



Revue des dépenses

**Efficacité et efficience des régimes de primes et prêts
pour travaux de rénovation et d'amélioration de la
performance énergétique des habitations**

Rapport final

Résumé exécutif

Ce rapport final présente les résultats de la phase prospective de la revue des dépenses consacrée aux régimes de primes et prêts pour les travaux de rénovation et à l'amélioration de la performance énergétique des habitations. Dans un contexte de pression budgétaire croissante, de nouvelles exigences européennes (notamment la directive EPBD révisée¹) et de volonté d'atteindre les objectifs climatiques et sociaux régionaux, cette étude vise à renforcer l'efficacité des services, à simplifier les démarches administratives et à maximiser les impacts environnementaux et sociaux²

Le rapport met en évidence plusieurs freins structurels à l'efficacité actuelle des dispositifs : complexité de la chaîne d'acteurs, multiplicité des régimes de primes, délais de traitement élevés, faible lisibilité pour les citoyens et absence de ciblage efficace des aides. Sur cette base, six options de réforme ont été identifiées, à envisager de manière complémentaire, l'objectif poursuivi étant multifactoriel :

Option 1 : Mesures d'obligation de rénovation énergétique

Cette option prévoit la mise en place d'un cadre légal contraignant imposant des obligations de rénovation énergétique aux propriétaires. Ces obligations peuvent prendre plusieurs formes :

- La réalisation de travaux spécifiques (ex. isolation, remplacement de systèmes de chauffage). L'impact des travaux spécifiques serait défini en termes de CO2 économisé par un outil reposant sur des estimations forfaitaires³;
- L'atteinte d'un niveau de performance énergétique minimale, mesuré via des indicateurs opposables (labels, consommation énergétique).

L'objectif est d'accélérer le rythme et l'ampleur des rénovations pour atteindre les cibles de réduction des émissions de gaz à effet de serre, en ligne avec la directive européenne EPBD (réduction de 16 % de la consommation d'énergie primaire d'ici 2030 et de 20 à 22 % d'ici 2035) tout en garantissant des conditions de logement décentes.

Les études européennes montrent que les incitants actuels (primes, prêts, accompagnement) ne suffisent pas à enclencher une dynamique de rénovation profonde : seuls 0,2 % des bâtiments ont été rénovés en profondeur entre 2012 et 2016 en Belgique. L'obligation devient donc un levier indispensable, à condition d'être accompagnée de mesures de soutien, d'un calendrier progressif et d'un cadre clair, établi en concertation avec les citoyens, les professionnels et les acteurs publics.

Un calendrier des obligations, inspiré de la mesure 381 du PACE 2030, pourrait articuler les jalons européens (2030, 2035) avec des exigences graduelles, en fonction du type de bâtiment, de sa performance initiale, ou d'événements déclencheurs (vente, changement de locataire, etc.).

Option 2 : Simplification de la chaîne d'acteurs

La complexité de la chaîne d'acteurs (Guichets énergie, Plateformes locales de rénovation, ...) est une des problématiques identifiées comme étant un frein à la réalisation des objectifs de rénovation.

La démultiplication des canaux d'information, d'accompagnement, et de traitement rend le système difficilement lisible pour le citoyen et le décourage à se lancer dans le processus de la rénovation de son habitation. L'option proposée est de simplifier la chaîne d'acteurs afin de faciliter le parcours des ménages, d'améliorer la qualité de l'offre et viser à de meilleurs résultats en termes d'objectifs environnementaux.

Option 3 : Mise en place d'un guichet unique virtuel

Cette option vise à digitaliser et centraliser les démarches administratives liées au logement et à la rénovation énergétique. Un portail numérique sécurisé regrouperait l'accès à toutes les informations et services. Ce dispositif offrirait une transparence accrue, une coordination renforcée entre les niveaux de pouvoir (régional, communal, fédéral) et une amélioration de l'expérience utilisateur.

Option 4 : Réforme stratégique pour une rénovation énergétique ciblée et une économie circulaire intégrée

Cette option propose de recalibrer les aides à la rénovation afin de recentrer les soutiens sur les projets à fort impact environnemental et social. Il s'agit de réorienter les dispositifs actuels vers les logements les plus énergivores – notamment ceux classés F et G – en conditionnant les aides à des critères plus stricts d'efficacité et de résultats. Les aides seraient attribuées en priorité aux ménages vulnérables, sur base de critères élargis intégrant non seulement les revenus, mais aussi le statut de propriété, le nombre de biens possédés ou encore le recours à la mise en location via une Agence Immobilière Sociale.

Plusieurs instruments sont envisagés : la création de packages de travaux combinés (par exemple toiture, chauffage et châssis) permettant un saut de performance énergétique ; l'instauration d'une prime conditionnée à l'atteinte d'un label PEB supérieur, plutôt qu'au type de travaux réalisés ; ou encore le lancement de primes ciblées et temporaires sur des postes prioritaires (ex. toiture) pour des périodes limitées, afin d'accélérer les décisions de rénovation.

Par ailleurs, un plafonnement des aides par logement ou par demandeur, ainsi qu'une limitation des surfaces couvertes pour certains postes de travaux, sont proposés afin de limiter les effets d'aubaine. Tous les dispositifs seraient soumis à un audit énergétique préalable et à moyen terme, à une réalisation des travaux par des entreprises labellisées.

Option 5 : Uniformisation budgétaire

Le manque de visibilité et de clarté des budgets régionaux freine l'efficacité des dispositifs de rénovation. Cette option propose de rassembler les crédits alloués aux primes et prêts en un programme unique, tout en améliorant la communication entre les administrations régionales et les opérateurs de terrain. Cette réorganisation faciliterait une meilleure anticipation des besoins financiers et une gestion plus efficiente des crédits disponibles.

¹ L'entrée en vigueur de la nouvelle directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments (mai 2024), qui impose une amélioration moyenne de 16 % d'ici 2030, avec un accent particulier sur les passoires énergétiques.

² Depuis la rédaction de la première version du rapport, des modifications légales ont eu lieu :

- L'entrée en vigueur de la nouvelle directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments (mai 2024), qui impose une amélioration moyenne de 16 % d'ici 2030, avec un accent particulier sur les passoires énergétiques.
- L'adoption, le 13 février 2025, d'un régime de soutien temporaire par le Gouvernement wallon, avec l'annonce d'un nouveau régime opérationnel au 1er octobre 2026, dont la définition est en cours
- L'entrée en vigueur de la nouvelle directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments (mai 2024), qui impose une amélioration moyenne de 16 % d'ici 2030, avec un accent particulier sur les passoires énergétiques.
- L'adoption, le 13 février 2025, d'un régime de soutien temporaire par le Gouvernement wallon, avec l'annonce d'un nouveau régime opérationnel au 1er octobre 2026, dont la définition est en cours¹

³ Voir notamment le quickscan (<https://www.monquickscan.be/>)

Option 6 : Préfinancement

Cette option vise à garantir l'accès aux rénovations énergétiques pour les ménages qui ne disposent pas des fonds nécessaires ou qui ne peuvent accéder au crédit bancaire classique.

La réforme proposée consiste à recalibrer les conditions d'octroi des prêts existants (Rénopack, SWCS, Fonds du Logement), en ciblant prioritairement les logements très énergivores et les publics en situation de précarité. Le plafond actuel de 60 000 € pour les prêts à taux zéro est souvent insuffisant pour couvrir le coût des rénovations. Une augmentation de ce plafond est donc proposée. Par ailleurs, afin de limiter les effets d'aubaine et de mieux cibler les publics réellement en difficulté, il est recommandé de réserver les crédits à taux 0 % aux ménages à revenus modestes ou exclus du crédit bancaire classique. Pour les autres ménages, qui disposent de ressources plus élevées, un système de prêt à taux d'intérêt progressif pourrait être envisagé, en fonction de leur niveau de revenu (l'intervention pour les bailleurs serait limitée à un seul logement en plus du logement qu'ils occupent, sauf mise en location via une AIS).

Deux freins majeurs persistent : la solvabilité, qui exclut d'emblée certains ménages endettés ou fichés, et l'âge, qui bloque l'accès au crédit pour de nombreux seniors. Pour répondre à ces limites, trois mécanismes de financement alternatifs sont envisagés.

D'une part, un prêt remboursé via le précompte immobilier ou la facture énergétique (modèle dit "on-tax" ou "on-bill") permettrait à la Région de financer les travaux et de récupérer l'investissement à long terme, proportionnellement aux économies d'énergie réalisées, sans créer de dette bancaire directe pour le ménage. Ce mécanisme nécessite des ajustements législatifs pour intégrer un "supplément volontaire de rénovation" dans les taxes régionales ou les factures d'énergie, avec une priorité de remboursement assurée.

D'autre part, un prêt à remboursement différé (ou prêt "avance rénovation") permettrait de ne rembourser le capital qu'à la revente du bien, à la succession ou après 25 ans. Cette formule, garantie par une hypothèque de premier rang et couverte par un fonds de garantie, offrirait une solution accessible aux seniors ou ménages à solvabilité réduite, tout en préservant leur droit à rénover leur logement.

Enfin, une troisième piste concerne la cession partielle de la nue-propriété à un opérateur public (comme le FLW), avec conservation de l'usufruit par le ménage. Le prix de la cession serait intégralement affecté aux travaux de rénovation, via un mécanisme sécurisé de séquestre notarial. Cette solution est particulièrement adaptée aux personnes âgées propriétaires d'un bien, exclues du crédit classique, mais souhaitant continuer à y vivre tout en améliorant la qualité énergétique de leur logement.

Suite à la présentation du rapport intermédiaire le 13 mars 2025, l'Inspection des Finances et le Groupe de travail ont souligné que ces travaux se menaient en parallèle avec d'autres groupes. Il a été proposé, en raison des délais et pour éviter les doublons, de recentrer l'effort sur trois options stratégiques :

Option 1 : Mesures d'obligation de rénovation énergétique

Option 4 : Réforme stratégique pour une rénovation énergétique ciblée et une économie circulaire intégrée

Option 6 : Préfinancement

Points d'attention

1° Le groupe de travail s'est interrogé sur l'articulation de ses réflexions dans le cadre de ce spending review avec les travaux menés par d'autres groupes, notamment les nombreux groupes de travail de l'Alliance Climat Emploi Rénovation (ACER, GT Modernisation des processus budgétaires, ...) pilotés conjointement par le Secrétariat général-Direction du Développement Durable et le SPW TLPE-Direction des Bâtiments Durables.

2° Le groupe de travail s'est également interrogé quant à l'articulation de ses travaux avec les études ou réflexions annoncées dans la Déclaration de Politique Régionale 2024-2029 (p. 63 : "Une réflexion sera menée afin de mettre en place des incitants fiscaux en cas de réalisation de certains travaux de rénovation pour mobiliser les investissements privés" ; "Le tiers investissement et les financements alternatifs mobilisant l'investissement privé seront également étudiés et encouragés" ; "une rationalisation des régimes d'aide à la rénovation sera menée pour amplifier les rénovations par quartier").

Table des matières

1.	Introduction	9
1.1.	Cadre et objectifs de la revue des dépenses	9
1.2.	Balisage de l'analyse	9
1.3.	Méthodologie de fonctionnement du Groupe de travail	12
1.3.1.	Composition du Groupe de travail.....	12
1.3.2.	Organisation des travaux.....	12
2.	Entités ou personnes rencontrées	15
2.1.	Diagnostic du paysage institutionnel et des mécanismes existants	15
2.2.	Les recommandations clés de l'étude	16
2.3.	Objectifs et enjeux de la massification de l'accompagnement	16
2.4.	Impact économique et environnemental attendu.....	16
2.5.	Modèle de gouvernance et de financement	17
2.6.	Conclusion	17
3.	Analyse de la situation actuelle	18
3.1.	Contexte et description de la politique existante :	18
3.1.1.	Rôle des organismes dans le cadre des régimes de primes et prêts pour la rénovation et l'amélioration de la performance énergétique des habitations en Wallonie 18	
3.1.2.	Historique	19
3.1.3.	Les mécanismes de soutien en vigueur actuellement.....	20
3.1.4.	Cartographie des différents dispositifs	23
3.2.	Efficacité de la politique actuelle	23
3.2.1.	Atteinte des objectifs européens	23
3.2.2.	Efficacité de la mise en œuvre du système	26
3.3.	Données collectées (données budgétaires, données légales FLW, SPW TLPE, SWCS) :	27
3.3.1.	Données budgétaires des 5 dernières années.	27
3.3.2.	Analyse des dépenses actuelles.	27
3.3.3.	Comparaison historique et tendances récentes.	28
4.	Benchmarking et analyse comparative	32
4.1.	Bruxelles Environnement	32

4.2. Région flamande	34
4.3. Région germanophone	35
4.4. France	37
4.5. Analyse comparative avec d'autres entités ou pratiques.	40
5. Options identifiées pour la phase prospective	41
5.1. Option 1 : Mesures d'obligation de rénovation énergétique.....	41
5.1.1. Présentation de l'option.....	41
5.1.2. Cohérence	46
5.1.3. Impact.....	46
5.1.4. Avantages attendus.....	48
5.1.5. Risques identifiés	48
5.1.6. Plan d'action pour la phase prospective	49
5.2. Option 2 : Simplification de la chaîne d'acteurs	49
5.2.1. Présentation de l'option	49
5.2.2. Cohérence	51
5.2.3. Impact	51
5.2.4. Avantages attendus	52
5.2.5. Risques identifiés	52
5.2.6. Plan d'action pour la phase prospective	52
5.3. Option 3 : Mise en place d'un guichet unique virtuel.....	53
5.3.1. Présentation de l'option	53
5.3.2. Cohérence	55
5.3.3. Impact	56
5.3.4. Avantages attendus.	58
5.3.5. Risques identifiés.	58
5.3.6. Plan d'action pour la phase prospective.....	58
5.4. Option 4 : Réforme stratégique pour une rénovation énergétique ciblée et une économie circulaire intégrée	58
5.4.1. Présentation de l'option	58
5.4.2. Cohérence	61
5.4.3. Impact	61
5.4.4. Avantages attendus	63

5.4.5.	Risques identifiés	63
5.4.6.	Plan d'action pour la phase prospective.....	64
5.5.	Option 5 : Uniformisation budgétaire	64
5.5.1.	Présentation de l'option	64
5.5.2.	Cohérence	65
5.5.3.	Impact	65
5.5.4.	Avantages attendus	66
5.5.5.	Risques identifiés	66
5.5.6.	Plan d'action pour la phase prospective	66
5.6.	Option 6 – Le financement des investissements économeurs d'énergie par les particuliers	66
5.6.1.	Présentation de l'option	66
5.6.2.	Cohérence	73
5.6.3.	Impacts attendus et perspectives.....	74
5.6.4.	Avantages attendus	74
5.6.5.	Risques identifiés	74
5.6.6.	Plan d'action phase prospective :	74
6.	Conclusion	75
6.1.	Annexe 1 : Résumé exécutif de l'étude « Soutien à la vague de rénovation – Un guichet unique en Wallonie / Recommandations pour la conception et l'implémentation de services intégrés d'accompagnement à la rénovation énergétique en Wallonie (SIARE) »	77
6.2.	Annexe 2 : Cartographie des différents dispositifs	88
6.3.	Annexe 3 : explications additionnelles pour l'option 6 : « Le financement des investissements économeurs d'énergie par les particuliers ».	92

1. Introduction

1.1. Cadre et objectifs de la revue des dépenses

Dans le cadre de la gestion des finances publiques et afin d'assurer la soutenabilité budgétaire de la Wallonie, le Gouvernement wallon a décidé, le 20 octobre 2022, d'intégrer le concept de revue des dépenses (« spending review ») dans son cycle de préparation budgétaire. Cette approche stratégique vise à analyser les dépenses existantes afin d'identifier des options politiques permettant une meilleure allocation des ressources.

Le spending review repose sur trois grands objectifs :

- Gérer le niveau global des dépenses : en limitant les hausses excessives tout en respectant les contraintes budgétaires.
- Aligner les dépenses avec les priorités du Gouvernement : en garantissant une affectation optimale des fonds publics selon les politiques prioritaires.
- Améliorer l'efficacité des programmes et des politiques publiques : en réduisant les inefficacités et en renforçant l'impact des dépenses.

Dans ce cadre, lors du conclave budgétaire relatif au budget initial de 2025, le Gouvernement wallon a validé la mise en œuvre d'une revue des dépenses centrée sur « l'efficacité et l'efficience des régimes de primes et prêts pour travaux de rénovation et d'amélioration de la performance énergétique des habitations ». Cette initiative vise à optimiser les dépenses en incitant à la rénovation énergétique des habitations privées en cherchant des opportunités de mutualisation des ressources, tout en améliorant la qualité des services fournis tel que le délai des traitements des dossiers.

1.2. Balisage de l'analyse

Le contexte actuel est marqué par des défis énergétiques et environnementaux croissants, associés à des pressions budgétaires significatives. Ces éléments mettent en lumière les limites des mécanismes existants pour encourager les travaux de rénovation énergétique. Plusieurs facteurs justifient une révision approfondie de ces régimes.

Dans ce contexte, alors que l'Union européenne impose aux Etats membres des obligations de réduction des émissions de gaz à effet de serre avec en toile de fond un objectif de décarbonation en 2050, il n'existe actuellement en Wallonie aucun cadre réglementaire contraignant lié à des obligations de rénovation énergétique. Le Gouvernement wallon a certes adopté le Plan Air-Climat-Energie (PACE) en mars 2023 mais celui-ci tient plutôt lieu de feuille de route. Se lancer dans un projet de rénovation énergétique s'inscrit donc dans une démarche volontariste et l'absence d'obligations contraignantes à charge des propriétaires ne les incite pas spécialement à se lancer dans des projets de rénovation énergétique, avec comme conséquence un rythme insuffisant que pour atteindre les objectifs européens. Selon les évaluations disponibles, la Wallonie ne répondra pas aux ambitions européennes de réduction de la consommation énergétique primaire, qui visent 16 % d'ici 2030 et 20 à 22 % d'ici 2035. Le taux de rénovation

énergétique profonde reste quant à lui extrêmement bas, avec une estimation à 0,2 % par an, loin de l'objectif de 3 %.

Pourtant la Wallonie, à l'instar de ce que d'autres Entités (voir infra) font, soutient les projets de rénovation énergétique à travers la mise en œuvre de mécanismes de prêt à taux 0% et l'octroi de primes. L'existence de ces régimes d'aides ne suffit toutefois pas à enclencher un vaste mouvement de projets de rénovation ; ce qui peut s'expliquer par les raisons suivantes.

Tout d'abord, les charges administratives et la complexité des dispositifs actuels constituent un frein important. La coexistence de plusieurs régimes de primes (primes « habitation », primes « toitures et petits travaux » sans audit Logement préalable, primes « chauffage » et prime « rénopack-expertise »⁴) et prêts (renopack et renoprêt) altère la lisibilité du système et engendre une gestion fragmentée et difficile, tant pour les citoyens que pour les administrations. Couplée à la complexité des régimes et à l'insuffisance des ressources humaines, cette réalité se traduit par des retards significatifs dans le traitement des demandes, atteignant parfois entre six et treize mois, ce qui nuit à l'efficacité perçue du système et n'incite pas nombre de citoyens à franchir le pas...

Par ailleurs, des problèmes structurels exacerbent les difficultés du système. La multiplicité des acteurs institutionnels impacte elle aussi la lisibilité du système et entraîne un manque d'harmonisation.

De plus, des écarts significatifs subsistent dans l'accessibilité des primes pour les publics à faibles revenus ou précarisés. La complexité et les exigences du système ainsi que la démultiplication des acteurs sont de nature à complexifier l'accès aux différentes aides pour qui n'est pas suffisamment « armé » ou accompagné que pour s'engager dans ces processus au long cours. En outre, des effets pervers tels que les effets d'aubaine et les incohérences dans l'ordre des rénovations viennent compliquer davantage la situation.

Il importe enfin de souligner que l'atteinte de ces objectifs ambitieux passe aussi par un renforcement de la capacité du secteur de la construction à élever le rythme du volume des rénovations et à disposer d'une main d'œuvre qualifiée suffisante....

Reste une question fondamentale qui tient à la difficulté d'évaluer l'impact d'une rénovation énergétique sur un bâtiment précis. Si l'exigence du recours à l'audit permet d'avoir une information sur le degré de performance énergétique d'un bâtiment avant réalisation des travaux, l'absence d'instrument ou de protocole d'évaluation après réalisation des travaux constitue un obstacle majeur à une appréciation in fine de l'impact découlant de la réalisation des travaux et par-delà de l'efficacité des mesures publiques de soutien.

Face à ces défis, il apparaît nécessaire d'adopter une approche centralisée et simplifiée. Cela pourrait passer par la mutualisation et la simplification des dispositifs, y compris la chaîne des acteurs, en regroupant l'accès aux primes et prêts sous un guichet unique (porte d'entrée unique), qu'il soit virtuel ou physique. Cette centralisation favoriserait une meilleure lisibilité du système

⁴ Le Rénopack (qui combine prêt et prime) requiert normalement la réalisation d'un audit préalable. Toutefois, une version simplifiée du dispositif a été mise en place "la prime rénopack-expertise", permettant de financer des travaux de toiture et d'électricité sur la base d'une expertise effectuée par le FLW ou la SWCS. Dans ce cadre, l'octroi de la prime est possible, mais son montant est inférieur à celui accordé lorsque les travaux sont précédés d'un audit complet.

et permettrait de réduire les démarches administratives pour les citoyens tout en réduisant les coûts de gestion pour les administrations.

Par ailleurs, un alignement des dispositifs sur les priorités stratégiques est indispensable, lesquelles devraient donc être définies à travers des textes contraignants. Si le recours aux mécanismes des prêts et des primes ne doit pas être remis en cause, une réforme du cadre d'octroi de ces aides apparaît comme incontournable. Cela implique de réduire le nombre de différents types de mécanisme de soutien, de recalibrer l'accès au bénéfice de ces aides (pour qui, pour quel bâtiment, quels types de travaux... ?) mais aussi le régime en tant que tel (les montants des primes, le taux de subside) afin qu'il soit en phase avec les objectifs climatiques régionaux et européens, tout en priorisant les rénovations profondes.

En conclusion, l'optimisation de la politique de soutien à la rénovation énergétique à travers des régimes de primes et prêts pour la rénovation énergétique des habitations requiert une révision systémique. Celle-ci devrait inclure des stratégies de mutualisation, une harmonisation des dispositifs et un ciblage accru des bénéficiaires ainsi que le développement d'instruments de mesure permettant de mesurer l'impact d'une rénovation et des aides. Une telle initiative permettrait de maximiser les impacts énergétiques et climatiques, tout en renforçant la satisfaction des citoyens face aux aides publiques.

1.3. Méthodologie de fonctionnement du Groupe de travail

1.3.1. Composition du Groupe de travail

- Isabelle Gouthière – Présidente (SPW TLPE)
- Mathilde Schrevens – Secrétariat (SPW TLPE)
- Romain Lambot – Secrétariat (WFE)
- Carlos Marques – (Entité de coordination - WFE)
- Frédéric Delpierre – (FLW)
- Michel Pirard – (FLW)
- Joël Stevens – (SWCS)
- Carole van Goethem (SPW TLPE – DBD)
- Benoît Debiève – (Inspection des Finances)

1.3.2. Organisation des travaux

La phase rétrospective du spending review a débuté avec une séance introductive, tenue le 19 novembre 2024, où le cahier des charges a été présenté et où le périmètre de l'étude a été précisé. Cette étape fondamentale a servi de point de départ pour l'ensemble des activités à venir, en assurant que tous les participants partageaient une compréhension commune des objectifs et des attentes. Dans la foulée, des réunions préparatoires ont été organisées dès le 19 novembre 2024.

Le groupe de travail a ainsi tenu sa première réunion le 19 novembre 2024 à Namur. Lors de cette rencontre, les membres présents ont discuté de l'organisation pratique des travaux et ont fixé les objectifs principaux. Il a été décidé que les réunions se tiendraient tous les quinze jours, à partir du 4 décembre 2024. Parmi les tâches définies, le SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Energie (SPW TLPE) devait fournir une cartographie des aides existantes, tandis que Wallonie Finances Expertise (WFE) se chargeait de vérifier les domaines fonctionnels concernés par l'analyse. Une présentation des réformes passées depuis 2019 a également été planifiée.

La deuxième réunion, qui s'est tenue le 4 décembre 2024, a permis de présenter le processus de revue des dépenses aux représentants de la Société Wallonne du Crédit Social (SWCS) et du Fonds du Logement Wallon (FLW). Le groupe a validé des modifications au cahier des charges, notamment le retrait du dispositif Mébar⁵ jugé non pertinent, et a décidé de ne pas intégrer le dispositif Access Pack⁶ à l'analyse. Il a également été convenu d'enrichir les objectifs de la revue en tenant compte des bénéficiaires et des acteurs de l'écosystème. Enfin, un tableau récapitulant les dispositifs concernés a été mis à disposition des membres pour collecte de données, et la prochaine réunion a été fixée au 19 décembre 2024.

⁵ Subvention wallonne aux ménages à revenu modeste pour la réalisation, dans leur logement, de travaux qui vont leur permettre d'utiliser plus rationnellement l'énergie.

⁶ L'Access Pack est un prêt hypothécaire social proposé par la Société Wallonne du Crédit Social (SWCS) en Wallonie.

Lors de la réunion du 19 décembre 2024, le groupe a examiné l'étude SIARE sur l'accompagnement à la rénovation énergétique, laquelle a mis en évidence la complexité des mécanismes de soutien existants. Une cartographie des dispositifs pertinents a été présentée, et les membres ont réparti les tâches en vue de la préparation d'un rapport intermédiaire pour le Comité de Pilotage en mai 2025. Parmi les priorités, le benchmarking avec d'autres régions et pays tandis que des réflexions sur un guichet unique virtuel et le ciblage des primes ont été amorcées.

La quatrième réunion, tenue le 16 janvier 2025, a été consacrée à la structuration du rapport et aux hypothèses de travail. Le groupe a discuté de l'impact potentiel des primes sur la rénovation énergétique et de la pertinence du label PEB. Des pistes pour une prime collective liée au chauffage ont également été envisagées. Enfin, une table des matières a été préparée pour le rapport, et un calendrier précis des prochaines étapes a été établi. Les membres devaient finaliser leurs contributions pour une mise en commun prévue après la réunion du 30 janvier 2025.

La réunion du 31 janvier a permis de retenir les six options reprises dans le présent rapport bien que celles-ci devaient encore faire l'objet d'un débat au sein du groupe de travail. Le point de départ de la réflexion était de trouver les raisons du manque d'efficacité de la politique actuelle des primes et les remèdes qui pourraient être apportés à cette problématique. Les raisons identifiées sont l'absence d'un cadre légal contraignant et un manque d'objectifs clairs fixés au secteur.

Lors de la réunion du 13 février, les participants ont relu ensemble le rapport intermédiaire en passant en revue les différentes remarques formulées par chacun. Le constat est que le rapport était trop long et devait être revu pour ne laisser apparaître que les éléments importants. Chaque participant s'est donc engagé à revoir les différentes parties du rapport dont il s'occupe afin de condenser l'information. De plus, les options qui ont été énoncées ne seront discutées en profondeur que pendant la phase prospective, il convenait donc de réduire le texte en ne gardant qu'une simple présentation de celles-ci.

Les deux réunions suivantes (19 et 27 février) ont également servi à la relecture du rapport et aux discussions des membres sur les différents éléments abordés, la manière dont ils sont présentés et la structure du rapport.

La réunion du 27 mars débute par un retour sur la présentation du rapport intermédiaire et les recommandations du comité de pilotage. Le GT est chargé de développer les options 1, 4 et 6. Pour l'option 1 (obligation de rénovation), le Fonds du Logement propose de s'appuyer sur le Plan Air-Climat ; le SPW suggère d'inviter un expert énergie et l'inspection des finances souligne un lien manqué avec la réforme des droits d'enregistrement. Pour l'option 4 (rénovation ciblée et économie circulaire), un système de « smart contract » est proposé, conditionnant le versement des primes aux économies effectivement réalisées, ce qui suppose le développement d'outils informatiques adéquats. Pour l'option 6 (préfinancement), les échanges portent sur le ciblage des bénéficiaires, le maintien du taux 0 % et le rôle possible du secteur bancaire.

La réunion du 9 avril 2025 s'ouvre sur l'état d'avancement des travaux du SPW Énergie au regard de la nouvelle directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments, entrée en vigueur le 29 mai 2024. Celle-ci impose une amélioration moyenne de 16 % d'ici 2030 (par rapport

à 2020), dont 55 % doivent concerner les passoires énergétiques. Elle revoit aussi les critères des labels A et G.

Le SPW Energie a proposé d'aligner les futures obligations de rénovation avec les outils existants comme le certificat PEB+ et de tenir compte des spécificités des copropriétés. Une piste envisagée serait d'octroyer temporairement des primes sur des travaux prioritaires à l'achat d'un bien, à l'image du modèle flamand.

Le Fonds du Logement propose de concentrer les primes sur un saut de label significatif (G vers C ou D), et d'envisager une tarification progressive de l'énergie.

Enfin, le SPW Energie prépare aussi le Plan de rénovation (poursuite des travaux de la Stratégie de Rénovation à Long Terme, afin de massifier les rénovations énergétiques et constituer un parc immobilier à haute efficacité énergétique et décarboné d'ici à 2050) attendu pour décembre 2025 par la Commission européenne. Le GT poursuivra ses travaux autour des 3 options retenues, en repartant de la directive et du PACE. La révision des primes et des prêts à taux zéro sera abordée dans les prochaines réunions.

Le HCS et le CEHD participent à la réunion du 8 mai 2025, avec pour objectif un régime global de primes opérationnel au 1er octobre 2026. Mandaté par la Ministre, le HCS et le CEHD doivent remettre un rapport en juin 2025 en vue d'une première lecture du décret d'ici la fin de l'année. Le financement envisagé combinera les ressources classiques avec le Rénopack et l'ETS 2 à partir de 2027, tout en mobilisant davantage de financements privés grâce à des incitants fiscaux.

Le HCS insiste sur l'importance d'adopter l'ensemble des options du rapport intermédiaire, afin de garantir un écosystème cohérent. Une piste discutée est le couplage des primes avec un contrat de performance énergétique et un suivi de la consommation réelle (comme en France), via les GRD.

Le manque de main-d'œuvre qualifiée est identifié comme un frein. Une solution consisterait à conditionner les primes à l'agrément des entreprises, associé à des obligations de formation. Le GT recommande aussi de cibler les logements F et G, d'ajuster les aides selon les bénéficiaires C1 et d'évaluer l'impact sur le marché immobilier, en s'inspirant de l'exemple flamand.

