



AVANT-PROJET DE DECRET DU 20.07.2023 RELATIF A LA MISE EN PLACE D'EXIGENCES MINIMALES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES DU BATI RESIDENTIEL EN VUE D'ATTEINDRE LA NEUTRALITE CARBONE DU BATI EN 2050 ET LE PROJET D'ARRETE PORTANT EXECUTION DUDIT DECRET PREMIERES LECTURES

AVIS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'UVCW

SYNTHESE

- L'avant-projet de décret et le projet d'arrêté visent à mettre en œuvre une partie de la mesure 381 du Plan Air Climat Energie (PACE) au travers de la **mise en place d'un calendrier d'exigences minimales de rénovations énergétiques** des unités résidentielles en vue d'atteindre la neutralité carbone du bâti wallon à l'horizon 2050.
- Les mesures envisagées par les projets de textes entraîneront des **conséquences importantes sur le secteur du logement tant public que privé** et risquent de générer de la **tension sur le marché locatif**, ainsi que **des inoccupations** (ce qui ne ferait qu'amplifier la situation de pénurie de logements que l'on connaît déjà actuellement).
- Il est nécessaire d'effectuer une **analyse approfondie des conséquences socio-économiques** que présente la mise en œuvre d'un tel dispositif sur le marché locatif et en particulier sur les logements d'utilité publique gérés par les sociétés de logement de service public (SLSP).
En effet, certains propriétaires privés ne pouvant se conformer en temps utiles aux exigences minimales ne seront plus en mesure de mettre ou de laisser leur logement en location. La raréfaction de l'offre de logements sur le marché locatif privé entrainera **l'augmentation des loyers** des logements encore disponibles. L'accès de plus en plus limité à la location d'un logement privé abordable **augmentera drastiquement le nombre de ménages en attente d'un logement d'utilité publique**. Par ailleurs, les propriétaires privés pourraient également recourir à la mise en gestion de leur logement auprès d'une AIS plutôt que de le vendre. Le cas échéant, **le rôle des AIS et des SLSP officiant en tant qu'AIS risque d'être amplifié**. Il importe que la Wallonie prenne la mesure de cette évolution et soutienne financièrement ces acteurs du logement à la hauteur des enjeux.
- La mise en œuvre du dispositif en projet requiert également comme préalable la mise en place de **moyens suffisants dévolus à la construction massive de logements publics**.
- La rénovation du parc immobilier des SLSP selon les textes en projet nécessite impérativement 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.

- En parallèle, 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 prévu également.
- Outre, les problématiques liées aux logements d'utilité publique, il est nécessaire d'évaluer l'impact de ces mesures pour les propriétaires privés, de mettre en place des **campagnes d'information** et de **sensibilisation des citoyens** et de **renforcer les mesures d'accompagnement à la rénovation énergétique** tant en termes de moyens humains que financiers, en particulier pour les propriétaires précarisés.
- Par ailleurs, au vu de l'impact futur du label de certificat PEB sur les travaux de mises en conformité à entreprendre, il est nécessaire de **renforcer la fiabilité du certificat et d'harmoniser les méthodes de certification** pour les bâtiments neufs et existants, et ce en concertation avec le secteur. Nous nous interrogeons sur l'applicabilité de cette mesure, notamment en termes de **disponibilités de certificateurs et d'auditeurs** pour assumer ce surcroît de charge de travail.
- L'UVCW plaide pour une **trajectoire d'amélioration progressive de la performance énergétique** moyenne du parc immobilier qui ne tiendrait pas compte des rotations locatives/achat/succession mais qui permettrait de **privilégier des rénovations globales** par bâtiment au fur et à mesure, le dispositif actuel étant particulièrement inadapté aux immeubles à appartements et aux logements groupés (comment procéder lors d'un changement de locataire dans un immeuble de logements, faut-il laisser la cellule vide en attendant qu'une rénovation globale du bâtiment soit entreprise ?). De plus, la méthodologie envisagée avec des renforcements de labels successifs impose la rénovation énergétique des bâtiments les moins performants et cible/stigmatise certaines catégories de propriétaires qui ne disposent pas forcément des moyens pour mettre leur logement aux normes, d'autant plus que les dispositifs d'accompagnement et les soutiens financiers ne sont pas suffisants à l'heure actuelle.
- **L'amélioration de la performance moyenne du parc** nous semble être une piste à privilégier en fixant une trajectoire de rénovation énergétique globale d'un pourcentage des bâtiments non conformes vers l'objectif 2050 qui serait rénové annuellement (ou tous les x ans) plutôt que d'effectuer des rénovations partielles et ponctuelles sur la quasi-totalité du parc pour atteindre les labels requis au fil du temps.

