des coûts des travaux entre locataire et propriétaire.

Sur le plan de la récolte de données statistiques, il apert qu'une seule base de données nationale, soit à même de répondre à plusieurs de nos questionnements sur le marché locatif résidentiel hors SLSP. Il s'agit du Censur 2011 et plus particulièrement de sa base de données logements, constituées à partir du croisement des données du registre national, de la BCE, de l'enquête socio-économique 2001, des données patrimoniales, etc. Les analyses plus fines au niveau des quatre grands centres urbains wallons (Liège, Charleroi, Namur et Mons) nécessiteront d'introduire une demande d'accès aux micro-données courant de l'année 2017 afin de pouvoir si possible traiter les données obtenues courant 2018 (Tâche 9 du projet). L'enquête la plus récente sur la qualité de l'habitat en Wallonie pourrait éventuellement être mobilisée également.

Par ailleurs, pratiquement aucune enquête ne porte sur la typologie et la caractérisation des propriétaires-bailleurs en Wallonie, sur leur statut, la taille de leur portefeuille, le mode de gestion choisi, les motivations à investir dans l'immobilier, etc. Une approche exploratoire de type qualitatif s'avère donc essentielle (Tâche 6 du projet) pour identifier les critères d'acceptation / de rejet potentiel des éléments analysés dans les études de cas et projets pilotes et qui seraient à transposer au niveau wallon (cf. Tâche 5 du projet). Cette étape est également essentielle pour réaliser une première tentative de typologie des propriétaires-bailleurs en Wallonie (Tâche 7 du projet) et de segmentation du marché locatif résidentiel. Cette meilleure connaissance permettra d'accroître le

potentiel d'incitation des mesures préconisées par une segmentation plus fine du marché et par une prise en considération du contexte et des spécificités locales des 4 grands centres urbains étudiés.

## 10 Bibliographie

### Littérature

Actes des Journées Internationales de Sociologie de l'Énergie (JISE) 2015, organisées du 1er au 3 juillet 2015 à L'Université François-Rabelais, Tours/France. [http://www.socio-energie2015.fr/?page\\_id=2550](http://www.socio-energie2015.fr/?page_id=2550)

ADEME, 2009. Réhabilitation du parc locatif privé - Avec les nouveaux mécanismes de financements issus du Grenelle, un système gagnant-gagnant propriétaire-locataire. Stratégie & Etudes.

Anagnostopoulos F., Arcipowska A. & Mariottini F., 2015. Energy Performance Certificates as tools to support and track renovation activities. ECEEE Summer study proceedings – First fuel now, 1355-1360.

Albrecht J. et Van Hoofstat R, 2011. Pénurie d'habitat - Vers une rénovation de la politique du logement. Roularta Book/Zellik. 320 p.

Anfrue M-N. et al., 2014. Enquête sur la qualité de l'habitat en Wallonie – Résultats clés. Centre d'Etudes en Habitat Durable. Charleroi, p14/71.

Barnes M., Butt S., Tomaszewski W., 2008. The Dynamics of Bad Housing : The Impact of Bad Housing on the Living Standards of Children. The NatCenStudy, National Centre for Social Research, London.

Bianchet B., Coppée P. & Xhignesse G., 2016. Réflexion relative à une fiscalité du logement territorialement plus efficiente in *Les échos du logement* n°118. SPW Editions.

Bird S., Hernández D., 2012. Policy options for the split incentive: Increasing energy efficiency for low-income renters. *Energy Policy* 48, 506-514.

Boardman, B., 1991. Fuel poverty: from cold homes to affordable warmth.

Bonneval L., 2011. Le contrôle des loyers empêche-t-il l'investissement dans l'immobilier ? *Métropolitiques*, 11 octobre 2011, <http://www.metropolitiques.eu/Le-contrôle-des-loyers-empêche-t.html>

Bonneval L., Robert F., Goffette-Nagot F., Verhage R., Lemire-Osborne O., 2015. Les politiques publiques de contrôle des loyers, comparaisons internationales et enseignements historiques (1914-2014) . Rapport de recherche Convention n° 2200807812 programme 135, Ministère de l'égalité des territoires et du logement Plan urbanisme construction architecture (PUCA). 213 p., <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-01216695>

Brisepierre G, 2011. Les conditions sociales et organisationnelles du changement des pratiques de consommation d'énergie dans l'habitat collectif. Thèse soutenue à la Sorbonne – Paris.

Brisepierre G., 2011. La décision de rénovation énergétique dans la copropriété: un jeu d'acteurs dynamique. Partie 4 de la thèse de sociologie sur les économies d'énergie « Les conditions sociales et organisationnelles du changement des pratiques de consommation d'énergie dans l'habitat collectif » dirigée par Dominique Desjeux. Financement CIFRE GDF Suez. La Sorbonne, Paris. 211p.

