

ANALYSE  
FINANCITÉ

AUTEUR  
BERNARD BAYOT



# SÉCURITÉ SOCIALE POUR UN LOGEMENT ÉNERGÉTIQUEMENT PERFORMANT

MAI 2024

Financité

*Disposer d'un logement qui offre une bonne performance énergétique à ses occupant·e·s est devenu une norme sous l'effet d'une double contrainte : le droit pour chacun·e de mener une vie conforme à la dignité humaine et l'objectif d'atteindre la neutralité carbone d'ici à 2050. Pourtant, cette norme est loin d'être effective avec 28,8 % des ménages wallons et 27,4 % des ménages de la Région de Bruxelles-Capitale en situation de précarité énergétique en 2021. Les deux régions doivent par ailleurs tripler le rythme actuel des rénovations dans la perspective d'une société décarbonée en 2050 !*

*Pour y parvenir, les investissements à réaliser dans le parc immobilier, surtout les logements, représentent 210 milliards d'euros mais seuls 15 % de ces investissements présenteraient des perspectives de rentabilité suffisantes pour les investisseurs privés. En outre, entre 36 et 39 % des propriétaires bruxellois et entre 43 et 50 % des propriétaires wallons sont incapables de financer les rénovations énergétiques souhaitées. Face à ce constat, les dispositifs publics existants en faveur de la rénovation des logements de la Wallonie et de la Région de Bruxelles-Capitale sont encore largement insuffisants.*

*Il appartient dès lors aux pouvoirs publics de fonder un véritable régime de sécurité sociale garantissant à toutes et tous un logement qui offre une bonne performance énergétique. Par sa fonction redistributrice, il sera amené à jouer un rôle important dans la réduction et l'atténuation de la pauvreté, en évitant l'exclusion sociale et en favorisant l'insertion sociale, mais aussi l'atteinte des ambitions climatiques. Il s'agira d'un système contributif dans la mesure où les bénéficiaires rembourseront la charge des travaux réalisés mais a posteriori et au rythme des économies effectives réalisées sur la facture énergétique. Le rôle des pouvoirs publics sera d'en garantir le préfinancement directement ou au travers de structures bénéficiant de la garantie publique.*

**Mots clés liés à cette analyse** : transition, financement de la transition

## **1 Disposer d'un logement qui offre une bonne performance énergétique est une norme**

Disposer d'un logement qui offre une bonne performance énergétique à ses occupant·e·s est devenu une norme sous l'effet d'une double contrainte : le droit pour chacun·e de mener une vie conforme à la dignité humaine et l'objectif d'atteindre la neutralité carbone d'ici à 2050.

### **1.1 Disposer d'un logement pourvu d'une bonne performance énergétique est un droit humain**

Le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine comprend le droit à un logement décent (article 23 de la Constitution belge).

Il convient à cette fin, selon le Code bruxellois du Logement, de favoriser la mise à disposition d'un logement pourvu d'une bonne performance énergétique (article 3). Le

**Sécurité sociale pour un logement énergétiquement performant**

Code wallon de l'habitation durable (logement) prévoit quant à lui que les actions de la Région et des autres autorités publiques tendent à favoriser la cohésion sociale par la stimulation de la rénovation du patrimoine (article 2 §1er).

Le lien entre le droit à un logement pourvu d'une bonne performance énergétique et le droit à la protection de la santé, également inclus dans le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine au sens de l' article 23 de la Constitution belge, est d'ailleurs patent.

En 2021, les membres des ménages en précarité énergétique<sup>1</sup> déclarent en effet :

- être nettement plus souvent en mauvaise ou très mauvaise santé (17,0 %) que les individus appartenant à un ménage qui n'est pas en précarité énergétique (6,2 %) ;
- souffrir plus fréquemment de maladies ou de problèmes de santé chroniques (39,5 %) que les individus appartenant à un ménage qui n'est pas en précarité énergétique (22,3 %) ;
- souffrir nettement plus souvent d'une limitation légère à forte de leurs activités quotidiennes suite à un problème de santé (40,3 % des membres des ménages en PE contre 21,4 % des individus vivant dans un ménage non touché par la PE).<sup>2</sup>

## *1.2 Disposer d'un logement pourvu d'une bonne performance énergétique est une contrainte environnementale*

Le gouvernement wallon a adopté le 21 mars 2023 son « Plan Air Climat Énergie » (PACE), dans lequel un calendrier précis est donné aux propriétaires. Les échéances diffèrent pour les propriétaires occupants et les propriétaires-bailleurs. Tous les bâtiments régionaux devront disposer d'un certificat de performance énergétique (PEB) à partir de 2028.

