

ÉNERGIE

CCE 2023-0800

22 mars

2023

# AVIS

« La rénovation du parc locatif résidentiel et du parc de copropriétés »



## Table des matières

<b>1</b>	<b>Introduction</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>L'importance de rénover le parc locatif résidentiel et les copropriétés</b>	<b>3</b>
2.1	L'importance de rénover les logements mis en location	3
2.1.1	Les biens mis en location sont une part importante du parc immobilier	3
2.1.2	De moins bonnes performances énergétiques	4
2.1.3	Les barrières à la rénovation du parc locatif	5
2.1.4	Un marché locatif sous pression	6
2.1.5	Un profil socio-économique moins robuste	6
2.2	L'importance de rénover les copropriétés	7
2.2.1	Les freins spécifiques aux copropriétés pour la rénovation	8
<b>3</b>	<b>Pistes pour stimuler la rénovation du parc locatif résidentiel et des copropriétés</b>	<b>9</b>
3.1	L'attention aux copropriétés et aux biens mis en location dans les stratégies à long terme	9
3.2	L'importance d'une cohérence et d'une coordination entre les niveaux politiques	9
3.3	Les données et connaissances pour anticiper et agir : le besoin d'une bonne politique de données	10
3.4	Améliorer la cohérence des certifications pour les copropriétés	12
3.5	Inciter à la rénovation profonde, en particulier lors des moments charnières	12
3.6	Un « facilitateur » pour bailleur ou copropriété	13
3.6.1	« One stop shop » : un intervenant unique	13
3.6.2	Du « sur mesure »	15
3.6.3	Coordination des acteurs	15
3.6.4	Un maximum d'efficacité et un bénéfice pour l'économie locale	15
3.7	Stimuler les communautés d'énergie	16
3.8	Viser les économies d'échelle en rénovant des (groupes de) copropriétés	16
3.8.1	Impliquer tous les habitants et propriétaires	16
3.8.2	Allocation optimale des ressources et économies d'échelle	17
3.8.3	Des projets attractifs pour les professionnels du secteur	17
3.9	Une analyse d'impact préalable et une évaluation régulière spécifique pour les copropriétés et les biens en location	17
3.10	Partage des connaissances et des bonnes pratiques	18
3.11	Adapter la législation des copropriétés	18
3.11.1	Règles de majorité	18
3.11.2	Plan pluriannuel de rénovation pour les travaux	19
3.11.3	Fonds de réserve rénovation	19
3.12	Obligation de rénovation	20
3.12.1	Obligation de rénovation après l'achat	20
3.12.2	Obligation de rénovation : un plan étape par étape	21
3.12.3	Anticipation de l'obligation – publicité et laps de temps suffisants	21
3.13	Réduire le split incentive	21
3.14	Mobiliser les CPAS et les maisons de l'énergie pour des solutions structurelles	22

# 1 Introduction

L'amélioration des performances énergétiques du parc de bâtiments existant est le grand défi du secteur du bâtiment belge en vue d'atteindre les objectifs pour le parc immobilier à l'horizon 2050. Atteindre les objectifs climatiques et énergétiques européens, belges et régionaux nécessitera d'améliorer le taux de rénovation profonde et le taux de renouvellement du parc immobilier existant, ce qui exigera de mobiliser des investissements considérables.

Les crises successives et en particulier l'augmentation inédite des prix de l'énergie consécutive entre autres au conflit Russie-Ukraine couplée à la reprise économique post-COVID rendent nécessaires les actions en faveur de l'efficacité énergétique dans différents secteurs afin de réduire notre consommation, nos factures énergétiques ainsi que notre dépendance aux énergies fossiles. La [boîte à outils de la Commission](#) européenne d'octobre 2021 a formulé des propositions visant à atténuer l'incidence des prix élevés de l'énergie. Pour une action à moyen terme, la communication de la Commission européenne [REPowerEU](#) : « Action européenne conjointe pour une énergie plus abordable, plus sûre et plus durable » rappelle que « le principe de primauté de l'efficacité énergétique est plus pertinent que jamais et devrait être appliqué dans tous les secteurs et toutes les politiques », avec des mesures visant aussi bien l'offre que la demande. En outre, REPowerEU peut être considéré comme une étape vers le renforcement des propositions du paquet « [Ajustement à l'objectif 55](#) » de juillet 2021, dont l'EU pourrait relever les objectifs en matière d'énergie renouvelable et d'efficacité énergétique ou en avancer la mise en œuvre.

Les actions en faveur de l'efficacité énergétique rendront la facture énergétique des ménages et des entreprises moins dépendante des fluctuations des prix des énergies fossiles, tout en contribuant à la réalisation des objectifs de réduction des émissions de CO<sup>2</sup>. En outre, une action systématique en faveur de l'efficacité énergétique (et des énergies renouvelables) dans les bâtiments peut également atténuer la pression sur les prix de l'énergie.

---

<sup>1</sup> COM(2021) 660 final du 13 octobre 2021 : « *Lutte contre la hausse des prix de l'énergie: une panoplie d'instruments d'action et de soutien* ».

## 2 L'importance de rénover le parc locatif résidentiel et les copropriétés

En matière d'efficacité énergétique dans les logements, les initiatives et les politiques publiques de rénovation énergétique du bâti en général se focalisent majoritairement sur la rénovation du parc des propriétaires occupants de maisons unifamiliales et beaucoup moins sur les **logements mis en location ou encore les copropriétés**. Or, ceux-ci sont pourtant importants dans un contexte de rénovation du bâti puisqu'ils représentent une part importante des bâtiments résidentiels et de leurs émissions. Outre sa nécessité pour atteindre les objectifs climatiques et énergétiques de la Belgique et de ses Régions, la rénovation du parc locatif résidentiel et du parc de copropriétés peut contribuer à la **lutte contre la précarité énergétique** et à **améliorer les conditions de vie** d'une partie importante de la population. Qui plus est, une proportion importante des ménages les plus vulnérables vit dans un logement locatif privé.

Malgré la moins bonne qualité moyenne des logements locatifs et les barrières spécifiques auxquelles le secteur est confronté (voir infra), les budgets et aides des pouvoirs publics (dont les subsides en matière de rénovation énergétique) sont proportionnellement davantage dirigés vers les propriétaires occupants et très peu vers le marché locatif<sup>2</sup>.

Peu de données spécifiques au parc locatif résidentiel et au parc de copropriétés sont disponibles et la situation peut diverger fortement d'une Région du pays à l'autre, d'une province à l'autre, d'une commune à l'autre et même d'un quartier à l'autre. Néanmoins, les informations disponibles mettent en évidence l'importance de stimuler la rénovation dans ces deux sous-secteurs.

