

Rapport scientifique final

1^{er} mars 2016 – 30 juin 2019

 Service public de Wallonie	<p><u>Energ-Ethic</u></p> <p>ou</p> <p>Comment mobiliser les propriétaires-bailleurs pour une rénovation « énerg-éthique » (améliore l'efficience énergétique du logement sans pénaliser les locataires avec une trop forte augmentation des loyers) ?</p> <p> </p>	
Organisme financeur	Région wallonne – DGO4 Département de l’Énergie et du Bâtiment durable	
Projet de recherche d’intérêt général	Subvention recherche énergie 2015	
Unité de recherche	Université libre de Bruxelles (ULB) SBS-EM / Centre Emile Bernheim (CEB) Centre d’Etudes Economiques et Sociales de l’Environnement (CEESE)	
Auteurs	Sandrine Meyer (sameyer@ulb.ac.be) Anastasia Joukovsky (ajoukovs@ulb.ac.be) Avec la participation de Dr. Kevin Maréchal (kevin.marechal@ulb.ac.be) et Manon Bertha	
Date	Septembre 2019	

Table des matières

Table des matières.....	2
Listes des illustrations et tableaux.....	4
Lexique	5
Résumé public	6
Remerciements.....	9
Préambule	10
1 Introduction et contexte	11
2 Objectifs et résultats	14
3 Contenu du rapport.....	15
4 Méthodologie	16
4.1 Approche qualitative	16
4.1.1 Entretiens d'experts.....	16
4.1.2 Enquête qualitative exploratoire	17
4.1.3 Focus groups.....	18
4.2 Approches quantitatives.....	18
4.2.1 Analyses des données publiques	18
4.2.2 Analyse de bases de données spécifiques	19
4.2.3 Enquête en ligne auprès de copropriétaires	19
4.3 Approche participative	19
5 Tâches réalisées et principaux résultats.....	22
5.1 Tâche 1 - Etat de l'art.....	22
5.1.1 Split incentives.....	22
5.1.2 Précarité énergétique	23
5.2 Tâche 2 - Evaluation des mesures existantes en Région wallonne pour promouvoir la rénovation énergétique	24
5.3 Tâches 3 et 5 - Etudes de cas de mesures ou de projets pilotes inspirants (benchmark)	25
5.3.1 Encadrement des loyers.....	25
5.3.2 Accompagnement et financement – mécanisme du ' <i>Green Deal</i> '	26
5.3.3 Norme minimale d'efficience énergétique pour les logements (loués)	27
5.3.4 Accompagnement et offre intégrée de projet de rénovation de logements – ' <i>one-stop-shops</i> ' ou guichets uniques.....	28

5.4	Tâche 6 – Enquête qualitative auprès de bailleurs particuliers wallons.....	30
5.5	Tâches 4 et 9 – Collectes de données et analyses quantitative	32
5.5.1	Données quantitatives publiques sur le logement (locatif)	32
5.5.2	Analyse de la base de données de la BCE	32
5.5.3	Analyse des micro-données du Census 2011	33
6	Tâche 8 – Elaboration d'un policy mix	34
6.1	Contextualisation	34
6.2	Contenu du chapitre	34
6.3	Focus Groups.....	35
6.4	Eléments de réflexion autour du policy mix	35
6.4.1	Principaux résultats d'Energ-Ethic à prendre en considération	35
6.4.2	Discussion.....	38
6.4.2.1	Les incitants fiscaux et financiers.....	39
6.4.2.2	Norme minimale d'efficience énergétique.....	43
6.4.2.3	Nouveaux business models	45
6.4.2.3.1	Guichets uniques ('one-stop-shops')	45
6.4.2.3.2	Impact investing – logement 'énergéthique'.....	47
7	Valorisation et diffusion des résultats.....	49
8	Conclusion générale et perspectives.....	50
9	Bibliographie.....	52

Listes des illustrations et tableaux

ILLUSTRATION 1 : DIAGRAMME PERT DU PROJET ENERG-ETHIC	7
ILLUSTRATION 3 : EXTRAIT N°1 DE LA STRATÉGIE WALLONNE DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE À LONG TERME DES BÂTIMENTS (AVRIL 2017:110)	40
ILLUSTRATION 4 : EXTRAIT N°2 DE LA STRATÉGIE WALLONNE DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE À LONG TERME DES BÂTIMENTS (AVRIL 2017:110)	40
ILLUSTRATION 5 : EXTRAIT N°3 DE LA STRATÉGIE WALLONNE DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE À LONG TERME DES BÂTIMENTS (AVRIL 2017:110)	42
ILLUSTRATION 6 : EXTRAIT N°4 DE LA STRATÉGIE WALLONNE DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE À LONG TERME DES BÂTIMENTS (AVRIL 2017:110)	42
 TABLEAU 1 : LISTE DES ORGANISMES 'EXPERTS' INTERROGÉS.....	16
TABLEAU 2 : LISTE D'EXPERTS INTERROGÉS POUR CERNER LES CARACTÉRISTIQUES LOCALES DU MARCHÉ LOCATIF DE CHACUN DES 4 CENTRES URBAINS ÉTUDIÉS	17
TABLEAU 3 : LISTE DES ENTRETIENS D'EXPERTS RÉALISÉS POUR L'ANALYSE DES 'ONE-STOP-SHOPS' DE LA RÉNOVATION EN FRANCE....	17
TABLEAU 4 : LISTE DES ORGANISMES AYANT PARTICIPÉ AUX RÉUNIONS DU COMITÉ DE SUIVI DU PROJET	20
TABLEAU 5 : DATES DE TENUES DES RÉUNIONS DU COMITÉ DE SUIVI ET ÉVÉNEMENTS SPÉCIFIQUES ASSOCIÉS	20

Lexique

ACP	Association de Copropriétaire
<u>AIS</u>	Agence Immobilière Sociale
<u>APERe</u>	Association de Promotion des Energies Renouvelables
<u>AWAC</u>	Agence wallonne de l'air et du climat
<u>BCE</u>	Banque Carrefour des Entreprises
<u>CEFIM</u>	Centre d'Etude et de Formation Immobilière
<u>CEHD</u>	Centre d'Etudes en Habitat Durable
CPAS	Centre Public d'Action Sociale
CPE	Contrat de performance énergétique
cPEB	Certificat de Performance Energétique des Bâtiments
ECS	Eau chaude sanitaire
ESCO	Energy Service Company
<u>FEDERIA</u>	Fédération des professionnels de l'immobilier en Wallonie et à Bruxelles
<u>FLW</u>	Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie
FRCE	Fonds de Réduction du Coût global de l'Energie
GES	Gaz à effet de serre
IIS	Institut Interfédéral de Statistique
<u>IWEPS</u>	Institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique
<u>RWADE</u>	Réseau wallon pour l'accès durable à l'énergie
<u>RWDH</u>	Rassemblement wallon pour le droit à l'habitat
SEM	Société d'Economie Mixte
SLA	Service Level Agreement
SLSP	Société de Logement de Service Public
<u>SNPC</u>	Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires
SPEE	Service Public intégré d'Efficacité Energétique
<u>SWCS</u>	Société Wallonne du Crédit Social
UWAIS	Union Wallonne des AIS

Résumé public

Objectif

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

Méthodologie

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

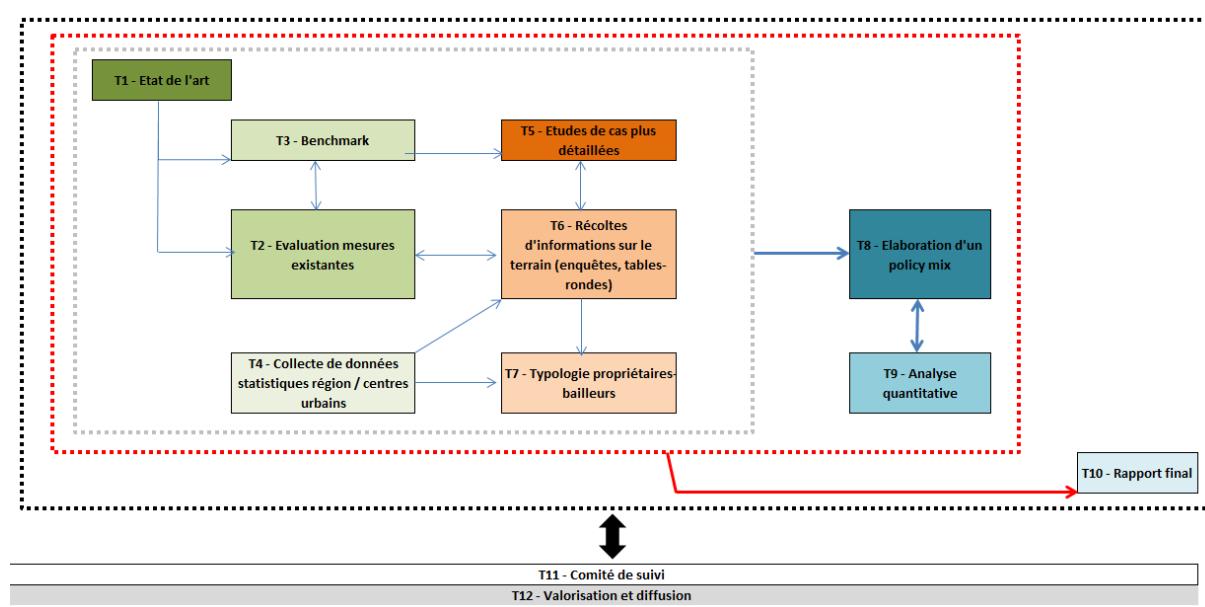
Les résultats du projet s'adressent donc à la fois aux décideurs politiques de différents niveaux de pouvoirs, aux propriétaires-bailleurs, aux locataires, aux entités impliquées dans la rénovation de logements et/ou dans la lutte contre la précarité énergétique.

Ils peuvent indirectement intéresser le secteur de la rénovation de logements étant donné qu'ils ont pour objectif de soutenir et inciter les propriétaires-bailleurs à effectuer des rénovations 'énergéthique' de leurs biens. L'analyse des dispositifs présentés et les éléments améliorant la compréhension du secteur locatif pourraient amener à l'élaboration de nouveaux services et mécanismes de soutien plus en adéquation avec les besoins réels du marché, au travers notamment de leur prise en considération lors du processus d'adaptation, en cours actuellement, de la [Stratégie wallonne à long terme pour la rénovation énergétique des bâtiments](#).

Déroulement de la recherche et résultats

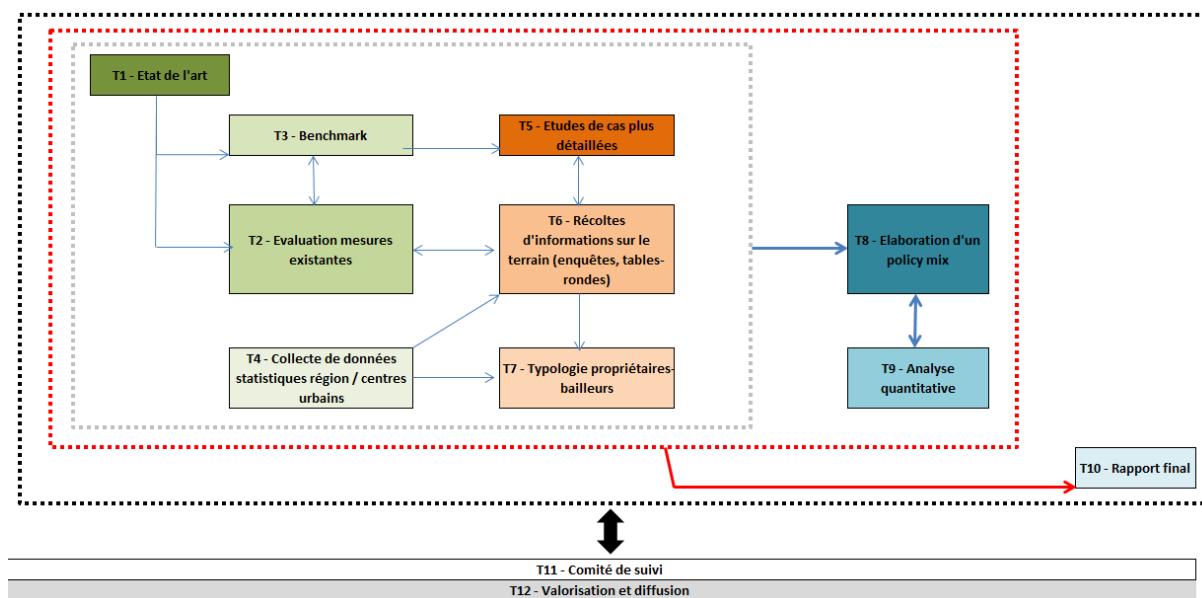
Le projet s'est déroulé sur une durée totale de 3,5 ans. Ayant fait l'objet d'une procédure de « go/no-go » annuelle, les tâches ont été agencées afin d'en tenir compte.

La première année (en vert sur l')



) s'est focalisée sur l'état de l'art en matière de '*split incentive*' concernant le logement et la rénovation énergétique, de précarité énergétique en Région wallonne en lien avec le logement et de l'analyse des mesures / incitants existants à la rénovation énergétique en Wallonie via le prisme du bailleur particulier (T1). Nous avons rassemblé de multiples sources de données publiques afin de mettre en perspective les enjeux climatiques et énergétiques wallons liés au secteur locatif privé, avec une attention particulière portée aux quatre grands centres urbains (T4). Une série d'entretiens qualitatifs avec des experts du secteur a également été réalisée (T3/T4/T11) afin de sonder 1- leurs opinions, priorités, contraintes ou inquiétudes par rapport à la situation en région wallonne, 2- leurs pistes potentielles de solution pour inciter les bailleurs privés à la rénovation 'énergéthique' de leur(s) bien(s), 3- leur envie de participer au comité de suivi du projet. Enfin, nous avons identifié plusieurs études de cas intéressantes dans d'autres régions du pays, à l'étranger ou sous forme de projets pilotes en Wallonie pour illustrer ou alimenter la discussion sur les pistes de solution au '*split incentive*' à envisager en Wallonie.

Illustration 1 : Diagramme PERT du projet Energ-Ethic



La seconde année (en orange sur l'[Illustration 1](#)) a permis d'approfondir certaines études de cas (T5) et de réaliser plusieurs Policy Briefs sur le sujet afin d'alimenter la réflexion future lors de l'élaboration d'un policy mix (T8). Les sujets traités portaient sur l'encadrement des loyers, l'échec du '*Green Deal*', l'introduction d'une minimale d'efficience énergétique du logement et la mise sur pied de nouveaux interlocuteurs de type guichet unique intégré ('one-stop-shops') de la rénovation.

Le gros du travail de cette année a consisté à mettre sur pied d'une enquête qualitative exploratoire auprès de bailleurs particuliers wallons, à réaliser et retranscrire les entretiens et à analyser le contenu de ces entretiens (T6). L'étude bibliographique, couplée aux résultats de l'enquête qualitative, nous ont permis de caractériser les bailleurs particuliers et d'identifier certains profils plus spécifiques, ainsi que différents moments-clés propices à la rénovation énergétique des biens (T7). La sélection de la base de données utilisée pour l'analyse quantitative (T9) et particulièrement la demande d'accès aux micro-données ont également nécessité de nombreuses réunions, échanges de courriels pour préparer l'introduction du dossier administratif de demande.

Au cours de la troisième année (en bleu sur l'[Illustration 1](#)), nous avons pu à la fois analyser et traiter statistiquement les données de la base de données Open Data de la BCE concernant les enregistrements d'Associations de Copropriétaires (ACP), et les micro-données du Census 2011. Cela nous a permis de quantifier les immeubles de copropriétés enregistrés d'une part, et de caractériser les bailleurs et le parc locatif d'autre part.

Enfin, nous nous sommes basés sur l'ensemble des résultats du projet pour organiser trois 'focus groups' avec des acteurs de référence (administrations, représentants de bailleurs et gestionnaires de biens, représentants de locataires et intermédiaires de location). L'objectif était de collecter les opinions, d'identifier les contraintes et particularités régionales ou locales, ainsi que de souligner les divergences de vue ou compromis émergents à propos des différentes pistes de solution envisagées pour inciter les bailleurs particuliers à la rénovation 'énergéthique' de leur(s) bien(s).