Pour les propriétaires occupants, en cas de changement de propriétaire, soit en cas de vente/achat :

- À partir du 01/07/2026, obligation d'atteindre le niveau D dans les 5 ans du changement de propriété ;
- À partir du 01/07/2031, obligation d'atteindre le niveau C dans les 5 ans du changement de propriété ;

<sup>1</sup>Voir la définition ci-dessous.

<sup>2</sup>Sandrine Meyer et Jill Coene, Baromètres de la précarité énergétique (2023), Fondation Roi Baudouin, 2023.

- A partir du 01/07/2036, obligation d'atteindre le niveau B dans les 5 ans du changement de propriété ;
- A partir du 01/07/2041, obligation d'atteindre le niveau A dans les 5 ans du changement de propriété.

En cas de **non**-changement de propriétaire, les biens aux labels G, F, E, D, C seront progressivement interdits selon le calendrier indicatif suivant, qui sera à ajuster par le gouvernement pour être mis en cohérence avec les décisions européennes en la matière, et moyennant la mise en œuvre parallèle de mesures sociales et économiques d'accompagnement : respectivement tous les 5 ans à partir du 01/07/2031, 01/07/2036, 01/7/2041, 01/07/2046, 2050.

La Région bruxelloise a également approuvé son propre Plan Air Climat en mai 2023. Le parc de logements résidentiels doit atteindre un niveau moyen de performance énergétique de 100kWh/m<sup>2</sup>/an en 2050, soit l'équivalent du label C+, selon la nomenclature actuelle. Cela représente une consommation moyenne divisée par trois par rapport à aujourd'hui sur l'ensemble du parc de logements.

Par ailleurs, la révision de la directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments (EPBD) adoptée le 12 mars 2024 par le Parlement européen prévoit une réduction de la consommation d'énergie des bâtiments résidentiels de 16 % d'ici 2030 et de 20 à 22 % d'ici à 2035. 55 % de cette réduction devra provenir des 43 % de bâtiments les moins performants sur le plan énergétique.

## 2 Disposer d'un logement qui offre une bonne performance énergétique n'est pas une réalité partagée

Selon le Baromètre de la précarité énergétique publié par la Fondation Roi Baudouin, 20,6 % des ménages belges étaient en précarité énergétique en 2021 :

- 14,9 % ont une facture énergétique trop lourde par rapport à leurs revenus disponibles déduction faite du coût du logement (précarité énergétique mesurée). Ils consacraient en moyenne 54,9 € de plus par mois à leurs factures énergétiques que l'ensemble des ménages en Belgique ;
- 4,5 % ont une facture énergétique anormalement basse par rapport aux ménages semblables (précarité énergétique cachée). En moyenne, ils consacraient 72,2 € par mois de moins à leurs factures énergétiques ;
- 3,2 % craignent de ne pas être capable de chauffer correctement leur logement pour raison financière (précarité énergétique ressentie).

Au-delà de cette moyenne nationale, les ménages sont touchés différemment selon les Régions : la Wallonie enregistre le taux le plus élevé de précarité énergétique (28,8 %

des ménages touchés) tandis que 27,4 % des ménages de la Région de Bruxelles-Capitale sont touchés par celle-ci.<sup>3</sup>

A fortiori lorsque les prix de l'énergie augmentent (entre mai 2021 et mai 2022, la facture annuelle d'un ménage belge a bondi de 98 % pour le gaz naturel et de 54 % pour l'électricité), les ménages les plus faibles sont victimes de la double peine : ils manquent de ressources et, en même temps, ils doivent faire face à des factures très élevées en raison de la vétusté de leur habitat. Ces circonstances provoquent des difficultés à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de leurs besoins élémentaires.

### 3 Lutter contre la précarité énergétique

La lutte contre la précarité énergétique est régulièrement analysée et traitée via des solutions directes : diminution du tarif de l'énergie, règlement de dettes, activation de plan de paiement, accompagnement des ménages, cadre juridique de protection des consommateur·rice·s, etc.<sup>4</sup> S'il est indispensable d'activer et amplifier ces mesures pour assurer l'accès à l'énergie, il est également urgent d'agir sur les causes structurelles de cette précarité énergétique.