La réunion du 21 mai est consacrée à l'examen des contributions des membres du GT pour chacune des trois options. Pour l'option 1 relative aux mesures d'obligations, il a été décidé d'adapter le contenu du PACE, notamment en ajustant le calendrier du point de vue des mesures et des jalons temporels. Il a été rappelé que les mesures doivent rester anticipatives, sans dates précises, et s'inscrire dans une des trois logiques de déclenchement : échéance temporelle, événement (vente, changement de locataire) ou atteinte directe d'un label performant. Le groupe recommande d'instaurer un système d'évaluation et de sanctions, tout en soulignant la nécessité de prendre en compte les ménages précaires, une attention qui sera développée davantage dans l'option 2.

Concernant l'option 2 sur le calibrage des aides, le GT a souligné l'importance de limiter les effets d'aubaine, notamment dans les catégories C1/R1, et propose d'exclure les multi-propriétaires via les données du cadastre, en s'inspirant de l'approche flamande. Plusieurs pistes ont été discutées, telles que des packages de travaux garantissant un saut de label, des primes ciblées et limitées dans le temps (ex. toiture pendant deux ans), des primes conditionnées au résultat

(atteinte d'un label) ou encore le plafonnement des surfaces éligibles, avec une exception pour les logements gérés par une AIS.

Pour l'option 3 dédiée au financement, les catégories de revenus doivent être mises à jour pour plus de cohérence avec la réglementation actuelle. Le concept de « prêt à la pierre » a été précisé : il ne s'agit pas d'un crédit à la personne, mais d'un financement public des travaux, remboursable via le précompte immobilier ou une participation sur la facture énergétique. Le prêt différé, récupérable à la mutation du bien, et le rachat de nue-propriété par le FLW ou la SWCS constituent d'autres pistes envisagées. Enfin, l'importance d'un accompagnement global (relogement, choix des entreprises, etc.) a été réaffirmée.

2. Entités ou personnes rencontrées

En vue d'alimenter les débats et la réflexion autour du spending review, il a semblé opportun au groupe de travail de prendre connaissance de l'étude ayant pour objet des "Recommandations pour la conception et l'implémentation de services intégrés d'accompagnement à la rénovation énergétique en Wallonie (SIARE)" de mai 2023⁷. Pour cela, Madame Caroline Lejeune du Département de l'Energie du SPW TLPE a été invitée à venir présenter les conclusions de l'étude.

Elle a donc présenté les résultats détaillés de l'étude sur le SIARE, réalisée en réponse à une demande d'appui technique du Gouvernement wallon et de la Commission européenne entre 2022 et 2023. Cette étude s'inscrit dans le cadre de la Stratégie Wallonne de Rénovation à Long Terme (SRLT) et du PACE, qui visent à massifier les rénovations énergétiques dans le parc bâti afin d'atteindre les objectifs de neutralité carbone d'ici 2050.

2.1. Diagnostic du paysage institutionnel et des mécanismes existants

L'un des constats majeurs issus de l'étude est le morcellement des mécanismes d'accompagnement existants en Wallonie. Les dispositifs actuellement en place (guichets de l'énergie, plateformes locales de rénovation énergétique (PLRE), mécanismes de financement) sont dispersés et peu coordonnés, rendant complexe le parcours des ménages souhaitant entreprendre des rénovations énergétiques. Cette fragmentation se traduit par plusieurs difficultés :

- Une accessibilité limitée : Une partie de la population ne parvient pas à identifier les aides adaptées ou à naviguer parmi les démarches administratives requises.
- Un manque d'uniformité dans l'offre de services empêchant l'optimisation des coûts et des ressources.

Ces obstacles freinent considérablement le volume de rénovations entreprises, ainsi que la profondeur énergétique des travaux réalisés.

⁷ <https://energie.wallonie.be/servlet/Repository/etudesiare-rapport3-versionfinale-externe.pdf?ID=76766> et voir Résumé exécutif en annexe 1.

2.2. Les recommandations clés de l'étude

Face à ces constats, l'étude recommande la création et le déploiement d'un service intégré d'accompagnement à la rénovation énergétique (SIARE), reposant sur un guichet unique destiné à coordonner les différents dispositifs de soutien. Le SIARE serait structuré autour de trois niveaux de services :

1. Niveau 1 : Conseil

Ce service vise à fournir des informations générales aux ménages de manière réactive, notamment via des guichets locaux ou des plateformes numériques. Il permet de sensibiliser les citoyens aux enjeux de la rénovation et aux opportunités disponibles.

2. Niveau 2 : Coordination

À ce niveau, le SIARE joue un rôle actif d'accompagnement tout au long du parcours de rénovation. Il aide les ménages dans leurs démarches administratives, la sélection des professionnels qualifiés, et le suivi des travaux. Ce service vise à réduire les abandons en renforçant le soutien personnalisé.

3. Niveau 3 : Accompagnement complet (all-inclusive)

Ce service offre une prise en charge totale du projet de rénovation, incluant la gestion de projet et la mobilisation de financements tiers si nécessaire. Les ménages bénéficient d'un interlocuteur unique chargé de coordonner l'ensemble des opérations, du diagnostic initial jusqu'à la réalisation des travaux.

Cette architecture multi-niveau permet de répondre aux besoins spécifiques de différents profils de ménages, tout en favorisant la massification des rénovations énergétiques.

2.3. Objectifs et enjeux de la massification de l'accompagnement

Pour déclencher une « vague de rénovations », il est impératif de tripler ou quadrupler le nombre de projets réalisés chaque année en Wallonie, tout en augmentant la profondeur des rénovations (économies d'énergie réalisées). L'étude identifie plusieurs priorités stratégiques pour atteindre ces objectifs :

- Concentrer les efforts sur les ménages vulnérables et les propriétaires occupants des logements considérés comme des « passoires énergétiques » (classés PEB F ou G). Ces ménages représentent environ 20 % du parc résidentiel wallon, soit 316 000 habitations.
- Simplifier et standardiser les procédures administratives, afin de faciliter l'accès aux dispositifs de soutien.
- Renforcer les ressources humaines et financières : L'étude prévoit la nécessité de mobiliser près de 6 700 équivalents temps plein (ETP) d'ici 2030, contre environ 700 à l'horizon 2026.

2.4. Impact économique et environnemental attendu

L'un des piliers de la stratégie SIARE est de rendre le système économiquement viable tout en maximisant les bénéfices environnementaux et sociaux. Selon les projections, les

investissements nécessaires à la massification des rénovations ciblée sur la rénovation des logements PEB F et G occupés par leur propriétaire, pourraient atteindre 18,5 milliards d'euros d'ici 2030, dont 10 milliards provenant de soutiens publics. Ces investissements permettraient d'atteindre plusieurs résultats tels que :

- Économies d'énergie significatives et réduction des factures pour les ménages.
- Réduction des émissions de gaz à effet de serre : le SIARE pourrait permettre d'éviter 700 000 tonnes de CO₂ chaque année à partir de 2030, soit 12 % des émissions du secteur résidentiel wallon.
- Dynamisation du secteur de la rénovation :
- Création d'emplois.

2.5. Modèle de gouvernance et de financement

L'étude recommande une gouvernance à trois niveaux :

- Régional : Stratège et garante du cadre, des budgets, de la cohérence et de l'adéquation du modèle de SIARE aux enjeux des différentes parties prenantes.
- Une structure d'implémentation régionale : En charge de la fédération des acteurs sur l'ensemble du territoire et de la coordination des dispositifs locaux.
- Des dispositifs locaux : Responsables de l'activation de la demande et de l'offre, en lien avec les acteurs sociaux et les professionnels du bâtiment.

En termes de financement, le SIARE pourrait s'appuyer sur plusieurs sources :

- Facturation partielle des services aux ménages non vulnérables.
- Rétrocession par les entreprises partenaires, bénéficiant du dispositif SIARE, d'une fraction des économies qu'elles réalisent grâce à l'optimisation du processus de rénovation.
- Mobilisation de fonds européens, notamment via les programmes ELENA et LIFE.

2.6. Conclusion

La mise en place du SIARE représente une réforme structurelle majeure pour améliorer l'efficacité et l'efficience des régimes de soutien à la rénovation énergétique en Wallonie. En réduisant les barrières administratives, en mobilisant des ressources adaptées et en renforçant la coopération entre les acteurs publics et privés, ce dispositif vise à créer les conditions nécessaires à une transition énergétique réussie. Les bénéfices attendus sont multiples : amélioration du confort des ménages, réduction de la précarité énergétique, stimulation économique et contribution significative aux objectifs climatiques régionaux.

3. Analyse de la situation actuelle

3.1. Contexte et description de la politique existante :

3.1.1. Rôle des organismes dans le cadre des régimes de primes et prêts pour la rénovation et l'amélioration de la performance énergétique des habitations en Wallonie

La Wallonie s'est dotée de plusieurs dispositifs pour favoriser les travaux de rénovation et d'amélioration de la performance énergétique des habitations. Ces dispositifs reposent sur l'interaction et la coordination de plusieurs institutions clés : le Service public de Wallonie Territoire, Logement, Patrimoine et Énergie (SPW TLPE), le Fonds du Logement Wallon (FLW) ainsi que la Société Wallonne du Crédit Social (SWCS).

a) Le Service Public de Wallonie Territoire, Logement, Patrimoine et Énergie (SPW TLPE)

Le SPW TLPE est l'administration publique en charge de la gestion, de l'élaboration et de la mise en œuvre des politiques de rénovation et d'énergie en Wallonie. Ses missions dans ce cadre incluent :

- La définition des critères d'éligibilité aux primes et prêts pour travaux de rénovation.
- La gestion des demandes et le suivi administratif des dossiers de primes à la rénovation et de primes énergétiques.
- Le contrôle de la conformité des travaux financés par ces dispositifs afin de garantir qu'ils respectent les objectifs de performance énergétique.
- La promotion et la sensibilisation aux enjeux de la transition énergétique dans le secteur du logement.

Le SPW TLPE veille à ce que les programmes de primes et prêts soient en ligne avec les objectifs régionaux et européens de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

b) Le Fonds du Logement Wallon (FLW)

Le Fonds du Logement Wallon joue un rôle central dans le financement et l'accès à la propriété et à la rénovation des habitations pour les familles nombreuses de conditions modestes. Pour ce qui concerne les crédits à la rénovation, le FLW est également compétent pour traiter les demandes introduites par les propriétaires bailleurs et les associations de copropriétaires. Dans le cadre des programmes de rénovation énergétique, le FLW propose :

- Des prêts à taux zéro, destinés à couvrir les frais liés aux travaux d'amélioration de la performance énergétique (isolation, chauffage, équipements économes en énergie). Dans ce cadre le Fonds gère également les demandes de primes associées aux travaux financés par le prêt.
- Des conseils personnalisés et un accompagnement socio-technique pour orienter les demandeurs vers les dispositifs financiers les plus adaptés à leur situation.

Ces prêts permettent à certains ménages qui, sans cela, n'auraient pas accès à un crédit classique, de réaliser des travaux visant à réduire leur consommation énergétique⁸.

c) La Société Wallonne du Crédit Social (SWCS)

La SWCS est un acteur spécialisé dans l'octroi de crédits sociaux destinés aux travaux de rénovation, d'amélioration de l'efficacité énergétique et à l'accession à la propriété pour les ménages à revenus modestes (ménages avec deux personnes à charge maximum). Dans le cadre des dispositifs de rénovation énergétique, la SWCS propose :

- **Des prêts énergie à taux zéro** pour financer des travaux tels que l'isolation thermique, le remplacement des systèmes de chauffage ou l'installation de panneaux solaires. Dans ce cadre la SWCS gère également les demandes de primes associées aux travaux financés par le prêt.
- **Un accompagnement administratif** pour faciliter la constitution des dossiers de demande de financement.

La SWCS s'inscrit dans une logique de justice sociale en permettant à un large éventail de ménages de réduire leur facture énergétique tout en participant à la lutte contre la précarité énergétique.

3.1.2. Historique

Depuis 2004, la Région via le Département de l'Energie et du Bâtiment durable, octroie des primes pour les travaux ou systèmes permettant l'amélioration de l'efficacité énergétique dans les bâtiments ainsi que l'intégration des sources d'énergie renouvelables. Jusqu'en 2014, ces primes ont été renforcées afin de répondre aux objectifs fixés par les plans de maîtrise durable de l'énergie et les plans d'action en matière d'efficacité énergétique tout en tenant compte des réglementations liées à la Performance Énergétique des Bâtiments (PEB) issues des Directives européennes. Ajoutons à cela que depuis 2009, la SWCS et le FLW accordent des crédits à taux zéro destinés à préfinancer le montant de la prime et le coût des travaux.

Depuis 2014, le système de primes pour la rénovation énergétique a connu plusieurs évolutions :

2014-2018 : Les primes étaient principalement axées sur l'isolation (toiture, murs, sols) et le remplacement des châssis. Les montants des primes étaient calculés en fonction des économies d'énergie réalisées et des revenus des ménages.

Au 1^{er} avril 2015, les primes Energie et Logement ont fait l'objet d'une réforme ; avant de réaliser ses travaux, le citoyen devait adresser à l'Administration, un avertissement préalable obligatoire pour les investissements économiseurs d'énergie ou une demande de passage d'un estimateur public pour les travaux de salubrité. Le traitement des primes se réalisait distinctement au niveau des Départements Energie et Logement.

⁸ Si ces prêts visent à élargir l'accès au financement pour des ménages qui ne pourraient pas obtenir de crédit classique, la réalité pour la SWCS est différente. L'effet d'aubaine observé est significatif, car certains ménages sollicitent ces crédits alors qu'ils auraient pu financer eux-mêmes leurs travaux. Consciente de cette situation, la SWCS a adapté sa politique d'acceptation en imposant que les factures ne soient pas acquittées avant l'octroi du crédit. Cette mesure vise à s'assurer que le prêt bénéficie réellement aux ménages qui en ont besoin. En effet, si un demandeur est en mesure de régler tout ou partie des factures avant même la signature du crédit, cela interroge sur la nécessité réelle de ce financement.

Suite à une analyse centrée sur le parcours des usagers et de plusieurs constats (non atteinte des objectifs fixés par l'Union Européenne (UE) en matière d'efficacité énergétique, sous-consommation des enveloppes budgétaires, ...), le ministre de l'Energie a dans un premier temps augmenté le montant de certaines primes à partir du 1^{er} mars 2018 (augmentation du nombre de dossiers entrants à partir de cette date).

2019 : Introduction de l'audit logement obligatoire pour la prime habitation.

Un nouveau régime de primes Habitation (co-géré Energie et Logement) avec audit Logement préalable obligatoire est entré en vigueur le 1^{er} juin 2019, qui intègre une dimension logement en sus de la dimension énergie. L'audit permettait d'identifier les travaux prioritaires pour améliorer la performance énergétique des logements. Les primes étaient alors conditionnées à la réalisation de ces travaux dans l'ordre recommandé par l'audit (bouquet de travaux).

2022 : Prime simplifiée sans audit pour les petits travaux et toiture.

En 2022, les ministres du Logement et de l'Energie ont souhaité mettre en place une prime plus simple, sans audit préalable, pour des travaux de moindre ampleur, ou pour la rénovation et l'isolation de toitures. Il s'agit des primes suivies dans le cadre du Plan de relance de la Wallonie PRW 50 (*Mettre en place la prime simplifiée pour les isolations de toitures et les travaux de rénovations énergétiques de moins de 6000€*) et PRW 246 (*Mettre en place la prime simplifiée pour les travaux de salubrité de moins de moins de 6000€*). Une visite préalable d'un estimateur public a été réinstauré pour certains travaux de salubrité. En 2022, le ministre de l'Energie a également souhaité mettre en place une prime temporaire pour augmenter le placement de systèmes de chauffage/eau chaude durables dans le contexte de la crise énergétique. Cette prime est incluse dans le PRW 52 (*Augmenter l'incitation à la rénovation (primes)*).

2023 : Une réforme majeure a été introduite. Les montants de base des primes ont été revus à la hausse, et le plafond de subventionnement a été augmenté jusqu'à 90 % de la facture des travaux. L'audit logement est devenu moins contraignant, permettant plus de flexibilité dans l'ordre des travaux car il n'y a plus d'obligation de réaliser les travaux par bouquet.

Depuis 2022, plusieurs modifications réglementaires sont intervenues. La principale modification réglementaire intervenue au 1^{er} juillet 2023 avait pour objectif de simplifier la procédure pour le citoyen, notamment via le passage des primes en €/kWh économisés vers des €/m² ou par appareil, l'augmentation du plafond de subventionnement à 90% ou encore l'abandon de la hiérarchisation des bouquets de travaux. Actuellement, plusieurs systèmes de primes coexistent pour des travaux identiques.

3.1.3. Les mécanismes de soutien en vigueur actuellement

La Prime Habitation

En juin 2019, une politique incitative à la rénovation des logements privés wallons est mise en place avec l'implémentation de la Prime Habitation. Elle est destinée à des citoyens wallons qui sont propriétaires d'un logement qu'ils occupent, envisagent d'occuper dans les deux ans, ou donnent en location (dans le respect de certaines conditions). Elle permet de subsidier en partie des travaux de rénovation ayant trait à la résolution de problèmes de salubrité et visant à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment.

L'introduction d'une demande de primes est conditionnée à la réalisation d'un audit préalable par un auditeur agréé. Cet audit propose une analyse complète du bâtiment et définit les critères techniques et l'ordre optimal pour la réalisation des travaux de rénovation. Les rapports d'audit peuvent être transmis en cas de changement de propriétaire du logement. Les travaux recommandés sont rassemblés en bouquets et doivent être réalisés dans les délais prévus (7 ans), par une entreprise inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises (BCE) en suivant l'ordre prescrit par l'auditeur.

La vérification de la conformité des travaux, préalable à la liquidation de la prime, est, en principe, du ressort de l'auditeur qui rédige un rapport de suivi des travaux. Ce rapport confirme la réalisation des travaux et atteste les données techniques nécessaires au calcul des primes. Le rapport d'audit est complété par les données du rapport de suivi qui atteste des travaux effectués. A la stricte condition que les travaux respectent à l'identique le prescrit du rapport d'audit, le rapport de suivi des travaux peut être réalisé par l'administration.

Deux types de primes sont disponibles : une pour la réalisation de l'audit et une ou plusieurs primes pour la réalisation du/des bouquet(s) de travaux. Dans tous les cas, la prime ne peut dépasser 70% du montant des travaux TVAC pour lesquels elle est sollicitée.

Le montant des primes est adapté selon un coefficient multiplicateur en fonction de la catégorie de revenus, de la situation familiale et des personnes à charge du demandeur. Les catégories de revenus sont fixées comme suit :

Revenu de référence du ménage	Catégorie	Coefficient
Revenu <= 23 000 €	R1	6
23 000,01 € < Revenu >= 32 700 €	R2	4
32 700,01 € < Revenu >= 43 200 €	R3	3
43 200,01 € < Revenu >= 97 700 €	R4	2
Revenu > 97 700 €	R5	1

Tableau 1. Ventilation des catégories de demandeurs selon le critère du revenu.⁹

Principales évolutions par rapport aux politiques précédentes :

Vu les problèmes constatés et les remarques formulées (voir ci-dessus), la Prime Habitation présente certaines évolutions, la principale étant l'introduction de l'audit préalable, obligatoire et contraignant, et par conséquent le rôle central conféré à l'auditeur dans le processus.

Les buts poursuivis par l'audit sont d'obtenir un rapport détaillé sur l'état initial du bâtiment et d'identifier les rénovations prioritaires afin d'assurer leur cohérence par rapport aux objectifs wallons. La définition d'un ordre logique des rénovations doit permettre de garantir l'efficacité des travaux subsidiés (et par là, la bonne affectation des deniers publics) et également d'éviter les effets « lock-in » lorsque des modifications empêchent la réalisation de futurs travaux, soit

⁹ Le tableau 1 représente la répartition des catégories de revenus au 1^{er} juin 2019. Les montants définissant les catégories de revenus sont indexés conformément aux modalités d'indexation prévues à l'article 203 du Code wallon du logement et de l'habitat durable.

pour des raisons techniques (si la rénovation d'une toiture ne permet plus l'isolation extérieure de la façade) ou d'efficacité économique (quand certains travaux deviennent moins intéressants à réaliser si les rénovations de base ont été effectuées).

D'autres évolutions sont également intégrées, notamment l'accessibilité des primes aux propriétaires bailleurs (sous conditions telles que le respect de la grille des loyers).

Il est cependant constaté que dans certains cas, l'obligation de réaliser un audit représente un frein pour certains citoyens (pour des raisons de coût, ou car ceux-ci n'envisagent pas une rénovation complète de leur logement). Etant donné que les investissements de toiture induisent de grandes économies d'énergie, le législateur a voulu inciter davantage de citoyens à effectuer dans ces travaux. Pour ce faire, une prime sans audit a été élaborée.

La réglementation a ensuite été modifiée en juillet 2023, les modifications portent principalement sur l'augmentation du plafond des primes, la majoration des montants de base de certaines primes, l'assouplissement du caractère contraignant de l'audit, et la suppression des rapports de suivi.

La prime sans audit (septembre 2022)

La déclaration de politique régionale 2019-2024 prévoit que « l'audit énergétique, tel que prévu dans le système actuel d'octroi de primes et de prêts, sera amélioré dans un objectif de simplification et d'accélération de la rénovation du bâti ; il restera obligatoire, sauf pour l'isolation du toit et les travaux dont le montant est inférieur à 3.000 euros ».¹⁰ La mise en œuvre d'une prime dispensée d'audit préalable est également prévue dans les projets du plan de relance de la Wallonie (projet PRW 50). Cette nouvelle prime est entrée en vigueur en juin 2022. Si elle répond aux obstacles rencontrés dans les Primes Habitation, elle pourrait cependant capter une majorité des demandes et causer une diminution du nombre d'audits et des rénovations d'ampleur qui comptent parmi les éléments constitutifs de la Prime Habitation.

Il est à noter que les deux mécanismes mentionnés ci-dessus ont été révisés en date du 1^{er} juillet 2023. Celle-ci porte principalement sur l'augmentation des montants admissibles pour la prime sans audit et des montants de base pour les primes liées à l'énergie, l'augmentation des plafonds de prise en charge du montant global des factures et la suppression du caractère contraignant de l'audit.

D'autres mécanismes de soutien sont également proposés pour des publics-cibles spécifiques. Il s'agit notamment des prêts à taux zéro octroyés par la SWCS et le FLW. Ces prêts peuvent être combinés à l'obtention de primes sous certaines conditions. Des primes temporaires sont également proposées pour le remplacement des appareils de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire.

En complément des mécanismes de soutien financier, des mesures de type informatif sont également mises en œuvre, via des campagnes d'information, des actions de sensibilisation

¹⁰ https://www.wallonie.be/sites/default/files/2019-09/declaration_politique_regionale_2019-2024.pdf

(médias, salons, etc.) et l'accompagnement des citoyens dans leurs démarches. Celles-ci sont principalement réalisées par les Guichets Energie et les Infos-Conseils Logement de la Wallonie.

3.1.4. Cartographie des différents dispositifs

Voir tableau en annexe. (2)

3.2. Efficacité de la politique actuelle

3.2.1. Atteinte des objectifs européens

Selon la Directive UE2024/1275¹¹, la SLRT sera remplacée par un plan national de rénovation des bâtiments pour garantir la rénovation du parc national de bâtiments résidentiels et non résidentiels, tant publics que privés, en vue de la constitution d'un parc immobilier à haute efficacité énergétique et décarboné d'ici à 2050, en vue de transformer les bâtiments existants en bâtiments à émissions nulles.

Les États membres devront soumettre un premier projet de plan de rénovation des bâtiments à la Commission européenne au plus tard le 31 décembre 2025 et le premier plan national de rénovation des bâtiments au plus tard le 31 décembre 2026. Selon cette directive (Article 9.2)¹², les États membres veillent à ce que la consommation moyenne d'énergie primaire en kWh/(m².an) pour l'ensemble du parc immobilier résidentiel :

- a. diminue d'au moins 16 % par rapport à 2020 d'ici à 2030 ;
- b. diminue d'au moins 20 à 22 % par rapport à 2020 d'ici à 2035 ;
- c. d'ici à 2040, et tous les cinq ans par la suite, soit équivalente ou inférieure à la valeur déterminée au niveau national, établie sur la base d'une diminution progressive de la consommation moyenne d'énergie primaire de 2030 à 2050, conformément à la transformation du parc immobilier résidentiel en un parc immobilier à émissions nulles.

La trajectoire wallonne de rénovation à long terme du parc résidentiel (consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre) devra donc être revue par rapport à celle proposée dans la stratégie de rénovation.

Comme pour la stratégie, le plan de rénovation devra contenir une feuille de route comportant des objectifs et des indicateurs de progrès mesurables établis à l'échelon national, y compris la diminution du nombre de personnes en situation de précarité énergétique, en vue de parvenir à l'objectif de neutralité climatique d'ici à 2050, en assurant la réalisation d'un parc immobilier national à haute efficacité énergétique et décarboné ainsi que la transformation des bâtiments existants en bâtiments à émissions nulles d'ici à 2050, et un aperçu des politiques et des mesures exécutées et planifiées à l'appui de la mise en œuvre de la feuille de route.

¹¹ <https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2024/1275/oj?locale=fr>

¹² *Ibid.*

La politique actuelle ne permet pas d'atteindre les objectifs fixés dans la stratégie de rénovation. Selon la stratégie de rénovation, chaque année, environ 1 % des logements fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme pour transformation. D'après une publication de 2019 de la Commission Européenne¹³, pour les bâtiments résidentiels en Belgique le taux de rénovation énergétique profonde (qui correspond à une réduction de la consommation d'énergie primaire de plus de 60 %) est estimé à 0,2 %/an et le taux de rénovation énergétique moyenne à 1 %/an.

Pour atteindre les objectifs de la stratégie de rénovation, il est en effet nécessaire d'augmenter significativement le nombre des rénovations énergétiques profondes et d'atteindre un taux de rénovation de 3 % qui correspond à 125 rénovations profondes par jour. Cela signifie que 125 logements doivent être rénovés chaque jour depuis la situation dans laquelle ils se trouvent jusqu'au label PEB A décarboné.

Nous ne connaissons pas actuellement le taux de rénovation en Région wallonne. Les données existantes sont encore insuffisamment croisées et exploitées de manière centralisées, avec les outils statistiques pertinents. De plus, d'autres sources de données doivent être exploitées, comme des enquêtes ponctuelles.

Pour permettre le développement de ces statistiques et indicateurs, le Gouvernement wallon a approuvé en juillet 2023, dans la cadre de la fiche 59 du Plan de relance de la Wallonie, l'octroi d'une subvention au Centre d'Etudes en Habitat Durable de Wallonie (CEHD) destinée à financer l'élaboration de statistiques en matière de rénovation énergétique pour le parc de bâtiment résidentiel.¹⁴ Cette subvention a démarré en janvier 2024 et se terminera fin juin 2026.

Actuellement le chiffrage de l'impact des différentes politiques vis-à-vis des objectifs, dont les primes, s'effectuent dans le cadre du rapportage du Plan national Energie Climat (PNEC). En effet, l'Europe demande l'évaluation des économies d'énergie liées à nos mesures (Article 8 de la Directive Efficacité Énergétique)¹⁵. Dans ce contexte, les primes et les prêts à taux zéro font bien l'objet d'une évaluation mais :

- Celle-ci est effectuée en économie d'énergie finale et non primaire au sens de la Directive PEB ;
- La dernière évaluation disponible porte sur 2020-2021.

Les primes ne sont pas le seul moyen d'atteindre les objectifs. La stratégie de rénovation actuelle propose de mettre en œuvre environ 170 actions pour y parvenir (dont une majorité sont à activer à court terme).¹⁶ Les primes au logement et les prêts constituent deux actions parmi ce panel d'actions. Il s'agit bien entendu d'actions importantes, mais au même titre que bien d'autres (mise en place d'outils de diagnostic et de suivi, paysage de l'accompagnement, mise en place d'obligations de rénovations, ...).

¹³ European Commission, 2019. Comprehensive study of building energy renovation activities and the uptake of nearly zero-energy buildings in the EU.

¹⁴ SPW ENERGIE

¹⁵ <https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2024/1275/oj?locale=fr> *op.cit.*

¹⁶ Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme du bâtiment, <https://energie.wallonie.be/servlet/Repository/gw-201112-strategie-renovation-2020-rapport-complet-final.pdf?ID=60498E>

Selon la stratégie de rénovation « *Atteindre les objectifs de la stratégie actuelle (...) ne sera possible qu'avec le concours d'un ensemble cohérent de mesures et d'actions qui renforce le cadre pour assurer transparence, stabilité et crédibilité propices aux investissements énergétiquement efficaces (Axe A de la stratégie), assure une meilleure structuration et un renforcement du marché de l'offre des fournitures et des services de qualité au profit d'une meilleure efficacité énergétique qui s'appuient sur des professionnels compétents (Axe B de la stratégie) et renforce la demande pour des bâtiments énergétiquement performants (Axe C de la stratégie).* »¹⁷

Pour information, dans la stratégie, les mesures relatives aux primes sont reprises dans la stratégie de financement de la rénovation énergétique des bâtiments. La stratégie de rénovation actuelle ne reprend que les contributions des mesures clés aux économies d'énergie et réductions de GES dans le secteur résidentiel.

Résultats rapportage PNEC 2020-2021 :

Le tableau présente des économies d'énergie finale annuelles par type d'incitant.¹⁸

Economie annuelle (MWh/an)	2020	2021
Primes Rénovation et Energie	54.866	70.887
Ecopack SWCS	9.395	9.189
Ecopack FLW	7.253	9.454
TOTAL	71.514	89.530

Tableau 2. Economie d'énergie finale annuelle par type d'incitant

La stratégie indique que la consommation d'énergie finale normalisée climat des usages PEB des bâtiments résidentiels existants en 2017 est de 30,8 [TWhef] = 30.800.000 MWhef.¹⁹ Les économies d'énergie finale en 2020 des incitants repris dans le tableau sont de 71.514 MWh et en 2021 de 89.530 MWh.