L'ensemble des résultats ont été repris dans un rapport final qui détaille également les points d'attention et recommandations pour l'élaboration d'un 'policy mix'.

Par ailleurs, toutes les publications en lien avec le projet sont disponibles sur la page web suivante : <http://dev.ulb.ac.be/ceese/CEESE/fr/projet.php?menu=1&categorie=11&projet=145>.

Valorisation

Les résultats du projet Energ-Ethic ont fait l'objet de diverses valorisations en cours ou en fin de parcours. Ils ont notamment :

- servi de base à la rédaction de deux articles parus dans *Les Echos du Logement*,
- appuyé des projets de recherche parallèles tels que ACE Retrofit Liège ou BRUWATT sur la quantification des immeubles de copropriétés,
- nourri la réflexion menée par la European Climate Foundation à propos de l'introduction d'une norme minimale d'efficience énergétique du logement au niveau européen,
- alimenté les réflexions au cours de l'élaboration de la [Stratégie wallonne à long terme pour la rénovation énergétique des bâtiments](#) (2017) et, plus récemment, de son adaptation aux thématiques du '*split incentive*' et de la précarité énergétique pour le marché résidentiel.

Enfin et surtout, en collaboration avec le CEHD et l'IWEPS, le projet a participé à la création d'un groupe de travail dans la procédure de Service Level Agreement (SLA) de l'Institut Interfédéral de Statistique (IIS) et aux discussions pour suggérer de nouveaux traitements de données, de nouvelles variables et de nouveaux indicateurs qui pourront aider les pouvoirs publics : 1- à mieux comprendre le marché résidentiel, notamment le locatif privé, et ses évolutions, 2- à caractériser les propriétaires et régime de propriété tant des logements, que des bâtiments, 3- caractériser les immeubles en copropriété.

Remerciements

Nous remercions tout particulièrement la Région wallonne - DGO4 sans qui ce projet n'aurait jamais pu voir le jour, et particulièrement Laurence Polain pour son soutien indéfectible, ses précieuses suggestions et l'efficacité de son suivi du projet.

Grâce notamment à Bénédicte Delcourt et aux antennes locales du SNPC, nous avons eu l'occasion d'organiser notre appel à candidature pour la réalisation de nos entretiens qualitatifs auprès des bailleurs particuliers wallons (une aide indispensable à la bonne réussite de cette étape de la recherche !).

Un tout grand merci également aux bailleurs particuliers qui nous ont ouvert leur porte et accepté de nous dévoiler un pan de leur vie, montrant à quel point devenir bailleur fait souvent partie d'un projet de vie et ne s'arrête pas qu'à une réflexion purement économique.

Concernant l'analyse quantitative, rien n'aurait été possible sans les compétences et les éclairages précieux de Pieter Dewitte, en charge du Census au SPF Economie – DG Statistiques. La collaboration avec le CEHD et l'IWEPS à ce sujet a également été fructueuse puisqu'elle a contribué à la mise sur pied d'un groupe de réflexion sur l'amélioration des données disponibles sur le secteur du logement dans les prochaines éditions du Census (cf. SLA Census 2021 Logement), merci à eux. Une pensée particulière à notre collègue Anne-Laure Mathy de l'ULB qui nous a sorties d'affaire à de nombreuses reprises lors de nos prises de tête en matière de codage avec R Studio.

Merci aux membres du comité de coordination et du comité de suivi pour leurs suggestions, leurs relectures attentives et leur participation dynamique aux différentes réunions.

Merci enfin aux Espaces Wallonie Info de Namur et de Charleroi qui ont aimablement hébergés nos '*focus groups*'.

Préambule

Ce rapport ne reprend pas de manière détaillée l'ensemble des résultats produits par le projet Energ-Ethic. Il a pour objectif de servir de fil rouge au travers des nombreuses publications spécifiques, dédiées chacune à une tâche/sous-tâche (ex : enquête qualitative), à une analyse de cas ou une réflexion thématique particulière.

Chacune des publications du projet a été pensée et réalisée pour être :

- autonome tout en se raccrochant à ce fil conducteur du projet,
- suffisamment concise et
- délimitée dans le sujet abordé.

Nous n'abordons donc dans ce rapport que les messages clés ou points d'attention particuliers de chacune des tâches effectuées, en renvoyant le lecteur vers la publication adéquate pour plus de détails. Seul le '*policy mix*', objet final de ce projet, fait l'objet d'une discussion plus approfondie dans un chapitre spécifique.

1 Introduction et contexte

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

En ce qui concerne la Région wallonne, le **secteur des ménages** n'est certainement pas négligeable en matière de consommation d'énergie - **le logement représentait 24,3% de la consommation finale de la région en 2016¹** sans tenir compte de la consommation indirecte liée à la production de l'électricité consommée par les ménages **et 14% des émissions régionales de gaz à effet de serre (GES) en 2019²** - mais également en potentiels d'amélioration liés notamment à l'amélioration de l'efficience énergétique des logements.

Le parc résidentiel wallon (1.707.886 logements enregistrés au cadastre en 2018³) est effectivement particulièrement ancien (plus des ¾ du parc de bâtiments date d'avant 1981 et donc d'avant toute réglementation en matière d'efficacité énergétique). Or, vu le faible taux de renouvellement (nouvelles constructions et démolitions/reconstructions), ce parc sera encore bien présent d'ici 2050 et nécessitera d'importants investissements en rénovation de logements existants.

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

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

D'une part, les évolutions démographiques (accroissement du nombre de ménages⁴) et l'attrait grandissant de l'immobilier comme valeur-refuge pour les investisseurs induisent une tension à la hausse sur le marché de l'immobilier⁵, alors que les crises économique et bancaire limitent les moyens disponibles de nombreux ménages.

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

¹ [Bilan énergétique du secteur domestique et assimilé 2016 de la Wallonie – bilan provisoire 2017](#)

² Source [AWAC](#), chiffres 2019. Attention, le secteur résidentiel comme le tertiaire enregistrent également d'importantes émissions indirectes liées à la consommation d'électricité. Les 14% ne portent donc que sur les émissions de chauffage et éventuellement de production d'eau chaude sanitaire.

³ SPF Economie, Classes moyennes, PME et DGSIE – [statistiques cadastrales du nombre de bâtiments 1995-2018](#).

⁴ CEHD 2015:11-13.

⁵ Voir notamment page 42 de l'étude de l'IWEPS : Ghesquière, 2018.

énergétiques parfois lourdes à supporter pour certains ménages⁶, surtout en l'absence de rénovation du bâti.

La combinaison de ces phénomènes se concentre particulièrement sur la frange la plus vulnérable de la société et se traduit notamment par un **basculement en précarité énergétique d'une part non-négligeable de ménages wallons** (à savoir potentiellement plus de 25% des ménages wallons sur base des résultats du dernier Baromètre de la Précarité Energétique⁷). L'étude préalable sur la précarité énergétique en Belgique⁸ montre que **la rénovation énergétique des logements est l'une des seules mesures durables (dans tous les sens du terme) capable d'enrayer le phénomène**, mais qu'un pan de la population, particulièrement sensible à la précarité énergétique, semble oublié par les mesures/incitants existants. Ce pan de la population concerne plus spécifiquement les **locataires et notamment ceux du marché locatif privé** pour les raisons suivantes :

- soit les mesures ne les concernent pas directement,
- soit elles ne sont pas vraiment capables de mobiliser les propriétaires-bailleurs entre autres parce que la problématique du '*split incentive*'⁹ n'est pas solutionnée,
- soit elles ne prévoient pas une protection des locataires contre un risque de gentrification, soit la rénovation porte plus sur la salubrité générale du logement que sur une amélioration sensible de son efficacité énergétique.

Or, **en moyenne 34% des ménages wallons sont locataires¹⁰, et la majorité l'est dans le parc locatif privé**. En outre, **les centres urbains concentrent traditionnellement une proportion plus importante de locataires**. Ce public est en général d'un niveau socio-économique plus faible que celui des propriétaires et cumule à cela la difficulté de motiver son propriétaire à une rénovation 'énergéthique' alors que le marché est parfois tendu pour accéder à un logement 'correct' et 'abordable'.

Inciter et soutenir les rénovations 'énergéthique' des logements loués via un mix de mesures adéquates, éventuellement spécifiques, permettrait d'améliorer non seulement :

- **les performances du secteur du logement en termes de consommation d'énergie, d'émissions de CO₂ ou de polluants nocifs pour la santé (cf. émissions de NO_x dues au chauffage notamment dans les grands centres urbains) et**
- **de réduire, ou tout au moins stabiliser, la facture globale liée au logement d'un pan globalement plus fragile de la population ; mais également**

⁶ Les ménages plus vulnérables sur ce plan sont notamment les locataires, familles monoparentales, les isolés âgés (voir Coene & Meyer, 2019).

⁷ Le Baromètre est développé sur base des données SILC-EU. Voir Coene & Meyer S., 2019.

⁸ Huybrechs et al., 2011.

⁹ Le '*split incentive*' porte sur la divergence d'intérêt entre le propriétaire-bailleur et son locataire dans le cas d'une rénovation, notamment avec amélioration de l'efficience énergétique. Dans ce cas de figure, le propriétaire encouvre les frais d'investissement et ne 'reçoit' en échange qu'une 'hypothétique' plus-value sur la valeur de son bien, tandis que le locataire en bénéficie directement via une réduction de sa facture énergétique et l'amélioration du confort du logement.

¹⁰ Census 2011. La dernière Enquête sur la qualité du logement en Wallonie mentionne un taux de 33,3% de ménages locataires en Wallonie. (CEHD, 2014:66)

- **d'accroître le chiffre d'affaire du secteur de la rénovation énergétique qui est traditionnellement pourvoyeurs d'emplois locaux pour des travailleurs peu qualifiés¹¹.**

Par ailleurs, les **propriétaires-bailleurs ont eux aussi tout intérêt à réduire ou stabiliser le coût global lié au logement auprès de leurs locataires**. Outre la **plus-value du bien** liée à l'investissement¹², la rénovation 'énergétique' pourrait être un moyen de **s'assurer que la situation socio-économique des locataires ne se détériore pas plus à l'avenir et d'éviter les risques traditionnellement encourus aux niveaux des impayés ou de la rotation d'occupation / vacance locative**¹³.

¹¹ Meyer, 2013.

¹² Appelée notamment la « valeur verte ». Voir notamment le rapport français à ce sujet : [Notaires de France](#), 2017.

¹³ Notre entretien téléphonique du 09/05/18 avec Laurent Gayral, directeur technique et financier du dispositif 'one-stop-shops' SPEE Picardie Energie Pass en France, confirme l'argument majeur de l'évitement de tels risques pour promouvoir la rénovation énergétique auprès des propriétaires principalement sur les marchés immobiliers 'détendus' (à savoir où l'offre dépasse souvent la demande), ou du risque de décote de leur bien. Au contraire, des marchés plus tendus seront plus réceptifs à la « valeur verte » (propos confirmés par Raphaël Claustre Mowat, directeur de la SEM Energies Posit'If, lors d'un entretien téléphonique réalisé le 25/04/18).

2 Objectifs et résultats

Le projet s'est intéressé non seulement aux **outils et mécanismes de soutien et d'incitation à la rénovation des logements par les propriétaires-bailleurs** (comment dépasser l'éternel obstacle du '*split incentive*') en Wallonie mais aussi à **mieux connaître le marché locatif privé** tant sur le plan quantitatif (ex : nombre de logements, régimes de propriétés, etc.), que sur le plan qualitatif (ex : motivations et profils de bailleurs particuliers).

Etant donné la spécificité du logement social géré par une SLSP, cet aspect du marché locatif n'a pas été traité.

Une attention particulière a été portée aux quatre principaux centres urbains wallons (Liège, Charleroi, Namur et Mons) puisqu'ils concentrent une partie importante du parc locatif ainsi que des ménages précarisés¹⁴.

Le site web du projet (<http://dev.ulb.ac.be/ceese/CEESE/fr/projet.php?menu=1&categorie=11&projet=145>) reprend l'ensemble des résultats produits, à savoir :

- la **dizaine de Policy Briefs et comptes-rendus** synthétisant et discutant des points spécifiques liés pour l'essentiel à l'état des lieux (T1), aux études de cas détaillées (T5) ou à la synthèse des rapports de recherche;
- les **rapports de recherche** concernant notamment l'analyse des aides et incitants à la rénovation énergétique sous le prisme du bailleur particulier ([rapport scientifique n°1](#), chapitre 6 p49), [l'analyse qualitative](#) exploratoire auprès de bailleurs particuliers wallons, les analyses quantitatives des [données 'ACP' de la BCE](#) ou des [micro-données du Census 2011](#), [l'analyse de contenu des trois focus groups](#) organisés dans le cadre de l'élaboration d'un '*policy mix*';
- les **publications spécifiques du projet et articles de 'vulgarisation'**,
- les **présentations et la documentation fournies par les invités extérieurs** aux comités de suivi du projet,
- la **synthèse** du workshop organisé par la European Climate Foundation sur l'introduction d'une norme minimale d'efficience énergétique des logements au niveau européen, auquel nous avons eu l'occasion de participer.

¹⁴ Les familles monoparentales et les isolés, ainsi que les locataires sont des ménages considérés comme plus vulnérables à la précarité énergétique et sont proportionnellement plus présents dans les grands centres urbains. (voir la [Policy Brief n°2](#))

3 Contenu du rapport

Après un petit aperçu sur les méthodologies mobilisées au cours de ce projet, la suite de ce document reprendra de manière synthétique les principaux éléments de réflexion et résultats du projet pour chacune des tâches envisagées. Les liens vers les publications adéquates seront mentionnés afin que le lecteur puisse y retrouver le détail des travaux et réflexions menés sur le sujet.

En ce qui concerne plus spécifiquement le '*policy mix*', qui constitue le point final de cette recherche, il fera l'objet d'un chapitre dédié et plus approfondi.

Nous terminerons enfin avec quelques conclusions, perspectives et pistes de valorisation des résultats de ce projet.

4 Méthodologie

Outre les méthodes classiques d'analyse bibliographique (ex : articles scientifiques, rapports de recherche, rapports statistiques officiels, etc.) et d'analyse de documents de sources variées (sites internet comme Energy-Cities, publications officielles ou du monde associatif, etc.), le projet a combiné des **approches qualitative, quantitative et participative**, afin d'obtenir des éclairages variés sur le marché résidentiel locatif en Région wallonne, les bailleurs particuliers (essentiellement) et les pistes de réflexion sur les solutions envisageables pour inciter ces derniers à la rénovation 'énergéthique' de leur(s) bien(s).

4.1 Approche qualitative

Cette approche a été déclinée de trois manières différentes dans le projet : entretiens d'experts, enquête qualitative exploratoire auprès de bailleurs particuliers wallons et organisation de focus groups autour des mesures à envisager dans un 'policy mix' destiné à encourager les bailleurs privés à la rénovation 'énergéthique' de leur(s) bien(s).

4.1.1 Entretiens d'experts

La première année, douze entretiens en face-à-face avec des experts du secteur du logement en Wallonie ont été programmés avec une grille d'entretien commune sur comment ils envisageaient le secteur locatif dans la région, la qualité du logement, la problématique du '*split incentive*' entre bailleurs et locataires et les pistes de solutions qu'ils trouvaient intéressantes, etc.

Les entretiens ont fait chacun l'objet d'un compte-rendu non public qui nous a servi de document de travail pour alimenter nos réflexions.

Tableau 1 : Liste des organismes 'experts' interrogés

N°	Organisme	Date entretien
1	CEHD	04/05/2016
2	RWADE	25/05/2016
3	SNPC	19/05/2016
4	RWDH	31/05/2016
5	IWEPS	01/06/2016
6	UWAIS	27/06/2016
7	FEDERIA-ABSA / CEFIM	06/07/2016
8	IDD	12/07/2016
9	Conseil Supérieur du Logement de Wallonie	21/09/2016
10	SWCS	28/09/2016
11	FLW (division prêts aux particuliers et mise en gestion locative)	30/09/2016
12	Inclusio	19/10/2016

Pour préparer l'enquête qualitative exploratoire auprès des bailleurs particuliers wallons de la seconde année, trois entretiens en face-à-face ont été menés auprès des AIS des grands centres urbains (Liège,

Namur et Mons)¹⁵, quatre autres au niveau des antennes locales du SNPC dans ces grands centres urbains et enfin deux auprès d'agences immobilières actives dans ces centres urbains.