Selon les chiffres-clés du logement en Wallonie en 2018, 27,9% des logements sont situés dans des bâtiments construits avant 1900. Près de la moitié du parc date d'avant 1945. Les bâtiments érigés après 2002 représentent à peine 8% du parc wallon. Du point de vue de la certification énergétique, les certificats portant le label D et ceux ayant un label E ou moins bon (F ou G) comptabilisent respectivement 17 et 57% de l'ensemble des certificats.<sup>5</sup>

En région bruxelloise, les bâtiments sont également anciens et beaucoup d'entre eux sont très mal, voire pas du tout isolés (30% des bâtiments ne sont pas isolés). Construits essentiellement avant les années 60 (40% des logements ont été construits avant 1945), ils consomment trop d'énergie (34% des maisons et 26% des appartements appartiennent à la classe la plus énergivore (G)), sont peu adaptés aux effets du changement climatique et sont responsables de 56% des émissions directes de gaz à effet de serre de la Région. Et le rythme spontané de rénovation est loin d'être suffisant pour relever les défis énergétiques et climatiques.

<sup>3</sup> Sandrine Meyer et Jill Coene, Baromètres de la précarité énergétique (2023).

<sup>4</sup> Plateforme de lutte contre la précarité énergétique, F(r)acture énergétique : Recommandations pour optimiser les procédures en cas de défaut de paiement, Fondation Roi Baudouin, Bruxelles, 2020.

<sup>5</sup> Anfrie MN (coord.), Majcher M., Kryvobokov M. (2019), « Chiffres-clés du logement en Wallonie – Quatrième édition », Centre d'Etudes en Habitat Durable de Wallonie, Rapport de recherche, Charleroi, 263 pages.

Les deux régions doivent tout simplement tripler le rythme actuel des rénovations dans la perspective d'une société décarbonée en 2050 !

## 4 Financer la rénovation énergétique des logements

Le GIEC estime que

1. Les flux financiers actuels sont insuffisants pour atteindre les objectifs de réduction des émissions dans tous les secteurs et régions du monde (principalement dans les pays en développement). L'augmentation de ces flux peut être promue par des choix et signaux clairs de la part des gouvernements et de la communauté internationale.
2. Les pays industrialisés devront investir entre 2% et 4% de leur PIB moyen entre 2017 et 2050 pour atténuer le changement climatique.
3. Pour l'Europe, les flux financiers climatiques doivent être multipliés par 2 à 3.<sup>6</sup>

Pour la Belgique, cela représente une estimation annuelle d'environ 11 à 22 milliards d'euros (aux prix actuels).

Selon une étude du bureau de conseil McKinsey, le coût pour atteindre une Belgique neutre en carbone s'élèverait à 415 milliards d'euros en investissements cumulés d'ici 2050. Soit, entre 2 et 3 % du produit intérieur brut chaque année. Un peu moins de la moitié, 210 milliards, devrait être investie dans le parc immobilier, surtout les logements, pour rénover en profondeur, reconstruire ou construire du neuf. Et 110 milliards devraient servir à « verdir » le secteur énergétique.<sup>7</sup>

## 5 La rentabilité des investissements

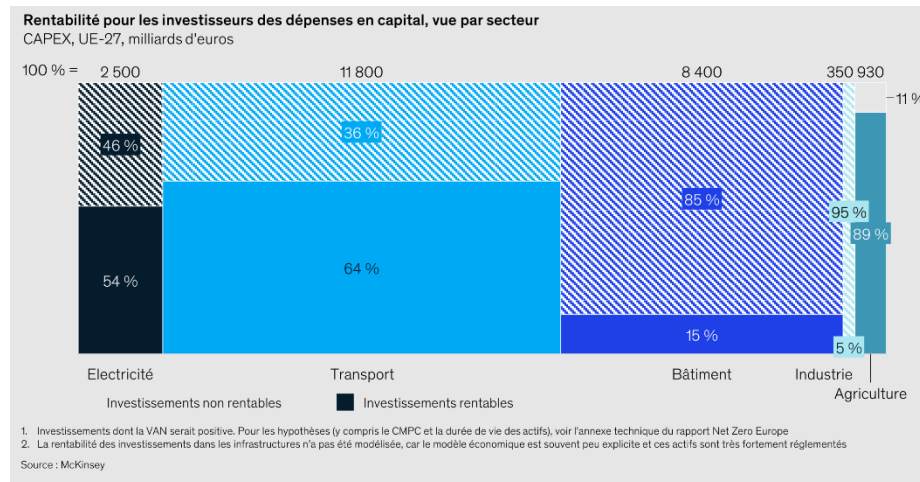
Selon le Climate Finance Report 2021 (des chiffres plus précis pour la Belgique ne sont pas disponibles), les investissements publics représentent actuellement environ 40 % du financement climatique en Europe, tandis que les acteurs privés contribuent à hauteur de 60 %. (Global Landscape of Climate Finance 2021).