### 2.1 L'importance de rénover les logements mis en location

#### 2.1.1 Les biens mis en location sont une part importante du parc immobilier

Les locataires représentent environ 30 % des ménages belges. Selon la base de données Census<sup>3</sup>, le taux de logements occupés par leur propriétaire est de 66 % en Wallonie, 71 % en Flandre et de seulement 39 % en Région de Bruxelles-Capitale. Dans certaines grandes villes du pays (Anvers, Gand, Charleroi, Louvain, Liège), il est

---

<sup>2</sup>Ce constat est entre autres mis en avant par une étude du Steunpunt Wonen : en 2018, en Flandre, 77,5 % des aides publiques étaient dirigées vers les logements occupés par leur propriétaire (soit un montant de plus de 2 milliards d'euros), contre seulement 22,5 % vers les logements mis en location (soit un montant de 581 millions d'euros). Source : Heylen, K., 2020, Woonsubsidies in Vlaanderen. Verdelingsanalyse voor 2018 en evolutie sinds 2008, Steunpunt Wonen.

<sup>3</sup> [https://census2011.be/analyse/logement\\_fr.html](https://census2011.be/analyse/logement_fr.html)

aux environs de 50 %. On peut donc en déduire le taux d'occupation approximatif par des locataires.

### 2.1.2 De moins bonnes performances énergétiques

Les biens mis en location sont souvent moins récents et ont donc tendance à être plus énergivores. En outre, il est à noter que les plus faibles performances énergétiques des logements vont généralement de pair avec une qualité générale plus faible du logement (moindre confort, insalubrité, humidité, qualité de l'air intérieur médiocre etc.). Les moins bonnes performances des bâtiments dans le secteur locatif, tant en termes d'énergie (un tiers des logements loués disposent du label énergétique F ou G)<sup>4 5</sup> qu'en termes de qualité du logement, par rapport aux logements occupés par leur propriétaire s'expliquent entre autres par le manque d'investissements des propriétaires bailleurs, ou par le fait qu'il s'agit en moyenne de bâtiments plus anciens.

En effet, 70 % des logements construits après 2006 sont destinés à la propriété<sup>6</sup>, c'est-à-dire qu'au moins 1 personne du ménage est partiellement ou totalement propriétaire du logement. Cette tendance se marque tant en Flandre qu'en Wallonie. Par contre, en Région bruxelloise, seul un ménage sur 2 résidant dans un logement récent est propriétaire de son logement. Cela reste cependant élevé si on le compare à l'ensemble de la population bruxelloise, dont seulement 39 % des ménages sont propriétaires de leur logement.

En outre, sur les segments locatifs du « bas de la gamme » du marché, le phénomène de loyers abusifs, relativement bien documenté, en particulier dans les grandes villes du pays, complexifie la situation de départ. Le montant du loyer ne reflète pas la qualité du logement.

Il existe peu de données précises à ce sujet, mais sur base d'une estimation de la proportion des locataires dans la population et des performances énergétiques du parc locatif, il semble raisonnable de penser que la part du secteur locatif privé / des logements mis en location dans les émissions de CO<sub>2</sub> des logements belges pourrait

---

<sup>4</sup> Par exemple, l'Observatoire wallon des loyers 2020 : seulement 0,2 % du parc locatif privé wallon dispose des meilleurs labels A+ ou A++ et 1,1% du label A. Un logement sur onze affiche le label B et un logement sur sept le label C. Au milieu de l'échelle de performance énergétique, les labels D et E représentent chacun un logement sur cinq. Les plus mauvaises performances énergétiques touchent un tiers des logements loués. Ainsi, 12,4 % des logements loués disposent du label F et 21,1 % du label G. Les bases de données PEB ne concernent que les biens qui ont été vendus ou loués depuis l'obligation de produire un PEB dans ces cas-là. En Wallonie, près d'un tiers des logements (31,7 %) mis en location depuis 2011 sont sans certificat PEB. Malheureusement, cette base de données n'est pas recoupée avec la base de données des propriétés.

<sup>5</sup> Il est à noter que les labels PEB diffèrent d'une Région à l'autre (un bien estimé avec une consommation d'énergie primaire de 290 kWh/m<sup>2</sup> par an serait labellisé F à Bruxelles, D en Wallonie et C en Flandre...)

<sup>6</sup> Selon la base de données Censur2011.

représenter un tiers du total<sup>7</sup>. Cette proportion non négligeable ainsi que le potentiel d'économie d'énergie conséquent justifient pleinement une attention particulière pour la rénovation des biens mis en location.

### 2.1.3 Les barrières à la rénovation du parc locatif

Le faible taux de rénovation du parc locatif peut s'expliquer par le fait que la rénovation des logements mis en location fait face à certaines barrières spécifiques :

- **La problématique du « Split incentive »** : dans le cas de la rénovation d'un logement mis en location, les frais de rénovation sont à la charge du propriétaire bailleur, tandis que les avantages (réduction des factures énergétiques, confort amélioré ...) profitent au locataire ; on parle alors de dilemme propriétaire-locataire (ou de "split incentive"). Les locataires habitent en outre plus fréquemment dans des immeubles à appartements en copropriété, qui sont confrontés à une multiplicité des profils des acteurs, ce qui entrave la prise de décision et l'entame de projets de rénovation (cf. point relatif aux copropriétés).

La faible valorisation par le marché des investissements améliorant la PEB renforce le manque d'intérêt des bailleurs.

- **Les problèmes pratiques relatifs aux locataires** : les propriétaires bailleurs ne savent pas toujours comment aborder les problèmes pratiques relatifs aux locataires. Par exemple, peuvent-ils continuer à vivre dans le logement en travaux ? Quelles sont les solutions pour reloger temporairement les occupants pendant les travaux ? Comment et sur quelles bases renégocier le loyer ?
- **Les barrières classiques à la rénovation** : les propriétaires bailleurs sont confrontés aux mêmes barrières que tout propriétaire qui souhaite rénover son logement. Ils ne savent pas toujours comment aborder un processus de rénovation, ne disposent pas toujours des connaissances techniques et/ou des ressources financières nécessaires aux travaux de rénovation. Ces barrières sont parfois aggravées par les problématiques spécifiques mentionnées ci-dessus.

À ce propos, il convient de souligner qu'à l'image de la diversité des locataires, il existe une diversité de bailleurs. Le peu de données disponibles sur le profil des propriétaires bailleurs semble indiquer que la majorité des logements mis

---

<sup>7</sup> Par exemple, pour la Flandre, selon le « [GROTE WOONONDERZOEK 2013](#) », près de 71 % des biens locatifs sont loués par des propriétaires privés. La majorité (64.3 %) ne loue qu'un seul bien et 88 % un maximum de 3 logements.

en location appartient à des bailleurs particuliers qui disposent d'un nombre limité de logements<sup>8</sup>.

#### **2.1.4 Un marché locatif sous pression**

En Belgique, un décalage est observé entre l'évolution de la structure des ménages et celle de la structure du parc de logements. Ce décalage se traduit par une évolution de la demande de logements qui s'éloigne de ce qui est disponible sur le marché. Il peut en résulter, du moins dans certaines zones géographiques du pays, une pénurie de logements « de qualité et abordables » sur le marché immobilier, à laquelle le marché locatif résidentiel est particulièrement confronté. L'insuffisance de l'offre de petits logements (au regard du nombre de chambres) abordables est encore accentuée par le fait que la production privée s'est concentrée, ces dernières années, sur des logements neufs de plus haut standing et que le logement social public ne permet pas d'absorber la demande pour des logements abordables.