Ici aussi les comptes-rendus des entretiens sont restés confidentiels et nous ont servi de documents de travail interne.

Tableau 2 : Liste d'experts interrogés pour cerner les caractéristiques locales du marché locatif de chacun des 4 centres urbains étudiés

N°	Organisme	Date entretien
1	ADK Immo	09/05/17
2	AIS Liège Logement	06/06/17
3	SNPC - Liège	06/06/17
4	AIS Mons Logement	20/06/17
5	SNPC - Mons	20/06/17
6	AIS Gestion-Logement Namur	19/07/17
7	SNPC - Namur	10/08/17
8	SNPC - Charleroi	06/10/17

Enfin, pour enrichir notre connaissance et nos réflexions à propos des 'one-stop-shops' de la rénovation énergétique tels que développés en France selon diverses modalités, nous avons organisé un workshop avec l'ancien directeur d'un de ces organismes au cours d'un comité de suivi du projet Energ-Ethic (21/06/17) et menés deux entretiens téléphoniques avec les représentants de deux autres de ces organismes.

Tableau 3 : Liste des entretiens d'experts réalisés pour l'analyse des 'one-stop-shops' de la rénovation en France

N°	Personne	Organisme	Type de contact	Date
1	Faivres Jacques (ancien directeur)	Coopérative SAVECOM	workshop	21/06/17
2	Claustre Mowat Raphaël (directeur)	SEM Energies Posit'If	entretien téléphonique	25/04/18
3	Gayral Laurent (responsable financement et marchés)	SPEE Picardie Energie Pass	entretien téléphonique	09/05/18

4.1.2 Enquête qualitative exploratoire

Un point particulier sera dédié à cette tâche que nous ne détaillerons pas trop à ce niveau.

N'ayant que très peu d'information sur les bailleurs particuliers wallons, leurs attentes, motivations, leur mode de gestion, leurs visions concernant la relation locative, la fixation du loyer ou les rénovations, nous avons menés, auprès de bailleurs wallons volontaires et suivant une grille d'entretien préétablie, une **vingtaine d'entretiens en face-à-face, de type 'compréhensif'**.

Les personnes interrogées ont été recrutées notamment via une annonce dans la newsletter du SNPC, via le comité de suivi du projet ou par 'effet boule de neige' (une personne interrogée menant à une autre sur base de certains critères).

Chaque entretien a duré 1h environ et s'est déroulé soit directement au domicile du bailleur, soit dans un lieu de son choix (lieu d'activité professionnelle ou lieu « neutre » comme une cafétéria).

¹⁵ Le quatrième (Charleroi) n'a jamais donné suite à notre demande d'entrevue.

Chacun d'entre eux a été anonymisé et intégralement retranscrit. L'analyse de contenu thématique a été appliquée à l'ensemble des entretiens retranscrits à l'aide notamment d'un logiciel de 'mind-mapping'.

➔ Publications de référence :

- Joukovsky A. & Meyer S., 2018. [Enquête qualitative auprès de bailleurs particuliers en Wallonie](#). Rapport de recherche du projet Energ-Ethic. ULB, 55 p.
- Joukovsky A. & Meyer S., 2018. [Bailleurs particuliers et rénovation \(énergétique\) – résultats d'une première enquête qualitative exploratoire en Wallonie](#). Policy Brief n°4 du projet Energ-Ethic. ULB, 22 p.

4.1.3 Focus groups

En fin de projet, trois focus groups (ou tables-rondes) ont été programmés avec des représentants soit de l'administration, soit des bailleurs / intermédiaires de bailleurs, soit des associations de défense de locataires / intermédiaires de location.

Il s'agissait dans chacun des groupes de passer en revue les solutions potentielles à intégrer dans le 'policy mix' et d'identifier les points de convergence ou de divergence, les obstacles ou au contraire les opportunités en lien avec cette solution.

Les trois focus groups ont fait chacun l'objet d'un compte-rendu synthétique (non public).

Un travail d'analyse transversale a ensuite été réalisé afin de mettre en évidence les convergences et divergences de point de vue entre les groupes de discussion (/groupes d'intérêt) en fonction de la thématique ou du mécanisme abordé(e).

➔ Publication de référence : Joukovsky A. & Meyer S., 2019. [Policy mix – synthèse des focus groups](#). Rapport de recherche du projet Energ-Ethic. ULB, 25 p.

4.2 Approches quantitatives

4.2.1 Analyses des données publiques

En premier lieu, nous avons mobilisé les **données et statistiques disponibles publiquement** sur le sujet du logement, de son impact climatique et énergétique, de certains de ses déterminants (ex : évolution démographiques de la population en nombre d'individus et de ménages, d'âge, etc.).

➔ Publication de référence : Meyer S. & Maréchal K., 2017. [Le marché résidentiel locatif en Région wallonne et dans ses 4 principaux centres urbains](#). Policy Brief n°3 du projet Energ-Ethic. ULB, 19p.

+ annexes :

- synthèse statistique [Liège](#)
- synthèse statistique [Charleroi](#)
- synthèse statistique [Namur](#)
- synthèse statistique [Mons](#)

4.2.2 Analyse de bases de données spécifiques

Vu le manque criant d'information plus détaillée sur le marché locatif résidentiel d'une part, et les immeubles en copropriété d'autre part, nous avons cherché des sources plus difficiles d'accès.

Nous avons identifié deux sources qui nous semblaient sous-exploitées :

- la **banque de données Open Data de la BCE en ce qui concerne les Associations de Copropriétaires (ACP)** qui pouvait nous donner un premier éclairage sur le nombre de copropriétés enregistrées en Wallonie et dans les quatre grands centres urbains en particulier ;

➔ Publications de référence :

- Meyer S., 2019. [Note informative – Extraction et exploitation des données ACP de la Banque Carrefour des Entreprises](#). Publication du projet Energ-Ethic. ULB, 8 p.
- Meyer S., 2019. [Open Data de la BCE et copropriétés - Synthèse des principaux résultats](#). Rapport de recherche du projet Energ-Ethic. ULB, 15 p.

- les **micro-données du Census 2011**, base de données issues d'une combinaison de bases de données administratives et qui a, pour la première fois en Belgique, permis de faire une base de données spécifiquement dédiée aux logements qui associe à la fois l'/les occupant(s), le logement, le bâtiment et le(s) propriétaire(s) du logement.

➔ Publication de référence : Meyer S. & Joukovsky A., 2019. [Census 2011 Logement - Synthèse des principaux résultats pour les 4 grands centres urbains wallons](#). Rapport de recherche du projet Energ-Ethic. ULB, 56 p. + annexe [Tableaux de synthèse des principaux résultats régionaux](#)

Les traitements de ces données sont restés relativement simples et de types descriptifs : analyses et comparaisons de fréquences, création de variables et d'indicateurs, etc.

4.2.3 Enquête en ligne auprès de copropriétaires

Enfin, en collaboration avec Bruxelles-Environnement et le SNPC, une enquête internet auprès des propriétaires, bruxellois essentiellement, possédant au moins un bien dans un immeuble en copropriété a été organisée autour de la thématique de la rénovation (énergétique) et des freins/craintes/besoins de support exprimés par les copropriétaires. Environ 500 questionnaires ont été remplis au printemps 2019 mais les résultats de l'enquête n'ont pas encore été publiés et nous n'en ferons donc pas état dans ce rapport.

4.3 Approche participative

Enfin, pour assurer un dialogue permanent avec les acteurs-clés de divers horizons, intéressés et impliqués dans la thématique de la rénovation énerg(-éth)ique, un **comité de suivi du projet a été mis sur pied**.

Tableau 4 : Liste des organismes ayant participé aux réunions du comité de suivi du projet

N°	Organisme
1	Centre d'Etudes en Habitat Durable (CEHD)
2	Administration de la Région wallonne DGO4 – division énergie et bâtiment durable
3	Administration de la Région wallonne DGO4 – division logement
4	Administration de la Région wallonne DGO4 – division financement de l'efficacité énergétique des bâtiments
5	FEDERIA-ABSA / CEFIM
6	Inclusio
7	Institut Wallon de l'Evaluation, de la Prospective et de la Statistique (IWEPS)
8	Fonds du Logement de Wallonie (FLW)
9	Fondation Roi Baudouin
10	Représentant cabinet du ministre de tutelle
11	Réseau wallon pour l'accès durable à l'énergie (RWADE)
12	Rassemblement wallon pour le droit à l'habitat (RWDH)
13	Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires (SNPC)
14	Société Wallonne du Crédit Social (SWCS)
15	Union Wallonne des Agences Immobilières Sociales (UWAIS)

Ce comité a poursuivi différents objectifs, tels que:

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

Tableau 5 : Dates de tenues des réunions du comité de suivi et événements spécifiques associés

N°	Date de réunion	Invités/événement spécifique
1	28/10/2016	-
2	02/05/2017	-
3	11/12/2017	Coopérative Brique de Terre – discussion autour des activités de l' 'Impact Investment ¹⁶ ' dans les logements 'énergétiques'
4	21/06/2018	SAVECOM (F) et APRe – workshop autour des 'one-stop-shops' et 'plateformes locales de la rénovation'
5	11/10/2018	-
6	01/10/2019	-

¹⁶ Impact Investment : investissement privé dont l'objectif final est une rentabilité (plus limitée) de l'investissement mais assortie de plus-value(s) au niveau sociétal (sur le plan environnemental, social, etc.).

➔ Publication de référence : Meyer S., 2018. [Compte-rendu des présentations SAVECOM](#). Document de synthèse relatif au workshop organisé au sujet des 'ones-stop-shops' et du modèle de la SAVECOM le 21/06/2018. ULB, 8 p. + [documentation](#) annexe

5 Tâches réalisées et principaux résultats

Ce chapitre reprends brièvement les résultats et points d'attention principaux de l'ensemble des publications du projet, exception faite de celle relative au '*policy mix*' auquel nous dédions spécifiquement le chapitre suivant.

5.1 Tâche 1 - Etat de l'art

L'état de l'art s'est surtout intéressé à mettre en lumière les enjeux environnementaux, sociétaux et économiques en lien avec le logement locatif et l'énergie, plus spécifiquement à décortiquer le '*split incentive*' ou divergence d'intérêt entre acteurs économiques d'une part et le lien existant entre la précarité énergétique, l'état du logement et le secteur résidentiel locatif d'autre part.

- Publication liée synthétisant les tâches 1 et 2 : Meyer S., 2018. « Le secteur résidentiel locatif - le défi de la convergence des intérêts en matière de rénovation énergétique ». In [Les Echos du Logement n°122](#), pages 18 à 24.

5.1.1 Split incentives

La première '*Policy Brief*' recontextualise dans un premier temps la notion de '*split incentive*' (ou divergence d'intérêt entre acteurs économiques) dans la théorie et analyse les situations rencontrées dans le secteur du logement.

Le '*split incentive*' le plus connu dans ce secteur concerne le '**dilemme locataire-propriétaire**' en matière de rénovation (énergétique) puisque le propriétaire doit consentir à l'investissement mais ne bénéficie pas de tous les avantages (cf. l'amélioration du confort et la diminution des charges énergétiques sont au profit de l'occupant) mais il existe encore d'**autres exemples qui peuvent impacter négativement la rénovation énergétique des logements** :

- la coexistence de propriétaires-occupants et de bailleurs au sein des immeubles en copropriété,
- la divergence de vue et d'intérêt entre les copropriétaires et leur syndic en ce qui concerne la réalisation de travaux de rénovation (énergétique), qui plus est s'ils sont ambitieux,
- le manque d'intérêt des propriétaires âgés de se lancer dans des investissements sur le long terme (premier type de '*split incentive*' temporel),
- le manque de visibilité des propriétaires ou des occupants sur leur durée de détention ou d'occupation du bien (second type de '*split incentive*' temporel),
- l'implication des fournisseurs/distributeurs d'énergie dans l'amélioration de l'efficience énergétique des logements.

La note parcourt ensuite les diverses pistes de solutions envisagées de manière classique pour contrer ce non-alignement des intérêts, à savoir les options de régulation stricte (normes) ou de régulation souple (nouveaux types de contrat), pour ouvrir l'horizon aux approches plus sociologiques qui tentent de mieux comprendre le fonctionnement de la relation entre les parties (locataires/propriétaires) d'une part et les attentes/motivations des bailleurs d'autre part afin d'en dégager des leviers d'action favorisant l'émergence d'un compromis.

➔ Publication de référence : Meyer S. et Maréchal K., 2016. ['Split incentive\(s\)' et rénovation énergétique des logements](#). Policy Brief n°1 du projet Energ-Ethic. ULB, 11p.

5.1.2 Précarité énergétique

Le logement, et principalement sa faible efficience énergétique, figure parmi les moteurs principaux de la précarité énergétique (« *situation dans laquelle un individu ou un ménage rencontre des difficultés particulières dans son logement à satisfaire ses besoins de base en énergie* »¹⁷).

Les **ménages particulièrement vulnérables à ce phénomène sont les locataires**, les familles monoparentales et dans une certaine mesure les isolés âgés.

La **Wallonie est particulièrement sensible** à certaines formes de précarité énergétique suite à ses caractéristiques socio-économiques mais aussi à cause de la (très) **faible performance énergétique** de ses logements (surtout dans le parc locatif), de la **taille moyenne de ses logements**, sensiblement plus grands que dans les deux autres régions, de son climat (plus rude qu'à la côte belge par exemple), le recours plus fréquent à des vecteurs énergétiques moins soutenus au niveau des dispositifs d'aide aux impayés en matière d'énergie.

La note met en avant les synergies potentielles qui peuvent exister entre la lutte contre la précarité énergétique et l'amélioration de l'efficience énergétique des logements mais souligne aussi le risque de '*trade-offs*' (une mesure positive pour une politique est négative pour l'autre) si on n'analyse pas les mesures sous l'angle de ces deux objectifs de manière simultanée.

➔ Publication de référence : Meyer S. & Maréchal K., 2016. [La précarité énergétique et le logement en Région wallonne](#). Policy Brief n°2 du projet Energ-Ethic. ULB,

¹⁷ Huybrechts et al., 2011.

5.2 Tâche 2 - Evaluation des mesures existantes en Région wallonne pour promouvoir la rénovation énergétique

Le chapitre fait le point sur le logement en tant que thématique transversale de plusieurs politiques différentes et sur les récents changement institutionnels qui ont conduit à une régionalisation progressive de plusieurs compétences le concernant, certaines restant toutefois dans le giron national.

Les différents mécanismes et outils existants (régulation, sensibilisation, incitants économiques et financiers, etc.) pour promouvoir l'amélioration de l'efficience énergétique des logements ont été analysés un par un sous l'angle du bailleur / locataire et sous l'angle du copropriétaire.

Force est de constater que le marché locatif privé et les immeubles en copropriétés ont été jusqu'ici y a peu les parents pauvres des politiques menées en la matière. Ces dernières ont, en effet, plutôt privilégié le modèle « simple » du propriétaire-occupant dans un bâtiment à logement unique.

Par ailleurs, le type d'incitants mobilisés jusqu'à présent semble peu en adéquation avec l'ambition à long terme de rénovation énergétique du bâti car difficile à mettre en œuvre dans une politique de massification des interventions (aspect volume ou aspect ciblage) surtout dans un contexte d'austérité budgétaire des finances publiques et de limitation du déficit public.

Ensuite, l'approche actuelle a tendance à saucissonner les aides et incitants par parcelle cadastrale et selon la nature du propriétaire de cette parcelle sans vraiment prendre en considération le potentiel de rénovation du bâtiment complet, les interactions entre les diverses interventions séparées ou viser un résultat final spécifique.

Enfin, « *Très peu de liens existent (...) entre les politiques visant les investissements économiseurs d'énergie, la rénovation des logements, les énergies renouvelables, la précarité énergétique ou l'accessibilité à un logement à coût raisonnable, dont le lieu de convergence est pourtant le bâtiment, voire le logement lui-même (...) Ce manque de cohérence et d'harmonisation entre les politiques risque de développer des effets contreproductifs d'une politique sur l'autre (...)* » (p. 68).