Selon McKinsey & Company, en Europe, 54 % des investissements à réaliser dans le futur présenteraient des perspectives de rentabilité suffisantes pour les investisseurs privés. Mais seuls 15 % des investissements requis dans le bâtiment présenteraient de telles perspectives de rentabilité suffisantes pour les investisseurs privés.<sup>8</sup>

<sup>6</sup>2022 report from the Mitigation of Climate Change Working Group of the IPCC (2022).

<sup>7</sup>Net zero or growth? How Belgium can have both, June 2023.

<sup>8</sup>Réussir la transition de l'Europe vers la neutralité carbone, juillet 2021.



En France, le rapport intitulé « Les incidences économiques de l'action pour le climat », réalisé en 2023 par Jean Pisani-Ferry avec l'inspectrice générale des finances, Selma Mahfouz et avec le concours de France Stratégie, l'organisme d'évaluation et de prospective rattaché à Matignon estime que la part de financement public pour la rénovation des logements (chauffage et isolation) représentera 2/3 à l'horizon 2030.

La rentabilité insuffisante que présentent une partie des investissements dans les travaux de performance énergétique en comparaison aux exigences des investisseurs privés est essentiellement liée au temps de retour élevé de ce type d'investissement. Par contre, à long terme (30 ans) et sans tenir compte de la capacité financière limitée de l'investisseur, il est clairement intéressant d'investir dans des mesures éco-énergétiques.<sup>9</sup>

France Stratégie a publié en décembre 2021 une analyse détaillée sur la rentabilité économique de la rénovation énergétique des logements. L'étude concerne les 22 millions de logements privés de France métropolitaine, excluant donc les logements sociaux. Selon cet organisme d'expertise et d'analyse, la rénovation en vue d'atteindre la note C pour 36% du parc privé (7,9 millions d'habitations) serait rentabilisée en 20 ans. Cette estimation permettrait d'en finir avec les passoires thermiques (étiquette G et F), soit 4,8 millions de logements, mais concernerait aussi la rénovation des logements notés D et E.

Les analyses de sensibilité réalisées mettent en évidence la forte influence de certaines données d'entrée sur les résultats, en premier lieu le taux d'intérêt auquel

<sup>9</sup> Étude Cost Optimum 2017.

l'investissement est financé, mais aussi les coûts d'investissement et les trajectoires de prix des énergies.<sup>10</sup>

En conclusion, les investissements nécessaires pour la rénovation des logements de la Wallonie et la Région de Bruxelles-Capitale devra venir du financement public pour une très large part, située entre 65 et 85 % des besoins totaux. Une des raisons qui explique cela sont les objectifs publics de rénovation énergétique profonde qui entraînent un temps de retour élevé pour les investissements à réaliser.

## 6 La capacité de financer

Outre la question de la rentabilité économique des travaux de performance énergétique, se pose celle de leur accès.

Une analyse consacrée aux obstacles financiers aux rénovations climatiques et de confort en Wallonie montre que le pourcentage de propriétaires qui sont à ce jour incapables de financer les rénovations énergétiques souhaitées se situe entre 43 et 50 %. Si l'on y ajoute les rénovations de confort, le pourcentage de propriétaires qui ne peuvent pas financer cette rénovation totale ou une rénovation alliant confort et efficacité énergétique se situe entre 50 et 57 %. Un tiers des propriétaires actuels accusent un déficit de financement de plus de 25.000 €, un chiffre dépassant même les 50.000 € pour 14 % d'entre eux·elles.

L'octroi de primes à la rénovation limitées ne fera pas ou peu de différence en matière de rénovations totales. Les prêts sans intérêt ont également un impact limité, voire nul, sur l'ampleur de la barrière financière qui entrave les projets de rénovation importants. L'analyse montre également que ce sont principalement les ménages dont le revenu mensuel est équivalent ou supérieur à 2.800 € qui peuvent financer tous les coûts de rénovation nécessaires.

D'ici à 2050, les autorités peuvent envisager différentes mesures pour donner un nouveau souffle à cette dynamique de rénovation. Le taux annuel de rénovation en Wallonie stagne autour de 0,5 % alors qu'environ la moitié des propriétaires actuel·le·s peuvent financer une rénovation importante. Parmi les propriétaires qui pourraient rénover, seul 1 % d'entre eux·elles sautent le pas. La priorité à court terme est d'activer et de stimuler les 99 % restants.<sup>11</sup>

<sup>10</sup>Vincent Aussilloux, François Chabrol, Louis Gaëtan Giraudet, Lucas Vivier, Quelle rentabilité économique pour les rénovations énergétiques des logements ?, La note d'analyse, France stratégie, décembre 2021 – n°104.

<sup>11</sup>Prof. dr. J. Albrecht et S. Hamels, Université de Gand et C. van de Water, Les obstacles financiers aux rénovations climatiques et de confort en Wallonie, Agoria, 10/2022.



