

# Projet pilote : appel à candidature pour la mise sur le marché wallon d'un produit financier pour stimuler la rénovation énergétique des logements.

---

## A. INTRODUCTION

En date du 20 avril 2017, le gouvernement wallon approuvait la Stratégie wallonne à long terme pour la rénovation énergétique des bâtiments. Cette stratégie vise, notamment, à rénover l'ensemble du parc immobilier wallon à l'horizon 2050. Pour ce faire, le taux de rénovation devrait atteindre 3% par an. Malgré les différentes initiatives existantes actuellement en Région wallonne, le taux de rénovation énergétique des logements reste relativement faible. Une série de raisons ont ainsi été identifiées, notamment un manque de produits financiers non hypothécaires. Les intermédiaires financiers offrent déjà certains produits de crédits, mais une diversification des produits et un élargissement des segments de clientèle apparaît nécessaire.

Afin de pallier à cette observation, le gouvernement wallon veut inciter les intermédiaires financiers à proposer de nouveaux produits financiers à des conditions intéressantes, permettant l'accès des ménages au crédit ayant pour but la rénovation énergétique.

Cette initiative se veut être complémentaire à d'autres politiques du gouvernement en matière de primes à la rénovation ou de soutien aux plateformes de rénovation locale qui sont mises en place dans plusieurs communes de Wallonie.

L'ensemble de ces initiatives doit permettre de soulever les barrières existantes à la rénovation et finalement permettre à plus de citoyens (propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, locataires, usufruitiers, etc.) d'entreprendre des travaux de rénovation en vue d'améliorer l'efficacité énergétique de leurs logements et in fine, leur qualité de vie.

## B. ORIENTATIONS DE L'APPEL A PROJETS

### **1.** Objet de l'appel à projet

Le présent appel a pour objectif le soutien au lancement de nouveaux produits financiers, notamment de crédit, adaptés aux besoins des particuliers, sur base d'une analyse des segments de clientèle. Ces nouveaux produits ont pour objet le financement de travaux de rénovation au niveau de plusieurs catégories d'emprunteurs.

### **2.** Eligibilité

L'appel à candidature est ouvert à toute entreprise agissant en tant qu'intermédiaire financier commercialisant déjà ses propres produits de crédit en Wallonie et désireux d'en développer de nouveaux.

Compétence : le candidat doit démontrer qu'il possède les compétences requises pour le développement et la commercialisation de nouveaux produits de crédit :

- En listant ses produits existants et leurs caractéristiques principales ;

- En fournissant des informations de base sur sa capacité à commercialiser ses produits en Wallonie (réseau d'agences, distributeurs indépendants, système dématérialisé, etc.).

Le candidat doit fournir une attestation démontrant qu'il dispose des certifications FSMA nécessaires.

L'entreprise ne peut être une *entreprise en difficulté* au sens de l'article 2.18 du RGEC<sup>1</sup> n° 651/2014.

### **3. Type de travaux de rénovation envisagés et niveau de performance à atteindre**

Les travaux de rénovation éligibles dans le cadre des crédits envisagés promeuvent une approche de rénovation globale, avec possibilité de travailler par phases. Ils encourageront les citoyens à atteindre une performance énergétique équivalente au label A, selon la méthode de certification PEB.

Idéalement, les travaux seront recommandés par un auditeur agréé dans le cadre d'un audit PAE2, ou d'une version ultérieure<sup>2</sup>, en suivant l'ordre logique établi par l'audit. Cette étape est d'ailleurs indispensable si l'emprunteur demande des primes régionales pour ses travaux.

Les travaux envisagés devront par ailleurs être de qualité et répondre aux réglementations en vigueur présentés en annexe. Le respect de ces réglementations devra être vérifié dans le processus d'octroi des crédits. L'administration wallonne pourra vérifier la conformité des dossiers a posteriori, une sanction de NO GO pourra être prise le cas échéant. Les travaux pourront être effectués par des entrepreneurs enregistrés ou par auto-rénovation.

Pour que le dossier de demande auprès de l'intermédiaire financier soit complet, les travaux seront justifiés sur base de factures détaillées<sup>3</sup> des entrepreneurs ou des achats de matériaux dans le cas d'une auto-rénovation, permettant un contrôle.

Les bâtiments concernés seront des bâtiments âgés d'au moins 15 ans. Ils seront de type résidentiel. Les bâtiments industriels sont ainsi exclus.