La publication de référence date de 2017 et les dernières évolutions en la matière montrent une certaine volonté de simplification et de cohérence entre les politiques, notamment entre les thématiques de rénovation et de rénovation énergétique. L'ouverture s'amorce également petit à petit vers les copropriétés et les bailleurs particuliers.

➔ Publication de référence : Meyer S. & Maréchal K., 2017. « Evaluation des mesures existantes en Région wallonne pour promouvoir la rénovation énergétique ». Chapitre 6 du [Rapport scientifique n°1](#) du projet Energ-Ethic. ULB, pages 49 à 69.

⇒ Publication liée synthétisant les tâches 1 et 2 : Meyer S., 2018. « Le secteur résidentiel locatif - le défi de la convergence des intérêts en matière de rénovation énergétique ». In [Les Echos du Logement n°122](#), pages 18 à 24.

5.3 Tâches 3 et 5 - Etudes de cas de mesures ou de projets pilotes inspirants (benchmark)

Les études de cas sélectionnées se sont notamment inspirées des pistes de solutions envisagées dans la Policy Brief n°1 consacrée au '*split incentive*' et à la rénovation énergétique. Elles ont fait également l'objet d'une validation sur base d'une liste de cas plus étendue par le comité de suivi du projet.

Nous nous sommes successivement intéressés à :

1. la **politique d'encadrement des loyers** pratiquée notamment dans les grandes villes allemandes et analysé comment y serait intégrée/considérée la rénovation énergétique - régulation stricte / norme ;
2. au mécanisme d'accompagnement et de financement des rénovations énergétiques au Royaume-Uni via le **mécanisme du 'Green Deal'** annoncé à l'époque comme LA solution au '*split incentive*' sur le marché résidentiel locatif privé - régulation souple / nouveau type de contrat ;
3. à l'instauration d'une **norme minimale d'efficience énergétique pour les logements loués** (exemples anglais et gallois, français, Région flamande) – régulation stricte / norme ;
4. à l'émergence de nouveaux interlocuteurs chargés de l'accompagnement et de l'offre d'un montage intégré (technique + financier + gestion administrative) de projet de rénovation de logements aux propriétaires particuliers (exemples français) : **les guichets uniques ou 'one-stop-shops'** – régulation souple / nouveau type de contrat

5.3.1 Encadrement des loyers

Après avoir fait un bref tour d'horizon sur la thématique de l'encadrement des loyers, de ces différentes formes possibles et des principaux avantages / inconvénients typiquement avancés en faveur ou défaveur du mécanisme, nous nous sommes intéressés à une pratique d'encadrement des loyers développée et mise en œuvre depuis plusieurs années déjà en Allemagne : le mécanisme du '*Mietspiegel*' (ou miroir de loyer). Elle est appliquée essentiellement à une échelle locale, dans des centres urbains où le marché locatif est sous pression.

L'approche détermine le loyer d'un logement à mettre en location (marché privé) sur base des prix moyens pratiqués sur le marché, lissés sur trois ans, pour des biens similaires.

La méthode de calcul est plus ou moins élaborée selon le niveau de précision demandé (généralement les critères sélectionnés pour caractériser un logement et discriminer les loyers sont plus nombreux pour les grands centres urbains que pour les centres plus modestes où le '*Mietspiegel*' joue plus un rôle informatif). Elle est harmonisée au niveau national mais les références utilisées sont basées sur les statistiques locales sur un échantillon restreint. Elle nécessite une actualisation régulière

La méthode appliquée ne permet pas de lutter contre la hausse des prix et les risques de gentrification sur les marchés tendus mais lisse le phénomène dans le temps. Elle renseigne par contre les autorités locales de manière plus efficace sur le rendement potentiel qu'un propriétaire-bailleur peut attendre d'un logement, et les aider à mieux comprendre les évolutions du marché local.

En ce qui concerne les rénovations (énergétiques), le bailleur peut accroître son loyer en cours de bail sur base de l'évolution du loyer de référence calculé par le *Mietspiegel* mais aussi sur base d'une réglementation spécifique l'autorisant à transférer annuellement 11% du coût des travaux. En contrepartie, le locataire peut demander (au juge) une réduction du loyer en cas de défaut constaté au niveau du logement et ce tant que le problème n'est pas résolu.

Les limites du '*Mietspiegel*' au niveau de la prise en considération de l'efficience énergétique des logements se retrouvent dans les grilles indicatives wallonnes et bruxelloises basées sur une approche similaire : le loyer de référence

- ➔ ne prend pas en considération les charges (énergétiques) réelles liées au logement (pas d'approche en coût global) et
- ➔ est basé sur les prix de marché qui ne reflètent pas encore de manière significative les performances énergétiques du parc locatif privé (cf. marché émergent).

Ce mécanisme de loyer de référence/indicatif basé sur les prix de marché n'incite donc, pour le moment, ni les locataires, ni les bailleurs privés à privilégier les logements efficients sur le plan énergétique.

- ➔ Publication de référence : Meyer S., 2018. '[*Mietspiegel* allemand, grilles de loyers indicatives et enjeux de rénovation énergétique](#)'. Policy Brief n°4 du projet Energ-Ethic. ULB, 16.
 - ⇒ Publication liée : Meyer S., 2018. « '*Mietspiegel*' et grilles indicatives de loyer : un outil d'incitation pour améliorer la performance énergétique des logements loués? ». In [Les Echos du Logement n°124](#), pages 43 à 45.

5.3.2 Accompagnement et financement – mécanisme du '*Green Deal*'

Mécanisme d'accompagnement et de financement de projets de rénovation mis sur pied en 2013 au Royaume-Uni, le '*Green Deal*' a été annoncé à grand renfort de communication comme LA solution pour atteindre les objectifs de massification de la rénovation énergétique des logements et commerces, et LA solution pour venir à bout du '*split-incentive*' entre locataires et propriétaires.

L'expérience a tenu moins de trois ans et touché à peine quelques pourcents de sa cible ...

L'échec étant parfois plus porteur d'enseignement que la réussite, nous nous sommes penchés sur les raisons invoquées pour expliquer cette « ***biggest failure in the history of UK energy efficiency policy***¹⁸ », mais aussi sur les avancées apportées par ce mécanisme.

Le '*Green Deal*' a eu comme aspect innovant de lier l'emprunt associé aux travaux de rénovation au bâtiment / au logement plutôt qu'au propriétaire (via la facture d'énergie)¹⁹, et comme impacts positifs d'élargir la possibilité d'accéder à un crédit de rénovation à des ménages exclus des solutions bancaires traditionnelles (en intégrant les économies d'énergie attendues dans le calcul de solvabilité²⁰), ou de tenir compte des spécificités locales en s'appuyant notamment sur des entités locales en tant qu'acteurs-relais.

¹⁸ Rosenow & Eyre, 2016.

¹⁹ Mais cette possibilité assez peu transposable en Belgique.

²⁰ Mécanisme '*pay as you save*' déjà utilisé en Wallonie par les antennes du ex-FRCE pour l'octroi d'emprunt à taux zéro dédié à la rénovation énergétique de logements.

A contrario, il a souffert notamment de **grosses lacunes au niveau de sa mise en œuvre** (ex : enseignements de projets pilotes ignorés, absence de passage de relais entre deux étapes du processus), d'un **contexte défavorable** suite à la chute des prix des énergies, et d'une **focalisation excessive sur les seuls travaux économiseurs d'énergie** rendant les synergies avec les autres travaux de rénovation - pourtant indispensables - particulièrement complexes. La **cherté de l'emprunt consenti** (le taux avoisinait les 7%) a été mise en avant alors que d'autres solutions moins coûteuses existaient sur le marché.

Concernant le 'split incentive', le 'Green Deal' n'a pas atteint son objectif non plus, les locataires lui reprochant de devoir assumer seuls le poids de l'investissement alors que la valeur du bien augmente pour le propriétaire, et les bailleurs de devoir se substituer à l'occupant pour le remboursement en cas de vide locatif. Ces derniers reprochaient également au mécanisme de créer une décote des biens engagés dans un processus 'Green Deal' tant à la location qu'à la revente.

→ Publication de référence : Meyer S., 2018. [Leçons à tirer de l'échec du Green Deal \(UK\) 2013 - 2015](#). Policy Brief n°6 du projet Energ-Ethic. ULB, 15 p.

5.3.3 Norme minimale d'efficience énergétique pour les logements (loués)

Le recours aux normes minimales est une mesure de prédilection des pouvoirs publics notamment en ce qui concerne les thématiques environnementales ou de santé. Elles ne sont pourtant encore que peu appliquées au logement existant en ce qui concerne l'efficience énergétique.

Le document passe en revue trois exemples appliqués au secteur locatif privé, deux concernant la performance globale du logement (les cas de l'Angleterre et du Pays de Galles, et de la France) **et un portant sur certains composants du logement seulement** (l'obligation en Flandre d'isoler le toit et de placer du double vitrage). Les exemples en Europe ne sont pas encore très nombreux et les pratiques sont fort hétérogènes en la matière. Généralement une telle norme est adoptée pour évincer du marché locatif privé les « passoires énergétiques ».

Les trois études de cas montrent que le diable se cache souvent dans les **détails de mise en œuvre qui conditionnent fortement l'atteinte de l'objectif visé et l'équité de traitement des citoyens**. Par ailleurs, il faut être conscient que **le respect de la norme minimale d'efficience énergétique ne garantit pas toujours une réduction de la consommation énergétique réelle** : non seulement la qualité de la référence utilisée pour déterminer la norme mais également les éventuelles malfaçons techniques, le manque d'entretien et de maintenance et le comportement (de consommation) des occupants sont autant de facteurs à considérer en parallèle.²¹ Sans mesures complémentaires, la norme n'aura que peu d'efficacité. Qui plus est, si elle ne s'applique qu'à un seul composant du logement ... Cet aspect est à prendre en considération pour respecter les objectifs climatiques ou de lutte contre la précarité énergétique.

Parmi les cas étudiés, se pose notamment la question de savoir si la **norme est envisagée isolément ou s'il elle est intégrée dans un système existant**, par exemple, en lien avec la salubrité du logement. L'intégration aux autres normes liées au logement permet d'avoir une vision plus globale, d'éviter les éventuels contradictions d'une norme vis-à-vis de l'autre et de faciliter les démarches administratives (ex : une procédure harmonisée, un dossier unique).

²¹ Dans le même ordre d'idée, voir notamment Deprez & Prignot, 2018.

La référence de la norme doit être claire et le champ d'application large en termes de types de logement concernés pour éviter la multiplication des exemptions ou des recours juridiques interprétatifs comme cela a été le cas en France dans un premier temps.

Le contrôle et la sanction sont des aspects particulièrement délicats à mettre en œuvre et nécessitent des moyens humains souvent sous-estimés pour assurer la fiabilité du système (cf. risques de tricherie en faisant pression sur le certificateur, traitements des exemptions et litiges, détermination d'une sanction équilibrée par rapport à l'investissement requis, etc.).

Pour éviter les effets de '*lock-in*' (blocages des investissements visant une ambition supérieure au seuil initial de la norme), il est important d'inscrire la logique de la norme minimale dans une démarche progressive de resserrement de la référence vers un objectif et des étapes intermédiaires clairement établis sur le long terme (ex : « passeport du bâtiment » et « **feuille de route** » de la rénovation) et d'octroyer des incitants financiers et un accompagnement aider les propriétaires à dépasser les exigences de la référence en place.

Du point de vue des locataires, de nombreuses associations défendent la norme pour **améliorer le confort, la santé et la facture énergétique des occupants. L'effet réel d'une telle mesure sur les loyers ou la taille du marché n'est pas simple à estimer** surtout en tenant compte des différents segments de marché (l'étude UK montre des impacts positifs sur le marché global sans distinction de zones ou de segments de marché).

Le défi en Wallonie d'une norme minimale basée sur le certificat PEB serait de taille vu qu'environ 30% des logements labellisés sont dans la catégorie la plus faible : G (mais la mise à jour des certificats n'étant pas obligatoire après travaux, ce pourcentage surestime potentiellement la réalité). Des priorités (types de logements, types de ménages, types de travaux / labellisation intermédiaire des groupes de composants²²) devraient sans doute être déterminées en complément pour pouvoir s'y attaquer. La convergence avec les outils de la stratégie à long terme de rénovation, et ceux existants en matière de salubrité devraient former un point de départ à la réflexion d'une éventuelle mise en œuvre.

- ➔ Publication de référence : Meyer S., 2019. [Normes minimales d'efficience énergétique et logements – études de cas](#). Policy Brief n°7 du projet Energ-Ethic. ULB, 24 p.
- ⇒ Documentation complémentaire disponible sur le site du projet Energ-Ethic : Maby C., 2019. [Minimum standards for existing buildings to accelerate the energy renovation of homes - Ensuring a socially just approach](#). Discussion Paper commissioned by the European Climate Foundation. 12p.

5.3.4 Accompagnement et offre intégrée de projet de rénovation de logements – 'one-stop-shops' ou guichets uniques

Nous avons comparé trois mécanismes français de guichets uniques de la rénovation énergétique (SAVECOM, SPEE Picardie Pass Rénovation, SEM Energies Posit'If) offrant un accompagnement intégré des ménages (montage technique, financier, accompagnement administratif et intermédiation avec les professionnels pour le compte du particulier) avec un objectif de rénovation plus ambitieux que ce qui se fait classiquement sur le marché.

²² Enveloppe (toit, murs, châssis et vitrages), installations techniques (chauffage, ECS, etc.). Voir Cassilde, 2017.

Bien que **basés sur le même principe, les trois exemples ont adoptés des formes différentes** (coopérative, service public ou société d'économie mixte), **et des cibles variées** (habitat individuel privé, habitat individuel ou collectif privé, habitat collectif privé et public) qui ont quelque peu évolué au cours du temps.

Ces mécanismes ont mis plusieurs années à démarrer - surtout celui dont la cible principale concernait les immeubles en copropriété (cf. le processus particulièrement lent de prise de décision dans ce contexte) – et ont nécessité un **apport financier important pour lancer l'équipe et les études préliminaires** (fonds d'origines diverses : publics locaux/nationaux, privés via l'actionnariat, financements européens, etc.).

Ils fonctionnent tous les trois et engrangent des **Résultats encourageants mais sont encore très fragiles** malgré leurs quelques années de fonctionnement (ils n'ont généralement pas encore atteint leur point d'équilibre entre recettes et dépenses ou tout juste).

La phase de suivi qui est pourtant essentielle à la garantie des performances en termes de consommation réelle est souvent limité, seule la SAVECOM s'engage contractuellement à ce sujet pour faciliter notamment le financement de l'opération par le secteur bancaire classique (les économies d'énergie ainsi garanties entrent en considération dans le calcul de la solvabilité du ménage).

Les modèles évoluent par rapport à leurs cibles initiales (ex : SPEE Picardie s'ouvrent aux copropriétés, SEM Energies Posit'If se concentre sur le collectif privé) **mais aussi dans leur approche des services offerts : internalisation** maximale des compétences dans le chef de la SEM pour dégager une marge bénéficiaire suffisante versus approche d'**externalisation** poussée (appel aux professionnels du secteur) pour offrir un maximum de flexibilité et d'adaptabilité au modèle pour le SPEE. **Ils commencent à s'adresser aux bailleurs mais ce n'est pas une priorité.** La SEM a développé des **argumentaires et un webinaire spécifiques pour eux**, considérant le bailleur uniquement comme un investisseur rationnel répondant à la logique économique classique.

Le document se clôture en envisageant les nombreux embryons à partir desquels de tels modèles de service intégré de la rénovation pourraient voir le jour en Wallonie et les questions-clés et options en lien avec la mise en œuvre d'un tel opérateur.

➔ Publication de référence : Meyer S., 2019. [Accompagnement et offres intégrées en rénovation énergétique – exemples français de 'one-stop-shops'](#). Policy Brief n°8 du projet Energ-Ethic. ULB, 15 p.

5.4 Tâche 6 – Enquête qualitative auprès de bailleurs particuliers wallons

En collaboration avec le SNPC et avec l'aide du comité de suivi du projet, une **vingtaine d'entretiens qualitatifs de type « compréhensifs »** ont été menés auprès de bailleurs particuliers wallons.

