

AVIS

Energie.26.04.AV - Log.26.02.AV

Régime global de soutien à la rénovation : Note d'orientation

Avis d'initiative adopté le 17 mars 2026
par les Pôles Energie et Logement

Préambule

Le 2 février 2026, Mme Marie-Agnès Leblanc et M. Guillaume Mauroy, collaborateurs de la Ministre de l'Énergie, du Plan Air-Climat, du Logement et des Aéroports, Cécile Neven, ont présenté la note d'orientation relative au régime global de soutien à la rénovation aux Pôles Énergie et Logement.

Ce régime s'appuie sur les éléments suivants :

- La politique de rénovation énergétique qui propose une vision intégrée reposant sur 4 axes : la Directive PEB IV, le Plan wallon de rénovation énergétique des bâtiments, le régime global de soutien à la rénovation et le dispositif MEBAR+ ;
- Un objectif de décarbonation de l'ensemble du parc pour 2050 avec label A en moyenne ;
- Le soutien financier s'articule autour de deux instruments : le Rénopack (prêt à taux zéro comprenant une prime globale calibrée en fonction des revenus des ménages) et le Rénoprêt (prêt à taux zéro ou à taux préférentiel déterminé en fonction du niveau de revenus) ;
- Ce soutien est réservé aux projets amenant à un saut de label (rénovation profonde) ;
- La réalisation d'un audit reste une condition préalable à l'accès aux prêts ;
- Les investissements éligibles concernent les travaux de salubrité et d'amélioration énergétique ;
- Les mécanismes de soutien sont accessibles aux propriétaires occupants, aux propriétaires bailleurs et aux copropriétés ;
- Les matériaux biosourcés, recyclés et réutilisés sont favorisés ;
- Un projet de calendrier d'obligations est défini en cas d'achat de bien : à partir de 2028, délai de 5 ans pour atteindre le label D (2031 : 5 ans pour label C, 2036 : 5 ans pour label B, 2041 : 5 ans pour label A).
- Un projet de calendrier d'obligations est défini pour les bâtiments existants avec un niveau de performance minimal à respecter : label F en 2031, label E en 2036, label D en 2041, label C en 2046 et label B en 2050.
- Une obligation de certification énergétique de l'ensemble du parc en 2030 est prévue ;
- En matière d'accompagnement, une harmonisation des pratiques entre les opérateurs est visée avec une extension de la couverture à l'ensemble du territoire régional.

À la suite de cette audition, les Pôles souhaitent mettre en évidence plusieurs éléments à considérer lors de l'opérationnalisation de la réforme.

Considérations générales

Les Pôles plaident pour des politiques énergétiques, climatiques et de logement ambitieuses et cohérentes. La rénovation énergétique du bâti doit être un projet de résilience économique pour la Wallonie et un moteur de croissance pour l'économie régionale. Cela exige que le Gouvernement wallon clarifie rapidement les moyens financiers engagés et les objectifs quantitatifs de rénovation pour transformer ce plan en une stratégie crédible et finançable.

La réussite de la mise en œuvre du Plan wallon de rénovation énergétique des bâtiments exige de transformer la note d'orientation en une stratégie opérationnelle qui soutient réellement les ménages, les entreprises de toutes tailles, les autorités publiques, tous les types de solutions décarbonées et qui concilie viabilité économique, justice sociale et rigueur opérationnelle.

Si l'ambition de tripler le taux de rénovation est saluée (3%/an sur la période 2020/2050), la stratégie actuelle présente toutefois des zones d'ombre majeures :

- Un manque de visibilité de la trajectoire budgétaire qui est de nature à fragiliser la confiance des investisseurs, des entreprises du secteur mais également des citoyens ;

- Les budgets annuels disponibles (réductions du montant à rembourser (assimilables à une prime), Rénopacks et Rénoprêts), leur répartition entre les différents dispositifs et le volume des prêts (à taux zéro ou réduit) et des primes escomptées ;
- Le montant des primes ;
- Les catégories de revenus bénéficiaires des primes et des prêts à taux zéro ou réduit ;
- La durée maximale des prêts ;
- L'impact attendu en termes de logements rénovés ;
- Un risque de non-conformité avec les directives PEB IV et RED III :
 - incohérence entre l'obligation de décarbonation du chauffage et le ciblage sur des investissements conduisant à un saut de label au détriment du remplacement de systèmes de chauffage par des énergies renouvelables ;
 - absence d'incitants spécifiques pour les « rénovations en profondeur » et pour les « programmes de grande ampleur » ;
- Les modalités pratiques pour les opérations de massification par quartier ;
- La mise en cohérence réelle entre les obligations PEB, les Plans Locaux de Chaleur et de Froid (PLCF), les cartographies communales ;
- Les sanctions en cas de non atteinte des objectifs ;
- Les contrôles qualité des audits et des travaux effectués ;
- La disponibilité des mécanismes de financement et des incitants fiscaux avant l'entrée en vigueur des obligations PEB.