Ces économies sont à cumuler pour obtenir les impacts totaux des mesures. Si nous estimons grossièrement que la moyenne d'économie annuelle d'énergie finale de ces incitants est de 90000 MWh/an de 2018 à 2030 (sans tenir compte des nouveaux régimes de primes après 2021), les économies d'énergie finale cumulées seraient de 1.170.000 MWh en 2030.²⁰

¹⁷ Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme du bâtiment, p.206, <https://energie.wallonie.be/servlet/Repository/gw-201112-strategie-renovation-2020-rapport-complet-final.pdf?ID=60498>

¹⁸ Rapport d'avancement intégré de 2023 (Source : SPW Energie)

¹⁹ Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme du bâtiment, Figure 47 p.197, <https://energie.wallonie.be/servlet/Repository/gw-201112-strategie-renovation-2020-rapport-complet-final.pdf?ID=60498>

²⁰ Estimations de SPW Energie

Le jalon 2030 (pour atteindre les objectifs de la stratégie de rénovation et selon un des scénarios étudiés par la stratégie) de la consommation d'énergie finale des bâtiments résidentiels existants est de 21.300.000 MWh. ²¹

Les économies d'énergie finale cumulées de 1.170.000 MWh représente 3,80% de la consommation d'énergie finale normalisée climat des usages PEB des bâtiments résidentiels existants de 2017 (30,8 [TWh_{ef}] = 30.800.000 MWh_{ef}). ²²

3.2.2. Efficacité de la mise en œuvre du système

La coexistence des différents systèmes de primes et la gestion des critères différents et dispositions transitoires des systèmes initiaux entraînent une complexification de la compréhension des régimes auprès des citoyens, des professionnels de la construction, des auditeurs Logement, de la première ligne de support (guichets de l'énergie, plateformes de rénovation, Info-conseils logement, 1718...). Cela génère des difficultés dans la gestion et le traitement de ces différents régimes de primes au sein des directions du SPW concernées.

Sous la législature 2019-2024, les circonstances et les décisions politiques ont créé un effet d'emballement. Sur le plan organisationnel, la mise en œuvre des primes pose plusieurs problèmes, notamment au niveau du travail quotidien qui entraîne un retard important de traitement des primes, de 6 à 13 mois selon les régimes :

- Le volume de travail généré par les primes est particulièrement erratique, il est influencé par l'attractivité des primes (montant proposé par rapport à l'investissement réalisé) et par la conscience des citoyens (prix de l'énergie).
- Le dispositif est complexe (double limitation liée à un montant de prime de base multiplié par un coefficient dépendant de la situation de revenu du demandeur et une limitation à 70 et puis 90% de la somme des postes éligibles) et il n'a pas été conçu pour être facilement automatisable. Son automatisation complète nécessiterait une révision des textes.
- Chaque dossier nécessite une intervention humaine avec un temps de travail nécessaire qui varie fortement en fonction du type de prime (globalement entre 45 minutes et une journée). Le suivi de la charge de travail et de la productivité des agents a donc été compliqué à mettre en œuvre notamment en raison de la disparité entre les primes et les régimes qui coexistent.
- Le SPW est fortement contraint dans ses recrutements pour faire face aux pics de demandes. Il n'est pas possible de faire appel à de l'intérim (facilement et rapidement mobilisable) et, aux vues de leurs précarités, les contrats à durée déterminée ne sont pas menés à terme. La réglementation est écrite de manière à imposer de nombreux contrôles (sur l'éligibilité des dépenses).
- Les primes constituent un outil commun entre deux départements (Energie et Logement). Il eut été idéal de créer une équipe commune "interdépartementale" pour traiter ces dossiers, mais l'accord politique obtenu sous la législature 2017-2019, n'a pas été

²¹ Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme du bâtiment, <https://energie.wallonie.be/servlet/Repository/gw-201112-strategie-renovation-2020-rapport-complet-final.pdf?ID=60498>

²² Estimation SPW Energie.

soutenu par le Gouvernement 2019-2024. Dès lors qu'il n'est pas possible de réellement scinder les dossiers, les départements se partagent la charge sur base d'une répartition en volume matérialisée par le fait que les dossiers dont le nom commencent par une certaine lettre sont attribués à un département. Les primes chauffage ne concernent que des aspects énergie et sont donc traitées par la seule équipe de l'énergie. Les primes audit, bien que concernant les deux départements, sont actuellement traitées par la seule équipe logement. Notons que le projet a été repris par le Gouvernement actuel et la fusion des équipes aura lieu le 1^{er} mars 2025.

3.3. Données collectées (données budgétaires, données légales FLW, SPW TLPE, SWCS) :

3.3.1. Données budgétaires des 5 dernières années.

Voir tableau budgétaire en annexe (3).

3.3.2. Analyse des dépenses actuelles.

Le budget wallon destiné aux investissements économiseurs d'énergie provient de plusieurs sources, à savoir :

- Les crédits classiques ;
- Les Fonds budgétaires (Fonds Ecopack-Rénopack et Fonds Kyoto) ;
- Le Plan de Relance ;

Les crédits classiques et les Fonds alimentent le secteur par un budget prévu pour les primes (aussi appelé « code 5 ») et un budget prévu pour les prêts (aussi appelé « code 8 »). Le Plan de Relance ne sert qu'à payer des primes.

Au budget initial 2025, un montant de 60.134 milliers € en engagement et de 56.628 milliers € en liquidation est prévu en crédit classique pour les primes (code 5) alors que pour les prêts (code 8), le budget renseigne 19.000 milliers € en engagement et en liquidation sur le domaine fonctionnel 084.011 du budget régional. Le budget prévu sur le fonds écopack-rénopack est de 71.200 milliers € qui est destiné entièrement à l'octroi de prêts (code 8) alors que la ventilation du budget du fonds Kyoto, qui sert à payer des primes et des prêts, n'est pas encore connu à ce stade et dépendra de la programmation du fonds qui sera proposée au Gouvernement par le cabinet de tutelle en cours d'année. Le budget provenant du Plan de Relance de la Wallonie (PRW) en 2025 est de 14.000 milliers €.

Le budget total prévu en 2025 est donc de 74.134 milliers € en CE et de 70.628 milliers € en CL pour les primes (code 5) et de 90.200 milliers € CE/CL pour les prêts (code 8).

3.3.3. Comparaison historique et tendances récentes.

L'évolution du budget et de la consommation des crédits depuis 2019 se présente de la manière suivante²³:

Pour les budgets alloués aux primes :

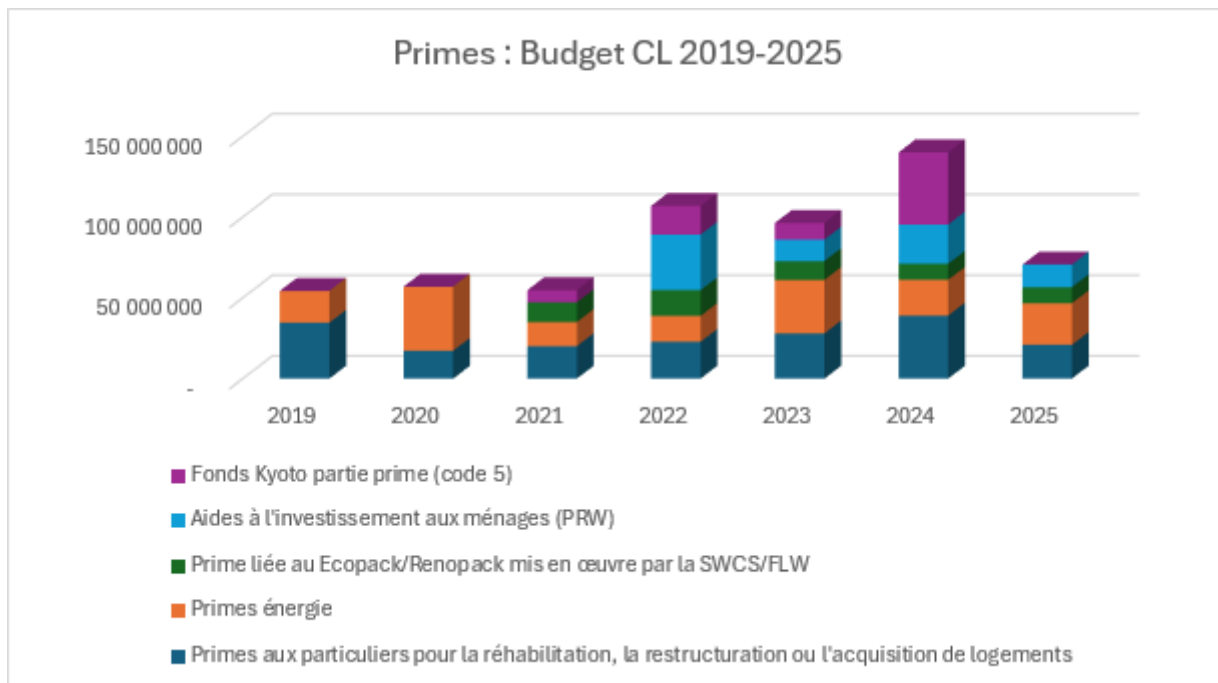


Figure 1 : Primes Budget CL 2019-2025

On peut observer une augmentation des budgets « primes » qui passent de 54.303 milliers EUR à 70.628 milliers EUR entre 2019 et 2025 mais avec des fluctuations importantes que ce soit en termes de montant ou d'origine du financement.

Le budget varie faiblement entre 2019 (54.303 milliers EUR) et 2021 (54.783 milliers EUR), l'année 2022 marque un tournant puisque le budget augmente à 106.973 milliers EUR, soit une augmentation de 95% entre 2021 et 2022. Le budget des primes diminue en 2023 à 96.339 milliers EUR avant d'atteindre le pic de la précédente législature avec un montant de 140.132 milliers EUR en 2024. Le budget 2025 est de 70.628 milliers EUR mais il est difficilement comparable aux autres années du tableau puisque la colonne budget 2025 ne reprend que le budget initial alors que les autres années mentionnent le budget final (au 31/12) et que des transferts et réallocations peuvent encore être introduits en cours d'année.

En ce qui concerne les sources de financements, l'année 2019 n'en comporte que deux puisqu'il existe cette année-là un domaine fonctionnel pour les primes de réhabilitation des bâtiments (080.028) et un domaine fonctionnel pour les primes énergie (083.019). A partir de 2021, un domaine fonctionnel supplémentaire est créé dans le budget régional (083.039) au départ du Fonds écopack-rénopack pour visibiliser le paiement des primes via le 083.039 et le paiement

²³ Pour une plus grande lisibilité, ce chapitre de comparaison historique du budget et de la consommation des crédits ne présente que les crédits de liquidation. Les crédits d'engagement suivent la même tendance et les chiffres complets sont repris dans le tableau budgétaire en annexe.

des prêts via le Fonds. Le budget sur ce DF est de 12.332 milliers EUR. En 2022, un domaine fonctionnel supplémentaire (122.046) est créé pour les primes via le Plan de Relance d'un montant de 34.400 milliers EUR et le budget du Fonds Kyoto destiné aux primes augmente également, ce qui accroît considérablement les moyens dévolus à cette politique. L'année 2023 voit les budgets des DF « primes aux particuliers » et « primes énergie » s'accroître alors que la proportion des autres sources de financement diminue. En 2024, l'augmentation du budget global est causée par l'augmentation budgétaire des « primes aux particuliers pour la réhabilitation, la restructuration ou l'acquisition de logements », du PRW et du Fonds Kyoto.

Enfin à l'initial 2025, les primes à la réhabilitation des logements diminuent sensiblement passant de 39.000 milliers EUR à 21.000 milliers EUR ; on note également une diminution du financement PRW qui passe de 24.286 milliers EUR à 14.000 milliers EUR. Comme évoqué ci-dessus, la ventilation budgétaire du Fonds Kyoto n'étant pas encore connue, les données du budget total 2025 ne sont pas encore complètes.

Pour les budgets alloués aux prêts²⁴ :

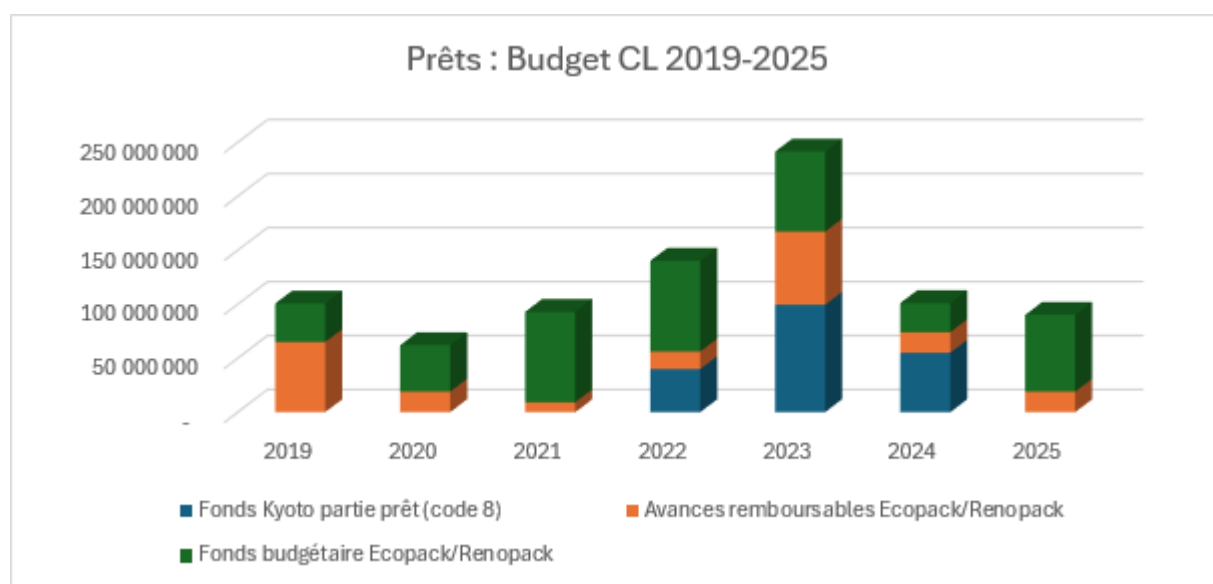


Figure 2 : Prêts Budget CL 2019-2025

Le budget alloué aux prêts a varié de manière importante au cours de la législature précédente avec une diminution entre 2019 (100.646 milliers EUR) et 2020 (62.118 milliers EUR) avant d'augmenter en 2021 (à 92.948 milliers EUR), 2022 (à 140.118 milliers EUR) et 2023 (à 241.441 milliers EUR). En 2024, le budget des prêts revient à son niveau de 2019 avec un montant de 100.985 milliers EUR.

Les sources de financement des prêts proviennent du fonds budgétaire écopack-rénopack et des avances récupérables logés dans les crédits classiques de la région wallonne. Le Fonds Kyoto est mis à contribution à partir de 2022 avec des montants conséquents puisque c'est le principal pourvoyeur de crédits en 2023 et 2024.

²⁴ Le rapport mentionne les chiffres des crédits de liquidation du SPW. Le budget alloué est différent de la production réellement effectuée par les UAPs puisque ceux-ci ont la possibilité d'utiliser les avances reçues des années précédentes.

Pour la consommation des primes :

La consommation des primes est en constante augmentation entre 2021 et 2024, les éléments suivants peuvent être mentionnés :

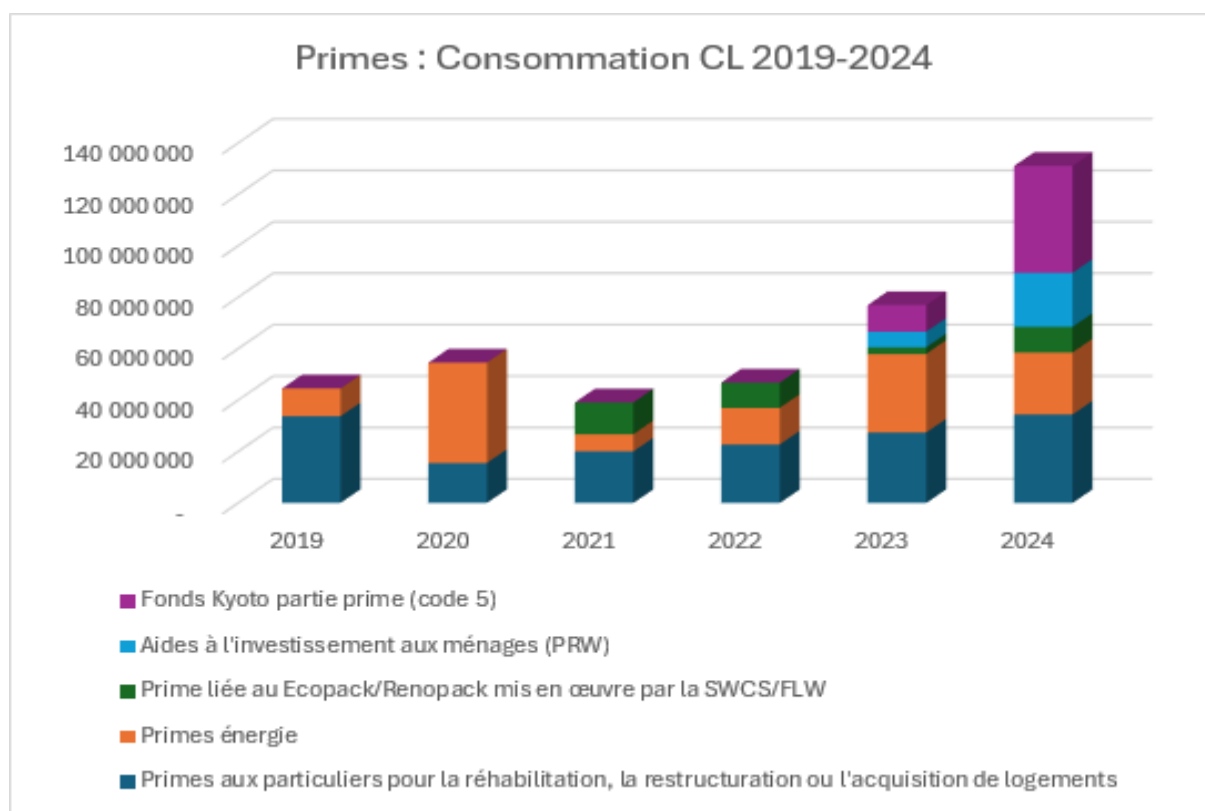


Figure 3 : Primes Consommation CL 2019-2025

Comme le budget, la consommation des primes est assez stable entre 2019 (44.530 milliers EUR) et 2021 (39.090 milliers EUR) avant de croître chaque année jusqu'en 2024 (46.839 milliers EUR en 2022, 76.975 milliers EUR en 2023 et 131.077 milliers EUR en 2024). L'augmentation de la consommation est de 235% entre 2021 et 2024.

Les sources de financement se diversifient depuis 2020 avec l'apparition des primes liées à l'écopack-rénopack en 2021 et surtout le Plan de relance et le Fonds Kyoto à partir de 2023. Ces deux sources deviennent particulièrement importantes en 2024 puisque le Plan de relance contribue à hauteur de 20.986 milliers EUR et le Fonds Kyoto à hauteur de 41.570 milliers EUR en 2024. Il faut mentionner le budget PRW 2022 qui est important mais qui ne se retrouve pas dans les consommations des crédits, en effet les montants ont été engagés en 2022 mais les paiements n'ont été effectués qu'à partir de 2023.

Pour la consommation des prêts :

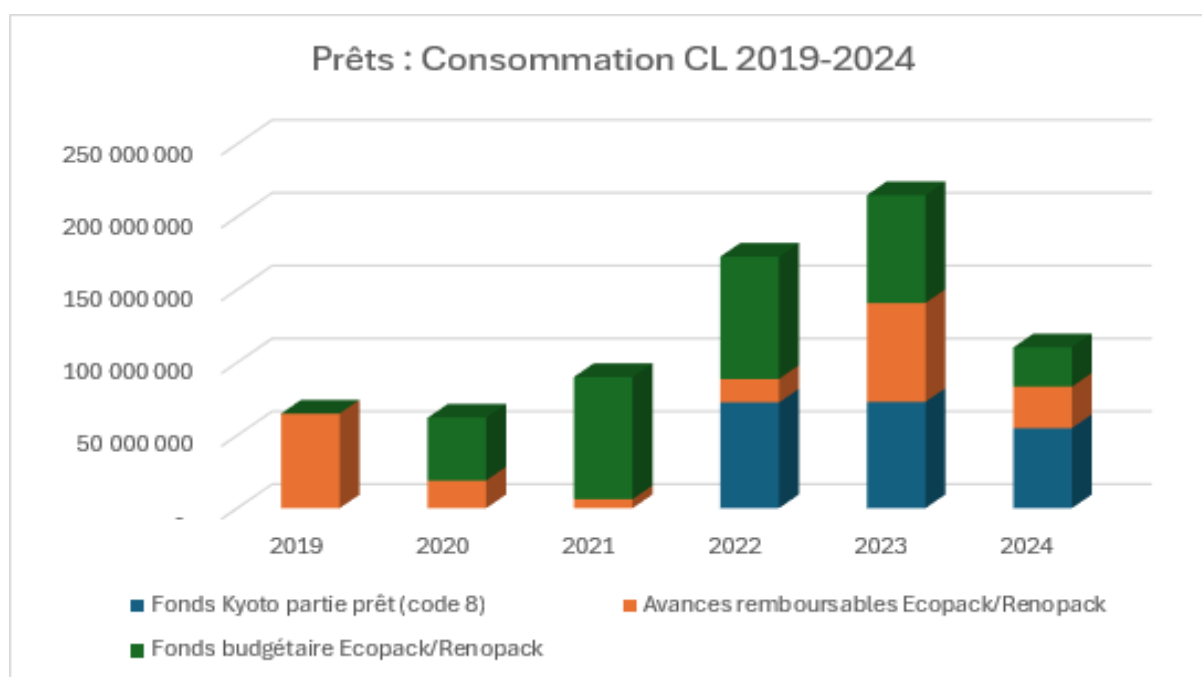


Figure 4 : Prêts Consommation CL 2019-2025

Comme pour les primes, la consommation des prêts est assez stable entre 2019 (65.000 milliers EUR) et 2020 (62.118 milliers EUR) avant de croître de manière importante en 2021 (90.118 milliers EUR) et de manière très importante en 2022 (172.718 milliers EUR) soit plus de 91 % d'augmentation entre 2021 et 2022. Le mouvement de croissance se poursuit en 2023 (214.941 milliers EUR) avant de fortement se contracter en 2024 (110.460 milliers EUR), soit une diminution de 48% par rapport à l'année précédente.

Les sources de financement sont le Fonds écopack-rénopack et les avances remboursables du même dispositif de 2019 à 2021. La contribution du Fonds Kyoto apparaît, et directement de manière importante, à partir de 2022 (72.600 milliers EUR). Ces trois sources coexistent depuis 2022 jusqu'en 2024 malgré la fluctuation du montant de crédit utilisé.

4. Benchmarking et analyse comparative

4.1. Bruxelles Environnement

Bruxelles Environnement propose diverses primes et aides financières pour soutenir les projets de rénovation et d'amélioration environnementale des citoyens bruxellois²⁵. Ce régime est toutefois actuellement suspendu.

En ce qui concerne les primes en lien avec les travaux de rénovation et d'amélioration de la performance énergétique des habitations, la Région de Bruxelles-Capitale propose les Primes RENOLUTION²⁶. Il s'agit d'un dispositif d'aides financières destiné à soutenir les travaux de rénovation et d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments. Ces primes couvrent une variété de travaux et sont accessibles à différents profils de demandeurs, notamment les propriétaires occupants, les bailleurs, les locataires, les syndic et les gestionnaires de bâtiments.

La Région bruxelloise propose deux grands types de primes :

a. Primes Énergie

Ces primes visent à soutenir les travaux améliorant l'efficacité énergétique des logements. Les interventions éligibles incluent :

- Isolation : toiture, murs, sols et châssis.
- Systèmes de chauffage : installation de chaudières performantes, pompes à chaleur, chauffe-eau solaire, etc.
- Ventilation : mise en place de systèmes de ventilation mécanique contrôlée.

Le montant des primes dépend de la nature des travaux, des performances énergétiques atteintes et des revenus du ménage. Les ménages à revenus modestes peuvent bénéficier de montants plus élevés.

b. Primes à la Rénovation

Ces primes sont destinées aux travaux visant à améliorer la qualité structurelle et l'habitabilité des logements, tels que :

- Travaux de toiture : réparation ou remplacement.
- Rénovation des façades : y compris l'isolation.
- Amélioration des installations électriques et sanitaires.

Conditions générales d'éligibilité :

- Localisation : Le bâtiment doit être situé dans l'une des 19 communes de la Région de Bruxelles-Capitale.
- Ancienneté : Le bâtiment doit avoir été construit il y a au moins 10 ans.

²⁵ <https://renolution.brussels/fr>

²⁶ Ordonnance du 14 mai 2009 relative à la performance énergétique des bâtiments (PEB), arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 septembre 2021 relatif aux primes RENOLUTION et code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Énergie (COBRACE).

- Réalisation des travaux : Les travaux doivent être effectués par des professionnels enregistrés et qualifiés.
- Demande de prime : La demande doit être introduite après la réalisation des travaux, dans un délai de 12 mois suivant la date de la dernière facture de solde.

Montants des primes :

Les montants des primes varient en fonction de la nature des travaux et de la catégorie de revenus du demandeur. Les revenus sont classés en trois catégories, avec des montants de primes croissants pour les revenus les plus bas.

Catégories de revenus :

Les primes sont calculées sur la base de trois catégories de revenus. Les ménages disposant de revenus modestes bénéficient des montants les plus élevés. Une évaluation préalable permet de déterminer la catégorie applicable au demandeur.

Prêt Vert Bruxellois²⁷

Par ailleurs, la Région bruxelloise propose également un Prêt Vert Bruxellois. Il s'agit d'un prêt à taux réduit destiné au financement de travaux améliorant la performance énergétique des habitations. Les conditions du prêt, notamment le taux d'intérêt et la durée, sont avantageuses et adaptées aux revenus des ménages :

1. Taux d'intérêt : Le prêt est accordé à un taux d'intérêt réduit, pouvant aller jusqu'à 0 % pour les ménages à faibles revenus (catégorie A). Pour les catégories de revenus plus élevés, le taux reste inférieur aux taux bancaires traditionnels.
2. Durée du prêt : La durée est adaptée à la capacité de remboursement du bénéficiaire et peut s'étendre jusqu'à 30 ans, selon le montant emprunté et le type de travaux.
3. Montant maximal : Le prêt peut couvrir jusqu'à 100 % des coûts des travaux, avec un plafond maximal de 25 000 €.
4. Travaux éligibles : Tous les travaux destinés à améliorer la performance énergétique d'un logement sont éligibles, notamment :
 - Isolation (toiture, murs, sols).
 - Remplacement des châssis.
 - Installation de systèmes énergétiques performants (pompes à chaleur, panneaux solaires, etc.).
5. Critères d'éligibilité : Les bénéficiaires doivent résider en Région de Bruxelles-Capitale et être en conformité avec les exigences administratives et techniques des travaux prévus.

²⁷ https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/Depliant_PVS_FR.pdf, arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20 juillet 2017 relatif aux prêts verts à taux réduit pour l'amélioration de la performance énergétique des logements.

4.2. Région flamande

La Région flamande propose plusieurs dispositifs pour encourager la rénovation et l'amélioration de la performance énergétique des habitations. Voici un aperçu des principales primes et prêts disponibles :

a. Mijn VerbouwPremie²⁸ (Ma Prime à la Rénovation)

Depuis le 1^{er} octobre 2022, la Flandre a centralisé ses primes liées à la rénovation et l'énergie en un guichet unique appelé "Mijn VerbouwPremie".

Travaux éligibles :

- Isolation : toiture, murs, sols.
- Remplacement des fenêtres et portes.
- Systèmes de chauffage : pompes à chaleur, chauffe-eau solaires, etc.
- Amélioration des installations électriques et sanitaires.

Montant des primes : Le montant accordé dépend de la nature des travaux et des revenus du ménage, répartis en trois catégories. Les ménages à revenus modestes bénéficient de montants plus élevés.

Conditions générales d'éligibilité :

- Localisation : Le bâtiment doit être situé en Région flamande.
- Ancienneté : Le bâtiment doit avoir été construit il y a au moins 30 ans.
- Réalisation des travaux : Les travaux doivent être effectués par des professionnels agréés.
- Demande de prime : La demande doit être introduite après la réalisation des travaux, dans un délai déterminé.

b. Mijn VerbouwLening²⁹ (Mon Prêt à la Rénovation)

Ce prêt sans intérêt est destiné aux ménages à revenus modestes pour financer des travaux améliorant la performance énergétique de leur habitation.

Caractéristiques du prêt :

- Taux d'intérêt : 0 %.
- Montant maximal : Jusqu'à 60 000 €, en fonction des travaux et de l'amélioration du label énergétique visée.
- Durée du prêt : Jusqu'à 20 ans.

Travaux éligibles :

- Isolation : toiture, murs, sols.
- Remplacement des châssis.

²⁸ <https://www.vlaanderen.be/premies-voor-renovatatie/mijn-verbouwpremie>, décret du 31 mai 2002 relatif à la politique du logement en Région flamande et arrêté du Gouvernement flamand du 24 juin 2022 concernant Mijn VerbouwPremie.

²⁹ <https://www.vlaanderen.be/lenen-voor-een-woning/mijn-verbouwlening>, décret du 8 décembre 2021 relatif aux prêts pour la rénovation énergétique des habitations et arrêté du Gouvernement flamand du 22 avril 2022 concernant les conditions du prêt.

- Installation de systèmes énergétiques performants : pompes à chaleur, panneaux solaires, etc.

Critères d'éligibilité :

- Revenus : Le ménage doit appartenir à la catégorie de revenus modestes.
- Engagement : Améliorer le label énergétique du logement dans les 5 ans suivant l'octroi du prêt.

Bonification d'Intérêts pour le Crédit à la Rénovation³⁰

Depuis le 1^{er} janvier 2023, la Flandre offre une bonification d'intérêts pour les crédits à la rénovation, encourageant les nouveaux propriétaires à améliorer la performance énergétique de leur habitation.

Caractéristiques :

- Montant du prêt : Variable selon l'amélioration du label énergétique, jusqu'à 60 000 €.
- Bonification d'intérêts : Jusqu'à 3,5 % en fonction de l'amélioration du label énergétique.

Conditions :

- Acquisition récente : Le logement doit avoir été acquis récemment.
- Amélioration énergétique : S'engager à améliorer le label énergétique du logement (par exemple, passer de E/F à A/B/C) dans les 5 ans.

4.3. Région germanophone

Depuis novembre 2021, la région germanophone a mis en place son propre système de primes pour les habitants de ses neuf communes.³¹

La réalisation des travaux peut se faire par entrepreneur soit par main-d'œuvre propre selon les cas. Pour les travaux par entrepreneur, les travaux sont divisés en deux catégories : l'amélioration énergétique et la rénovation énergétique.³²

Dans le cadre d'une amélioration énergétique, il s'agit d'une rénovation de moindre envergure comportant jusqu'à deux mesures. Aucun certificat PEB n'est requis dans ce cas. Les travaux doivent être achevés dans un délai de 24 mois à compter de la date d'introduction de la demande de prime. Il doit s'écouler au moins 12 mois entre deux demandes.

