



Cour des comptes



La politique publique d'amélioration de la qualité de l'habitat privé en Région wallonne



Rapport de la Cour des comptes transmis au Parlement wallon
Bruxelles, mars 2019



Cour des comptes

La politique publique d'amélioration de la qualité de l'habitat privé en Région wallonne



Rapport adopté le 13 mars 2019 par la chambre française de la Cour des comptes

La politique publique d'amélioration de la qualité de l'habitat privé en Région wallonne

La Cour des comptes a mené un audit de la politique wallonne relative à l'amélioration de la qualité de l'habitat privé, à laquelle la Région consacre annuellement plus de 50 millions d'euros, au travers de primes, prêts et réductions d'impôts. Cet audit vise à examiner, d'une part, si cette politique est efficiente et efficace et, d'autre part, si elle fait l'objet d'évaluations donnant lieu, le cas échéant, à des adaptations.

La Cour relève d'emblée que la Région wallonne compte près de 20 % de logements qui ne répondent pas aux normes de confort et près de 10 % qui sont insalubres.

De façon générale, les mesures qui participent à l'amélioration de la qualité de l'habitat privé ne sont que peu évaluées alors qu'elles font pourtant l'objet de modifications fréquentes, ce qui nuit à l'efficacité de la politique. Ainsi, la Région n'est pas en mesure d'estimer pleinement les effets et les coûts administratifs de l'octroi de primes liées à l'amélioration de la performance énergétique des logements. La méthodologie de mesure des économies d'énergie repose sur l'hypothèse qu'elles sont exclusivement imputables aux aides accordées par la Région.

Au niveau financier, la Cour des comptes observe que la Région wallonne n'a pas de vision claire du coût budgétaire de la stratégie de rénovation des bâtiments adoptée en 2017 et, dès lors, de sa faisabilité.

Dans ce cadre, la Cour des comptes note que la revalorisation du montant des primes depuis le 1^{er} mars 2018 ne fait pas l'objet d'une analyse d'impact, ni d'une évaluation coût-bénéfice.

En outre, la stratégie de rénovation adoptée n'a pas encore été traduite dans les réglementations relatives à la performance énergétique des bâtiments et aux primes. Or, non seulement cette stratégie fixe un cap à long terme, mais elle met en lien les actions régionales et les objectifs climatiques et énergétiques imposés par l'Union européenne. En vertu de cette stratégie, 85 % des logements devraient afficher un label A, A+ ou A++ en 2050 afin de réduire par cinq la consommation énergétique du parc de logements. Alors qu'à l'heure actuelle, seulement 1 % des logements peuvent prétendre à l'un de ces labels, les exigences imposées aux citoyens sont trop peu ambitieuses et ont même été revues à la baisse par rapport aux normes en vigueur en 2014. Par conséquent, la version actuelle de la réglementation sur la performance énergétique, comme celle qui sera d'application à partir du 1^{er} janvier 2021, est insuffisante pour atteindre les objectifs de réductions de gaz à effet de serre auxquels la Région wallonne s'est engagée.

Enfin, en matière de santé publique, la politique d'amélioration de la qualité de l'habitat ne prend pas suffisamment en compte les risques liés à la pollution au radon : la réalisation de travaux d'assainissement des logements concernés n'est pas une condition impérative pour l'octroi de primes pour d'autres travaux d'amélioration de la qualité des logements.

Chapitre 1	
Introduction	11
1.1	Cadre et objectifs 11
1.2	Méthode d'audit 12
1.3	Calendrier de l'audit 12
Chapitre 2	
Gestion de la politique publique	13
2.1	Contexte 13
2.1.1	Offre de logements en termes de quantité 13
2.1.2	Offre de logements en termes de qualité 14
2.1.3	Insalubrité et risques de santé publique 15
2.2	Outils 15
2.3	Organisation administrative 17
2.4	Budget 18
Chapitre 3	
Salubrité en termes de contrôle administratif	19
3.1	Enquêtes de salubrité 19
3.1.1	Principes 19
3.1.2	Constats 20
3.2	Permis de location 20
3.3	Plan radon 21
3.3.1	Principe 21
3.3.2	Constats 22
3.4	Constats transversaux 22
Chapitre 4	
Mesures incitatives visant à améliorer la salubrité	25
4.1	Systèmes de primes et de prêts 25
4.1.1	Primes 25
4.1.2	Prêts 28
4.2	Constats 29
Chapitre 5	
Mise en œuvre de normes énergétiques dans le bâtiment	31
5.1	Cadre européen 31
5.2	Évolution et limites de la réglementation thermique 31
5.3	Stratégie wallonne de rénovation énergétique 33
5.3.1	Description 33
5.3.2	Objectif à atteindre 33
5.3.3	Risques et faiblesses 35

Chapitre 6	
Mesures incitatives visant à réduire la consommation d'énergie	39
6.1 Système de primes et de prêts	39
6.1.1 Primes	39
6.1.2 Prêts	42
6.2 Évaluation du système	42
6.2.1 Gestion administrative	42
6.2.2 Efficacité des incitants	44
6.2.3 Analyse coût-bénéfice	44
Chapitre 7	
Conclusion générale	47
Tableau des constats et recommandations	49
Annexes	
Annexe 1 – Cadre réglementaire	53
Annexe 2 – Aperçu des exigences de performance énergétique des bâtiments	54
Annexe 3 – Carte de la présence de radon dans les habitations	55
Annexe 4 – Réponses des ministres	56
Réponse de la ministre des Pouvoirs locaux, du Logement et des Infrastructures sportives	56
Réponse du ministre du Budget, des Finances, de l'Énergie, du Climat et des Aéroports	60

La politique publique d'amélioration de la qualité de l'habitat privé en Région wallonne

Chapitre 1

Introduction

1.1 Cadre et objectifs

Depuis 1988, la Région wallonne est compétente en matière de logement et d'énergie¹ en vertu de la loi spéciale de réformes institutionnelles².

Dans le cadre du contrôle a posteriori du bon emploi des deniers publics et du respect des principes d'économie, d'efficacité et d'efficience³, la Cour des comptes a réalisé un audit sur la politique publique d'amélioration de la qualité de l'habitat privé en Région wallonne.

Cet audit répond à deux questions :

- 1 la politique mise en œuvre par la Région wallonne pour améliorer la qualité de l'habitat privé est-elle efficace et efficiente ?
- 2 la politique d'amélioration de la qualité de l'habitat fait-elle l'objet d'évaluations et quelles actions sont-elles entreprises suite à ces évaluations ?

L'audit porte sur les principaux objectifs de cette politique publique.

- *Lutte contre l'insalubrité*

L'arrêté du gouvernement wallon du 30 août 2007 fixe les critères minimaux de salubrité des logements, à savoir, pour l'essentiel :

- o la stabilité,
- o l'étanchéité,
- o les installations électriques et de gaz,
- o la ventilation (absence de radon)⁴,
- o l'éclairage naturel,
- o l'équipement sanitaire et l'installation de chauffage,
- o la structure et la dimension du logement,
- o la circulation au niveau des sols et des escaliers.

1 L'utilisation rationnelle de l'énergie, ainsi que les sources nouvelles et renouvelables d'énergie, relèvent de la compétence exclusive des Régions. Les dispositions prises au niveau régional trouvent leur source dans les directives que la Commission européenne élabore dans le domaine de l'énergie.

2 Articles 4, § 8, et 11 de la loi modifiant la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles du 8 août 1988.

3 Article 5 de la loi relative à l'organisation de la Cour des comptes du 29 octobre 1846.

4 La réglementation relative à la lutte contre l'insalubrité inclut aussi la limitation de l'exposition au radon. Il s'agit d'un gaz radioactif et cancérigène qui s'infiltré dans les habitations.

- *Mise en œuvre de normes énergétiques dans le bâtiment*

Les normes européennes et les accords internationaux⁵ en matière de climat prévoient de réduire de plus de 90 % la consommation d'énergie dans les logements à l'horizon 2050.

1.2 Méthode d'audit

Les données nécessaires à l'audit ont été compilées sur la base de recherches documentaires, d'entretiens avec les responsables administratifs et politiques de la Région wallonne.

Durant l'étude préliminaire, la Cour des comptes a aussi examiné 38 dossiers de subsides sélectionnés aléatoirement. Cet examen n'a pas révélé d'erreurs dans le calcul du montant des primes ni dans le respect des conditions d'octroi. L'administration dispose de procédures écrites et les applique. Elle traite les dossiers avec diligence et respecte les délais. Suite à cet examen préliminaire, la Cour des comptes n'a pas jugé utile d'en réaliser un examen plus approfondi lors de la phase d'audit.

1.3 Calendrier de l'audit

La Cour des comptes a adressé l'avant-projet de rapport à la directrice générale de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie le 14 juin 2018. Celle-ci a répondu à la Cour le 18 juillet 2018.

Une réunion contradictoire s'est tenue le 24 août 2018 en présence de la directrice générale. À l'issue de cette réunion, l'administration a tenu à apporter quelques nuances et précisions à sa réponse.

Le 23 octobre 2018, la Cour des comptes a adressé le projet de rapport aux deux ministres compétents.

Le 8 novembre 2018, la directrice générale a écrit à la Cour pour signaler qu'elle avait omis de demander une modification du rapport. Cette demande tardive a été traitée en même temps que les réponses des ministres.

La ministre des Pouvoirs locaux, du Logement et des Infrastructures sportives a répondu le 22 novembre 2018 et le ministre du Budget, des Finances, de l'Énergie, du Climat et des Aéroports le 23 novembre 2018⁶.

⁵ La convention-cadre des Nations unies sur les changements climatiques (CCNUCC), adoptée en 1992, est le principal accord international sur le changement climatique. En 1997, les pays signataires de la CCNUCC ont adopté le protocole de Kyoto, qui a instauré des objectifs de réduction des émissions juridiquement contraignants pour les pays développés.

⁶ Ces réponses figurent à l'annexe 4.

Chapitre 2

Gestion de la politique publique

2.1 Contexte

2.1.1 Offre de logements en termes de quantité

La politique du logement dépend essentiellement de l'action des acteurs privés puisque seul 1 logement sur 16 est un logement public⁷. Par rapport à 2013, la Région wallonne devrait compter 150.000 ménages de plus en 2026 et 400.000 de plus en 2040⁸. Globalement, le même nombre de nouveaux logements devrait être mis sur le marché et ce, en adéquation avec les besoins à l'échelle locale et la composition des ménages.

L'évolution démographique passée ne préjuge pas l'évolution future et de nouvelles pratiques de recomposition des familles sont à prendre en compte pour appréhender les besoins futurs.

Par ailleurs, l'augmentation importante du nombre de logements à l'horizon 2040 implique une réflexion sur le bon aménagement du territoire wallon. À cet effet, la Région s'est dotée d'une vision stratégique inscrite dans le Schéma de développement de l'espace régional (SDR) et dans le Schéma de développement territorial (SDT) en cours d'adoption.

Entre 1982 et 2001, le nombre de logements n'a augmenté que de 88 pour 100 nouveaux ménages⁹. Par la suite, l'augmentation du parc immobilier résidentiel, bien que supérieure à celle du nombre de ménages, n'a pas permis de rattraper le retard accumulé.

Plusieurs facteurs expliqueraient le manque de logements¹⁰ :

- le sous-investissement et la production insuffisante de logements privés ;
- l'éclatement des cellules familiales (augmentation du nombre d'isolés et de familles monoparentales) ;
- l'augmentation de la population ;
- l'inoccupation de nombreux logements¹¹ ;
- le manque de logements publics.

⁷ Il y a actuellement 101.000 logements de service public en Région wallonne sur un total de 1.600.000 logements.

⁸ Iweps, *Working Paper n° 11*, mars 2013.

⁹ Iweps, *Dynamiques régionales - Revue interdisciplinaire de l'Iweps*, « L'investissement résidentiel en Wallonie », automne 2017, n° 5.

¹⁰ Ibid.

¹¹ Selon les diverses sources disponibles, il y aurait quelque 40.000 logements vides en Région wallonne, soit 2,5 % du parc immobilier.

Enfin, l'administration précise que 71 % des ménages wallons habitent dans un logement qui ne correspond pas à sa composition : 65 % des ménages disposent de plus de chambres que nécessaire alors que 6 % manquent au moins d'une chambre. L'administration souligne également que le marché hypothécaire soutient la demande de logements.

En 2017, la Région wallonne comptait 1.689.075 logements pour 1.563.401 ménages, soit 108 logements pour 100 ménages¹². Cet indicateur est utilisé comme baromètre des tensions sur le marché : inférieur à 100 ou à peine supérieur à 100, ce ratio signifie que la tension sur le marché immobilier amène les ménages à se rabattre sur les logements disponibles¹³. Ce n'est que lorsque ce ratio est nettement supérieur à 100 que l'offre de logements suffit aux besoins de la population.

2.1.2 Offre de logements en termes de qualité

Concernant essentiellement les logements modestes et moyens, la problématique de la qualité du logement privé touche une vaste tranche de la population¹⁴. Le parc immobilier wallon est, en partie à cause de sa vétusté, peu adapté aux standards actuels. Ainsi, 60 % des logements ont plus de 50 ans et ne répondent pas aux standards énergétiques actuels et plus de 20 % des logements seraient en mauvais état¹⁵, bien qu'il soit possible d'améliorer fortement les logements les plus anciens et que des résultats ont été enregistrés en la matière grâce aux mesures existantes.

La comparaison de l'âge des logements fournit une indication fiable de leur état. La part la plus importante des logements anciens se situe dans la province du Hainaut et la part la plus faible dans les provinces du Luxembourg et du Brabant wallon.

Province	Part des logements antérieurs à 1946
Hainaut	57,0%
Région wallonne	49,40%
Namur	48,0%
Liège	47,0%
Luxembourg	40,0%
Brabant wallon	37,0%

Source : be.STAT (SPF Économie, 2001 et 2015)

¹² Source : SPF Économie, direction générale statistique (2017) et Iweps (2017).

¹³ La présence d'un surplus structurel de logements permet une certaine concurrence dans l'offre, qui bénéficie aux ménages en recherche. De nombreux logements sont indisponibles pour diverses raisons (logement insalubre, logement en cours de vente, logement en travaux, seconde résidence, logement étudiant, etc.).

¹⁴ Le droit au logement est consacré par l'article 23 de la Constitution et rappelé dans l'article 2 du code du logement, qui s'attache à la concrétisation du droit à un logement décent pour chacun : « La Région et les autres autorités publiques, chacune dans le cadre de leurs compétences, mettent en œuvre le droit au logement décent en tant que lieu de vie, d'émancipation et d'épanouissement des individus et des familles. »

¹⁵ Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale, « Des faits et des chiffres », http://www.luttepauvrete.be/chiffres_qualite_logements.htm, et Schéma de développement de l'espace régional.

2.1.3 Insalubrité et risques de santé publique

- Près de 20 % des logements wallons ne seraient pas salubres en raison, notamment, de l'absence des éléments de confort de base, de problèmes d'humidité ou de la présence d'éléments toxiques. Dans certaines parties de la province du Hainaut, près de 40 % des logements sont dépourvus du confort de base¹⁶.
- En Wallonie, le radon se retrouve dans le sous-sol en quantités variables selon les caractéristiques géologiques et peut s'infiltrer dans les bâtiments¹⁷. Dans de nombreuses communes de la province de Liège et du Luxembourg, entre 10 % et 31 % des logements sont pollués par le radon¹⁸. Les habitations anciennes avec un dallage sur sol non étanchéifié sont les plus susceptibles d'être polluées au radon.

La Cour des comptes constate que peu d'informations précises sont disponibles sur le nombre de logements insalubres en Région wallonne et les causes de cette insalubrité.

2.2 Outils

Les pouvoirs publics disposent de plusieurs leviers pour améliorer la qualité et la disponibilité de l'habitat privé.