En conclusion, il est nécessaire de **composer avec les réalités du bâti et d'entreprendre des rénovations globales et/ou des opérations de massification de la rénovation**, plutôt que d'agir au compte-goutte en ordre dispersé. Cette massification/globalisation devrait permettre des **économies d'échelle** en réduisant les coûts connexes aux travaux de rénovation à proprement parler (installation de chantier, manutention, échafaudage, suivi des travaux, ...), d'éviter les effets lock-in ainsi que de limiter la durée des désagréments subis par les occupants.

A. CADRE

L'avant-projet de décret et le projet d'arrêté visent à mettre en œuvre une partie de la mesure 381 du Plan Air Climat Energie (PACE) au travers de la mise en place d'un calendrier d'exigences minimales de rénovations énergétiques des unités résidentielles en vue d'atteindre la neutralité carbone du bâti wallon à l'horizon 2050.

B. PRESENTATION DE L'AVANT-PROJET DE DECRET ET DU PROJET D'AGW

L'**avant-projet de Décret** prévoit que toute unité résidentielle dispose d'un certificat PEB en cours de validité à partir du 1^{er} janvier 2028 et vise à mettre en place des obligations de rénovation avec des niveaux de performance minimale à atteindre phasés dans le temps :

- à dater du 1^{er} juillet 2026, toute unité résidentielle atteint, dans les 5 ans après la réalisation d'un changement de propriété, une classe énergétique minimale selon les modalités et un calendrier fixés par le Gouvernement ;
- à dater du 1^{er} juillet 2031, toute unité résidentielle dispose d'une classe énergétique minimale selon un calendrier fixé par le Gouvernement ;
- toute unité résidentielle concernée par un bail d'habitation prenant effet à partir du 1^{er} janvier 2027 dispose d'une classe énergétique minimale selon un calendrier fixé par le Gouvernement.

En outre, le fait de ne pas disposer d'un certificat PEB lorsque cela est requis et/ou de ne pas respecter les exigences de classes minimales énergétiques fixées par le Gouvernement est sanctionné d'une amende administrative.

Enfin, le Gouvernement peut déterminer, pour des raisons techniques, économiques, fonctionnelles, urbanistiques, patrimoniales ou de salubrité, les cas pour lesquels il est impossible de respecter les exigences de classes énergétiques minimales.

Le **projet d'AGW** précise que :

- l'atteinte de la classe énergétique minimale est attestée par la mise à jour du certificat PEB du bien concerné ;
- à dater du 1^{er} juillet 2026, toute unité résidentielle de logement atteint dans les 5 ans après la réalisation d'un changement de propriété une classe énergétique D au minimum ;
- l'unité résidentielle de logement concernée par une première mise en location et visée par un contrat de bail prenant effet à partir du 1^{er} janvier 2025 dispose d'un certificat PEB de classe énergétique F au minimum.

Il fixe également les montants des amendes :

- 1000 € lorsque l'on ne dispose pas d'un certificat PEB lorsque cela est requis,
- 7000 € lorsque les classes minimales à atteindre fixées par l'AGW ne sont pas atteintes. Cette sanction n'exonère pas le propriétaire du bien à se mettre en conformité.

Enfin, il précise d'une part les moyens pour faire valoir une impossibilité technique, fonctionnelle ou de salubrité (cf. à démontrer dans un rapport d'audit et sous réserve d'approbation de l'impossibilité par l'administration régionale) et d'autre part le moyen pour considérer une exception d'ordre économique (cf. lorsque le prix global pour répondre à l'exigence minimale de PEB à atteindre est démesuré par rapport au prix moyen du marché pour une rénovation de même envergure).