Pour la rénovation énergétique, il s'agit d'une rénovation de grande envergure comprenant au moins trois mesures, et pouvant aller jusqu'à l'assainissement complet. Pour demander des primes, un certificat PEB est requis dans ce cas. Les travaux doivent être achevés dans un délai de 36 mois à compter de la date d'introduction de la demande de prime.

³⁰ Décret du 23 décembre 2022 sur les incitations financières pour la rénovation énergétique.

³¹ Arrêté de la Communauté Germanophone du 30/09/2021 portant instauration d'un régime de primes visant à accroître la performance énergétique des bâtiments résidentiels - AM du 30/09/2021

³² https://ostbelgienlive.be/PortalData/2/Resources/downloads/wohnen_und_energie/Depliant_primes_a_l_energie_2024.pdf

Pour avoir accès à ces primes, certaines conditions d'accès doivent être respectées à savoir être âgé de minimum 18 ans et être propriétaire, nu-propriétaire ou usufruitier du bien. Les conditions d'octroi sont les suivantes :

- Le bâtiment est situé dans une des neuf communes de la région germanophone
- Le permis d'urbanisme doit dater d'il y a au minimum 15 ans
- Utilisation résidentielle du bâtiment c'est-à-dire qu'il faut remplir au moins une de ces 4 conditions : occupation personnelle du bien pendant minimum 5 ans, location du bien pendant minimum 5 ans avec l'application du tableau indicatif des loyers, mise à disposition gratuite d'un des parents au 1er ou 2e degré en tant que résidence principale pendant 1 an ou mise à disposition du bien à une Agence immobilière sociale (AIS) pendant minimum 5 ans.
- Le montant des primes est déterminé sur base des m² et peut représenter maximum 70% du montant de la facture. Le montant des primes est augmenté pour les ménages à faibles revenus et peut représenter 80% de la facture.

4.4. France

La France propose plusieurs dispositifs pour encourager la rénovation et l'amélioration de la performance énergétique des habitations. Voici un aperçu des principales aides et prêts disponibles :

MaPrimeRénov'³³ est une aide de l'État destinée aux propriétaires souhaitant réaliser des travaux de rénovation énergétique dans leur logement, qu'ils l'occupent ou le mettent en location.

Travaux éligibles :

- Isolation : toiture, murs, planchers bas.
- Remplacement des fenêtres et portes.
- Systèmes de chauffage : pompes à chaleur, chaudières biomasse, etc.
- Ventilation : installation de systèmes de ventilation performants.

Montant des aides : Le montant de l'aide dépend de la nature des travaux et des revenus du ménage, répartis en quatre catégories (MaPrimeRénov' Bleu, Jaune, Violet, Rose). Les ménages aux revenus modestes bénéficient de montants plus élevés.

Conditions générales d'éligibilité :

- Propriétaires occupants ou bailleurs.
- Logement construit depuis plus de 15 ans.
- Réalisation des travaux : par des professionnels reconnus garants de l'environnement (RGE).
- Demande de prime : à effectuer avant le début des travaux.

Éco-prêt à taux zéro (Éco-PTZ)³⁴

L'Éco-PTZ est un prêt sans intérêt destiné à financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements.

Caractéristiques du prêt :

- Taux d'intérêt : 0 %.
- Montant maximal : jusqu'à 50 000 €, en fonction des travaux réalisés.
- Durée du prêt : jusqu'à 20 ans.

Travaux éligibles :

- Isolation : toiture, murs, planchers bas.
- Remplacement des fenêtres et portes.
- Systèmes de chauffage : installation ou remplacement de systèmes de chauffage performants.

³³ https://www.maprimerenov.gouv.fr/prweb/PRAuth/app/AIDES/BPNVwCpLW8TKW49zoQZpAw*/!STANDARD, loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 et décret n° 2020-26 du 14 janvier 2020 relatif à l'aide à la rénovation énergétique des logements.

³⁴ <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F19905>, articles L. 31-10-1 à L. 31-10-14 du Code de la construction et de l'habitation et décret n° 2019-839 du 19 août 2019 modifiant les conditions d'éligibilité à l'Éco-PTZ.

- Production d'eau chaude sanitaire : équipements utilisant une source d'énergie renouvelable.

Critères d'éligibilité :

- Propriétaires occupants, bailleurs ou sociétés civiles non soumises à l'impôt sur les sociétés.
- Logement utilisé comme résidence principale et construit depuis plus de 2 ans.

Prêt Avance Rénovation (PAR)³⁵

Le Prêt Avance Rénovation est un prêt hypothécaire permettant aux propriétaires de financer des travaux de rénovation énergétique dans leur logement, avec un remboursement différé lors de la revente ou de la succession.

Caractéristiques du prêt :

- Taux d'intérêt : peut être à taux zéro pour les ménages modestes.
- Montant maximal : jusqu'à 50 000 €.
- Remboursement : au moment de la revente du bien ou lors de la succession.

Travaux éligibles :

- Isolation : toiture, murs, planchers bas.
- Systèmes de chauffage : installation de systèmes de chauffage performants.
- Production d'eau chaude sanitaire : équipements utilisant une source d'énergie renouvelable.

Critères d'éligibilité :

- Propriétaires occupants.
- Logement utilisé comme résidence principale et construit depuis plus de 2 ans.

Certificats d'Économies d'Énergie (CEE)³⁶

Les CEE sont des aides financières accordées par les fournisseurs d'énergie pour encourager les travaux de rénovation énergétique.

Travaux éligibles :

- Isolation : combles, toitures, murs, planchers.
- Systèmes de chauffage : remplacement de chaudières, installation de pompes à chaleur, etc.
- Ventilation : installation de systèmes de ventilation performants.

³⁵ <https://www.economie.gouv.fr/particuliers/pre-avance-mutation-renovation-energetique>, décret n° 2022-454 du 30 mars 2022 relatif au Prêt Avance Rénovation.

³⁶ <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35584>, articles L. 221-1 et suivants du Code de l'énergie et décret n° 2019-1320 du 9 décembre 2019 relatif aux obligations d'économies d'énergie pour la période 2022-2025.

Montant des aides : Variable en fonction des travaux et des offres des fournisseurs d'énergie.

Conditions générales d'éligibilité :

- Tous les ménages.
- Travaux réalisés par des professionnels certifiés RGE.

Chèque Énergie³⁷

Le Chèque Énergie est une aide nominative pour le paiement des factures d'énergie du logement et peut également être utilisé pour financer des travaux de rénovation énergétique.

Montant de l'aide :

- Variable selon les revenus et la composition du ménage, généralement entre 48 € et 277 € par an.

Conditions générales d'éligibilité :

- Ménages aux revenus modestes.
- Aucune démarche nécessaire : le chèque est envoyé automatiquement aux bénéficiaires éligibles.

³⁷ <https://chequeenergie.gouv.fr/>, ordonnance n° 2017-726 du 4 mai 2017 relative au chèque énergie et décret n° 2018-416 du 30 mai 2018 fixant les modalités d'application du chèque énergie.

4.5. Analyse comparative avec d'autres entités ou pratiques.

Le gouvernement flamand a élaboré un plan progressif visant à atteindre un label PEB A pour tous les logements d'ici 2050.³⁸

Pour les logements neufs, des normes énergétiques strictes étaient déjà appliquées, mais les logements existants étaient jusqu'à présent largement épargnés. Face à la faible performance énergétique du parc immobilier, le gouvernement a décrété une obligation de rénovation progressive pour les logements existants, avec des exigences de plus en plus strictes entre aujourd'hui et 2050.

Depuis le 1er janvier 2023, un premier volet est entré en vigueur : l'obligation de rénovation. Ainsi, depuis le début de cette année, quiconque achète un logement en Flandre avec un PEB E ou F est tenu de le rénover pour atteindre un score D ou mieux dans un délai de 5 ans. Cette obligation concerne à la fois les maisons et les appartements. L'achat est considéré au sens large, ce qui signifie que même une acquisition par donation impose au bénéficiaire de se conformer aux règles dans les 5 ans. Cette mesure s'applique uniquement à une propriété pleine (et non à la nue-propriété ou à l'usufruit), bien que certaines exceptions soient prévues, notamment en cas d'héritage ou de divorce. Lorsqu'un logement est soumis à cette obligation de rénovation, le vendeur doit le mentionner dans l'annonce, et le notaire en informe également l'acheteur.

Contrairement à la Flandre, où l'obligation de rénovation est immédiate dès l'achat, la Wallonie a défini sa feuille de route à travers le PACE en mars 2023 laquelle doit encore trouver une concrétisation à travers des arrêtés d'exécution.

En Région de Bruxelles-Capitale, le "Plan Air Climat", adopté en mai 2023, vise à atteindre une performance énergétique moyenne de 100 kWh/m²/an d'ici 2050 pour les logements résidentiels, ce qui correspond à un label énergétique "C".

³⁸ Notamment, le Plan stratégique flamand en matière de logement de 2018 stipule que d'ici 2050, tous les logements en Flandre doivent satisfaire aux normes minimales de qualité, incluant des performances énergétiques améliorées. De plus, le Plan Énergie et Climat de la Flandre pour la période 2021-2030 détaille des mesures pour accroître le taux de rénovation des bâtiments, avec pour objectif une moyenne de PEB A pour les logements d'ici 2050.

5. Options identifiées pour la phase prospective

Plusieurs options ont été identifiées pendant la phase rétrospective afin d'améliorer l'efficacité des services, simplifier les démarches administratives et favoriser l'atteinte des objectifs environnementaux, climatiques et sociaux liés à la rénovation énergétique. Il est essentiel de considérer ces options stratégiques comme un ensemble de réponses à activer conjointement, l'objectif poursuivi étant multi factoriel.

Suite au dépôt du rapport intermédiaire, le groupe a été chargé de creuser les options 1, 4 et 6 mais il est important d'insister sur le fait que ce n'est que la mise en œuvre de toutes les options proposées qui permettra d'appliquer un régime global et d'atteindre les objectifs.

5.1. Option 1 : Mesures d'obligation de rénovation énergétique

5.1.1. Présentation de l'option

La mise en place d'un calendrier d'exigences minimales de rénovation énergétique pour les logements serait un signal clair et important pour l'ensemble des parties prenantes du secteur résidentiel (propriétaires bailleurs, locataires, propriétaires occupants, secteur de la construction...). La Région jouerait son rôle d'autorité qui pose un cadre structurant et nécessaire à l'organisation des acteurs concernés.

En effet, la directive européenne relative à la performance énergétique des bâtiments, qui doit être transposée pour la fin mai 2026, impose un pilotage de l'ensemble du parc vers un niveau « Zéro Emission » à l'horizon 2050.

Pour les bâtiments non-résidentiels, la directive implique des « MEPS » (Minimum Energy Performance Standards) ou obligations de rénovation en imposant des seuils minimums de performance énergétique pour un pourcentage du parc, avec des jalons temporels.

Pour les bâtiments résidentiels, la directive impose un objectif de diminution de la consommation pour l'ensemble du parc résidentiel, avec un premier palier de réduction de 16% (par rapport au niveau de 2020) en 2030 ; des jalons supplémentaires sont décrits pour 2035, 2040 et 2050. La directive implique également que 55% de la diminution de consommation soit réalisé en ciblant les 43% des bâtiments les moins performants. L'objectif est donc extrêmement ambitieux, particulièrement considérant le rythme et l'ampleur observés des rénovations énergétiques des bâtiments résidentiels depuis 2020.

Dès lors, il semble nécessaire de cibler individuellement les bâtiments pour respecter ces objectifs chiffrés et établir un rapportage vers la Commission européenne. La mise en place d'un calendrier d'exigences minimales de rénovation énergétique permettrait de participer à ces objectifs de diminution de la consommation du parc résidentiel et de monitorer les résultats.

Pourquoi imposer des obligations de rénovation ?

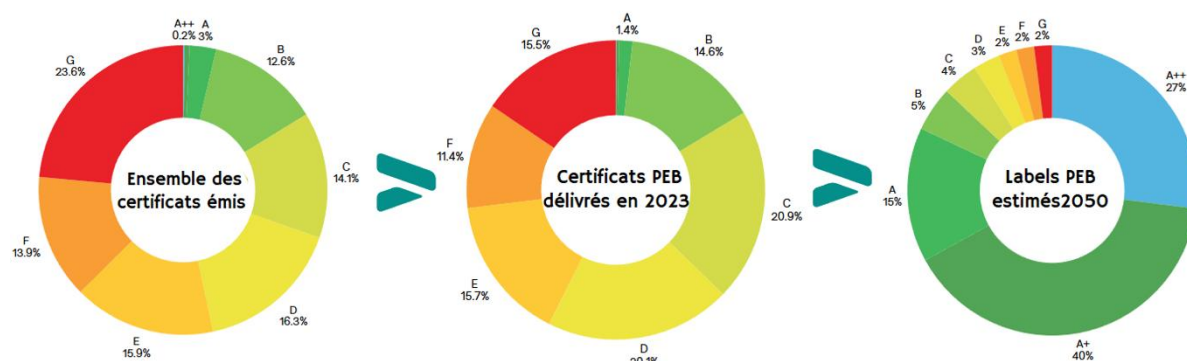
La rénovation énergétique sert tant les objectifs climatiques que l'amélioration de la qualité de vie des citoyens. Pourtant, malgré les incitants mis en place (primes, prêts à taux réduit, conseils en rénovation), le rythme actuel des rénovations n'est pas suffisant pour permettre d'atteindre les objectifs européens. Ces dispositifs incitatifs pourraient dès lors être complétés par des

dispositifs réglementaires tels que des obligations de rénovation énergétique. En effet, si on observe une amélioration prononcée de la qualité des nouvelles constructions, avec un standard q-ZEN en application depuis le 1^{er} janvier 2021, les performances du bâti existant restent insuffisantes et le taux de rénovation énergétique reste faible.

Selon une étude de la Commission européenne³⁹, entre 2012 et 2016, seulement 0,2 % des bâtiments résidentiels en Belgique ont subi une rénovation énergétique profonde, réduisant leur consommation d'énergie primaire de plus de 60 % par an. Les rénovations énergétiques moyennes, avec une réduction de la consommation d'énergie primaire entre 30 % et 60 %, ont atteint un taux de 1 % par an, tandis que les rénovations légères, avec une réduction de la consommation d'énergie primaire entre 3 % et 30 %, ont représenté 6,5 % par an.

Par ailleurs, on peut observer que la performance énergétique des logements mis en location/vendus sur la période 2011-2024 s'améliore lentement, les unités avec un label G passant de 37,5 à 14,3%⁴⁰.

À partir des logements certifiés en Région wallonne, on observe en 2023 une diminution de la part des logements classés en label G (figure du milieu ci-dessous) comparativement à l'ensemble des unités résidentielles certifiées depuis 2010 (figure de gauche). Cela suggère une tendance à l'amélioration de la performance énergétique des biens plus récemment certifiés. Toutefois, malgré cette tendance positive, les résultats actuels restent encore largement en deçà des objectifs européens tels que représentés par une projection attendue de la répartition des labels PEB d'ici 2050 (figure de droite).



Source : base de données certificats PEB – SPW TLPE

Figure 5 : Répartition des certificats émis et labels PEB estimés

Le rythme de rénovation doit donc clairement s'accélérer pour tendre vers cette répartition. Les aides financières telles que les subventions ou les prêts sont insuffisants pour amener les rénovations énergétiques à l'échelle supérieure. Néanmoins, il est essentiel de coupler des obligations de rénovations à des aides pour maximiser l'impact des politiques menées.

Quels sont les impacts liés à ces obligations ?

³⁹ 1.final_report_0.pdf

⁴⁰ Performances énergétiques du parc immobilier résidentiel - État de l'environnement wallon - <https://etat.environnement.wallonie.be/contents/indicatorsheets/MEN%2010.html>

Plusieurs auteurs⁴¹ se sont penchés sur le sujet et décrivent comment les mesures contraignantes concernant la rénovation énergétique permettent de créer un cadre structurant pour les acteurs.

L'étude « Lessons learned to inform integrated approaches for the renovation and modernisation of the built environment »⁴² de la Commission européenne propose par ailleurs une analyse des différents impacts liés à l'introduction d'exigences de performances minimales :

- Forces :

- Cible les bâtiments les moins performants
- Renforcement progressif des standards vers un objectif à long terme
- Une introduction phasée permet aux acteurs du marché d'anticiper et peut améliorer la conformité aux exigences

- Faiblesses :

- Le manque de certificats fiables peut déformer les MEPS
- Une obligation d'investissement peut ne pas être considérée rentable d'un point de vue purement financier
- Dépendant des données statistiques détaillées sur le parc immobilier et du soutien financier pour la rénovation

- Opportunités :

- Collecte de données
- L'impact pourrait être accru en tirant parti des initiatives volontaires et des engagements sur la performance minimale

- Menaces :

- Améliorer la fiabilité des certificats s'est avéré difficile
- Risque d'effets négatifs sur l'accessibilité financière et la précarité énergétique, surtout si les mesures ne sont pas accompagnées d'un soutien financier adéquat et accessible
- Risque de faible acceptation sociale (si la politique n'est pas accompagnée de mesures de soutien)

Quels types d'obligations ?

Les obligations de rénovation énergétique peuvent s'entendre de différentes façons :

- L'obligation de réaliser certains types de travaux : il serait imposé aux propriétaires de réaliser des travaux spécifiques comme l'isolation thermique de l'enveloppe, le remplacement des systèmes de chauffage ciblés ou encore des systèmes de ventilation performants. L'impact des travaux spécifiques serait défini en termes de CO₂ économisés par un outil reposant sur des estimations forfaitaires⁴³.
- L'obligation d'augmenter la performance énergétique du logement. Il s'agit là d'imposer aux propriétaires d'augmenter la performance énergétique du logement à considérer. Cela suppose un outil et une méthode de mesure de cette performance. S'agissant de

⁴¹ Voir notamment <https://euagenda.eu/upload/publications/untitled-102506-ea.pdf>. Ils évoquent le manque d'information et d'accompagnement des ménages, la lourdeur administrative des aides, le split incentive concernant les propriétaires bailleurs et enfin, la difficulté de garantir un suivi des résultats. Ce dernier point concerne essentiellement la quantification des économies d'énergie faute d'outils et méthodes fiables et transparents.

⁴² <https://op.europa.eu/fr/publication-detail/-/publication/b20fc84d-c418-11eb-a925-01aa75ed71a1/language-en>

⁴³ Voir notamment le quickscan (<https://www.monquickscan.be/>)

résultats opposables, ils doivent être incontestables sans quoi, le dispositif serait soumis aux contestations des éventuelles sanctions.

Des obligations de rénovation énergétique des bâtiments résidentiels existent déjà en Flandre et à Bruxelles. L'obligation de rénovation énergétique introduite en Flandre en janvier 2023 impose aux acheteurs de logements très énergivores (labels E ou F) de les rénover dans les cinq ans pour atteindre au moins un label D. Selon une récente étude de la Banque Nationale de Belgique⁴⁴, cette mesure aurait sensiblement renforcé l'importance du score énergétique dans la formation des prix immobiliers, accentuant des écarts déjà présents entre logements performants (A à C) et inefficaces (E/F). Cela s'expliquerait par une prise en compte préexistante de la performance énergétique dans les décisions d'achats et dans les conditions de prêts. Cette prise en compte s'explique en partie par une conscientisation des ménages aux enjeux (et coûts) énergétiques, peut être amplifiée suite à la récente crise énergétique ou à l'anticipation de la hausse du prix de l'énergie induite par l'instauration du mécanisme ETS 2, par exemple.

L'étude de la BNB suggère que l'impact direct de l'instauration de l'obligation en Flandre sur les prix des logements E/F est resté modéré, avec une baisse d'environ 2 %, car les coûts de rénovation étaient souvent déjà anticipés. Ensuite, l'étude montre que cette obligation a des effets sociaux différents selon les ménages : elle réduit légèrement la valeur des biens énergivores, offre une marge de manœuvre financière aux acheteurs souhaitant rénover, mais peut freiner l'accès à la propriété pour ceux qui ne peuvent pas assumer les coûts initiaux. Enfin, une hausse des scores énergétiques juste en dessous du seuil D suggère des comportements de contournement ou de manipulation, soulignant les limites de la mesure. L'article fait référence à cet égard à la loi de Goodhart qui dit que lorsqu'un indicateur devient un objectif, il perd de son efficacité, car les acteurs cherchent à contourner le système pour atteindre cet objectif.

Lorsqu'en 2023, le Gouvernement adopte le PACE 2030⁴⁵, sa mesure 381 prévoit une mise en œuvre d'obligations de rénovation associée à des mesures d'accompagnement, notamment de soutien financier. Le Gouvernement Wallon avait alors adopté en première lecture un projet de décret et d'arrêté déployant une première vague de cette mesure 381 du PACE 2030. Le parcours législatif de ces textes s'est arrêté après cette phase.

Envisagé sous un angle chronologique, le calendrier des obligations de rénovation proposé par la mesure 381 du PACE 2030 fait état de 5 catégories d'obligations, avec des temporalités distinctes. Chacune de ces obligations de rénovation présente un renforcement progressif dans le temps en termes des exigences de performance énergétique. Ils sont résumés à la figure ci-dessous.

⁴⁴ https://www.nbb.be/doc/ts/publications/economicreview/2025/ecorevi2025_h01.pdf Si celui-ci semble limité, il est nécessaire de prendre en compte les différences des marchés wallon et flamand que ce soit en termes de caractéristiques de logement ou de dimensions socio-économiques.

⁴⁵ https://energie.wallonie.be/servlet/Repository/pace-2030-02_03_2024.pdf?ID=73812 *op.cit.*

PACE 2030	01/2023	01/2025	07/2026	01/2027	01/2028	10/2028	01/2030	07/2031	10/2031	01/2033	10/2034	01/2036	07/2036	07/2041	07/2046	01/2050	
Tous les bâtiment certifiés		Incitants certification				Tous les bâtiments devront avoir été labellisés, qu'ils aient ou non fait l'objet d'une transaction											
Bâtiments résidentiels 1ère mise en location	Label C																
	Label D										X	X	X	X	X	X	X
	Label E								X	X	X	X	X	X	X		
	Label F					X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
	Label G	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Bâtiments résidentiels Changement de locataire	Label C																
	Label D										X	X	X	X	X	X	
	Label E								X	X	X	X	X	X			
	Label F					X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
	Label G			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Bâtiments résidentiels Changement de propriétaire	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X => A				
	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X => B	X	X	X	X	
	X	X	X	X	X	X	X	X => C				X	X	X	X		
	X	X	X => D (en 5 ans)					X	X	X	X	X	X	X	X		
Labels progressivement interdits	Label B																
	Label C															X	
	Label D														X	X	
	Label E													X	X	X	X
	Label F												X	X	X	X	X
	Label G							X	X	X	X	X	X	X	X	X	

Tableau 3. Récapitulatif des mesures d'obligations du PACE2030

Si le calendrier proposé par le PACE2030 devrait être mis à jour compte tenu du temps écoulé depuis son établissement, il est cohérent avec les ambitions de la directive PEB qui introduit la notion d'exigences minimales de performances énergétiques pour les bâtiments existants.

Ce calendrier pourrait être adapté (tant au niveau des mesures que de la temporalité) sur base des jalons de 2030 et 2035 (diminution minimum des consommations en énergie primaire respectivement de 16% en 2030, puis 20 à 22% en 2035, par rapport à 2020) établis dans la Directive PEB, avec une articulation des phasages autour de ces jalons afin de viser l'objectif de parc à émissions nulles en 2050. L'analyse d'impact du Haut Conseil Stratégique relative à la massification de la rénovation énergétique du bâti résidentiel wallon (janvier 2025) présente une première analyse de ce sujet. Cette analyse doit être poursuivie dans le cadre de l'étude sur l'accompagnement à la mise en place d'un régime global de soutien à la rénovation énergétique du bâti résidentiel menée par le HCS et le CEHD, actuellement en cours.

Cette adaptation du calendrier d'obligations pourrait être menée en collaboration avec les entreprises et professionnels de la construction afin de garantir la bonne anticipation des mesures. Ces exigences doivent également pouvoir être anticipées par les citoyens, sur base d'un calendrier objectif, clair et progressif, selon diverses typologies ou affectation de bâtiments. Celui-ci devrait tenir compte également de l'évolution du marché.

Ces obligations représentent un levier d'action complémentaire pour atteindre les cibles européennes, mais elles soulèvent d'importantes questions de justice sociale et d'équité. La Wallonie, comme d'autres Régions, est confrontée à des contraintes budgétaires sévères qui limitent la capacité d'intervention publique. Dans ce cadre, il est impératif de faire des choix clairs en matière de politiques d'aide à la rénovation.

La directive PEB cible les bâtiments les moins performants qui nécessiteront parfois des investissements importants en cas d'obligations de rénovation. Il est essentiel de coupler ces obligations de rénovations à des aides et à un accompagnement social pour maximiser l'impact des politiques menées. Il semble dès lors pertinent de cibler les incitants en fonction du type de public. En effet, autant la problématique des propriétaires bailleurs doit être prise en

considération, autant l'impact sur l'accès (et/ou le maintien) à la propriété ne peut pas être absent des réflexions. Un régime de prime et prêts bonifiés, ainsi que des mesures de soutien et d'accompagnement ciblant les plus bas revenus s'avère donc plus que nécessaire. L'aide financière devrait idéalement inciter à aller directement (en une étape) vers des rénovations en profondeur, pour éviter les effets lock-in ou d'interrompre la rénovation après la première étape.

Au-delà des aides financières, il faudrait également accompagner les obligations de rénovation avec des outils et méthodes destinés à sensibiliser, informer et soutenir les candidats rénovateurs.

5.1.2. Cohérence

Cette initiative s'inscrit dans plusieurs politiques publiques :

- Stratégie wallonne de rénovation énergétique⁴⁶ visant la neutralité carbone en 2050 ;
- Futur Plan de rénovation des bâtiments⁴⁷ visant la constitution d'un parc immobilier à haute efficacité énergétique et décarboné d'ici à 2050 ;
- Le plan wallon air climat énergie⁴⁸ ;
- Code wallon de l'habitation durable qui régit l'accès au logement et les aides à la rénovation ;
- Plan de sortie de la pauvreté⁴⁹ ;
- Directive (UE) 2024/1275.

5.1.3. Impact

a) Impact budgétaire

A ce stade, l'impact est difficile à appréhender. Toutefois, l'on peut noter les résultats présentés en France à l'occasion de l'évaluation et d'une analyse prospective du dispositif d'obligation de rénovation énergétique des logements locatifs dits « passoires énergétiques ». ⁵⁰

b) Impact sur les groupes socio-économiques

Sur les ménages :

Tous les ménages n'auront pas la capacité de réaliser ces investissements et devront dans la mesure du possible être aidés par la Wallonie. ⁵¹

⁴⁶ <https://energie.wallonie.be/fr/strategie-de-renovation.html?IDC=9580>

⁴⁷ Directive PEB 4, art. 3, à transposer par les états membres au plus tard pour le 31 décembre 2026

⁴⁸ <https://energie.wallonie.be/fr/21-03-2023-plan-air-climat-energie-2030.html?IDD=168395&IDC=8187>

⁴⁹ <https://luttepauvrete.wallonie.be/page/le-plan>

⁵⁰ https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/publications/thema_essentiel_07_projet_de_loi_climat_et_resilienc_e_evaluation_de_l_obligation_de_renovation_des_logements_indecents_du_parc_locatif_priv_e_juin2021.pdf

Le bilan indique que les mesures obligatoires couplées à des aides financières exigent un budget conséquent quasi compensé par les externalités positives, notamment en matière de santé. En effet, investir dans la qualité des logements c'est diminuer les risques pour la santé des occupants et par conséquent diminuer les dépenses liées aux soins de santé pour ces occupants.

⁵¹ Tous les consommateurs ne peuvent pas avoir accès au crédit. Le code de droit économique et le code judiciaire prévoient des conditions strictes qui encadrent l'accès au crédit. Les prêteurs ne peuvent y déroger.

Pour rappel, selon baromètre de la précarité énergétique publié annuellement par la Fondation Roi Baudouin, 29,2% des ménages wallons vivaient en situation de précarité énergétique en 2022⁵².

De par l'investissement dans la rénovation des bâtiments, les propriétaires occupants et les locataires gagneraient en confort dans leur logement et verraient très certainement leur facture énergétique baisser.

Les propriétaires bailleurs, même s'ils ne pourront pas répercuter l'ensemble du coût des travaux sur les loyers, bénéficieront d'une hausse de la valeur de leur patrimoine immobilier.

Sur les entreprises :

L'instauration d'un cadre structurant et progressif offre une prévisibilité et des perspectives qui devraient permettre aux entreprises de déployer leur stratégie avec davantage de confiance.

Il faut rappeler qu'une politique ambitieuse de rénovation et un pilotage du parc wallon passe nécessairement par une intensification de la certification du bâti et un processus de conseil ambitieux des citoyens. Certificateurs PEB et auditeurs sont donc plus que nécessaires pour l'intensification de la rénovation du parc wallon.

Enfin, passer d'un taux moyen de rénovation du parc de 1% (pour les rénovations énergétiques moyennes) à 3% implique une dynamisation importante du secteur de la construction mais aussi la mise en place de solutions innovantes (ex. : autorénovation accompagnée). Si l'impact sera globalement positif, il faut veiller à augmenter le nombre d'acteurs sur le marché pour éviter une augmentation des prix en raison d'une demande supérieure à l'offre (ceci vaut également pour l'offre de matériaux).

Sur les acteurs de formation :

Structurer et dynamiser cet écosystème va tendre encore plus le marché de l'emploi de ce secteur. Les opérateurs doivent pouvoir répondre aux besoins du marché et les anticiper au maximum.

c. Impact environnemental

L'implémentation de la directive, avec pour objectif un parc wallon "Zero emission" à l'horizon 2050, aura des conséquences extrêmement positives en matière d'impact sur l'environnement et de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

d) Impact interne (administration)

En fonction des options retenues, la mise en œuvre et le suivi seront plus ou moins complexes.

Dans le cadre d'une politique d'obligations réglementaires, il est nécessaire de mettre en place un système d'exceptions et surtout un contrôle du respect de la législation. Dans ce cadre, la réglementation devra prévoir des sanctions adaptées aux différentes typologies et publics visés.

L'administration devra assurer la qualité et le contrôle des certificats PEB et audits, ainsi que la disponibilité des certificateurs et auditeurs.

⁵² PUB_3961_BaromètrePrécaritéEnergétique_2024_DEFDEF

Un renforcement des ressources humaines de l'administration devra être envisagé, notamment pour le volet contrôle et sanction de la réglementation, nécessaire à la vérification des obligations et à l'atteinte des objectifs européens.