Cette pénurie de logements « modestes (par leur taille) et confortables » mène à une hausse du prix de l'immobilier et, consécutivement, à une tension sur les marchés acquisitifs et locatifs, particulièrement sur les segments du bas de la gamme locative. Les ménages locataires moins aisés éprouvent de plus en plus de difficultés pour trouver un logement dont le loyer est en adéquation non seulement avec leurs revenus mais également avec les caractéristiques réelles du bien. Ils cumulent en conséquence un loyer disproportionné et des charges élevées.

Par ailleurs, certains logements sont sortis officiellement du marché locatif, par exemple parce qu'ils sont vendus et/ou demeurent inoccupés, voire abandonnés. Les raisons sont diverses, et parmi elles figure le fait que les propriétaires n'ont pas les moyens ou la motivation nécessaires pour rénover le bien afin de le rendre conforme au code du logement en vigueur. Il convient aussi de constater que dans certaines zones où le marché locatif est particulièrement tendu et les solutions de relogement insuffisantes, de tels logements, pourtant formellement interdits à la location, restent trop souvent occupés.

#### **2.1.5 Un profil socio-économique moins robuste**

Les locataires ont en général un profil socio-économique moins robuste que celui des propriétaires et ont un revenu disponible médian inférieur. La médiane des revenus disponibles équivalents atteint 1 494,48 € pour un ménage locataire du parc privé (1 255,58 € pour un ménage locataire du parc social), contre 2 326,90 € et

---

<sup>8</sup> Centre d'Etudes en Habitat Durable (2014), Enquête sur la qualité de l'habitat en Wallonie – Résultats clés, CEHD ; Charles, J. (2007), Structure de la propriété sur le marché locatif privé bruxellois. Rapport inédit, Bruxelles : Prospective Research for Brussels ; Charles, J. (2005), Les bailleurs détiennent les clefs du logement, Bruxelles en Mouvement n°150, p.2-4 ; de Clippele, O. (2013), « La vérité des chiffres en matière de taxation des propriétés immobilières », Dossier de l'Echo du 20 novembre 2013.

1 786,15 € pour un ménage propriétaire respectivement avec et sans hypothèque<sup>9</sup>. À l'échelle nationale, 59,5 % des personnes ayant un revenu inférieur à 60 % du revenu médian sont locataires et 40,5 % sont propriétaires, alors que ceux qui ont un revenu supérieur à 60 % du revenu médian se répartissent à raison de 23,7 % de locataires et 76,3 % de propriétaires<sup>10</sup>. En Belgique, le taux de pauvreté chez les locataires (37,1 %) est environ quatre fois plus important que celui des propriétaires occupants (9,0 %)<sup>11</sup>. Les personnes isolées et les familles monoparentales, qui figurent parmi les ménages avec les revenus équivalents les plus faibles, sont notamment surreprésentées dans la catégorie des locataires.

Les locataires sont plus touchés que les propriétaires par les différentes formes de précarité, entre autres énergétique et hydrique. Selon la Fondation Roi Baudouin, le risque de précarité énergétique chez les locataires (34,9 %) est 2,5 fois supérieur au risque couru par les propriétaires (14,5 %) et le risque de précarité hydrique chez les locataires (27,9 %) est 3,4 fois supérieur au risque couru par les propriétaires (8,2 %).

Cette situation est particulièrement préoccupante, étant donné que la précarité tant énergétique qu'hydrique a un énorme impact sur la vie des locataires, non seulement sur le plan financier, mais aussi sur leur intégration dans la société et leur bien-être. Les conditions inadéquates de confort et de salubrité au sein du logement peuvent en effet contribuer à des problèmes de santé et à une mortalité plus élevée. Elle peut également compliquer leurs aptitudes à accéder au marché du travail. Les locataires ont moins de possibilités de réduire leurs dépenses en énergie de façon structurelle, ce qui entraîne un cercle vicieux de factures énergétiques élevées augmentant le risque d'arriérés de paiement et ainsi de suite. Les locataires sont donc d'autant plus touchés par l'impact quotidien de leur logement de qualité moindre.

## 2.2 L'importance de rénover les copropriétés

La taille du parc des copropriétés en Belgique est assez mal connue (les données disponibles varient en outre fortement)<sup>12</sup>. Selon Statbel, il y aurait 1 585 057 logements dans les 233 052 buildings et immeubles à appartements, mais ce chiffre ne recouvre pas le nombre de copropriétés car des immeubles peuvent appartenir à un seul propriétaire. La Banque-Carrefour des Entreprises (BCE) a par

---

<sup>9</sup> Source : Baromètre 2020 de la Fondation Roi Baudouin, sur base des données BE-SILC 2014-2018.

<sup>10</sup> Chiffres pour 2018, Données issues de la base de données d'Eurostat, hlth\_dhc010, dernière mise à jour le 27/10/2020.

<sup>11</sup> Eurostat, Taux de risque de pauvreté basé sur le titre d'occupation du logement (2020). (Données consultées le 06/05/2022)

<sup>12</sup> Le marché belge des copropriétés est mal connu, surtout pour les petites copropriétés (moins de 10 logements) dont on ne connaît même pas le nombre exact. Il n'existe en effet aucune statistique au niveau national ou régional sur les copropriétés. Pour plus de détail, cf. Note documentaire du secrétariat du Conseil central de l'économie, Stimuler la rénovation énergétique des copropriétés, [CCE 2021-0241](#).



ailleurs indiqué qu'elle avait 75 000 copropriétés enregistrées, en 2017<sup>13</sup>. Par exemple, à Bruxelles, 40 % des logements seraient gérés en copropriété<sup>14</sup>. En Flandre, environ 25 % des ménages vivent dans des copropriétés, dont 7,5 % de propriétaires, 13,3 % de locataires sur le marché privé et 4 % de locataires dans des logements sociaux<sup>15</sup>.

Étant donné le volume important de logements, la rénovation des copropriétés représente un important potentiel de réduction des consommations énergétiques, en particulier dans les grandes villes.

### 2.2.1 Les freins spécifiques aux copropriétés pour la rénovation

La rénovation énergétique des copropriétés est spécifique car les travaux concernent les logements individuels mais aussi les parties communes. Il en résulte que, outre les freins classiques liés à la rénovation des bâtiments (manque de connaissance, manque de moyens financiers, etc.), la rénovation est entravée par la multiplicité de profils des copropriétaires. Les copropriétés font de plus face à une réalité complexe et spécifique : les intérêts sont souvent divergents, de nombreux occupants sont locataires (et combinent donc les freins spécifiques aux biens mis en location avec ceux liés aux copropriétés), le processus de prise de décision n'est pas toujours facile, etc.