- Outils normatifs
 - o Depuis 1985, la Région a progressivement renforcé les normes d'isolation des logements neufs et des logements rénovés en profondeur¹⁹.
 - o Depuis le 4 janvier 2006, une directive européenne²⁰ impose aux États membres la fixation d'exigences PEB (performance énergétique des bâtiments) liées à la construction et aux travaux de rénovation, ainsi que la mise en place d'un système de certification. Cette directive assez contraignante, dont le coût d'application s'est révélé important, a fait évoluer le cadre normatif wallon : tout logement construit ou rénové en profondeur doit répondre à des exigences minimales d'isolation²¹ et un certificat énergétique doit être affiché pour tout logement mis en vente ou en location. Le non-respect de ces deux obligations importantes est assorti de sanctions administratives.
 - o En matière de salubrité, la Région wallonne a défini les critères minimaux de salubrité dans un arrêté²². Les communes sont chargées de faire appliquer ces normes par le biais d'arrêtés d'insalubrité et d'inhabitabilité.

¹⁶ Schéma de développement de l'espace régional, « carte 4. Logement : pressions et opérations ».

¹⁷ Les études scientifiques estiment que plusieurs centaines de cas de cancers sont causés chaque année par le radon. Lors de l'inhalation, il atteint les poumons et irradie les tissus, ce qui peut les endommager et provoquer le cancer.

¹⁸ La carte à l'échelle de la Région wallonne de la présence de radon dans les habitations est reprise à l'annexe 3 *Carte de la présence de radon dans les habitations*.

¹⁹ Arrêté de l'exécutif wallon du 29 février 1984 fixant les conditions générales d'isolation thermique des bâtiments à construire destinés au logement ou destinés en ordre principal au logement.

²⁰ Directive européenne 2002/91/EG du 12 décembre 2002 sur la performance énergétique des bâtiments, actualisée par la directive européenne 2010/31/UE du 19 mai 2010 relative à la performance énergétique des bâtiments, ci-après dénommée « directive PEB ». Un nouveau texte est en cours d'adoption dans le cadre du *Winter package*. Le Parlement européen a adopté la nouvelle directive PEB le 17 avril 2018 ; elle doit encore être approuvée par le Conseil des ministres et publiée au Journal officiel de l'Union européenne.

²¹ Voir l'annexe 2 *Aperçu des exigences de performance énergétique des bâtiments*.

²² Arrêté du gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 19° à 22°bis, du code wallon du logement.

- Outils fiscaux
 - o La Région dispose de la compétence de modifier la base du précompte immobilier et peut le moduler selon les caractéristiques du logement.
 - o La Région est compétente pour le mécanisme fiscal de soutien à l'acquisition de l'habitation propre et unique à l'impôt des personnes physiques (IPP) depuis la sixième réforme de l'État. La Région est libre de fixer les critères qu'elle souhaite pour l'octroi de cet avantage fiscal.
 - o La Région est compétente pour l'octroi d'avantages fiscaux en matière d'énergie à l'IPP. Suite à la sixième réforme de l'État, la Région wallonne a hérité une mesure qui préexistait au niveau fédéral, à savoir une réduction d'impôt de 30 % des dépenses réalisées pour l'isolation du toit²³.
 - o En juillet 2018, la Région a adopté une mesure visant à restituer les droits d'enregistrement et de succession perçus à hauteur de 25 % du montant des dépenses effectuées en vue d'économiser l'énergie dans l'habitation reçue par donation ou héritage, avec un maximum de 2.500 euros²⁴.
- Outils incitatifs

Les autorités wallonnes soutiennent les rénovations et les constructions de logements par les particuliers :

- o plus de 20.000 ménages sont aidés chaque année, dont les deux tiers au moyen des primes à la rénovation accordées par le département du logement et le tiers restant au moyen des primes énergie accordées par le département de l'énergie de la direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) ;
- o depuis 2009, la Région wallonne accorde également des prêts à taux zéro. Depuis 2012, ces prêts sont octroyés par la Société wallonne de crédit social (SWCS) et le Fonds du logement des familles nombreuses (FLW)²⁵.

La Cour souligne que les aides publiques pour les propriétaires occupants sont fondamentalement différentes de celles pour les bailleurs et les locataires en raison des besoins et des moyens différents des publics cibles. Actuellement, il n'y a pas de primes ni de prêts octroyés pour les habitations données en location sur le marché privé²⁶.

²³ Article 145/47 du code des impôts sur les revenus 1992 (CIR92). La disposition fédérale peut être abrogée ou modifiée par décret du Parlement wallon.

²⁴ Voir les articles 5 et 16 du décret wallon du 19 juillet 2018 portant des dispositions fiscales diverses.

²⁵ L'administration souligne dans sa réponse que l'Accesspack (prêt hypothécaire social) stipule comme condition que l'habitation financée doit être salubre à l'issue de l'opération de financement. Considérant toutefois que la législation ne prévoit aucune sanction en cas de non-respect de cette condition et que l'administration n'indique pas dans sa réponse comment cette condition peut être ou est rendue applicable, rien n'indique qu'elle soit respectée.

²⁶ Cependant, le système actuel prévoit l'octroi de primes pour les logements mis à disposition d'une agence immobilière sociale (AIS) pendant une durée minimale de six ans, ainsi que l'octroi d'une réduction d'impôt pour l'isolation du toit et la réalisation de travaux de logements mis en locations par une AIS.

2.3 Organisation administrative

Trois institutions de la Région wallonne sont chargées du logement privé : le service public de Wallonie (DGO4), la SWCS et le FLW^{27 28}.

Au sein de la DGO4²⁹, trois départements distincts gèrent la matière du logement, de l'énergie et de l'aménagement du territoire.

- Le département du logement, composé de quatre directions, est chargé, en concertation avec les organismes d'intérêt public et les autres opérateurs actifs dans le domaine (la Société wallonne du logement, la Société wallonne du crédit social, le Fonds du logement wallon, etc.), de mettre en œuvre la compétence générale de la Région wallonne en matière de logement, dans le cadre de la vision globale de la DGO4.
- Le département de l'énergie et du bâtiment durable, composé de trois directions, a pour mission de faire baisser la consommation d'énergie, de promouvoir le recours aux sources d'énergie renouvelables et de veiller à la bonne organisation du marché de l'énergie en Wallonie.
- Le département de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme a pour mission de veiller au bon aménagement du territoire par le biais des outils de planification territoriale que sont le Schéma de développement de l'espace régional et les plans de secteur.

Les deux autres organismes actifs sur le marché privé, la SWCS et le FLW, accordent des prêts sociaux, l'un aux ménages à faibles revenus, l'autre aux familles nombreuses à faibles revenus. La SWCS et le FLW interviennent également dans le cadre de la problématique de la qualité du logement privé via les mécanismes d'aide tels que l'Écopack³⁰ et le Rénopack³¹. Dans sa réponse, la ministre du Logement signale à la Cour que le 8 novembre 2018, le gouvernement wallon a adopté en première lecture un arrêté visant à fusionner ces deux mécanismes.

²⁷ Le Fonds du logement des familles nombreuses est une société coopérative à responsabilité limitée fondée par la Ligue des familles et à capital privé. Ses trois missions principales sont d'octroyer des prêts à des familles nombreuses à faibles revenus, d'acquiescer, de rénover et louer des logements destinés aux familles nombreuses à faibles revenus, de conseiller, contrôler et coordonner les organismes à finalité sociale (AIS, APL, etc.).

²⁸ À titre indicatif, l'opérateur principal du logement public est la Société wallonne du logement, qui assure, pour le compte de la Région wallonne, la tutelle, le conseil et l'assistance aux 64 sociétés de logement de service public responsables des 101.000 logements sociaux.

²⁹ Plus concrètement, les différentes actions des trois départements de la DGO4 repris ci-avant consistent en :

- l'amélioration de la sécurité et de la salubrité des logements ;
- les aides aux personnes physiques via des aides à l'acquisition, la rénovation et des aides à l'emprunt ;
- la planification territoriale ;
- la lutte contre l'inoccupation des logements ;
- l'établissement de normes énergétiques pour les bâtiments ;
- les primes à l'énergie.

³⁰ Voir le point 6.1.2 *Prêts*.

³¹ Voir le point 4.1.2 *Prêts*.

L'Écopack est un prêt à taux zéro destiné à financer des travaux économiseurs d'énergie tandis que le Rénopack est un prêt à taux zéro destiné à financer des travaux de rénovation ; le montant empruntable est compris entre 1.000 et 30.000 euros. L'Accesspack, qui peut être combiné à l'Écopack ou au Rénopack, est un crédit hypothécaire social destiné à financer l'acquisition, la construction ou la réhabilitation d'un logement.

2.4 Budget

L'enjeu financier de la qualité de l'habitat privé est important car le secteur privé, à savoir les ménages et les promoteurs immobiliers, assume l'essentiel des investissements dans le logement neuf et l'ancien, lesquels s'élèvent à plus de 7 milliards d'euros par an en Wallonie³².

Les principales dépenses publiques liées à cette politique concernent les diverses primes payées par la Région wallonne :

- le budget consacré aux primes aux particuliers pour la rénovation de logements s'élève à 15,5 millions d'euros dans le budget initial 2018³³ ;
- le budget consacré aux primes énergie est de 30,2 millions d'euros dans le budget initial 2018³⁴. De plus, un fonds budgétaire est destiné à financer les prêts Écopack et Rénopack et les dépenses à charge de ce fonds prévues dans le budget initial 2018³⁵ s'élèvent à 22 millions d'euros ;
- le budget relatif à la réduction d'impôt pour l'isolation des toits est de 5 millions d'euros en 2016³⁶.

Par ailleurs, subsidiairement, le budget des allocations de déménagement et de loyer, qui s'élève à 11,5 millions d'euros dans le budget initial 2018, peut également être pris en considération³⁷.

Les projections budgétaires de la stratégie de rénovation énergétique³⁸, que la Cour des comptes n'a pu valider, évaluent, d'ici 2050, l'investissement global des rénovations des logements wallons à 63 milliards d'euros, dont 12,6 milliards à la charge du budget régional (toutes choses étant égales par ailleurs). Les budgets nécessaires pour investir dans les travaux de rénovation sont estimés sur la base des modélisations de « Cozeb extension » pour l'enveloppe et des hypothèses de l'étude *Cost-Optimum* 2016-2017 pour les techniques et les systèmes d'énergie renouvelables. À l'heure actuelle, la Région wallonne n'a pas encore arrêté la manière de financer la rénovation énergétique du parc immobilier.

³² Banque nationale de Belgique, Institut des comptes nationaux, *Comptes régionaux, 2016* (estimation pour la Région wallonne à partir de la formation brute de capital fixe de la Belgique).

³³ Allocation de base (AB) 53.04.10 du programme 16.11 (moyens d'action [MA] et moyens de paiement [MP]).

³⁴ AB 53.02.10 du programme 16.31 (en MA et 36.141.000 euros en MP).

³⁵ AB 01.01.00 du programme 16.41 (MA et MP).

³⁶ Il s'agit d'une dépense assumée par l'État fédéral qui est ensuite déduite de la dotation versée à la Région wallonne. Les dernières données disponibles au 15 mars 2018 concernent l'exercice d'imposition 2016. Pour l'exercice d'imposition 2015, la dépense s'élevait à 9 millions d'euros.

³⁷ Aide financière visant à faciliter l'emménagement dans un logement salubre (AB 34.05.41 du programme 16.11 [MA et MP]).

³⁸ La Région wallonne a chargé un bureau d'étude de l'accompagner dans la démarche de définition de la stratégie, ainsi que d'en estimer le coût budgétaire.

Chapitre 3

Salubrité en termes de contrôle administratif

L'amélioration de la salubrité de logements est mise en œuvre grâce à deux leviers, à savoir les enquêtes de salubrité et les sanctions administratives, d'une part, et les permis de location, d'autre part.

3.1 Enquêtes de salubrité

3.1.1 Principes

La DGO4 réalise les enquêtes de salubrité, sauf pour les communes qui ont choisi d'exercer elles-mêmes cette compétence. Actuellement 62 communes sur les 262 que compte la Wallonie ont obtenu cette compétence³⁹. Elles effectuent de l'ordre de 3.000 contrôles par an, alors qu'elles comptent 37 % de la population wallonne, pour 1.400 contrôles effectués par la DGO4 pour les 200 communes restantes, lesquelles comptent 63 % de la population wallonne.

À la suite d'une demande écrite provenant d'un particulier, d'une administration, ou à l'initiative de la commune, un rapport mentionnant les éventuels manquements aux critères minimaux de salubrité présents dans les habitations concernées peut être dressé. Cette demande est adressée à la commune ou au service de salubrité de la Région wallonne selon la localisation du logement.

Le rapport d'enquête permet de conclure si le logement est salubre, améliorable, habitable, surpeuplé, adapté au handicap de l'un des occupants, ou non. Cette classification faite, les conclusions sont envoyées aux personnes intéressées (locataires, propriétaires, etc.) et au bourgmestre pour qu'il prenne les mesures jugées utiles, au besoin un arrêté d'inhabitabilité⁴⁰.

Le bourgmestre statue sur le rapport d'enquête notifié par l'administration dans les trois mois de sa réception. Il peut prendre des mesures conservatoires, ordonner des travaux de réhabilitation, de restructuration, de démolition, ou prononcer l'interdiction d'occuper.

En cas d'inexécution des travaux par le titulaire de droits réels sur le logement, le bourgmestre procède à leur exécution. Tout titulaire de droits réels sur le logement, ou le bailleur si le logement est loué, est alors tenu au remboursement des frais exposés.

³⁹ Chiffres du mois de juin 2018. Liste des communes compétentes : http://spw.wallonie.be/dgo4/site_logement/index.php/site/divers?page=salubrite.

⁴⁰ Sur la base des statistiques de 2017 (1.443 enquêtes pour 200 communes sur 262), 47,2 % des logements contrôlés (soit 540) présentaient des manquements mineurs, 23,5 % (soit 339) étaient insalubres, 19,1 % (soit 276) surpeuplés et 10,6 % (soit 153) salubres.

Suite au rapport d'enquête, la Région peut, sous certaines conditions, octroyer des aides aux propriétaires et aux locataires. Le type de subvention dépend de l'état dans lequel se trouve le bien concerné (prime de rénovation, allocations de déménagement et de loyer, etc.).

3.1.2 Constats

La Cour des comptes constate que plusieurs mesures visant à lutter contre l'insalubrité des logements sont restées lettre morte.

Le code wallon du logement contient un ensemble de dispositifs visant à améliorer la qualité de l'habitat, dont la mise en œuvre revient aux communes⁴¹. Toutefois, les mesures concernant la taxation et la prise en gestion publique des immeubles inoccupés, le permis de location et l'arrêté d'inhabitabilité sont peu utilisées : en 2017, une centaine d'arrêtés ont été adoptés par les communes n'exerçant pas la compétence et 350 arrêtés par les communes compétentes. La faible disponibilité de logements modestes et moyens pourrait, entre autres, expliquer que les pouvoirs publics sont réticents à expulser des occupants d'un logement, fût-il insalubre.

Les enquêtes de salubrité sont peu suivies d'effets et l'administration wallonne ne réalise pas de suivi des sanctions. Pour l'ensemble des communes wallonnes, 1.052 dossiers de constat d'infraction ont été ouverts entre janvier 2013 et mai 2017, soit un peu moins de 20 par mois, parmi lesquels 233 ont donné lieu à une amende administrative, soit environ 4 dossiers par mois.

Par ailleurs, le faible nombre de sanctions relatives à la taxe d'inoccupation peut s'expliquer par la facilité à l'éviter⁴². L'administration indique dans sa réponse qu'elle a rédigé une proposition d'arrêté prévoyant la procédure en cas de soupçon d'inoccupation d'un logement (faible consommation d'eau), sans préciser la date de son éventuelle entrée en vigueur⁴³. L'évaluation des données sur les immeubles inoccupés est le fruit d'un calcul par échantillonnage et extrapolation, dont les biais sont connus de l'administration.

3.2 Permis de location

Le permis de location est obligatoire depuis le 1^{er} octobre 1998 pour les logements collectifs et pour les petits logements⁴⁴ loués ou mis en location, et depuis le 26 septembre 2004 pour les logements collectifs et les petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiants.