Le passeport bâtiment devra continuer à évoluer comme outil d'information, de sensibilisation et éventuellement de monitoring de la rénovation énergétique des bâtiments résidentiels.

Par ailleurs, des obligations de rénovation doivent également être mises en place pour les bâtiments non-résidentiels, conformément à la directive PEB, avec son régime d'exceptions, de contrôles et de sanctions.

e) Impacts croisés avec d'autres réformes

Il est évident que ces impacts sont liés au calibrage des aides à réaliser, à la structure d'accompagnement mise en place et à la création de l'Agence de l'Habitation notamment.

L'urbanisme ne peut être ignoré, tout comme les politiques liées au développement territorial.

Le choc de simplification participe à la dynamique.

5.1.4. Avantages attendus

Voir supra.

5.1.5. Risques identifiés

Les risques identifiés sont fonction des conditions d'obligation mises en œuvre (seuil d'exigence minimum pour tous les logements contre obligation de rénovation à la transaction). En effet, le pic de la demande vers le secteur peut être lissé avec des obligations « à la transaction » qui s'étalent dans le temps.

Ces obligations vont impacter le marché immobilier tant concernant les valeurs immobilières (prix d'achat et montant des loyers) que l'accès au logement et l'accès à la propriété.

Pour les propriétaires occupants, il faut limiter le risque de « rénoviction⁵³ » dans le cas où les propriétaires occupants seraient dans l'impossibilité de réaliser les travaux de rénovation nécessaires pour arriver aux exigences imposées. Il faut également prendre en compte les effets croisés, afin d'éviter qu'un propriétaire qui ne serait pas en mesure financièrement de rénover son logement ne puisse pas non plus le mettre en vente. Les obligations de rénovation devraient dans certains cas porter sur l'acheteur.

Pour les propriétaires-bailleurs, l'impossibilité de répercuter le coût des travaux sur les loyers constituerait une barrière majeure.

Pour les locataires, en particulier les locataires vulnérables, la répercussion intégrale des coûts serait préjudiciable. Le recours obligatoire à la grille des loyers comme garde-fou peut s'avérer nécessaire.

⁵³ Contraction de « rénovation » et « éviction », ce terme désigne le fait d'être forcé (par un tiers ou non) à quitter son logement sous le prétexte de rénovations.

Une politique ambitieuse de soutien des ménages à bas revenu est donc nécessaire pour éviter une plus grande précarisation de ceux-ci.

Il est nécessaire d'avoir une attention particulière pour les copropriétés ; les règles de décision collective peuvent être un frein et certains copropriétaires pourraient aussi être sujets au phénomène de « rénoviction ». Une forte demande de certifications énergétiques ou de travaux peut entraîner un manque de disponibilité de professionnels de l'énergie (certificateurs, auditeurs, ...) et de la construction ainsi qu'une hausse des prix (offre faible par rapport à la demande) si les besoins ne sont pas anticipés.

L'administration et les UAP doivent avoir une visibilité à moyen et long terme pour pouvoir anticiper les moyens humains et informatiques nécessaires à la mise en œuvre des politiques visées.

5.1.6. Plan d'action pour la phase prospective

- Définir les données pertinentes en matière de logement et de rénovation énergétique.
- Organiser la collecte de ces données et la mettre en œuvre.
- Réaliser une étude prospective concernant la mise en place et le calendrier des obligations de rénovation.
- Vérifier l'adéquation du calendrier des obligations de rénovation ainsi que des autres mesures (primes, financements, ...) avec les objectifs de diminution des consommations énergétiques du parc imposés dans la directive européenne relative à la PEB.
- Prévoir un plan de communication pour les différents secteurs impactés et les citoyens afin de sensibiliser et d'anticiper les mesures.
- Prévoir et anticiper les ressources nécessaires pour la formation (construction et professionnels de l'énergie), les entreprises, les certificateurs et auditeurs, les moyens humains et informatiques de l'administration, ...

5.2. Option 2 : Simplification de la chaîne d'acteurs

5.2.1. Présentation de l'option

La complexité de la chaîne d'acteurs constitue un des éléments contribuant au manque d'efficacité et d'efficience des régimes de primes et prêts pour les travaux de rénovation et d'amélioration de la performance énergétique des habitations en Wallonie. Dans le paysage wallon, on retrouve actuellement les acteurs suivants :

- **Guichets énergie** : Espaces répartis géographiquement et qui accueillent et guident le citoyen dans les domaines touchant à l'énergie au sein de son habitat.
⇒ 15 espaces, 40 consultants, (Budget RW : +/- 3.000.000 euros/an) ;
- **Info conseils logement** : Permanences téléphoniques et physiques pour informer les citoyens en matière de logement.
⇒ 10 espaces, 10 ETP, 35 038 demandes en 2024 ;
- **Plateformes locales de rénovation énergétique (PLRE)** : Leur rôle est de sensibiliser et d'accompagner des candidats rénovateurs dans les différentes étapes de la rénovation énergétique de leur logement en mobilisant les acteurs (publics et privés).

- ⇒ 12 PLRE, 48 consultants, Subside PRW : +/- 500.000 euros/plre pour 3 ans (subsidé à 80% de leurs frais) ;
- **Mécanisme de préfinancement de la SWCS et du FLW ;**
 - **Plateformes communales** : subside POLLEC⁵⁴ ;
 - **Eco passeurs** : Enquêteur communal agréé par la Région wallonne qui visite les logements et peut établir un constat d'insalubrité ou promouvoir les primes à la région wallonne pour améliorer la performance énergétique du bien) ;
 - **Conseillers Energie au niveau communal ;**
 - **Tuteurs Energie dans certains CPAS** : Les Tuteurs énergie conseillent et suggèrent des actions concrètes afin à réduire les factures énergétiques des ménages précarisés.

Le nombre élevé d'acteurs impliqués (dont les missions sont parfois similaires) met en évidence la fragmentation des services d'accompagnement existants en Wallonie à l'heure actuelle. Face à une telle dispersion, l'efficacité du système est remise en cause. La complexité de la chaîne d'acteurs constitue un frein à la réalisation des objectifs environnementaux, climatiques et sociaux.

La réalisation de la SLRT⁵⁵, notamment concernant le volume de rénovation attendu et l'amélioration de la performance énergétique du parc immobilier, est difficilement mise en œuvre car les rénovations restent aujourd'hui peu nombreuses et sont majoritairement superficielles. Les objectifs de réduction des émissions de GES définis pour 2030 dans la Stratégie wallonne de rénovation, sont fixés à -55% pour 2030 par rapport à 1990 (7 millions de tonnes de CO2 équivalent).

Quant au PACE de la région, il fixe un calendrier de rénovation qui impose la rénovation de tous les logements labellisés PEB⁵⁶ F et G (cela représente 770.000 logements, soit 44 % du parc immobilier) d'ici 2035.⁵⁷ La réalisation de cet objectif nécessite une mobilisation accrue des moyens et ressources disponibles ainsi que le ciblage prioritaire des actions sur ces labels. Pour arriver à déclencher la vague de rénovation énergétique, il est crucial d'améliorer l'efficacité et l'efficacité du système actuel et en ce compris, simplifier la chaîne d'acteurs.

Une première piste envisagée réside dans la révision de l'offre d'accompagnement des ménages dans leurs démarches de rénovation énergétique. La proposition consiste à implémenter un SIARE. En réponse à la fragmentation des dispositifs d'accompagnement à la rénovation énergétique en Wallonie, la Direction générale de l'appui aux réformes structurelles (DG REFORM) a financé un projet sous la forme d'une étude afin de guider les autorités wallonnes dans l'identification et la mise en œuvre des services intégrés d'accompagnement à la rénovation énergétique (SIARE).

L'étude présente des recommandations pour la mise en œuvre d'un service intégré d'accompagnement à la rénovation énergétique de façon à réviser les dispositifs

⁵⁴ Politique locale Énergie Climat

⁵⁵ Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme du bâtiment.

⁵⁶ Contrat de Performance Énergétique

⁵⁷ <https://energie.wallonie.be/servlet/Repository/etudesiare-rapport3-versionfinale-externe.pdf?ID=76766>

d'accompagnement existants permettant ainsi à terme d'offrir une meilleure offre d'accompagnement aux ménages wallons dans leurs démarches de rénovation énergétique.

Cette option n'a pas été développée plus en avant dans le rapport final.

5.2.2. Cohérence

Cette initiative s'inscrit dans plusieurs politiques publiques :

- Stratégie wallonne de rénovation énergétique⁵⁸ visant la neutralité carbone en 2050 ;
- Le Plan wallon air climat énergie⁵⁹ ;
- Le choc de simplification⁶⁰, visant tant la simplification des démarches que l'amélioration significative du parcours usager ;
- Le Plan de sortie de la pauvreté⁶¹ ;
- Directive (UE) 2024/1275, art. 18.

5.2.3. Impact

a) Impact budgétaire

L'impact budgétaire est difficilement quantifiable à ce stade.

La première piste envisagée selon la proposition du bilan économique du SIARE mentionne « *une mobilisation de ressources exceptionnelles* » tant sur les ressources humaines (6700 ETP)⁶² que les moyens financiers à y consacrer (1.6 Milliard d'euros).⁶³ Selon cette proposition, l'impact budgétaire serait conséquent.

b) Impact sur les groupes socio-économiques cibles du sujet ainsi que les conséquences au niveau social et économique le cas échéant

La simplification de la chaîne d'acteurs aura comme conséquence d'améliorer l'expérience utilisateur et le parcours usager. Cela devrait permettre d'impacter positivement le souhait des ménages à se lancer dans la rénovation énergétique de leur bâtiment.

Il est également essentiel de mettre en place un accompagnement spécifique pour les ménages à bas revenus. Pour ce faire, un soutien financier de la Région wallonne est requis.

c) Impact environnemental (si applicable)

Une diminution des émissions de GES à estimer.

c) Impact interne (organisation et processus de l'administration)

Afin de simplifier la chaîne d'acteurs, plusieurs changements devront être mis en place au sein de l'administration et impacteront les processus internes notamment dans le cadre de la création

⁵⁸ <https://energie.wallonie.be/fr/strategie-de-renovation.html?IDC=9580>

⁵⁹ <https://energie.wallonie.be/fr/21-03-2023-plan-air-climat-energie-2030.html?IDD=168395&IDC=8187>

⁶⁰ <https://galant.wallonie.be/home/communiqués-de-presse/presses/pacte-pour-un-choc-de-simplification-administrative.html>

⁶¹ <https://luttepauvrete.wallonie.be/page/le-plan>

⁶² <https://energie.wallonie.be/servlet/Repository/etudesiare-rapport3-versionfinale-externe.pdf?ID=76766E> p.49

⁶³ *Ibid*

de l'Agence de l'Habitation avec la mise en place d'une structure régionale de coordination et pilotage, en son sein.

Une fusion des équipes de traitement des dossiers primes, actuellement divisées entre le département de l'Energie et du Logement au sein du SPW TLPE, est prévue à partir du 1^{er} mars 2025. Cela constitue un premier pas vers la simplification et s'inscrit dans l'optique de cette option.

Les canaux d'information devront être rationalisés.

Grâce à une simplification de la chaîne d'acteurs, l'efficacité devrait être améliorée.

e) Eventuels impacts croisés avec d'autres réformes en cours

Néant.

5.2.4. Avantages attendus

Les principaux avantages envisagés dans cette option sont multiples. De façon générale, une simplification du système en découlera et offrira une meilleure clarté et lisibilité. Par conséquent, le nombre de rénovation pourrait être favorablement impacté. En effet, les ménages, sachant à qui s'adresser et étant bien accompagnés, seraient plus enclins à entamer un processus de rénovation.

5.2.5. Risques identifiés

A ce stade, le principal risque identifié réside dans le coût de la réalisation de l'option.

5.2.6. Plan d'action pour la phase prospective

A définir

5.3. Option 3 : Mise en place d'un guichet unique virtuel

5.3.1. Présentation de l'option

La proposition vise à créer un guichet unique virtuel intégrant un parcours logement complet, depuis l'accès à l'information sur le logement jusqu'à la rénovation énergétique. Ce dispositif centralise et simplifie les démarches administratives, en s'inscrivant dans la stratégie de neutralité carbone et en garantissant un meilleur accès aux aides.

a. Un dispositif aligné sur le principe de subsidiarité

Pour garantir la cohérence avec les politiques menées à différents niveaux (régional, fédéral, communal), le guichet unique doit intégrer le principe de subsidiarité, selon lequel chaque compétence est exercée au niveau de pouvoir le plus adapté.

En adoptant cette approche multiniveau, le guichet virtuel devient un levier stratégique, améliorant la lisibilité des dispositifs pour les citoyens et l'efficacité administrative. Cela contribue à fluidifier le parcours des usagers dans la réalisation de leurs projets de logement.

b. Un guichet unique virtuel au service d'une vision élargie du logement durable

Le guichet unique virtuel va au-delà de la simple centralisation des démarches administratives et des aides. Il doit devenir un outil stratégique permettant de mieux appréhender le logement dans toutes ses dimensions : environnementale, sociale et économique.

- Anticiper les interactions entre le logement et son environnement ;
- Adapter le logement aux évolutions sociales et aux besoins des ménages ;
- Faire du logement un moteur de développement économique et territorial.⁶⁴

c. Un cadre fondé sur quatre principes fondamentaux

Le guichet unique virtuel reposerait idéalement sur les principes suivants :

- **Personnalisation symétrique** : Le guichet unique virtuel et ses services répondront sur mesure aux besoins de ses utilisateurs.
- **Transparence** : Le guichet unique virtuel offrirait une visibilité totale sur l'ensemble des services disponibles, tant pour les utilisateurs finaux que pour les acteurs de l'écosystème du logement.
- **Prévisibilité** : En rendant l'information accessible, claire et compréhensible, le guichet unique virtuel permettrait tant aux utilisateurs qu'aux acteurs la prise de décision éclairée.
- **Évolutivité et ouverture** : Conçu pour s'adapter aux évolutions technologiques et aux besoins changeants.

⁶⁴ L'exemple de Dunkerque montre à quel point l'offre de logement neuf et ou rénové permet le développement territorial.

Dans sa Déclaration de politique régionale, le Gouvernement wallon a souhaité regrouper l'ensemble des acteurs du logement au sein d'une entité publique unifiée et transversale, dont les services seront accessibles via des guichets uniques, tant sur le terrain que de manière digitale.

d. Un modèle technologique ouvert et intégré

Le modèle que nous suggérons vise les objectifs suivants :

- **Accessibilité accrue aux services** : offrir un guichet unique digital où les citoyens et les acteurs de l'écosystème peuvent accéder à l'ensemble des services de logement
- **Simplification du parcours citoyen** : faciliter le processus pour les citoyens en centralisant les démarches administratives et en automatisant les échanges d'informations entre tous les acteurs de l'écosystème
- **Ouverture à l'écosystème** : accélérer l'amélioration énergétique et garantir de la prévisibilité aux acteurs de l'écosystème
- **Efficacité et ciblage** : réduire les délais de traitement des demandes grâce à l'automatisation et à la normalisation des processus, et mieux répondre aux besoins spécifiques de logement en activant les services adéquats
- **Transparence et suivi** : permettre aux citoyens et aux acteurs de l'écosystème de suivre en temps réel l'état de leurs interactions et de recevoir des notifications proactives à chaque étape
- **Collecte de données** : faciliter les analyses statistiques transversales sur le logement wallon

15. Ouverture à l'écosystème élargi

En plus d'intégrer les acteurs publics et locaux, ce modèle peut être étendu à l'écosystème du logement au sens large.⁶⁵ Les acteurs privés pourraient accéder à des services qui leur sont propres grâce à une interface utilisateur spécifique supplémentaire, un « espace entreprise », ou même une connexion directe au système du portail.

⁶⁵ Par exemple Générateur de devis standardisés, accès à des données agrégées et analytiques, répertoire de partenaires de l'écosystème (*networking*), appels à projets, gestion de chantiers et programmation et planification

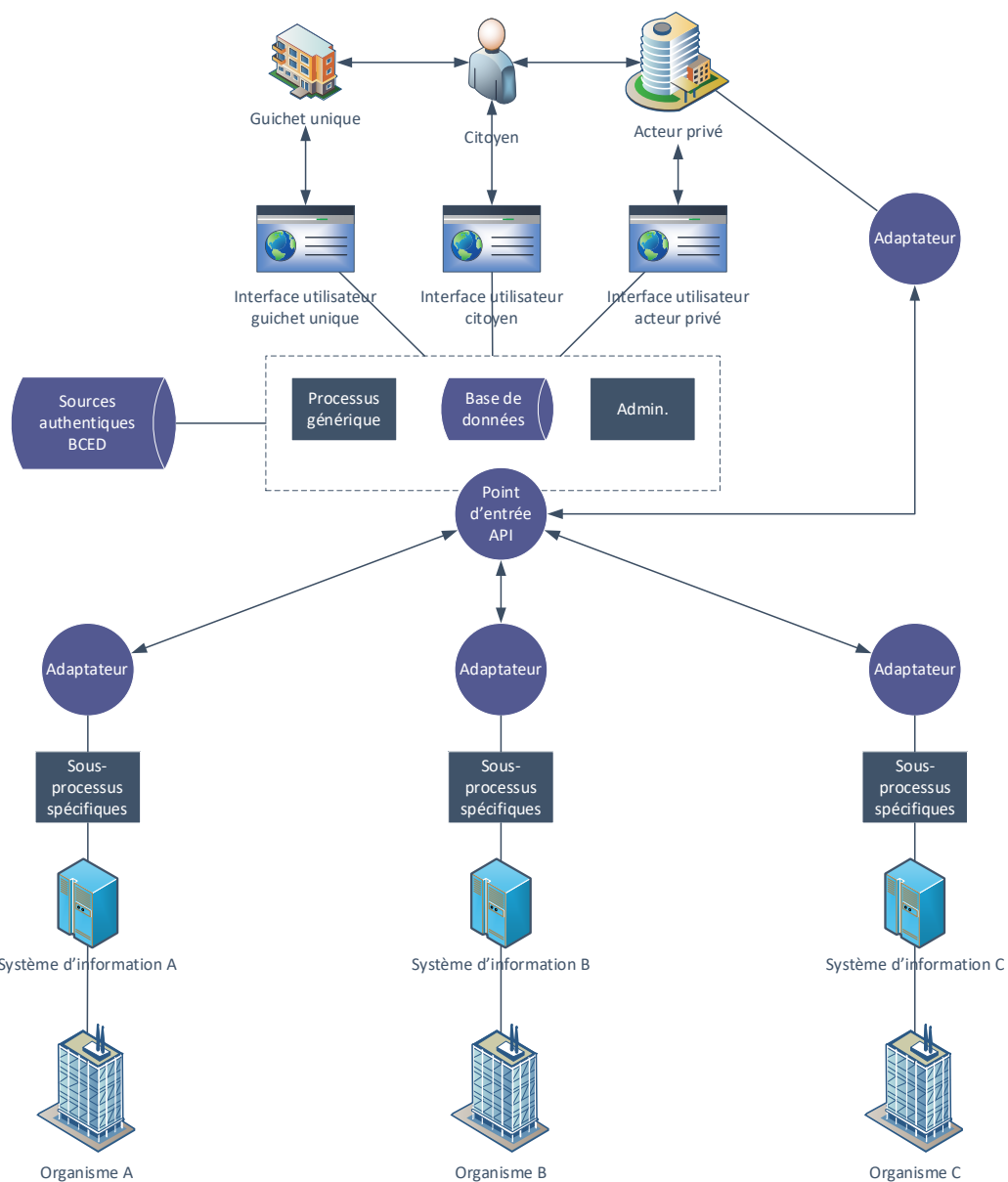


Figure 6 : Modèle d'écosystème avec guichet unique

5.3.2. Cohérence

Cette initiative s'inscrit dans plusieurs politiques publiques :

- Stratégie wallonne de rénovation énergétique⁶⁶ visant la neutralité carbone en 2050.
- Le plan wallon air climat énergie⁶⁷
- Code wallon de l'habitation durable qui régit l'accès au logement et les aides à la rénovation.

⁶⁶ <https://energie.wallonie.be/fr/strategie-de-renovation.html?IDC=9580>

⁶⁷ <https://energie.wallonie.be/fr/21-03-2023-plan-air-climat-energie-2030.html?IDD=168395&IDC=8187>

- Le choc de simplification⁶⁸, visant tant la simplification des démarches que l'amélioration significative du parcours usager.
- Plan d'inclusion numérique⁶⁹, facilitant l'accès aux services publics par voie numérique.
- Plan de sortie de la pauvreté⁷⁰.
- Le passeport ou carnet numérique du bâtiment.

Idéalement, elle devrait être directement liée au schéma de développement territorial,⁷¹ au référentiel constructions et aménagements en zone inondable,⁷² etc ...

Comme dit *supra*, le logement durable s'envisage dans son rapport à son environnement et à ses différentes fonctions.

5.3.3. Impact

a) Impact budgétaire

Voici quelques projets qui proposent des solutions inspirantes avec des ambitions plus modestes en termes de transversalité :

Projet	Budget alloué	Echelle
France – Plateforme de la rénovation énergétique (France Rénov') ⁷³	7 M€	National
Allemagne – Portail numérique pour l'accès aux aides sociales ⁷⁴	5,5 M€	Fédéral
Estonie – Digitalisation des services sociaux ⁷⁵	3,8 M€	National
Belgique – Guichet unique pour les entreprises (BCE) ⁷⁶	4,2 M€	Fédéral

Tableau 4. Exemples de projets nationaux et fédéraux en Europe

Les postes suivants sont à envisager :

- Coût du développement d'une plateforme numérique gouvernementale
- Coût de la maintenance et de l'hébergement
- Coût de l'accompagnement et de la formation

⁶⁸ <https://galant.wallonie.be/home/communiqués-de-presse/presses/pacte-pour-un-choc-de-simplification-administrative.html>

⁶⁹ <https://emploi.wallonie.be/home/numerique/plan-dinclusion-numerique.html>

⁷⁰ <https://luttepauvrete.wallonie.be/page/le-plan>

⁷¹ <https://territoire.wallonie.be/fr/page/schema-de-developpement-du-territoire>

⁷² <https://territoire.wallonie.be/fr/publication/referentiel-constructions-et-amenagements-en-zone-inondable>

⁷³ Rapport de la plateforme d'experts pour la rénovation énergétique des logements en France.

⁷⁴ Comparaison des systèmes d'aide à la rénovation énergétique entre la France et l'Allemagne. Division de la législation comparée du Sénat.

⁷⁵ Rapport sur la transition numérique et l'intégration des services publics. Gouvernement estonien et Commission européenne.

⁷⁶ Mise en place et gestion du guichet unique pour les entreprises en Belgique. Agence fédérale pour la simplification administrative.

b) Impact sur les groupes socio-économiques cibles du sujet ainsi que les conséquences au niveau social et économique le cas échéant

Le guichet unique virtuel vise à simplifier l'accès aux informations et aux aides liées notamment au logement et à la rénovation énergétique. Ses effets seront différenciés selon les groupes cibles, avec des impacts sur l'accès aux droits, la lutte contre la précarité, la transition énergétique et l'efficacité administrative.

Groupe cible	Bénéfices principaux du guichet unique
Ménages précaires	Accès simplifié aux aides, réduction des charges énergétiques, prévention de l'endettement et des expulsions
Propriétaires occupants	Valorisation du patrimoine, financement facilité des rénovations, optimisation des démarches administratives.
Locataires	Accès à des logements de meilleure qualité, protection contre l'habitat indécent, accompagnement dans la recherche d'un logement.
Entreprises du bâtiment	Augmentation de la demande en rénovation, visibilité accrue, simplification des démarches pour les aides.
Administrations	Digitalisation des demandes, meilleure coordination des aides, optimisation des budgets publics.
Associations et services sociaux	Meilleur suivi des publics précaires, simplification des démarches, accès à des données stratégiques pour lutter contre la précarité énergétique.

Tableau 5. Bénéfices d'un guichet unique selon les groupes cibles

c) Impact environnemental

Le guichet unique virtuel joue un rôle clé dans la transition énergétique du parc immobilier wallon et dans la réduction des impacts environnementaux liés au logement. Il contribue à plusieurs niveaux : réduction des émissions de CO₂, amélioration de l'efficacité énergétique, préservation des ressources naturelles et adaptation aux risques climatiques.

Domaine	Contribution du guichet unique virtuel	Impact attendu
Rénovation énergétique	Simplification des démarches pour isoler et rénover son logement	Moins de consommation énergétique et de CO ₂
Energies renouvelables	Accès facilité aux primes pour panneaux solaires, pompes à chaleur	Habitat moins dépendant des énergies fossiles
Réduction de l'étalement urbain	Incitation à la rénovation du bâti existant plutôt qu'à la construction neuve	Moins d'artificialisation des sols
Gestion des ressources naturelles	Sensibilisation à la récupération d'eau et à l'éco-construction	Moins de gaspillage et d'impact sur la biodiversité
Numérisation des démarches	Dématérialisation des dossiers et réduction des déplacements	Moins de consommation de papier et de carburant
Education environnementale	Mise à disposition d'outils et guides pratiques	Adoption de comportements plus responsables

Tableau 6. Guichet unique virtuel et impact environnemental attendu

d) Impact interne (organisation et processus de l'administration)

- Réduction du nombre de dossiers papier et digitalisation des processus.
- Rationalisation des processus.

- Meilleure coordination entre les différents acteurs publics et privés.

e) Eventuels impacts croisés avec d'autres réformes en cours

- Complémentarité avec le choc de simplification qui s'appuie sur la rationalisation des dispositifs, l'optimisation des parcours usagers et la digitalisation là où elle est possible et pertinente.
- Jumeau numérique de l'Agence de l'Habitation à créer.

5.3.4. Avantages attendus.

cd. supra

5.3.5. Risques identifiés.

Les risques identifiés sont d'ordre techniques, administratifs, financiers et sociaux.

Catégorie de risque	Risque identifié	Solution proposée
Technique	Problèmes d'interopérabilité	Définition de standards et tests en amont
Sécurité	Cyberattaques et RGPD	Sécurisation avancée et audits réguliers
Administratif	Manque de coordination entre niveaux de pouvoir	Comité de pilotage inter-administrations
Social	Fracture numérique et exclusion	Guichets physiques et accompagnement humain
Économique	Risque budgétaire	

Tableau 7. Risques identifiés

5.3.6. Plan d'action pour la phase prospective.

- Étude de faisabilité technique et financière (y compris l'exploration des financements européens).
- Consultation des parties prenantes (administrations, acteurs du logement, usagers).
- Développement de la plateforme et mise en place de projets pilotes.
- Évaluation et adaptation avant un déploiement généralisé.
- Mise en place d'un accompagnement numérique pour les citoyens.

5.4. Option 4 : Réforme stratégique pour une rénovation énergétique ciblée et une économie circulaire intégrée

5.4.1. Présentation de l'option

Cette option propose un recalibrage des dispositifs d'aides à la rénovation pour renforcer l'efficacité des incitations, en réduisant les effets d'aubaine, en structurant l'écosystème de la rénovation et en stimulant les initiatives d'économie circulaire. Actuellement, les dispositifs d'aides (primes, rénopack et prêts à taux 0%) souffrent de plusieurs limites :

- **Effets d’aubaine** : certains ménages bénéficiant des aides auraient réalisé les travaux sans celles-ci.
- **Manque de différenciation des publics** : le soutien n’est pas toujours ciblé sur ceux qui en ont le plus besoin.
- **Peu d’effet levier** : l’investissement public ne maximise pas suffisamment l’investissement privé. Pour pallier ces limites, les principales actions à mettre en place sont **d’inciter le public qui en a les moyens à rénover et d’accompagner le public qui a besoin d’un soutien public pour pouvoir rénover son logement.**

Dans le cadre de la directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments, les États membres disposent d’une certaine liberté pour définir les mesures les plus adaptées à leur contexte national. L’objectif poursuivi est de mettre en place un dispositif ciblant les actions les plus efficaces pour réduire les émissions de gaz à effet de serre tout en tenant compte des réalités sociales et économiques des ménages.

Tout d’abord, le calibrage proposé dans cette option vise en priorité les logements classés F et G, qui représentent environ 37 % du parc immobilier. Ces logements, qualifiés de passoires énergétiques, présentent une consommation d’énergie supérieure à 425 kWh par mètre carré par an. En concentrant les efforts sur ces labels, ce système pourrait maximiser son impact environnemental. L’objectif visé est de parvenir à inciter les ménages disposant de ressources suffisantes à entreprendre des rénovations profondes et d’orienter les aides vers les postes de travaux les plus performants en matière de réduction des émissions.

Parallèlement, un accompagnement spécifique doit être envisagé pour les ménages les plus précaires qui ne peuvent rénover leur logement sans un soutien public. Ce soutien devrait être pensé de manière ciblée afin de répondre aux besoins réels de ces publics, tant en matière de financement que d’accompagnement technique, administratif et social.

Pour ce faire la définition du public cible constitue une étape essentielle dans la conception d’un nouveau dispositif. Aujourd’hui, l’attribution des aides repose principalement sur les revenus financiers des ménages : plus les revenus sont élevés, plus le montant des aides diminue. Ce système vise à garantir une certaine équité en concentrant les ressources sur les ménages les plus vulnérables.

Toutefois, cette approche montre rapidement ses limites. En effet, le revenu pris en compte est souvent limité aux revenus du travail, sans intégrer d’autres éléments significatifs comme les loyers perçus, le patrimoine immobilier ou mobilier. Ainsi, certains ménages affichant de faibles revenus déclarés peuvent en réalité disposer d’un patrimoine conséquent, ce qui remet en question leur appartenance à une certaine catégorie de revenus. Le cas des pensionnés représente un exemple flagrant. La catégorie de revenus C1/R1 comptabilise de nombreux cas d’effet d’aubaine.

Pour répondre à ces limites, il est nécessaire de réfléchir à spécifier les critères de ciblage. On pourrait notamment de prendre en compte le statut de propriété (propriétaire-occupant, propriétaire-bailleur, etc.), les multipropriétaires (avec exception possible : location via AIS, ...) et le montant du cadastre ou d’autres critères à définir.

Une piste pourrait être de limiter la propriété à deux logements par demandeur, à condition qu'au moins l'un d'eux soit mis en location via une AIS. Cette réflexion s'inscrit dans une logique de soutien aux ménages plus vulnérables afin de soutenir la rénovation du parc locatif à vocation sociale et encourager les propriétaires à mettre leur logement à disposition des AIS.