De nombreuses questions subsistent aussi quant à l'articulation entre cette réforme et la future réforme des pôles locaux du logement, ainsi qu'avec le futur Plan social climat et le projet de Plan wallon de rénovation énergétique des bâtiments.

La note identifie, outre différents obstacles techniques, des obstacles d'autres natures (légales, réglementaires, économiques, comportementales...) à l'acte de rénovation, dont certains ne relèvent pas de la compétence de la Ministre du Logement et de l'Energie. Les Pôles s'interrogent sur les actions qui seront prises pour lever ces obstacles.

La note relève que le secteur de la construction est composé à près de 90% de TPE. Or, les spécificités de ces entreprises semblent peu prises en compte.

Les Pôles craignent que le régime proposé n'écarte une grande part de ces entreprises en réservant les aides aux rénovations permettant un saut de label. Ceci favorise de facto les gros chantiers de rénovation globale au détriment des interventions ciblées qui sont le cœur de métier des artisans et petites entreprises, les excluant des retombées économiques des rénovations.

Afin de permettre à l'écosystème de la rénovation énergétique un pilotage transversal des politiques menées, les Pôles soutiennent la mise en place d'un observatoire de la rénovation qui repose sur une base de données centralisée (data hub), en s'appuyant au maximum sur les moyens existants pour éviter toute lourdeur administrative additionnelle.

Cet observatoire vise à offrir à l'ensemble de l'écosystème une capacité de pilotage par la donnée, renforçant ainsi la transparence des actions menées. Il agrège, dans le strict respect du RGPD et des réglementations en vigueur en matière de protection des données, des informations relatives aux publics cibles (notamment en termes de précarité énergétique et de profils socio-économiques des propriétaires de logements à rénover) en les croisant avec les données caractérisant le parc résidentiel wallon et l'état d'avancement de sa rénovation. L'objectif n'est pas de constituer un fichier nominatif, mais bien un outil d'aide à la décision fondé sur des données agrégées et anonymisées, permettant aux différents acteurs de l'écosystème (artisans, entreprises, institutions financières, auditeurs logement) d'élaborer et d'ajuster leur stratégie en cohérence avec les orientations de la politique wallonne de rénovation.

Pour les Pôles, la base de données centralisée doit être accessible aux acteurs économiques (secteur bancaire, entreprises) pour faciliter l'alignement des décisions de financement et de travaux et aider les entreprises à anticiper leurs besoins en main-d'œuvre et en formation.

Pour les Pôles, le régime global devrait considérer l'ensemble des dimensions liés au dérèglement climatique afin, non seulement de réduire les émissions de GES dans le secteur résidentiel, mais aussi d'adapter et de diminuer les vulnérabilités aux effets du changement climatique. Cette adaptation peut être faite sans charger davantage les ménages mais plutôt en assurant un conseil pour prendre en compte ces dimensions dans les travaux de rénovation énergétique envisagés.

La note fait référence au projet de Plan wallon de rénovation énergétique des bâtiments, lequel a été soumis au Gouvernement wallon. Les Pôles rappellent que la Directive PEB IV prévoit que chaque Etat membre organise une consultation publique sur le projet de plan en associant en particulier les autorités régionales et locales ainsi que d'autres partenaires socio-économiques, notamment la société civile et les organismes s'occupant des ménages vulnérables. Les Pôles entendent qu'une consultation a été organisée à l'été 2025 sur le régime global de soutien à la rénovation, mais ne considèrent pas qu'elle tienne lieu de consultation publique sur le projet de Plan wallon de rénovation énergétique des bâtiments.

A côté des instruments projetés, il convient de prévoir des incitants fiscaux mais également des moyens de financement innovant.

L'utilisation de recettes de l'ETS 2 pour la rénovation est certainement une option valable, pour autant que ces recettes ne remplacent pas les budgets actuels mais soient utilisées de manière additionnelle dès lors que l'on vise une accélération notable du taux de rénovation.

Ménages précarisés

La réforme du régime doit être globale en intégrant dans la réflexion la dimension humaine et la réalité de vie des ménages en situation de précarité (inconfort, maladies, factures, insécurité, stress, isolement, âge, ...).