Ce permis est sollicité auprès des communes.

Le rôle de la DGO4 se limite à l'enregistrement de données car la commune fournit les renseignements en cas d'acceptation ou de refus du permis de location. Chaque année, il y a quelque 1.500 permis accordés et 500 permis refusés.

⁴¹ Il s'agit de dispositifs pour lesquels un droit de substitution régional existe sans être exercé.

⁴² En effet, la mise en vente ou en location, même à des prix prohibitifs, ou la réalisation de travaux de faible importance permettent aux propriétaires de logements inoccupés d'échapper à la taxe.

⁴³ Le constat citait une série de biais possibles (prix prohibitifs, travaux de faible importance) pour justifier l'inoccupation.

⁴⁴ Logement d'une superficie inférieure à 28 m².

La DGO4 a mis en place un mécanisme de rappel aux communes et aux propriétaires en cas de plainte du locataire (insalubrité et absence de permis). Toutefois, la DGO4 ne poursuit pas la procédure après le premier rappel. Il appartient aux communes d'assurer le suivi et d'entamer la procédure d'amende administrative.

La Cour relève que 749 dossiers sont ouverts au sein de la DGO4 pour défaut de permis de location et que 249 amendes administratives ont été infligées et 145 dossiers retenus par le parquet, sans préciser la période à laquelle elles se rattachent.

Le recours contre le refus de permis de location est instruit par la direction du contrôle. La décision finale relève de la compétence de la ministre du Logement.

3.3 Plan radon

3.3.1 Principe

Pour janvier 2018 au plus tard, la Belgique devait transposer une directive européenne⁴⁵ fixant les normes de base en matière de radioprotection. Toutefois, en juin 2018, la Région wallonne n'avait toujours pas transposé cette directive. Celle-ci va impliquer une diminution du niveau de référence de 400 Bq/m³ à 300 Bq/m³⁴⁶. L'abaissement de ce plafond de référence modifiera fortement la cartographie des relevés. Selon l'Agence fédérale de contrôle nucléaire (AFCN), le nombre de bâtiments concernés en Wallonie devrait passer de 21 000 à 35 000⁴⁷.

La directive impose d'établir un plan national d'action pour le radon. La Région wallonne a contribué à ce plan national en adoptant en 2013 le Plan d'actions régionales en matière de radon, qui comprend des mesures de prévention contre le radon pour toutes les nouvelles constructions, la prévention du risque dans les maisons existantes et des campagnes de mesure et d'information et sensibilisation.

Il est en effet possible de prendre des mesures préventives et correctives pour limiter la présence de radon dans les logements. Pour qu'elles puissent être prises, la population concernée doit être consciente de ce danger pour la santé.

Pour sensibiliser la population à la problématique du radon, l'AFCN, la cellule régionale d'intervention en pollution intérieure de Bruxelles Environnement et les cinq provinces wallonnes, via leurs services d'analyse des milieux intérieurs, organisent chaque année, depuis 2013, une « action radon » pour le dépister. Plus de 12.000 mesures ont été réalisées à ce jour.

⁴⁵ Directive 2013/59/Euratom du Conseil du 5 décembre 2013 fixant les normes de base relatives à la protection sanitaire contre les dangers résultant de l'exposition aux rayonnements ionisants et abrogeant les directives 89/618/Euratom, 90/641/Euratom, 96/29/Euratom, 97/43/Euratom et 2003/122/Euratom.

⁴⁶ Bq signifie Becquerel, soit l'unité pour l'activité d'une certaine quantité de matière radioactive (quantité d'exposition).

⁴⁷ Si l'Union européenne impose à court terme un abaissement du niveau de référence à 300 Bq/m³, l'Organisation mondiale de la santé va encore plus loin : en l'état actuel des moyens de dépistage et des connaissances scientifiques, elle recommande la prudence dès qu'on atteint une concentration en radon de 100 Bq/m³, un niveau qui pourrait concerner jusqu'à 280.000 logements.

La Région wallonne octroie également une prime pour l'élimination du radon depuis 2009⁴⁸.

3.3.2 Constats

Entre 2009 et 2018, l'administration n'a octroyé en tout et pour tout que 14 primes. De plus, aucune plainte des occupants en rapport avec le radon n'est parvenue au département du logement.

La Région ignore donc le nombre d'habitations ayant fait l'objet de mesures d'élimination du radon, lequel se situe vraisemblablement au-dessus du nombre de primes octroyées, vu le nombre de mesures réalisées.

La problématique du radon n'est pas abordée de manière intégrée. Ainsi, l'octroi de primes n'est pas conditionné, dans les immeubles situés en zone à risque important, à l'absence de radon ou à la mise en place prioritaire de mesures permettant de l'éliminer⁴⁹. Or, considérant le nombre important de logements concernés, la Région wallonne a dû subventionner des rénovations et des travaux d'isolation dans des habitations polluées au radon, alors que le renforcement de l'isolation et de l'étanchéité, tel que le remplacement des châssis de fenêtres, réduit la ventilation naturelle et peut donc renforcer les concentrations de radon.

La Cour des comptes constate donc que, notamment faute d'informations suffisantes⁵⁰, la Région wallonne ne peut prendre les mesures à la fois cohérentes et adéquates permettant de donner l'assurance raisonnable d'atteindre les objectifs de limitation de l'exposition aux éléments radioactifs tels que visés par la directive européenne.

Dans sa réponse, le ministre de l'Énergie souligne que la problématique du radon sera intégrée dans l'audit énergétique préalable à l'octroi d'un incitant financier et qu'il réfléchit, en collaboration avec la ministre du Logement, à une mesure visant à systématiser le test radon dans les zones géographiques les plus exposées.

3.4 Constats transversaux

En raison du partage de la compétence avec les pouvoirs locaux, la Région wallonne ne dispose pas de statistiques exhaustives et fiables sur le nombre de logements insalubres ou inoccupés. De plus, elle ne s'est pas encore dotée d'une stratégie cohérente et chiffrée visant à réduire le nombre de ces logements. Toutefois, le gouvernement s'est fixé comme objectif de simplifier drastiquement les différentes aides en matière de rénovation des logements et de mettre « *en place un cadastre dynamique permettant d'assurer un monitoring de l'état d'avancement de l'amélioration de la qualité du parc de logement wallon* »⁵¹. Dans sa réponse, le ministre de l'Énergie confirme la mise en œuvre de ce cadastre au printemps 2019.

⁴⁸ Le montant de la prime varie de 500 à 1.500 euros selon les revenus du bénéficiaire. Les seuils de revenus sont ceux applicables pour les primes énergie et les primes rénovation.

⁴⁹ L'élimination du radon peut bénéficier d'une prime de base de 500 euros dans le cadre de la prime rénovation.

⁵⁰ L'administration a informé la Cour des comptes que « *la sensibilisation de la population quant aux risques liés à l'exposition au radon sera prise en compte lors de la mise en place du nouveau régime de primes, la Prime Habitat, dès lors qu'une des futures missions de l'auditeur, qui deviendra le guichet unique en matière de primes, sera de sensibiliser les demandeurs de prime à cette problématique* ».

⁵¹ Déclaration de politique régionale 2017-2019, p. 18.

Actuellement, il n'est pas possible de déterminer autrement que via l'évaluation par échantillonnage et extrapolation, l'inoccupation des logements à l'échelle de la Région wallonne ou des villes principales⁵². Les études pilotes réalisées jusqu'ici doivent être généralisées et plusieurs villes wallonnes ont marqué leur intérêt à ce sujet⁵³.

Recommandation n° 1

La Cour des comptes recommande de prendre les mesures permettant une application plus systématique des outils et sanctions existants afin de garantir la salubrité des logements.

Recommandation n° 2

La Cour recommande de renforcer la sensibilisation de la population aux risques liés à l'exposition au radon, ainsi que de l'informer sur les mesures d'élimination du radon et sur les primes y relatives.

⁵² Dans sa réponse, l'administration soutient que la vacance structurelle s'élève par extrapolation à 3 % du parc immobilier wallon. Toutefois, les études citées par l'administration ne permettent pas d'étayer cette conclusion.

⁵³ Une étude pilote menée par le Centre d'études en habitat durable de Wallonie pour les villes de Charleroi, Namur et Seraing.

Chapitre 4

Mesures incitatives visant à améliorer la salubrité

4.1 Systèmes de primes et de prêts

4.1.1 Primes

Le tableau ci-dessous présente les primes rénovation existantes et les données chiffrées qui s'y rapportent (au 30 juin 2018).

N°	Nature des travaux	Montant de base avant le 1 ^{er} mars 2018	Montant de base depuis le 1 ^{er} mars 2018
1	Remplacement de la toiture	8€/m ²	12€/m ²
2	Appropriation de la charpente	500€	500€
3	Remplacement d'un dispositif de collecte et d'évacuation des eaux pluviales	200€	200€
4	Assèchement des murs – infiltration	8€/m ²	10€/m ²
5	Assèchement des murs – humidité ascensionnelle	8€/m ²	12€/m ²
6	Renforcement des murs instables ou démolition/reconstruction de ces murs	8€/m ²	16€/m ²
7	Remplacement des supports des aires de circulation (gîtages, hourdis, etc.)	8€/m ²	10€/m ²
8	Élimination de la mэрule ou tout champignon aux effets analogues	500€	500€
9	Élimination du radon	500€	500€
10	Appropriation de l'installation électrique comprenant le coffret électrique	300€	400€
11	Remplacement des menuiseries extérieures munies de simples vitrages	15€/m ²	40€/m ²

Le montant de base des primes a été augmenté à partir du 1^{er} mars 2018 dans l'attente d'une réforme plus profonde des primes rénovation et des primes énergie annoncée pour le mois de septembre 2018^{55 56}.

⁵⁴ Les montants majorés sont accordés pour les déclarations de créance et factures reçues par l'administration à partir du 1^{er} mars 2018.

⁵⁵ Pour plus de détails sur cette réforme annoncée, voir le point 6.2 *Évaluation du système*.

⁵⁶ L'entrée en vigueur de la réforme est reportée au 1^{er} avril 2019.

Le montant de base de la prime est attribué aux ménages dont les revenus disponibles sont compris entre 41.001,01 euros et 93.000 euros⁵⁷. Plus les revenus du ménage sont faibles et plus le montant de base est majoré par l'application d'un coefficient multiplicateur (x 1,5, x 2 ou x 3).

Les primes ne sont accordées qu'aux propriétaires d'habitations de plus de vingt ans ; il n'y a donc aucune prime pour les bailleurs ni les locataires. Cependant, les bailleurs qui mettent un logement à disposition d'une agence immobilière sociale pour une durée de six ans peuvent bénéficier de primes pour ce logement. La réforme envisagée étendra le bénéfice de la prime aux logements loués sur le marché privé et baissera à quinze ans l'âge des bâtiments éligibles⁵⁸.

Le nombre de primes accordées et leur montant moyen sont illustrés dans le tableau ci-dessous.

Nature des travaux	Nombre de primes accordées ⁵⁹			Montant moyen de la prime (en euros)		
	2015 ⁶⁰	2016	2017	2015	2016	2017
Remplacement de la toiture	815	2.524	2.135	1.169	1.093	1.087
Appropriation de la charpente	328	1.227	1.201	960	955	936
Remplacement d'un dispositif de collecte et d'évacuation des eaux pluviales	761	2.400	2.041	385	374	369
Assèchement des murs – infiltration	110	383	370	701	726	737
Assèchement des murs – humidité ascensionnelle	64	170	165	354	382	347
Renforcement des murs instables ou démolition/reconstruction de ces murs	19	34	41	717	453	462
Remplacement des supports des aires de circulation (gîtages, hourdis,...)	12	77	100	768	840	709
Élimination de la mэрule ou tout champignon aux effets analogues	5	29	18	1.000	853	792
Élimination du radon	0	3	2	n.a.	1.000	625
Appropriation de l'installation électrique comprenant le coffret électrique	125	608	738	624	591	580
Remplacement des menuiseries extérieures munies de simples vitrages	1.800	4.540	4.085	422	414	428
Total	4.039	11.995	10.896	625	627	625

Avant l'entrée en vigueur de la réforme d'avril 2015 (soit entre 2011 et 2014), il y avait en moyenne 28.000 demandes de primes à la rénovation par an, pour un budget de 27 millions d'euros, soit 964 euros en moyenne par dossier. Depuis l'entrée en vigueur du nouveau régime en avril 2015, le nombre de demandes a fortement chuté : le nombre de primes

⁵⁷ Les revenus pris en considération pour le montant de la prime sont les revenus globalement imposables relatifs aux revenus de l'avant-dernière année complète précédant la date d'introduction de la demande.

⁵⁸ Le projet d'arrêté du gouvernement wallon a été adopté en première lecture le 12 juillet 2018.

⁵⁹ L'administration n'est pas en mesure de fournir le taux d'acceptation des primes.

⁶⁰ Année incomplète en raison du changement de réglementation au 1^{er} avril 2015.

accordées s'est stabilisé aux environs de 11.000 par an, pour un coût global annuel de l'ordre de 7 millions d'euros⁶¹.

Le taux d'aide, c'est-à-dire la proportion de la prime dans le montant des travaux, varie selon le coefficient multiplicateur. Les taux indiqués dans le tableau ci-dessous⁶² sont, le cas échéant, plafonnés à 70 % en vertu de la réglementation.

N°	Nature des travaux	Part de la prime dans le montant des travaux par catégorie de revenus (moyenne en %)			
		C1	C2	C3	C4
1	Remplacement de la toiture	19	12	9	6
2	Appropriation de la charpente	74	48	38	19
3	Remplacement d'un dispositif de collecte et d'évacuation des eaux pluviales	40	26	19	11
4	Assèchement des murs – infiltration	21	12	10	7
5	Assèchement des murs – humidité ascensionnelle	18	13	6	6
6	Renforcement des murs instables ou démolition/reconstruction de ces murs	16	10	4	6
7	Remplacement des supports des aires de circulation (gîtages, hourdis,...)	21	15	7	6
8	Élimination de la mэрule ou tout champignon aux effets analogues	21	18	29	20
9	Élimination du radon	53	n.a.	73	n.a.
10	Appropriation de l'installation électrique comprenant le coffret électrique	20	13	10	5
11	Remplacement des menuiseries extérieures munies de simples vitrages	9	6	4	3

⁶¹ Pour des motifs principalement d'ordre budgétaire, il a été décidé, dès novembre 2014, de modifier la législation relative aux primes. À partir du 15 novembre 2014, les citoyens ayant planifié des travaux pouvaient se « réserver » les droits octroyés par la législation 2014 en transmettant à l'administration, avant le 1^{er} février 2015, une demande « mesure transitoire » accompagnée, pour les demandes de rénovation, d'un bon de commande et d'une preuve de paiement, par versement bancaire, d'un acompte de 20 % minimum. Pour les nouvelles constructions, cette demande devait comporter un accusé de réception d'une demande de permis d'urbanisme antérieure au 1^{er} janvier 2015. Une fois leurs travaux terminés, les citoyens ayant effectué cette démarche ont pu obtenir les primes « version 2014 ».

⁶² Les tranches de revenus croissent de la catégorie C1 (revenus annuels inférieurs à 21.900 euros) à la catégorie C4 (revenus annuels compris entre 41.100 euros et 93.000 euros). Les revenus pris en compte sont les revenus imposables globalement figurant sur le dernier avertissement-extrait de rôle disponible.

Le tableau ci-dessous illustre la part relative de chaque catégorie de revenus dans la consommation des moyens ainsi que dans la réalisation des travaux⁶³. La catégorie de revenus C1 (revenus inférieurs à 21.900 euros par an) reçoit 44 % du budget des primes, tandis qu'elle représente 28 % des travaux. Pour la catégorie de revenus C4 (revenus compris entre 41.100 et 93.000 euros), ces proportions sont respectivement de 20 % et 35 %.