La Flandre a elle-même récemment recalibré ses aides en se basant sur les revenus imposables et en excluant automatiquement les personnes possédant plusieurs biens immobiliers. Cette approche permet de recentrer les aides sur les ménages réellement modestes, tout en diminuant les effets d'aubaine. La réforme, qui entre en vigueur le 1er juillet 2025, prévoit :

- Un recentrage des aides sur les rénovations énergétiques uniquement.
- Une modulation des primes selon quatre niveaux de revenus, avec un maximum de 50 % pour les ménages les plus modestes.
- Une exclusion partielle des multi propriétaires sauf en cas de location sociale.
- La suppression des aides pour les rénovations intérieures et certains équipements comme les chauffe-eaux solaires.⁷⁷

De plus, afin de limiter les effets d'aubaine, un plafond de montant de primes et/ou de prêt pourrait être défini par demandeur ou par logement.

Le ciblage des travaux

Pour renforcer l'impact des politiques publiques en matière de soutien à la rénovation énergétique, plusieurs pistes d'action sont proposées. Celles-ci visent à calibrer les interventions sur les postes de travaux les plus efficaces en termes de résultats et à garantir une certaine qualité des travaux réalisés.

La première proposition consiste à développer un package de travaux combinés, incluant par exemple la toiture, le chauffage et les châssis. Ces postes de travaux sont identifiés comme particulièrement déterminants dans le processus de l'amélioration de la performance énergétique d'un logement. L'idée serait de favoriser leur réalisation simultanée afin de garantir un saut de performance suffisant pour atteindre un label supérieur minimal qui serait estimé à D.

Une seconde piste envisagée est la mise en place d'une prime temporaire ciblée sur un poste unique important pour une durée limitée à deux ans par exemple. Cette mesure viserait à concentrer les efforts sur un poste important (par exemple, la toiture) tout en misant sur le levier que représente une campagne de communication intensive pour inciter au passage à l'action. Néanmoins, si cette piste est retenue, il conviendra de veiller non seulement à la disponibilité d'un nombre suffisant d'entrepreneurs spécifiques mais aussi à anticiper les risques liés à une pénurie initiale ou, à l'inverse, à un excédent à l'échéance de la prime temporaire.

Troisièmement, il pourrait être pertinent de revoir les modalités d'octroi des aides en les conditionnant non plus aux postes réalisés mais à l'atteinte d'un résultat final mesurable tel que l'atteinte d'un certain label de performance énergétique. Cette approche orientée vers les résultats permettrait de responsabiliser les acteurs. Afin de prendre en compte les efforts fournis

⁷⁷ En Flandre, des primes à la rénovation moins élevées pour les hauts revenus et limitées aux rénovations énergétiques | VRT NWS: le site d'information de référence

qui diffèrent selon le label de départ, un système de forfait adaptés aux sauts de labels pourrait être mis en place permettant ainsi de soutenir les demandeurs proportionnellement à l'ampleur des travaux réalisés.

De plus, afin de diminuer les effets d'aubaine, une réflexion pourrait être menée sur les critères d'éligibilité aux primes, notamment en mettant en place une limite des aides basée sur la superficie. Par exemple, les aides octroyées pour le poste toiture pourraient se limiter à couvrir une surface moyenne déterminée.

Chacune de ces pistes pourrait être conditionnée à un audit préalable dans une logique de cohérence et à la réalisation des travaux par des entreprises labellisées dans une logique de garantie de qualité, soutenue par un dispositif de formation, de labellisation des professionnels du secteur. Cela permettrait également de soutenir le secteur des entreprises.

Comme cela a déjà été souligné, l'importance d'un accompagnement de qualité doit également être prise en considération dans l'élaboration d'un nouveau système et ce peu importe la piste envisagée.

5.4.2. Cohérence

Cette initiative s'inscrit dans plusieurs politiques publiques :

- Stratégie wallonne de rénovation énergétique⁷⁸ visant la neutralité carbone en 2050.
- Le Plan wallon air climat énergie⁷⁹
- Code wallon de l'habitation durable qui régit l'accès au logement et les aides à la rénovation.
- Le Plan de sortie de la pauvreté⁸⁰
- Directive (UE) 2024/1275

Le groupe attire l'attention sur l'importance qu'il y a à trouver une cohérence dans les politiques d'octroi des prêts et des primes (la cohérence doit exister au niveau du public, des bâtiments et des objectifs poursuivis). Il est nécessaire de trouver un socle commun.

5.4.3. Impact

a) Impact budgétaire

Diminuer l'effet d'aubaine

Afin d'évaluer au mieux l'effet d'aubaine dans le cadre des primes à la rénovation, une enquête a été réalisée en 2019 (sous le régime de primes précédent) par l'Institut de conseil et d'études en développement durable (ICEDD)⁸¹ auprès d'un échantillon aléatoire de 434 répondants, représentatif de la population de référence. Selon les données recueillies, 73,4% des ménages

⁷⁸ <https://energie.wallonie.be/fr/strategie-de-renovation.html?IDC=9580>

⁷⁹ <https://energie.wallonie.be/fr/21-03-2023-plan-air-climat-energie-2030.html?IDD=168395&IDC=8187>

⁸⁰ <https://luttepauvrete.wallonie.be/page/le-plan>

⁸¹ https://www.iweps.be/wp-content/uploads/2019/05/RAPPORT_FINAL_2019_Primes-et-prets.pdf

interrogés ont déclaré avoir bénéficié d'un effet d'aubaine total, tandis que 18,1% ont connu un effet d'aubaine partiel, et 8,6% n'ont pas bénéficié d'effet d'aubaine.

Il faut cependant préciser que l'étude met en évidence la difficulté d'évaluer l'effet d'aubaine et souligne également le rôle crucial des primes pour déclencher les rénovations, même si elles ne sont pas toujours nécessaires pour la rentabilité économique. L'étude mentionne également que les primes assurent en effet une qualité plus élevée des travaux, du choix des entrepreneurs et des matériaux.

La vision à long terme

Améliorer l'efficacité du dispositif qui suppose une maximisation des effets en termes d'émissions de GES diminuera le budget lié aux externalités négatives directement liées aux émissions de GES (santé, pollution, catastrophes, ...).

b) Impact sur les groupes socio-économiques cibles du sujet ainsi que les conséquences au niveau social et économique le cas échéant

L'optimisation du ciblage des aides publiques à la rénovation énergétique influence les ménages, les entreprises du bâtiment et les pouvoirs publics.

Acteur impacté	Effets positifs attendus
Ménages	Moins de précarité énergétique, baisse des charges de chauffage, logements plus confortables
Propriétaires bailleurs	Incitations à rénover, hausse de la valeur du patrimoine immobilier.
Entreprises du bâtiment	Marché structuré et stable, montée en compétences, hausse de la demande en rénovations globales.
Secteur financier	Développement de nouveaux produits financiers pour la rénovation, augmentation de l'investissement privé.
Pouvoirs publics	Réduction des dépenses inefficaces, meilleure gestion budgétaire, alignement avec les objectifs climatiques européens.

Tableau 8. Acteurs impactés positivement par le ciblage

Etant donné que ce sont les labels F et G qui sont visés et que l'hypothèse de départ est qu'il est raisonnable de penser que la majorité des propriétaires occupants de ces logements sont des ménages à revenus précaires, cela implique que l'on concentre les ressources sur les ménages qui en ont plus besoin.

Pour les ménages vulnérables, cela se traduit par une réduction significative de la précarité énergétique, une baisse des charges de chauffage, et une amélioration du confort thermique. L'accompagnement spécifique prévu (financier, administratif, technique et social) facilite l'accès aux aides et la compréhension de celles-ci.

Les multipropriétaires seraient exclus du dispositif, ce qui limite leur accès aux aides publiques. Cette mesure vise à éviter les effets d'aubaine et à recentrer les financements sur les publics les plus vulnérables.

De plus, la mise en œuvre de cette option contribuera à créer un environnement plus stable et prévisible pour les entreprises du bâtiment. Cette dynamique s'accompagne d'une montée en

compétence généralisée des professionnels du secteur rendue possible par la mise en place de dispositifs de formation continue et d'un système de labellisation. La possibilité de labelliser les entreprises constitue un moyen d'améliorer la qualité des travaux réalisés par des professionnels.

c) Impact environnemental

En Wallonie, les logements portant un label énergétique F ou G présentent des performances énergétiques particulièrement faibles. Ces habitations consomment une quantité excessive d'énergie pour assurer les besoins énergétiques de base. Un logement classé F consomme entre 425 et 510 kWh/m²/an, tandis qu'un logement classé G dépasse les 510 kWh/m²/an.

Sur le plan environnemental, ces logements contribuent largement aux émissions de gaz à effet de serre notamment en raison de leur dépendance accrue aux sources d'énergie fossile en particulier pour la consommation de chauffage élevée due au manque d'isolation.

La rénovation des logements F et G constitue donc un levier essentiel pour réduire les émissions. En suivant cette logique d'action, il est possible de réduire drastiquement la consommation énergétique et les émissions associées et ainsi tenter d'atteindre les objectifs environnementaux visés dans la directive.

d) Impact interne (administration)

Coût de traitement des demandes diminués par la rationalisation du paysage des incitants. La charge administrative sera diminuée.

Notons que la réussite de la mise en œuvre d'un nouveau système repose en grande partie sur la mobilisation de ressources humaines qualifiées et en nombre suffisant. L'administration doit de plus pouvoir disposer des outils nécessaires pour atteindre les objectifs visés.

e) Impacts croisés avec d'autres réformes

Cette option est directement liée au choc de simplification administrative et à la création de l'Agence de l'Habitation.

5.4.4. Avantages attendus

Le but de l'option proposée vise à répondre aux défis environnementaux, économiques et sociaux en optimisant les aides à la rénovation énergétique et en favorisant l'économie circulaire.

Elle ciblera l'accès aux aides en fonction des publics et réduira les inégalités en matière d'accès à un logement durable. Une attention particulière sera portée aux ménages vulnérables.

La structuration du secteur repose sur une planification claire, des formations adaptées et la promotion de rénovations ambitieuses.

La gouvernance est renforcée grâce à une meilleure coordination des politiques.

Au niveau environnemental, une amélioration des émissions de gaz à effet de serre est espérée.

5.4.5. Risques identifiés

- **Exclusion involontaire de certains bénéficiaires** par un ciblage trop strict

- **Complexification des démarches pour les citoyens en raison d'objectifs de conditions d'accès plus ciblés :** si aucune entreprise de la région n'est techniquement capable d'effectuer les travaux.
- **Risque de ralentissement des rénovations :** si le nouveau régime est perçu comme trop restrictif.
- **Diminution d'activité pour certaines entreprises du bâtiment dont la filière ne serait pas ciblée.**
- **Freins politiques et opposition sociale :** en raison d'une accessibilité très ciblée.
- **Manque de main d'œuvre :** Nécessité d'un accompagnement des entrepreneurs.
- **Difficultés rencontrées par l'Administration :** L'administration doit être impliquée dès le début du processus pour une mise en œuvre immédiate. Pour une gestion optimale du nouveau système, les ressources humaines et techniques doivent également être suffisantes.
- **Manque de stabilité du système** qui entraîne une confusion pour les citoyens qui sont face à de nombreux changements mais également pour les entrepreneurs.
- **Charge de travail des AIS :** en faisant la promotion d'une mise en gestion par AIS pour les biens secondaires des multipropriétaires, il est possible que les AIS ne soient pas aptes à gérer une charge de travail supplémentaires ou qu'elles ne souhaitent pas tout simplement pas agrandir leur parc immobilier.

5.4.6. Plan d'action pour la phase prospective.

Le plan d'action proposé porte sur plusieurs points :

- Réaliser une analyse en vue de définir la notion de ménages vulnérables de façon objective.
- Approfondir les pistes proposées (package, prime au saut de label et prime focus temporaire) pour effectuer un choix éclairé et évaluer les impacts environnementaux
- Réaliser une étude en concertation avec les acteurs de terrain pour s'assurer de leur disponibilité et de leurs besoins.
- S'assurer de la disponibilité des ressources humaines et techniques au sein de l'administration pour mettre en place et assurer le suivi de ce nouveau dispositif d'aides.

5.5. Option 5 : Uniformisation budgétaire

5.5.1. Présentation de l'option

Une problématique identifiée lors de la phase rétrospective est le manque de clarté dans le budget régional pour les primes et les prêts concernant les travaux de rénovation. En effet, le budget est réparti sur plusieurs domaines fonctionnels dans des programmes différents et parfois même venant de provision qui ne sont pas ventilées au budget initial, ce qui ne permet par ailleurs pas aux UAPs de savoir de quels budgets ils disposent pour l'année.

Le financement des différents dispositifs provient de plusieurs sources à savoir les crédits classiques, les fonds budgétaires (Kyoto et Ecopack), le Plan de Relance de la Wallonie (PRW) et par le passé les provisions politiques.

Cette option propose l'amélioration de la visibilité des crédits destinés aux politiques de rénovation énergétique des bâtiments dans le budget régional et améliorer la communication entre la région et les organismes publics qui s'occupent des dispositifs de soutien à la rénovation énergétique des bâtiments (SWCS et FLW).

Concrètement, les propositions sont les suivantes :

- Rassembler les domaines fonctionnels sur un seul programme ;
- Modifier les libellés des domaines fonctionnels pour faire apparaître le nom des dispositifs concernés ;
- Suppression du fonds budgétaire écopack-rénopack et inscription des budgets en dépenses sur le programme dédié ;
- Anticiper le timing de liquidation des subventions aux opérateurs du secteur du logement afin qu'ils puissent percevoir les crédits tôt dans l'année.

En plus des propositions ci-dessus, les méthodes de communication des décisions du Gouvernement vers les UAP sera discutée pour s'assurer de la bonne circulation des informations.

5.5.2. Cohérence

L'amélioration de la clarté et de la visibilité des budgets liés aux politiques de rénovation des bâtiments est nécessaire pour informer le parlement qui vote le budget, les opérateurs qui l'utilisent et les citoyens qui en bénéficient.

Une meilleure information des UAP leur permet de prévoir et d'anticiper les possibles problèmes de budget qui pourraient advenir en cours d'année.

5.5.3. Impact

a) Impact budgétaire

Il s'agit d'une réorganisation budgétaire, aucune modification des montants du budget ne sera réalisée.

b) Impact sur les groupes cibles

Une meilleure visibilité des budgets disponibles permettra aux bénéficiaires de visualiser les moyens dédiés aux politiques de rénovation énergétique des bâtiments.

c) Impact environnemental

L'ensemble des options proposées vise à l'amélioration de la politique de réduction de la consommation énergétique des bâtiments.

d) Impact interne

Une meilleure ventilation des budgets aura surtout un impact au niveau de la communication des services de la région vers les UAP concernés à savoir la SWCS et le FLW. Ces deux organismes sont, avec le SPW, les principaux interlocuteurs des citoyens qui souhaitent rénover leurs logements.

e) *Impact croisé avec d'autres réformes en cours*

Cette option s'inscrit dans la volonté de simplification du budget et la rationalisation des différents domaines fonctionnels du budget régional.

5.5.4. Avantages attendus

Une plus grande lisibilité du budget pour l'ensemble du secteur.

5.5.5. Risques identifiés

A définir.

5.5.6. Plan d'action pour la phase prospective

Cette option n'a pas été approfondie suite à la présentation du rapport intermédiaire au comité de pilotage.

5.6. Option 6 – Le financement des investissements économeurs d'énergie par les particuliers

5.6.1. Présentation de l'option

Les politiques wallonnes de rénovation énergétique s'appuient sur des mesures de soutien (prêts à taux 0% « Rénopack », primes habitation, ...). La prochaine instauration d'un cadre d'atteinte d'objectifs PEB et d'obligations de rénovation doit impérativement s'accompagner du maintien de ces différentes mesures de soutien (même si un certain recalibrage s'avère nécessaire) à l'égard d'une série de publics cible que sont :

- Les ménages propriétaires occupants
- Les propriétaires bailleurs
- Les associations de copropriétaires (investissement portant sur les parties communes)

Il importe d'insister sur le caractère subsidiaire de l'intervention des pouvoirs publics via le canal des crédits à taux 0% étant donné qu'une bonne partie de la population soit dispose des fonds nécessaires pour financer un projet de rénovation soit a accès au crédit bancaire traditionnel. En résumé, si on veut limiter l'effet d'aubaine, il est primordial de « réserver » les crédits à taux 0 aux ménages qui n'ont pas accès au crédit bancaire ou qui disposent de revenus « modestes ».

Compte tenu des objectifs PEB à atteindre et de l'évolution des coûts liés à des rénovations profondes tout en veillant à limiter les effets d'aubaine, il s'avérera nécessaire de travailler sur le cadre existant, à savoir les règlements d'octroi des crédits accordés par la SWCS et le Fonds du Logement, afin de le recalibrer et de l'ajuster. Ce recalibrage (à établir en lien avec la réforme des primes) pourrait passer par :

- une augmentation du montant maximum de 60.000 EUR ; ceci afin d'absorber l'augmentation du coût des rénovations énergétiques ;
- un ciblage des ménages disposant des revenus modestes (cohérence à établir avec les catégories de bénéficiaires retenues dans l'option 4). Pour les autres, un prêt à taux d'intérêt progressif en fonction de la catégorie pourrait être envisagé ;

- pour les bailleurs, limitation des possibilités d'intervention à un seul logement en sus du logement qu'ils occupent ;
- un ciblage des bâtiments : priorisation des bâtiments les moins énergétiquement performant ;
- un ciblage des travaux avec priorité aux rénovations profondes en cohérence avec la réforme globale de soutien à la rénovation énergétique.

Deux verrous majeurs persistent :

- **Solvabilité** – toute personne fichée négativement à la Centrale des Crédits ou dont le reste-à-vivre est insuffisant est exclue du prêt ; le taux de défaut atteint 7,2 % des contrats en Wallonie.
- **Âge** – la plupart des prêteurs refusent que le plan d'amortissement s'étende au-delà de 70-85 ans.

Ces contraintes écartent les propriétaires seniors ou endettés alors que les rénovations profondes coûtent souvent entre 60 000 € à 90 000 €. Le besoin d'outils hors crédit classique est donc avéré et cohérent avec la Stratégie régionale de rénovation, le PACE et l'art. 183 du Code wallon de l'Habitation durable (CWHD).

Plusieurs solutions innovantes de financement pourraient être mises en œuvre.

1. le prêt à la pierre (on-tax / on-bill)

Principe – La Région ou une intercommunale finance les travaux et se rembourse via un supplément volontaire payable en raison des gains énergétiques générés par les travaux :

- on-tax : ligne additionnelle au précompte immobilier jusqu'à 25 ans ;
- on-bill : ligne dédiée sur la facture d'énergie.

Flux : un opérateur agréé (FLW, SWCS) lève un emprunt (exemple : BEI), paie l'entrepreneur, puis cède la créance à l'administration fiscale ou au fournisseur d'énergie. Il s'agit donc pour l'opérateur d'une ligne de crédit, car il récupère le montant des travaux dès que ceux-ci sont terminés.

1.1 Références légales clés et contenu

Référence	Extrait/sens utile
Décret RW 6 mai 1999 – art. 58 : privilège du Trésor pour le recouvrement des taxes régionales (hypothèque légale de 1 ^{er} rang) (Wallex)	Garantit la priorité de paiement – base à étendre au <i>supplément rénovation</i> .
Livre VII CDE – art. VII.3 : champ d'application du crédit à la consommation (contrats concluant un financement) (credit2consumer.be)	Nécessite d'exclure le supplément, qui est une créance fiscale et non un crédit.

Référence	Extrait/sens utile
Lois Électricité/Gaz 29 avr 1999 – art. 15 & 18 : obligations de facturation et conditions de fourniture (Etaamb)	Autorise la répercussion d’une charge réglementaire sur la facture.
Directive 2008/48/CE – art. 2 §2-e ⁸²	Permet l’exclusion des « impôts et redevances » du champ crédit-conso.

Tableau 9. Références légales pour le prêt à la pierre

1.2 Modifications législatives régionales à adopter

Décret du 6 mai 1999 (établissement et recouvrement des taxes régionales)

1. Insérer un art. 25 bis

§1 : création du « Supplément volontaire de rénovation » (SVR) ; définition de l’assiette = capital + frais financés.

§2 : renvoi à l’art. 58 pour accorder au SVR le privilège fiscal général et l’hypothèque légale (rang identique au précompte).

§3 : transmissibilité automatique du solde lors de toute mutation ; obligation pour le notaire de mentionner le solde dans l’acte.

§4 : rappel que les voies de recours des articles 25-34 s’appliquent au SVR (garantie de la défense du redevable).

2. Art. 21 et 22 (avertissement-extrait de rôle)

Ajouter le SVR dans la liste des postes pouvant figurer sur l’avertissement ; prévoir un code rôle dédié.

3. Art. 58 (privilège)

Ajouter, dans l’énumération, la référence explicite « et du supplément volontaire visé à l’art. 25 bis ».

Code wallon de la fiscalité immobilière / Décret “précompte immobilier”

- **Article définissant l’assiette du précompte** ⇒ autoriser l’ajout, en pied de rôle, d’“additions volontaires régionales” votées par décret.
- **Article sur le taux** ⇒ préciser que le SVR est *hors* taux ordinaire et apparaît en montant absolu annuel.

⁸² L’assimilation à un impôt ou à une redevance légale (et non à un paiement différé contractuel) est la **clé pour échapper à la directive 2008/48/CE** et, partant, au Livre VII CDE. Voir pour plus d’information l’annexe 1.

- **Article sur l'exigibilité** ⇒ calquer l'échéance du SVR sur celle du précompte (un ou deux acomptes).

Décret « Habitation durable » et Code PEB

- Introduire un **lien fonctionnel** : seuls les chantiers ayant obtenu un “visa rénovation” (audit PEB + devis validé) peuvent être financés par le Fonds et générer un SVR.

1.3 Modifications législatives fédérales / inter-niveau

Point juridique	Mesure concrète
Collection par le SPF Finances (actuellement percepteur du précompte)	Amender la convention de coopération Région–État (2016) pour ajouter le SVR ; prévoir transferts mensuels et compensation de frais de perception.
Livre VII Code de droit économique	Ajouter un point à l'art. VII.3 §2 : les « suppléments fiscaux volontaires attachés à un immeuble » ne doivent pas être considérés comme étant des crédits ; cela neutralise toute application des règles crédit-conso.
Code civil (Livre 3 – sûretés réelles)	Reconnaître l'inscription d'hypothèque légale régionale au même rang que celle du précompte (renvoi à l'art. 1707 C. civ. abrogé / nouveau art. 3.179).
Règlement général Hypothèques/Registre	Créer un code de nature de créance “SVR-RW” pour permettre la publicité.

Tableau 10. Modifications législatives pour mettre en place les mesures

1. Lois secteur énergie & décrets CWaPE – autoriser le fournisseur à collecter le supplément (*on-bill*) et prévoir une suspension partielle possible en cas d'impayé.

Délai estimé : 18 mois (décret, TI informatique, convention SPV/fisc).

2. Prêt à remboursement différé (« Prêt avance rénovation »)

Principe – Prêt hypothécaire bullet : seuls les intérêts sont dus pendant la durée du prêt ; le capital est remboursé in fine à la vente, à la succession ou à 25 ans.

Sûretés : hypothèque 1^{er} rang ; il faudrait maintenir le principe d'un Fonds de garantie rénovation couvrant 70 % d'une éventuelle moins-value (comme actuellement).

2.1 Références légales centrales

Référence	Extrait/sens utile
Livre VII CDE – art. VII.133 : obligation de vérifier la capacité de remboursement (credit2consumer.be)	Empêche actuellement l’octroi si la charge mensuelle est nulle mais le capital élevé in fine.
AR 14 sept 1993 (TAEG) – art. 4 : hypothèses de calcul du TAEG (credit2consumer.be)	Implique une vérification pour le calcul (durée ?)
CWHD art. 183 §1-3 : le FLW peut contracter des emprunts et être subventionné pour la réhabilitation	Base juridique pour octroyer ou refinancer le prêt.

Tableau 11. Références légales pour le prêt à remboursement différé

2.2 Évolutions normatives

1. Insert. art. VII.136/1 CDE :
 - définit le *Prêt avance rénovation* – **dispense de test de solvabilité** si LTV ≤ 70 % et hypothèque 1^{er} rang.
2. Décret fiscal RW : droits d’hypothèque ramenés de 1 % à 0,1 % pour ces prêts.
3. Circulaire BNB : exclure ces encours du calcul agrégé LTV pour ne pas pénaliser les banques.

Délai estimé : 12 mois (AR + arrêté budgétaire + fonds de garantie).

3. Cession partielle de nue-propriété avec séquestre du prix

« Je rénove aujourd’hui, je conserve mon toit. » via le prêt « Sérénité Habitation Senior »

Principe – Le Fonds du Logement de Wallonie (FLW) ou la SWCS acquiert une quote-part de nue-propriété égale à :

(Coût travaux × 1,1⁸³) + option (= loyer relais (12 mois plafonnés)) + droits d’enregistrement pour l’acquisition de la quote-part de nue-propriété

Le prix est séquestré sur un compte-tiers notarial et libéré au fur et à mesure des factures ; le senior (> 60 ans) conserve l’usufruit viager et le solde de la nue-propriété. Au décès de la/des personnes, l’opérateur devient propriétaire indivis et récupère sa part dans le cadre de la sortie d’indivision. Un droit de préemption pourrait être reconnu au bénéfice des héritiers.

Illustration - Un couple de seniors, Madame a 65 ans et Monsieur 71 ans, est propriétaire d’une maison dont la valeur vénale avant travaux est estimée à 190.000 EUR.

⁸³ Imprévu pour les travaux : 10 % (proposition)

Le couple désire réaliser des travaux de rénovation : travaux de mise en conformité (installation électrique), remplacement des menuiseries extérieures, renouvellement des sanitaires, travaux d'amélioration de la performance énergétique (le label actuel est F).

Le coût des travaux est estimé à 72.000 euros TVAC.

Vu l'âge des emprunteurs, l'obtention d'un crédit n'est pas possible.

Proposition :

Le FLW acquiert une partie de la nue-propriété⁸⁴. Celle-ci est évaluée à 132.392 euros.

Le FLW achète la nue-propriété à hauteur de : 63,23 % (83.724 EUR/132.392 EUR).

Soit,

Rubriques	Montant	Commentaires
Montant des travaux (estimation)	72.000 EUR	
Imprévus (10 %)	7.200 EUR	
Loyer (4 mois) : 4 x 800 euros	3.200 EUR	Pour le confort des personnes, un relogement est prévu pour 4 mois.
Droit d'enregistrement pour l'acquisition de la nue-propriété : 1 % x 132.392 EUR ⁸⁵	1.324 EUR	Il faudrait modifier le taux dans la mesure où l'opération est réalisée dans le cadre de la politique du logement
Acquisition de la nue-propriété	83.724 EUR	

Tableau 12. Illustration d'un cas

Le couple est donc usufruitier à 100 % et nue-propriétaire à hauteur de 36,77 %.

Le FLW assume les charges de nue-propriétaire.

Au moment du décès du dernier survivant, admettons par hypothèse que Madame décède à l'âge de 95 ans, soit 30 ans après la vente partielle de la nue-propriété, le bien est évalué à 344.000 EUR (hypothèse de croissance de +/- 2 % / an).

Le FLW est propriétaire à 63,23 % d'un bien évalué à 344.000 EUR, soit 217.500 EUR (soit un rendement de +/- 3,33 % sur base annuel) ; il a le statut de propriétaire indivis. Dans le cadre de la sortie d'indivision, il cède sa part et récupère en l'espèce 217.500 EUR qui pourront être réinvestis dans une nouvelle opération.

Les héritiers perçoivent lors de la vente 126.500 EUR.

Principaux risques pour l'opérateur

- Marché immobilier : évolution défavorable des prix.
- Rentabilité : dépend entièrement de la plus-value.
- Durée incertaine : espérance de vie des usufruitiers.

⁸⁴ Voir annexe 3 pour le calcul de la nue-propriété.

⁸⁵ Il faudrait adapter la législation concernant les droits d'enregistrement, qui sont actuellement de 12,5 %, et les porter par exemple à 1 %.

- Risque d'usage : dégradation volontaire ou défaut d'entretien.
- Dépassement de budget : travaux supplémentaires imprévus.
- Risque réglementaire : modification future du régime fiscal des démembrements ou du taux des droits d'enregistrement.
- Risque pour le nu-propiétaire de devoir assumer les grosses réparations qui pourraient être effectuées dans le bien, à concurrence de sa quotité.

3.1 Base légale existante

Référence	Extrait/sens utile
Livre 3 C. civ. – art. 3.138 : l'usufruit confère un droit temporaire d'usage et de jouissance ; art. 3.152 : répartition des grosses réparations (IBJ - IJE)	Permet le démembrement et organise la répartition des frais.
Art. 745 sexies C. civ. : barème légal pour convertir usufruit/nue-propriété (fonction de l'âge) (Pim.be)	Sert à calculer la quote-part cédée.
CWHD art. 183 §1-2bis : le FLW peut recevoir subventions pour « acquisition, réhabilitation »	Fonde l'achat, mais ne vise pas explicitement la nue-propriété.
Loi 22 nov 2013 – compte-tiers notarial : obligation de séquestre et libération conditionnelle (Etaamb)	Sécurise l'affectation des fonds aux travaux et au loyer relais.

Tableau 13. Références légales pour la cession partielle de nue-propriété avec séquestre du prix

3.2 Ajustements législatifs limités

1. Décret CWHD – nouvel art. 183 §2 ter
 - Autorise le FLW à acquérir des droits réels partiels si le prix est affecté à une rénovation énergétique contrôlée.
2. Décret fiscal RW (droits d'enregistrement)
 - Taux réduit 1 % si 100 % du prix est séquestré pour travaux + loyer relais.
3. Livre 3 C. civ. – ajout art. 3.152/1 ⁸⁶
 - Précise que les travaux financés par le nu-propiétaire public n'ouvrent pas de créance indemnitaire contre l'usufruitier (évite litiges).
4. Arrêté-type notarial fixant le cahier des charges (audit PEB, calendrier, pièces justificatives).
5. Notification Aide d'État (Décision 2012/21/UE) – régime SIEG pour montants < 15 M€/an, procédure simplifiée.

Délai estimé : 6-9 mois (simple décret + modèle d'acte).

4. Positionnement comparé

⁸⁶ Voir annexe 2 pour le développement

Critère	Prêt à la pierre	Prêt différé	Cession N-P (3 ^e) - Sérénité Habitation Senior
Capacité publique requise	Réserve 3-5 % + IT	Bonification en intérêt mais pas indispensable + garantie 70%	Budget neutralisé par contre-partie patrimoniale
Complexité juridique	Haute (fiscal + énergie)	Moyenne (crédit)	Faible (droit civil existant)
Mise en œuvre	≥ 18 mois	≥ 12 mois	≤ 9 mois
Public cible	Tous ménages précaires	Seniors / ménages « asset-rich cash-poor »	Seniors occupants exclusivement et propriétaire d'un bien libre d'hypothèque

Tableau 14. Positionnement comparé

Conclusion juridique : le troisième dispositif est le plus opérationnel à court terme ; il s'appuie sur des outils civils et notariaux déjà fonctionnels et ne requiert qu'une habilitation ciblée du FLW et un droit d'enregistrement réduit.