La **note au Gouvernement wallon** qui accompagne l'avant-projet de décret reprend les calendriers de normes minimales (voir annexe) requises à la fois pour les biens mis en location pour la première fois à partir du 1^{er} janvier 2025, pour les biens déjà en location et pour lesquels il y a changement de locataire à partir du 1^{er} janvier 2027, pour les bâtiments pour lesquels il y a un changement de propriété à partir du 1^{er} juillet 2026 et pour les propriétaires occupants à partir du 1^{er} juillet 2031 tels qu'adoptés par le PACE.

La note au Gouvernement indique également qu'il deviendra essentiel de s'assurer de la parfaite qualité des certificats et, qu'à l'avenir, un système de contrôle plus important des certificateurs devra être mis en place, ce contrôle pourrait être sous-traité.

Enfin, elle souligne que l'accompagnement humain des ménages devra être étendu, à cette fin, le Gouvernement a chargé l'ACER de poursuivre l'étude et la préparation de la mise en place d'un SIARE (Service Intégré d'Accompagnement à la Rénovation Energétique) à l'échelle régionale.

C. COMMENTAIRES GENERAUX DES TEXTES

De manière générale, nous saluons la volonté du Gouvernement de mettre en place un dispositif qui ambitionne la rénovation massive du logement en Wallonie en vue de contribuer à l'objectif de neutralité carbone à l'horizon 2050.

Néanmoins, nous nous inquiétons de la mise en place d'un calendrier de rénovation énergétique alors que les moyens pour s'assurer de la parfaite qualité des certificats PEB ne sont pas mis en place, que les services d'accompagnement des ménages sont insuffisants, que l'information et la sensibilisation des publics visés par ces obligations à venir est très limitée voire inexistante, que les délais pour obtenir des prêts à taux zéro et les primes sont conséquents, et qu'ils risquent encore de s'allonger avec la mise en œuvre du présent Décret.

De plus, il nous semble prématuré de calquer les **niveaux de performances minimales** à atteindre sur l'échéancier du PACE, alors que les objectifs, etc. **devront être ajustés compte tenu de la directive PEB 4cast qui devrait être publiée dans les prochains mois.**

Il serait dommageable pour le secteur du logement de voir les intentions portées par ces projets de textes complètement revues dans un avenir plus ou moins proche lors de la transposition de la future Directive européenne PEB qui pourrait envisager une tout autre approche.

Il nous semblerait plus opportun dans un premier temps de veiller à accélérer la rénovation énergétique du parc immobilier en mettant en place des campagnes d'information et de sensibilisation des citoyens mais aussi de l'ensemble des acteurs du secteur du logement public et privé, mais aussi de promouvoir et renforcer les mesures d'accompagnement à la rénovation énergétique tant en termes de moyens humains que financiers.

Concernant l'accompagnement du public et le développement du SIARE, l'UVCW rappelle que les communes et CPAS, en tant qu'acteurs de proximité, jouent déjà ce rôle, en particulier au travers de l'action des conseillers en énergie et des tuteurs énergie.

Vu la plus-value sociétale apportée par ceux-ci, l'UVCW plaide pour que chaque commune et CPAS puissent bénéficier d'une aide au financement de ces conseillers spécifiques.

Par ailleurs, nous nous interrogeons sur l'applicabilité du décret dans les immeubles à appartements ainsi que dans les logements mitoyens. Comment procéder lors d'un changement de locataire dans un immeuble de logements, faut-il laisser la cellule vide en attendant qu'une rénovation globale du bâtiment soit entreprise ? Cette mesure risque de générer de la tension sur le marché locatif, ainsi que des inoccupations au sein des logements publics et privés ce qui ne ferait qu'amplifier la situation de pénurie que l'on connaît déjà actuellement. Pour toutes ces raisons, il ne nous apparaît **pas opportun de lier les obligations de rénovation énergétique à des évènements tels que le changement de locataire**, l'achat, la succession, etc.

Nous nous inquiétons également pour les propriétaires de passoires énergétiques vivant dans la précarité ou ne disposant pas de moyens financiers suffisants qui pourraient être amenés à se séparer de leur logement faute de moyens pour couvrir les travaux nécessaires en vue de le rendre conforme au niveau d'exigences minimales de PEB à atteindre, ce qui risque de mettre en péril le peu de stabilité acquise au travers de la propriété de leur logement.