L'analyse de contenu réalisée notamment à l'aide d'un logiciel de '*mind-mapping*' nous a permis d'identifier :

- des profils spécifiques :
 - profil « investisseur classique » : profil socio-économique souvent plus familiarisé avec le monde de la finance ou de l'entreprise (parfois reconversion des investissements après la crise financière de 2008). Le portefeuille de biens est souvent plus étendu et plus diversifié, souvent en lien avec l'activité professionnelle (ex : bureau, cabinet médical). Ces bailleurs combinent parfois le statut de propriétaire particulier avec celui de propriétaire personne morale notamment pour maximiser les avantages financiers ou fiscaux attachés à chacun des statuts.
 - profil « bon père de famille » : l'investissement immobilier est considéré comme le plus accessible (par rapport aux produits bancaires et financiers), celui où l'implication personnelle peut en accroître la valeur. Il est particulièrement favorisé par le système fiscal actuel. Les objectifs de rentabilité ne sont pas aussi prégnants (l'idée est plus de « rentrer dans ses frais », de minimiser les inconvénients, de garder cette « poire pour la soif » en cas de pépin) et d'autres motivations entrent en jeu (patrimoine à conserver, attachement sentimental, lien avec les locataires, projection dans le futur pour soi-même ou ses enfants, etc.). Le portefeuille n'est généralement pas très étendu (moins de 5 biens souvent en propriété partagée avec de la famille ou le conjoint).
 - implication personnelle forte ou déléguée dans la gestion : si les deux profils sont assez différenciés au départ²³, l'avancée en âge des bailleurs particuliers est un facteur accroissant le recours à l'intermédiation d'une agence immobilière (sociale ou pas) pour gérer la relation locative, de même qu'une expérience de gestion malheureuse (ex : situation de dispute / menace, dégâts locatifs graves, procédure judiciaire pour impayés, etc.).
 - les '*residents-landlords*' ou bailleurs-occupants : ces bailleurs louent une partie du bien qu'ils occupent personnellement pour pouvoir rembourser l'emprunt et/ou financer des travaux de rénovation. Le lien étant très étroit avec les locataires qui partagent leur bâtiment, ils n'accepteront pas de déléguer la gestion locative à un tiers. Ils préféreront choisir des candidats dans leurs cercles intimes de connaissances. Leur démarche se heurte parfois à des prescrits urbanistiques (ex : lutte contre la subdivision et les petits logements, contre une densification trop forte de certains quartiers) mais leur projet de vie primant sur le reste, ils se jouent parfois de certaines « démarches administratives ». La qualité du logement est primordiale pour eux (mais selon leurs propres critères) : ils vivent dans le même bâtiment et sont donc concernés

²³ Les premiers ayant participé à notre enquête tandis que les seconds ont été approchés via les entretiens auprès d'AIS et d'agences immobilières.

- au premier chef, projettent parfois d'occuper les parties louées plus tard en cas d'agrandissement de la famille, et sont en contact quotidien avec les locataires.
- les immeubles en copropriété,
 - etc.
- des caractéristiques intéressantes pour l'analyse quantitative tant du point de vue :
- du propriétaire (âge, taille du portefeuille de biens, régime d'occupation des biens, localisation des biens, etc.),
 - du logement (type de bâtiment et régime de propriété du bâtiment où se situe le logement, nombre de propriétaires, nature du/des propriétaire(s), etc.),
 - que du bâtiment (nombre de logements repris dans le bâtiment, année de construction, localisation, régime de propriété des logements et nature des propriétaires, etc.),
- des moments-clés et des acteurs-relais à mobiliser dans un '*policy mix*' visant à améliorer l'efficience énergétique des logements locatifs privés en Wallonie.

➔ Publication de référence : Joukovsky A. & Meyer S., avec la participation de Bertha Manon, 2018. [Enquête qualitative auprès de bailleurs particuliers en Wallonie](#). Rapport de recherche du projet Energ-Ethic. ULB, 55 p.

- Publication liée : Joukovsky A. & Meyer S., 2018. [Bailleurs particuliers et rénovation \(énergétique\) – résultats d'une première enquête qualitative exploratoire en Wallonie](#). Policy Brief n°4 du projet Energ-Ethic. ULB, 22 p.

5.5 Tâches 4 et 9 – Collectes de données et analyses quantitative

5.5.1 Données quantitatives publiques sur le logement (locatif)

Cette publication ainsi que les quatre synthèses spécifiques aux grands centres urbains reprennent les principales statistiques disponibles publiquement et concernant les enjeux climatiques, énergétiques, démographiques liés au logement notamment locatif.

Elles donnent une première approximation de la taille du marché locatif privé wallon et des immeubles en copropriétés, mais globalement, les informations disponibles sont insuffisantes pour caractériser le marché résidentiel locatif comme nous le souhaiterions.

➔ Publication de référence : Meyer S. & Maréchal K., 2017. [Le marché résidentiel locatif en Région wallonne et dans ses 4 principaux centres urbains](#). Policy Brief n°3 du projet Energ-Ethic. ULB, 19p.
+ annexes :

- synthèse statistique – [Liège](#) ;
- synthèse statistique – [Charleroi](#) ;
- synthèse statistique – [Namur](#) ;
- synthèse statistique – [Mons](#).

5.5.2 Analyse de la base de données de la BCE

Certaines données de la BCE sont accessibles gratuitement à la seule condition de s'inscrire comme utilisateur (Open Data).

Les données Open Data comportent une série de fichiers Excel thématiques sur les personnes morales inscrites. Les immeubles en copropriétés dont les ACP sont enregistrées conformément à la législation y figurent et sont identifiables par un code d'activité spécifique.

La première publication, le tutoriel, explique à tout utilisateur intéressé la manière d'accéder aux fichiers Open Data et d'en extraire les quelques données intéressantes concernant les ACP.

La seconde livre les résultats des données d'ACP extraites au 31 janvier 2019.

Sur cette base, **la Wallonie ne recense que 17% des ACP du pays, soit un peu plus de 14.000 entités (dont les 2/3 sont concentrés en provinces de Liège et du Hainaut)**.

Les 4 grands centres urbains totalisent 30% des ACP wallonnes, Liège arrivant en tête avec plus de 1.700 ACP enregistrées contre environ 500 à Mons. Plus de la moitié des ACP de Namur et Mons ont été enregistrées après 2000, contre un peu plus du tiers à Liège et environ 26% à Charleroi.

➔ Publications de référence :

- Meyer S., 2019. [Note informative –Extraction et exploitation des données ACP de la Banque Carrefour des Entreprises](#). Publication du projet Energ-Ethic. ULB, 8 p.
- Meyer S., 2019. [Open Data de la BCE et copropriétés -Synthèse des principaux résultats](#). Publication du projet Energ-Ethic. ULB, 15 p.

5.5.3 Analyse des micro-données du Census 2011

Le Census 2011 remplace par un croisement de fichiers administratifs nationaux (Cadastre, Registre National, données de la BCE, etc.) le traditionnel recensement décennal de la population.

Pour la première fois en Belgique, une base de données dédiée spécifiquement au logement a été créée permettant de combiner entre elles les données caractérisant le logement et le bâtiment dans lequel il est situé, le(s) propriétaire(s) et les/l'occupant(s).

Nous avons demandé l'accès à diverses micro-données du Census 2011 afin de voir si nous pouvions en retirer des informations quantitatives nouvelles sur la caractérisation du parc locatif privé et des bailleurs (les particuliers notamment en lien avec notre enquête qualitative et les profils ou caractéristiques identifiés).

Le traitement statistique des données a été plus complexe à réaliser:

- vu le caractère des liens entre les bases de données reçues (un logement peut avoir plusieurs propriétaires de nature différente, un propriétaire peut avoir un titre de propriété dans plusieurs logements, parfois partagé avec d'autres propriétaires),
- et la taille de bases de données (plusieurs centaines de milliers, voire des millions d'enregistrements à traiter).

Nous avons eu recours à la fois aux logiciels SPSS et R Studio et au '*coaching*' de notre collègue Anne-Laure Mathy.

Le rapport fait état des résultats de traitement de données et de création d'indicateurs concernant les logements des quatre grands centres urbains wallons, les bâtiments dans lesquels ils se situent et leurs propriétaires respectifs :

- 1- caractérisation du parc de logements (régime de propriété et indicateur « unipropriétaire », régime d'occupation, époque de construction, degré de proximité des propriétaires particuliers) ;
- 2- caractérisation du parc de bâtiments (régime de propriété, taille en nombre de logements, bâtiments avec propriétaire(s)-occupant(s), époque de construction) ;
- 3- caractérisation des bailleurs
 - a. personnes physiques (taille portefeuille, âge, lieu de résidence, taille et composition ménage, situation professionnelle et secteur d'activité économique),
 - b. personnes morales (taille du portefeuille, secteur d'activité principale déclarée à la BCE).

Par la suite, nous avons élargi l'analyse et les indicateurs en réalisant une comparaison plus générale entre le niveau national et les trois régions du pays. Les résultats de ces analyses complémentaires, qui peuvent être utiles pour l'élaboration d'un '*policy mix*' ou à la stratégie wallonne de rénovation à long terme du bâti existant, sont synthétisés au niveau des tableaux annexes.

➔ Publication de référence : Meyer S. & Joukovsky A., 2019. [Census 2011 Logement - Synthèse des principaux résultats pour les 4 grands centres urbains wallons](#). Rapport de recherche du projet Energ-Ethic. ULB, 56 p. + annexe « [Tableaux de synthèse des principaux résultats régionaux](#) »

6 Tâche 8 – Elaboration d'un policy mix

6.1 Contextualisation

Cette tâche tente de faire la synthèse des tâches précédentes.

Nous avons démarré ce projet avec un état des lieux pour établir d'une part les problèmes rencontrés, mesurer l'ampleur du défi et d'autre part identifier des pistes de solutions.

Ensuite nous avons cherché à mieux appréhender, tant sur le plan qualitatif que quantitatif, le secteur résidentiel locatif wallon et un de ses acteurs incontournable mais pourtant relativement méconnu : le bailleur particulier. Nous avons cherché à le caractériser, à identifier certains profils et certains moments-clés intéressants en termes de rénovation énergétique.

En parallèle, nous avons analysé plus en profondeur quelques pistes pour tenter de solutionner le '*split incentive*' entre bailleur et locataire tout en essayant de garder un certain équilibre d'investissement entre les deux parties.

L'objectif de cette tâche est donc de confronter les constats, réflexions et autres résultats des tâches précédentes avec la situation wallonne pour proposer d'améliorer, sous différents angles, les mesures de soutien à la rénovation énergétique, d'envisager les freins/opportunités qui peuvent exister avec d'autres politiques ou mesures (ex : urbanisme, lutte contre la précarité énergétique, logement, etc.), d'identifier des moments-clés et/ou des acteurs à enrôler dans la démarche d'incitation des bailleurs particuliers à améliorer l'efficience énergétique de leur(s) bien(s).

Nous n'avons nullement l'ambition de fournir un '*package*' clé en main de solutions mais plutôt une série de réflexions, recommandations et matériaux destinés à nourrir la discussion, le choix des mesures et le difficile équilibre entre différentes priorités restant l'apanage des décideurs politiques et de leurs administrations en concertation avec les acteurs de terrain.

6.2 Contenu du chapitre

Ce chapitre est scindé en deux parties.

La première concerne les trois 'focus groups' que nous avons organisés au printemps 2019. Chaque groupe rassemblait les acteurs d'un même horizon en lien avec la thématique et discutait globalement des mêmes thématiques et pistes de solution. Elle est relativement courte étant donné qu'un **rapport spécifique a été publié** sur l'organisation et l'analyse de contenu de ces 'focus groups', auquel nous renvoyons le lecteur pour plus de détails.

La seconde partie est développée plus en profondeur et consiste plus spécifiquement en un ensemble de points d'attention et de recommandations pour l'élaboration d'un 'policy mix' (ou ensemble de mesures) destiné à favoriser la rénovation 'énergétique' des logements loués dans le secteur privé.

6.3 Focus Groups

Après un bref rappel méthodologique sur les '*focus groups*' (ou groupes de discussion), la publication revient sur :

- la composition des trois '*focus groups*' organisés au printemps 2019,
- les raisons pour lesquelles, nous avons opté pour des groupes d'acteurs relativement homogènes (les administrations, les bailleurs ou représentants de bailleurs, les locataires ou intermédiaires de location) abordant chacun les mêmes thématiques,
- et l'organisation pratique (préparation des discussions, thématiques abordées, déroulement des échanges).

La synthèse des discussions reprends les principaux points d'attention, divergences et convergences entre les groupes pour chaque thématique abordée, à savoir : 1- les incitants fiscaux et financiers (notamment la taxation des loyers réels, et les primes/prêts et aides au logement), 2- la norme minimale d'efficience énergétique (dont la complémentarité avec d'autres normes/obligations, et l'usage du certificat PEB comme référence), 3- les guichets uniques et les nouveaux business models, 4- diverses thématiques plus transversales évoquées au cours des discussions (moments-clés, grille indicative des loyers, contrôle de la qualité des logements, sensibilisation/communication et accompagnement, évolutions et adaptations administratives, passeport bâtiment et feuille de route de rénovation, mécanismes spécifiques et adaptés aux copropriétés, mise en gestion locative, développement de communautés énergétiques, système d'éco-points pour la fiscalité).

Un tableau récapitulatif résume les principaux arguments de forces/avantages/opportunités et faiblesses/inconvénients/menaces des types de mesure analysés et de diverses mesures particulières évoquées lors des discussions ainsi que les points d'attention spécifiques les concernant.

➔ Publication de référence : Joukovsky A. & Meyer S., 2019. [Policy-mix – Synthèse des '*focus groups*'](#). Rapport de recherche du projet Energ-Ethic. ULB, 25p.

6.4 Eléments de réflexion autour du policy mix

6.4.1 Principaux résultats d'Energ-Ethic à prendre en considération

L'étude Energ-Ethic nous a livré plusieurs enseignements pour le '*policy mix*' :

1. **Le '*split incentive*'**, impliquant différentes parties entre lesquelles des conflits (un non alignement) d'intérêts peuvent s'exprimer, **autour de la rénovation énergétique d'un bien peut prendre différentes formes**. En effet, **il peut exister entre le/les propriétaire(s)-bailleur(s) et le/les locataire(s) mais aussi : entre différents propriétaires d'un même logement (ex : indivision ou nu-propriétaire/usufruitier) ; entre les propriétaires-occupants et les propriétaires-bailleurs au sein d'un immeuble en copropriété (forcée ou non) ; entre différentes générations d'une même famille (enjeux liés à l'âge des propriétaires et à la transmission par héritage/donation), ou encore entre l'acheteur et le vendeur dans le cadre d'une vente en viager.**
2. **En l'état actuel, le fait de rénover (énergétiquement) un bien ne présente a priori que peu d'avantages pour les bailleurs particuliers (en dehors d'une hausse potentielle de la valeur de revente), voire présente des désavantages** (ex : risque d'augmentation de la valeur cadastrale - et

donc du revenu cadastral et du précompte immobilier -, pas de garanties sur la possibilité d'amortir l'investissement réalisé, frein urbanistique à la subdivision même temporaire, pas toujours d'accès aux primes, versatilité des incitants trop importantes par rapport à l'horizon temporel de décision et mise en œuvre de travaux, temps investis dans la recherche de professionnels et le suivi des travaux, risque de désaccord avec les locataires en place, etc.).

Les bailleurs qui se sont tout de même lancés dans des rénovations relativement ambitieuse de leur(s) bien(s) l'ont fait pour les avantages connexes qu'ils ont pu en retirer (ex : confort accru pour les '*resident-landlords*'²⁴ suite à une amélioration de l'enveloppe du bâtiment, alignement des comportements avec les convictions personnelles²⁵, démonstration d'un certain savoir-faire²⁶, etc.). Sans cela, ils n'auraient a priori pas un intérêt suffisant à entreprendre des rénovations (énergétiques) vu l'absence de « récompenses », que ce soit sur le plan fiscal ou au niveau des aides, pour leurs efforts en matière de qualité du logement et/ou de loyers abordables.