La Région entend désormais privilégier les prêts à taux réduit et autres instruments financiers pour soutenir les propriétaires. Le nouveau régime devrait être suffisamment soutenant pour plus de la moitié des propriétaires wallons, qui disposent de la capacité financière pour rénover profondément leur logement, mais pénalisera les propriétaires incapables d'engager des travaux de rénovation significatifs et encore plus une rénovation lourde vers le label PEB A en raison de leurs manques de capacités financières. Le nouveau modèle projeté reposant largement sur le recours au prêt, même à un taux intéressant, n'offre pas une solution adéquate pour les ménages vivant dans la pauvreté (inaccessibilité totale au financement, voire risque de surendettement), ni même pour les ménages modestes étant donné le coût rapidement élevé des travaux à réaliser.

La note évoque l'articulation des dispositifs de prêts et de primes pour les revenus les plus faibles. Les Pôles saluent la volonté d'orienter les aides principalement vers les ménages à revenus modestes. Cependant l'absence à ce stade de définition des catégories de revenus et des niveaux d'aides associées empêche d'évaluer dans quelle mesure le dispositif permettra réellement de rencontrer au moins partiellement cet objectif.

Sans une prise en compte des réalités des ménages modestes et précarisés via des aides réellement accessibles et appropriées à leur capacité financière, un accompagnement renforcé et des alternatives au recours au prêt, les objectifs poursuivis par la réforme ne seront pas atteints par ces ménages. Par ailleurs, la réforme risque de compliquer l'accès au logement ou la possibilité de le conserver.

Les Pôles demandent dès lors que le Gouvernement garantisse l'accessibilité effective du nouveau système aux ménages modestes et précaires en intégrant le projet « passoires » (projet 53 du Plan de Relance), sous peine de renforcer le non-recours¹ et les inégalités.

Rappelons que la Directive PEB IV impose explicitement aux dispositifs de soutien développés par les Etats membres de cibler prioritairement les ménages vulnérables.

Étant donné l'ampleur des obligations futures de rénovation et le choix de réserver les prêts aux rénovations aboutissant à un saut de label, les Pôles craignent que les leviers prévus ne suffisent pas à répondre aux besoins.

De nombreux ménages resteront exclus : ceux qui ne peuvent pas préfinancer les travaux, contracter un prêt ou accéder à un tiers-investissement. Les aides non remboursables existantes (MEBAR+, aides CPAS) ne couvrent que des interventions limitées. Dans ce contexte, le financement public direct des travaux reste essentiel pour permettre à tous de participer à la transition énergétique sans creuser les inégalités sociales. Il convient dès lors de maintenir également un régime de soutien suffisamment attractif pour les classes moyennes, moteur essentiel de l'activité de rénovation.

Il est important de souligner également que la réalisation de travaux de rénovation énergétique ne débouche pas toujours sur la réalisation d'économies sur les factures d'énergie mais bien souvent plutôt sur une amélioration du confort de vie des habitants. Par conséquent, il est illusoire de croire que ces économies vont permettre de dégager des moyens propres à rembourser le montant des prêts en tout ou en partie.

MEBAR+

Les Pôles saluent la volonté de renforcer le soutien aux ménages à faibles revenus notamment via la mise en place du dispositif MEBAR+ et l'intégration des travaux de salubrité dans ce dispositif. Toutefois, certains éléments mériteraient d'être précisés :

- Le budget global du dispositif et les montants maximums prévus pour les bénéficiaires ;
- Son articulation avec le dispositif MEBAR existant, et si un renforcement de ce dernier est envisagé ;
- Le rôle des CPAS dans l'opérationnalisation du MEBAR+, afin de garantir une mise en œuvre efficace et proche des réalités locales.

Par ailleurs, les Pôles rappellent que le dispositif MEBAR ne couvre que des interventions limitées et a été affaibli par l'interdiction de financer l'installation de chaudières fossiles, sans alternatives abordables pour les ménages en situation précaire.

Approche par quartier

La note propose d'établir un cadre de programmation territorialisé pour les investissements, favorisant une approche par quartier, et propose l'élaboration d'une cartographie des îlots prioritaires.

¹ Warin, P. (2014) 'Le non-recours : éléments de définition et de présentation des enjeux', *Les politiques sociales*, 3 & 4, pp. 108–121.

L'auteur décrit différentes formes de non-recours : par dénigrement de ses propres capacités ; par découragement devant la complexité d'accès ; par non-adhésion aux principes de l'offre ; par crainte des conséquences induites par la demande ; par faible intérêt pour une offre jugée peu utile.