La complexité des règles<sup>16</sup> s'appliquant à la prise de décision au sein des copropriétés rend également difficile la mise en œuvre d'un projet global de rénovation profonde pour le bâtiment dans son ensemble. La législation impose des majorités de vote différentes en fonction du type de travaux, tandis que certains d'entre eux relèvent de décisions individuelles. Dans ce type de bâtiment, il n'y a de plus pas toujours un moment charnière de rénovation unique, les changements de propriétaires ou de locataires n'ayant que rarement lieu au même moment. Par conséquent, les travaux de rénovation énergétique sont souvent entrepris séparément par chaque propriétaire et se limitent au remplacement des fenêtres ou des systèmes (de chauffage par exemple) lorsque ceux-ci sont individuels.

Les copropriétés de moins de 10 logements ne sont pas toutes répertoriées, mais on estime que, dans la Région de Bruxelles-Capitale, 70 % des bâtiments de moins de 10 logements datent d'avant 1960, dont seuls 4 % déclarent un niveau de

---

<sup>13</sup> En appliquant la moyenne nationale du nombre d'appartements par immeuble (c'est-à-dire +/- 7 appartements par immeuble), une fourchette basse de 525 000 appartements en copropriété est obtenue.

<sup>14</sup> Source : projet INNOVATE,

[https://document.environnement.brussels/opac\\_css/elecfile/BRO\\_innovate\\_FR?\\_ga=2.37375200.154103798.1653989619-%20674280272.1653989619](https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/BRO_innovate_FR?_ga=2.37375200.154103798.1653989619-%20674280272.1653989619)

<sup>15</sup> Source : Woonsurvey, données 2018

<sup>16</sup> Les règles de gouvernance des copropriétés sont réglementées par la loi du 30 juin 1994 (Art. 577-2, §1-14 du Code civil), modifiée par la loi sur la copropriété du 10 juin 2010 et la loi du 18 juin 2018, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2019.

performance énergétique meilleur ou égal à C<sup>17</sup> (PEB moyen sur base de la somme des PEB des différents logements individuels<sup>18</sup>). La majorité a un syndic bénévole (or, selon Innovate, il est clair que l'absence d'un syndic professionnel accroît les freins techniques) et dispose d'un fonds de réserve limité (40 % des copropriétaires interrogés déclarent qu'il est inférieur à 10 000 euros). 35 % des copropriétaires interrogés identifient au moins un mauvais payeur au sein de la copropriété, ce qui peut peser fortement sur les très petites copropriétés. Quant aux copropriétés de plus de 10 logements, 70 % des bâtiments datent de la période 1960-1990. Environ 10 % des copropriétaires interrogés déclarent un PEB meilleur ou égal à C ou un PEB mal connu. Le syndic de ces copropriétés-là est - en majorité – professionnel. Plus de 90 % des copropriétés ont un fonds de réserve, dont le montant est mal connu (seul un tiers des copropriétaires consultés pensent qu'il est supérieur à 10 000 €).

### **3 Pistes pour stimuler la rénovation du parc locatif résidentiel et des copropriétés**

#### **3.1 L'attention aux copropriétés et aux biens mis en location dans les stratégies à long terme**

Au regard des défis auxquels notre pays doit faire face pour améliorer la performance énergétique des bâtiments, les Conseils rappellent l'importance, dans les stratégies à long terme, d'accorder une attention particulière à la rénovation des biens mis en location et des copropriétés.

#### **3.2 L'importance d'une cohérence et d'une coordination entre les niveaux politiques**

Les Conseils ont notamment choisi de travailler ensemble sur la thématique de la rénovation du parc locatif résidentiel et du parc de copropriétés parce que ceux-ci sont soumis à des réglementations/législations tant au niveau fédéral (comme par exemple la loi sur les copropriétés) qu'au niveau régional (PEB, législation locations, législation logement ...) et que la distribution des compétences en matière de politique énergétique entre les Régions et le fédéral complique parfois leur rénovation. Il faut donc éviter que les mesures des différents niveaux de pouvoir et entre les différentes zones géographiques ne soient incohérentes et ne se

---

<sup>17</sup> Nous rappelons que les labels PEB varient fortement d'une Région à l'autre (voir supra).

<sup>18</sup> Bruxelles Environnement & Innovate (2020), Comment accompagner la rénovation énergétique des copropriétés bruxelloises ? Conclusions du projet Innovate ([lien](#))

contrecarrent mais au contraire faire en sorte qu'elles puissent être aussi efficaces que possible.

On peut citer les exemples suivants (non spécifiques aux copropriétés ou biens mis en location mais qui les touchent également). Le prêt hypothécaire est régi (caractéristiques, définition etc.) au niveau fédéral par la loi hypothécaire du 16 décembre 1851 dans le Code civil mais le traitement fiscal de l'emprunt (déduction des intérêts, bonus fiscal etc.) diffère quant à lui entre les Régions. Une nouvelle définition du crédit hypothécaire aurait donc une influence sur la fiscalité régionale. Et inversement : si une Région réfléchit à des prêts hypothécaires à très long terme, ou une aide à la pierre pour financer les travaux, il faudra alors une réflexion au niveau fédéral sur la définition d'une hypothèque. De même, le précompte immobilier est une compétence au niveau de la Région et au niveau communal (centimes additionnels) tandis qu'il est basé sur le revenu cadastral géré au niveau fédéral et qu'il entre aussi dans le cadre de l'IPP via le revenu cadastral.

Les Conseils consultatifs fédéraux et régionaux ont d'ailleurs rappelé cette nécessité, en juin 2019, dans leur avis commun pour une meilleure collaboration entre niveaux de pouvoir en matière d'énergie et de climat<sup>19</sup>.

Ils se sont en outre adressés en août 2021 aux différents niveaux de pouvoir afin qu'ils accélèrent la réduction des émissions de gaz à effet de serre du parc de bâtiments. Et ce, en respectant les spécificités socio-économiques et les compétences de chaque entité du pays. Leur [lettre adressée aux ministres fédéraux et régionaux](#) a pointé des thématiques transversales pour lesquelles cette cohérence est essentielle : le marché du travail et la formation ; les marchés publics ; la fiscalité et le financement ; la collecte et l'utilisation des données relatives aux bâtiments.

### **3.3 Les données et connaissances pour anticiper et agir : le besoin d'une bonne politique de données**

Les Conseils insistent sur la nécessité de disposer de données relatives au parc locatif résidentiel, au parc de copropriétés (qui forme un ensemble très hétérogène et présente dans certains cas une complexité technique importante) et au profil socio-économique des occupants de ces bâtiments, mais aussi sur le besoin de données relatives à l'impact des différents scénarios de rénovation sur ces bâtiments, sur l'investissement requis, sur les loyers pratiqués, sur le ressenti<sup>20</sup> des (co-)propriétaires et locataires, sur les collectivités locales, sur les prix d'acquisition, sur la disponibilité des logements (particulièrement dans les zones à forte pression

---

<sup>19</sup> Conseil central de l'économie & al. (2019). Projet de Plan national Énergie-Climat 2030 (PNEC), [CCE 2019-1100](#).