Les travaux concernés par le crédit envisagé sont limités à la liste suivante :

- A. Réalisation d'un audit énergétique ;
- B. Isolation du toit ;
- C. Isolation des murs ;
- D. Isolation des sols ;
- E. Remplacement de la menuiserie extérieure (dont châssis défectueux et simple vitrage) ;
- F. Révitrage (les châssis sont conservés et un nouveau vitrage performant remplace l'ancien) ;
- G. Installation d'une chaudière gaz naturel à condensation ou d'une chaudière au gaz propane ;
- H. Installation d'une chaudière biomasse ;
- I. Installation d'un poêle à pellets ;
- J. Installation d'une pompe à chaleur pour l'eau chaude sanitaire ;
- K. Installation d'une pompe à chaleur pour le chauffage d'un logement ou combinée (chauffage + ECS) ;
- L. Installation d'un chauffe-eau solaire ;
- M. Installation d'un système de production d'énergie renouvelable ;

---

<sup>1</sup> Voir annexe

<sup>2</sup> Afin de s'adapter à toute modification de la législation

<sup>3</sup> Spécifiant le respect des réglementations en vigueur

- N. Appropriation de la charpente ;
- O. Appropriation de l'installation électrique ;
- P. Remplacement des corniches et descentes d'eau pluviale ;
- Q. L'ensemble des travaux visant à remédier à une ou plusieurs causes d'insalubrité ;
- R. Fermeture du volume protégé.

#### 4. Cadre des produits financiers proposés

La période pilote durera un an, renouvelable 2 fois (3 ans au total), période durant laquelle des indices de performance (nombre de crédits octroyés, montant moyen par crédit) des produits lauréats de cet appel seront observés de façon semestrielle. Des évaluations annuelles auront lieu afin de rectifier d'éventuels défauts.

Le produit proposé dans le cadre de cet appel à projets appartient à l'intermédiaire financier qui le propose. Toutefois, ce produit respectera les conditions précitées par la Région qui le finance.

Le financement prendra la forme d'un prêt mis à la disposition de chacun des lauréats de cet appel. L'importance de ce prêt dépendra de la proposition soumise par le candidat, dans les limites décrites au point E.

Afin de garantir le caractère non impactant sur le solde de la Région, en d'autres termes, le fait que le montant du prêt doive impérativement être récupéré par le Gouvernement wallon, ce montant devra être placé dans un produit financier reconstituant à terme le capital de départ (placement, assurance, etc.). La politique d'investissement du produit financier choisi devra être explicitement détaillée et s'inscrire dans une logique de développement durable et éthique. Une partie du montant initial reconstituera le capital de départ tandis que le reste servira à octroyer des crédits aux ménages désireux d'entreprendre des transformations énergétiques dans leur logement.

La durée du placement dépendra de la proposition du candidat porteur de projet. La période de test est de trois ans, mais le remboursement des crédits octroyés peut être plus long, d'après les caractéristiques du produit proposé et du système de reconstitution du capital choisi par le candidat. **Il s'agit d'un point essentiel dans la présentation de la candidature**, aussi, les lauréats devront apporter la preuve de ce placement une fois effectué. En cas de divergence entre la proposition du candidat et le placement effectivement effectué, la cote de la proposition et donc le classement du candidat pourraient se trouver modifiés. Le placement en question devra donc comporter une clause de rétractation pour que le candidat éventuellement rétrogradé ou éliminé puisse rembourser la Région des sommes avancées. Ce délai de standstill sera de minimum 14 jours.

Au terme du placement, le bénéficiaire de la liquidation est la Région et non le lauréat.

Les montants engagés seront libérés à destination des lauréats de l'appel à projets sur base d'un taux d'intérêt de base de 0% ce qui doit permettre au candidat de proposer un produit présentant un taux d'intérêt attractif pour les ménages demandeurs.

Les conditions d'octroi et de remboursement aux candidats rénovateurs seront définies par le porteur de projet qui devra clairement les décrire dans sa proposition. La Région désire qu'un maximum de rénovations ait lieu, mais sans toutefois augmenter la prise de risque habituelle du candidat porteur de projet, le risque de défaut restant de la seule responsabilité des porteurs de projet.

Le candidat exposera les moyens mis en œuvre pour contrôler que les dossiers de demande des candidats rénovateurs remplissent bien les conditions reprises au point 3 ainsi que la réglementation en vigueur<sup>4</sup>.

Un rapportage annuel sera demandé afin d'évaluer les résultats du produit sur le taux de rénovation des logements du portefeuille du candidat porteur de projets ainsi que pour justifier l'intervention régionale selon le système EURO SEC<sup>5</sup>.

