

**AVIS**

LOG.21.07.AV

---

**Projet d'arrêté du Gouvernement wallon instaurant un régime d'aides accordées pour la réalisation d'investissements économiseurs d'énergie et de rénovation d'un logement**

Avis adopté le 02/09/2021

## DONNEES INTRODUCTIVES

*Demandeur :* M. Christophe Collignon, Ministre wallon du Logement, des Pouvoirs locaux et de la Ville

*Date de réception de la demande :* 26/07/2021

*Délai de remise d'avis :* 45 jours

*Préparation de l'avis :* Le projet d'arrêté a été présenté par Mmes Carol Pisula du Cabinet Henry et Charlotte Bernard du Cabinet Collignon devant les Pôles Energie et Logement le 19 août 2021. Ce dernier s'est réuni en visioconférence le 31 août 2021.  
L'avis a ensuite été validé électroniquement le 2 septembre 2021

*Description du projet :* Le Gouvernement wallon a approuvé le 8 juillet 2021, en première lecture, le projet d'arrêté. Il constitue une mesure-phare du Plan de relance pour la Wallonie portée conjointement par les Ministres Henry et Collignon pour un budget de 89 millions euros (68 pour les travaux économiseurs d'énergie et 21 pour les travaux de salubrité) pour la période 2021-2024.

Ce nouveau mécanisme d'aide simplifiée est complémentaire au système de prime habitation et comprend les éléments suivants :

- l'octroi des primes aux personnes physiques possédant un droit réel sur le logement et aux associations de copropriétaires (pour certains aspects) ;
- l'absence d'un audit logement pour l'isolation du toit et les travaux dont le montant est inférieur à 3.000 euros (individuellement) ;
- une majoration des primes octroyées aux ménages en fonction de catégorie de revenus ;
- l'octroi de primes aux investissements réalisés dans les logements de plus de 15 ans, situés en Wallonie ;
- la liste des travaux économiseurs d'énergie ou de salubrité éligibles (toiture, investissements de moins de 3000 euros).

Il s'inscrit pleinement dans la Stratégie européenne *Building renovation Wave* mise en place dans le cadre du *Green Deal européen* et visant à augmenter le taux de rénovation de 1 à 3 % par an.

## AVIS

### *Considérations générales*

Le Pôle Logement accueille favorablement le projet d'arrêté pour les raisons suivantes :

- Il est adapté aux ménages à faibles revenus, les plus impactés par les coûts du logement et plus spécifiquement ceux des prix des charges locatives.
- La simplification proposée devra permettre d'encourager les demandeurs à aller au bout de leurs démarches, ce qui, à terme, garantira une accélération du marché de la rénovation et constitue un effet de levier pour l'économie wallonne.
- La mise en place du nouveau régime devrait permettre l'amélioration de la PEB en accord avec les objectifs en matière de climat et d'énergie européens et wallons repris dans la stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme du bâtiment.
- Le projet s'applique à un plus grand nombre de postes de travaux, et plus seulement aux postes liés à la toiture et ou à l'électricité, ce qui est une bonne chose.

Le Pôle relève toutefois que le projet d'arrêté a été élaboré de manière autonome des outils actuels avec lesquels il coexistera. Il recommande une harmonisation entre les critères du système proposé et ceux des aides existantes octroyées par le FWL et la SWCS.

Le Pôle insiste dès lors sur le fait que ce régime de prime simplifiée doit rester un régime « d'exception » ; l'essentiel des aides à la rénovation devant être octroyée via le système des primes habitation (qui requiert un audit et s'inscrit dans la logique feuille de route vers une rénovation profonde). Néanmoins, il souligne que les aides simplifiées peuvent être une approche simplifiée pour les ménages précaires qui auront plus de difficultés à accéder aux primes habitation (démarches administratives, engagement de travaux lourds...).

Le projet d'arrêté propose des travaux en lien avec les anciennes primes et prescrit des régimes différents, l'un avec un avis ex ante d'un tiers (l'estimateur), l'autre avec une série de prescriptions techniques à justifier à contrôler ex post. Il semble que le texte prévoit en outre des incompatibilités entre les régimes en son article 30 §1<sup>er</sup> alinéa 2. Autrement dit, cela signifie-t-il qu'un citoyen qui entreprend des travaux de salubrité ne pourra pas bénéficier des primes simplifiées pour améliorer les performances énergétiques de son logement ou qu'il doit attendre deux ans ?