<sup>20</sup> La rénovation n'est pas qu'une question de performance énergétique, elle devient une expérience globale de l'habitant qui voit son confort et sa qualité de vie augmenter. En avoir conscience peut stimuler les efforts de rénovation.

immobilière), etc. Ces informations, et entre autres une disponibilité suffisante de certificats PEB pour les parties communes ou pour les immeubles complets, sont cruciales pour le développement de politiques appropriées. Des études sont en cours à ce sujet pour affiner les données disponibles ou pallier le manque de données et sur cette base, alimenter la décision quant aux politiques à mener<sup>21</sup>.

L'évaluation du potentiel d'économie d'énergie est une condition sine qua non pour pouvoir planifier les rénovations adéquates, de même que l'analyse des besoins et la compréhension de la vision des candidats à la rénovation. Les recommandations qui découlent des audits énergétiques servent à établir des priorités et les feuilles de route pour les investissements. Sans cette évaluation préalable, il est impossible de calibrer les actions à entreprendre. Le but est d'opérer les choix stratégiques pour atteindre le meilleur rendement énergétique mais aussi pour réduire les émissions de GES, augmenter la production de renouvelables et ce, avec le meilleur rapport coût-efficacité possible, et tout en évitant les effets de lock-in. Les systèmes de comptage et de sous-comptage énergétiques précis dans les bâtiments peuvent s'avérer très utiles pour mieux suivre les consommations. (Étant relativement coûteux, leur installation devrait être étudiée à l'aune de leur efficacité, de leur utilité et de la qualité de l'information qu'ils fournissent).

La mauvaise performance énergétique étant souvent associée à la mauvaise qualité du logement, les Conseils recommandent d'inclure, là où ce n'est pas encore le cas, à la fois la performance énergétique et la qualité du logement dans un certificat du logement (de sorte que ce certificat devienne une véritable carte d'identité du logement). Ce certificat énumérerait alors également les interventions nécessaires à effectuer pour mettre à jour la performance énergétique et la qualité du logement. L'évaluation de la qualité du logement doit être basée uniquement sur des éléments objectifs (comme par exemple des obligations légales ou des certificats relatifs aux bâtiments (sol, amiante ...) ou encore la présence ou non de certains équipements et de leur qualité ou performance) mais pas sur des éléments de qualité subjectifs. Un questionnement sur le revenu cadastral qui est censé refléter la qualité du logement est également souhaitable.

Les Conseils plaident pour que soit étudiée au préalable la manière la plus efficace de procéder à cette évaluation qualitative, en utilisant les outils et données déjà disponibles.

---

<sup>21</sup> À titre d'exemple, en Flandre, la Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA) vient de commander une étude sur les résultats des premiers PEB établis (environ 30 000 à ce jour). Les résultats sont attendus pour l'automne 2023 au plus tôt.

### **3.4 Améliorer la cohérence des certifications pour les copropriétés**

Les copropriétés font face à des difficultés lorsque des biens comparables composant une copropriété sont dotés de certificats PEB différents en raison du fait qu'ils ont été établis par des certificateurs différents. Il s'agit certes d'une problématique plus générale pour l'ensemble du bâti, mais cela pose des problèmes aigus pour les copropriétés qui disposent d'une photographie peu fiable de l'ensemble du bâtiment et donc d'une idée peu claire des rénovations à effectuer. Cela peut donc entraver ou biaiser les décisions en la matière. Par ailleurs, cette situation pourrait poser de grandes difficultés si une obligation de rénovation se focalise sur l'obtention d'un certain niveau de PEB pour une certaine date et que les différents logements composant un immeuble n'ont pas été évalués d'une façon cohérente.

Les Conseils estiment qu'il est important d'adapter les outils d'audit énergétique pour permettre une réflexion globale sur l'ensemble du bâtiment et non sur chaque logement.

### **3.5 Inciter à la rénovation profonde, en particulier lors des moments charnières**

Une rénovation profonde, basée sur une analyse globale, mène à des améliorations du bâti cohérentes avec les objectifs à long terme, en donnant la prévisibilité concernant les évolutions attendues que nécessitent les décisions d'investissement. Et ce, a contrario des rénovations par étape menées indépendamment d'une réflexion globale sur l'amélioration du bâtiment à plus long terme, qui impliquent de mener un projet en plusieurs fois avec des chantiers à plusieurs années d'écart par plusieurs entrepreneurs successifs, parfois par des propriétaires différents au risque d'entraîner des effets contre-productifs : comme un effet de verrouillage (certaines interventions peuvent, par exemple, empêcher d'autres interventions ultérieures, des surcoûts et un gaspillage des ressources humaines et matérielles) ou la non-garantie d'atteindre des objectifs de performance énergétique de long terme.

Les Conseils estiment que les moments charnières, le départ d'un locataire par exemple, sont propices à cette rénovation profonde. En effet, ce genre de rénovation pose de grandes difficultés pratiques durant un bail en cours en raison de nuisances, de bruits et de désagréments importants tels que la réduction de l'espace de vie par exemple.

Selon le Code civil<sup>22</sup>, le bailleur est tenu d'assurer au locataire la jouissance paisible pendant toute la durée du bail. La loi prévoit également que l'accord du locataire est

---

<sup>22</sup> Article 1719

nécessaire pour la réalisation de grosses interventions. La seule exception à l'accord obligatoire du locataire concerne les réparations urgentes qui ne peuvent être reportées jusqu'à la fin du bail<sup>23</sup>. Une isolation de la toiture ou un remplacement des châssis peut par exemple se faire pendant que les locataires occupent le bien, avec des nuisances limitées pour le locataire. Concernant les travaux qui ne peuvent attendre un changement de locataire et qui sont trop conséquents pour être effectués lorsque le bien est occupé, il n'existe actuellement que peu ou pas de solutions pour reloger temporairement les locataires. Dans ce cas, il faut privilégier les solutions techniques les moins pénalisantes pour le locataire.

Les Conseils estiment que le relogement temporaire des locataires pourrait être une des solutions à envisager pour inciter les propriétaires bailleurs à rénover le parc locatif. Néanmoins, cela ne doit pas faire l'objet d'une obligation ni d'une systématisation. Il est en effet important que le locataire soit d'accord avec la solution de relogement proposée, c'est-à-dire qu'elle lui offre le même niveau de confort, tout en sachant que la localisation de l'habitation est un critère important dans le choix effectué par le candidat locataire (repères, services, commerces, proximité du lieu de travail, de l'école etc.).

### **3.6 Un « facilitateur » pour bailleur ou copropriété**

L'information, la sensibilisation et l'accompagnement proactif et global des bailleurs, des copropriétaires et des syndicats d'immeuble en matière de rénovation énergétique est un élément crucial de la massification de la rénovation de ces logements.

#### **3.6.1 « One stop shop » : un intervenant unique**

Les solutions « clé sur porte » proposées par un accompagnateur ou facilitateur unique pour tous les intervenants (« one stop shop »<sup>24 25</sup>) pourraient s'avérer particulièrement efficaces pour contribuer à lever plusieurs des barrières à la rénovation rencontrées par les bailleurs et les copropriétés ; notamment celles de l'information et de la prise de décision et du financement.