### C. DOSSIER DE REPONSE A L'APPEL A PROJETS

Il est demandé aux candidats d'inclure dans leur proposition :

- Solidité financière du candidat au regard du dimensionnement du projet
- Description et rating du produit de placement
- Différentiel de taux par rapport à un produit similaire sur le marché, qui démontre l'attractivité du dispositif
- Caractère innovant de la proposition, une approche du financement de la rénovation qui s'écarte des schémas habituels, susceptible d'attirer plus de candidats issus de segments de clientèle peu couverts jusqu'à présent
- Stratégie de communication proposée à destination des candidats rénovateurs, en adéquation avec la cible envisagée

### D. DUREE DU PROJET

La phase test du projet débutera au troisième trimestre 2019 pour une durée de 12 mois et pourra être renouvelée 2 fois. Une convention établira les aspects pratiques de mise en œuvre entre la Région et les lauréats. Au terme de chaque période de 12 mois, une convention de prolongation pourra être conclue sur base des résultats obtenus dans un esprit de GO/NO GO. Les critères étudiés dans cette évaluation annuelle seront le taux d'utilisation des fonds disponibles, le respect de la réglementation dans les travaux effectués et le respect des engagements du lauréat.

### E. BUDGET

Les fonds régionaux pouvant être mis à la disposition des intermédiaires financiers lauréats du présent appel à projets pour qu'ils puissent octroyer des crédits à l'efficacité énergétique vont de 3 à 5 millions € par an sur trois ans.

Le Gouvernement wallon s'attend à sélectionner parmi les propositions reçues, entre deux et quatre propositions lauréates<sup>6</sup> pour un budget total de maximum 18 millions d'euros en 2019. Les propositions éligibles reçues et classées en ordre utile étant financées jusqu'à épuisement du budget disponible. Les propositions éligibles mais non lauréates restent classées durant un mois dans l'éventualité de la rétrogradation d'une candidature mieux classée mais ne respectant pas ses engagements, ce qui rendrait par conséquent les propositions en attente potentiellement finançables. Les éventuelles décisions de NO GO à la suite des évaluations annuelles (en fin d'année 1 et 2) ne permettront pas à des propositions éligibles mais non lauréates de la liste d'être financées.

---

<sup>4</sup> Par exemple en prévoyant des visites sur site, statistiquement représentatives, effectuées par des professionnels agréés : responsable PEB, certificateur PEB, auditeur logement...

<sup>5</sup> Système européen des comptes SEC

<sup>6</sup> Le nombre de lauréats n'est pas fixé d'avance et dépendra des budgets nécessaires demandés par les lauréats au regard du budget total maximum de 18 millions€. En l'absence de suffisamment de propositions de qualité, la totalité du budget pourrait ne pas être attribuée.

## F. OBJECTIF A ATTEINDRE

Les objectifs à atteindre seront exprimés en nombre et en montants de crédits à la rénovation énergétique octroyés menant à un taux d'utilisation des fonds disponibles. Le candidat indique les objectifs qu'il se propose d'atteindre.

Le candidat mettra en œuvre les moyens de contrôle nécessaires au respect de la réglementation en vigueur quant à la qualité des travaux entrepris grâce aux crédits.

Le candidat respecte les règles prudentielles d'octroi de crédits.

Le candidat fixe son objectif dans le formulaire de candidature. Celui-ci doit être réaliste et en rapport avec les fonds demandés. La conclusion des conventions de prolongation dépendra du taux d'utilisation des fonds disponibles pour les crédits d'un minimum de 60% la première année, 70% la deuxième année et 80% la troisième année, démontrant l'intérêt grandissant des rénovateurs pour le produit proposé. Les fonds disponibles seront intégralement utilisés dans l'octroi des crédits pour lesquels ils ont été mis à disposition, incluant les sommes issues du remboursement en capital des prêts déjà octroyés.

Dans le cas d'une sous-utilisation des fonds disponibles, le lauréat se justifie sur ce point auprès du comité d'accompagnement qui décidera de retarder ou d'annuler la convention de prolongation.

## G. COMITE D'ACCOMPAGNEMENT

Les candidats seront amenés à présenter l'état d'avancement du projet tous les six mois lors du comité d'accompagnement composé de représentants du Cabinet en charge de l'Energie et de l'administration. Le rôle de ce comité est de suivre les performances des produits de financement proposés et de discuter avec l'intermédiaire financier lauréat d'éventuelles adaptations. Si des manquements graves sont constatés dans le chef du lauréat dans le courant du projet, le Comité pourra recommander au Gouvernement de suspendre les versements prévus pour les années ultérieures. Au terme de la période de trois ans et de l'analyse des résultats, le comité pourra proposer au Gouvernement une prolongation dont le Gouvernement jugera de l'opportunité.

Au vu de l'accueil du public pour les produits de crédits proposés, il pourra être proposé d'interrompre la commercialisation du produit avant le terme des trois ans. Cette décision sera prise en concertation entre le Comité d'accompagnement et le lauréat du projet. Les fonds ayant été mis à disposition devront dans tous les cas être remboursés.