L'expérience montre en outre la porosité des mécanismes. En effet, il n'est pas rare qu'une personne entreprenne une rénovation d'ampleur dans son bâtiment et ne fasse réaliser qu'une partie par entreprise, laissant par exemple l'installation électrique à réaliser sans recourir à un professionnel et dont le coût des matériaux reste limité. Cette personne entrerait donc dans le régime classique des primes avec le concours d'un auditeur logement mais devrait en outre demander le passage d'un estimateur pour bénéficier de la prime simplifiée pour l'installation électrique.

A ce stade, le recours aux prêts à taux zéro offerts par la SWCS et le FWL ne sont pas compatibles avec ce nouveau mécanisme de primes là où le mécanisme actuel est inclus et permet un préfinancement total des primes pour les clients. La volonté exprimée lors de la présentation du projet d'arrêté par les deux cabinets étant de lier les incitants entre eux, le Pôle regrette que la démarche ne fut pas entamée dès la conception du projet pour profiter des apprentissages de la précédente réforme. Articuler les contraintes du métier de prêteur avec l'octroi de subsides requiert quelque prudence pour garantir lisibilité et simplicité du système pour les bénéficiaires sans perdre de vue l'objectif d'efficience de l'utilisation des moyens publics. Le Pôle demande d'aligner dans les meilleurs délais les règles en matière de prêts à taux zéro octroyés par la SWCS et le FLW avec ce nouveau régime de primes simplifiées.

Par ailleurs, le Pôle s'étonne que les critères techniques pour l'isolation du toit ne soient pas identiques à ceux prévus par le régime actuel de primes, les montants forfaitaires non plus.

Sans remettre en cause l'intérêt de l'audit pour faciliter des rénovations profondes et efficaces et pour éviter les effets lock in, il attire toutefois l'attention sur la problématique de la prise en charge du coût de l'audit logement (de 850 euros ou davantage) dans le cadre des travaux dont la facture dépasse 3.000 euros. Même si l'audit fait l'objet d'une prime permettant de couvrir partiellement son coût, le client doit avancer la somme totale à l'auditeur afin que celui-ci le valide. C'est un frein important à la mise en œuvre de celui-ci pour les personnes à faible revenus qui, souvent, préfèrent perdre le bénéfice de primes en se contentant de prêts à 0% sans primes, voire limitent les postes de travaux, voire abandonnent.

Enfin, en ce qui concerne les catégories de revenus, le Pôle estime qu'un plafond, voire sa suppression, devrait être fixé pour la catégorie 5. Un mécanisme devra être mis en place pour éviter les effets d'aubaine.

### ***Considérations particulières***

Selon l'article 3 du projet d'arrêté, les investissements visés aux articles 6, 8 et 26 ne doivent pas obligatoirement être réalisés par un entrepreneur inscrit à la Banque carrefour des entreprises :

- L'article 6 vise les travaux d'isolation thermique d'une toiture. Le Pôle estime qu'ils peuvent aisément être réalisés par un particulier en main d'œuvre personnelle sous réserve de la mise à disposition par la Wallonie des informations requises pour une mise en œuvre correcte et pérenne dans le temps.
- Concernant les travaux visés à l'article 8, le Pôle s'interroge sur les problématiques de stabilité et de sécurité publique liées aux travaux d'appropriation des charpentes, à la reconstruction/démolition des souches... qui seraient réalisés par un particulier non initié.
- L'article 26 vise les investissements relatifs à la rénovation d'un logement pour mettre fin à un manquement de salubrité. Le Pôle estime, pour des questions de sécurité, que les travaux liés à l'installation de gaz effectués par les particuliers et réceptionnés par un organisme agréé, que le coût lié à cette réception devrait être ajouté à la prime. Les travaux liés à la stabilité des murs ainsi que le remplacement de support (gitage, hourdis...) peuvent aussi comporter du danger en cas de malfaçon mais doit rester accessible pour les particuliers avec un accompagnement si nécessaire.