Le principe est le suivant : le bailleur ou les copropriétaires s'adressent à un interlocuteur unique pour améliorer l'efficacité énergétique de leur bien, cet interlocuteur leur prépare une approche et une offre intégrales, rassemblant l'expertise de spécialistes dans différents domaines (techniques, juridiques, etc.) liés à leur projet de rénovation. Un accompagnement complet est mis en place, depuis

---

<sup>23</sup> Article 1724 du Code civil

<sup>24</sup> Voir en particulier les expériences partagées par la Vlaams Energiebedrijf, Renowatt en Wallonie, l'alliance Renolution à Bruxelles lors d'un [webinaire sur la rénovation énergétique des bâtiments publics en Belgique](#) coorganisé le 1<sup>er</sup> février 2022 par Brupartners, le Conseil central de l'économie, le Conseil économique, social et environnemental de Wallonie et le Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen.

<sup>25</sup> Voir également pour les logements, les « Energiehuizen » : <https://mijnenergiehuis.be/>

l'analyse préliminaire jusqu'au suivi du chantier et à l'évaluation de l'efficacité énergétique (monitoring), en passant par le choix des matériaux, des solutions techniques et des corps de métier. Cela permet par ailleurs de réaliser des économies d'échelle.

Cela contribue, entre autres, à faciliter les processus de décision souvent lourds, surtout quand il s'agit de décisions à prendre par des copropriétaires qui ne sont pas experts en la matière et qui ont des profils et préoccupations diverses. Les décisions de financement s'en trouvent facilitées, puisque la situation et les solutions sont clairement identifiées.

Par ailleurs, le facilitateur peut aussi s'occuper du contrôle de la qualité, du respect du budget et des économies réalisées.

Il y a donc une meilleure coordination des différents intervenants du projet (tant du côté client que du côté du service), qui ont également un interlocuteur unique, et le partage des informations sur le ou les bâtiments concernés est assuré, les propriétaires pouvant alors envisager une rénovation l'esprit tranquille (zéro souci).

Des exemples concrets existent en Belgique, comme par exemple Homegrade à Bruxelles, qui offre un accompagnement gratuit de petites copropriétés bruxelloises (moins de 6 logements) et/ou des immeubles dont les appartements disposent d'un système de chauffage et d'eau chaude sanitaire individuel. Ce service spécifique facilite les démarches collectives par rapport à la rénovation du bâtiment : organisation de réunions spécifiques avec le syndic ou le propriétaire favorisant la décision ; présentation en Assemblée générale des outils techniques ou financiers qui semblent les plus pertinents. Les conseillers de Homegrade participent à des réunions avec tous les copropriétaires pour leur expliquer l'importance des travaux en copropriété (toiture, isolation du pignon, problème d'humidité, etc.). Les conseillers aident aussi les copropriétés à s'enregistrer convenablement et les informent sur le fonctionnement d'une copropriété (syndic, AG, vote, assurance, etc.).

Les Conseils estiment en outre qu'il pourrait être opportun d'inciter, lors de la rénovation des parties communes des copropriétés, au recours à l'accompagnement par un professionnel de la rénovation, comme par exemple via la prime « Suivi architecte et ingénieur » à Bruxelles<sup>26</sup>, qui est aussi accessible aux copropriétés pour les travaux des parties communes.

Par ailleurs, le principe de l'accompagnement global consiste à réunir et faire coopérer tous les acteurs impliqués dans un projet : le but est de proposer conjointement la solution la plus adaptée pour l'ensemble des copropriétaires, ou

---

<sup>26</sup> <https://renolution.brussels/fr/aidesfinancieres/a4-services-et-etudes-suivi-architecte-et-ingenieur>

des bailleurs. L'accompagnateur ou le facilitateur agit alors comme une plateforme d'échange et de dialogue dans ce but.

On peut aussi envisager que cet intervenant unique, s'il dispose de compétences spécifiques utiles, aide à l'analyse des loyers contractuels, aux calculs utiles pour préciser le montant des loyers après réalisation des travaux, comme à la négociation d'un accord amiable entre les parties locatives en ce qui concerne les modalités de réalisation des travaux.

### **3.6.2 Du « sur mesure »**

Après une analyse des besoins du client (ou des clients dans le cas de copropriétés), du potentiel d'économie d'énergie du ou des bâtiments étudié(s), via un cadastre énergétique<sup>27</sup>, et du budget disponible, une solution globale et sur mesure peut être proposée aux propriétaires.

### **3.6.3 Coordination des acteurs**

Idéalement, l'information, la sensibilisation et l'accompagnement doivent toucher tous les acteurs de la rénovation d'un bien mis en location ou d'une copropriété (propriétaires, locataires, maîtres d'ouvrage professionnels, concepteurs ou entrepreneurs, architectes, notaires, agents immobiliers, copropriétaires, syndic de copropriété...)

### **3.6.4 Un maximum d'efficacité et un bénéfice pour l'économie locale**

Les Conseils estiment que les réseaux tissés par le facilitateur entre les différents professionnels peuvent également bénéficier à l'économie et à l'emploi locaux et à l'accélération et à la massification des rénovations énergétiques, en instaurant une relation de confiance notamment pour des projets de plus grande ampleur (copropriétés) qui peuvent fournir la stabilité nécessaire pour l'engagement et la formation de personnel.

---

<sup>27</sup> Le cadastre énergétique consiste en un inventaire des bâtiments publics et privés classés en fonction de leurs caractéristiques énergétiques, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif.

Les points qui suivent fournissent des renseignements utiles pour constituer l'inventaire de l'actif immobilier :

- données du bâtiment (adresse, année de construction, etc.) ;
- équipements électromécaniques (ventilation, humidification, climatisation, circulation des fluides caloporteurs, chauffage, isolation thermique, refroidissement, réfrigération, compression, alimentation électrique, éclairage intérieur et extérieur, contrôle et instrumentation et autres éléments pouvant faire l'objet de mesures d'économies d'énergie) ;
- éléments architecturaux (composants de l'enveloppe du bâtiment : fondations, murs extérieurs, toitures, fenestrations, portes extérieures, etc.).

Le cadastre énergétique des bâtiments publics et privés permettra d'identifier les sources d'économies d'énergie et de déterminer les priorités des interventions à réaliser en vue d'engendrer des réductions de la consommation énergétique du parc immobilier. Il est à noter que ce cadastre n'existe pas encore.



### **3.7 Stimuler les communautés d'énergie**

Les nouvelles formes de partage d'énergie (soit en participant à une communauté d'énergie, ou en partageant de l'énergie renouvelable produite collectivement au sein d'un même bâtiment) sont une manière pour que les occupants de copropriétés puissent aussi bénéficier de la production d'énergie d'origine renouvelable, ce qui n'est pour le moment pas toujours évident dans les copropriétés. En effet, les panneaux photovoltaïques dans les copropriétés ne sont souvent pas avantageux au niveau financier (la consommation d'électricité des communs n'étant pas suffisante pour que l'investissement soit rentable) et il n'est pas toujours possible de les placer à titre individuel, étant donné que le toit fait partie des communs et que cela nécessite donc l'accord des autres copropriétaires.