	Poids relatif des catégories de revenus (en %)			
	C1	C2	C3	C4
Part relative dans la consommation des crédits	44	21	15	20
Part relative dans la réalisation des travaux	28	19	18	35

4.1.2 Prêts

La SWCS et le FLW proposent également des prêts à taux zéro pour effectuer des travaux de rénovation et/ou économiseurs d'énergie⁶⁴.

Le Rénopack est un prêt sans intérêt d'une durée maximale de quinze ans, d'un montant maximum de 30.000 euros et destiné aux travaux de rénovation d'énergie réalisés. La durée du crédit est fixée par la société prêteuse après évaluation de la capacité de remboursement compte tenu des charges financières existantes et à venir, le crédit devant être totalement remboursé à l'âge de 80 ans.

Les prêts à taux zéro peuvent être combinés à des primes rénovation. Les primes éventuellement perçues sont affectées au remboursement anticipé partiel du prêt. Les propriétaires bailleurs peuvent aussi bénéficier de ces prêts à taux zéro mais non de la prime y associée.

Le Rénopack peut être un prêt à tempérament ou un prêt hypothécaire. Il peut être combiné à un Écopack : dans ce cas, il est qualifié de « prêt mixte ».

Rentrent dans le cadre du Rénopack les travaux suivants :

- installation électrique,
- remplacement des châssis défectueux,
- remplacement des menuiseries extérieures munies de simples vitrages ou ne respectant pas les critères d'étanchéité,
- remplacement du toit,
- appropriation de la charpente,
- remplacement des corniches et descentes d'eau pluviale,
- assèchement des murs,
- renforcement ou démolition/reconstruction des murs,
- élimination de la mэрule ou du radon,
- remplacement des supports des aires de circulation (sols),
- les accessoires de menuiseries extérieures (volets, moustiquaires),
- l'ensemble des travaux visant à remédier à une ou plusieurs causes d'insalubrité.

⁶³ Calculs réalisés à partir des statistiques de consommation des crédits pour l'année 2017.

⁶⁴ Voir aussi le point 4.1.2 Prêts.

La SWCS et le FLW ont accordé ensemble 1.969 prêts en 2016 et 2.172 prêts en 2017. Le tableau ci-dessous détaille le montant total des prêts et des primes accordés.

	2015	2016	2017
Montant total des prêts Rénopack	0	28.462	25.340
Montant total des primes accordées	0	3.494	4.047

(en milliers d'euros)

4.2 Constats

Les dispositifs de primes ont connu trois changements profonds depuis le 1^{er} mai 2010, lesquels ont modifié tant l'ampleur des primes que leurs conditions d'octroi.

Le mécanisme de prêts à taux zéro a également été modifié à trois reprises depuis sa création⁶⁵. Actuellement, trois variantes (Écopack, Rénopack et Accespack⁶⁶) existent avec des conditions différentes.

Ces modifications fréquentes ont eu des conséquences fâcheuses pour les citoyens et rendent les aides peu lisibles. De plus, l'Institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique (Iweps) a estimé⁶⁷ que les modifications trop fréquentes de la législation contrarient la capacité de prévision des entreprises et découragent les nouveaux engagements de personnel.

La réforme d'avril 2015 a conduit à une baisse importante du nombre de primes demandées et accordées, et, par conséquent, à une réduction des moyens publics consacrés à cette politique. Les ministres de l'époque ont avancé quatre causes principales pour justifier le peu de succès de la réforme des primes à la rénovation et, de même, des primes à l'énergie :

- la méconnaissance, par les citoyens, de l'existence des primes en raison d'une mauvaise communication ;
- la diminution des montants de base des primes, qui rend les primes moins incitatives, surtout pour les ménages plus aisés⁶⁸ ;
- la limitation des primes aux particuliers et propriétaires occupants (les propriétaires bailleurs étant exclus du nouveau système) ;
- le manque d'information de la nouvelle obligation d'envoyer un avertissement préalable aux travaux. Cette dernière formalité a conduit à refuser la prime à un nombre significatif de citoyens qui ne l'avaient pas effectuée.

⁶⁵ Arrêté du gouvernement du 17 décembre 2015 portant approbation du règlement général définissant les principes généraux d'octroi des crédits en Fonds B2 par le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie. Arrêté ministériel du 22 janvier 2016 portant approbation du règlement spécifique des crédits accordés par la Société wallonne de crédit social et par les guichets du crédit social.

Arrêté du gouvernement wallon du 31 mai 2017 portant approbation du règlement général définissant les principes généraux d'octroi des crédits en Fonds B2 par le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie.

⁶⁶ L'Accespack est un prêt hypothécaire destiné à financer l'achat ou la construction d'une habitation. Il peut être combiné au Rénopack ou à l'Écopack.

⁶⁷ Iweps, *Évaluation du Plan Marshall 2.vert, Évaluation thématique n°3, Rapport final*, mars 2014, p. 106.

⁶⁸ Ce que confirme la diminution de 28 % du montant moyen de la prime.

En apparence contradiction avec ses propres objectifs de « guichet unique », le gouvernement a décidé de confier la gestion des prêts à taux zéro à deux organismes extérieurs à l'administration, la SWCS et le FLW. L'administration souligne toutefois qu'elle souhaite soumettre au gouvernement un projet de permanences conjointes « énergie-logement » et qu'elle a regroupé dans certains centres d'accueil les « infos conseil logement » et les « guichets de l'énergie »⁶⁹.

Jusqu'à présent, le système des primes n'a pas réellement été simplifié, puisque des conditions y ont été ajoutées, dont l'introduction d'un avertissement préalable aux travaux à partir d'avril 2015, au sujet duquel l'administration a reçu de nombreuses plaintes⁷⁰. Le mécanisme de prime unique n'a pas été mis en œuvre, tandis que le système de bouquet de travaux a été intégré dans le système de primes et de prêts. Par ailleurs, l'administration souligne que, dans un but de simplification, le nombre de postes admissibles a été divisé par trois à la suite de la réforme d'avril 2015.

Par ailleurs, la Cour signale que le gouvernement installé durant l'été 2017 a décidé de simplifier le dispositif de primes d'ici septembre 2018⁷¹, de supprimer l'obligation d'avertissement préalable et d'instaurer un guichet unique pour toutes les aides, guichet unique dont le principe pose, selon l'administration, un certain nombre de problèmes de compétences⁷². L'objectif annoncé consisterait à fusionner les différents mécanismes d'aide et à placer un auditeur énergétique au centre du processus d'octroi des primes⁷³.

Enfin, la Cour des comptes constate que la Région wallonne n'a pas procédé à une analyse des besoins ni à un diagnostic préalable à l'adaptation et à la modification des systèmes d'incitants.

Le ministre de l'Énergie souligne dans sa réponse que sa réflexion a été nourrie par tous les éléments disponibles, dont les résultats intermédiaires d'une évaluation portant sur les réformes récentes des systèmes de primes et de prêts actuellement menée par l'Iweps.

Recommandation n° 3

Considérant la part importante des logements mis en location, la Cour des comptes recommande d'envisager la mise en place d'incitants à destination des bailleurs et ce, en vue de la mise en conformité de ces logements⁷⁴.

Recommandation n° 4

La Cour des comptes recommande de réaliser une évaluation globale du système des primes rénovation et de tenir compte de ses résultats avant de modifier la réglementation.

⁶⁹ À ce jour, deux centres d'accueil et d'information sont regroupés, à savoir celui de Tournai et de Verviers.

⁷⁰ Les changements répétés et les erreurs de communication ont même donné à penser, à tort, que le système de primes avait été supprimé.

⁷¹ Réforme postposée au 1^{er} avril 2019.

⁷² Seuls les organismes de crédit disposant de l'agrément délivré par l'Autorité des services et marchés financiers peuvent accorder des crédits. Dans le cas d'espèce, la DGO4 ne dispose pas d'un tel agrément.

⁷³ Voir le point 6.2 *Évaluation du système*.

⁷⁴ L'administration confirme dans sa réponse la volonté du gouvernement wallon d'élargir l'accès aux primes aux logements mis en location par des propriétaires bailleurs.

Chapitre 5

Mise en œuvre de normes énergétiques dans le bâtiment

5.1 Cadre européen

L'action wallonne en matière d'énergie dans le bâtiment traduit, d'une part, les exigences de la directive efficacité énergétique⁷⁵ (EE) et, d'autre part, les exigences de la directive performance énergétique des bâtiments (PEB).

Concrètement, les objectifs européens imposent, d'ici à 2050, une réduction des gaz à effet de serre de 80 à 95 % par rapport au niveau de 1990. Le décret air climat adopté par la Région wallonne a transposé cet objectif européen au niveau wallon⁷⁶. Le Plan air climat énergie propose un plan d'actions pour atteindre ces objectifs. L'émission des gaz à effet de serre (GES) a diminué de 37 % entre 1990 et 2014, soit de 1,8 % par an⁷⁷. Entre 2014 et 2050, la réduction doit être deux fois et demie plus importante que précédemment. Les bâtiments résidentiels représentent 13 % des émissions de GES et 23 % de la consommation énergétique. La Région s'est fixé pour objectif de réduire de 95 à 100 % les émissions de GES dans les bâtiments (résidentiels et tertiaires).

5.2 Évolution et limites de la réglementation thermique

Le 1^{er} mai 1985 entrainait en vigueur la première réglementation thermique en Wallonie⁷⁸. Initialement, les estimations de la consommation d'énergie des logements se limitaient aux déperditions thermiques de l'enveloppe (murs, fenêtres, sol et toit). Progressivement, les exigences ont été renforcées et des critères ont été ajoutés.

La première directive PEB de 2002 devait être appliquée à partir du 4 janvier 2006 au plus tard, mais elle ne l'a été qu'à partir du 1^{er} septembre 2008. La directive PEB a été progressivement adaptée afin de prendre en compte de plus en plus de facteurs pour estimer la consommation d'énergie des bâtiments.

⁷⁵ L'article 7 de la directive EED 2012/27/EU impose de réduire de 1,5 % par an les ventes d'énergie par les fournisseurs entre 2014 et 2020, tandis que l'article 27.1 maintient l'obligation pour les États membres de se fixer un objectif indicatif de réduction de leur consommation d'énergie finale à l'horizon 2016 tel qu'imposé par l'article 4 de la directive ESD 2006/32/CE. La Région wallonne avait ainsi défini un objectif d'économie d'énergie finale de 8.358 GWh pour 2016, correspondant à 1 % par an de réduction par rapport à la moyenne de consommation finale des années 2001 à 2005.

⁷⁶ Décret climat du Parlement wallon du 20 février 2014 (*Moniteur belge* du 10 mars 2014).

⁷⁷ Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme des bâtiments, Présentation du 10 mai 2017, p. 10.

⁷⁸ Arrêté de l'exécutif wallon du 29 février 1984 fixant les conditions générales d'isolation thermique pour les bâtiments à construire destinés au logement ou destinés en ordre principal au logement.

La Région wallonne a adapté la méthode préexistante pour répondre aux exigences européennes et y a ajouté les éléments manquants. Afin de faciliter la mise en œuvre des exigences PEB par les professionnels, les trois Régions ont travaillé ensemble à l'élaboration d'une méthode et d'un logiciel communs⁷⁹. Les différences qui subsistent entre elles sont minimales et concernent essentiellement le champ d'application, le calendrier de mise en œuvre des exigences à atteindre et le calcul des exigences à atteindre (valeur E⁸⁰).

La directive PEB impose également de mettre en œuvre une certification des bâtiments. À ce jour, un peu plus de 390.000 certificats PEB ont été établis en Wallonie⁸¹. Le résultat de ces certifications fournit une indication assez fiable de l'état énergétique du parc immobilier wallon.

Les objectifs que la Région s'est fixés ont varié au cours du temps. En effet, la déclaration de politique régionale (DPR) 2009-2014 fixait plusieurs objectifs ambitieux en matière de PEB : *« En ce qui concerne les nouveaux bâtiments, toute construction respectera la norme " très basse énergie " à partir de 2014. Elle respectera la norme " passive " ou équivalente à partir de 2017. À partir de 2019, toutes les nouvelles constructions – en plus de la norme passive – devront respecter au minimum la norme " zéro-net " et tendre vers des bâtiments à énergie positive (production d'énergies renouvelables supérieure ou égale à la consommation d'énergie primaire non-renouvelable, sur base annuelle). »*

L'Alliance emploi-environnement⁸² reprenait et détaillait les objectifs PEB de la DPR 2009-2014 avec un calendrier précis d'augmentation des exigences à l'horizon 2014.

La DPR 2014-2019 a revu à la baisse les ambitions : elle prévoit de *« poursuivre la mise en œuvre des normes et dispositifs fixés dans le respect des directives européennes, afin de réduire la consommation d'énergie des bâtiments, en privilégiant la concertation avec les professionnels de la construction et les mesures qui ont le meilleur rapport coût-bénéfice, en envisageant une application progressive des normes pour que le secteur puisse s'adapter sans créer de surcoûts et en distinguant les exigences pour les bâtiments neufs, pour les rénovations et pour les bâtiments patrimoniaux »*.

Toutefois, l'entrée en vigueur prévue en 2021 de la norme Q-ZEN⁸³ renforcera les exigences thermiques pour les bâtiments neufs, qui devront présenter une consommation énergétique quasi nulle (niveau E > 45)⁸⁴.

⁷⁹ Depuis le 1^{er} janvier 2014, la Région flamande prescrit l'utilisation du logiciel PEB – 3G, également prescrit dans la Région de Bruxelles-Capitale et la Région wallonne.

⁸⁰ Le niveau E exprime la performance énergétique globale d'un bâtiment, qui donne une idée de la consommation d'énergie (kWh/m².an). Cet indicateur n'est pas identique dans les trois Régions mais les différences demeurent minimales.

⁸¹ Sauf exceptions, un certificat PEB doit être réalisé avant la mise en vente ou location d'un logement et sa publicité est obligatoire. Le certificat PEB est valable dix ans. Le nombre de certificats PEB réalisés dépend donc de l'activité du marché immobilier.

⁸² L'Alliance emploi-environnement est une politique sectorielle qui se base sur une dynamique de gouvernance mobilisant les acteurs publics, privés et associatifs, autour d'actions concertées. Toutes les parties prenantes s'engagent à travailler ensemble en vue de développer des filières économiques liées à l'environnement et créer des emplois de qualité.

⁸³ En application de la directive PEB 2010/31/EU.

⁸⁴ Dans la DPR 2017-2019, le gouvernement prévoit *« d'atteindre les objectifs les plus élevés d'efficacité énergétique de l'ensemble du parc immobilier wallon à l'horizon 2050 »*.

5.3 Stratégie wallonne de rénovation énergétique

5.3.1 Description

Pour atteindre ces objectifs, la DGO4 a élaboré, avec le soutien d'un consultant, la « Stratégie wallonne à long terme pour la rénovation énergétique des bâtiments ». Elle a été adoptée par le gouvernement wallon le 20 avril 2017 et confirmée par le nouveau gouvernement. La stratégie fait la synthèse des différentes obligations européennes et le lien entre les actions au plan régional. Elle s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre de l'article 4 de la directive efficacité énergétique.

Cette stratégie fixe des objectifs de rénovation à long terme (2050) et s'articule autour de cinq axes :

- la présentation synthétique du parc régional de bâtiments ;
- l'identification des approches rentables de rénovation adaptées au type de bâtiment ;
- des politiques et mesures visant à stimuler des rénovations lourdes de bâtiments qui soient rentables, y compris des rénovations lourdes par étapes ;
- des orientations vers l'avenir pour guider les particuliers, l'industrie de la construction et les établissements financiers dans leurs décisions en matière d'investissement ;
- une estimation, fondée sur des éléments tangibles, des économies d'énergie attendues et d'autres avantages possibles.

L'élaboration de la stratégie a été alimentée par les réflexions issues de groupes de travail répartis selon différentes thématiques⁸⁵, dont chaque participant a été invité à s'exprimer sur les objectifs et à formuler des propositions d'actions. Cette stratégie wallonne a été citée en exemple dans l'« *assessment* » du « *Joint Research Centre* » chargé par la Commission européenne d'évaluer les stratégies de rénovation requises par la directive efficacité énergétique.

