

Policy mix – synthèse des focus groups

	<p style="text-align: center;"><u>Energ-Ethic</u></p> <p style="text-align: center;">ou</p> <p style="text-align: center;">Comment mobiliser les propriétaires-bailleurs pour une rénovation « énerg-éthique » (améliore l'efficience énergétique du logement sans pénaliser les locataires avec une trop forte augmentation des loyers) ?</p> <p style="text-align: center;"> </p>	
--	--	--

Juin 2019

Organisme financeur	Région wallonne – DGO4 Département de l'Énergie et du Bâtiment durable
Projet de recherche d'intérêt général	Subvention recherche énergie 2015
Unité de recherche	Université libre de Bruxelles (ULB) SBS-EM / Centre Emile Bernheim (CEB) Centre d'Etudes Economiques et Sociales de l'Environnement (CEESE)
Auteurs	Anastasia Joukovsky (ajoukovs@ulb.ac.be) Sandrine Meyer (sameyer@ulb.ac.be)
Tâche 8	Elaboration d'un policy mix

Table des matières

Remerciements	2
1. Focus Groups : méthodologie et déroulement	3
1.1. Introduction.....	3
1.1.1. Choix et intérêt du dispositif	3
1.1.2. Constitution des groupes	4
1.1.3. Les discussions.....	5
2. Synthèse des Focus Groups.....	8
2.1. Introduction.....	8
2.2. Les incitants fiscaux et financiers	8
2.2.1. La taxation (des loyers réels).....	9
2.2.2. Les primes, prêts et aides au logement.....	10
2.3. La norme minimale d'efficacité énergétique	11
2.3.1. Complémentarité avec d'autres normes du logement	12
2.3.2. Le certificat PEB.....	12
2.4. Les guichets uniques et les nouveaux business models.....	13
2.4.1. Guichets uniques et rénovations par quartiers.....	13
2.4.2. Nouveaux mécanismes / business models.....	14
2.5. Thématiques transversales.....	15
2.5.1. Agir aux moments clés	15
2.5.2. La grille (indicative) des loyers	15
2.5.3. Le contrôle de la qualité des logements	16
2.5.4. Sensibilisation, communication et accompagnement	16
2.5.5. Les évolutions et adaptations administratives.....	17
2.5.6. Le passeport du bâtiment et la feuille de route rénovation	18
2.5.7. Les mécanismes spécifiques et adaptés aux copropriétés.....	18
2.5.8. La mise en gestion locative (AIS)	18
2.5.9. Le développement de communautés énergétiques	19
2.5.10. Un système d'Eco-points.....	19
3. Conclusion et perspectives.....	20

Remerciements

Nous tenons à remercier l'ensemble des participants d'avoir accepté de consacrer du temps à nos 'tables-rondes', et d'avoir partagé leur savoir et leur expérience au cours des discussions qui s'y sont déroulées.

Cela nous a permis non seulement d'élargir le champ de la réflexion sur les différents types de mesures politiques à envisager pour stimuler la rénovation 'énerg-éthique' du parc locatif wallon, mais aussi d'enrichir l'analyse de leurs effets potentiels ou d'identifier certains points d'attention essentiels à prendre en considération.

Merci également aux Espaces Wallonie Info de Charleroi et de Namur qui ont accueilli ces réunions.

1. Focus Groups : méthodologie et déroulement

1.1. Introduction

Comme prévu dans le programme de travail du projet de recherche 'Energ-Ethic', la fin de cette troisième et dernière année était l'occasion pour nous d'organiser des « Focus Groups » rassemblant différents profils de participants afin d'échanger autour de mesures visant à encourager une rénovation énergétique du parc locatif privé passant par une mobilisation des propriétaires-bailleurs et qui n'ait pas pour conséquence une trop forte augmentation des loyers (rénovation 'énergétique').