Les Conseils plaident pour la mise en place d'un accompagnement spécifique pour favoriser l'émergence des communautés d'énergie.

Il convient par ailleurs, selon les Conseils, d'être attentif à ce que les communautés d'énergie soient accessibles à l'ensemble des résidents d'une copropriété, qu'ils soient locataires ou propriétaires.

### **3.8 Viser les économies d'échelle en rénovant des (groupes de) copropriétés**

#### **3.8.1 Impliquer tous les habitants et propriétaires**

Stimuler les rénovations groupées de plusieurs copropriétés proches l'une de l'autre (comme c'est parfois le cas d'immeubles semblables situés dans une même rue ou un même quartier) est une autre option qui, pour les copropriétés et les biens mis en location, pourrait agir d'une manière assez similaire au principe du « one stop shop » associé à la solution clé sur porte : les campagnes d'information, portées par des conseillers qui rencontrent les habitants sur le terrain, viseraient tous les habitants/propriétaires de ces immeubles. Un service de guichet unique leur ouvre l'accès à toutes les informations techniques, administratives et financières pour faire le point sur leur bien et envisager des actions de rénovation.

L'objectif d'une telle démarche est de mobiliser l'ensemble des habitants ou propriétaires (y compris ceux qui ne se sentaient pas concernés par l'entame de travaux de rénovation) dans une spirale positive de rénovation énergétique à plus grande échelle. Une condition préalable à de tels projets est qu'il y ait effectivement des économies d'échelle importantes (c'est-à-dire que cela concerne un nombre important d'immeubles) sinon les avantages ne compenseraient pas les efforts accrus nécessaires pour regrouper les rénovations.

### **3.8.2 Allocation optimale des ressources et économies d'échelle**

Le pooling de bâtiments (appartenant à des propriétaires différents) peut être réalisé sur la base d'une analyse préalable des biens et devrait permettre de réaliser des économies d'échelle potentiellement importantes aux différentes étapes du projet : au niveau des études, de l'achat de matériaux, de l'engagement des corps de métier, voire de la sélection d'infrastructures collectives (installation de chauffage, etc).

Ces projets de plus grande ampleur pourraient faciliter les démarches des copropriétaires (dont certains sont également bailleurs) et/ou pourraient alléger leurs difficultés de financement.

Un groupement offre aussi aux clients un pouvoir de négociation plus important et peut mener à des coûts moins élevés à qualité égale.

### **3.8.3 Des projets attractifs pour les professionnels du secteur**

Ce pooling permet d'arriver à des montants d'investissements susceptibles d'être plus attractifs pour les entreprises (pour qui, parfois, les différents devis à rendre pour les nombreux copropriétaires peuvent être un frein car le retour potentiel sur cet investissement administratif n'est pas toujours suffisant. Un devis unique pour un ensemble de bâtiments avec un interlocuteur unique est plus attractif).

## **3.9 Une analyse d'impact préalable et une évaluation régulière spécifique pour les copropriétés et les biens en location**

De manière plus générale, les Conseils insistent sur la nécessité d'une politique réfléchie et argumentée qui examine en amont l'impact des différentes alternatives qui s'ouvrent lors de la rénovation de logements en copropriété ou mis en location : l'impact des différents scénarios de rénovation sur le marché locatif résidentiel et sur le marché des copropriétés, sur l'investissement requis, sur les loyers, sur le taux de rotation des locataires, sur le ressenti des (co)propriétaires et locataires, des collectivités locales, etc.

Cela implique également la préparation d'une bonne analyse d'impact réglementaire qui consiste en une évaluation préalable des conséquences potentielles des projets de réglementations, de façon intégrée dans les domaines économique, social et environnemental, et des impacts sur l'autorité publique, afin, le cas échéant, d'apporter des corrections ou mesures d'accompagnement dès l'entame du projet. C'est particulièrement important pour les copropriétés, qui, trop souvent, ne sont pas analysées comme un ensemble en tant que tel mais comme une addition d'entités séparées. À titre d'exemple, la crise énergétique actuelle a mis en lumière le fait que le tarif social n'est pas d'application pour les utilisateurs d'une chaudière commune, même pour les usagers qui entreraient dans les conditions pour y avoir droit.

L'analyse d'impact globale permettrait d'éviter certains écueils qui y sont liés. Les Conseils rappellent également la nécessité de réaliser des évaluations ex post régulières des politiques menées afin de connaître leurs impacts et de pouvoir les adapter si nécessaire.

Ils insistent sur la cohérence à rechercher entre les nouveaux instruments développés et sur leur articulation avec les outils existants.

### **3.10 Partage des connaissances et des bonnes pratiques**

Étant donné les différences de timing pour la mise en œuvre des différentes mesures en matière de rénovation énergétique d'une Région à l'autre, les Conseils estiment qu'il faut encourager le partage des connaissances et des bonnes pratiques entre les Régions.

C'est d'autant plus vrai pour les biens mis en location et les copropriétés qui bénéficient jusqu'à présent très rarement d'outils calibrés pour leurs spécificités.

Les Conseils ont d'ailleurs initié cette dynamique par la co-organisation d'un premier webinaire sur les bonnes pratiques en matière d'amélioration de l'efficacité énergétique dans les bâtiments publics<sup>28</sup> (cf. supra).

### **3.11 Adapter la législation des copropriétés**

La législation concernant les copropriétés se situe exclusivement au niveau fédéral. Les barrières à la rénovation énergétique liées à cette législation concernent donc les copropriétés dans les trois Régions du pays.

#### **3.11.1 Règles de majorité**

Les Conseils souhaitent que soit analysée l'opportunité d'abaisser les règles de majorité spécifiquement pour les rénovations énergétiques. Par l'adoption de la loi du 18 juin 2018, le gouvernement fédéral a facilité la prise de décision concernant l'entame de démarches de rénovation énergétique en modifiant les règles de majorité d'application au sein des copropriétés. Une majorité des 2/3, et non plus des 4/5, est désormais suffisante pour les décisions concernant les travaux importants dans les parties communes et pour les travaux d'intérêt collectif dans les parties privatives. Il peut être envisagé d'abaisser davantage les règles de majorité nécessaires pour voter les travaux énergétiques en assemblée générale. Dans certains pays, comme la France, une majorité simple (50 % + 1) est suffisante pour ce type de travaux.

---

<sup>28</sup> <https://www.ccecrb.fgov.be/p/fr/950/webinaire-sur-le-theme-de-la-renovation-energetique-des-batiments-publics-en-belgique>

Une attention particulière doit être portée aux copropriétaires qui ne disposent pas des moyens financiers pour faire face aux dépenses liées aux décisions prises par la copropriété. Des solutions de financement qui permettraient d'éviter au maximum que ceux-ci ne se trouvent dans l'impossibilité de faire face aux investissements décidés par la majorité doivent être explorées, tels que des prêts à la pierre, un système de tiers-investisseur. Les solutions possibles comprennent le préfinancement par les autorités publiques via un fonds de roulement, des subventions ciblées pour les travaux de rénovation (avec des critères, des plafonds et des limites de revenus bien définis pour éviter le subventionnement excessif et les effets Matthieu), et des prêts sans intérêt/à taux réduit.