5.3.2 Objectif à atteindre

Le niveau d'isolation du parc existant des bâtiments est insatisfaisant et s'explique en partie par la vétusté de l'habitat existant⁸⁶.

D'ici 2050, 85 % des logements devront afficher un label A, A+ ou A++, alors qu'actuellement cette catégorie ne comprend que 1 % des logements.

Il existe 1.596.678 logements en Région wallonne en 2017⁸⁷. Si l'on tient compte des démolitions et reconstructions, des nouvelles constructions et de l'augmentation de la population, la stratégie de rénovation énergétique implique de rénover profondément plus de 45.000 logements par an⁸⁸, ce qui impliquerait de multiplier par cinq le nombre de rénovations réalisées chaque année.

⁸⁵ Sujets des groupes de travail : niveau de performance, outils/mesures, financement, veille, coordination.

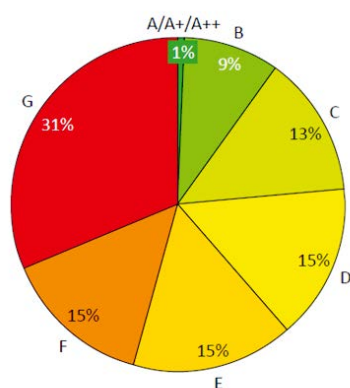
⁸⁶ À titre d'information, le label G correspond à une consommation de plus de 6.000 litres de mazout par an pour une habitation moyenne et le label A+ correspond à une consommation de 375 litres de mazout par an pour la même habitation ; le label A++ correspond à une consommation nulle ou quasi nulle.

⁸⁷ Source : SPF Économie, direction générale statistiques (2017).

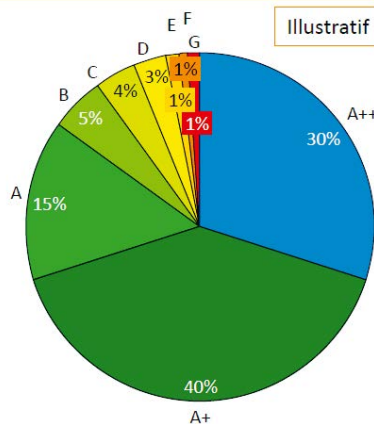
⁸⁸ Soit 85 % du total des bâtiments existants à rénover en 33 ans.

L'objectif de la stratégie adoptée par le gouvernement wallon en avril 2017 est ambitieux. Les deux graphiques ci-dessous comparent la situation actuelle et l'objectif en 2050⁸⁹.

Répartition des logements wallons par catégorie PEB [%]



Répartition des logements wallons par catégorie PEB au 1^{er} janvier 2050 [%]



Actuellement, le label moyen du parc de logements wallons est F, alors que l'objectif visé est, en moyenne, un label A, ce qui représente une division par un facteur cinq de la consommation énergétique du parc de logements⁹⁰.

Par ailleurs, la directive PEB⁹¹ impose que d'ici 2021 tous les nouveaux bâtiments devront présenter une consommation énergétique quasi nulle (niveau E < 45). La Région wallonne a correctement traduit cet objectif dans la norme Q-ZEN, qui sera applicable aux logements construits à partir du 1^{er} janvier 2021. La Cour des comptes constate néanmoins que cette norme se situe en deçà des ambitions fixées par la stratégie de rénovation énergétique adoptée en avril 2017 par le gouvernement wallon.

Dans sa réponse, l'administration précise que les nouveaux logements construits à partir de 2021 devront se conformer au label A, ce qui correspond à l'objectif moyen pour l'ensemble du parc d'ici 2050. À cet égard, la Cour des comptes observe que moins les exigences sont importantes pour les nouveaux logements, plus l'effort de rénovation des logements anciens devra être considérable. Or, comme souligné ci-après, la Région wallonne n'a qu'un impact limité sur le nombre de logements rénovés au point de vue énergétique.

⁸⁹ Op. cit., p. 2 et 3.

⁹⁰ Dans sa réponse, l'administration souligne que ces schémas ne sont qu'une simple illustration. Toutefois, la Cour des comptes constate que l'objectif général est construit à partir de ce scénario et qu'il est même décliné selon le type de logements et leur ancienneté. Cette répartition est d'ailleurs indispensable pour définir les mesures opérationnelles qui permettront d'atteindre l'objectif global de la stratégie.

⁹¹ Directive PEB 2010/31/EU.

5.3.3 Risques et faiblesses

La Région wallonne s'est dotée d'une stratégie comportant des objectifs spécifiques, chiffrés, évaluables et assortis de délais. La Cour constate que les objectifs déterminés par la stratégie de rénovation imposeront à la Région wallonne une mobilisation de moyens budgétaires considérables.

En outre, une série d'éléments constituent des obstacles supplémentaires pour atteindre les objectifs fixés par la stratégie de rénovation énergétique et, partant, les objectifs européens.

- ***La différence d'ambition entre la stratégie et la norme PEB renforcera encore l'écart à l'avenir.***

La législation PEB en vigueur du 1^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2020 fixe comme exigence minimale le niveau B⁹² pour toute nouvelle construction ou rénovation importante. La norme Q-ZEN, qui entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2021, fixe l'exigence minimale au niveau A. L'objectif de la stratégie consistant à atteindre 30 % de bâtiments labélisés A++ d'ici 2050, les nouvelles constructions réalisées depuis 2014 auraient dû toutes être de niveau A++ : en effet, ces nouvelles constructions et logements rénovés en profondeur ne feront plus l'objet d'une rénovation énergétique d'ici 2050.

- ***La Région wallonne n'a pas la maîtrise des investissements.***

Les rénovations sont décidées par les acteurs privés et, plus particulièrement, les ménages. Ceux-ci rénovent en fonction des moyens financiers disponibles et des autorisations obtenues ou non. La Région wallonne ne peut imposer le rythme des rénovations et actuellement ne peut qu'encourager par le biais d'aides financières ou de campagnes d'information et de sensibilisation.

- ***Situation des propriétaires bailleurs.***

Un peu moins de sept Wallons sur dix sont propriétaires du logement qu'ils occupent : trois logements sur dix sont occupés par des locataires. Or, les propriétaires n'ont pas d'intérêt financier à isoler les logements qu'ils mettent en location (théorie économique de « l'incitant scindé »)⁹³. Selon la législation actuellement en vigueur, il n'y a pas de primes destinées aux logements loués.

Dans sa réponse, l'administration précise que la Région pourrait exercer sa compétence en vue d'inciter ou de contraindre les propriétaires bailleurs à respecter des exigences. Cette hypothèse n'est pour l'instant pas envisagée.

- ***La rénovation énergétique n'est pas synonyme de logement de qualité.***

Le coût d'une rénovation énergétique pourrait ne pas se justifier dans les habitations les plus vétustes qui connaissent d'autres problèmes (humidité ascensionnelle, absence de

⁹² Le niveau de consommation correspondant à la norme actuellement en vigueur, le niveau B, est cinq fois plus élevé que celui nécessaire pour atteindre l'objectif de la stratégie, le niveau A++.

⁹³ Recherche « *Split incentives* et rénovation énergétique des logements » en cours et financée par la DGO4.

fondations et problèmes de stabilité, mauvais agencement des pièces, manque de luminosité, présence de radon, etc.).

L'État fédéral octroie un avantage sous la forme d'une TVA réduite de 6 % pour une démolition/reconstruction mais la Région ne dispose pas de réflexion ou d'outils en la matière.

- ***Défi dans le traitement des dossiers***

Le nombre de permis d'urbanisme actuellement accordé est trop faible pour atteindre l'objectif de 45.000 rénovations énergétiques profondes par an. Depuis 2006, le nombre de permis de rénovation accordés en Région wallonne est de quelque 9.000 par an⁹⁴ : il faudrait donc le quintupler. Les administrations concernées risquent de ne pas être en mesure de traiter ce volumineux surcroît de dossiers⁹⁵.

- ***Absence d'évaluation financière et budgétaire***

La stratégie comporte une série de propositions alternatives ou complémentaires aux primes qui ne sont pas encore chiffrées. En effet, elle propose plusieurs mesures fiscales : réduction de la TVA pour la rénovation énergétique, développement d'un système de fiscalité verte, adaptation des droits d'enregistrement, de succession et de donation en fonction de la rénovation énergétique, défiscalisation du précompte immobilier et des revenus (locatifs et leasing) selon les performances énergétiques.

La Cour relève cependant que la stratégie n'évalue pas le coût de ces mesures fiscales, présentées comme des incitants plus économiques que les primes, alors qu'elles pourraient même s'avérer, pour le budget wallon, plus coûteuses que les primes directes.

La note d'orientation politique du ministre de l'Énergie annonce que « *le gouvernement pérennisera la Stratégie de rénovation des bâtiments adoptée en avril 2017 en la complétant notamment de données budgétaires et financières* »⁹⁶.

Dans sa réponse, l'administration précise que la stratégie de financement est en cours d'élaboration.

⁹⁴ Une partie seulement des demandes de permis aboutissent. Cette statistique est inconnue du service public de Wallonie. Toutefois, le fonctionnaire délégué remet un avis négatif et un avis conditionnel dans plus de 20 % des cas. Le taux de recours auprès du gouvernement wallon avoisine 2,5 % des dossiers introduits, soit plus de 1.000 recours par an.

⁹⁵ L'Union des villes et communes de Wallonie s'était opposée à la mise en place de délais de rigueur au motif que les communes doivent recueillir de nombreux avis (http://www.uvcw.be/no_index/actualite/6528-5360572076730701201602200646388794869.pdf). L'Union wallonne des architectes a lancé en 2018 le site incomplet.be pour dénoncer l'incomplétude des demandes de permis invoquée par les autorités afin de retarder la délivrance du permis.

⁹⁶ Note d'orientation du ministre wallon du Budget, des Finances, de l'Énergie, du Climat et des Aéroports, p. 6.

Recommandation n° 5

La Cour des comptes formule les recommandations suivantes :

- renforcer l'exigence du label énergétique pour les nouveaux logements ;
- achever rapidement l'évaluation financière et budgétaire de la stratégie pour adopter les mesures idoines ;
- à l'instar de la recommandation en matière de primes à la rénovation, étudier la mise en place d'incitants à destination des propriétaires bailleurs pour améliorer la performance énergétique de leurs bâtiments ;
- assouplir les formalités urbanistiques et administratives pour les rénovations énergétiques.

Chapitre 6

Mesures incitatives visant à réduire la consommation d'énergie

6.1 Système de primes et de prêts

6.1.1 Primes

Le tableau ci-dessous présente les primes existantes et leurs données chiffrées.

N°	Nature des travaux	Montant de base avant le 1 ^{er} mars 2018	Montant de base depuis le 1 ^{er} mars 2018
1	Isolation du toit par le demandeur	2€/m ²	6€/m ²
2	Isolation du toit par un entrepreneur	5€/m ²	15€/m ²
3	Isolation des murs par l'intérieur	8€/m ²	12€/m ²
4	Isolation des murs par la coulisse	6€/m ²	6€/m ²
5	Isolation des murs par l'extérieur	12€/m ²	25€/m ²
6	Isolation du sol par la cave	8€/m ²	10€/m ²
7	Isolation du sol sur la dalle	8€/m ²	10€/m ²
8	Installation chaudière gaz naturel à condensation	200€	200€
9	Installation d'une pompe à chaleur pour eau chaude sanitaire	400€	750€
10	Installation d'une pompe à chaleur pour chauffage ou combinée	800€	1500€
11	Installation d'une chaudière biomasse	800€	1750€
12	Installation d'un chauffe-eau solaire	1500€	1500€
13	Audit énergétique	200€	220€

Le tableau ci-dessous présente le montant moyen des primes versées et le nombre de dossiers acceptés^{97 98}.

Nature des travaux	Nombre de primes accordées				Montant moyen de la prime (en euros)			
	2014	2015	2016	2017	2014	2015	2016	2017
Isolation du toit par le demandeur	3.851	214	413	273	546	276	267	271
Isolation du toit par un entrepreneur	9.100	1.573	3.275	2.060	1.030	635	655	648
Isolation des murs par l'intérieur	7.326	1.098	1.703	1.171	2.691	1.030	1.070	1.126
Isolation des murs par la coulisse								
Isolation des murs par l'extérieur								
Isolation du sol par la cave	3.193	300	497	369	1.469	824	841	858
Isolation du sol sur la dalle								
Installation chaudière gaz naturel à condensation	9.692	1.255	1.983	1.546	491	367	366	359
Installation d'une pompe à chaleur pour eau chaude sanitaire	1276	80	147	158	750	678	602	603
Installation d'une pompe à chaleur pour chauffage ou combinée	309	11	29	13	1.980	1.200	1.117	1.674
Installation d'une chaudière biomasse	545	72	67	43	2.010	1.527	1.284	1.245
Installation d'un chauffe-eau solaire	806	57	67	46	4.396	2.663	2.811	2.761
Audit énergétique	6.542	103	164	65	372	347	349	357
Total	42.640	4.763	8.345	5.744	1.156	685	680	682

La Cour a observé une nette tendance à la baisse du nombre de primes accordées. Le montant moyen des primes accordées a également baissé de 20 %.

Le taux d'aide, c'est-à-dire la proportion de la prime dans le montant des travaux, varie selon le coefficient multiplicateur.

⁹⁷ Calculs réalisés sur la base des données fournies par l'administration. Le taux d'acceptation moyen est passé de 87,3 % à 76,6 % sur la même période.

⁹⁸ Les raisons expliquant la forte chute du nombre de primes accordées entre 2014 et les années suivantes sont expliquées au point 3.3.2. *Constats*.

Les taux indiqués dans le tableau ci-dessous sont, le cas échéant, plafonnés à 70 % en vertu de la réglementation.

N°	Nature des travaux	Part de la prime dans le montant des travaux par catégorie de revenus (moyenne en %)			
		C1	C2	C3	C4
1	Isolation du toit par le demandeur	40	27	20	13
2	Isolation du toit par un entrepreneur	30	20	15	10
3	Isolation des murs par l'intérieur	47	32	24	16
4	Isolation des murs par la coulisse	88	59	44	29
5	Isolation des murs par l'extérieur	33	22	16	11
6	Isolation du sol par la cave	67	45	34	22
7	Isolation du sol sur la dalle	69	46	34	23
8	Installation chaudière gaz naturel à condensation	12	8	6	4
9	Installation d'une pompe à chaleur pour eau chaude sanitaire	30	20	15	10
10	Installation d'une pompe à chaleur pour chauffage ou combinée	23	16	12	8
11	Installation d'une chaudière biomasse	27	18	13	9
12	Installation d'un chauffe-eau solaire	63	42	31	21
13	Audit énergétique	83	56	42	28

Le tableau ci-après illustre la part relative de chaque catégorie de revenus dans la consommation des moyens et dans la réalisation des travaux¹⁰⁰. La catégorie de revenus C1 (revenus inférieurs à 21.900 euros par an) reçoit 39 % du budget des primes, tandis qu'elle représente 23 % des travaux. Ces proportions sont exactement l'inverse pour la catégorie de revenus C4 (revenus compris entre 41.100 et 93.000 euros).

	Poids relatif des catégories de revenus (en %)			
	C1	C2	C3	C4
Part relative dans la consommation des crédits	39	22	16	23
Part relative dans la réalisation des travaux	23	19	19	39

⁹⁹ Les tranches de revenus croissent de la catégorie C1 (revenus annuels inférieurs à 21.900 euros) à la catégorie C4 (revenus annuels compris entre 41.100 euros et 93.000 euros). Les revenus pris en compte sont les revenus imposables globalement figurant sur le dernier avertissement-extrait de rôle disponible.

¹⁰⁰ Calculs réalisés à partir des simulations budgétaires fournies par l'administration pour l'année 2018.

6.1.2 Prêts

La SWCS et le FLW proposent également des prêts à taux zéro pour effectuer des travaux économiseurs d'énergie¹⁰¹.