L'analyse de ces échanges doit nous permettre, en complémentarité avec les autres méthodes utilisées dans la recherche (analyse bibliographique, analyse du benchmark, entretiens qualitatifs, analyses statistiques) **d'émettre une série de suggestions et recommandations à propos d'un policy mix ciblant cette thématique.**

1.1.1. Choix et intérêt du dispositif

Bien que '**Focus Group**' est un terme recouvrant différentes réalités dans la littérature (utilisé aussi bien dans un cadre marketing que dans la recherche académique), il est celui qui semblait le plus convenir pour ce que nous souhaitons mettre en place, se rapprochant à la fois de la 'table ronde' et de l'entretien collectif. Désignant généralement un **groupe de discussion sur une thématique particulière**, les modalités du '*Focus Group*' peuvent cependant varier en fonction des contextes et des objectifs.

L'objectif justifiant pour nous l'organisation de ces groupes de discussion était de donner l'occasion aux participants de s'exprimer sur un sujet, en l'occurrence des types de mesures incitatives, afin de **gagner en compréhension** sur leur appréciation de ces dernières, c'est à dire d'accéder à leur raisonnement, leurs attentes, leurs craintes, et donc in fine à ce qu'ils identifient comme des atouts ou des effets indésirables potentiels de certaines mesures. Il s'agissait donc d'évaluer de leur point de vue différents scénarios possibles.

Dans le même temps, comme le mentionnent M. Bloor, J. Frankland, M. Thomas et K. Robson dans leur ouvrage relatif à l'utilisation des *Focus Groups* dans la recherche sociale¹, les *Focus Groups* sont l'occasion de communiquer les premiers résultats de la recherche à des pairs (non pas des chercheurs, en l'occurrence, mais un réseau de professionnels avec lesquels on est amené à collaborer), et de recueillir leur point de vue.

Les auteurs insistent cependant sur la nécessité de ne pas envisager le *Focus Group* comme un moyen de « validation » des résultats générés avec d'autres méthodes, mais bien dans une **optique de complémentarité** : il s'agit d'enrichir le plus possible le point de vue et le panel d'observations et d'analyses. En outre, c'est un dispositif qui possède un intérêt propre dans la mesure où il permet une **forme de participation dans la recherche**, où chacun collabore activement à la construction des résultats et conclusions². G. Kamberelis et G. Dimitriadis, dans un article sur la recherche qualitative³, abondent également en ce sens en affirmant que les *Focus Groups* « [...] offrent un aperçu unique des

¹ Bloor M., Frankland J., Thomas M., Robson K., 2002. *Focus groups in social research*.

² Bloor et al., 2002

³ Kamberelis G. & Dimitriadis G., 2005. Focus Groups : strategic articulations of pedagogy, politics, and inquiry. in Denzin N. & Lincoln Y. S. (2005) : *The sage handbook of qualitative research (3rd edition)*, pp. 887-888.

possibilités d'enquête sociale en tant que pratique délibérative, dialogique et démocratique... », ce qui en fait « [...] des formations uniques et importantes de questionnement collectif où la théorie, la recherche, la pédagogie et la politique convergent ». Selon eux, ils constituent en outre une aide précieuse pour éviter dans le chef des chercheurs des « consolidations prématurées de leurs interprétations et explications »⁴. Les Focus groups permettraient ainsi une forme de « décentralisation du rôle du chercheur » qui, il est vrai, prend en situation davantage une place de modérateur que d'expert, facilitant une forme de « démocratisation » du processus de recherche » qui se traduit par « des interactions plus dialogiques et une construction commune de textes plus polyphoniques »⁵.

Dans le même ordre d'idées, pour M. Bloor et al. (2002), l'intérêt des Focus Groups réside encore, en dehors leur utilisation en fin de recherche pour **approfondir ou nuancer certaines analyses**, dans le fait d'offrir un **espace de confrontation des points de vue et d'observation de la construction du sens commun** – là où les entretiens approfondis en face à face donnent plutôt accès à l'expérience individuelle. Cette idée est confirmée par G. Kamberelis et G. Dimitriadis, qui affirment qu' « [...] étant donné leur potentiel synergique, ils produisent souvent des données qui sont rarement produites à travers l'entretien individuel et l'observation [...] »⁶.

1.1.2. Constitution des groupes

- Le premier Focus group regroupait des représentants des **diverses administrations** communales (des centres urbains concernés) ou régionales compétentes pour les thématiques du logement et/ou de l'énergie ;
- Le second Focus Group rassemblait des **représentants et/ou intermédiaires de bailleurs privés** (représentants d'Agences Immobilières Sociales, agents immobilier, syndic d'immeuble) ;
- Le troisième Focus Group réunissait des **représentants d'associations de défense des locataires**.