Brisepierre G., 2013. Analyse sociologique de la consommation d'énergie dans les bâtiments résidentiels et tertiaires - Bilan et perspectives. ADEME.

Cassilde S., 2014. Enquêtes sur la qualité de l'habitat – Evolution des indices de salubrité et de qualité entre 2006 et 2012. Centre d'Etudes en Habitat Durable, Cahier d'Etudes et de Recherches / 2014-02. Charleroi. 17p

CEHD, 2015. Chiffres-clés du logement en Wallonie.

- Charles J., 2008. Structure de la propriété à Bruxelles - Qui est propriétaire de quoi?, Pour une maîtrise du marché locatif - Journée d'étude du 15 mai 2008.
- Charlier D., 2015. Energy efficiency investments in the context of split incentives among French households. *Energy Policy* 87, 465-479.
- Climact, 2011. Vers une Wallonie bas carbone en 2050 ?, Etude réalisée pour le compte de l'AWAC.
- Conseil Supérieur du Logement de Wallonie, 2015. Avis n°52 concernant l'Avant-projet d'arrêté du Gouvernement wallon relatif à la réforme des primes aux particuliers en matière de logement et d'énergie.  
[http://lampspw.wallonie.be/dgatlp/site\\_cslw/sites/default/files/avis\\_52\\_reforme\\_des\\_primes.pdf](http://lampspw.wallonie.be/dgatlp/site_cslw/sites/default/files/avis_52_reforme_des_primes.pdf)
- Conseil Supérieur du Logement de Wallonie, 2016. Avis n°62 concernant le projet de décret relatif à l'octroi d'un avantage fiscal pour l'acquisition de l'habitation propre : le Chèque-Habitat.  
[http://lampspw.wallonie.be/dgatlp/site\\_cslw/sites/default/files/avis\\_62.pdf](http://lampspw.wallonie.be/dgatlp/site_cslw/sites/default/files/avis_62.pdf)
- De Boer, R., Bitetti, M., 2014. A revival of the private rental market sector of the housing market ? Lessons from Germany, Finland, The Czech republic and the Netherlands. OECD Economics Department, Working Paper n°1170. <http://www.oecd.org/eco/Workingpapers>
- DECC, 2014. Green Deal Assessments Research - Research report from Waves 1, 2 and 3, and the Wave 1 follow up survey. UK. 87p.
- Delbeke B. et Meyer S., 2015. Baromètre de la précarité énergétique 2009-2013, Fondation Roi Baudouin, 18 p.
- Dubois U., 2015. La précarité énergétique en milieu urbain – Vers une analyse en termes de vulnérabilité. *Les Annales de la recherche urbaine* n°110 :186-195
- Dumortier C., Meyer S., Demeyer B. & Bacchus K., 2006. Etude comparative des politiques sociales en matière d'énergie. Rapport final pour le SPP Intégration Sociale. 48p.
- Eadson W., Gilbertson J., and Walshaw A., 2013. Attitudes and perceptions of the Green Deal amongst private sector landlords in Rotherham. Sheffield Hallam University – Centre for Regional Economic and Social Research.
- Economidou M., 2014. Overcoming the split incentive barrier in the building sector. JRC Science and Policy reports – Workshop summary. Report EUR 26727 EN.
- Energy Cities, 2014. Financing schemes increasing energy efficiency and renewable energy use in public and private buildings – comparative study. Infinite solutions – financing energy transition in cities. 56p. [http://www.energy-cities.eu/IMG/pdf/infinite\\_solutions\\_comparative\\_analysis\\_web.pdf](http://www.energy-cities.eu/IMG/pdf/infinite_solutions_comparative_analysis_web.pdf)
- Energy and Climate Change Committee, 2015. Inquiry into Home Energy Efficiency - A Submission from the Green Deal Finance Company. 17 p.  
[http://www.tgdfc.org/assets/Energy\\_and\\_Climate\\_Change\\_Committee\\_GDFC\\_written\\_evidence\\_final\\_13Oct15.pdf](http://www.tgdfc.org/assets/Energy_and_Climate_Change_Committee_GDFC_written_evidence_final_13Oct15.pdf)
- Energy Poverty Handbook 2016, <http://bpie.eu/wp-content/uploads/2016/11/energypovertyhandbook-online.pdf>
- Fitzsimons J., 2014. The German private rented sector – A holistic approach. Working Paper. The Knowledge Centre for Housing Economics.167 p.
- Gerarden, Todd D., Richard G. Newell, and Robert N. Stavins. "Assessing the Energy-Efficiency Gap." Cambridge, Mass.: Harvard Environmental Economics Program, January 2015

GIEC, 2007: Résumé à l'intention des décideurs. In: Bilan 2007 des changements climatiques: Impacts, adaptation et vulnérabilité. Contribution du Groupe de travail II au quatrième Rapport d'évaluation. Rapport du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat, M.L. Parry, O.F. Canziani, J.P. Palutikof, P.J. van der Linden and C.E. Hanson, (éd.), Cambridge University Press, Cambridge, Royaume-Uni

Gillingham K., Harding M., Rapson D., 2012. Split Incentives in Residential Energy Consumption. The Energy Journal 33 / 2, 37

Grippa T., Marissal P., May X, Wertz I. Loopmans M., Van Hamme G., 2015. Dynamique des quartiers en difficulté dans les régions urbaines belges.