Les conditions de l'Écopack sont identiques à celles du Rénopack, à l'exception des travaux éligibles¹⁰² ; l'Écopack doit comporter au minimum un travail de performance énergétique.

La SWCS et le FLW ont accordé ensemble 2.649 prêts en 2015, 1.191 en 2016 et 1.304 en 2017.

Le tableau ci-après détaille le montant total des prêts et des primes accordés. La baisse du montant prêté chaque année, ainsi que des primes accordées, est considérable.

	2015	2016	2017
Montant total des prêts Écopack	45.130	15.658	17.574
Montant total des primes accordées	7.061	1.921	2.128

(en milliers d'euros)

Enfin, la Région accorde également une réduction d'impôt pour l'isolation du toit à hauteur de 30 % du montant des travaux. Il s'agit d'une disposition antérieure adoptée par l'État fédéral et dont la compétence a été transférée aux Régions à la suite de la sixième réforme de l'État. La Cour des comptes n'a pas constaté d'articulation entre ce dispositif et les dispositifs de primes et de prêts, ce qui conduit à un double subventionnement pour l'isolation du toit. De plus, ces systèmes parallèles ne sont ni justifiés ni évalués par l'administration. À cet égard, le ministre de l'Énergie souligne que le taux de subside ne peut en aucun cas dépasser 100 % du montant des travaux.

La Cour relève que ce double subventionnement entraîne un surcoût administratif.

Recommandation n° 6

La Cour des comptes recommande d'évaluer l'opportunité de remplacer les primes par des réductions d'impôt ou, en tout cas, de ne maintenir que l'un des deux systèmes parallèles, notamment au regard de leur coût administratif.

6.2 Évaluation du système

6.2.1 Gestion administrative

Le Plan Marshall 4.0, adopté en mai 2015, prévoyait d'optimiser et de simplifier le système de primes afin notamment de limiter les effets d'aubaine, de simplifier les règles et de mieux soutenir les ménages à bas et moyens revenus. À cet effet, l'accent allait être mis sur les travaux les plus efficaces en termes d'économies d'énergie et la taille des ménages allait être prise en compte.

¹⁰¹ Voir aussi le point 4.1 *Systèmes de primes et de prêts*.

¹⁰² Voir le chapitre 4 *Mesures incitatives visant à améliorer la salubrité*.

¹⁰³ L'année 2015 comprend des dossiers relevant tantôt du régime antérieur à la réforme d'avril 2015 tantôt du régime mis en place par cette réforme ; le montant des primes correspond, quant à lui, à la période antérieure à la réforme.

La Cour des comptes constate que jusqu'à présent, comme pour les primes à la rénovation, plusieurs de ces intentions n'ont pas été suivies d'effets.

Depuis le 1^{er} mars 2018, les montants des primes ont été fortement revalorisés dans l'attente de la réforme complète annoncée pour le mois de septembre 2018, qui a été reportée à avril 2019.

Cette réforme découle du constat de la faible consommation des crédits et de la volonté du gouvernement de maximiser l'utilisation des crédits disponibles en 2018. Un monitoring mensuel des dépenses a, par ailleurs, été mis en place pour éviter tout dépassement de crédits. L'objectif est de maintenir les montants majorés après la réforme du 1^{er} avril 2019. L'administration n'est pas en mesure d'estimer l'impact des montants majorés sur la demande de primes et dès lors du coût budgétaire induit.

Pour rappel, le gouvernement installé durant l'été 2017 avait décidé de simplifier le dispositif de primes d'ici la mise en œuvre de la réforme, de supprimer l'obligation d'avertissement préalable et d'instaurer un guichet unique pour toutes les aides. L'objectif annoncé consistait à fusionner les différents mécanismes d'aide, à calculer les primes énergie en fonction de l'économie d'énergie réalisée (euros par kWh économisés) et à imposer le recours à un auditeur énergétique pour obtenir une prime énergie et rénovation¹⁰⁴. Ce dernier serait chargé de réaliser l'ensemble des formalités administratives pour le demandeur, de calculer le montant de la prime et de vérifier la mise en œuvre effective des travaux envisagés tandis que l'administration serait chargée de vérifier le travail des auditeurs et de payer la prime.

La Cour des comptes constate que la généralisation du recours à l'auditeur énergétique permettra d'améliorer l'efficacité énergétique des travaux économiseurs et de réduire les éventuels effets d'aubaine. Toutefois, cette mesure comporte un coût supplémentaire pour les finances publiques wallonnes, lequel est difficile à estimer.

Enfin, par souci d'exhaustivité, la Cour évoque également le mécanisme des primes Mebar II, qui vise les ménages à revenus modestes¹⁰⁵. Il permet de subventionner des travaux amenant une utilisation plus rationnelle de l'énergie (remplacement de châssis ou de portes extérieures, travaux d'isolation, installation d'un poêle, gainage d'une cheminée, placement d'une chaudière ou d'un chauffe-eau, etc.). L'objet des primes Mebar est donc en grande partie le même que celui des primes énergie et des primes à la rénovation. La demande de prime doit être introduite par le biais du CPAS. Or, le public visé par le mécanisme Mebar II peut prétendre aux primes énergie et logement classiques majorées pour les ménages à bas revenus¹⁰⁶.

¹⁰⁴ Le contrôle a posteriori par l'auditeur soulève la question de la responsabilité du refus de la prime et du contentieux éventuel. L'administration devra aussi mettre en place des mesures de contrôle pour s'assurer de la bonne application de la législation par les auditeurs.

¹⁰⁵ Arrêté du gouvernement wallon du 23 décembre 1998 relatif à l'octroi de subventions aux ménages à revenu modeste pour l'utilisation rationnelle et efficiente de l'énergie.

¹⁰⁶ Le plafond de revenus du régime Mebar est de 1.428 euros par mois, tandis que celui de la catégorie C1 est de 1.825 euros par mois, avec une déduction de 416 euros par enfant à charge.

Cette juxtaposition de régimes, à l'organisation certes différente, pourrait amener à une redondance des aides, mais l'administration a indiqué qu'elle veille à éviter le double subventionnement et la Cour n'a constaté aucun manquement.

6.2.2 Efficacité des incitants

La directive européenne efficacité énergétique (2012/27) fixe des objectifs en matière de réduction de la consommation d'énergie et impose aux États membres de prendre des mesures pour atteindre ces objectifs¹⁰⁷. C'est ainsi que la Région wallonne s'est engagée à fournir un effort annuel constant de 917 GWh/an, lequel correspond à une réduction de la consommation finale en 2020 de 6.419 GWh, soit un cumul d'économies d'énergie à atteindre de 25.675 GWh sur toute la durée. Cet objectif se décline sur deux périodes : 2014-2017 et 2018-2020.

Afin de comptabiliser l'effort réalisé et de rendre compte de son action, la Région wallonne inscrit les dispositifs de primes et de prêts dans la cadre de cette directive et quantifie les économies d'énergie ainsi réalisées¹⁰⁸.

Bien qu'ayant contribué à réduire la consommation finale d'énergie, les incitants octroyés par la Région wallonne ne suffisent pas à atteindre les résultats escomptés¹⁰⁹. À cet égard, le ministre de l'Énergie souligne qu'une directive européenne récente¹¹⁰ impose aux États membres de subordonner les aides financières pour la rénovation de bâtiments à l'amélioration de la performance énergétique attestée par un audit ou un certificat énergétique. Le ministre de l'Énergie assure que de la sorte la Région wallonne se dotera, notamment grâce au rôle central de l'auditeur énergétique, d'un moyen d'évaluation objective des économies d'énergie réalisées par l'octroi des aides financières.

6.2.3 Analyse coût-bénéfice

Le critère coût-bénéfice est important, puisque la rénovation de logements vétustes ne permet pas systématiquement d'atteindre le confort et le niveau d'isolation dont le logement neuf peut disposer.

La Région wallonne n'évalue pas l'opportunité de l'octroi d'une prime lorsque les gains énergétiques sont insuffisants ou lorsque le coût global des travaux est trop élevé au regard des économies d'énergie attendues¹¹¹. De même, l'administration ne procède pas à une analyse des coûts administratifs du traitement des dossiers de primes. Or, cette analyse pourrait révéler que ce coût administratif est excessif par rapport à la prime octroyée.

¹⁰⁷ Le gouvernement a opté pour l'application de l'alinéa 9 de l'article 7 qui autorise le recours à un ensemble de politiques alternatives à la mise en place du mécanisme de certificats blancs afin d'atteindre un objectif équivalent.

¹⁰⁸ 4^e plan d'action en efficacité énergétique wallon selon la directive EE 2012/27/EU, rapport du 21 avril 2017. La méthode de comptabilisation des résultats se fait suivant une méthodologie développée par la Commission européenne (*Recommendations on Measurement and Verification Methods in the Framework of directive 2006/32/EC on Energy End-Use Efficiency and Energy Services*).

¹⁰⁹ Pour 2015, la réduction comptabilisée est de 916 GWh. Pour 2016 et 2017, la réduction n'est pas encore officiellement comptabilisée mais se situe en deçà de l'objectif de 917 GWh. Le retard comptabilisé durant ces deux années devra être compensé pour atteindre l'objectif de réduction cumulé de 25.675 GWh.

¹¹⁰ Directive européenne 2018/844 du Parlement européen et du Conseil du 30 mai 2018 modifiant la directive 2010/31/UE sur la performance énergétique des bâtiments et la directive 2012/27/UE relative à l'efficacité énergétique.

¹¹¹ Le but n'est pas d'empêcher les particuliers de rénover leurs biens mais d'investir l'argent public de la manière la plus efficiente possible.

Par ailleurs, la Cour des comptes constate que la Région wallonne n'a pas mis fin aux effets d'aubaine des prêts à taux zéro.

Pour ces derniers, l'évaluation effectuée par l'Iweps en mars 2014¹¹² révèle que six bénéficiaires sur dix auraient quand même réalisé des travaux de rénovation en l'absence d'un prêt à taux zéro.

Pour les primes, aucune analyse des effets d'aubaine n'a été réalisée. Dans sa réponse, le ministre de l'Énergie relève que les conclusions intermédiaires de l'étude actuellement menée par l'Iweps indiquent que l'effet d'aubaine n'est pas nécessairement un effet pervers lorsque ces travaux subsidiés sont indispensables pour rendre ou garder un logement habitable.

Par ailleurs, l'augmentation des montants des primes entrée en vigueur le 1^{er} mars 2018 introduit un effet d'aubaine additionnel. En effet, les primes plus élevées seront accordées selon la date de l'introduction de la demande de prime, à savoir jusqu'à quatre mois après la facture des travaux. Certains bénéficiaires recevront donc une prime nettement plus élevée que celle à laquelle ils avaient droit au moment où ils ont décidé de réaliser les travaux. Pour éviter cet effet d'aubaine, l'application des montants majorés aurait dû dépendre de la date d'introduction de l'avertissement préalable.

Recommandation n° 7

La Cour des comptes recommande :

- de réaliser une évaluation globale du système des primes énergie et de tenir compte de son résultat avant de réaliser des modifications réglementaires ;
- d'évaluer les effets d'aubaine et, le cas échéant, de viser à les réduire ;
- de prendre en compte le coût de gestion administrative du système de primes et d'adopter des procédures et des mesures de contrôles proportionnées à l'enjeu financier.

Recommandation n° 8

Au regard des objectifs transversaux et pour ce qui concerne les systèmes de primes et de prêts, la Cour des comptes recommande :

- de s'assurer que dans les zones à risque l'octroi d'une prime rénovation ou énergie soit coordonné à la politique en matière de radon ;
- d'évaluer l'opportunité de remplacer partiellement le système de primes par des mesures alternatives dont l'efficacité et le coût devront être évalués.

¹¹² Sur la base d'une enquête auprès de 859 bénéficiaires. Iweps, *Évaluation du Plan Marshall 2.vert, Évaluation thématique n° 3*, rapport final, mars 2014, p. 92. L'Iweps distingue l'effet d'aubaine partiel (49 % des cas) et l'effet d'aubaine total (11 % des cas).

Chapitre 7

Conclusion générale

La politique du logement en Région wallonne fait l'objet de dispositions particulières dans les dernières déclarations de politique régionale et bénéficie de budgets importants. La Région wallonne s'est dotée de divers plans et stratégies visant à améliorer la qualité de l'habitat privé.

La Cour des comptes constate l'absence d'articulation entre les plans et les objectifs successifs qui ont été approuvés par le gouvernement wallon. De plus, ces plans et stratégies contiennent des objectifs chiffrés qui ne sont pas systématiquement déclinés en mesures concrètes ; lorsqu'ils le sont, les résultats des mesures adoptées ne sont ni suivis ni évalués. D'une manière générale, les politiques qui participent à l'amélioration de la qualité de l'habitat privé ne sont pas évaluées alors qu'elles font pourtant l'objet de modifications fréquentes.

Ainsi, en matière de normes énergétiques dans le logement, plusieurs plans ont reformulé de manière diverse les objectifs généraux d'efficacité énergétique ou proposé de modifier les systèmes d'incitants, sans être suivis d'effets concrets.

La Région wallonne inscrit le système des primes énergie dans le cadre de son action visant à réduire la consommation d'énergie, à laquelle elle est tenue en vertu de la directive européenne d'efficacité énergétique. Toutefois, à défaut d'en évaluer les effets et les coûts administratifs¹¹³, la Région n'est pas en mesure de démontrer l'effet du système de primes sur les économies d'énergie réalisées globalement au niveau régional.

Par ailleurs, la Cour des comptes constate que la problématique de la pollution au radon n'est pas abordée de manière intégrée. Ainsi, l'octroi de primes n'est pas conditionné, dans les immeubles situés en zone à risque important, à l'absence de radon ou à la mise en place prioritaire de mesures permettant de l'éliminer.

La stratégie de rénovation énergétique à long terme, adoptée par le gouvernement wallon en avril 2017, a le mérite de fixer un cap à long terme et d'intégrer dans une réflexion globale les objectifs climatiques et énergétiques imposés par l'Union européenne. De plus, la stratégie met en lumière l'effort budgétaire important qu'implique leur réalisation. Si, dans ce cadre, la stratégie propose des mesures alternatives, elle n'en évalue pas l'impact financier, ce qui en réduit fortement l'intérêt.

De plus, la Cour des comptes relève un manque d'articulation et de cohérence entre les outils de la politique d'amélioration de la qualité de l'habitat et la stratégie de rénovation. Ainsi, la réforme des primes en projet ne tient pas compte de cette réflexion à plus long terme

¹¹³ La méthodologie de mesure des économies d'énergie repose sur l'hypothèse qu'elles sont exclusivement imputables aux aides accordées par la Région.

et anticipe les résultats de l'analyse budgétaire et financière des propositions d'incitants alternatifs envisagés dans la stratégie actuellement en cours.

Enfin, la Cour constate l'absence de lien entre la stratégie de rénovation et le calendrier de renforcement progressif de normes de performance énergétique des bâtiments. La norme Q-ZEN, qui devrait entrer en vigueur en 2021, ne permettra pas, à elle seule, d'atteindre les objectifs fixés dans la stratégie à long terme et, au-delà, dans la directive européenne d'efficacité énergétique.