Les CPAS risquent de voir accroître l'accompagnement des ménages qui ne seraient plus en mesure de conserver leurs biens, ne trouveraient plus de biens à loyer abordable ou qui simplement ne trouveraient plus à se loger en raison de la potentielle diminution de logements aux « normes » disponibles.

Enfin, un accompagnement des citoyens occupants des logements (publics et privés) dont la performance énergétique a été améliorée doit être également envisagé en vue de les maintenir salubres et confortables. Il est essentiel que la Wallonie mette en place des campagnes de sensibilisation en vue de rappeler la nécessité de maintenir fonctionnels les dispositifs de ventilation, de limiter l'ouverture des fenêtres par temps froid, de gérer la potentielle surchauffe via des moyens passifs (fermeture de volet, sur-ventilation nocturne, etc.).

D. Commentaires spécifiques

- Avant-projet de Décret

L'article 1^{er}, 1° se réfère à l'unité résidentielle telle que définie à l'article 2, 5° du décret du 28 novembre 2013, or, c'est l'article 2, 4° du Décret PEB qui définit l'unité résidentielle.

L'unité PEB résidentielle y est définie comme étant « *l'unité PEB destinée au logement individuel ou collectif occupé de manière permanente ou temporaire* ». A notre connaissance, il n'existe pas à l'heure actuelle de méthode de certification pour les logements collectifs (cf. maison de repos, prisons, internat, ...), sont-ils dès lors exclus du champ d'application ?

L'article 2 impose que toute unité résidentielle dispose d'un certificat PEB en cours de validité au 1^{er} janvier 2028 ? Nous nous interrogeons sur l'applicabilité de cette mesure, notamment en termes de disponibilités de certificateur pour assumer ce surcroît de charge de travail.

De plus, cette disposition implique que des bâtiments de classe A++, 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 renouveler leur 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. Cette imposition est-elle justifiée (la Région dispose déjà des données de ces bâtiments) et proportionnée (imposer le renouvellement du certificat de bâtiments déjà performants non modifiés sans élément déclencheur comme la mise en vente ou en location) alors que l'objectif poursuivi est d'initier la rénovation des unités PEB des classes les plus énergivores (progressivement de G à D) d'ici à 2036 ?

Il en est de même pour des bâtiments existants qui disposent déjà d'un certificat produit lors d'une vente ou d'une location et dont la validité serait échue, **quel est l'intérêt de les recertifier s'il n'y a pas eu de travaux réalisés depuis l'établissement du certificat ?**

Au vu de l'impact futur du label de certificat PEB sur les travaux de mises en conformité à entreprendre, nous tenons à rappeler la **nécessité de renforcer la fiabilité du certificat et d'harmoniser les méthodes de certification pour les bâtiments neufs et existants**. La révision de la méthode de calcul de la certification doit intervenir en concertation avec le secteur.

Par ailleurs, l'article 2 indique que, dans la limite des crédits disponibles, le Gouvernement **peut** mettre en place un incitant financier pour la réalisation de l'obligation de certification. Il nous apparaît indispensable qu'un **soutien financier soit mis en place pour l'établissement du certificat**, à tout le moins à destination du public précarisé et des propriétaires publics (SLSP, communes et CPAS).

L'article 8 précise que le Gouvernement peut déterminer des exceptions pour des raisons techniques, économiques, fonctionnelles, urbanistiques, patrimoniales ou de salubrité. Il nous apparaît essentiel que ces exceptions soient effectives dès l'entrée en vigueur de l'arrêté et qu'elles soient adaptées aux réalités rencontrées sur le terrain (façade avant située à front de voirie, largeur de trottoir insuffisante, hauteur sous-plafond limitée, surface des espaces réduite, ombrage important, surcoût disproportionné, etc.).

- **Projet d'arrêté**

L'article 4 fixe le montant des amendes en cas d'absence de certificat valide alors qu'il est requis et en cas non-respect des normes minimales de performance énergétique. Nous nous interrogeons sur l'absence de procédure pour l'application de ces amendes, ne faudrait-il pas prévoir dans un premier temps un avertissement du contrevenant avec un délai de mise en conformité ? De plus, qui contrôlera que les obligations de rénovation sont remplies ? Il importe que **l'Administration régionale soit en charge de ces contrôles et sanctions et qu'ils ne soient pas externalisés.**

L'article 5 précise que l'impossibilité technique, fonctionnelle ou de salubrité doit être démontrée dans le rapport d'audit (sous réserve d'approbation de l'impossibilité par l'Administration). Cela signifie-t-il qu'outre l'obligation de disposer d'un certificat valide, il sera également nécessaire de détenir un audit ? Y a-t-il suffisamment d'auditeurs disponibles sur le marché ? De plus, sachant que, selon les conditions des primes habitation, les travaux doivent être réalisés dans les 7 ans à partir de la date d'enregistrement du rapport d'audit, cela signifie-t-il que les audits devront être actualisés au fil du temps d'ici 2050 ? Pourquoi ne pas envisager une période de validité plus importante ?