Les Pôles soutiennent cette approche qui permet des économies d'échelle et structure une demande stable pour les entreprises locales.

Pour les Pôles, les acteurs publics locaux devraient jouer un rôle central dans les stratégies locales de rénovation énergétique. Ils s'interrogent sur les modalités envisagées pour que ces acteurs définissent les zones d'intervention prioritaires et opérationnalisent la stratégie locale de rénovations groupées. Des moyens humains et financiers et la mise à disposition d'outils mutualisés seront nécessaires pour les accompagner dans ces démarches.

Rénovation entraînant un saut de label

Le nouveau régime projeté envisage un soutien global à la rénovation pour atteindre un saut de label.

Les Pôles se demandent si ce saut de label ne pourrait pas être obtenu par l'atteinte globale d'un seuil de consommation d'énergie primaire à ne pas dépasser par le bâtiment, ce qui permettrait de lever le blocage sur des parois qui ne sont pas isolées du tout actuellement faute de ne pouvoir respecter l'exigence minimale U_{max}.

La note prévoit de réserver dans un premier temps l'accès au Rénopack et au Rénoprêt aux propriétaires effectuant des investissements permettant un « saut de label », soit à des rénovations permettant d'atteindre un cost-optimum tant en matière de travaux que de coût administratif.

Les Pôles s'étonnent de ce dernier argument du « coût administratif » pour justifier le critère du saut de label, alors que la validation d'installations certifiées paraît plus simple à effectuer que des calculs PEB théoriques.

Certification et exigences PEB

Décarbonation de la chaleur et du refroidissement

Les Pôles rappellent que la Directive PEB IV demande aux Etats membres de viser « la décarbonation du chauffage et du refroidissement, y compris au moyen des réseaux de chauffage et de refroidissement urbains, et la suppression progressive des combustibles fossiles dans le secteur du chauffage et du refroidissement, en vue d'une élimination complète des chaudières à combustibles fossiles d'ici à 2040 ». Cette décarbonation est également demandée par la Directive RED II (telle que modifiée par la Directive RED III).

En privilégiant les investissements permettant un saut de label, le nouveau régime de soutien envisagé rendrait inéligibles à ces prêts la plupart des investissements visant à cette décarbonation (chauffe-eau électriques et thermodynamiques, pompes à chaleur, raccordement à un réseau de chaleur, chaudières et poêles biomasse). Les Pôles regrettent l'absence de prise en compte de ces investissements et plus généralement de l'intégration des énergies renouvelables dans le bâtiment, alors qu'ils constituent un levier majeur pour atteindre le taux de rénovation visé de 3%/an.

Dans les zones urbaines et les noyaux de village, où la densité linéique des besoins en chaleur tend à être plus élevée, les réseaux de chaleur offrent bien souvent une réponse compétitive aux enjeux de décarbonation. Pour les Pôles, il est dès lors regrettable que le régime proposé ne prévoie aucune possibilité d'intervention, ni dans le déploiement, ni dans les frais de raccordement à de tels réseaux, que ce soit dans le cadre du Rénopack, du Rénoprêt ou des aides MEBAR+.

Travaux de rénovation avec isolation

Pour les Pôles, la rénovation énergétique de bâtiments ne peut être envisagée sans tenir compte des contraintes spécifiques liées aux bâtiments existants qui peuvent empêcher le respect de l'exigence U_{max} en vigueur à l'heure actuelle : obstacles techniques, espace disponible limité ou problème d'alignement,

réduction de l'espace habitable, règles urbanistiques, ... Il paraît judicieux d'adapter les exigences en matière d'isolation thermique des bâtiments à rénover aux réalités rencontrées sur le terrain et de limiter l'épaisseur d'isolant thermique à l'épaisseur maximale possible en fonction des circonstances, ce qui engendrera malgré tout des effets bénéfiques sur la performance énergétique du bâtiment et évitera que des propriétaires renoncent à tous travaux faute de pouvoir respecter la norme imposée.

Calendrier des obligations de rénovation

Les Pôles saluent l'introduction d'obligations de rénovation, mais estiment que le niveau des astreintes en cas de non-respect doit être clarifié pour ne pas pénaliser injustement les propriétaires en difficulté de financement.

Ils insistent sur un alignement temporel strict entre l'entrée en vigueur des contraintes et la disponibilité effective des aides et des prêts.