Tableau des constats et recommandations

Constat	Recommandations
<p>Salubrité en termes de contrôle administratif</p>	
<p>La Région wallonne compte près de 20 % de logements qui ne répondent pas aux normes de confort et près de 10 % qui sont insalubres.</p> <p>La Région wallonne n'a pas pris les mesures permettant d'atteindre les objectifs de limitation de l'exposition au radon.</p>	<p>Appliquer de façon systématique les outils et sanctions visant à garantir la salubrité des logements.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Renforcer la sensibilisation de la population au risque lié à l'exposition au radon. - Informer sur les mesures d'élimination et les primes y relatives. - S'assurer que dans les zones à risque l'octroi d'une prime soit coordonné à la politique en matière de radon (voir les mesures incitatives ci-après).
<p>Mesures incitatives pour améliorer la salubrité et réduire la consommation d'énergie</p>	
<p>Les objectifs fixés dans les DPR successives ne sont pas mis en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - élimination des effets d'aubaine, - mise en place d'un guichet unique, - fusion des primes. 	<ul style="list-style-type: none"> - Réaliser une évaluation globale du système de primes, y compris des effets d'aubaine éventuels et de leur coût administratif, et tenir compte de ses résultats. - Évaluer la pertinence de mettre en place des primes à destination des bailleurs.
<p>Il n'y a pas d'articulation entre la réduction d'impôt pour l'isolation du toit et les dispositifs de primes et de prêts.</p>	<p>Évaluer l'opportunité de remplacer ou de compléter le système de primes par d'autres mesures.</p>
<p>Mise en œuvre des normes énergétiques dans le bâtiment</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Les objectifs climatiques européens auxquels la Région a souscrit ne pourront pas être atteints. - La stratégie de rénovation énergétique des bâtiments n'est pas réaliste. 	<ul style="list-style-type: none"> - Appliquer dès à présent l'exigence du label A++ pour les nouveaux logements. - Terminer rapidement l'évaluation financière et budgétaire de la stratégie pour adopter les mesures idoines.

Annexe 1

Cadre réglementaire

Les matières de l'énergie et du logement sont encadrées par le droit européen.

1 Dispositions en matière d'énergie

- directive européenne 2010/31/UE du 19 mai 2010 sur la performance énergétique des bâtiments
- directive 2012/27/UE du Parlement européen et du Conseil du 25 octobre 2012 relative à l'efficacité énergétique, modifiant les directives 2009/125/CE et 2010/30/UE et abrogeant les directives 2004/8/CE et 2006/32/CE

2 Code wallon du logement et de l'habitat durable, en particulier

- article 2 traitant des objectifs
- articles 3 à 13 quater traitant des critères de salubrité, sécurité et durabilité
- articles 14 à 28 traitant des aides aux personnes physiques
- articles 80 à 85 traitant de la lutte contre l'inoccupation des immeubles

3 Dispositions relatives à la sécurité, à la salubrité et à la durabilité

- arrêté du gouvernement wallon du 30 août 2007 relatif à la procédure en matière de respect des critères de salubrité des logements et de la présence de détecteurs d'incendie
- arrêté du gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 9^o à 22^obis, du code wallon du logement
- arrêté ministériel du 12 décembre 2007 modifiant différents arrêtés ministériels en fonction des dispositions de l'arrêté du gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 9^o à 22^obis, du code wallon du logement
- arrêté du gouvernement wallon du 21 octobre 2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements

4 Dispositions en matière de primes aux particuliers

- arrêté du gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime à l'acquisition d'un logement
- arrêté du gouvernement wallon du 26 mars 2015 instaurant un régime de primes aux particuliers favorisant les économies d'énergie et la rénovation de logements

Annexe 2

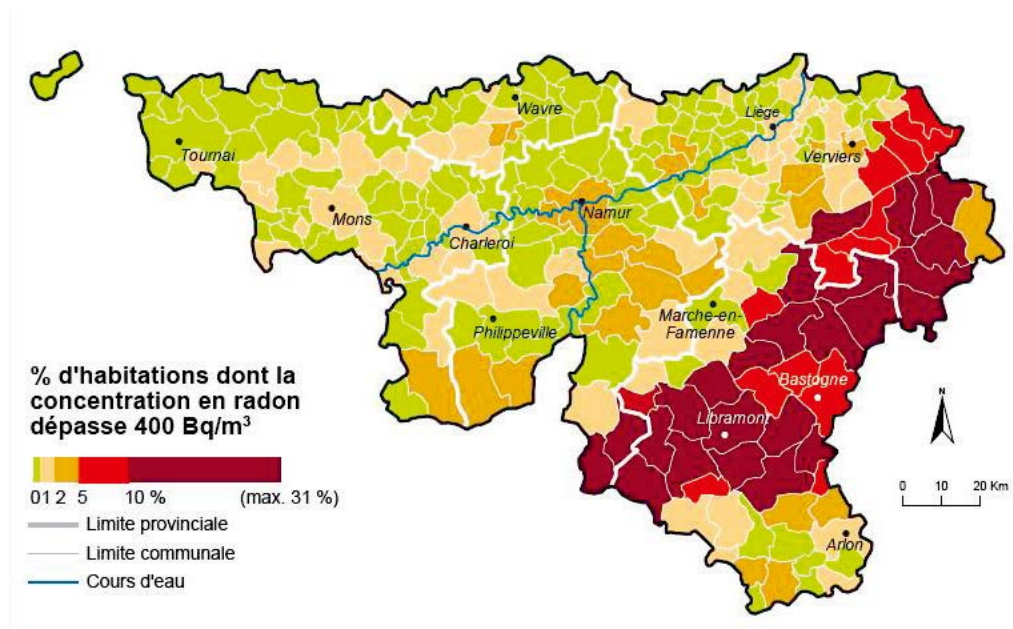
Aperçu des exigences de performance énergétique des bâtiments

NATURE DES TRAVAUX SOU MIS À PERMIS				Valeurs U	Niveau K	Niveau E _w	Consommation spécifique	Ventilation	Surchauffe
				U	K	E _w	E _{spec}	V	S
Procédure AVEC responsable PEB	Bâtiment neuf ou assimilé	PER	Maisons unifamiliales Appartements	≤ U _{max} (1)	≤ K35 + nœuds constructifs	65	115 kWh/m ² an	Annexe C2	< 6.500 Kh
		PEN	Bureaux Services Enseignement Hôpitaux HORECA Commerces Hébergements collectifs ...			90/65 (2)	Annexe C3		
		I	Industriel			≤ K55 + nœuds constructifs			
	Rénovation importante (4)			uniquement éléments modifiés				(3)	
Procédure SANS responsable PEB Déclaration PEB simplifiée	Rénovation simple, y compris Changement d'affectation chauffé > chauffé (4)			≤ U _{max} (1) des éléments modifiés et neufs				(3)	
	Changement d'affectation non chauffé > chauffé (4)				≤ K65 + nœuds constructifs		Annexe C2 ou C3		

Source : Service public de Wallonie (janvier 2018)

Annexe 3

Carte de la présence de radon dans les habitations



Source : AFCN (2017)

Annexe 4 - Réponses des ministres

Réponse de la ministre des Pouvoirs locaux, du Logement et des Infrastructures sportives



VALERIE DE BUE
MINISTRE DES POUVOIRS LOCAUX,
DU LOGEMENT ET DES INFRASTRUCTURES
SPORTIVES

GOVERNEMENT WALLON

Jambes, le 22 NOV. 2018



Monsieur Philippe Roland
Premier Président de la Cour des comptes
Rue de la Régence, 2
1000 Bruxelles

Personne de contact : Gauthier PIRON – 081 32 35 11

164202

V/Réf. : F8-3.716.828-L5

N/Réf. : 181026/8960/VDB/JMG/RD/GP

Objet : Projet de rapport concernant l'audit relatif à la politique de l'amélioration de la qualité de l'habitat privé en Région wallonne

Monsieur le Premier Président,

Votre projet de rapport concernant l'audit relatif à la politique de l'amélioration de la qualité de l'habitat privé en Région wallonne a retenu ma meilleure attention.

Par la présente, je souhaite vous faire quelques remarques et observations.

1) Problématique du radon - pages 12 et 13

La problématique du radon dans les habitations retient mon attention. C'est pourquoi je vais initier une réflexion sur la possibilité d'adopter des mesures visant à sensibiliser la population à ce sujet. A cet effet, je prendrai contact avec mon collègue Monsieur le Ministre de l'Environnement.

De surcroît, la réforme du mécanisme des primes adoptée par le Gouvernement wallon en première lecture le 12 juillet 2018 prévoit la réalisation d'un audit du logement préalable à l'octroi de primes. Dans ce cadre, en concertation avec mon collègue Monsieur le Ministre de l'Energie, il est prévu une sensibilisation des demandeurs au radon dans le rapport d'audit.

2) Primes pour les propriétaires bailleurs - page 14, dernier paragraphe

La réforme du mécanisme des primes adoptée en première lecture le 12 juillet dernier étend le bénéfice des primes aux propriétaires bailleurs. La recommandation n° 3 formulée à la page 19 du rapport sera donc rencontrée. Ceci rencontre également la remarque formulée à la troisième page de la page 23.

Par ailleurs, l'âge du bâtiment pour pouvoir bénéficier de primes sera abaissé à 15 ans.

De plus, seront visés les bâtiments destinés principalement à du logement. Cela signifie que les projets de réaffectation entreront désormais dans le champ d'application du régime des primes.

3) Causes du peu de succès du régime des primes actuel - page 17, dernier paragraphe

Je partage les causes avancées pour justifier le peu de succès de la réforme du régime primes intervenue en 2015. Ces causes ont d'ailleurs présidé à la nécessité de réformer ce régime.

4) Avertissement préalable - page 18, deuxième paragraphe

L'introduction d'un avertissement préalable à la réalisation de travaux de rénovation par la réforme de 2015 s'est avérée problématique. D'autant que cet avertissement préalable n'est pas requis pour les primes énergie. C'est pourquoi, la réforme du mécanisme des primes adoptée en première lecture par le Gouvernement wallon le 12 juillet 2018 vise à supprimer cet avertissement préalable.

Désormais, la réalisation de l'audit préalable du logement crée l'entrée dans le processus des primes pour le demandeur. Cet audit aura pour but de lister les travaux à réaliser et l'ordre dans lequel ceux-ci devront être réalisés. Les aspects de sécurité et de salubrité seront examinés dans le cadre de cet audit. Le logement ne sera donc plus envisagé suivant deux axes qui ont jusqu'à présent été rendus étanches artificiellement par leurs processus administratifs respectifs.

5) Analyse des besoins et diagnostic préalable - page 18, dernier paragraphe

La Région wallonne a procédé à une évaluation du régime des primes actuellement en vigueur. Les constats sont notamment ceux formulés à la page 18 (voir supra).

Le manque d'intérêt du régime des primes pour les citoyens a également été relevé en raison du fait que les enveloppes budgétaires allouées aux primes énergie et à la rénovation n'étaient pas consommées dans leur intégralité.

De surcroît, la réalisation d'une analyse « parcours usager » par le cabinet de conseil ACEMIS a également permis d'évaluer le système actuellement en vigueur.

A la lumière de ces éléments, la nécessité de réformer le régime des primes s'est imposée.

6) « Rénovation énergétique n'est pas synonyme de logement de qualité » - page 23, quatrième puce

La réalisation d'un audit préalable, qui prendra en considération tant les aspects de sécurité et de salubrité que les aspects énergétiques des logements, sera de nature à aiguiller à bon escient les citoyens quant aux travaux devant être effectués. Ces travaux devront être réalisés dans le respect de l'ordre établi dans le rapport d'audit. A défaut, le demandeur ne pourra pas bénéficier des primes.

7) Avis de l'Administration quant à la réforme adoptée en première lecture le 12 juillet 2018 - page 28, 1^{er} paragraphe (débuté à la page 27)

L'Administration m'informe qu'un courrier vous a été adressé par la Directrice générale de la DGO4 en date du 8 novembre dernier vous indiquant que la phrase « *Cette dernière s'interroge sur la faisabilité de la réforme envisagée et notamment le surcoût du travail des auditeurs énergétiques, ainsi que les recours éventuels qu'elle aurait à gérer en raison de leurs décisions* » ne reflétait en aucun cas la position officielle de l'Administration.

8) Analyse coûts bénéfiques - page 29, paragraphe 4

Je tiens à rappeler que les primes ont également pour objectif de constituer un incitant à la réalisation par les citoyens de travaux visant à l'amélioration de leur logement.

Par ailleurs, la réforme adoptée en juillet dernier permettra grâce à la réalisation de l'audit préalable d'orienter l'argent public comme celui que les ménages y consacrent vers les travaux les plus adéquats et efficaces. En cas de non-respect de la hiérarchisation prévue dans l'audit, aucune prime ne pourra être octroyée.

9) Effet d'aubaine - page 29, paragraphes 6 à 8

En ce qui concerne l'« effet d'aubaine », il faut certes admettre qu'il peut exister. Toutefois, il convient de prendre en considération le fait que l'octroi de primes impose aux demandeurs la réalisation des travaux dans le respect de certains critères minimaux. Ces critères ne seraient peut-être pas rencontrés si ces mêmes personnes ne sollicitaient pas l'octroi d'une prime.

Par ailleurs, la réforme adoptée en première lecture le 12 juillet dernier prévoit également un contrôle de la bonne réalisation des travaux prescrits par l'audit. Ceci permettra de limiter un certain effet d'aubaine dans le chef des demandeurs dans la mesure où la non-conformité des travaux entraînera un refus d'octroi des primes sollicitées.

De plus, il importe de relever que dans le cadre des Rénopacks et Ecopacks, qui constituent des prêts à taux zéro, le montant des primes auxquelles l'emprunteur a droit est « préfinancé » : le montant du prêt à rembourser est immédiatement amputé du montant des primes promérites, l'organisme prêteur se chargeant des démarches administratives y afférentes. Ce remboursement partiel anticipé est donc directement palpable par le ménage demandeur via la réduction automatique de la mensualité du crédit. Il ne peut dans ce cadre y avoir d'effet d'aubaine. Ce mécanisme permet au contraire de cibler des ménages ne disposant pas des liquidités nécessaires à la réalisation des travaux projetés et au préfinancement des primes régionales.

A toute fin utile, je vous informe que le Gouvernement wallon a adopté en première lecture le 8 novembre dernier un projet d'arrêté visant à fusionner les Ecopacks au sein des Rénopacks. Il a également été prévu l'ajout d'une catégorie de prêts visant à financer les travaux d'adaptation du logement au handicap du demandeur ou d'une personne à charge de ce dernier. L'objectif poursuivi est de faire profiter aux citoyens wallons d'un prêt à taux zéro pour les frais d'achat liés à un premier logement ou pour l'adaptation de leur logement en cas de situation d'handicap et permettre un financement de travaux de rénovation ou économiseurs d'énergie plus accessibles.

Enfin, je ne pense pas qu'on puisse conclure que l'augmentation du montant des primes entrée en vigueur le 1^{er} mars 2018 a entraîné un effet d'aubaine. En effet, les demandeurs n'ont pas « profité » d'un système mais ont simplement bénéficié de montants revus à la hausse.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Premier Président, l'expression de ma considération distinguée.


p. Valérie DE BUE

Jean-Marc GALIN
Chef de cabinet

Réponse du ministre du Budget, des Finances, de l'Énergie, du Climat et des Aéroports



JEAN-LUC CRUCKE

MINISTRE WALLON DU BUDGET, DES
FINANCES, DE L'ÉNERGIE, DU CLIMAT
ET DES AÉROPORTS

GOVERNEMENT WALLON

Monsieur Philippe ROLAND

164243

Premier Président

Cour des Comptes

Rue de la Régence, 2

1000 - BRUXELLES



Namur, le 23 NOV. 2010

V/Réf. : F8-3.716.828-L6

N/Réf. : ENERGIE/JLC/FJA/NTH/XNI/CPI/22.11.2018/5968/1329

Personne de contact : Xavier NINANE – xavier.ninane@gov.wallonie.be

☎ : 081/323.481

Annexe : /

Objet : **Audit relatif à la politique wallonne de l'amélioration de la qualité de l'habitat privé en Région wallonne**

Monsieur le Premier Président,

Votre transmission de ce 23 octobre du projet de rapport relatif à la politique publique de l'amélioration de la qualité de l'habitat privé en Région wallonne m'est bien parvenue et a retenu ma meilleure attention.

Je vous livre les remarques et observations qu'appelle ce projet.

Page 9 – note de bas de page n° 31

Les moyens de paiement à l'initial 2018 étaient de 36.141.000 €.

Page 13

Concernant le cadastre dynamique de l'état d'avancement de l'amélioration de la qualité du parc de logement, ce dernier trouvera une 1^e opérationnalisation avec la réforme des primes programmée au printemps 2019.