Haffner, M., Elsinga, M., Hoekstra, J., 2007. Balance between landlord and tenant ? A comparison of the rent regulation in the private rental sector in five countries. International conference Sustainable urban areas. Rotterdam 25-28 June 2007.

Harrison B., 2011. Deal or No Deal? Exploring the implications of the Green Deal for London, Future of London: Policy in Focus.

Hauglustaine J-M. et Monfils S., 2013. Réno 2020 - Etude énergétique et typologique du parc résidentiel wallon en vue d'en dégager des pistes de rénovation prioritaires. Rapport final ULG. 71p. / p.13

Haveaux C., 2016. Les primes énergie : Trop méconnues ? in Renouvelle du 03/03/2016. APERE. <http://www.renouvelle.be/fr/actualite-belgique/les-primes-energie-trop-meconnues>

Héraud B., 2013. Le « Green deal » britannique peine à convaincre. Novethic. <http://www.novethic.fr/lapres-petrole/transition-energetique/isr-rse/le-green-deal-britannique-peine-a-convaincre-141096.html>

Hills, J., 2011. Fuel poverty: the problem and its measurement; CASereport, 69; Department for Energy and Climate Change, London, UK.

Holzemer, L., Delbeke, B., Meyer, S., Oosterlink, S., 2014a. Baromètre de la Précarité énergétique 1/ Méthodologie et détails techniques. ULB-CEESE et UA-OASes.

Huybrechts F., Meyer S., Vranken J., 2011. La précarité énergétique en Belgique, Rapport final, 200 p. + annexes

IWEPS, 2012. Evolution du parc de logements in Atlas transfrontalier. [http://www.iweps.be/sites/default/files/p55\\_0.pdf](http://www.iweps.be/sites/default/files/p55_0.pdf)

Jammar, P., 2015. Guide du propriétaire-bailleur et de ses conseillers, 2<sup>ème</sup> édition. Edipro, Liège, 383 p.

Kirklees Council Environment Unit and Corporate Research and Consultation Team, 2011. Kirklees Warm Zone Scheme: End of Project Process Evaluation Report. 63p.

Liddell, C., Morris, C., Thomson, H., and Guiney, C., 2015. Excess winter deaths in 32 European countries: a critical review of methods. Journal of Public Health May X., 2013. Analyse de la facture énergétique des ménages et mesure des difficultés rencontrées par les personnes âgées. Rapport final pour le SPF Economie

Marchand R.D., Koh S.C.L., Morris J.C., 2015. Delivering energy efficiency and carbon reduction schemes in England: Lessons from Green Deal Pioneer Places. Energy Policy 84, 96–106.

Marmot Review Team, 2011. The Health Impacts of Cold Homes and Fuel Poverty. Friends of the Earth. 42 p. (<http://www.instituteofhealthequity.org/projects/the-health-impacts-of-cold-homes-and-fuel-poverty/the-health-impacts-of-cold-homes-and-fuel-poverty-full-report.pdf>)