Pour la Région de Bruxelles-Capitale, l'analyse montre que le pourcentage de propriétaires qui sont à ce jour incapables de financer les rénovations énergétiques souhaitées se situe entre 36 et 39 %. Si l'on y ajoute les rénovations de confort, le pourcentage de propriétaires qui ne peuvent pas financer cette rénovation totale oscille entre 42 et 47 %. Parmi le grand groupe de propriétaires qui pourraient rénover, seul 1 % d'entre eux sautent le pas. La priorité à court terme est d'activer et de stimuler les 99 % restants. À Bruxelles, un tiers des propriétaires actuels accusent un déficit de financement de plus de 25.000 €, un déficit qui atteint même les 50.000 € pour 7 % d'entre eux.

Proposer des aides à la rénovation restreintes ou des prêts sans intérêt ne modifiera que peu voire pas du tout la dynamique de rénovation. L'analyse montre également que ce sont principalement les ménages dont le revenu mensuel est équivalent ou supérieur à 2.800 € qui peuvent financer tous les travaux de rénovation nécessaires.

Une grande partie des ménages bruxellois ne sont pas propriétaires et sont tributaires des marchés locatifs privés et sociaux. Par ailleurs, un pourcentage important de propriétaires ne dispose pas des ressources financières nécessaires pour rénover en profondeur leurs biens locatifs. En partant du principe que seuls 35 % des biens locatifs peuvent faire l'objet d'une rénovation énergétique par leur propriétaire actuel, environ 44 % de l'ensemble du parc immobilier bruxellois (logements occupés par leur propriétaire + biens locatifs) peut faire l'objet d'une rénovation énergétique.<sup>12</sup>

Il résulte de ce qui précède qu'une partie très significative de la population, non seulement n'a pas le bénéfice d'un logement décent, à tout le moins en tant qu'il est pourvu d'une bonne performance énergétique, mais, en outre, n'a pas la capacité de financer tous les coûts de rénovation nécessaires.

## 7 Action publique actuelle

Face à ce constat, la stratégie de rénovation énergétique à long terme des bâtiments en Wallonie entend développer de nouveaux produits financiers afin d'offrir une solution de financement aux propriétaires n'ayant pas accès aux crédits classiques en raison de leur âge ou de leurs revenus. Cela d'autant plus que la Région entend rénover prioritairement les logements les moins performants, plus susceptibles d'appartenir ou d'être occupés par des ménages plus vulnérables.

La Société Wallonne du Crédit Social (SWCS) propose, sous certaines conditions, un prêt à taux zéro sous la forme d'un prêt à tempérament d'un montant de 1.000 € à

<sup>12</sup>Prof. dr. J. Albrecht et S. Hamels, Université de Gand et C. van de Water, Les obstacles financiers aux rénovations climatiques et de confort à Bruxelles, Agoria, 10/2022.

maximum 60.000 € afin de réaliser les travaux de rénovation ou économiseurs d'énergie.

A Bruxelles, le crédit consommation Ecoreno propose aussi un taux zéro, sous certaines conditions, pour des travaux visant l'économie d'énergie, l'amélioration de l'autonomie de l'occupant·e ainsi que les travaux de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. Le montant minimum empruntable est de 1.500 € et le maximum est de 25.000 €.

Des formules de crédit hypothécaire social sont également disponibles dans les deux régions.

Les dispositifs actuels visant à favoriser les travaux de rénovation en vue d'améliorer la performance énergétique des logements sont toutefois largement insuffisants au regard du financement public nécessaire, en particulier pour les ménages à revenus modestes et moyens qui en ont le plus besoin.

## **8 Les pouvoirs publics doivent assurer l'accès à un régime de sécurité sociale garantissant un logement qui offre une bonne performance énergétique**

Le droit à la sécurité sociale est reconnu dans de nombreux instruments des droits de l'homme, notamment dans la Déclaration universelle des droits humains et le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, et il est essentiel pour permettre aux personnes de vivre dignement.

Ce droit de mener une vie conforme à la dignité humaine comprend le droit à un logement décent. L'évolution de la norme sociale relative à la performance énergétique des logements, résultant de la nécessité de l'atteindre pour éviter la précarité énergétique mais aussi pour satisfaire aux nouvelles exigences publiques en la matière, implique de l'intégrer dans la notion de logement décent.