## H. PUBLICATION DE L'APPEL

Le présent appel sera publié sur le site du Service public de Wallonie Territoire, Logement, Patrimoine et Energie-portail énergie et via les différents canaux de communication du Service public de Wallonie Territoire, Logement, Patrimoine et Energie-département de l'énergie ainsi que sur les réseaux, encore à définir, consultés par les intermédiaires financiers. Les questions seront posées par email, par téléphone ou par l'organisation d'une rencontre à convenir.

## I. DEPOT DES PROPOSITIONS

La proposition complète devra être envoyée, sous format électronique pour le 30 septembre 2019 à 16h au plus tard au Département de l'Energie et du Bâtiment Durable aux adresses suivantes :

[thierry.vancouwenberg@spw.wallonie.be](mailto:thierry.vancouwenberg@spw.wallonie.be) et  
[secretariatenergie.dgo4@spw.wallonie.be](mailto:secretariatenergie.dgo4@spw.wallonie.be)

Un message électronique de réception sera envoyé à l'expéditeur.

Un formulaire de candidature type, détaillant les points à aborder est disponible sur le site du Service public de Wallonie Territoire, Logement, Patrimoine et Energie.

## J. PROCEDURE DE SELECTION

Le Comité de sélection sera composé de 4 experts de l'administration provenant du Département de l'Energie et du Bâtiment Durable (2 personnes), de l'AWAC, de l'Agence de la Dette et de 3 représentants du/des Ministres ayant l'Energie, le Climat et le Budget dans leurs attributions.

Le Comité analysera l'ensemble des candidatures et classera les propositions sur base des critères d'évaluation. Le nombre des lauréats n'est pas fixé a priori, il dépendra de la qualité des différentes propositions et du montant des fonds demandés.

Le Gouvernement wallon approuvera la liste des projets sélectionnés.

Les propositions lauréates seront financées jusqu'à épuisement du budget disponible d'après le classement des propositions effectué. En l'absence d'un nombre suffisant de propositions de qualité, la Région n'est pas dans l'obligation d'utiliser l'entièreté de son budget réservé au présent appel.

Le score minimum exigé est de 60% pour la proposition dans son ensemble et de 50% pour chaque critère individuel. Seules les propositions ayant obtenu le minimum requis seront classées. Chacun des proposant recevra le rapport d'évaluation de sa proposition.

## K. CRITERES D'EVALUATION :

Solidité financière du candidat au regard du dimensionnement du projet
Expertise du candidat
Description et rating du produit de placement
Mécanisme de contrôle des dossiers
Différentiel de taux par rapport à un produit similaire sur le marché, qui démontre l'attractivité du dispositif
Caractère innovant de la proposition, une approche du financement de la rénovation qui s'écarte des schémas habituels, susceptible d'attirer plus de candidats issus de segments de clientèle peu couverts jusqu'à présent
Stratégie de communication proposée à destination des candidats rénovateurs, en adéquation avec la cible envisagée.

## L. ANNONCE DES RESULTATS

Les résultats de l'évaluation seront communiqués par courrier aux candidats en décembre 2019.

## M. REFERENCES LEGALES

- Décret du 10 novembre 2004 instaurant un système d'échange de quotas d'émission (ETS) de gaz à effet de serre, créant un Fonds wallon Kyoto et relatif aux mécanismes de flexibilité du Protocole de Kyoto.
- Directive 2003/87/CE du Parlement européen et du Conseil du 13 octobre 2003 établissant un système d'échange de quotas d'émission de gaz à effet de serre dans la Communauté et modifiant la directive 96/61/CE du Conseil.
- Règlement (UE) n° 525/2013 du Parlement européen et du Conseil du 21 mai 2013, *Monitoring Mechanism Regulation*.
- Directive Efficacité Energétique 2012/27/EU (art. 4).
- Règlement (UE) No 651/2014 de la Commission du 17 juin 2014 déclarant certaines catégories d'aides compatibles avec le marché intérieur en application des articles 107 et 108 du traité. Article 39 « Aides à l'investissement en faveur des projets promouvant l'efficacité énergétique des bâtiments ».
- Décret du 13 décembre 2017 contenant le budget général des dépenses de la Région wallonne pour l'année budgétaire 2018.
- La Stratégie wallonne à long terme pour la rénovation énergétique des bâtiments actée par le GW en date du 20/04/2017.

## N. CONTACTS

Pour questions sur l'appel et le suivi des candidatures :

Monsieur Thierry Van Cauwenberg 0032(0)81/486325  
[Thierry.vancauwenberg@spw.wallonie.be](mailto:Thierry.vancauwenberg@spw.wallonie.be)