Le fait d'avoir prévu trois groupes de discussion portant sur la même thématique mais ciblant des publics différents répondait au souhait de vérifier si des contrastes émergeaient selon que l'on se plaçait plutôt du point de vue de l'administration, de celui des (représentants/intermédiaires de) bailleurs ou de celui de (représentants/intermédiaires de) locataires. Les participants des deux derniers groupes partageaient ainsi leur expérience en tant que professionnels ayant un accès privilégié au point de vue des principaux intéressés (bailleurs et locataires).

Notons que, bien que des propriétaires-bailleurs aient été invités à participer aux Focus groups les concernant, cela ne s'est pas concrétisé (beaucoup n'ont pas répondu, d'autres n'avaient pas la possibilité d'être présents à la date fixée, mais l'un d'entre eux a par contre accepté d'effectuer un retour par mail sur base du compte-rendu synthétique de la discussion). La question d'inviter des locataires à participer au troisième groupe s'est posée, mais d'une part ceux-ci étaient moins directement concernés par les mesures discutées, et d'autre part il apparaissait beaucoup plus complexe, avec le temps et les moyens dont nous disposions, d'arriver à les atteindre – il aurait fallu passer par des intermédiaires, contrairement aux propriétaires-bailleurs avec qui nous avons des contacts préalables –, c'est pourquoi nous avons d'emblée décidé d'inviter des représentants et/ou intermédiaires au vu de leur savoir et leur expérience concernant ce public particulier.

⁴ id. : 902

⁵ id. : 904

⁶ G. Kamberelis et G. Dimitriadis in N. Denzin, Y. S. Lincoln, 2005 : 903.

En outre, la littérature recommandait de **construire des groupes relativement homogènes, à des fins de comparaison mais aussi pour faciliter au mieux l'expression de chacun** et ne pas être en présence de niveaux d'expertise trop différents sur le sujet⁷.

Concernant la taille des *Focus Groups*, la littérature préconisait de **construire des groupes de 5 à 10 personnes**. En effet, au-delà le nombre de participants devient trop important pour que chacun ait le temps de s'exprimer à propos de chaque thématique particulière, voire de rebondir sur les commentaires des autres. Si dans notre cas le seuil minimum recommandé n'a pas toujours été atteint pour les trois groupes (7, 3 et 4 participants respectivement), nous nous en rapprochions cependant fortement. Comme nous l'a confirmé l'expérience, certains auteurs évoquent en outre l'avantage des petits groupes lorsque le sujet traité est relativement complexe ou si les participants comptent des experts ou des personnes ayant une autorité particulière, afin de ne pas créer de frustration en ne leur accordant pas suffisamment de temps pour exprimer leur point de vue.⁸

1.1.3. Les discussions

Préparation : principes de base et ligne de questions

Afin de préparer au mieux l'animation de la discussion, nous avons tout d'abord cherché dans la littérature quelques grands principes pour le bon déroulement de la discussion, notamment dans l'ouvrage de R. Krueger et M.A. Casey sur l'utilisation des Focus Groups en recherche appliquée⁹. Classiquement, celle-ci est découpée en plusieurs phases (**séquençage**) correspondant à différentes catégories de questions :

- L'introduction comprend l'accueil des participants, leur présentation, un rappel des thématiques et des objectifs de la recherche (et du *Focus Group*), le passage en revue des quelques règles de base à respecter pour garantir le bon déroulement de la discussion et la première question.
- Les questions d'ouverture doivent idéalement être des questions relativement « faciles » visant à faire parler les participants afin de les mettre à l'aise et que chacun s'exprime le plus tôt possible. Les toutes premières questions sont ainsi préférablement des questions « factuelles » et non des questions d'opinion (ex : sur la fonction), et permettent de faire le lien entre le sujet de la discussion et les participants.
- Après avoir passé en revue l'ensemble des questions-clé de la discussion, des questions de clôture sont amenées, répondant à plusieurs objectifs : clôturer la discussion, réfléchir à ce qui a été exprimé précédemment, clarifier une position. Ainsi, l'on peut par exemple, après avoir réalisé un bref résumé de la discussion, demander aux participants s'ils ont quelque-chose à ajouter, ou si l'on a rien oublié d'important, etc.