3. **Les propriétaires-bailleurs ne forment pas un groupe homogène mais correspondent à des profils multiples en lien avec leurs trajectoires socio-professionnelles, leurs motivations et leurs expériences.** Dès lors, leurs dispositions à rénover (énergétiquement) leurs biens varient, et les mesures mises en œuvre ainsi que les arguments et les messages qui les accompagnent doivent être ciblés et adaptés afin de répondre à cette diversité, qu'il s'agisse de toucher le public dans son ensemble ou une catégorie particulière.

4. Notons à ce titre que l'analyse des données du Census 2011 nous a appris que :

- il y a une différence entre **le parc locatif occupé** (logements loués avec au moins un occupant domicilié) et **le parc locatif potentiel** (qui comporte tous les logements non occupés par un propriétaire). **Le parc locatif réel se situe entre ces deux estimations**, la première négligeant les logements loués par les personnes non domiciliées et la seconde comptabilisant également les logements vides (transition de propriétaires, travaux, etc.), résidences secondaires ou logements touristiques. **En 2011, le parc locatif potentiel wallon s'élevait à quelques 725.067 logements (soit 43,4% du parc total de logements) dont plus de 68% loués et occupés.**
- **2/3 du parc locatif potentiel wallon**²⁷ et 2/3 des logements occupés et loués en Wallonie²⁸ appartiennent à des particuliers.
- **plus de 80% des logements du parc locatif potentiel n'ont qu'un unique propriétaire**, la proportion est sensiblement identique chez les propriétaires personnes physiques et chez les propriétaires personnes morales.

²⁴ Ou bailleurs-occupants : propriétaire(s) d'un bâtiment dont il(s) occupe(nt) une partie comme domicile et loue(nt) un ou plusieurs logements dans ce même bâtiment.

²⁵ Les convaincus qui agissent ainsi pour montrer l'exemple, jouer un rôle éducatif auprès de l'entourage mais aussi des locataires.

²⁶ Les biens rénovés leur servent de « vitrine » pour leurs propres activités professionnelles notamment.

²⁷ Nous entendons par « parc locatif potentiel wallon », tous les logements repris dans le Census 2011 situés en Wallonie et non occupés par un propriétaire.

²⁸ Dans le Census 2011, les logements « occupés » ne comportent que les logements dont au moins un occupant est domicilié dans le logement. Les logements « non-occupés » peuvent, en réalité, être habités par une ou des personnes non domiciliées dans ces logements, occupés occasionnellement (ex : seconde résidence) ou vides.

- les **1.335.113 propriétaires particuliers wallons** possèdent 1.471.721 logements (95% situés en Wallonie). 64,6% de ces logements sont occupés par un propriétaire, 25% loués et occupés, et un peu plus de 10% non-occupés.
- la taille moyenne du portefeuille de logements, détenus totalement ou partiellement, par les particuliers tourne autour de 2,2 contre 6,7 pour les personnes morales. **Environ 24% des propriétaires particuliers wallons possèdent au moins deux logements (totalement ou partiellement). Seuls 1,5% en possèdent au moins 6.**
- l'âge moyen du propriétaire particulier²⁹, ainsi que la taille de son ménage et le nombre d'enfants dans le ménage, ont tendance à croître avec la taille du portefeuille de logements (détenus totalement ou partiellement).
- **en Wallonie, 93.209 bâtiments³⁰ comportent deux logements ou plus** (93,3% ont entre 2 et 9 logements ; moins de 450 bâtiments ont 50 logements ou plus³¹). **51,7% de ces 93.209 bâtiments ont tous leurs logements qui appartiennent à un même particulier ou une même combinaison de particuliers** (~ immeubles de 'resident-landlords', immeubles de rapport, etc.). **Ce taux est nettement plus élevé que dans les deux autres régions.**
- l'analyse plus fine au niveau des 4 grands centres urbains montre l'importance du parc locatif et les spécificités locales en la matière.

Par ailleurs, en ce qui concerne les copropriétés, les données de la BCE (janvier 2019) comportent environ 14.100 enregistrements d'ACP situées en Wallonie, dont 30% dans les 4 grands centres urbains (Liège compte à elle seule environ 1.700 ACP).

Ces informations nous semblent particulièrement utiles pour évaluer quels types d'incitants à développer dans le cadre d'une stratégie globale, dans la mesure où les leviers d'action potentiels diffèrent notamment entre personnes physiques et personnes morales, selon qu'il y ait un interlocuteur unique ou pas, selon qu'il s'agisse d'un immeuble en copropriété ou pas.

5. Il existe des **moments-clés et acteurs-relais à mobiliser** pour inciter les bailleurs à améliorer leur(s) bien(s) ou faciliter leur démarche.

- comme pour les propriétaires-occupants, l'**achat** d'un bien est un moment charnière où l'on peut envisager une rénovation dès la départ et éventuellement intégrer une part des travaux dans l'emprunt sollicité. Tant les **agences immobilières**, que les **banquiers en charge des emprunts hypothécaires** ou les **notaires** sont des acteurs-relais essentiels à mobiliser en leur mettant notamment à disposition des **formations et/ou des supports de communication à disposition, ou en les incitant à rediriger leurs clients vers un interlocuteur de type guichet unique de la rénovation.**
- pour le marché locatif particulier, la **succession et la donation** sont des moments spécifiques de transfert de la propriété qui se préparent souvent en collaboration étroite avec le notaire. Sensibiliser les **notaires** aux enjeux, avantages/inconvénients d'une

²⁹ 52,3 ans pour les particuliers domiciliés en Wallonie et ne possédant qu'un seul logement (totalement ou partiellement).

³⁰ Un peu moins du quart du parc total de bâtiments comportant au moins un logement en Wallonie.

³¹ Plus de la moitié de ces bâtiments sont des immeubles de rapport de personnes morales (tous les logements appartiennent à la même personne morale ou la même combinaison de personnes morales). Les autres correspondent vraisemblablement aux immeubles en copropriété.

rénovation ‘énergéthique’ (qui doit par ailleurs être valorisée via les incitants et mécanismes d’accompagnement) permettraient qu’ils jouent un premier rôle de conseil de leur client, tel que mentionné ci-avant.

- En cas notamment d’absence de successeurs directs, le développement de contrat de **viager incluant une rénovation énergétique** et de financement en adéquation³² pourrait accélérer les rénovations des biens détenus par les bailleurs âgés.
- Dans le cas spécifique des propriétés partagées en nu-propriétaire et usufruitier, une réflexion devrait être menée pour savoir concrètement comment partager les frais d’une rénovation profonde entre les parties en tenant compte des avantages que chacun en retirera.
- chez les bailleurs particuliers, le **passage à la pension** peut être une opportunité d’investissement personnel (plus de temps) ou financier (ex : primes de départ ou montant d’une assurance pension complémentaire) dans la rénovation de biens détenus. Une aide à la réflexion sur comment améliorer son patrimoine via une rénovation énergétique pour garantir des revenus complémentaires stables sur le long terme devrait pouvoir être mise à disposition.

6.4.2 Discussion

Les différents volets de l’étude Energ-Ethic (analyse du benchmark, analyse qualitative auprès des bailleurs particuliers, analyse quantitative des micro-données du Census 2011, focus groups) nous ont ainsi amenées à mettre en évidence deux aspects importants dans le cadre de la réflexion sur les politiques à développer ciblant les propriétaires-bailleurs :

- ➔ **Les aides financières et l’adaptation de la fiscalité des logements loués sont prioritaires pour cette catégorie de propriétaires.** En effet, au vu du constat établit ci-dessus, il nous semble que la motivation financière est incontournable pour encourager les bailleurs à investir dans la rénovation énergétique. Il s’agirait à tout le moins de minimiser les désavantages pouvant découler d’un tel investissement (ex : augmentation du précompte immobilier). Mais il conviendrait mieux encore de faire en sorte que la fiscalité encourage la rénovation ‘énergéthique’ des logements loués, de développer davantage les dispositifs d’aide et de les élargir au maximum à toutes les catégories de bailleurs (cf. bailleurs non-occupants et copropriétés).
- ➔ Si l’argument financier nous semble constituer le point de départ pour encourager l’investissement des bailleurs dans la rénovation énergétique, sans lequel les autres mesures incitatives risquent de se traduire par une fuite des bailleurs du marché locatif (et par conséquent une perte de logements disponibles, notamment pour les bas revenus) ; il ne se passe pas néanmoins de l’implémentation d’une série de mesures complémentaires qui, selon les circonstances, doivent permettre de susciter l’investissement tout en garantissant un équilibre au niveau du montant des loyers. Elles pourront donc, selon le cas, être des

³² Voir par exemple l’étude française de l’ADEME sur la question du « Prêt viager hypothécaire appliqué à la rénovation énergétique du logement » :

https://www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/etude_pvh_rapport_final.pdf

mesures dites « correctives », venant, comme leur nom l'indique, « corriger » les effets pervers que peuvent générer d'autres politiques.

Passons maintenant en revue les grands types de mesures relevées au fil de notre étude, en mettant chaque fois en évidence les opportunités et les risques associés ainsi que l'éventuelle complémentarité avec d'autres outils.

6.4.2.1 *Les incitants fiscaux et financiers*

On l'a vu, dans un contexte où l'effort des bailleurs en matière de rénovation énergétique n'est pas récompensé, les incitants fiscaux et financiers constituent un argument indispensable afin de susciter l'investissement.

L'avantage de ces incitants est qu'il **fait appel à la « bonne volonté du bailleur »**, contrairement à l'imposition d'une norme, bien que les deux puissent être complémentaires. En effet, la mobilisation d'une norme minimale d'efficience énergétique permet de fixer un seuil minimal d'effort consenti à partir duquel le bailleur pourra obtenir une compensation. Les dimensions graduelle et évolutive de l'implémentation de la norme paraissent ici importantes.

Une **grille des loyers** (contraignante), outil complémentaire faisant lien entre les incitants fiscaux et la norme minimale, permettrait théoriquement aux bailleurs de valoriser leur investissement en accroissant le loyer demandé. Toutefois, plusieurs écueils apparaissent, notamment :

- la grille wallonne actuelle se base sur les prix du marché qui ne reflètent pas encore la « valeur verte » des logements rénovés sur le plan énergétique vu leur nombre limité ;
- les grilles de loyer dépendent fortement de la localité (ex : le Mietspiegel allemand est décliné différemment dans chacun des centres urbains où il est appliqué), ne comportent qu'un nombre limité de facteur explicatif, doivent être mises à jour régulièrement et n'empêchent pas les hausses de loyers importantes sur les marchés tendus ou les rénovictions³³ (cf. le loyer est lissé dans le temps mais pas gelé).
- si la grille se réfère au niveau PEB du logement, rien ne garantit au locataire que l'accroissement de loyer sera compensé par une baisse de sa facture énergétique. Qui plus est, s'il existe bien des aides sociales pour aider les ménages éprouvant des difficultés à payer leurs factures énergétiques, le ménage doit par contre assumer seul le montant du loyer dans le parc locatif privé (qui serait plus élevé pour un meilleur logement). **Les locataires ne sont donc pas incités non plus à choisir des logements rénovés.**

En termes de mesures, voici les quelques exemples (existants) qui ont été retenus - en commençant par ceux formulés dans le cadre de la Stratégie wallonne de rénovation - pouvant intégrer ces différents aspects.

³³ Phénomène de hausse des loyers générée par l'amélioration de la qualité des logements suite aux travaux de rénovation mais se traduisant par une éviction des locataires les plus vulnérables qui occupaient traditionnellement ces logements de piètre qualité mais peu onéreux.

- « *Lier les instruments fiscaux et financiers à la feuille de route de rénovation* »³⁴

Illustration 2 : Extrait n°1 de la Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme des bâtiments (avril 2017:110)

Lier le système de primes (et les autres instruments financiers et fiscaux) à la feuille de route rénovation pour encourager une approche globale et intégrée de la rénovation :

→ *Introduire une condition de réalisation d'une feuille de route à l'amélioration énergétique d'un logement.*

- « *Développer le système de fiscalité dite « verte »* »³⁵

Illustration 3 : Extrait n°2 de la Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme des bâtiments (avril 2017:110)

Concevoir un régime de réduction d'impôt plus complet pour l'habitation propre et pour les logements mis en location. L'effet levier d'un tel système est potentiellement élevé et ce type d'instrument est simple à gérer, car il est intégré au système fiscal :

- *Viser la rénovation profonde ;*
- *Etablir des critères d'octroi et des exigences techniques simples et alignés avec les autres instruments ;*
- *Etablir des conditions d'octroi pour les propriétaires bailleurs, dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique, liées au montant du loyer limité ou au mode de gestion locative en coopérative.*

- ***Une taxation réelle des loyers***

Allant au-delà des formulations proposées dans la stratégie wallonne, un tel système de taxation, en plus d'engager une révision globale de la base cadastrale (aujourd'hui désuète tant sur le plan de son adéquation avec la valeur réelle du bien que sur le plan juridique) et une véritable réflexion sur l'allocation des recettes ; permet a priori de « **taxer mieux** » sans « **taxer plus** » en se basant sur les revenus de la location réellement perçus par les bailleurs et d'inciter à la rénovation énergétique, voire 'énergéthique', lorsqu'utilisé en complémentarité avec une norme minimale d'efficience énergétique (au travers d'une grille des loyers).

Pour encourager la rénovation, ce système fonctionnerait selon un principe de dégressivité de la taxation en fonction des investissements consentis par les bailleurs (cf. investissement déductibles de la base taxable si en accord avec la feuille de route par exemple et sur une durée déterminée) et donc de la qualité énergétique du bien, **pouvant donc s'inscrire dans la démarche globale promue dans la stratégie wallonne de rénovation : le passeport/la feuille de route du bâtiment.**

Ce mécanisme permet en outre bel et bien, à condition pour le bailleur de pouvoir échelonner les travaux et augmenter un minimum le loyer, un amortissement à long terme des coûts de l'investissement.

La possibilité d'une taxation progressive en fonction du nombre de biens / du montant des loyers réclamés, permettant également d'éviter un report des coûts trop important sur le locataire, serait aussi envisageable via un tel système.

Cependant, bien que la récente régionalisation du bail et de la politique fiscale en la matière constitue un véritable 'momentum', cette option apparaît relativement compliquée et donc lente à mettre en œuvre, notamment parce que, d'une part, elle reposera sur une transformation complète du système global de taxation actuel de l'immobilier pour le rééquilibrer (ex : les loyers sont

³⁴ Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme des bâtiments (avril 2017), p.110.

³⁵ Id., p.117.

actuellement taxés sur base forfaitaire peu élevée mais les droits d'enregistrement sont par contre importants) et que, d'autre part, il faudrait garantir le revenu des communes pour lesquelles la taxation actuelle sur l'immobilier constitue une des pierres angulaires du budget annuel.

D'autres options, moins ambitieuses ou complémentaires, pourraient être envisagées (sans que leurs avantages/inconvénients n'aient été analysés) **mais ne dépendent pas toujours de la compétence régionale** :

- requalifier les revenus de biens immobiliers en revenus professionnels s'ils dépassent un certain montant (la pratique existe déjà mais de manière non harmonisée et relativement arbitraire en fonction du contrôleur fiscal en charge du dossier);
- inciter les bailleurs particuliers possédant un large portefeuille (mais qu'entendrait-on par 'large portefeuille' ? plus de 5 logements possédés totalement ou partiellement, l'équivalent de trois logements possédés entièrement ?) à passer en régime de société (où la taxation se fait sur base des loyers perçus et tient compte des investissements d'amélioration ou d'entretien);
- au niveau du précompte immobilier, octroyer une réduction au propriétaire ayant réalisé des améliorations de l'efficience énergétique en cours de bail pour compenser le fait de ne pas pouvoir augmenter le loyer.

- ***Primes, prêts à taux réduits et aides à la rénovation***

Ces aides sont indispensables, et encore insuffisamment attractives. La plupart des bailleurs en font en effet abstraction dans leur plan de financement au départ dans la mesure où celles-ci ont un caractère trop aléatoires et où les montants ne sont pas toujours perçus comme suffisamment élevés (notamment les primes).