Par ailleurs, nous tenons à rappeler que la rénovation énergétique de bâtiments ne peut être envisagée sans tenir compte des contraintes spécifiques liées aux bâtiments existants. En effet, dans le cas de travaux de rénovation avec isolation par l'extérieur, il n'est pas toujours possible – pour des raisons techniques (cf. passage de câbles de distribution électrique ou de télécommunication, console d'éclairage public, etc.) ou d'espace disponible limité ou d'alignement, etc. – de placer une épaisseur d'isolant suffisante pour respecter l'exigence U_{max} en vigueur à l'heure actuelle.

Lorsque l'isolation par l'extérieur n'est pas envisageable (notamment pour des questions esthétiques, techniques ou d'alignement), le demandeur pourrait choisir de recourir à l'isolation par l'intérieur. Dans ce cas, pour réduire le risque potentiel de désordre dans les maçonneries existantes ainsi qu'au niveau des raccords avec les murs de refend, les planchers, ..., il pourrait être techniquement nécessaire de placer une épaisseur d'isolation thermique limitée ne répondant pas à l'exigence U_{max} en vigueur actuellement.

En outre, en présence de locaux d'habitation existants dont la superficie utilisable est tout juste conforme aux critères minimaux de salubrité, la pose d'isolant thermique par l'intérieur avec l'épaisseur requise pour respecter l'exigence U_{max} en vigueur va réduire l'espace habitable et pourrait conduire à un non-respect des critères minimaux de salubrité ; la possibilité de placer une épaisseur d'isolant limitée devrait également pouvoir être envisagée.

Or, à l'heure actuelle, il est impossible de déroger aux valeurs U_{max} en vigueur qui sont identiques pour les rénovations et les nouvelles constructions. De plus, le respect des exigences PEB est **lié à la seule réalisation des travaux et non à la nécessité d'obtenir un permis.** Si la configuration des lieux, l'environnement de la paroi ou les possibilités techniques ne permettent pas de placer une épaisseur d'isolant suffisante pour respecter la valeur U_{max} en vigueur, le demandeur doit alors choisir de ne pas isoler du tout afin de ne pas s'exposer à des amendes pour infraction PEB.

Pour toutes ces raisons, il nous 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 « ce qu'il est possible de mettre en œuvre » lorsque les circonstances l'exigent. Sachant que ce sont les premiers centimètres d'isolant qui sont les plus efficaces, une épaisseur moindre engendrera, malgré tout, des effets bénéfiques sur la performance énergétique du bâtiment. L'UVCW a déjà fait part de cette problématique à la Région wallonne à différentes reprises depuis 2014, mais sans avancée jusqu'à présent.

L'article 5 2° traite de l'exception économique qui peut être considérée lorsque le prix global pour répondre à l'exigence minimale de performance énergétique à atteindre est démesuré par rapport au prix moyen du marché pour une rénovation de même envergure. Nous nous interrogeons sur l'applicabilité de cette mesure ? En pratique, comment ces coûts seront-ils évalués, et par qui ? De plus, ne faudrait-il pas également prendre en considération les capacités financières du ménage voire prévoir une prise en charge totale de la rénovation énergétique, y compris pécuniaire pour les plus précarisés ?

Enfin, les exceptions urbanistiques et patrimoniales ne sont tout simplement pas abordées dans le projet d'AGW. Nous demandons que l'ensemble des exceptions envisagées par l'article 8 du Décret soit détaillées dans l'AGW et rendues applicables en pratique en simplifiant au maximum les procédures.