Concernant le rôle du modérateur, celui-ci ne se contente pas de poser les questions, mais veille également : à ce que la conversation se maintienne sur la bonne voie ; à ce que chacun s'exprime, écouter (activement) ce que les participants ont à dire, sans chercher à contrôler le groupe ou se positionner au centre de la discussion ; encourager tout type de réponse (pas de jugement)...

⁷ Krueger R. & Casey M.A., 2000. *Focus Groups : a practical guide for applied research (3rd edition)*.

⁸ Bloor et al., 2002

⁹ Krueger et Casey, 2000

Mise en œuvre : thématiques abordées et déroulement des échanges

Les *Focus Groups* démarraient chaque fois avec un **rappel concernant les objectifs du projet de recherche**, ses différentes phases (analyse du benchmark, analyse qualitative, analyse quantitative), ainsi qu'un point sur l'utilisation des *Focus Groups* en particulier (contextualisation, complémentarité avec les autres méthodes, composition des groupes par profils, objectifs, etc.). Quelques **principes de base** pour le bon déroulement de la discussion étaient également communiqués, ainsi qu'une clarification concernant le principe d'anonymat. Concernant ce dernier, nous rappelions aux participants que les échanges seraient anonymisés et qu'ils seraient synthétisés dans une analyse d'ensemble des *Focus Group* (pas d'identification possible).

Dans un premier temps, un **tour de table** invitait les participants à se présenter en quelques mots (fonction exercée/service) en faisant lien avec la thématique abordée. Après quoi ils étaient invités à **exprimer librement leur ressenti par rapport aux mesures incitatives en général** (pouvant aller au-delà des mesures citées ci-dessous), à formuler des points d'attention importants/prioritaires sur base de leurs expériences propres. Il n'était pas nécessaire à ce stade d'entrer dans des considérations techniques approfondies. Nous cherchions notamment à savoir s'ils avaient entendu parler de certaines mesures intéressantes en particulier ou si, au contraire, ils étaient défavorables à certaines d'entre elles.

Suite à cela, nous passons en revue les grands types de mesures retenus suite à l'étude approfondie du benchmark, à savoir :

- **La norme minimale d'efficacité énergétique¹⁰ ;**
- **Les guichets uniques ('one-stop-shop')¹¹ ;**
- **Les nouveaux business models¹² ;**
- **Les incitants fiscaux et financiers¹³.**

Un résumé pour chacune d'entre elles était chaque fois formulé au préalable, reprenant quelques éléments et constats de l'état des lieux posé en première année de projet ou de l'analyse qualitative sur les bailleurs wallons, mais aussi quelques chiffres issus des analyses statistiques¹⁴. Les participants étaient chaque fois invités à réagir à partir de leurs connaissances/expériences propres, mais aussi éventuellement d'un point de vue local.

Voici les grandes lignes de questions qui ont traversé la discussion, formulées telles quelles ou introduites spontanément dans la discussion. Notons que, de manière générale, les participants s'exprimaient sans difficulté eu égard à la complexité du sujet. Cela est sans doute dû au fait qu'au vu de leur métier, ils ont une vision à la fois globale et spécifique, et ont donc la capacité de faire des liens entre niveau macro et micro, entre un contexte sociétal et des expériences singulières :

¹⁰ Pour plus de détails concernant cette mesure, voir la Policy Brief n°7 *Normes minimales d'efficacité énergétique et logements – études de cas* publiée à ce sujet sur le site du projet.

¹¹ Pour plus de détails concernant cette mesure, voir la Policy Brief n°8 *Accompagnement et offres intégrées en rénovation énergétique – exemples français de "one-stop-shops"* publiée à ce sujet sur le site du projet.

¹² Voir notamment les documents relatifs à la coopérative Brique de Terre sur le site du projet ou le pont 7.4.2 du [rapport scientifique de la première année](#) page 101.