### **8.1 Déclaration universelle des droits humains**

Le premier document important à avoir codifié le droit à un logement adéquat est la Déclaration universelle des droits humains adoptée par l'Assemblée générale de l'ONU en 1948. L'Article 25 (1) note :

« Toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement, les soins médicaux ainsi que pour services sociaux nécessaires ; elle a droit à la sécurité en cas de chômage, de maladie, d'invalidité, de veuvage, de vieillesse ou dans les autres

cas de perte de ses moyens de subsistance par suite de circonstances indépendantes de sa volonté. »

La Déclaration a été signée par les 192 États membres des Nations Unies, même s'il ne s'agit pas d'un traité contraignant.

## *8.2 Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels*

Le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels a été adopté en 1966 et a été ratifié par 153 pays. Il s'agit du principal instrument au niveau des Nations Unies qui intègre le droit au logement. L'Article 11 (1) est le plus important à cet égard. Il note :

« Les États parties au présent Pacte reconnaissent le droit de toute personne à un niveau de vie suffisant pour elle-même et sa famille, y compris une nourriture, un vêtement et un logement suffisants, ainsi qu'à une amélioration constante de ses conditions d'existence. Les États parties prendront des mesures appropriées pour assurer la réalisation de ce droit et ils reconnaissent à cet effet l'importance essentielle d'une coopération internationale librement consentie. ».

Par ailleurs, l'Observation générale n° 19 « Le droit à la sécurité sociale (art. 9 du Pacte) » du Comité des Droits Économiques, Sociaux et Culturels du Conseil économique et social des Nations-Unies précise que les États parties doivent assurer l'accès à un régime de sécurité sociale qui garantisse, au minimum, à l'ensemble des personnes et des familles un niveau essentiel de prestations, qui leur permette de bénéficier notamment d'un hébergement et d'un logement de base.

La sécurité sociale, par sa fonction redistributrice, joue un rôle important dans la réduction et l'atténuation de la pauvreté, en évitant l'exclusion sociale et en favorisant l'insertion sociale. Les mesures à employer pour fournir des prestations de sécurité sociale peuvent être

- des systèmes contributifs ou de systèmes d'assurance tels que les assurances sociales,
- des systèmes non contributifs tels que les systèmes universels (qui garantissent en principe la prestation adéquate à toute personne exposée à un risque ou aléa particulier) ou les systèmes d'assistance sociale ciblés (dans le cadre desquels des personnes dans le besoin reçoivent des prestations),

D'autres formes de couverture sociale sont aussi acceptables, notamment a) les régimes privés et b) les assurances personnelles ou d'autres mesures telles que les assurances communautaires ou mutualistes.

## **9 Les contours d'un régime de sécurité sociale garantissant un logement qui offre une bonne performance énergétique**

Pour accélérer le rythme et augmenter l'amplitude des rénovations déclenchées, il est indispensable de mettre en place de nouveaux outils, approches et mesures au travers de la massification qui consiste à considérer la rénovation, non pas individuellement, bâtiment par bâtiment, toiture par toiture, mais de regrouper les rénovations pour mutualiser les efforts.

Le Plan de relance de la Wallonie prévoit d'ailleurs parmi ses dossiers prioritaires la mise en place d'un programme pour soutenir la rénovation des « passoires énergétiques » ainsi que la stimulation de la rénovation énergétique par quartiers.

L'augmentation du rythme et de l'amplitude des rénovations énergétiques des logements ne sera efficace (acceptable, accepté, ...) que si des solutions appropriées sont mises en place pour que ces rénovations soient financièrement accessibles à tou·te·s.

Pour y parvenir, il faut développer une ou plusieurs formules innovantes de financement avec pour caractéristiques/objectifs :

- la simplicité qui rend l'aspect financier immédiatement compréhensible et transposable dans la réalité de chaque candidat rénovateur, générant ainsi de la confiance,
- la plus grande maîtrise budgétaire possible avec des charges sous contrôle et prévisibles dans la durée, grâce à une variabilité de la durée du crédit et/ou la prise en charge, interne et/ou externe, des différents risques liés l'économie financière réellement réalisée en fonction de différentes variables :
  - la signature énergétique effective du bâtiment avant et après travaux,
  - les besoins de chauffage du bâtiment déterminé par l'intensité climatique observée année après année,
  - le prix de l'énergie,
  - les taux d'intérêts du crédit,

- l'attrait pour les propriétaires-bailleurs et/ou les locataires-occupants, moyennant le cas échéant un arrangement contractuel entre eux qui répartit adéquatement la réduction de charges sur la facture énergétique, chacun trouvant intérêt à la situation.

Parmi les formules innovantes de financement expérimentées à travers le monde figurent le prêt à la pierre et le tiers-financement.