Certificat PEB

Avec l'entrée en vigueur d'obligations de rénovation énergétique ou d'exigences minimales de performance énergétique à des dates charnières, le certificat PEB aura un impact important sur les travaux de mise en conformité à entreprendre. Il est dès lors nécessaire de renforcer la fiabilité du certificat et de simplifier les procédures d'établissements des certificats. Cela nécessite de fusionner les méthodes de calcul PEB « bâtiments neufs » et « bâtiments existants » en adaptant le niveau de détail du certificat au type de bâtiment (niveau de détail plus élevé pour les bâtiments neufs ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants).

En outre, les Pôles s'interrogent sur l'applicabilité de l'obligation de disposer d'un certificat PEB valide pour tous les bâtiments à une date déterminée, notamment en termes de disponibilité de certificateurs et d'auditeurs.

De plus, cette disposition implique que des bâtiments de classe ou A++, A+, B ou C ayant reçu un certificat bâtiment neuf dans le cadre d'une procédure PEB complète en vigueur depuis le 1^{er} mai 2010 devront obtenir un nouveau certificat au terme des 10 ans du certificat émis à l'issue des travaux de construction, même si le bâtiment n'est pas mis en location ou en vente, et même si le bâtiment n'a pas fait l'objet de travaux.

Les Pôles questionnent la pertinence de cette imposition alors que l'objectif poursuivi est d'initier la rénovation des unités PEB des classes les plus énergivores d'ici à 2036. A tout le moins, les Pôles plaident pour une procédure minimale et demandent à la Région d'encadrer la mesure pour en minimaliser absolument les coûts (financiers et humains).

La révision du certificat PEB devrait s'inscrire dans une démarche « only once », limitant ainsi les encodages multiples et favorisant la réutilisation de la donnée et ce, que ce soit pour les procédures PEB, la certification, l'audit, le passeport bâtiment, les systèmes, ...

Il semblerait pertinent d'adjoindre au critère du PEB, d'autres indicateurs permettant d'apprécier l'évolution de la demande énergétique du secteur du logement. La taille des logements, leur niveau d'occupation et les pratiques de sobriété énergétique ont des corrélations évidentes avec la consommation énergétique. Elles représentent des solutions non technologiques sur lesquelles il est possible d'agir à moindre frais. A Bruxelles, par exemple, un propriétaire occupant peut déroger aux obligations d'atteinte d'une classe PEB si sa consommation est inférieure à un certain seuil.

Copropriétés

Les copropriétés, qui représente 19 % du parc wallon, se heurtent à des obstacles structurels : complexité décisionnelle, manque d'accompagnement spécialisé, inadaptation des mécanismes de soutien actuels.

Les Pôles appellent à l'élaboration d'un masterplan pour la rénovation des copropriétés qui doit permettre d'accompagner les copropriétaires et de répondre aux difficultés liées aux obligations de rénovation énergétique dans les copropriétés, notamment en ce qui concerne le phasage des travaux, le relogement temporaire éventuel, la diversité des moyens financiers des copropriétaires, ...

Il conviendra également de clarifier comment sera effectuée la distinction des responsabilités entre les copropriétaires et la copropriété (ACP – association des copropriétaires) pour les futures obligations de rénovation.

Parc locatif privé

Si la réforme met fortement l'accent sur les propriétaires occupants, les Pôles rappellent que la rénovation concerne aussi de nombreux ménages locataires, tant dans le secteur privé que dans le secteur public, et que les ménages à bas revenus sont majoritairement locataires.

La note reconnaît les risques spécifiques pour les locataires dans le cadre de rénovations énergétiques (relogement temporaire, réno-éviction, hausse des loyers liées aux travaux de rénovation, réduction du parc locatif (vente ou interdiction de mise en location)) mais reste floue sur les mesures destinées à prévenir ces risques. Il est pourtant essentiel de prévoir des mesures appropriées pour que les locataires soient accompagnés et associés à la rénovation énergétique de leur logement (p.ex. : bail de rénovation) si l'on veut éviter un décrochage du rythme de rénovation du parc locatif privé et une aggravation des difficultés d'accès au logement.

Les Pôles souhaitent savoir si un mécanisme de contrôle sera prévu afin de vérifier, le respect de la grille indicative des loyers par les bailleurs bénéficiaires d'une aide.

Ils s'interrogent également sur l'accès aux prêts des personnes âgées, alors que l'âge moyen des propriétaires bailleurs s'élève à 56 ans.

Enfin, la note soulève des questions sur l'effet de la réforme sur l'accès à la propriété en Wallonie, en particulier pour les ménages aux revenus modestes et plus généralement sur la dynamique du marché immobilier.