¹³ Voir le chapitre 6 *Evaluation des mesures existantes en Région wallonne pour promouvoir la rénovation énergétique* du [rapport scientifique de la première année](#) page 49.

¹⁴ Voir la synthèse sur le traitement des données ACP de la BCE et sur l'analyse quantitative des micro-données du Censur 2011 sur la page du projet :

<http://dev.ulb.ac.be/ceese/CEESE/fr/projet.php?menu=1&categorie=11&projet=145>

- Quelle est l'opinion des participants vis-à-vis de chaque mesure ?
- Quelles sont les mesures à mettre en place en priorité selon eux ?
- Ont-ils une expérience/une connaissance de certaines mesures en particulier ?
- A quoi faut-il selon eux faire attention en termes d'implications/conséquences dans le cadre de la mise en œuvre de ces différentes mesures ? Y a-t-il des effets pervers à envisager ?
- Quelles sont selon eux les avantages/les limites de telles mesures ?
- Ces mesures sont-elles selon eux complémentaires, ou inversement ?
- Y a-t-il des choses à prendre en considération plus particulièrement au niveau régional/local, existe-il des particularités selon les différents centres urbains concernés par l'étude (Charleroi, Liège, Mons, Namur) ?
- Quel niveau serait compétent, et avec quel impact sur les autres compétences ?
- ...

2. Synthèse des Focus Groups

2.1. Introduction

Nous restituerons ici l'analyse réalisée au travers des trois *Focus Groups* (*Focus Group* « administrations », *Focus Group* « bailleurs » et *Focus Group* « locataires ») portant sur un ensemble de mesures incitatives à l'attention des bailleurs et visant à apporter des éléments de réflexion et d'analyse qui, en complément des autres analyses produites (qualitative et quantitative), devront permettre de suggérer un policy mix sur base d'une question centrale : comment encourager une rénovation énergétique du parc locatif privé en passant par une mobilisation des propriétaires-bailleurs sans que celle-ci se traduise par une trop forte augmentation des loyers ?

Les quatre grands types de mesures amenées dans la discussion par l'équipe de recherche étaient : les incitants fiscaux/financiers, la norme minimale d'efficacité énergétique, les guichets uniques et les nouveaux business models. En outre, d'autres mesures et/ou outils (complémentaires) ont été amenés au fil de la discussion par les chercheuses et les participants, ce dont nous rendrons également compte.

Globalement, l'ensemble des groupes met en avant la nécessité de jouer simultanément sur différents leviers/mécanismes (niveaux d'intervention) dans un souci de complémentarité, d'efficacité mais aussi d'évitement de certains effets pervers. Le groupe « administrations » évoque pour sa part l'idée de commencer par l'incitation pour aller ensuite vers la prescription en réduisant progressivement les incitants (et en informant le public visé de cette dégressivité).

Les dimensions d'inclusivité et de solidarité des mécanismes de la transition sont également importantes pour les participants. Cela nécessite de tenir compte des conséquences (à court et à long terme) de chaque mesure pour les différents publics concernés dans un contexte spécifique. Ainsi, le contexte actuel de crise du logement et donc de rapport de force défavorable aux locataires est un élément crucial, surtout en ce qui concerne le segment de marché des logements à coût modéré. Le groupe « locataires » insiste dans ce cadre sur la nécessité de mettre en place des mécanismes « correctifs » permettant de rattraper le coup derrière un mécanisme sanctionnant (pour les bailleurs) afin d'éviter une réduction de l'offre de logements (ex : mise en gestion locative, relogement, etc.). Il invite plus généralement à favoriser davantage les mécanismes d'aide aux locataires, aujourd'hui moins soutenus que les propriétaires. « Inclusivité » signifie aussi tenir compte des réalités « locales » (différentes qu'on soit en contexte urbain ou à la campagne). Ou encore intégrer les évolutions sociologiques des modes de vie et d'habiter (compositions des ménages, façon de se chauffer, rôle des nouvelles technologies, etc.), et donc les évolutions de l'offre et de la demande en fonction des types de biens, dans les politiques publiques.