Le prêt à la pierre, expérimenté aux États-Unis et dans l'Union européenne, est un dispositif de financement qui prévoit d'accorder l'emprunt au bâtiment plutôt qu'à l'emprunteur. Le remboursement mensuel du crédit incombe donc à l'occupant du bâtiment auquel le prêt est accordé. Des principes de remboursement spécifiques permettent par conséquent de lier le remboursement à l'occupation du bien :

- les remboursements « On Bill », qui utilisent les factures de services publics comme véhicule de remboursement, en y ajoutant un poste alloué au remboursement du prêt,
- les remboursements « On Tax », qui prévoient le remboursement de l'investissement par le biais des taxes foncières en y ajoutant une charge spéciale durant la durée du prêt ; le paiement du précompte immobilier pourrait par exemple constituer un des véhicules de remboursement.

Ce dispositif permet d'allonger la durée du prêt, ce qui a pour effet de réduire le coût mensuel du remboursement. D'autre part, l'attachement à la pierre facilite l'accès à un financement puisque les critères d'octroi de celui-ci tiennent compte de la valeur de l'actif immobilier et non pas seulement de la capacité de remboursement et de l'âge des emprunteurs.

Le prêt à la pierre offre néanmoins des désavantages : en rallongeant la durée du prêt, il augmente la charge totale des intérêts à payer par le ménage, d'un côté, et, de l'autre, il ne lui offre aucune maîtrise budgétaire en faisant peser sur celui-ci tous les risques liés l'économie financière réellement réalisée.

Il est donc justifié de croiser le prêt à la pierre avec une autre formule innovante de financement qui est le mécanisme de tiers-financement.

Celui-ci consiste, de manière générale, à faire financer une rénovation de bâtiment par un tiers. La société de tiers-financement réalise le financement de la rénovation énergétique ainsi que, souvent, un service complet (offre d'ingénierie technique et accompagnement à la réalisation des chantiers). Suite à la réalisation des travaux, le client verse à la société de tiers financement un « loyer » dont le montant est inférieur

(ou au maximum égal) aux économies d'énergie consécutives à la rénovation. Dès la fin du contrat, les économies d'énergie sont donc au bénéfice du·de la client·e.

Selon France Stratégie, avec une rétrocession de 75 % des économies d'énergie (25 % reviennent au ménage occupant) et des aides publiques à hauteur de 30 % de l'investissement, la rénovation en vue d'atteindre la classe énergétique C pour 36% du parc privé de France métropolitaine, excluant donc les logements sociaux, soit 7,9 millions d'habitations, serait rentabilisée en 20 ans.<sup>13</sup>

La conjonction de ces deux éléments, prêt à la pierre et maîtrise budgétaire via un mécanisme de tiers-financement, selon des modalités à fixer, peut contribuer à accélérer très significativement le rythme et augmenter l'amplitude des rénovations déclenchées. Avec en outre des modalités spécifiques pour les propriétaires-bailleur·euse·s et/ou les locataires-occupant·e·s ainsi que les copropriétés, serait ainsi créé un véritable régime de sécurité sociale garantissant à toutes et tous un logement qui offre une bonne performance énergétique.

Il s'agirait donc d'un système contributif dans la mesure où les bénéficiaires rembourseraient la charge des travaux mais a posteriori et au rythme des économies effectives réalisées sur la facture énergétique. Le rôle des pouvoirs publics serait d'en garantir le préfinancement directement ou au travers de structures bénéficiant de la garantie publique.

## 10 Conclusions

Disposer d'un logement qui offre une bonne performance énergétique à ses occupants est devenu une norme sociale et environnementale :

1. elle participe au droit à un logement décent indispensable pour mener une vie conforme à la dignité humaine et consacré par la Constitution belge,
2. elle est indispensable pour atteindre la neutralité carbone d'ici à 2050, comme s'y est engagée la Belgique.

Cette norme n'est absolument pas effective aujourd'hui :

1. 28,8 % des ménages wallons et 27,4 % des ménages de la Région de Bruxelles-Capitale en situation de précarité énergétique en 2021,

<sup>13</sup>Vincent Aussilloux, François Chabrol, Louis Gaëtan Giraudet, Lucas Vivier, La note d'analyse, France stratégie, Quelle rentabilité économique pour les rénovations énergétiques des logements ?, (France : décembre 2021).

2. les deux régions doivent tripler le rythme actuel des rénovations dans la perspective d'une société décarbonée en 2050 !

Il faut donc que la rénovation énergétique des logements connaisse une accélération sans précédent. Les investissements à réaliser dans le parc immobilier, surtout les logements, s'élèvent à 210 milliards d'euros. Une partie de ceux-ci viendront du secteur privé mais dans une mesure (très) limitée pour deux raisons, la rentabilité et la capacité financière :

1. seuls 15 % de ces investissements présenteraient en effet des perspectives de rentabilité suffisantes pour les investisseurs privés ; une des raisons qui explique cela sont les exigences publiques élevées de performance énergétique qui entraînent un temps de retour également élevé pour les investissements à réaliser. ;
2. en outre, une partie significative des propriétaires sont incapables de financer les rénovations énergétiques souhaitées, entre 36 et 39 % des bruxellois et entre 43 et 50 % des wallons.