5. Recommandations immédiates

1. Inclure dès la prochaine loi-programme les trois modifications ciblées (art. 25bis décret fiscal, art. VII.136/1 CDE, art. 183 §2 ter CWHD).
2. Mandater le notariat (Fédération Royale du Notariat Belge) pour élaborer le modèle de séquestre et tester « Je rénove aujourd'hui, je conserve mon toit » sur 250 dossiers pilotes en 2026.
3. Allouer les budgets en conséquence pour lancer une expérience pilote.

En adoptant ces mesures graduelles, la Wallonie pourrait disposer à moyen terme, d'un continuum de solutions capable d'intégrer du prêt à taux zéro (ou à faible taux) au prêt « Sérénité Habitation Senior » les ménages ayant une capacité d'emprunt et les ménages exclus du crédit.

5.6.2. Cohérence

Ces dispositifs s'inscrivent dans la continuité des stratégies publiques en faveur de la transition énergétique. En Wallonie, plusieurs cadres législatifs et programmatiques soutiennent ces initiatives, à l'image de la stratégie régionale de rénovation énergétique visant la neutralité carbone à l'horizon 2050, du PACE ou encore du Code Wallon de l'Habitation Durable, qui fixe les conditions d'accès aux aides à la rénovation. Par ailleurs, ces mesures s'intègrent aussi dans une dynamique sociale, où l'amélioration de la performance énergétique des logements est perçue comme un levier de lutte contre la précarité et d'amélioration des conditions de vie.

5.6.3. Impacts attendus et perspectives

Impact budgétaire et interne à l'administration et aux UAP :

A définir en fonction de l'adaptation du cadre actuel et des options sélectionnées.

Impact socio-économique :

Le renforcement de ces dispositifs pourrait engendrer des effets significatifs à plusieurs niveaux. Une réforme du cadre d'octroi des crédits via un recalibrage permettrait aux ménages modestes d'accéder à des financements plus adaptés à leurs besoins et de se lancer dans des projets de rénovation énergétique plus ambitieux.

Impact environnemental :

D'un point de vue environnemental, une augmentation des rénovations énergétiques aurait un impact direct sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

5.6.4. Avantages attendus

Le maintien voire l'extension de la politique d'octroi des crédits à taux 0% soutiendrait les obligations de rénovation énergétique et permettrait d'amplifier son volume. Un recalibrage de ce type d'aide à l'attention des ménages qui n'ont pas accès au crédit bancaire ou qui y ont accès difficilement permettrait également de dégager des moyens supplémentaires au bénéfice de ceux-ci. Cela permettrait aussi d'amplifier la qualité et l'ampleur des projets de rénovation.

5.6.5. Risques identifiés

Les limites découlant du cadre juridique d'octroi des crédits défini par le Code de Droit économique sont de nature à ne pas permettre à tous les citoyens d'avoir un accès au crédit et de ce fait aux mécanismes de soutien (voir supra). L'existence de ces limites appelle au développement de mesures de soutien alternative ou de produits financiers particuliers.

L'augmentation du montant maximum susceptible d'être prêté (60.000 euros actuellement) est de nature à entraîner un risque supplémentaire. Ce risque pourrait être contrebalancé d'une part par la prise de garantie complémentaire (hypothèque) et d'autre part par la mise en place d'un régime de garantie globale. Actuellement, le volume des défauts de paiement observé tant à la SWCS qu'au Fonds du Logement est marginal notamment en raison d'une politique d'accès très stricte et responsable.

5.6.6. Plan d'action phase prospective :

- Travailler sur le cadre actuel des conditions d'octroi des rénopacks en vue de recalibrer ce type d'aide (public cible, montant des crédits, ...)
- Travailler sur la conception de produits financiers qui permettent de soutenir un maximum de personnes et notamment les propriétaires a priori exclus de l'accès au crédit.

6. Conclusion

Dans le cadre de la revue des dépenses engagée par le Gouvernement wallon pour améliorer l'efficacité des politiques publiques et assurer la soutenabilité budgétaire, ce rapport avait pour objectif de fournir une analyse sur les régimes de primes et prêts liés à la rénovation énergétique.

Plusieurs options ont été identifiées au cours de la phase rétrospective. Notons qu'il est essentiel de les considérer comme un ensemble cohérent de leviers à activer conjointement dans la mesure où les objectifs poursuivis et les facteurs à prendre en compte sont multiples : réduction des consommations énergétiques, justice sociale, efficacité des politiques publiques, transition vers une économie circulaire. Le groupe de travail attire également l'attention sur le besoin primordial de s'assurer de la disponibilité des ressources humaines et techniques au sein de l'administration.

Ce rapport final présente six options dont certaines sont déjà abordées dans d'autres groupes de travail. Dès lors, trois options ont été approfondies à savoir :

- Option 1 : Mesures d'obligation de rénovation énergétique
- Option 4 : Réforme stratégique pour une rénovation énergétique ciblée et une économie circulaire intégrée
- Option 6 : Financement des investissements économiseurs d'énergie par les particuliers

L'option 1 prévoit la mise en place d'un calendrier progressif d'obligations de rénovation énergétique afin d'atteindre les objectifs européens de réduction de la consommation énergétique du parc résidentiel. Ces obligations doivent impérativement s'accompagner de mesures concrètes : un soutien financier renforcé pour les ménages à faibles revenus, un accompagnement technique, des outils de diagnostic, ainsi qu'une simplification administrative. Le calendrier proposé dans le cadre du PACE 2030, bien qu'il doive être actualisé, constitue une base solide pour structurer les exigences autour des jalons de 2030 et 2035.

L'option 4 propose un calibrage stratégique des aides à la rénovation énergétique afin d'en améliorer l'efficacité. L'objectif est de réduire les effets d'aubaine, de mieux cibler les bénéficiaires et de structurer le système d'aides. Cela implique de concentrer les efforts sur les logements les plus énergivores (labels F et G) et de mieux accompagner les ménages précaires. Les aides seraient ajustées selon des critères élargis (revenus, patrimoine, statut de propriété), avec une exclusion partielle des multipropriétaires (sauf dans le cas d'un second bien géré par une AIS). Plusieurs pistes sont envisagées : packages de travaux combinés, prime temporaire ciblée sur un seul poste ou aides conditionnées à l'atteinte d'un label énergétique.

L'option 6 vise à renforcer les mécanismes de soutien financier pour encourager la rénovation énergétique, en particulier pour les ménages modestes, les bailleurs et les

copropriétés. Elle propose de maintenir et d'adapter les aides existantes (prêts à taux zéro, primes) tout en introduisant trois solutions innovantes pour lever les freins liés à la solvabilité ou à l'âge :

- **Le prêt à la pierre** : la Région finance les travaux et se rembourse via un supplément sur le précompte immobilier (*on-tax*) ou la facture d'énergie (*on-bill*), proportionnel aux économies d'énergie générées.
- **Le prêt à remboursement différé** : seuls les intérêts sont payés pendant la durée du prêt, le capital étant remboursé à la vente du bien, à la succession ou après 25 ans. Ce prêt est garanti par une hypothèque et un fonds de garantie.
- **La cession partielle de nue-propriété** : un opérateur acquiert une part de la nue-propriété d'un logement occupé par un senior, qui conserve l'usufruit. Le prix est séquestré et utilisé pour financer les travaux. L'opérateur le montant investit dans la rénovation.

Les conclusions de ce groupe de travail doivent être articulées avec celles d'autres chantiers en cours, notamment le Plan de rénovation wallon, le régime de soutien global à la rénovation, le Plan social climat et la stratégie de lutte contre la pauvreté. Ces travaux ont également été menés en parallèle de l'instauration du régime temporaire des primes à la rénovation des bâtiments.

Annexes

- 6.1. Annexe 1 : Résumé exécutif de l'étude « Soutien à la vague de rénovation – Un guichet unique en Wallonie / Recommandations pour la conception et l'implémentation de services intégrés d'accompagnement à la rénovation énergétique en Wallonie (SIARE) »

RÉSUMÉ EXÉCUTIF

Recommandations - En partant du paysage actuel de soutien, les actions suivantes doivent être entreprises afin d'établir les conditions nécessaires pour atteindre les objectifs de la Wallonie en matière d'énergie, de climat et de rénovation :

1. **Adopter une approche stratégique avec une gestion régionale opérationnelle** de l'écosystème de soutien à la rénovation énergétique, pour coordonner, mutualiser, standardiser et contrôler. Ces missions peuvent être déléguées à une structure publique (existante ou à créer).
2. **Amplifier l'assistance à maîtrise d'ouvrage de A à Z (c'est-à-dire tout compris)** fournie par les plateformes locales de rénovation, en (1) formalisant un cadre durable et évolutif, (2) doublant les ressources en 2024 par rapport à 2023, et en les doublant à nouveau en 2025. L'objectif est de disposer d'au moins trente structures locales d'une taille d'environ 200 ETP chacune d'ici à 2030.
3. **Veiller, par leur formation,** à ce que les guides de la rénovation adoptent une position de « vendeurs » de la rénovation énergétique globale.
4. **Mettre en place un soutien à la gestion de projet** pour les ménages qui en ont besoin. Ces services seront idéalement initiés et déployés par une structure régionale publique-privée afin de mieux associer le secteur et de capitaliser sur la dynamique existante, notamment à travers l'initiative Reno+.
5. **Mettre en place une stratégie de détection, d'activation et d'accompagnement des ménages vulnérables**, en structurant le partenariat avec les acteurs de l'accompagnement social (CPAS et associations) et en mobilisant le budget nécessaire à la réalisation de ce partenariat.
6. **Structurer les processus et les outils de soutien** de manière à favoriser la montée en compétences des professionnels de la rénovation énergétique et à renforcer l'attractivité du marché.
7. **Mobiliser les ressources disponibles dans les programmes de financement de l'UE**, en particulier Horizon Europe, ELENA et LIFE.

FAIRE DES CHOIX STRUCTURELS DÈS MAINTENANT POUR DÉCLENCHER LA VAGUE DE RÉNOVATION

Pour déclencher la vague de rénovation, il faut renforcer le paysage de soutien. La stratégie de rénovation à long terme (SRLT) de la Wallonie fixe des objectifs en termes de volume (la majorité du parc immobilier doit être rénovée d'ici 2050) et de qualité (atteindre en moyenne l'étiquette A du certificat de performance énergétique [CPE], nominalement sans carbone). La réalisation de ces objectifs nécessite, à moyen terme : (i) de multiplier le volume des projets par au moins 3 à 4 et (ii) d'augmenter la profondeur moyenne (c'est-à-dire le niveau d'économie d'énergie) des rénovations. Pour déclencher cette vague, une série de mesures clés doivent être activées, dont le développement d'un service intégré d'aide à la rénovation énergétique (SIARE).

L'accompagnement doit être consolidé dans une vision intégrée des enjeux. Aujourd'hui, la Wallonie dispose d'une série de programmes d'aide à la rénovation. Cependant, ces initiatives sont fragmentées et accompagnent des rénovations trop peu nombreuses et trop superficielles. Soutenir tous les ménages représente un défi colossal - les ressources à mobiliser s'élèvent à 250-500 millions d'euros par an. La massification de l'aide devrait permettre d'augmenter la qualité du service en standardisant et/ou en mutualisant certains éléments, optimisant ainsi les coûts. En outre, le développement de systèmes de soutien devrait permettre de faire participer les ménages vulnérables (y compris les ménages pauvres en énergie).

La massification nécessite des choix structurants en matière d'organisation des services d'appui et la mise en place d'un processus d'amélioration continue. Ces choix concernent la proposition de valeur et les structures de gouvernance de SIARE, qui auront des implications significatives en termes de ressources à mobiliser et induiront une transformation du paysage institutionnel du soutien à la rénovation.

La mise en œuvre du SIARE doit constituer un parcours à moyen terme, permettant de structurer l'évolution du paysage du soutien à la rénovation. Compte tenu de l'urgence, certaines décisions devront être prises à court terme. Il est important de permettre à la Wallonie d'adopter et de communiquer immédiatement une vision claire de l'organisation du soutien, d'offrir un cadre durable et stable et de fournir un soutien et un leadership continus à tous les acteurs impliqués dans l'élaboration de solutions.

Un SIARE pour mettre fin aux logements énergivores en priorité

Le PACE (Plan Air Climat Énergie de la région) fixe un calendrier de rénovation qui impose la rénovation de tous les logements labellisés CPE F et G (770.000 logements, soit 44 % du parc immobilier) d'ici 2035.

L'étude suggère de donner la priorité aux propriétaires-occupants de logements unifamiliaux avec les étiquettes F et G, quel que soit le niveau socio-économique (bien que la tarification des services puisse différer selon le segment socio-économique). Une fois ces priorités mises en œuvre, les services devront être étendus aux besoins spécifiques des copropriétés et du parc locatif.

Pour augmenter le volume des rénovations énergétiques profondes, il faut mobiliser tous les moyens pour : (1) susciter davantage d'intentions de rénovation, (2) réduire le taux d'abandon et **(3) maximiser la profondeur et la qualité des rénovations**. L'ordre de priorité proposé consiste à activer un total de **315.000 rénovations d'ici à 2030**. Compte tenu des taux d'abandon dans le processus d'accompagnement, le nombre de ménages à « activer » est en moyenne 3,5 à 5 fois plus élevé. **La massification de la rénovation des logements nécessite plus de rationalisation et de standardisation des systèmes d'accompagnement au niveau régional mais aussi plus de personnalisation de la relation accompagnant-accompagné au niveau local.**

UNE OFFRE SUR MESURE POUR CHAQUE TYPE DE PROPRIÉTAIRE

Pour réduire le taux d'abandon, il faut faire de l'expérience de l'utilisateur la force motrice de la conception de SIARE. Il est essentiel d'intégrer des considérations sociologiques, psychologiques et de communication dans la conception du service intégré.

Renforcer la qualité de l'accompagnement, c'est développer l'accompagnement sur tous les aspects d'un projet de rénovation et s'assurer que l'accompagnement répond à l'ensemble des besoins des ménages, y compris les travaux et le contrôle après travaux si nécessaire. Il s'agit donc de développer des services de coordination (niveau 2) et d'inclusion (niveau 3) parmi les trois niveaux de services identifiés lors de l'analyse des meilleures initiatives européennes :

- **Niveau 1 : Conseil** - Le premier niveau est réactif : il s'agit de conseiller et d'informer les ménages sur demande.
- **Niveau 2 : Coordination** - Ce niveau assiste le rénovateur et l'accompagne dans ses interactions avec les différents professionnels et dans ses démarches administratives.
- **Niveau 3 : Tout compris** - Ce niveau offre une gestion complète du projet de rénovation. L'aide comprend la gestion de projets et la fourniture de solutions de (troisième) financement. Les ménages ont un interlocuteur unique qui fait avancer le projet de rénovation.

Aujourd'hui, en Wallonie, l'offre de soutien est principalement basée sur le niveau 1 (par le biais de guichets énergétiques ou de guichets uniques) et l'offre de niveau 2 a été récemment initiée par le biais des plateformes locales de rénovation énergétique (PLRE).

La priorité est de renforcer le soutien de niveau 2 (coordination). Pour que l'accompagnement réponde à l'ensemble des besoins des ménages, il doit pour certains pouvoir aller jusqu'à la conduite des travaux et le contrôle post-travaux si nécessaire. Un tel service peut être particulièrement nécessaire pour les ménages vulnérables (y compris les ménages pauvres en énergie), et il devient d'autant plus nécessaire lorsqu'un cadre réglementaire impose la rénovation énergétique. Par ailleurs, la contractualisation directe avec le SIARE permettrait de répondre pleinement aux enjeux de structuration des filières, en particulier ceux de la productivité et de la qualité. Enfin, en donnant aux SIARE le contrôle de l'ensemble du processus de rénovation, un modèle de niveau 3 favorise l'activation de rénovations profondes.

Pour augmenter le taux de rénovation, la Wallonie doit à terme offrir aux ménages un soutien « all in » de niveau 3, en pilotant dans un premier temps, puis en montant en puissance au cours des prochaines années jusqu'à ce qu'elle soit pleinement mature d'ici 2030.

L'offre de services devrait se concentrer sur la rénovation énergétique en profondeur pour déclencher des économies réelles, expérimenter des approches de performance (contrat de performance énergétique), et l'intégration de solutions de financement. Elle devrait activer les rénovations multiples (1) en poursuivant une stratégie de rénovation par quartier en collaboration avec les autorités locales, et (2) en développant des offres standardisées.

Pour le service de niveau 3, à ce stade, la priorité est d'expérimenter, de valider la proposition de valeur de SIARE et son mode de fonctionnement. Une stratégie de déploiement devrait être élaborée en consultation avec le secteur de la rénovation énergétique, y compris les systèmes de soutien locaux.

Le maintien d'un service à forte implication publique semble fondamental pour soutenir les ménages incapables de payer l'aide, et pour lesquels même la rénovation devra être financée en tout ou en partie par le budget public.

ANCRÉ AU NIVEAU RÉGIONAL ET LOCAL, LE SIARE DOIT ÊTRE UN MOTEUR DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE.

Les enjeux de la structuration des filières sont essentiels à la réussite du SIARE car un tel **service ne sera réellement efficace que si l'offre de main d'œuvre et de matériaux est en mesure de répondre à la demande**. Le secteur souffre actuellement d'une pénurie de main-d'œuvre qualifiée et le déploiement progressif dans la rénovation des techniques et technologies « bas carbone » nécessitera un niveau de compétences croissant. Face à cette pénurie, qui touche également les matériaux de construction durables, une forte augmentation de la demande accroîtrait les difficultés. Par conséquent, **la structuration des filières (travaux et matériaux) est une condition de base pour la réalisation des ambitions**.

Ainsi, la Région doit viser à **créer un marché de la rénovation dynamique et attractif pour les entreprises, afin de soutenir leur croissance (en nombre et en taille)**. Le SIARE doit également viser à **réduire les coûts de transaction des entreprises en les déchargeant de certaines tâches non productives** (sensibilisation, devis sur des demandes non mûres, etc). Cela devrait en fin de compte réduire le coût du travail.

Se positionner en tant que coordinateur de l'ensemble du processus de rénovation permet d'activer les premiers leviers de structuration de l'offre, relativement simples à mettre en œuvre et qui ont déjà pu faire leurs preuves au sein de plusieurs guichets uniques européens. Le SIARE présente les avantages suivants pour les professionnels : (1) Réduction du coût d'acquisition des clients, (2) Gestion de la relation avec le ménage, (3) Suivi administratif et (4) Soutien dans la complexité technique de la rénovation énergétique.

La mise en œuvre de SIARE doit constituer un parcours à moyen terme, servant à structurer l'évolution du paysage du soutien à la rénovation. Au-delà de l'enregistrement des objectifs et des priorités pour avancer en pleine conscience des moyens nécessaires, **ce voyage doit être porteur d'une vision forte (1) de l'organisation et (2) de la gouvernance de l'écosystème de soutien.**

En s'appuyant sur les facteurs clés de succès des 300 plateformes territoriales de rénovation énergétique en France, un modèle à trois niveaux semble approprié pour la Région wallonne :

- **La Région, stratège et garante du cadre, des budgets, de la cohérence et de l'adéquation du modèle SIARE** aux enjeux des différents acteurs.
- **Une structure régionale de mise en œuvre** chargée de la fédération des acteurs sur l'ensemble du territoire, de la coordination des systèmes locaux, de l'expérimentation des services de niveau 3 et de la mutualisation d'une gamme de services pour les opérations locales (informatique, marketing, etc.).
- **Opérations locales**, responsables de l'activation de la demande et de l'offre, de la fourniture des services aux propriétaires et de la collaboration avec les acteurs sociaux pour fournir des services aux propriétaires confrontés à des situations de pauvreté énergétique.

Un poids politique important devrait être pris en compte pour obtenir l'adhésion des acteurs. La mise en œuvre de SIARE s'inscrit dans un paysage complexe et fragmenté de la rénovation, au sein duquel la Région peine à s'imposer comme une véritable force motrice. De plus, cette mise en œuvre aura un impact significatif sur le paysage institutionnel actuel de soutien (compteurs d'énergie, PLRE, etc.), et pourrait concurrencer les initiatives privées, en particulier dans le cas d'un service de niveau 3. L'essence même du SIARE est l'activation des complémentarités de toutes les parties prenantes (entreprises, acteurs sociaux, acteurs de soutien, administrations) par le biais d'une coopération avancée, il est donc essentiel qu'elle s'assure de leur soutien.

Renforcé par un pilotage et une coordination régionale, un réseau territorial fort doit favoriser la proximité et la confiance avec les citoyens. L'objectif est d'atteindre au moins trente structures locales. Elles peuvent être constituées de points d'accueil décentralisés permettant l'accueil des ménages et l'identification des besoins, afin de soulager la principale structure d'appui locale.

Pour faire émerger cet écosystème d'initiatives locales, il faut formuler un cadre durable et évolutif qui stimule l'expérimentation et l'innovation. Le cadre définissant l'action des guichets de crédit social peut être reproduit pour le soutien à la rénovation énergétique : toute forme juridique est *a priori* éligible à un agrément valable 10 ans qui donne accès à une rémunération forfaitaire pour les actes professionnels balisés par arrêté du Gouvernement wallon. En outre, la qualification de l'action du SIARE en tant que « service d'intérêt économique général » permettra d'apporter le soutien public significatif nécessaire au respect du régime des aides d'État.

L'ancrage local doit également être valorisé afin, d'une part, de tisser une collaboration étroite avec les acteurs de la 1^{ère} ligne sociale pour détecter et accueillir les ménages vulnérables, et d'autre part, de structurer et mobiliser une communauté de professionnels de la rénovation énergétique.

LA FOURNITURE D'UN SOUTIEN NÉCESSITE UN VOLUME DE RESSOURCES SANS PRÉCÉDENT

Le volume des ressources nécessaires met en péril la réussite du système. Le déclenchement de ces rénovations pourrait nécessiter la mobilisation de pas moins de 6.700 ETP d'ici 2030, ce qui est considérablement plus que les niveaux de personnel des guichets uniques européens existants. Ce volume d'ETP fait peser un risque important sur la réussite du SIARE car il remet en cause les ambitions réelles qu'il est possible de viser, au regard des moyens mobilisables.

Un plan d'action devrait être mis en œuvre pour garantir la disponibilité de ces ressources. Il s'agira de **travailler en priorité à rendre le soutien plus efficace**, afin de réduire drastiquement le volume des ressources nécessaires à sa mise en œuvre et de **préparer une stratégie de recrutement**.

LE MODÈLE ÉCONOMIQUE DU SIARE A BESOIN D'ÊTRE SOUTENU ET PÉRENNISÉ

L'efficacité du soutien doit absolument augmenter, afin de réduire le nombre d'ETP à mobiliser et de réduire les coûts.

- Les projections des volumes d'ETP à mobiliser sont basées sur un taux de conversion moyen de 24 %. En d'autres termes, il est nécessaire de réaliser plus de 1,3 million d'accompagnements pour déclencher les 316.000 rénovations visées. **L'augmentation du taux d'engagement des ménages est le premier levier à activer pour améliorer l'efficacité des dépenses.** L'obtention d'un taux d'engagement moyen de 60 % d'ici à 2030 (contre 20 % pour les ménages non vulnérables et 28 % pour les ménages vulnérables) permettrait de réduire de plus de 40 % le nombre d'ETP et les coûts d'ici à 2030.
- **Maximiser les effets de l'apprentissage.** Le fait de gagner 5 % au lieu de 3 % pour chaque doublement du volume de rénovations déclenché réduirait de 20 % les volumes d'ETP nécessaires.
- **Créer 3 lignes de support pour optimiser les coûts du système**, en mobilisant des rôles moins coûteux dans les premières phases de réception et en consacrant du personnel plus qualifié au support. En outre, cela permet de distinguer les activités nécessitant des compétences commerciales de celles nécessitant des compétences techniques.
- **L'aide devrait viser à déclencher un maximum de rénovations profondes.** Au-delà de la cohérence avec les objectifs de qualité, le déclenchement de rénovations profondes permet d'optimiser le soutien. Un plan de formation pour la vente de rénovations complètes et efficaces doit être mis en place à partir de 2024.

- **Réaliser des économies d'échelle en standardisant et en mutualisant un certain nombre de services** (marketing/communication, système d'information, mobilisation et partenariat avec les professionnels). Cette mise en commun contribuera également à l'harmonisation des services entre les différents systèmes locaux.
- **Réaliser des économies d'échelle en collectivisant l'activation et le soutien de la rénovation.** Pour ce faire, il sera nécessaire de concentrer dans un premier temps les actions de prospection proactive des systèmes SIARE locaux et régionaux dans les rues et les quartiers à fort potentiel de standardisation des étapes de diagnostic et des solutions techniques.

Les ressources à mobiliser pour la mise en œuvre de cette massification de l'accompagnement s'élèvent à 1,6 milliard d'euros : 400 millions d'euros pour l'accompagnement des ménages non vulnérables, 800 millions d'euros pour les ménages vulnérables, 400 millions d'euros pour les autres frais de fonctionnement. **Cela représente 10 % des 16,5 milliards d'euros d'investissements dans la rénovation énergétique à déclencher.**

Le personnel d'appui actuel (guichets, PLRE) constitue une première base de ressources permettant d'initier la dynamique en amplifiant les initiatives en place. Selon ce calendrier, les ressources humaines à mobiliser s'élèvent à près de **700 ETP** en 2026, pour atteindre **6.700 ETP** en 2030.

La proposition de valeur du SIARE peut permettre de générer des revenus d'activité en (1) facturant une partie des appuis de niveau 2 et 3 aux ménages en capacité de payer et en (2) captant une partie des gains de productivité revenant aux entreprises, avec une juste répartition de la valeur.

Cependant :

- Un soutien devrait être offert aux ménages vulnérables.
- Le niveau 1 doit être proposé à tous les ménages.
- Il n'est pas juste de répercuter le coût des situations abandonnées et de l'aide gratuite sur les ménages qui ont les moyens de payer.

En outre, la proposition de valeur du SIARE réduira les coûts des entreprises partenaires ou des sous-traitants. Les montants épargnés doivent surtout permettre de réduire le coût de l'investissement pour le ménage. Cependant, une partie peut être captée par le SIARE via une rétrocession partielle des points de marge ainsi gagnés et via la facturation aux ménages (vulnérables et non vulnérables) de son service de gestion de projet.

Sur la période 2024-30, les 3 sources de revenus doivent être activées pour équilibrer le bilan.

- **La facturation** de 1.500 euros pour le niveau 2 et de 2.500 euros pour le niveau 3 couvre **20 % des coûts totaux** ;
- **Capter en moyenne 10 % du coût d'investissement** via une rétrocession des marges additionnelles des entreprises permet de couvrir **30 % des coûts totaux** ;

- **La facturation d'un service de gestion de projet à hauteur de 8 % du coût de l'investissement permet de couvrir 50 % des coûts totaux.**

L'activation conjointe de ces 3 sources de revenus permet d'atteindre un équilibre économique théorique à l'horizon 2030.

Contribuer à réduire significativement les coûts des entreprises partenaires et des sous-traitants doit donc être une priorité à court et moyen terme.

Si la mise en place d'une facturation forfaitaire des services d'accompagnement aux ménages solvables ne fait aucun doute quant à sa faisabilité, **la demande aux entreprises partenaires d'une rétrocession partielle de leurs points de marge supplémentaires devra faire l'objet d'échanges approfondis avec les partenaires industriels**, afin de s'assurer (1) que des gains supplémentaires sont bien créés grâce à une proposition de valeur adaptée et (2) que la répartition de la valeur est équitable, et permet aux entreprises partenaires de se développer et d'investir dans la formation.

De nombreux risques fragilisent le modèle économique du SIARE et mettront à l'épreuve sa résilience :

- La contribution financière des entreprises pourrait être inférieure aux 10 % modélisés
- Le prix d'une rénovation énergétique profonde, ici chiffré à 120 k€, est parfois chiffré à 80 k€.
- La complexité potentielle de la mise en place du SIARE pourrait générer une certaine inertie qui annulerait en partie les effets d'apprentissage
- Sans l'activation de formations dédiées à la vente de rénovations énergétiques profondes, il est très probable que le taux de rénovations profondes déclenchées n'atteindra que 10 % du volume des projets soutenus par le SIARE (ce qui resterait un taux élevé au regard des volumes actuels).
- Le nombre de ménages non vulnérables ayant réellement besoin d'une aide est très hypothétique et pourrait être plus faible que prévu.
- Le volume total de projets déclenchés pourrait être beaucoup plus faible que prévu.

Ces risques, présentés ci-dessus par ordre décroissant d'impact, pourraient impacter le bilan économique du SIARE de quelques millions à plusieurs centaines de millions d'euros sur la période 2024-30.

Le soutien du public est donc essentiel pour lancer et soutenir le SIARE.

À court terme, la Région doit intervenir pour financer le lancement du SIARE, avec **tout d'abord (1) l'amplification des dispositifs d'appui (2) la création de la structure régionale de coordination et de gestion et (3) la structuration de SIARE**, qui nécessitera d'importantes dépenses d'investissement (études techniques et de marché, système d'information). Ainsi, au cours des trois prochaines années, environ 80 millions d'euros devront être débloqués pour lancer le SIARE, conformément aux volumes visés.

Nous recommandons à la Région wallonne de mobiliser des fonds européens pour cofinancer le SIARE :

- **À partir de 2024, demander une subvention ELENA pour financer les coûts de lancement ;**
- **En outre, ouvrir une ligne de crédit auprès de la BEI pour financer les dépenses d'investissement** (en particulier pour la mise en œuvre du niveau 3). La BEI possède, entre

autres, une solide expérience en matière de soutien financier aux guichets uniques et aux sociétés de tiers-financement ;

- **Postulez aux appels à projets du programme LIFE.** En particulier, [LIFE-2023-CET-OSS](#) peut financer 95 % des coûts de mise en œuvre d'un service intégré de rénovation énergétique.

Pour soutenir le SIARE à moyen terme, un fonds régional devrait être mis en place, qui pourrait être financé en tenant compte des différents bénéfices générés par le programme d'investissement.

Pour assurer la pérennité de ce qui est mis en œuvre, l'appui institutionnel et financier régional doit être structuré et résilient aux cycles politiques, afin que les décisions ultérieures ne puissent que contribuer à renforcer l'ambition, l'efficacité et l'efficience du SIARE.