Un autre **frein** associé à ces mécanismes est le fait qu'il faille systématiquement « **avancer les fonds** » pour pouvoir ensuite profiter d'un remboursement partiel ou total de l'investissement réalisé. Or certains bailleurs ne souhaitent pas prendre le risque de déséquilibrer leur balance de trésorerie sans garanties, ou ne possèdent tout simplement pas les fonds nécessaires au départ. Le mécanisme de 'one-stop-shop' où les primes sont préfinancées et intégrées dès le départ dans le plan de financement offrent une solution potentielle à ce problème rencontré également par les propriétaires-occupants.

En outre, les **délais associés à ces aides sont bien souvent inadéquats dans un contexte locatif**. En effet, la longueur des procédures et donc le temps d'attente d'une réponse administrative peuvent être problématiques pour des bailleurs dans la mesure où ils doivent pouvoir composer avec la présence d'un ou de plusieurs locataires, et donc anticiper et prévoir l'impact de travaux le plus rapidement possible. Il faut aussi tenir compte du potentiel turn-over de locataires, qui pourrait rendre caduque un accord passé avec un locataire ayant entretemps quitté le bien. Ce problème de délais touche également les **copropriétés dont on sait que le temps nécessaire pour parvenir un accord sur les rénovations à réaliser peut être encore plus long**.

Enfin, bien que des progrès soient en cours en la matière, le **système d'aides semble encore discriminant pour certaines catégories de bailleurs ou certains types de travaux**. Les **copropriétés**

(14.000 ACP enregistrées en Wallonie dont 30% sont situées dans les 4 grands centres urbains³⁶) sont ainsi jusqu'ici exclues de la plupart des aides, tant financières qu'en termes d'accompagnement, accordées à des personnes physiques, de même que la plupart des bailleurs privés particuliers ou personnes morales. Notons cependant que la stratégie wallonne de rénovation prévoit des aménagements visant à élargir les primes et prêts à certaines catégories³⁷ (Illustration 4) et qu'une adaptation en ce sens est en cours.

Illustration 4 : Extrait n°3 de la Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme des bâtiments (avril 2017:110)

[Action 31.1] Adapter le système de primes pour qu'il encourage une approche globale et intégrée de la rénovation, visant à améliorer les performances énergétiques du logement ainsi que sa salubrité...

- *Communiquer sur l'évolution des primes à court et moyen terme ;*
- *Réduire les barrières administratives rencontrées par les copropriétés pour les demandes de primes ;*
- *Etendre l'accessibilité du régime de primes aux propriétaires bailleurs moyennant l'application de la grille des loyers ; ...*

Par ailleurs, les règles urbanistiques dont dépend l'octroi de primes entrent parfois en contradiction avec l'objectif global de rénovation énergétique. Ainsi, des 'resident-landlords' (bailleurs-occupants) sont parfois poussés à ne pas déclarer de subdivisions dans leur immeuble afin de se voir octroyer des primes pour des rénovations qui bénéficieront aussi à leurs locataires, et d'être en mesure de financer les travaux (les loyers servant à les financer en partie).

Des assouplissements et une simplification sont donc de mise concernant l'octroi de ces aides, et certaines adaptations, on l'a vu, sont déjà évoquées dans la stratégie wallonne de rénovation (ex : élargissement des aides aux copropriétés et bailleurs particuliers, stabilité des critères d'octroi) ainsi que l'idée de baser celui-ci sur une vision globale et cohérente de la qualité du bâtiment et des rénovations à réaliser au travers des outils « passeport du bâtiment et « feuille de route »³⁸ (Illustration 5).

Illustration 5 : Extrait n°4 de la Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme des bâtiments (avril 2017:110)

Lier le système de primes (et les autres instruments financiers et fiscaux) à la feuille de route rénovation pour encourager une approche globale et intégrée de la rénovation :

- *Introduire une condition de réalisation d'une feuille de route à l'amélioration énergétique d'un logement ;*
- *Calculer les primes sur base de la diminution de la consommation globale théorique du bien ;*
- *...*

Concernant le dernier point, notons que le calcul des primes sur base d'une diminution de la consommation globale théorique semble toutefois un exercice complexe, étant donné l'influence du comportement de l'occupant sur la consommation d'énergie. On ne peut ainsi que rappeler l'importance de prévoir également un accompagnement de ce dernier dans son utilisation du logement et de ses installations.

³⁶ En première approximation (sur base des micro-données du Census 2011 croisées avec la liste des ACP enregistrées à la BCE), les ACP wallonnes concerneraient environ 5% des logements. A Liège, où elles sont particulièrement développées, ce taux dépasserait les 18%.

³⁷ Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme des bâtiments (avril 2017), p.110.

³⁸ Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme des bâtiments (avril 2017), p.110.

Quant à la problématique de l'usage de la norme urbanistique, celle-ci nous semble mériter une réflexion plus poussée dans un contexte où l'on veut promouvoir la rénovation énergétique, dans la mesure où l'application stricte de la règle peut faire obstacle à la réalisation ou à la déclaration de certains travaux (de subdivision et/ou énergétiques), empêchant également une amélioration de la visibilité du parc de logement (données enregistrées), et donc le développement d'analyses fines relatives aux logements et à leur occupation.

Une autre question est de savoir si l'on concentre ou non les aides sur certaines catégories de propriétaires et/ou de bâtiments. On pourrait, par exemple en fonction des priorités mises en avant, suggérer que l'attention soit portée prioritairement sur les bâtiments à haut potentiel de rénovation, en développant davantage les mécanismes de mise en gestion locative en cas d'impossibilité pour le/les propriétaires de prendre en charge les rénovations.

6.4.2.2 Norme minimale d'efficience énergétique

De façon isolée, la **norme minimale reste assez impopulaire auprès des bailleurs**. Si celle-ci s'avère **trop contraignante** ou est **insuffisamment associée à des mécanismes de compensation notamment financière** (tels que ceux évoqués plus haut), elle pourrait bien se traduire dans le chef de nombreux bailleurs soit par une **augmentation des loyers**, soit par une **fuite du marché immobilier**. En contexte de crise du logement, la mise en œuvre d'un tel mécanisme doit donc faire l'objet de beaucoup de précautions afin d'éviter une chute trop importante du nombre logements disponibles, notamment ceux à bas coût dans les zones de marché locatif tendu.

D'autres complexités de la norme minimale sont sa définition et son implémentation : comment fixe-t-on la règle, avec quel niveau d'exigence, et via quels mécanismes de contrôle ? Ces aspects ne sont en effet pas encore tout à fait résolus, et les expériences étrangères peuvent nous informer sur les difficultés et les succès associés à sa mise en œuvre dans certains contextes³⁹.

Voici les différents types de mesures existantes en la matière retenus, pour lesquels nous identifieront chaque fois les potentialités en termes de succès ou de risques.

- ***La fusion de la norme minimale d'efficience énergétique avec d'autres normes relatives au logement***

Il s'agit ici de la possibilité d'intégrer la norme minimale à d'autres normes existantes relatives au logement telles que les normes de salubrité, dans l'idée de **considérer la qualité du logement dans son ensemble** et de favoriser des améliorations globales dans un esprit de complémentarité (« faire d'une pierre deux coups »).

Cependant, si certaines normes énergétiques peuvent être complémentaires avec des normes de salubrité - celles qui touchent, par exemple, à l'isolation -, les premières présentent déjà une certaine complexité de mise en œuvre. Il nous semble dès lors nécessaire, comme pour d'autres mesures, de privilégier une **dimension de progressivité** et ce afin d'éviter que certains bailleurs préfèrent tout bonnement jeter l'éponge face à la multiplicité des régulations à apporter au logement (notamment

³⁹ Voir : Meyer S., 2019. [Normes minimales d'efficience énergétique et logements – études de cas](#). Policy Brief n°7 du projet Energ-Ethic. ULB, 24 p. et Maby C., 2019. [Minimum standards for existing buildings to accelerate the energy renovation of homes - Ensuring a socially just approach](#). Discussion Paper commissioned by the European Climate Foundation. 12p.

dans le cas de logement fortement délabrés). Le **certificat de salubrité à points** utilisé en Flandre, intégrant certains aspects énergétiques, est à ce titre un bon exemple dans la mesure où il possède une dimension graduelle.

La question de la **sanction applicable** en cas de non-respect des normes présente en outre une autre difficulté. C'est déjà problématique dans le cadre salubrité à partir du moment où cela implique à la base une forme de délation jusqu'à présent laissée à la charge du locataire... Or, on sait que cette démarche est bien trop délicate, mais aussi que les juges en charge des dossiers éviteront tant que possible de sanctionner par la fermeture du logement ou que les questions du relogement des occupants pendant les travaux imposés ou de leur financement peuvent également être problématiques. A cela s'ajoute le manque d'alignement des procédures administratives et judiciaires qui retardent encore toute possibilité de sanction.

- Le certificat PEB

Le certificat PEB, s'il **présente un véritable intérêt, ne semble dans sa forme actuelle pas remplir pleinement sa fonction en tant qu'outil d'information sur la qualité énergétique du logement - auprès des bailleurs comme des locataires** - et donc de levier potentiel pour l'investissement dans la rénovation énergétique. En effet, nous avons vu que celui-ci, malgré l'obligation légale de l'obtenir pour pouvoir louer, n'était pas systématiquement réalisé et/ou mis à jour. Plusieurs raisons l'expliquent : méconnaissance des obligations légales, manque d'intérêt dans le chef des bailleurs et des locataires dans la mesure où le certificat n'indique rien de concret en termes de travaux à réaliser et de leurs coûts pour les uns, d'impact sur la facture énergétique pour les autres... La traduction, bien que théorique, en avantages économiques et/ou écologiques pourrait ainsi faire du certificat PEB un véritable outil de comparaison pour les locataires, de même que l'affichage d'un loyer chaud qui tienne compte de l'ensemble des charges liées à l'occupation.

Notons malgré tout qu'une telle projection reste complexe (cf. impact difficilement mesurable du comportement de l'occupant), et que des locataires précarisés resteront contraints de sélectionner un logement avec un loyer bas (sans prendre en compte les charges énergétiques) dans la mesure où ce montant est incompréhensible contrairement aux charges énergétiques (cf. comportement de restriction en terme de consommation d'énergie participe de ce que l'on appelle la précarité énergétique cachée PEc ou recours aux aides en matière de factures énergétiques impayées).

Suite à ce dernier commentaire, pointons deux obstacles à la modulation des coûts énergétiques par les locataires eux-mêmes. D'une part, si certaines aides peuvent être sollicitées par les locataires en situation de précarité énergétique, celles-ci impliquent le constat qu'ils ne parviennent plus à payer leur facture, excluant les locataires en restriction énergétique et ceux qui tiennent à payer leur facture malgré leur situation financière difficile. D'autre part, les locataires dont le montant du loyer est un peu plus élevé en raison de la qualité énergétique du logement et profitant du même coup de charges diminuées seront eux aussi exclus de toute forme d'aide (car on n'intervient que sur base de factures énergétiques impayées).

Pour en revenir au certificat PEB, **le prix de réalisation et de mise à jour du certificat constitue clairement un frein pour les bailleurs, qui auront tendance à ne pas réaliser cette dernière même lorsque des améliorations sont apportées au logement**. Peut-être faudrait-il commencer par envisager une possibilité/obligation de mise à jour qui s'accompagnerait d'une dégressivité des prix ?

Par ailleurs, les critères sur lesquels le certificat s'appuie sont également mis en cause, et plus particulièrement sa méthode de production : un système de vérification reposant uniquement sur les factures et/ou sur la présence/la visibilité de matériaux précis est très contraignant, à partir du moment où en l'absence de preuve valable la valeur indique zéro par défaut. Cela empêche également la valorisation de l'auto-rénovation, notamment pour des bailleurs compétents qui souhaitent effectuer des économies en prenant en charge eux-mêmes certains travaux. Le manque de neutralité et de professionnalisme des certificateurs est également parfois mis en cause.

Si la Stratégie wallonne de rénovation offre certaines réponses à ces obstacles au travers de l'audit global (plus « sérieux » aux yeux des bailleurs), encore faut-il voir quelle marge de manœuvre existe pour pouvoir valoriser au maximum l'ensemble des améliorations réalisées, et donc accéder à certaines aides financières. En outre, si le passeport et la feuille de route ont pour vocation d'être systématisés, comment cela fonctionnerait-il exactement ? Irait-on à la rencontre de chaque propriétaire, même sans demande préalable de sa part ? Des mises à jour seraient-elles réalisées régulièrement, afin de tenir compte des travaux déclarés (faisant par exemple l'objet d'une demande de prime) – dans le cas où le nouveau système prévoirait toujours une déclaration préalable – mais aussi des travaux non déclarés (qui ne nécessitent pas de permis) ?

Pour revenir au **certificat PEB dans sa forme existante, on constate tout de même que les bailleurs s'y intéressent dans le cadre de la vente ou de l'achat, le certificat ayant l'avantage de lier qualité énergétique et qualité globale du logement, pouvant du même coup influencer le prix d'achat/de revente et bénéficier au propriétaire.** Cela nous donne en outre un exemple concret du **rôle que peuvent jouer ici les professionnels** qui interviennent aux moments charnières de la vie d'un bâtiment/logement (ex : **notaires, agents immobiliers**) et pourraient éventuellement être à même, grâce à un outillage adéquat (ex : formations, mise à disposition de prospectus...), d'encourager leurs clients à investir dans la rénovation énergétique en mobilisant les arguments adaptés à leur situation.

- La mise en gestion locative auprès d'une AIS

Ce mécanisme est évoqué ici dans la mesure où il pourrait constituer une **solution intéressante en cas de « manquement à la norme ».** En effet, dans le cas de propriétaires-bailleurs n'ayant pas les moyens disponibles pour réaliser les rénovations et répondre aux critères règlementaires fixés, l'on pourrait envisager de leur proposer (ou de leur imposer) la mise en gestion locative de leur bien via une Agence Immobilière Sociale qui se chargerait (éventuellement via le guichet unique, voir plus loin) de remettre le logement à niveau.

L'on pourrait, par ailleurs, envisager que la rénovation prenant place dans un cadre spécifique, tel que la mise en gestion locative auprès d'une AIS ou encore le recours à un guichet unique pour entamer un projet de rénovation ambitieuse, pourrait s'accompagner d'une autorisation pour le propriétaire d'augmenter le loyer (à hauteur des améliorations effectivement réalisées), et ce également en cours de bail. L'AIS ou le guichet unique pourrait jouer le rôle de tiers de confiance neutre entre les deux parties, voire offrir un système de garantie des économies d'énergie attendues (cf. modèle de la SAVECOM).

6.4.2.3 Nouveaux business models

6.4.2.3.1 Guichets uniques ('one-stop-shops')

En tant que structure intégrée offrant des services technico-financiers et un accompagnement administratif relatifs à la rénovation énergétique, le guichet unique répond à un ensemble de

contraintes mentionnées dans l'étude. D'une part, en centralisant les services, il évite la dispersion de l'information et peut conseiller les particuliers par rapport à diverses démarches. Il représente ainsi une alternative face au déficit de croisement de compétences de l'administration sur certains aspects (diversité des matières et complexité technique spécifique à chaque contexte particulier) et fonctionne dans une certaine proximité avec le terrain. Dans ce cadre, il a été souligné qu'il était nécessaire que le niveau communal se retrouve dans le montage (cf. niveau de proximité). Des embryons de ce type de services voient le jour en Wallonie, comme la coopérative [CORENOVE](#), dans la suite du développement de coopératives citoyennes plus spécialisées en systèmes de production d'énergie à partir d'énergie renouvelable. La Région wallonne finance, par ailleurs, six projets pilotes de plateformes locales de la rénovation⁴⁰.

Des **services de formation/coaching à l'auto-rénovation ou des services de mise à disposition de main-d'œuvre pour des petits travaux** (ex : régies, entreprises d'économie sociale / de formation ou remise à l'emploi) pourraient en outre s'y intégrer, intéressant des profils de bailleurs plus « financiers » qui n'ont pas beaucoup de compétences en la matière et ayant marqué leur intérêt pour un accès facilité à ce type de services. Cette offre pourrait éventuellement déboucher sur un bilan plus général de l'état du bien.

Le manque de communication entre diverses parties prenantes (propriétaires et locataires, propriétaires entre eux, etc.), on l'a vu, est un des obstacles à la résolution des différentes formes de '*split-incentive*'. Nous pourrions dès lors envisager qu'une telle structure intègre des **services de résolution des conflits, comme un service de médiation...**

En outre, nous avons vu que cette formule pouvait également **être à l'origine de l'impulsion de rénovations groupées ou « rénovations par quartiers »** - au travers par exemple de campagnes d'information ou de campagnes marketing -, attractives pour les clusters d'entreprises et offrant un potentiel d'économies d'échelles intéressant.