2.2. Les incitants fiscaux et financiers

L'ensemble des groupes a considéré les incitants fiscaux et financiers comme centraux, en soulignant la nécessaire complémentarité avec d'autres mécanismes (soit d'information et/ou de sensibilisation, soit avec des mécanismes coercitifs relatifs à la norme minimale ou l'encadrement des loyers). Il est généralement admis que ceux-ci sont actuellement insuffisamment incitatifs, ce qui participe fortement dans le chef des bailleurs au maintien d'une perception de l'investissement dans la rénovation comme peu avantageux, voire désavantageux – au vu notamment des risques de vide locatif ou de révision cadastrale. Le groupe « bailleurs », met en outre en évidence l'avantage de ce type de mécanisme qui sollicite davantage la « civilité » des propriétaires. Cependant, il ne faut pas négliger qu'un certain nombre de propriétaires-bailleurs ne disposent pas toujours des finances

suffisantes pour investir dans des rénovations. Par ailleurs, comme c'est le cas pour les propriétaires-occupants, ils pourraient être pénalisés par un système où ils devraient systématiquement « avancer » les fonds pour ensuite bénéficier d'aides dans un second temps. Nous verrons également plus loin en quoi il peut être important de cibler ces mécanismes en fonction de « moments-clés » dans la vie des bâtiments et des propriétaires.

Tous soulignent en outre la désuétude du système de taxation immobilière actuel et la nécessité pratique, éthique, voire légale – étant condamné par la Cour Européenne de Justice pour cause de distorsion de concurrence, notamment en terme de taxation des résidences secondaires¹⁵ – de revoir celui-ci dans son ensemble, et de réfléchir à la réallocation des recettes en fonction des objectifs poursuivis.

Concernant la valeur cadastrale, ils partagent le constat qu'elle n'est plus en adéquation avec la réalité – il n'y a effectivement pas eu de péréquation cadastrale depuis les années 1970 -, et qu'au minimum une révision s'impose. On déplore notamment l'écart de traitement financier trop important entre les maisons et les appartements, ou encore le fait que la qualité effective du bien n'est pas prise en compte. Le groupe « administrations » attire cependant l'attention sur le fait qu'une révision des cadastres aurait un impact sur le financement des communes, or la taxation immobilière est l'une de leurs principales sources de revenus ... La prudence s'impose donc.

2.2.1. La taxation (des loyers réels)

On l'a évoqué, les participants s'accordent sur le fait que le système actuel de taxation n'encourage pas suffisamment les bailleurs à rénover et/ou à proposer des loyers modérés. Certains mécanismes fiscaux sont par ailleurs critiqués du point de vue de leur incohérence. Ainsi, l'abattement fiscal forfaitaire de 40%, supposé couvrir les frais de rénovation et d'entretien du bien, entraîne une réduction systématique de la base taxable sans qu'aucune preuve de réalisation de travaux ne soit demandée... La réduction du précompte immobilier censé profiter au locataire sous certaines conditions est quant à elle particulièrement contraignante à mettre en œuvre puisque le bailleur doit payer la totalité du précompte et rétrocéder lui-même l'équivalent de la réduction octroyée au locataire... Il y a dès lors assez peu de chances que cela soit effectivement appliqué, d'autant plus que les bailleurs sont rarement au fait de ce mécanisme (et il en va de même pour les locataires).

La mise en place d'un système de taxation des loyers réels est une idée qui fait son chemin dans les différents Focus Groups car elle permettrait de régler nombre de problèmes actuels évoqués. Il faut toutefois faire la distinction entre l'idée générale qui est relativement bien accueillie et les aspects liés à son opérationnalisation qui serait particulièrement complexe, entraînant une série impressionnante de points d'attention et de divergences potentielles entre les groupes. En effet, elle nécessiterait à tout le moins une forte complémentarité avec d'autres leviers, et chamboulerait globalement un mécanisme viscéralement implanté tant dans le comportement d'épargne¹⁶ des particuliers que dans l'assiette fiscale des communes.

Pour que le mécanisme actuel de taxation pousse effectivement à la rénovation, le groupe « administrations » insiste de son côté sur la nécessité de rendre la *grille des loyers* contraignante conditionnant dans une certaine mesure le montant du loyer à l'efficacité énergétique du bien. Selon

¹⁵ <http://curia.europa.eu/juris/liste.jsf?num=C-110/17&language=FR> (visité le 25/06/19).