Parc locatif d'utilité publique

Bien que les logements d'utilité publique représentent une part non négligeable du parc immobilier résidentiel wallon, leurs spécificités sont peu abordées dans la note.

La rénovation de ces logements mérite pourtant une attention particulière. De nombreux logements nécessitent des travaux importants, tant en matière d'énergie que de salubrité. Comme dans le logement privé, les ménages qui y vivent n'ont aucune prise sur les décisions de rénovation, mais en subissent directement les conséquences. La réforme devra impérativement s'inscrire dans une vision globale, articulée avec les politiques du logement public.

En toute hypothèse, la Wallonie doit pouvoir dégager, les moyens financiers à la hauteur des objectifs qu'elle se fixe afin de leur permettre de procéder à l'ensemble des travaux requis, dans les délais projetés. Ceci passe par la mise en place par la Région d'un plan d'investissement structurel, pluriannuel et ambitieux selon une trajectoire de rénovation progressive du parc immobilier. Ces moyens financiers doivent être octroyés par le

biais d'une programmation pluriannuelle avec droit de tirage, laquelle présente des avantages majeurs notamment en termes de planification des rénovations. Le programme de financement devrait à tout le moins inclure un mécanisme d'adaptation à la hausse, conformément à l'évolution des coûts de la construction .

Logements d'utilité publique gérés par les SLSP

Pour les Pôles, il est nécessaire d'effectuer une analyse approfondie des conséquences socio-économiques de la mise en œuvre de la rénovation énergétique des bâtiments résidentiels existants sur le marché locatif, et en particulier sur les logements publics gérés par les sociétés de logement de service public (SLSP).

Les Pôles attirent également l'attention sur la question du financement de la rénovation énergétique des logements pris en gestion par les SLSP.

Ils rappellent que la prise en gestion de logements pour le compte de tiers figure parmi les missions des SLSP, tout en soulignant que cette activité constitue le cœur de mission des AIS, qui jouent un rôle central dans la mobilisation du parc locatif privé à des fins sociales.

Les SLSP, les AIS et les APL peuvent depuis longtemps gérer des logements privés ou publics, dont des logements appartenant aux communes et CPAS. Il importe de maintenir cette possibilité pour les différents opérateurs immobiliers (AIS, APL, SLSP), et de tenir compte des réalités de terrain déjà bien ancrées dans ce contexte pour renforcer l'articulation, la coordination et la complémentarité des différents opérateurs du logement en tenant compte de leurs spécificités (comme la capacité des SLSP à mener des rénovations sur de grandes opérations), à fortiori dans le cadre de la mise en place de coopérations/collaborations variées au sein des nouveaux pôles locaux de logement.

Dans une perspective de cohérence des politiques publiques et afin de favoriser l'augmentation de l'offre de logements accessibles et énergétiquement performants, il apparaît important de mobiliser l'ensemble des acteurs du logement, chacun intervenant dans le respect de ses missions, afin de contribuer à l'atteinte de ces objectifs.

Au vu de l'ampleur de la tâche et des enjeux tant en termes de rénovation que d'augmentation de la part du logement d'utilité publique dans le parc résidentiel wallon, les Pôles estiment que la Région ne doit se priver d'aucune force vive.

Afin de garantir la cohérence de l'action publique et d'éviter les chevauchements de missions pour un parc de logements privés socialisables limité, toute extension de la mission de prise en gestion de logements pour compte de tiers aux autres opérateurs ne peut être envisagée que de manière exceptionnelle et strictement encadrée, dans le respect d'une égalité de règles, de contraintes et de contrôles, et en veillant à renforcer chaque opérateur dans son cœur de mission.

Logements d'utilité publique gérés par les autres opérateurs d'utilité publique (AIS, APL, CPAS, Communes)

Les opérateurs de prise en gestion devraient être renforcés pour pouvoir répondre aux besoins des propriétaires bailleurs qui devront rénover. Ils doivent être soutenus (sur le plan administratif, juridique, technique et financier) par la Région pour leur permettre d'avoir la capacité de rencontrer les objectifs et les ambitions régionales au bénéfice de leurs publics cibles.

Le développement d'une action publique par la mobilisation du parc inoccupé et la création de logements d'utilité publique est également indispensable pour contrebalancer une potentielle contraction de l'offre. Les Pôles plaident également pour des mesures de régulation des loyers et de renforcement de la protection des locataires.