- Marissal P., May X. et Lombillo M., 2012. POCICO - La pauvreté rurale et urbaine. Synthèse. Politique Scientifique Fédérale – Programme AGORA. 19p
- Matschoss K., Atanasiu B., Heiskanen E. and Kranzi L., 2013. Energy renovations of EU multifamily buildings: do current policies target the real problems? Revised version. ECEEE 2013 Summer Study – Rethink, Renew, Restart proceedings, 1485-1496.
- May X., 2014. Analyse de la facture énergétique des ménages et mesure des difficultés rencontrées par les personnes âgées. Rapport final pour le SPF Economie. IGEAT-ULB. 34p.  
[http://economie.fgov.be/fr/binaries/Analyse\\_facture\\_energetique\\_difficultes\\_personnes\\_agees\\_tcm326-252357.pdf](http://economie.fgov.be/fr/binaries/Analyse_facture_energetique_difficultes_personnes_agees_tcm326-252357.pdf)
- Meyer S., 2013. Short overview of the retrofit market for Brussels residential buildings, D1 of the IRHiS project for the BrusselsRetrofitXL platform, 67p.
- Meyer S. (2015), Analysis of the different existing/potential financial solutions for a housing retrofitting project and suggestions to improve the current situation, D4 of the IRHiS project for the BrusselsRetrofitXL platform, 62p.
- Meyer S. et Maréchal K., 2016. Policy brief - 'Split incentive(s)' et rénovation énergétique des logements, [Policy Papers CEB 16-001](#), ULB, 12p.
- Meyer S. et Maréchal K., 2016. Policy brief – Précarité énergétique et logement en Région wallonne, [Policy Papers CEB 16-002](#), ULB, 17p.
- Moore, R., 2012. Improving the Pr.Hills approach to measuring fuel poverty, Association for the conservation of energy. Centre for sustainable Energy commissioned by Consumer focus.
- Nolay P., 2014. Premier rapport annuel de l'Observatoire National de la Précarité Energétique
- OECD/IEA, 2011. Evaluating the co-benefits of low-income energy-efficiency programmes. 40p.
- Ombelets N., & Sciarra V., 2016. SWL, SWCS, FLW ... quelle activité en 2014? in *Les échos du logement* n°3, SPW Editions.
- PURGE - Public health impacts in urban environments of greenhouse gas emissions reduction strategies, 2014. Project deliverable report, Work package 15 - Guide to study findings for policy makers
- Roberts et al., 2015. Fuel poverty in the UK : Is there a difference between rural and urban areas? *Energy Policy*, 87. 216–223.
- Schepmans T., 2010. Quand se chauffer rend (très) pauvre in *Alternatives Economiques*, N° 297 du 01/12/2010
- Service Public de Wallonie DGO4, 2014. Bilan énergétique de la Wallonie – Bilan provisoire 2013. ICEDD asbl
- Snell C., Bevan M., and Thomson H., 2015. Justice, fuel poverty and disabled people in England. *Energy Research & Social Science*, 10: 123–132
- SPF Economie – DG Statistique, 2015. Journée d'étude Census 2011 - Session 6 : création d'une base de données « logements », 20 janvier 2015
- SPF Economie, 2012. Eurostat survey on energy consumption of Belgian households. VITO / ICEDD. 111p.

Service Public de Wallonie DGO4, 2014. Bilan énergétique de la Wallonie – Bilan provisoire 2013. ICEDD asbl.

Simon, E., 2015. Dégradation des copropriétés & politiques publiques dédiées : revue de littérature anglophone. <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-01199785>

Ürge-Vorsatz D., Novikova A., 2008. Potentials and costs of carbon dioxide mitigation in the world's buildings. *Energy Policy* 36 (2), 642–661

Van Der Kaa C., Bocquet C., Hendrickx S., Sarciat J., Defourny P. et Halleux J.-M. (avec la collaboration de Sandu R.), 2015. Systèmes d'informations foncières et politiques publiques : Rapport final de la subvention 2014-2015. CPDT, Rapport de recherche, 310 p.

Van Doren D., Giezen M., Driessen P.P.J., Runhaar H.A.C., 2016. Scaling-up energy conservation initiatives: barriers and local strategies. *Sustainable Cities and Society* 26, 227-239.

Voisin F., 2016. Réforme du bonus logement et instauration du Chèque habitat en Wallonie in *Les échos du logement n°118*. SPW Editions.

Warren A., 2014. Legislative and fiscal initiatives to overcome the landlord/tenant barrier on energy efficiency improvements: the UK experience. Presentation of the Association for the Conservation of Energy for the JRC.

Wood G., Ong R. and Mc Muray C., 2011. Housing tenure, energy expenditure and the principal-agent problem in Australia. 17th Pacific Rim Real Estate Society Conference, Gold Coast, 16-19 January 2011.

Yeo S., 2015. Explainer: Amber Rudd ends Green Deal energy efficiency scheme. Carbon Brief. 27/07/2015. <https://www.carbonbrief.org/explainer-amber-rudd-ends-green-deal-energy-efficiency-scheme>.

## Sites internet consultés

WalStat : <http://walstat.iweps.be/walstat-accueil.php>

Census 2011 :

- Fichiers téléchargeables par secteur statistique : [http://census2011.fgov.be/download/statsect\\_fr.html](http://census2011.fgov.be/download/statsect_fr.html)
- Base de données du Census : <http://census2011.fgov.be/censusselection/selectionFR.html>

Aides et primes énergie Wallonie : <http://energie.wallonie.be/fr/primes.html?IDC=7015>

Aides et primes rénovation Wallonie : <http://energie.wallonie.be/fr/primes-renovation-a-partir-du-1er-avril-2015.html?IDC=9081>

---

# ANNEXES

---

1. Draft de Policy Brief sur le « Marché résidentiel locatif en Région wallonne et dans ces 4 grands centres urbains »
2. Fiches statistiques de synthèse par centre urbain
  - a. Charleroi
  - b. Liège
  - c. Namur
  - d. Mons
3. Grille indicative des loyers en Région de Bruxelles-Capitale (1<sup>e</sup> version de 2011)