¹⁶ Le terme « épargne » n'est pas choisi de manière anodine car il sous-entend une certaine accessibilité, une relative « passivité » de la part de l'investisseur et un niveau de risque minimal. Or, le rôle de bailleur, comme nous avons pu le comprendre au travers des témoignages recueillis lors de l'enquête qualitative, n'est ni simple à exercer ni sans risques, contrairement à ce que beaucoup de gens imaginent.

notre analyse pourtant¹⁷, les grilles indicatives basées sur le prix moyen du marché des biens semblent peu adéquates et incitatives pour ce faire, spécifiquement lorsque les biens rénovés ne représentent qu'une part largement minoritaire du parc de logements.

Le groupe « bailleurs », rappelant les levées de bouclier régulières des associations de défense des intérêts des propriétaires vis-à-vis d'un tel mécanisme, apporte néanmoins de la nuance et y voit un réel incitant dans la mesure où il permet bien une forme de déduction, et donc d'amortissement des coûts en cas de travaux. Mais cela à condition de pouvoir *échelonner les travaux* (amortissement sur plusieurs années), de permettre aux bailleurs *d'augmenter un minimum le loyer*¹⁸, ou encore d'avoir accès à des audits « sérieux » permettant une *dégressivité* de la taxation en fonction des améliorations réalisées. On imagine alors que les résultats de tels audits pourraient être pris en compte au travers d'outils comme le certificat PEB (à condition de revoir ses fondements) ou encore sur le « passeport bâtiment » proposé dans le cadre de la Stratégie Wallonne de Rénovation (dont on discutera plus loin). Le groupe souligne par ailleurs que cela amènerait sans doute un certain nombre de bailleurs à passer en société (ce qui n'est a priori ni une bonne ni une mauvaise chose).

Pour le groupe « locataires », un tel mécanisme permettrait effectivement de taxer « mieux » sans pour autant taxer plus en mobilisant la grille des loyers et un système incitatif. Il suggère cependant la mise en place d'une *taxation progressive* en fonction du nombre de biens afin que le coût ne soit pas reporté sur les locataires. Concernant les propriétaires ayant un portefeuille important de biens, l'idée est émise qu'ils n'augmenteraient pas forcément leur loyer afin de rester compétitifs. L'analyse des micro-données du Censur 2011¹⁹ montre que ceux-ci sont relativement peu nombreux (les particuliers possédant au moins 6 logements, totalement ou partiellement, ne représentent que 1,5% des propriétaires particuliers en Belgique, mais plus de 500.000 logements²⁰ sont concernés dont pratiquement 150.000 en Wallonie).

2.2.2. Les primes, prêts et aides au logement

Ces mécanismes suscitent généralement l'intérêt en tant que tels, mais sont considérés comme largement insuffisants, trop discriminants par rapport à certaines situations ou trop complexes à mobiliser par les propriétaires. On remarque aussi que les délais d'attente sont souvent trop longs et totalement inadaptés au contexte locatif.

L'accent est généralement mis sur l'importance de réfléchir à la cohérence globale des améliorations réalisées – les aides ciblant souvent l'un ou l'autre aspect spécifique -, ce à quoi pourrait répondre les outils *feuille de route* et *passeport bâtiment*²¹ évoqués par le groupe « administrations » et inscrits

¹⁷ Voir Policy Brief n°5 [Mietspiegel allemand, grilles de loyers indicatives et enjeux de rénovation énergétique](#).

¹⁸ Notons que ces deux « conditions » caractérisent notamment la politique de norme minimale d'efficacité énergétique en vigueur en Angleterre et au Pays de Galles, et expliquent en partie le relatif status quo en terme d'offre de logement sur le marché résidentiel locatif privé suite à sa mise en place (cf. Policy Brief sur la norme minimale d'efficacité énergétique, p.8).

¹⁹ Voir notamment le rapport *Census 2011 Logement - Synthèse des principaux résultats pour les 4 grands centres urbains wallons* disponible sur le site du projet.