La vision et l'ambition que se donne la Wallonie en matière de massification du soutien à la rénovation, et plus largement les objectifs et orientations stratégiques de la stratégie de rénovation, doivent être formalisés dans un décret. Cette proposition fait déjà l'objet de l'action 0.2 du LTRS. Ce décret établira une base juridique solide sur laquelle le gouvernement pourra construire la mise en œuvre d'un fonds régional sécurisant de manière structurelle et pérenne les ressources publiques nécessaires à la massification de la rénovation énergétique (ou du soutien à la rénovation énergétique).

Si les budgets à mobiliser peuvent paraître importants au regard des niveaux actuels, ils doivent être rapportés au volume du soutien public à l'investissement et aux co-avantages procurés.

Sur les 18,5 milliards d'euros nécessaires pour rénover les logements F et G occupés par leur propriétaire **entre 8,6 et 10,5 milliards d'euros d'aide publique seront nécessaires.**

Si le SIARE atteint les objectifs visés, **700.000 tonnes d'équivalent CO₂ seront évitées chaque année à partir de 2030, soit 12 % des émissions annuelles de GES du secteur résidentiel.** D'ici 2030, toutes les rénovations déclenchées permettront d'éviter 1.200 ktonnes (1,2 M tonnes) d'équivalent CO₂.

Pour rappel, les objectifs de réduction des émissions de GES définis pour 2030 dans la *Stratégie wallonne de rénovation* sont fixés à -55 % pour 2030 par rapport à 1990 (7 millions de tonnes d'équivalent CO₂). Actuellement, pour atteindre ces objectifs en 2030, il faut réduire les émissions annuelles de 3,1 millions de tonnes. Ainsi, les rénovations initiées par le SIARE permettraient d'atteindre **23 % des objectifs de 2030.**

En outre, les bénéfices des budgets mobilisés (pour le soutien et les investissements) sont multiples : bénéfices sociaux (amélioration des conditions de vie et de santé), économiques (réduction de la facture énergétique, valeur immobilière des biens, macro-valeur économique des activités générées, impacts évités du changement climatique), et environnementaux (réduction de la consommation d'énergie et des émissions de GES). Pour chaque euro investi dans la rénovation énergétique, ces bénéfices multiples s'élèvent entre 1 et 5 euros.

6.2. Annexe 2 : Cartographie des différents dispositifs

Dispositif	Description	Compétences	Public cible	Conditions d'octroi
Prime habitation 2019 Travaux	Il s'agit d'une aide pour entreprendre des bouquets de travaux, cad des investissements, poursuivant un objectif d'économie d'énergie et de rénovation d'un logement, tels que recommandés par un auditeur logement. Les travaux subsidiables peuvent concerner, notamment la réalisation d'un audit logement, le remplacement de la charpente ou des menuiseries extérieures, l'installation de systèmes de chauffage et/ou d'eau chaude performante. La prime habitation 2019 a été revue en 2023.	Direction des aides aux particuliers du département du logement du SPW TLPE	Personnes physiques	Le demandeur doit être âgé d'au moins 18 ans ou reconnu mineur émancipé, être titulaire d'un droit réel sur le bâtiment, une association de copropriétaires ou un représentant d'une copropriété indivise. Le bâtiment doit être construit il y a plus de 15 ans et destiné principalement à du logement.
Prime habitation (réforme 2023) Audit	La visite d'un auditeur Logement agréé par la Wallonie et la remise du rapport d'audit Logement, préalablement à la réalisation des travaux, débloque le processus qui permet d'accéder aux primes Habitation 2023. Le demandeur peut bénéficier d'une prime pour l'audit Logement en lui-même	Direction des aides aux particuliers du département du logement du SPW TLPE	Personnes physiques et ACP (associations de copropriétaires)	Le demandeur doit être âgé d'au moins 18 ans ou reconnu mineur émancipé, être titulaire d'un droit réel sur le bâtiment, une association de copropriétaires ou un représentant d'une copropriété indivise. Le bâtiment doit être construit il y a plus de 15 ans et destiné principalement à du logement. Il existe deux types de primes : • la prime "audit Logement" liée à la visite de l'auditeur et la production de son rapport d'audit ; • les primes "travaux" liées à la réalisation des travaux sur base des recommandations de ce rapport. Une fois la prime déterminée, elle est ensuite multipliée par un coefficient de revenus : x1, x2, x3, x4 ou x6. Les associations de copropriétaires bénéficient de la prime de base, soit x1.
Prime habitation (réforme 2023) Travaux	Il s'agit d'une aide pour entreprendre des bouquets de travaux, cad des investissements, poursuivant un objectif d'économie d'énergie et de rénovation d'un logement, tels que recommandés par un auditeur logement. Les travaux subsidiables peuvent concerner, notamment la réalisation d'un audit logement, le remplacement de la charpente ou des menuiseries extérieures, l'installation de systèmes	Direction des aides aux particuliers du département du logement du SPW TLPE	Personnes physiques et ACP (associations de copropriétaires)	Le demandeur doit être âgé d'au moins 18 ans ou reconnu mineur émancipé, être titulaire d'un droit réel sur le bâtiment, une association de copropriétaires ou un représentant d'une copropriété indivise. Le bâtiment doit être construit il y a plus de 15 ans et destiné principalement à du logement. Il existe deux types de primes : • la prime "audit Logement" liée à la visite de l'auditeur et la production de son rapport d'audit ;

	de chauffage et/ou d'eau chaude performante.			- les primes "travaux" liées à la réalisation des travaux sur base des recommandations de ce rapport. Les primes de base varient en fonction des travaux. Elles peuvent être calculées au m² ou être forfaitaires. Une fois la prime déterminée, elle est ensuite multipliée par un coefficient de revenus : x1, x2, x3, x4 ou x6. Les associations de copropriétaires bénéficient de la prime de base, soit x1. Le montant des primes octroyées ne peut en aucun cas excéder 90 % du montant de la ou des facture(s) TVAC relative(s) : - soit à l'ouvrage éligible ; - soit au groupe d'ouvrages éligibles liés (travaux réalisés sur une même paroi). Les travaux doivent être réalisés par un entrepreneur inscrit auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises.
Prime chauffage	Pour aider les citoyens à faire face à la crise énergétique et pour leur permettre de diminuer leurs factures d'énergie, mise en place des primes pour le placement d'appareils de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire. Le but est d'accélérer le remplacement des appareils fonctionnant à base d'énergies fossiles et d'augmenter le placement de systèmes utilisant des énergies renouvelables		Personnes physiques et ACP (associations de copropriétaires)	Le demandeur doit être âgé d'au moins 18 ans ou reconnu mineur émancipé, être titulaire d'un droit réel sur le bâtiment, une association de copropriétaires ou un représentant d'une copropriété indivise. Concernant le logement : - il est situé en Wallonie (hors communauté germanophone) ; - il sera principalement destiné à l'habitation. Aucune condition d'ancienneté Les travaux doivent être réalisés par un entrepreneur inscrit auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises (attention aux accès métiers requis pour certains travaux) ; - seules les factures finales comprises entre le 01/07/2023 et le 31/12/2025 sont prises en compte.
Prime simplifiée (petits travaux et toiture)	Il s'agit d'une aide pour la réalisation d'investissements sans audit visant à rénover ou améliorer la PEB des logements. Elle concerne des travaux de remplacement et d'isolation de toitures ainsi que des petits travaux de salubrité ou de rénovation énergétique de moins de 6.000 € TVAC. Pour certains travaux, la visite d'un estimateur est obligatoire. En outre, le demandeur est autorisé à réaliser certains ouvrages par main d'œuvre personnelle sans plus recourir à des professionnels.	Direction des aides aux particuliers du département du logement du SPW TLPE	Personnes physiques et ACP (associations de copropriétaires)	Le demandeur doit être âgé d'au moins 18 ans ou reconnu mineur émancipé, être titulaire d'un droit réel sur le bâtiment, une association de copropriétaires ou un représentant d'une copropriété indivise. Les primes de base varient en fonction de l'ouvrage. Elles peuvent être calculées au m² ou être forfaitaires. Une fois la prime déterminée, elle est ensuite multipliée par un coefficient de revenus : x1, x2, x3, x4 ou x6. Les associations de copropriétaires bénéficient de la prime de base, soit x1. Le montant des primes octroyées ne peut en aucun cas excéder 90 % du montant de la ou des facture(s) TVAC relative(s) : soit à l'ouvrage éligible ;

				- soit au groupe d'ouvrages éligibles liés (travaux réalisés sur une même paroi).
Prime Renopack - SWCS	Il s'agit d'un prêt à taux 0 %, avec primes, proposé aux ménages wallons pour financer des bouquets de travaux, c'est-à-dire des investissements poursuivant un objectif d'économie d'énergie et de rénovation d'un logement, tels que recommandés par un auditeur logement (audit énergétique). Rénoprêt s'adresse également aux propriétaires bailleurs.	FLW : famille classique avec plus de 2 enfants à charge ou personnes à charge. La base réglementaire d'octroi des crédits est identique pour les deux organismes de crédit	Ménages éligibles au Rénopack	Le demandeur • doit être âgé de 18 ans au moins ou être mineur émancipé ; • être propriétaire-occupant du logement qui a connu une 1ère occupation en tant que logement il y a au moins 15 ans ; • disposer de revenus stables et d'une capacité financière suffisante ; • RGI ne peuvent dépasser 114.400 €. Le logement doit être salubre. Le montant est fonction de la capacité financière du demandeur et est limité au coût des travaux ; il est de minimum de 1.000 et de 60.000 € maximum. La durée du crédit est fixée en fonction notamment du type de logement, de la capacité de remboursement du demandeur et de son âge. Elle s'échelonne de 5 à 30 ans. Le montant cumulé du Rénopack, du Rénoprêt et du prêt jeunes ne peut excéder 60.000 €.
Prime Renopack - FLW	Il s'agit d'un prêt à taux 0 %, avec primes, proposé aux ménages wallons pour financer des bouquets de travaux, c'est-à-dire des investissements poursuivant un objectif d'économie d'énergie et de rénovation d'un logement, tels que recommandés par un auditeur logement (audit énergétique). Rénoprêt s'adresse également aux propriétaires bailleurs.	FLW : famille classique avec plus de 2 enfants à charge ou personnes à charge. La base réglementaire d'octroi des crédits est identique pour les deux organismes de crédit.	Familles nombreuses	Le demandeur doit : • être âgé de 18 ans au moins ou être mineur émancipé ; • être propriétaire-occupant du logement qui a connu une 1ère occupation en tant que logement il y a au moins 15 ans ; • disposer de revenus stables et d'une capacité financière suffisante ; • RGI ne peuvent dépasser 114.400 €. Le logement doit être salubre. Le montant est fonction de la capacité financière du demandeur et est limité au coût des travaux ; il est de minimum de 1.000 et de 60.000 € maximum. La durée du crédit est fixée en fonction notamment du type de logement, de la capacité de remboursement du demandeur et de son âge. Elle s'échelonne de 5 à 30 ans. Le montant cumulé du Rénopack, du Rénoprêt et du prêt jeunes ne peut excéder 60.000 €.

Rénoprêt	Il s'agit d'un prêt à taux 0 %, sans audit et sans prime destiné à financer des travaux dans leur logement (travaux de salubrité, d'isolation, d'adaptation au handicap, d'économies d'énergie...). Rénoprêt s'adresse aux titulaires d'un droit réel sur le logement (personnes seules, famille monoparentale ou classique), aux associations de propriétaires, aux propriétaires bailleurs qui mettent leur logement à disposition d'un OFS (AIS, APL, SLSP) pour 9 ans ou le mette en location par bail enregistré dans le respect des de la grille indicative des loyers pour 5 ans.	SWCS : personne isolée, famille monoparentale, famille classique avec maximum deux enfants à charge. <u>FLW</u> : famille classique avec plus de 2 enfants à charge ou personnes à charge. La base réglementaire d'octroi des crédits est identique pour les deux organismes de crédit.	Le demandeur doit : • être âgé de 18 ans au moins ou être mineur émancipé ; • être titulaire d'un droit réel sur le logement qui a connu une 1ère occupation en tant que logement il y a au moins 15 ans ; • disposer de revenus stables et d'une capacité financière suffisante ; • RGI ne peuvent dépasser 114.400 €. Le logement doit être salubre. Le montant est fonction de la capacité financière du demandeur et est limité au coût des travaux ; il est de minimum de 1.000 et de 60.000 € maximum. La durée du crédit est fixée en fonction notamment du type de logement, de la capacité de remboursement du demandeur et de son âge. Elle s'échelonne de 5 à 30 ans et le remboursement doit s'effectuer avant 75 ans (FLW) et 85 ans (SWCS). Le montant cumulé du Rénopack, du Rénoprêt et du prêt jeunes octroyés par le FLW ne peut excéder 60.000 €.
----------	---	--	--

6.3. Annexe 3 : explications additionnelles pour l'option 6 : « Le financement des investissements économiseurs d'énergie par les particuliers ».

ANNEXE A : LE PRÊT A LA PIERRE

Cinq décisions utiles pour apprécier la « sortie » d'un mécanisme fiscalisé (on-tax/on-bill) du champ de la directive 2008/48/CE concernant les contrats de crédit aux consommateurs et abrogeant la directive 87/102/CEE du Conseil.

Constat préalable : il n'existe **aucun arrêt** de la Cour de justice portant *directement* sur un supplément fiscal type « PACE » ou « on-tax ».

Le raisonnement s'appuie donc sur des décisions **analogues** qui précisent :

1. **Ce qu'est (et n'est pas) un « contrat de crédit »** au sens de la directive 2008/48 ;
2. **Comment interpréter strictement les exclusions** énumérées à l'article 2, § 2 de la directive;
3. **La frontière entre taxe/redevance et prestation de service** (droit public national).

Réf.	Extrait clé	Apport pour l'analyse
CJUE, 21 avr. 2016, C-377/14, <i>Radlinger</i> (points 55-57) (EUR-Lex)	« Un <i>contrat de crédit</i> suppose la mise à disposition de fonds ou la concession d'un paiement différé au bénéfice direct du consommateur. »	Si aucun capital n'est versé au ménage (la collectivité paie l'entrepreneur ; le ménage ne peut disposer des fonds), on peut soutenir qu'il n'y a pas contrat de crédit au sens de la directive.
CJUE, 9 nov. 2016, C-127/15, <i>Home Credit Slovakia</i> (dispositif § 84) (EUR-Lex)	L'exception de l'art. 2 § 2 j) (« paiement échelonné sans frais d'une dette existante ») est interprétée strictement ; seules les opérations répondant exactement aux conditions du texte sont exclues.	Montre que, pour sortir du champ, il faut caractériser précisément l'opération comme autre chose qu'un crédit (ici : une créance fiscale).
CJUE, 26 mars 2020, C-66/19, <i>JC</i> (points 14-15 :	Rappelle la liste exhaustive des exclusions (a → l) et le considérant 14 : les prêts destinés à rénover un	Confirme qu'il faut basculer l'obligation du côté fiscal

Réf.	Extrait clé	Apport pour l'analyse
lecture in extenso de l'art. 2) (curia.europa.eu)	bâtiment restent normalement couverts par la directive.	(impôt/redevance) pour échapper à la directive, faute de quoi l'exclusion ne joue pas.
Conseil d'État (FR), 25 oct. 2017, n° 410409, B.... (points 18-19 & 26) (Conseil d'État)	La taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) « revêt le caractère d'une imposition de toute nature » ; elle n'est pas une redevance ni un prix de service.	Étaye la qualification d'un supplément adossé au précompte comme impôt , donc hors champ du droit du crédit – analogie pertinente pour un “supplément rénovation”.
Cour constitutionnelle	n° 41/93, 3 juin 1993 (recours contre le décret wallon du 25 juillet 1991 sur la taxation des déchets) – la taxe forfaitaire frappant chaque ménage est examinée sous l'angle des principes constitutionnels de légalité et d'égalité applicables aux <i>impôts</i>, ce qui implique sa qualification d'« imposition de toute nature ». n° 106/2008, 17 juillet 2008 (décret fiscal wallon du 22 mars 2007) – la Cour précise que les taxes sur la collecte/traitement des déchets « ne constituent nullement la contrepartie d'un service rendu au redevable et doivent donc être considérées comme un impôt ».	→ A priori le « on-tax » est donc une redevance pas une taxe → remboursement sur redevance

Remarques de méthode

1. **Pas de “jurisprudence magique”** : aucune cour n'a encore tranché la question d'un PACE européen.
2. Les cinq décisions ci-dessus montrent néanmoins que **l'assimilation à un impôt ou à une redevance légale** (et non à un paiement différé contractuel) est la **clé pour échapper à la directive 2008/48/CE** et, partant, au Livre VII CDE.

3. Les cours de l'UE interprètent **strictement** toute exception ; le législateur wallon devra donc **bétonner le caractère fiscal** du supplément (voir projet d'art. 25 bis du décret du 6 mai 1999) pour sécuriser l'exclusion.

Comment qualifier juridiquement un « on-tax » destiné à rembourser des travaux de rénovation ?

Critère dégagé par la Cour constitutionnelle	Taxe/impôt	Redevance
Lien direct avec un avantage individuel mesurable	Absent → pas de contrepartie individualisable (ex. taxe déchets)	Présent → service rendu au redevable isolément (ex. délivrance d'un agrément, travaux à un immeuble)
Rapport raisonnable avec le coût réel du service	Non exigé	Exigé : le montant ne peut excéder le coût (principe de proportionnalité) (Cour Constitutionnelle)
Finalité de financement d'intérêt général	Oui, affectation libre ou à un fonds public	Non : la recette sert à couvrir la dépense spécifique exposée pour le bénéficiaire
Base légale requise (art. 170 § 2 Cst.)	Norme de rang législatif impérative	Norme de rang législatif ou réglementaire selon la matière (compétence de l'autorité qui rend le service)
Contrôle d'égalité (art. 10-11 & 172 Cst.)	Oui (discrimination fiscale)	Oui, mais le critère de distinction peut être le bénéfice même du service

Les travaux de rénovation d'un logement profitent exclusivement au propriétaire ou à l'occupant ; la charge qui sert à en rembourser le coût répond donc, en principe, à la définition d'une redevance plutôt qu'à celle d'un impôt.

Dans l'arrêt 106/2008, la Cour a affirmé qu'une taxe déchets « *ne constitue nullement la contrepartie d'un service rendu au redevable considéré individuellement* » et doit donc être qualifiée d'impôt soumis aux articles 170 et 172 de la Constitution. ([Cour Constitutionnelle](#))

La situation envisagée ici est inverse :

- Le pouvoir public (ou l'opérateur agréé) exécute des travaux identifiables à un logement déterminé ;
- Le coût est mesurable pour ce logement ;
- Le remboursement ne vise que le bénéficiaire.

Dès lors, l'« on-tax » n'entre pas dans le champ de la jurisprudence 106/2008, puisqu'il existe une contrepartie individualisée.

Conditions de constitutionnalité d'un dispositif « on-tax » de remboursement

1. Fondement légal clair

- Une norme de rang législatif (loi, décret ou ordonnance selon le niveau de pouvoir) doit instituer la redevance, en fixer l'assiette (coût des travaux), le redevable (propriétaire actuel), les modalités de calcul, d'exigibilité et de recouvrement.
- Si l'on choisit malgré tout de la présenter comme une « taxe », les mêmes exigences de légalité s'appliquent (art. 170 § 2).

2. Proportionnalité/coût réel

- Le montant perçu ne peut excéder la dépense engagée pour le logement, éventuellement majorée d'un intérêt raisonnable ou de frais de gestion transparents.
- La charge doit s'éteindre lorsque la somme (capital + intérêts convenus) est intégralement remboursée.

3. Principe d'égalité

- **La différence de traitement entre les citoyens qui ont bénéficié de la rénovation et ceux qui n'en ont pas bénéficié repose sur un critère objectif (le service reçu) et poursuit une finalité légitime (récupérer un financement public).**
- Pour éviter tout grief de discrimination, la loi doit veiller à ce que :
 - les conditions d'accès au dispositif (types de travaux, plafond, critères sociaux éventuels) soient objectives et raisonnables ;
 - le mécanisme soit ouvert à tout propriétaire répondant à ces conditions, dans la limite des crédits disponibles.

4. Compatibilité avec le droit de propriété

- Le remboursement échelonné via l'avertissement-extrait de rôle *in rem* (il suit le bien en cas de vente) doit rester proportionné à l'avantage économique conféré et prévoir des garanties (information préalable, possibilité de recours, faculté de remboursement anticipé).

5. Technique de recouvrement « sur l'impôt foncier »

- Le fait d'encaisser la redevance « sur la même note de taxe » que le précompte immobilier n'en modifie pas la nature juridique ; c'est une modalité de

perception déjà admise, pour autant que la ventilation soit claire sur l'avertissement-extrait de rôle.

Schémas possibles

Option	Nature jurid.	Points d'attention
a) Redevance remboursable via l'avertissement de rôle du précompte immobilier	Redevance	Montant plafonné au coût ; extinction automatique ; transparence sur l'avertissement
b) Prélèvement qualifié de « taxe spéciale » limitée aux logements rénovés	Impôt « de quelque nature que ce soit »	Nécessite justification stricte sous art. 172 ; risqué si le produit finance autre chose que le coût des travaux
c) Prêt public remboursé via la taxe foncière (modèle PACE)	Emprunt + redevance de gestion	Contrat de prêt + base légale pour la perception ; discipline budgétaire (loi sur la comptabilité publique)

Réponse l'inquiétude exprimée

Inquiétude	Réponse en droit constitutionnel
« Seulement les bénéficiaires paient → discrimination ? »	Pas de discrimination si (i) le critère de distinction est le bénéfice du service, (ii) la redevance reste proportionnelle, et (iii) le dispositif est accessible à tous les propriétaires qui optent pour la rénovation.

Conclusion

Un dispositif « on-tax » de remboursement des travaux de rénovation peut être conçu de manière constitutionnellement sûre, à condition :

1. De le fonder sur une loi/décret établissant expressément une redevance proportionnée au coût du service ;
2. De respecter le principe d'égalité en ouvrant le mécanisme à tout propriétaire remplissant les mêmes conditions ;
3. De prévoir des garanties procédurales (information, recours, possibilité de remboursement anticipé).

Conclusion pratique

- **Aucune décision** ne statue encore sur un supplément “on-tax” ; mais la combinaison **CJUE (C-377/14, C-127/15, C-66/19) + CE 410409** légitime l’argument selon lequel un **impôt local dédié**, n’impliquant **ni mise à disposition de fonds** ni différé contractuel, **échappe** au champ de la directive et donc du **Livre VII CDE**.
 - Pour tenir devant un juge, le décret wallon devra **affirmer le caractère d’“imposition de toute nature”** du supplément, calqué sur la TEOM, et préciser que l’assiette, le redevable et le privilège de recouvrement relèvent **exclusivement du droit fiscal**.
-

ANNEXE B : Insertion d'un article 3.152/1 dans le Livre 3 du Code civil

1. Rappel du droit positif

- **Article 3.152 C. civ.** (loi du 4 février 2020) organise aujourd'hui la répartition des charges entre **usufruitier** et **nu-propriétaire** :
 - Le nu-propriétaire supporte les **grosses réparations** affectant la substance (murs porteurs, charpente, toiture, etc.) ;
 - L'usufruitier prend en charge l'entretien courant ;
 - Le texte reste **muet** sur les **travaux d'amélioration énergétique** qui ne sont pas strictement des grosses réparations mais dépassent l'entretien.
- Dans la pratique, lorsque l'un des titulaires réalise des travaux « au-delà de son obligation légale », il peut invoquer :
 - Soit la **théorie de l'enrichissement sans cause** (art. 3.140 C. civ.) ;
 - Soit la jurisprudence « impenses nécessaires/ utiles » (héritée des anciens art. 599-600).
La doctrine n'est pas unanime sur la fixation de l'indemnisable.

2. Risque contentieux dans notre montage

Dans le dispositif « nue-propriété publique » :

1. Le **FLW** devient nu-propriétaire **et** verse le prix de cession directement dans les travaux.
2. Les travaux portent surtout sur l'isolation, les menuiseries, les systèmes de chauffage ; ils **augmentent la valeur** et réduisent les charges de l'usufruitier.
3. **À l'extinction de l'usufruit** (décès ou renonciation), rien dans l'acte de base n'empêche :
 - Le FLW (ou ses ayants droit) de réclamer à l'usufruitier ou à sa succession une **indemnité** pour « impenses utiles » (hausse de valeur).
 - ou, inversement, les héritiers du senior de soutenir que les travaux étaient de la responsabilité du nu-propriétaire et de revendiquer un **remboursement partiel** (s'il y a sur-financement).
→ **Incertitude** => frein psychologique pour le public cible, complexité notariale, risque de contentieux ultérieur.

3. Objet du nouvel article 3.152/1

« Lorsque les travaux de rénovation énergétique d'un immeuble grevé d'usufruit sont **financés par le nu-propriétaire public** ou par un organisme agissant pour compte public, **aucune**

créance indemnitaire ne naît à charge de l’usufruitier ou de ses ayants cause, ni à charge du nu-propiétaire public pour la part qu’il a financée. »

Effets concrets :

Pour le senior usufruitier	Pour le FLW (nu-propiétaire)	Pour le notariat/banques
Garantie qu’ aucun “retour de bâton” financier ne surviendra plus tard.	Sécurise l’investissement : il récupère la pleine propriété de la quote-part achetée sans devoir engager de procédure d’indemnisation.	Règle simple et codifiée ; soulage les clauses contractuelles et la mise en garde traditionnelle (art. 229 L. hyp.).

4. Pourquoi dans le Livre 3 plutôt que dans l’acte notarié ?

- Un acte **ne lie que les parties**, alors qu’une règle légale :
 - s’impose aux **tiers** (héritiers, créanciers, curateurs) ;
 - facilite l’homologation hypothécaire ;
 - évite des clauses potentiellement jugées abusives (art. VI.83 CDE).
- Inscrire la règle dans le Code civil **uniformise** le traitement pour toutes les variantes régionales ou fédérales qui voudraient recourir à la même mécanique.

5. Compatibilité avec le droit existant

- L’ajout ne contrevient pas à l’article 3.152 § 2 (obligation du nu-propiétaire) : il ne le dispense pas des grandes réparations obligatoires, il **verrouille seulement la question de l’indemnité** pour des travaux qu’il réalise volontairement.
- Il prévient les actions basées sur l’**enrichissement sans cause** (art. 3.140) en qualifiant expressément l’amélioration comme **libéralité publique** non répétable.

Conclusion

Introduire un **art. 3.152/1** offre la **sécurité juridique** indispensable au dispositif :

- Rassure les seniors (aucun remboursement futur) ;
- Protège le FLW (limite toute contestation) ;
- Simplifie considérablement la rédaction notariale et la commercialisation du produit.

Sans cette clarification, le montage resterait théoriquement valide mais exposé à des litiges coûteux ou, à tout le moins, à une lourde clause contractuelle que chaque notaire devrait surveiller et expliciter — ce qui nuirait à la réplication et à la confiance du public.

Néanmoins dans l’attente de cette modification du Code Civil, nous proposons d’introduire dans l’acte authentique de cession partielle de la nue-propiété la clause suivante :

« Clause de renonciation mutuelle à indemnité pour travaux de rénovation énergétique »

1. Définition du programme de travaux

Les parties reconnaissent que le Fonds du Logement de Wallonie, ci-après « le Nu-propriétaire », assumera intégralement le financement des travaux de rénovation énergétique décrits en Annexe A (audit PEB n° ..., devis acceptés le ...). Lesdits travaux peuvent comprendre, sans s'y limiter, l'isolation de l'enveloppe, le remplacement des menuiseries extérieures, la mise en place d'un système de chauffage performant, la ventilation contrôlée et les éventuelles remises en conformité électriques ou sanitaires rendues nécessaires.

2. Qualification des travaux

Les parties conviennent que ces travaux constituent des **impenses utiles ou nécessaires** au sens des articles 3.140 et 3.152 du Code civil, réalisés **volontairement** par le Nu-propriétaire, dans l'intérêt global de l'immeuble et de son efficacité énergétique.

3. Renonciation de l'Usufruitier

Madame/Monsieur ..., usufruitier viager, **renonce irrévocablement**, tant pour lui-même que pour ses héritiers et ayants cause, à **toute créance indemnitaire, remboursement ou compensation** à l'encontre du Nu-propriétaire, de ses ayants droit ou de tout cessionnaire futur, relativement auxdits travaux, que ce soit pendant la durée de l'usufruit ou lors de son extinction pour quelque cause que ce soit.

4. Renonciation du Nu-propriétaire

Le Nu-propriétaire renonce corrélativement, pour lui-même et ses ayants cause, à réclamer à l'Usufruitier ou à sa succession **toute participation financière** ou indemnité au titre des bénéfices ou plus-values résultant de ces travaux, y compris lors de l'extinction ou de la cession de l'usufruit.

5. Intangibilité — Opposabilité aux tiers

La présente clause est **de la nature de la convention d'accession** ; elle suit les droits réels respectifs sur l'immeuble et sera **opposable à tous tiers** (héritiers, ayants cause, créanciers) dès la publication du présent acte au fichier des sûretés et à la conservation des hypothèques.

6. Absence d'altération des obligations légales

Rien dans la présente clause ne déroge aux obligations qui incombent respectivement à l'Usufruitier et au Nu-propriétaire en vertu de l'article 3.152, § 2 (grosses réparations) et des dispositions impératives du Code civil ; elle ne porte que sur la question des **impenses volontairement financées** dans le cadre du programme de rénovation énergétique.

7. Caractère déterminant

Les parties déclarent que cette renonciation mutuelle constitue une **condition essentielle** sans laquelle elles n'auraient pas consenti aux présentes.

ANNEXE C : CALCUL DE LA NUE-PROPRIETE

Pour calculer la valeur de la nue-propriété, il faut d'abord établir la valeur de l'usufruit.

En Belgique, lorsqu'il y a plusieurs usufruitiers — ici Madame (65 ans) et Monsieur (71 ans) — le fisc retient **l'âge du plus jeune** pour valoriser l'usufruit (art. 4.64, § 5 C. civ.).

Pour les donations, successions et actes soumis aux droits d'enregistrement, on applique toujours :

- Valeur de l'usufruit = coefficient de conversion (dépend de l'âge) x valeur du bien
- **Valeur de la nue-propriété = Valeur en pleine propriété – Valeur de l'usufruit**

Remarque : la réforme entrée en vigueur le 1-7-2024 a aussi publié une **nouvelle “table-pourcentage”** qui exprime directement l'usufruit en % de la valeur vénale⁸⁷.

Application chiffrée

Étape	Calcul	Résultat
1. Valeur en pleine propriété	-	190 000 €
3. Valeur de l'usufruit	190 000 € x 40,32	76 608 €
4. Valeur de la nue-propriété	190 000 € – 76 608 €	113 392 €

⁸⁷ Tables de conversion de l'usufruit - Strada lex