Dans l'objectif de simplification administrative, il serait nécessaire de faciliter l'articulation des aides aux particuliers et celles prévues pour les personnes morales (p.ex.: projet combinant UREBA, Rénopack/Rénoprêt et aides aux propriétaires solidaires du FLW sur une même opération). Il s'agit par exemple de permettre l'introduction d'un seul dossier auprès d'une seule administration notamment lorsqu'une partie des logements vont être cédés en gestion à une AIS ou une APL.

Cette harmonisation permettrait de limiter la charge administrative des porteurs de projets et des administrations qui doivent chacune vérifier leurs propres conditions en termes des règles de cumul des aides. Elle favoriserait le développement de projets innovants tels que des communautés d'énergie ou des projets de logements en Community Land Trust associant location à visée sociale et accession à la propriété.

Le futur régime doit tenir compte des réalités des propriétaires bailleurs travaillant avec les AIS, au risque de les voir se retirer du dispositif. En effet, ceux-ci disposent de moyens financiers limités et ne peuvent ni augmenter les loyers ni profiter directement des économies d'énergie, ce qui rend un système basé principalement sur les prêts difficilement accessibles.

Les Pôles plaident pour un régime spécifique, incluant des subventions renforcées cumulables avec les prêts, une déduction fiscale pour les frais d'audit et de certification non couverts, et une hausse des moyens du FLW. Ils plaident aussi pour plus de flexibilité dans les délais et des dérogations en cas de contraintes techniques ou de copropriétés complexes. L'accompagnement doit être renforcé par un appui technique spécialisé pour les bailleurs solidaires. Enfin, des incitants fiscaux forts (réductions des droits d'enregistrement et de succession, exonération de TVA sur les travaux de rénovation énergétique, déductibilité prolongée de 9 à 15 ans) sont indispensables pour maintenir l'engagement des bailleurs. Sans un régime adapté, l'offre de logements sociaux et abordables risque de diminuer.

Enfin, les Pôles estiment qu'un fonds spécifique d'ampleur dédié à l'amélioration de la PEB des logements publics appartenant aux communes et aux CPAS (notamment les logements de transit et d'insertion) doit impérativement être envisagé.

Conseil et accompagnement

La note d'orientation mentionne que le dispositif de conseil et d'accompagnement s'appuiera sur l'existant et clarifiera les rôles des acteurs. Les Pôles partagent pleinement l'objectif de simplification, tout en souhaitant attirer l'attention sur les spécificités liées à l'accompagnement des publics, en particulier les plus précaires. Pour les Pôles, il est essentiel de prévoir un accompagnement structuré des ménages, le plus en amont possible et tout au long du processus, avec une intervention financière spécifique dans le coût de cet accompagnement, en renforçant les acteurs existants et en s'appuyant sur des initiatives pilotes telles que RENO+, qui développe un accompagnement complet de niveau 3 (« all in »). Il convient de renforcer l'articulation de l'ensemble des acteurs existants, notamment en partageant les outils mis à disposition, en envisageant une communication transparente pouvant être facilement relayée aux citoyens, en instituant un régime de soutien pérenne et stable dans le temps. Il faudra également être attentif au fait que l'accompagnement complet de niveau 3 soit opérationnel suffisamment rapidement pour contribuer pleinement aux objectifs de rénovation.

De façon complémentaire aux trois niveaux identifiés en matière d'accompagnement, il est indispensable de développer des approches proactives de rencontre (« aller-vers ») pour amener l'information et la proposition de service directement vers les publics ciblés. Les acteurs de l'accompagnement doivent avoir pour mission d'effectuer ces démarches proactives vers les ménages concernés pour proposer les solutions intégrées notamment lors de moments charnières (ventes, apparition d'un logement dans le recensement des logements inoccupés, ...).

La structuration et la pérennisation de l'accompagnement doit également pouvoir s'adresser aux associations de promotion du logement en tant qu'opérateurs immobiliers d'utilité publique.

L'agrément des dispositifs d'accompagnement doit assurer une garantie d'impartialité, viser l'intérêt général mais aussi répondre à l'enjeu de l'asymétrie d'information entre les parties contractantes. Il est dès lors essentiel de mettre en place un système d'agrément exigeant et contrôlé afin de garantir la qualité, l'indépendance, la transparence et la neutralité des services rendus aux ménages.