Les investissements nécessaires pour la rénovation des logements de la Wallonie et la Région de Bruxelles-Capitale devront dès lors venir du financement public pour une très large part, située entre 65 et 85 % des besoins totaux. Les dispositifs publics existants en faveur de la rénovation des logements de la Wallonie et de la Région de Bruxelles-Capitale ne sont pas dimensionnés pour atteindre un tel objectif et il convient dès lors de structurer une action publique à la hauteur de l'enjeu.

Cette structuration doit tenir compte tant de la nature normative, au plan social et environnemental, du droit de chacun·e de bénéficier d'un logement énergétiquement performant que de l'efficacité de la politique publique qui, pour atteindre cette norme, doit revêtir des caractéristiques systémiques et adaptées à l'ampleur de l'enjeu.

Pour y parvenir, nous suggérons de fonder un véritable régime de sécurité sociale fondé sur la garantie d'un logement doté d'une bonne performance énergétique. Par sa fonction redistributrice, il sera amené à jouer un rôle important dans la réduction et l'atténuation de la pauvreté, en évitant l'exclusion sociale et en favorisant l'insertion sociale, mais aussi l'atteinte des ambitions climatiques.

Nous proposons un système contributif dans la mesure où les bénéficiaires rembourseront la charge des travaux réalisés mais a posteriori et au rythme des économies effectives réalisées sur la facture énergétique. Un tel système permettra d'atteindre les objectifs suivants :

- la simplicité qui rend l'aspect financier immédiatement compréhensible et transposable dans la réalité de chaque candidat rénovateur, générant ainsi de la confiance,
- la plus grande maîtrise budgétaire possible avec des charges sous contrôle et prévisibles dans la durée,
- une adaptation possible pour les propriétaires-bailleurs et/ou les locataires-occupants ainsi que les copropriétés.

Le rôle des pouvoirs publics sera d'en garantir le préfinancement directement ou au travers de structures bénéficiant de la garantie publique et de résoudre ainsi le double dilemme de la solvabilité des bénéficiaires et du temps de retour des investissements nécessaires, d'autant plus long que la rénovation est profonde.

*Bernard Bayot*

*Mai 2024*



## Recommandations Financité

En lien avec cette analyse, le mémorandum Financité *« 52 propositions pour une finance au service de l'intérêt général, proche et adaptée aux citoyen·ne·s »*<sup>14</sup> plaide pour.

Financité demande aux autorités régionales de favoriser les travaux de rénovation énergétique des logements, en particulier pour les ménages à revenus modestes et moyens qui en ont le plus besoin, par la mise en place sans délai de dispositifs publics de soutien au financement coopératif et au tiers-financement et la réalisation d'une étude de faisabilité et d'un pilote relatifs à une formule de prêt à la pierre.

<sup>14</sup> Mémorandum Financité 2024 / <https://www.financite.be/fr/news/decouvrez-notre-memorandum-en-vue-des-elections-2024>

## A propos de Financité

*Si vous le souhaitez, vous pouvez nous contacter pour organiser avec votre groupe ou organisation une animation autour d'une ou plusieurs de ces analyses.*

*Cette analyse s'intègre dans une des 3 thématiques traitées par le Réseau Financité, à savoir :*

***Finance et société :***

*Cette thématique s'intéresse à la finance comme moyen pour atteindre des objectifs d'intérêt général plutôt que la satisfaction d'intérêts particuliers et notamment rencontrer ainsi les défis sociaux et environnementaux de l'heure.*

***Finance et individu :***

*Cette thématique analyse la manière dont la finance peut atteindre l'objectif d'assurer à chacun, par l'intermédiaire de prestataires « classiques », l'accès et l'utilisation de services et produits financiers adaptés à ses besoins pour mener une vie sociale normale dans la société à laquelle il appartient.*

***Finance et proximité :***

*Cette thématique se penche sur la finance comme moyen de favoriser la création de réseaux d'échanges locaux, de resserrer les liens entre producteurs et consommateurs et de soutenir financièrement les initiatives au niveau local.*

Depuis 1987, des associations, des citoyen·ne·s et des acteurs sociaux se rassemblent au sein de Financité pour développer et promouvoir la finance responsable et solidaire.

L'asbl Financité est reconnue par la Communauté française pour son travail d'éducation permanente.