Cette « super structure » devrait donc intégrer des compétences très diversifiées, notamment en matières juridique, technique, financière, sociale... afin de pouvoir analyser et accompagner la démarche de rénovation dans son ensemble et en adéquation avec le contexte.

Par ailleurs, il faut également tenir compte du fait que n'avoir qu'un interlocuteur centralisé présente également un risque, à savoir que si l'on ne parvient pas à atteindre cet unique point de contact, tout accès est rendu impossible. **Il reste donc important pour les acteurs de pouvoir passer par divers points d'entrée** avec lesquels ils sont à l'aise, qu'ils connaissent, qu'ils empruntent déjà, quitte à ce que ceux-ci les renvoient éventuellement vers un guichet centralisé (en '*back-office*') selon les nécessités.

Un autre risque pointé est le fait qu'une telle structure puisse constituer une véritable « usine à gaz », venant ajouter une couche de complexité supplémentaire aux démarches à entreprendre. En effet, ce type d'accompagnement intégré doit aller de pair avec une simplification des démarches, et il serait probablement plus prudent d'analyser les divers projets en cours afin d'évaluer et améliorer au fur et à mesure la pertinence de l'échelle choisie, des modes de fonctionnement, etc.

⁴⁰ Voir notamment : <http://www.renouvelle.be/fr/actualite-belgique/en-wallonie-des-plateformes-locales-ident-les-menages-a-renover-leur-logement> et

http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_colloques/Pollec_2019/assets/documents/4SP_plateformes%20r%C3%A9novation.pdf

Bien évidemment, le succès d'une telle mesure en terme de mobilisation concrète de ces services intégrés par les particuliers dépend d'un contexte favorable et d'une certaine complémentarité avec d'autres mécanismes. En effet, on imagine que les propriétaires y auront davantage recours s'ils sont quelque peu contraints par une norme minimale dans le cadre de la location de leur bien, par exemple via une grille des loyers (contraignante) ou une mesure de sanction des PEB trop faibles. Mais pour éviter que certains d'entre eux ne « jettent l'éponge » par manque de moyens - et donc sortent du marché locatif - il convient de développer en parallèle des mécanismes d'aides, éventuellement couplés à une mise en gestion locative 'sociale' (ex : auprès d'une AIS) jusqu'à ce que l'investissement public consenti soit remboursé, le propriétaire pouvant le racheter à tout moment...) ou à un droit de préemption sur une partie de la plus-value du bien en cas de revente (ex : mécanisme développé par le Fonds du logement bruxellois dans le cadre de son prêt hypothécaire social).

6.4.2.3.2 *Impact investing – logement 'énergéthique'*

On a vu que quelques business models innovants, intégrant parfois en partie des compétences et des objectifs du guichet unique mais en tant que propriétaire, émergeaient dans le domaine de la mise en location de logements 'énergéthiques'⁴¹ (ex : Inclusio, Brique de terre, etc.).

Plusieurs avantages sont associés à ces modèles qui reposent sur des **formes de financement privées** ou sur des **partenariats publics-privés** :

- d'une part, ils offrent un potentiel de financement supplémentaire en contexte de contrôle budgétaire du déficit public ;
- d'autre part, ils adoptent généralement une **optique de rénovation énergétique ambitieuse à coût maîtrisé** (=> rôle d'exemplarité intéressant tant pour les bailleurs particuliers que pour les logements sociaux) et de délégation de la gestion locative à une AIS (=> accroissement du « parc social »).

Ce type de projets représentent en outre de véritables **opportunités auprès des banques ou de gros investisseurs privés** (ex : fonds de pension), de plus en plus preneurs de ce telles initiatives d'investissement "utile" à la société ('*impact investing*'⁴²).

Néanmoins, lors des focus groups, certains intervenants ont émis des réserves face au modèle de l'Impact Investing' en matière de logement social, craignant entre autres :

- le risque que ce type d'initiatives puisse « *réaliser un profit sur le dos de publics précarisés* » / « *privatiser des bénéfices réalisés à l'aide d'argent public* » ;
- l'incertitude quant à la pérennité du modèle et à la disponibilité des logements dans le cas où l'investissement ne serait plus suffisamment rentable (ex : revente).

Ces prises de position n'ont pas été étayées par des exemples ou des études en particulier mais elles témoignent d'un besoin de diffuser les bonnes pratiques permettant de conserver l'équilibre entre les parties dans ce type de modèle.

⁴¹ Logements neufs ou rénovés sur le plan énergétique et mis en location à des loyers modérés, généralement en délégant la gestion locative à une AIS.

⁴² L' '*impact investing*' est une démarche d'investissement qui cherche une certaine rentabilité mais surtout doit permettre d'avoir une influence concrète positive sur la société (aspects sociaux, environnementaux, etc.) en répondant notamment à certains de ses grands défis (dans ce cas-ci en particulier, le logement de qualité et efficient sur le plan énergétique accessible à tous).

A défaut de pouvoir compter uniquement sur les finances publiques en l'état des choses, des mécanismes tels que la mise en gestion locative auprès des AIS ou la charge d'urbanisme⁴³ permettent sans conteste de **parer au déficit de logements sociaux en offrant une qualité énergétique plus ambitieuse**. Mais, vu les objectifs envisagés dans la récente Déclaration de politique régionale pour la Wallonie 2019-2024 concernant potentiellement ce secteur⁴⁴, les réticences de certains acteurs évoquées précédemment et la variété des acteurs concernés (tant au niveau des sociétés d'économie sociale et d'*Impact Investing* que des AIS - dont la présence, l'importance et la caractérisation du portefeuille, et les besoins diffèrent d'une commune à l'autre -), il paraît nécessaire d'organiser une réflexion au niveau régional sur d'éventuelles balises à définir et de bonnes pratiques à partager, permettant de répondre aux craintes évoquées que ce soit au niveau de l'octroi d'incitants spécifiques au secteur ou au niveau des contrat de mise en gestion locative auprès d'une AIS.

Par ailleurs, vu la taille du parc locatif existant des SLSP, son faible niveau d'efficience énergétique, et la vulnérabilité particulière des locataires sociaux à la précarité énergétique, l'incitation (refinancement, accompagnement) à améliorer drastiquement les performances énergétiques du parc de logement public social reste un élément crucial à prendre en considération afin notamment - en paraphrasant certains participants au focus groups - « *de ne pas évacuer la question de la justice sociale et de l'équité de soutien entre différentes catégories (propriétaires et locataires)* ».

⁴³ A condition de s'assurer que les économies d'énergies réelles et à long terme justifient adéquatement le niveau de loyer défini, en principe relativement élevé dans le cadre de constructions neuves.

⁴⁴ « *Le Gouvernement entend aboutir, durant la législature, à un accroissement net de 12.000 logements publics au service des ménages : 3.000 nouveaux logements, 6.000 pris en gestion par les agences immobilières sociales (AIS), 3.000 logements publics vides rénovés selon les critères les plus stricts.* » Voir pages 50 et 51 du document suivant : https://www.wallonie.be/sites/default/files/2019-09/declaration_politique_regionale_2019-2024.pdf

7 Valorisation et diffusion des résultats

En cours de projet, les résultats ont été valorisés auprès des divers acteurs wallons notamment grâce à leur diffusion auprès du comité de suivi. Deux articles ont par ailleurs été publiés dans *Les Echos du Logement*, newsletter de la DGO4 – Département du logement.

L'équipe de recherche a pu également collaborer étroitement avec d'autres projets de recherche, notamment [ACE-Retrofit](#) à Liège pour lequel nous avons fourni une première quantification des copropriétés, ou [BRUWATT](#) avec lequel nous avons échangé nos connaissances sur les modèles français de la SEM Energies Posit'If et SPEE Picardie Pass Rénovation (Energie Pass) et pour lequel nos travaux de caractérisation des copropriétés sera utile.

Le workshop organisé autour du modèle de la SAVECOM a permis d'échanger avec les initiatives de développement de plateformes locales de la rénovation en Wallonie.

Notre réflexion sur la norme minimale d'efficience énergétique a alimenté le travail commandité par la European Climate Foundation sur le sujet et nous avons eu l'occasion de participer à leur workshop sur la question.

Nous avons également été associées aux réflexions concernant l'élaboration de la première [Stratégie wallonne à long terme pour la rénovation énergétique des bâtiments](#) adoptée en 2017 et surtout au travail actuel d'adaptation de la stratégie en ce qui concerne les thématiques du '*split incentive*' et de la précarité énergétique.

Enfin, grâce à la collaboration avec le CEHD et l'IWEPS, un groupe de travail ad hoc (SLA) a été mis sur pied au niveau de l'Institut Interfédéral de Statistique entre le fédéral (SPF Economie – DG Stat) et les trois régions pour proposer dès le prochain Census de nouveaux traitements, variables et indicateurs permettant de mieux caractériser le secteur résidentiel (le secteur locatif en particulier) et les propriétaires qu'ils soient personnes physiques ou morales : le SLA Census 2021 Logement. Ce groupe de travail, auquel nous avons été invitées, est programmé sur l'année 2019⁴⁵ mais pourrait potentiellement être prolongé en 2020.

L'ensemble des publications et documentation connexe sont disponibles sur le site du projet : <http://dev.ulb.ac.be/ceese/CEESE/fr/projet.php?menu=1&categorie=11&projet=145>.

⁴⁵ Voir point 2.3 du document :

http://www.iis-statistics.be/doc/programme_statistique_integre_2019_iis_fr.pdf

8 Conclusion générale et perspectives

Pour atteindre les objectifs visés en termes de réduction régionale des émissions de CO₂ en 2030 et à l'horizon 2050 (-30% par rapport au niveau de 2006 pour 2030 jusqu'à -80%/95% d'ici 2050), les secteurs résidentiel et tertiaires wallons devraient être à même de réduire leurs émissions de 90% à 100% d'ici 2050⁴⁶.

Une telle ambition nécessite non seulement une massification des travaux de rénovation énergétiques du parc résidentiel mais également un niveau de performance moyen élevé. Or, 80% du parc actuel sera encore présent d'ici 2050 de sorte qu'il est essentiel de se focaliser sur le secteur des rénovations.

En outre, les enjeux sociétaux de lutte contre la précarité énergétique et d'accessibilité à un logement décent à coût abordable viennent également se cristalliser autour de la rénovation 'énergéthique' des logements.

Les différents '*split(s) incentive(s)*', principalement le dilemme locataire-propriétaire, ont été identifiés notamment par l'Union Européenne comme une « défaillance de marché » à combattre pour atteindre les objectifs de rénovation énergétique du parc de bâtiments existants. Le dilemme propriétaire-locataire est également une cause majeure de la moindre qualité énergétique des logements loués et de la précarité énergétique des locataires.

Le marché locatif wallon représente 34,4% des logements occupés (soit environ 495.300 logements). La part de marché estimée des logements ciblés par le projet Energ-Ethic représente environ un 23% du parc de logements wallons occupés. Ce pourcentage grimpe à 34% (Charleroi) et jusqu'à près de 45% (Liège) dans les grands centres urbains.

Si l'on élargit l'intérêt au parc locatif potentiel⁴⁷ (43,4% du parc total de logements en Wallonie), on touche à plus de 467.000 logements détenus par des particuliers⁴⁸ et près de 50.000 logements⁴⁹ détenus par des personnes morales autres que les SLSP et les entités publiques (ex : CPAS, régies communales, etc.).

Ces **centres urbains** concentrent à la fois un taux plus important de locataires, d'immeubles en copropriété, de ménages en précarité (énergétique), de logements anciens, rendant la **révolution du 'split incentive' particulièrement stratégique à leur niveau**.

L'analyse des mesures existantes en Région wallonne pour soutenir les rénovations 'énergéthiques' a montré qu'elles ne sont **ni suffisantes ni adaptées aux ambitions affichées pour le secteur résidentiel**.

En outre, peu d'entre elles ciblent réellement le marché locatif hors SLSP, ou sont mobilisables par les propriétaires-bailleurs / locataires. **Cela complique non seulement la rénovation du parc locatif privé mais peut également freiner la rénovation d'immeubles où cohabitent des profils de propriétaires différents** : immeubles en copropriété forcée (mélant à la fois propriétaires-occupants et bailleurs,

⁴⁶ Fourchettes de réduction nécessaires entre 2008 et 2050 par secteur pour atteindre 80% (vs. 1990) selon des scénarios équilibrés (Climact, 2011)

⁴⁷ Tous les logements qui ne sont pas occupés par un propriétaire.

⁴⁸ dont 70% 'occupés' et loués et 30% 'inoccupés'

⁴⁹ dont 75% occupés et loués et 25% 'inoccupés'

parfois de nature diverse) ou immeubles des bailleurs-occupants (partie de l'immeuble occupée par son/ses propriétaire(s) et autre louée).

Afin de remédier à ces lacunes, le projet **Energ-Ethic a travaillé sur trois axes principaux en combinant à la fois des approches qualitative, quantitative et participative** pour en livrer une lecture plurielle et des réflexions croisées:

1. mieux **comprendre le fonctionnement du marché locatif résidentiel privé en Wallonie et plus précisément avoir une meilleure connaissance des bailleurs privés**, tant au niveau de leurs motivations et modes de gestion, que de leur caractérisation ;
2. étudier et analyser les freins actuels à la rénovation 'énergéthique' des logements détenus par ces bailleurs privés et les pistes de solution au travers notamment d'études détaillées de projets ou initiatives intéressants développés hors Région wallonne ou sous forme de projets pilotes ;
3. faire des recommandations et offrir un large matériau de réflexion pour améliorer les outils existants ou en créer de nouveaux qui puissent mieux répondre aux enjeux et attentes du secteur.

Au niveau des perspectives, le travail fourni au cours de ce projet de recherche alimentera les réflexions autour de **l'adaptation de la Stratégie wallonne à long terme pour la rénovation énergétique des bâtiments**, qui touche notamment aux thématiques du 'split incentive' et de la précarité énergétique.

Enfin, le **groupe de travail SLA Logement Census 2021** programmé par l'IIS, auquel nous avons été invitées, approfondira les suggestions de traitements de données, de création de variables et d'indicateurs afin de fournir plus de données publiques sur le secteur locatif, la caractérisation des ses immeubles, du régime de propriété de ses logements et la caractérisation des ses propriétaires.

9 Bibliographie

Se référer également aux bibliographies des différentes publications synthétisées.

Cassilde S. 2017. Analyse de la base de données des certificats PEB en Wallonie. Rapport du CEHD. Charleroi, 100p.

CEHD, 2014. Enquête sur la qualité de l'habitat en Wallonie – Résultats clés. Charleroi, 71p.

CEHD, 2015. Chiffres-clés du logement en Wallonie. 236p.

Coene J. & Meyer S., 2019. Baromètre de la précarité énergétique 2009-2017. Fondation Roi Baudouin, 28p.

Deprez B. & Prignot I., 2018. « Labels Ecoquartiers : une fausse bonne idée ? » in [Les Echos du Logement n°124](#), pp. 33-35.

Huybrechs, F., Meyer, S., Vranken, J., 2011. La précarité énergétique en Belgique. Rapport final + annexes. ULB-CEESE et UA-OASES, Anvers-Bruxelles.

<http://dev.ulb.ac.be/ceese/CEESE/fr/projet.php?menu=1&categorie=14&projet=124>

Ghesquière F., 2018. Le marché locatif sous la loupe – Mesurer les loyers dans les communes belges et wallonnes. IWEPS, Regards Statistiques – Territoire – n°2, 76p.

Notaires de France, 2017. La valeur verte des logements en 2016 – Actualisation de l'étude menée par l'association DINAMIC sur les données des bases immobilières notariales en 2014.

Meyer S., 2013. Short overview of the retrofit market for Brussels residential buildings, D1 of the IRHiS project for the Brussels Retrofit XL platform, 67p.

Rosenow J. & Eyre N., 2016. A post mortem of the Green Deal: Austerity, energy efficiency, and failure in British energy policy. Energy Research & Social Science 21, 141–144.