Dans ce cadre, les Pôles insistent sur la nécessité de valoriser le rôle d'information de première ligne des communes, en tant qu'acteurs les plus proches citoyens, en particulier au travers de l'action de leurs conseillers spécifiques (conseillers en énergie, écopasseurs, coordinateurs POLLEC et tuteurs énergie) et des divers dispositifs mis en place par les communes à l'intention de leurs citoyens (guichets de première ligne, actions de leurs PST et leurs PAEDC, canaux de sensibilisation, plateforme de rénovation énergétique, primes communales complémentaires, ...).

Enfin, la note propose d'utiliser les différents outils d'accompagnement pour créer, dès le premier contact, un dossier unique de rénovation qui listerait l'ensemble des interactions du citoyen avec les autorités wallonnes ou locales et avec les acteurs de l'écosystème de la rénovation énergétique. Il importe dès lors que les communes et CPAS aient accès au dossier unique de rénovation.

Par ailleurs, les Pôles se demandent si ce « dossier unique de rénovation » ne pourrait pas être intégré dans le passeport bâtiment puisqu'il rassemble l'ensemble des données administratives et techniques relatives à un bâtiment, accompagnera le bâtiment pendant toute sa durée de vie, et permettra, lors de changement de propriété, de garder une trace de l'évolution du bâtiment et des améliorations qu'il a subies.

Politiques connexes en soutien à la rénovation énergétique

Urbanisme

Les Pôles rappellent la nécessaire cohabitation de différentes politiques (polices administratives) visant à favoriser le cadre de vie et le bien vivre ensemble. Cela implique de la concertation et une projection du type de rénovation souhaitable par quartier en fonction de ses caractéristiques urbanistiques et de la qualité architecturale des bâtiments qui s'y trouvent.

Logement

Les Pôles estiment qu'il faut veiller à l'articulation du régime global avec les politiques en matière de salubrité et de lutte contre les logements inoccupés. La politique de lutte contre les logements inoccupés représente une double opportunité du point de vue de la rénovation énergétique : l'inoccupation permet d'envisager des travaux sans impacts sur de potentiels occupants. La mobilisation de ce stock en parallèle de la mise en place du régime global peut contribuer à stabiliser l'offre qui autrement risque de se contracter du fait de la réticence des propriétaires à rénover ou de l'interdiction de location qui pourrait peser sur des logements non conformes à des normes PEB. La mobilisation du parc de logements inoccupés peut également être une occasion pour renforcer la socialisation du bâti privé et pour anticiper les besoins de relogement (temporaire) en cas de rénovation du parc occupé. A cet égard, il est à souligner qu'un avis (LOG.22.05.AV) a été rédigé par le Pôle Logement concernant la problématique des logements inoccupés.

Formation

Les Pôles rappellent la nécessité de former des travailleurs qualifiés aux techniques de la rénovation énergétique et à l'installation des nouveaux systèmes de chauffage et de climatisation, et à l'éco-construction. La création d'emplois durables et de qualité dans le secteur de la construction est indispensable pour faire face aux défis de la rénovation énergétique du bâti wallon.

Economie

Les Pôles soulignent l'urgence de soutenir l'industrialisation de la rénovation (solutions modulaires) pour réduire les coûts unitaires. Ils rappellent que la commande publique est un levier important qui doit servir de moteur pour normaliser des pratiques innovantes (économie circulaire, matériaux bas carbone, matériaux biosourcés, recyclés et réutilisés) et soutenir les filières locales. Ils regrettent qu'elle soit actuellement largement sous-utilisée.

Par ailleurs, vu les tensions géopolitiques autour des chaînes d'approvisionnement en matériaux de construction, le chantier de rénovation énergétique des bâtiments ne peut être pensé en dehors de la stratégie Circular Wallonia, ni des enjeux liés à l'électrification croissante des usages (mobilité électrique, pompes à chaleur, ...).

L'ensemble du dispositif doit être créateur d'emplois durables et de qualité non seulement dans le secteur de la construction mais tout au long de la chaîne de valeur. Il doit s'inscrire dans un projet de résilience de l'économie régionale.

Anticipation de la fin du régime transitoire

Dans le cadre de la phase transitoire du régime de primes, prévue jusqu'au 30/09/2026, il est indispensable de disposer rapidement de clarifications ainsi que d'une visibilité maximale sur les critères du futur régime et sur les règles de transition. Il convient notamment de préciser dans quelles conditions les travaux déjà entamés ou planifiés avant cette échéance pourront encore bénéficier du régime actuel, y compris, le cas échéant, via le mécanisme propre de la SWCS lorsque le financement a été validé avant la réforme.

Une campagne d'information devrait être menée prochainement afin que les citoyens puissent envisager la rénovation énergétique de leur logement en connaissance de cause.