Le Pôle comprend la volonté d'autoriser la réalisation de certains travaux par le demandeur afin de réduire les coûts et par conséquent d'élargir les possibilités d'accessibilité aux régimes de primes simplifiées dont le montant des travaux est limité à 3000 euros. Néanmoins, il s'interroge sur la pertinence de cette limite à 3000 euros eu égard au besoin de rendre les logements salubres sans empêcher le recours à un professionnel lorsque les travaux nécessaires le requièrent.

La possibilité de réalisation des travaux par le demandeur peut être un facteur d'accélération mais peut conduire au risque de développement d'une économie parallèle du fait de la création d'une demande nouvelle grâce à l'injection d'argent public. Il s'agit de prévoir des balises claires afin de prévenir ce risque au maximum.

Par ailleurs, afin de lutter contre le manque de main d'œuvre face à l'ampleur des chantiers à venir, des programmes de formations doivent être rapidement organisés et renforcés à l'intention du secteur de la construction intégrant, en particulier, les nouvelles technologies vertes et l'économie circulaire.

Le Pôle se réjouit de l'intégration des associations de copropriétaires dans le champ d'application des primes (article 5 §4) tant le parc de copropriétés est vétuste. Le besoin est substantiel même s'il reste très complexe à objectiver.

Toutefois, alors que lorsque le demandeur est une personne physique, l'on parle exclusivement de logement, il ne semble pas évident d'être aussi affirmatif s'agissant des copropriétés.

L'article 30 §2 prévoit une attestation sur l'honneur confirmant que le logement a plus de quinze ans. Aucune référence aux copropriétés n'est indiquée sauf concernant la décision de l'assemblée générale relative à la réalisation des travaux.

Les copropriétés mixtes (dont des lots ne sont pas des logements) sont-elles visées par le dispositif ? Le cas échéant suivant quelles modalités ? L'âge minimum de quinze ans concerne la construction ou la constitution de la copropriété ? Enfin, les travaux doivent-ils obligatoirement concerner les parties individuelles lorsque le demandeur occupant un appartement en copropriété est une personne physique ? En effet, il n'est pas rare que la copropriété ne trouve pas d'accord pour faire réaliser des travaux et que les copropriétaires, individuellement fassent entreprendre la partie qui les concerne (menuiseries extérieures...).

Le Pôle demande également de clarifier les parties du bâtiment bénéficiaires des primes simplifiées.

L'article 7 §1 3° prévoit que les travaux d'isolation intègrent les débordements de toiture nécessaires à une éventuelle isolation par l'extérieure des façades. Le Pôle estime qu'il convient de s'assurer, via concertation avec l'Administration régionale de l'aménagement du territoire, que cette possibilité puisse se concrétiser sans induire une complexification des procédures (nécessité d'obtenir un permis d'urbanisme).

A l'article 7 §3, le Pôle relève qu'un montant majoré est prévu pour une isolation réalisée au moyen d'un isolant biosourcé. Il propose de majorer également la prime pour l'utilisation de matériaux issus de l'économie circulaire ou pour des matériaux ayant une plus longue durée de vie. Le Pôle attire l'attention sur l'augmentation constante des prix des matériaux qui à terme nécessitera une adaptation du montant de la prime.

L'article 16 indique que la prime est octroyée pour le placement d'un minimum de cinq vannes thermostatiques sur des émetteurs de chaleur. Le Pôle regrette que cette disposition exclut de facto les logements de petite taille (studios...).

Le Pôle estime que certains travaux peuvent nécessiter l'avis préalable d'un professionnel (certificateur PEB, architecte, ingénieur de stabilité et/ou de techniques spéciales...). Il demande que ces missions intellectuelles liées aux travaux subsidiés soient soutenues financièrement et qu'elles soient soumises à un taux de TVA de 6%.

Enfin, le Pôle demande d'inclure le placement des poêles à pellets dans les investissements économiseurs d'énergie sous réserve qu'ils soient placés par un professionnel. Dès que la certification des installateurs et des équipements sera mise en place, il conviendrait également de prévoir des primes au bénéfice de ces installations dans le cadre du régime des primes 'habitation'. Sur ce poste bien précis, et compte tenu de l'investissement recommandé pour les poêles à pellets (sécurisation et tubage), le Pôle recommande une majoration de la prime.

-----