- **Note au Gouvernement**

Au-delà des délais du calendrier du PACE qui nous apparaissent irréalistes sans mesures d'accompagnement spécifiques tant en termes de moyens humains que financiers (voir supra), nous nous inquiétons que la sous-traitance du contrôle des certificateurs soit envisagée alors qu'il nous apparaît essentiel que ce **contrôle reste aux mains de l'Administration régionale en vue de maintenir toute l'impartialité requise et d'éviter tout risque de conflit d'intérêts.**

E. Commentaires spécifiques au logement public

Outre les remarques générales précitées et qui concernent aussi le logement public, des particularités propres à ce dernier nous semblent importantes à relever.

- **Nécessité d'une analyse d'impact socio-économique préalable**

De manière générale, nous insistons sur la nécessité d'effectuer une analyse approfondie des conséquences que présente la mise en œuvre d'un tel dispositif sur les logements d'utilité publique gérés par les sociétés de logement de service public (SLSP). En effet, certains propriétaires privés ne pouvant se conformer en temps utiles aux exigences minimales ne seront plus en mesure de mettre ou de laisser leur logement en location. La raréfaction de l'offre de logements sur le marché locatif privé entraînera l'augmentation des loyers des logements encore disponibles. L'accès de plus en plus limité à la location d'un logement privé abordable augmentera drastiquement le nombre de ménages en attente d'un logement d'utilité publique. A ce jour, la note au Gouvernement ne permettant pas de répondre à cette inquiétude et ne témoignant pas de recherches effectuées en la matière, la mise en œuvre d'un tel dispositif requiert notamment comme préalable la mise en place de moyens suffisants pour la construction massive de logements publics. Nous estimons à ce stade qu'un fonds de construction de logement public devrait être alimenté, à destination des SLSP, de manière annuelle pour des montants avoisinant les 400 M€ par an sur une période de 20 ans pour faire face au besoin en logements à loyer modéré que pourrait générer cette mesure.

Par ailleurs, les propriétaires privés pourraient également recourir à la mise en gestion de leur logement auprès d'une AIS plutôt que de le vendre. Le cas échéant, le rôle des AIS et des SLSP officiant en tant qu'AIS risque d'être amplifié. Il importe que la Wallonie prenne la mesure de cette évolution et soutienne financièrement ces acteurs du logement à la hauteur des enjeux.

- **Financement**

Pour rappel, les recettes actuelles des SLSP se limitent au financement régional et au loyer social calculé conformément à la réglementation régionale.

D'après une étude réalisée en 2021 par l'Union des Villes et Communes de Wallonie, les frais de gestion, d'entretien courant et de rénovations lourdes ne peuvent être compensés par les recettes actuellement perçues par les SLSP. Pour les nouveaux logements, le déficit moyen s'élève jusqu'à 343 euros par mois et par logement (3 chambres, coût de 180 000 euros). Le modèle actuel n'est donc pas viable sur le long terme. Il conduit à freiner les investissements nécessaires pour la maintenance du parc de logement public, lesquels reposent principalement sur le dégagement sporadique de moyens régionaux (PEI, PIVert, ...). Il emporte également un risque de diminution de l'offre en logements (vente de logements trop onéreux à rénover ou pour équilibrer les finances de la SLSP).

La rénovation du parc immobilier des SLSP selon le dispositif en projet nécessite impérativement 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. Le plan de rénovation en cours actuellement présente déjà bon nombre de limites.

En 2020, l'ambition du Plan de rénovation comme annoncé était d'assurer la salubrité, la sécurité et la performance énergétique de 25.000 logements appartenant aux sociétés de logement de service public (SLSP). Malgré les différentes mesures prises par le Gouvernement wallon, il apparaît que la mise en œuvre du Plan RENO a des impacts pour les SLSP au niveau financier qui dépasse largement les plans initiaux.

En effet, l'augmentation des subventions et des coûts maxima autorisés ainsi que la réduction de 22 % des logements à rénover ne suffisent actuellement plus à prendre en compte l'évolution des coûts. En raison de la saturation actuelle du marché, les sociétés peinent de plus en plus à obtenir des offres acceptables de la part des soumissionnaires, et ce malgré de longs mois de négociations. Les prix ainsi obtenus demeurent nettement supérieurs aux budgets y dévolus. La non-indexation des budgets contribue également au déséquilibre financier manifeste de ces opérations. Pour faire face à cette situation et procéder à la rénovation des 78 % incompressibles de logements, les sociétés n'ont d'autres choix que de contracter des emprunts complémentaires dont le surcoût par rapport au budget initial est estimé actuellement à 15 %. Les avances spéciales consenties au prix du marché aggravent également l'endettement des SLSP et ne peuvent apporter une solution pérenne. Pour ces raisons, nous rappelons que notre association plaide pour le refinancement du plan de rénovation actuel.