En effet, l'audit préalable obligatoire dressera un état des lieux du bien audité, et les différents rapports de suivi des travaux, nécessaires à la liquidation des primes, permettront de connaître les travaux d'amélioration au fur et à mesure que ceux-ci seront réalisés.

Concernant le radon, je suis sensible à cette problématique et, en collaboration avec la Ministre du Logement, nous réfléchissons à une mesure qui permettrait de systématiser, pour les zones géographiques les plus exposées, la réalisation d'un test.



JEAN-LUC CRUCKE

MINISTRE WALLON DU BUDGET, DES
FINANCES, DE L'ÉNERGIE, DU CLIMAT
ET DES AÉROPORTS

G O U V E R N E M E N T W A L L O N

En tout état de cause, la sensibilisation interviendra grâce à l'audit logement obligatoire dans le cadre de la réforme des primes : un volet spécifique de sensibilisation sur la problématique radon sera ajouté dans le rapport d'audit.

Page 14

Je confirme que le projet d'AGW sur la réforme des primes adopté en 1^{er} lecture le 12 juillet 2018 étend le bénéfice des primes aux propriétaires bailleurs.

Il convient également de préciser que la réforme entend retenir la seule vétusté du bâtiment, ramenée à 15 ans, et plus la qualité de logement de telle sorte que les projets de réaffectation rentreront dans le champ d'application des primes.

Page 17

Je partage l'analyse qui est faite sur les causes du peu de succès de la réforme des primes de 2015.

Je ne revendique pas la paternité de cette analyse mais je doute que les ministres de l'époque aient fait cette analyse – notamment parce qu'ils n'avaient pas le recul nécessaire par rapport à une réforme alors récemment implémentée.

Page 19 & page 30

Je ne peux m'associer aux recommandations n° 4 & 7.

Le régime des primes, tant énergie que rénovation, frisait l'état de mort clinique.

Tout attentisme m'aurait été vigoureusement et légitimement reproché.

Tous les éléments objectifs à disposition qui pouvaient nourrir la réflexion ont été pris en compte. Notamment, il a été tenu compte des résultats intermédiaires de l'« évaluation des réformes récentes du système de primes et prêts « Énergie & Logement » » publiés par l'IWEPS le 16 mai 2018.

La Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme a également alimenté le processus de réforme, laquelle s'inscrit point par point dans les objectifs et outils identifiés comme nécessaires à mettre en œuvre à (très) court terme.

- *Les objectifs de la stratégie de rénovation énergétique du parc de bâtiments wallons sont (i) d'améliorer le confort et la santé des habitants, (ii) de réduire les impacts environnementaux liés à l'occupation du parc de bâtiments et son infrastructure et (iii) de diminuer la dépendance énergétique de la Région.*
- *Trois outils spécifiques sont mis en place dans le cadre de la stratégie de rénovation :*
 - *Le passeport bâtiment,*
 - *La feuille de route rénovation,*
 - *Le guichet unique.*
- *La feuille de route de rénovation correspond à une version adaptée de l'audit PAE2. Elle fait partie intégrante du passeport bâtiment et permet de chiffrer les investissements nécessaires sur base de l'atteinte de l'objectif long terme et d'une base de données reprenant les coûts moyens de*



JEAN-LUC CRUCKE

MINISTRE WALLON DU BUDGET, DES
FINANCES, DE L'ENERGIE, DU CLIMAT
ET DES AÉROPORTS

G O U V E R N E M E N T W A L L O N

matériaux, systèmes et technologies. La feuille de route met également en évidence les co-bénéfices, notamment en termes de santé, de confort et de qualité de vie.

De plus, la récente directive européenne 2018/844/UE impose aux États membres de subordonner leur mécanisme de subsidiation en matière énergétique. La réforme anticipe en conséquence ce qui sera obligatoire à court terme :

À l'article 10, le paragraphe 6 est remplacé par le texte suivant:

«6. Les États membres subordonnent leurs mesures financières pour l'amélioration de l'efficacité énergétique dans le cadre de la rénovation des bâtiments aux économies d'énergie visées ou réalisées, telles qu'elles sont déterminées par l'un ou plusieurs des critères suivants:

.../...

*c) l'amélioration réalisée grâce à cette rénovation et mesurée par une comparaison des certificats de performance énergétique délivrés avant et après la rénovation ;
d) les résultats d'un audit énergétique ; »*

Page 22 & 23

Les objectifs de la Stratégie de rénovation sont réalistes et correspondent aux objectifs européens répondant aux constats du GIEC et s'inscrivent dans la droite ligne du protocole de Kyoto et de l'accord de Paris.

La Stratégie de rénovation énergétique a identifié les mesures à court terme à mettre en œuvre et ce ne sont pas des propositions d'actions qui sont faites, mais bien des passages à l'acte. En l'occurrence la réforme des mécanismes des primes est une action concrète qui s'inscrit pleinement dans la stratégie de rénovation.

Cette réforme va même bien plus loin dans la philosophie qu'elle imprime en opérant un changement de paradigme : les deniers publics seront uniquement alloués pour supporter les travaux les plus pertinents en matière d'efficacité énergétique, et ce, grâce à la priorisation établie par l'audit préalable obligatoire.

La Commission européenne a demandé au « Joint Research Centre » de réaliser un « assessment of Second Long-term Renovation Strategies under the Energy Efficiency Directive ».

Cet assessment a été communiqué aux États membres pour relecture avant publication officielle.

La Wallonie est citée en exemple à de multiples reprises pour sa Stratégie, et le tableau qui suit résume les résultats de cet assessment :

Belgium – Wallonia Region

Summary	The 2017 Walloon building renovation strategy addresses all the EED Art. 4 requirements. It provides a comprehensive and detailed description of the building stock and lists the most cost effective measures to achieve the 2050 renovation targets (e.g. -77% building sector energy consumption by 2050, in comparison to 2013 values). A detailed analysis of the barriers to building renovation is also provided, together with the description of a comprehensive
---------	---



JEAN-LUC CRUCKE

MINISTRE WALLON DU BUDGET, DES
FINANCES, DE L'ÉNERGIE, DU CLIMAT
ET DES AÉROPORTS

G O U V E R N E M E N T W A L L O N

	package of measures supporting the renovation of residential and non-residential buildings. The financial framework is well addressed, with clear forward-looking perspective to guide investment decisions, including a roadmap with key dates up to 2050
Level of details	The building stock is very well detailed, together with policies and measures. Overall, the level of details provided in the strategy sections is good.
Level of ambitions	The set 2050 building renovation targets are quite ambitious:- overall 77% building sector energy consumption reduction by 2050, in comparison to 2013 values; - for the residential sector, overall average energy consumption of 85,5 kWh/m2/y at 2050; - for the service sector, on average energy neutral.
Appropriateness	The measures and policies designed for the strategy are deemed appropriate and suitable to reach the goals established, even if more specific policies targeting deep renovation could be put in place.
Comprehensiveness	Wallonia has put in place a comprehensive set of measures.
Strengths	Clear and ambitious target and detailed overview of the building stock
Weaknesses	A scenario analysis is missing
Innovative approach	"Le passport du bâtiment" concept and the "guichet Unique" (renovation "one stop shop")
Recommendations	To better quantify the additional benefits of energy savings and provide the expected energy savings for each of the policies described in the strategy

Cet assessment met en avant l'approche innovante du passeport bâtiment.
L'audit préalable aux primes est destiné à se muer en ce passeport bâtiment.
Je suis donc bien dans l'action concrète pour opérationnaliser la Stratégie de rénovation.

S'agissant des propriétaires bailleurs, ceux-ci seront dorénavant inclus dans le mécanisme.

S'agissant de la remarque sur le taux de TVA à 6 % en matière de rénovation/reconstruction, les constats doivent être nuancés.

D'une part le taux réduit de TVA à 6 % est circonscrit à quelques zones géographiques déterminées et, d'autre part, l'État fédéral n'a que partiellement la maîtrise de ce taux réduit dans la mesure où il est régi par une directive européenne.

Je conçois difficilement comment la Région pourrait avoir une réflexion concrète et disposer d'outils sur une matière fédérale qui plus est encadrée par une directive européenne.



JEAN-LUC CRUCKE

MINISTRE WALLON DU BUDGET, DES
FINANCES, DE L'ÉNERGIE, DU CLIMAT
ET DES AÉROPORTS

G O U V E R N E M E N T W A L L O N

Il convient de prendre avec prudence les permis de rénovation comme indicateur du taux de rénovation profonde des logements.

En effet, si la rénovation profonde se fait par étape et ne touche pas au gabarit et à l'aspect de l'immeuble, le permis n'est pas requis.

Par ailleurs, de nombreuses rénovations s'affranchissent plus que probablement de l'obligation de permis dans la mesure où les citoyens méconnaissent (volontairement ou non) leurs obligations en la matière.

Page 24 – Recommandation n° 5

Je partage votre constat sur la nécessité d'assouplir les formalités urbanistiques dans le cadre d'une rénovation profonde.

Une des pistes concrètes que j'ai identifiées est d'exempter de déclaration PEB simplifiée les travaux de rénovation lourde lorsqu'un audit a été réalisé, l'audit vaudrait déclaration PEB simplifiée.

Page 25 – note de bas de page n° 93

L'année de départ ne serait-elle pas plutôt 2014 ?

Page 27

Il n'y a aucun mécanisme de double subventionnement : les primes sont plafonnées à 70 % de l'investissement et la réduction d'impôts à 30 % en sorte que dans le meilleur des cas le subventionnement est au maximum de 100 %.

Dans les faits, ce cas de 100 % n'est jamais rencontré vu la progressivité de la prime : la prime est maximale pour les plus faibles revenus, or ces revenus ne paient (quasi) pas d'impôts et n'ont donc droit à (quasi) pas de réduction.

Page 28

L'administration vous a fait savoir officiellement le 8 novembre que le passage « *cette dernière (l'administration) s'interroge sur la faisabilité de la réforme envisagée et notamment le surcoût du travail des auditeurs énergétiques, ainsi que les recours éventuels qu'elle aurait à gérer en raison de leurs décisions.* » ne reflète en aucun cas la position officielle de l'administration.

Il est certain que la réforme des primes se fait en étroite collaboration avec l'administration et que je suis à l'écoute des contraintes et propositions que l'administration identifie et formule.

Concernant l'évaluation du coût de l'audit énergétique que mon Cabinet a avancée, les éléments pris en compte ont évolué.

Le coût de 1.000 € apparaît surévalué dans la mesure où, lors du passage de la version 1 de l'audit à la version 2 en 2012, l'administration qui fait un monitoring du coût de l'audit n'a enregistré qu'une augmentation marginale du coût alors même que l'audit en lui-même s'était substantiellement enrichi – avec l'obligation, notamment, pour l'auditeur d'établir un certificat PEB.

Dans la mesure où la réforme nécessite une révision de l'outil informatique mis à disposition des auditeurs, un accent tout particulier a été mis sur les gains de productivité que peut induire l'outil. De plus, l'obligation de délivrer un certificat PEB a été supprimée, de sorte que le gain induit pourra absorber le surcoût lié à l'extension de la mission.

Enfin, il a été introduit la possibilité pour l'auditeur de déléguer une partie de sa mission afin que le secteur puisse s'organiser en bureau spécialisé avec mutualisation des ressources et coûts.



JEAN-LUC CRUCKE

MINISTRE WALLON DU BUDGET, DES
FINANCES, DE L'ÉNERGIE, DU CLIMAT
ET DES AÉROPORTS

G O U V E R N E M E N T W A L L O N

Dans ce contexte, je retire toute projection chiffrée du coût futur de l'audit.

Concernant le montant de la prime pour l'audit, celui-ci sera maintenu à son taux actuel mais profitera de la progressivité liée aux coefficients multiplicateurs appliqués par tranche de revenus. En parallèle, pour les ménages précaires, un subside ELENA est en cours d'instruction auprès de la BEI. La présélection du dossier a été confirmée par la BEI. Ce subside sera orienté exclusivement vers les dossiers écopack/rénopack (en cours de fusion) afin que les UAP puissent constituer des dossiers où la gratuité de l'audit sera opérée via le subside ELENA.

Concernant les aides MEBAR, celles-ci visent effectivement un public bien ciblé et permettent des investissements non couverts par les primes classiques : gainage de cheminée, poêle à pellets, ... De plus ce mécanisme trouve son public cible dans les locataires qui ne sont pas éligibles au régime des primes classiques.

La note de bas de page n° 100 appelle la remarque suivante : le projet d'Arrêté qui réforme l'audit prévoit un volet spécifique pour le contrôle des auditeurs avec un régime de sanction proportionné qui va jusqu'au retrait de l'agrément. Le contrôle se fera sur échantillonnage mais également via des procédures automatisées d'analyse de la base de données (mise en évidence d'erreurs grossières ou d'aberration), et enfin lors d'une plainte d'un citoyen.

L'outil informatique qui appuiera l'administration dans son contrôle est déjà en cours de développement.

Page 29

Je relève une certaine contradiction entre l'assertion « *Bien qu'ayant contribué à réduire la consommation finale d'énergie, les incitants octroyés...* » et celle en page 31 « *... la Région n'est pas en mesure de démontrer un lien de causalité entre le système de primes et les économies d'énergie réalisées globalement* ».

Si on admet que les incitants ont contribué à réduire la consommation d'énergie, on reconnaît nécessairement qu'il y a un lien de causalité.

La note de bas de page n° 108 appelle la remarque suivante : la réforme vise notamment à orienter les deniers publics vers les travaux les plus efficaces dans la mesure où l'audit priorisera les travaux en fonction de ceux qui sont énergétiquement les plus efficaces. Le non-respect de la priorisation n'autorisera pas à percevoir des fonds publics.

Concernant l'effet d'aubaine, l'étude précitée de l'IWEPS nous enseigne que l'effet d'aubaine, pour les primes, est réparti de manière homogène parmi toutes les catégories de revenus. Je retiens de l'étude de l'IWEPS de 2014 que la toute grande majorité de l'effet d'aubaine est « partiel » : le mécanisme de l'écopack a permis d'approfondir les travaux réalisés. Je note également dans l'étude de 2018, la remarque suivante : *On constate que l'effet d'aubaine n'est pas forcément un effet pervers : contrairement aux travaux réalisés sans effet d'aubaine, il s'agit dans la majorité des cas de travaux destinés à rendre ou garder le logement habitable. En d'autres mots, un ménage vivant dans un logement insalubre peut ne pas avoir le choix : il doit effectuer des travaux même en l'absence de primes.*



JEAN-LUC CRUCKE

MINISTRE WALLON DU BUDGET, DES
FINANCES, DE L'ENERGIE, DU CLIMAT
ET DES AÉROPORTS

GOVERNEMENT WALLON

Je considère qu'en tant qu'effet non pervers, l'effet d'aubaine permet d'encadrer des travaux qui auraient de toute façon été réalisés. C'est garantir pour ces travaux qu'ils respectent des critères minimaux, notamment sur le plan du niveau d'isolation.

Concernant le cas spécifique des chaudières au gaz, celui-ci disparaîtra avec la réforme des primes en ce sens que cette prime sera supprimée.

Page 31

En réponse au 4^e §, la Région va se doter d'un moyen d'évaluation objectif des économies réalisées via l'octroi des primes et ce grâce à l'audit.

En effet, la situation avant travaux et après travaux sera connue et les gains énergétiques seront calculés : la prime sera directement proportionnée à ce gain.

Concernant ma note d'orientation politique, je confirme que la Stratégie de rénovation sera complétée par des données budgétaires et financières.

Les éléments viennent de me parvenir et sont en cours d'analyse par mon Cabinet.

Je vous prie de croire, Monsieur le Premier Président, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Jean-Luc CRUCKE

Vous pouvez consulter ou télécharger ce rapport sur le site internet de la Cour des comptes.



DÉPÔT LÉGAL
D/2019/1128/11

PRÉPRESSE ET IMPRESSION
Imprimerie centrale de la Chambre des représentants

ADRESSE
Cour des comptes
Rue de la Régence 2
B-1000 Bruxelles

TÉL.
+32 2 551 81 11

FAX
+32 2 551 86 22

www.courdescomptes.be