### **3.11.2 Plan pluriannuel de rénovation pour les travaux**

Pour les copropriétés, où parties communes et parties privatives coexistent, les décisions de rénovation se compliquent. Par ailleurs, les moments charnières (changement de propriétaire ou de locataire par exemple), qui sont davantage propices pour l'entame de rénovations, ne coïncident pas pour l'ensemble des biens composant la copropriété. Un plan pluriannuel de rénovation, à tout le moins pour les parties communes, a tout son sens, afin de permettre l'anticipation nécessaire et la synchronisation éventuelle des rénovations des parties privatives avec celles des parties communes.

### **3.11.3 Fonds de réserve rénovation**

Une autre piste peut consister à lier (totalement ou en partie) le fonds de réserve obligatoire au financement du plan pluriannuel de rénovation. Le fonds de réserve permettra ainsi de faciliter davantage le financement des travaux de rénovation énergétique des parties communes de la copropriété.

Les Conseils estiment que les fonds de réserve actuels ne sont pas suffisamment alimentés. Une piste serait de rendre ces fonds réellement obligatoires pour tous les copropriétaires et de prévoir un financement suffisant. Par ailleurs, les Conseils plaident pour que les copropriétaires qui ont déjà une démarche proactive ne soient pas pénalisés lorsque la copropriété traîne dans la mise en œuvre de la rénovation ou s'oppose aux travaux.

## 3.12 Obligation de rénovation

Les objectifs climatiques européens et nationaux ayant été revus à la hausse, et les crises récentes nous rappelant l'importance de nous détacher des énergies fossiles, la question des obligations de rénovation se pose de manière plus prononcée pour atteindre ces objectifs.

En effet, les mesures existantes - principalement des incitations financières (primes, prêts bon marché, etc.) et la sensibilisation/l'information - ont montré qu'elles n'augmentaient pas suffisamment la vitesse et la profondeur de la rénovation. Cela est d'autant plus vrai pour les bailleurs et copropriétaires, qui ne sont pas les cibles privilégiées de ces instruments financiers souvent d'abord pensés pour les propriétaires occupants.

Il convient d'apporter une attention particulière aux impacts socio-économiques des sanctions qui seraient associées au non-respect des obligations de rénovation (diminution du nombre de logements disponibles sur le marché locatif, amendes aux montants impayables...). Les Conseils plaident pour une solution alternative à une interdiction de mise en location car ils estiment que cette option ne devrait intervenir qu'en dernier recours. Les Conseils préconisent une solution qui n'exacerbe pas la tension sur le marché locatif.

### 3.12.1 Obligation de rénovation après l'achat

Les Conseils sont favorables à une obligation de rénovation pour les logements ne répondant pas à un niveau de performance énergétique et/ou d'émissions de CO<sub>2</sub> défini<sup>29</sup>. Cette obligation doit prioritairement saisir l'opportunité qu'offrent les moments charnières, en particulier les changements de propriétaires. En effet, le nouveau propriétaire peut intégrer les frais de la rénovation nécessaire dans l'analyse financière préalable liée à son projet d'achat immobilier. Cela nécessite un certificat qui donne une image complète du logement (tant en termes d'énergie que de qualité de vie – voir supra), des mesures possibles pour mettre le logement aux normes en termes d'énergie et de qualité, et une estimation du coût des interventions possibles. Dans ce cadre, le professionnalisme des certificateurs est primordial afin d'en assurer la qualité.

Par ailleurs, les Conseils se demandent dans quelle mesure les banques pourraient jouer un rôle (de sensibilisation) important dans la phase préliminaire : lorsqu'elles accordent un prêt pour l'achat d'un logement, les banques pourraient vérifier si le budget résiduel est suffisant ou non pour faire face à la rénovation obligatoire.

---

<sup>29</sup> Il est à noter que cette obligation est mise en place en Flandre depuis le 01/01/2023.

### 3.12.2 Obligation de rénovation : un plan étape par étape

Cette obligation doit découler d'une analyse approfondie déterminant quels bâtiments doivent être rénovés (segmentation) et à quels critères ils doivent répondre à quel horizon temporel.

### 3.12.3 Anticipation de l'obligation – publicité et laps de temps suffisants

Les obligations de rénovation énergétique doivent d'une part être instaurées de manière à laisser aux nouveaux propriétaires un laps de temps suffisant pour anticiper et réaliser les travaux et, d'autre part, être suffisamment volontaristes que pour permettre la réalisation des objectifs climatiques des différentes Régions. Les propriétaires doivent de plus connaître précisément l'agenda avec l'objectif à atteindre et les critères à respecter jusqu'en 2050 afin de pouvoir décider d'effectuer ces travaux en une seule fois s'ils le souhaitent et aussi d'éviter de réaliser des investissements qui auraient des effets de verrouillage (voir supra). Dans tous les cas, une obligation de rénovation devrait également aller de pair avec un accompagnement (voir aussi §3.6), des solutions de (pré)financement et des approches collectives (également pour les groupes cibles) (voir aussi §3.8).

## 3.13 Réduire le split incentive

Si le problème du « split incentive » est difficile à éliminer totalement, les Conseils appellent à des solutions pour y remédier. Des tentatives voient le jour dans certains pays. Par exemple l'initiative allemande visant à répartir la contribution CO<sub>2</sub> entre propriétaire et locataire<sup>30</sup> est une piste possible pour réduire le « split incentive » décrit plus haut. Moins le logement est isolé, plus la contribution du propriétaire est importante pour le CO<sub>2</sub> que le bâtiment émet. A contrario, plus la performance énergétique du logement est bonne, plus ce sera au locataire de payer pour le CO<sub>2</sub> émis. Le propriétaire se voit donc incité à rénover son bâtiment, et le locataire à réduire sa consommation d'énergie.

Par analogie avec la formule ESCO, une partie des économies d'énergie réalisées par le locataire revient au propriétaire bailleur.

Les Conseils préconisent l'introduction d'un incitant spécifique pour les propriétaires bailleurs afin de les encourager à rénover plutôt qu'à vendre le bien locatif et estiment qu'il ne faut pas se limiter aux seuls incitants financiers. Ils pensent par exemple à la possibilité d'une gestion des biens par des agences immobilières sociales (AIS), ou encore à des centres de conseil et d'accompagnement sur le logement

---

<sup>30</sup> <https://www.cleanenergywire.org/news/germany-splits-co2-price-heating-between-landlords-and-tenants>

(notamment pour les rénovations, les primes etc.) comme Homegrade dans la Région de Bruxelles-Capitale.

### **3.14 Mobiliser les CPAS et les maisons de l'énergie pour des solutions structurelles**

Les CPAS, en étroite collaboration avec les maisons de l'énergie ou d'autres centres d'expertise, peuvent être activés et soutenus afin qu'ils puissent apporter des solutions structurelles à la situation de logement/aux factures d'énergie des ménages touchés par la précarité (énergétique), en particulier dans le segment des locataires privés.

\*\*\*\*