Afin de parvenir aux objectifs visés d'ici 2050, des enseignements doivent être tirés du passé. La mise en place d'une politique régionale ambitieuse et transversale est primordiale. En effet, la pérennité de l'équilibre financier des sociétés de logement passe avant tout par la mise en place d'un financement structurel d'ampleur, privilégiant une vision sur le long terme. 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. Ce droit de tirage doit être modalisé selon la catégorie de label énergétique de manière à favoriser la rénovation prioritaire des logements F et G. Enfin, 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.

Aujourd'hui, le parc immobilier appartenant aux SLSP est composé de 101.780 logements. 16.845 d'entre eux ont fait l'objet de rénovation via les programmes de financement précédents (PIVERT 1 et 2 et axe 2 du plan d'investissement 2012-2014-2019). Sur les 84.935 logements qui demeurent à rénover, 10.000 sont labellisés A+/A/B, 20.000 sont pris en compte dans le plan de rénovation en cours (selon lequel un objectif label B est visé d'ici 2030) et 55.000 (dont 32.000 labellisés F/G) doivent encore être rénovés. A tout le moins, 2 milliards d'euros seraient nécessaires pour prendre en charge la rénovation des logements les moins performants énergétiquement. A titre d'exemple, si l'objectif est qu'à partir du 1^{er} janvier 2027, les 23.000 logements labellisés G passent au label B,

cela nécessite la mise en place d'un budget annuel de 460 millions d'euros assorti d'un mécanisme d'indexation à l'évolution des coûts de la rénovation.

Par ailleurs, notre association rappelle que la réforme du calcul du loyer social, telle que revendiquée par le secteur, devrait permettre d'y intégrer des critères énergétiques. Dans le respect de la situation sociale du locataire, un loyer différencié devrait pouvoir être demandé pour la location des logements énergétiquement plus performants. Cette réforme du loyer devrait également permettre aux SLSP de bénéficier, à tout le moins en partie, des économies d'énergie générées par la rénovation visant l'amélioration de la performance énergétique de ses bâtiments et de les réinjecter dans le développement de projets de construction et de rénovation de logements publics.

Enfin, en parallèle, 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 prévu également.

F. Conclusions et pistes de solutions

Nous plaillons pour une **trajectoire d'amélioration progressive de la performance énergétique** moyenne du parc immobilier qui ne tiendrait pas compte des rotations locatives/achat/succession mais qui permettrait de privilégier des rénovations globales par bâtiment au fur et à mesure. De plus, la méthodologie envisagée avec des renforcements de labels successifs impose la rénovation énergétique des bâtiments les moins performants et cible/stigmatise certaines catégories de propriétaires qui ne disposent pas forcément des moyens pour mettre leur logement aux normes, d'autant plus que les dispositifs d'accompagnement et les soutiens financiers ne sont pas suffisants à l'heure actuelle.

L'amélioration de la performance moyenne du parc nous semble être une piste à privilégier en fixant une trajectoire de rénovation énergétique globale d'un pourcentage des bâtiments non conformes vers l'objectif 2050 qui serait rénové annuellement (ou tous les x ans) **plutôt que d'effectuer des rénovations partielles et ponctuelles sur la quasi-totalité du parc pour atteindre les labels requis au fil du temps.**

Il est nécessaire de composer avec les réalités du bâti et d'entreprendre **des rénovations globales et/ou des opérations de massification de la rénovation**, plutôt que d'agir au compte-goutte en ordre dispersé. Cette massification/globalisation devrait permettre des **économies d'échelle** en réduisant les coûts connexes aux travaux de rénovation à proprement parler (installation de chantier, manutention, échafaudage, suivi des travaux, etc.), d'éviter les effets lock-in ainsi que de limiter la durée des désagréments subis par les occupants.

GDU/VSA/12.12.23/cvd

Annexe : Calendrier des exigences minimales de performance énergétique