²⁰ Plus de 500.000 logements en Belgique ont minimum un propriétaire particulier qui possède au moins 6 logements totalement ou partiellement. 78% de ces logements n'ont qu'un seul propriétaire (idem en Wallonie).

²¹ <https://energie.wallonie.be/servlet/Repository/presentation-officielle-de-la-strategie-de-renovation.pdf?ID=47321> (visité le 25/06/19)

dans la Stratégie Wallonne de Rénovation. L'idée serait de lier l'octroi des primes à la feuille de route (et donc à l'audit) plutôt qu'aux critères de revenus actuels...

Mises en avant par le même groupe, les *copropriétés* sont particulièrement défavorisées en matière d'aides étant donné qu'elles n'ont pas accès aux primes pour la rénovation de parties communes. En matière d'aide aux logements, le plafond admis est généralement très bas, les financeurs étant relativement frileux en raison de la « dispersion » de la responsabilité (garantie) dans ce cas-ci. Or, l'analyse des micro-données du Censur 2011 et celle des données de la BCE22 nous a permis de mettre en évidence que les copropriétés représentent environ 14.102 bâtiments en Wallonie (BCE, jan-2019) et nettement plus de logements²³.

Le groupe « locataires » insiste pour sa part sur la nécessité de concentrer les efforts là où il y a un *potentiel de rénovation élevé*, et marque son intérêt pour les mécanismes d'aide liés à la *mise en gestion locative* à loyer adapté (AIS, Association de Promotion du Logement...).

Les certificats blancs

Evoqués par le groupe « administrations », les certificats blancs pourraient représenter, à l'instar des certificats verts, une source de financement alternative quand il devient difficile de mobiliser d'autres fonds publics... Mais de larges critiques leurs sont cependant adressées : risque de bulle spéculative, mécanisme de marché privilégiant l'intérêt financier sur le court terme (pas de vision sur le long terme, pas de rénovations profondes), risque de répercussion sur le coût de l'énergie au détriment du locataire...

2.3. La norme minimale d'efficacité énergétique

Concernant la norme minimale d'efficacité énergétique²⁴, si la nécessité d'y avoir recours n'est pas remise en question, l'ensemble des groupes souligne le besoin de faire appel à une grande prudence vis-à-vis des conséquences sur le plus ou moins long terme, à savoir : le risque, dans un contexte de crise du logement, que les loyers augmentent fortement et/ou que des bailleurs jettent l'éponge et fuient le marché immobilier. Ils pointent également la complexité de sa mise en œuvre (ex : comment contrôler son application ?) et la nécessaire complémentarité avec d'autres outils (ex : une grille des loyers contraignante).

Le groupe « bailleurs » insiste pour sa part sur l'impopularité générale de telle mesure auprès des bailleurs, mais aussi sur la « dangerosité » et la « subjectivité » de la norme (jusqu'où la pousser, qui l'applique et comment ?), marquant de loin sa préférence pour des mécanismes non coercitifs et pour des démarches d'information et de sensibilisation.

²² Voir le rapport *Censur 2011 Logement - Synthèse des principaux résultats pour les 4 grands centres urbains wallons* disponible sur le site du projet.

²³ Voir le document *Open Data de la BCE et copropriétés - Synthèse des principaux résultats* disponible à l'adresse suivante (http://dev.ulb.ac.be/ceese/CEESE/documents/Energ-Ethic_Synthese_analyse_Open_Data_BCE_ACP.pdf) ou sur le site du projet.

²⁴ Pour plus de détails concernant cette mesure en particulier, voir Policy Brief n°7 sur la norme minimale d'efficacité énergétique

2.3.1. Complémentarité avec d'autres normes du logement

Cet aspect a d'abord été évoqué par le groupe « administrations », indiquant que si on peut effectivement s'appuyer sur une *continuité* de certaines normes d'efficacité énergétique avec des normes de salubrité, d'autres peuvent aussi entrer en *contradiction*...

Le groupe « locataires » attire à ce titre l'attention sur les risques de « *frictions* » dans le chef des franges les plus délabrées du parc au vu de la complexité déjà relativement importante des normes de salubrité. Il évoque également la complexité de faire appel aux *processus de sanction* comme menace ultime : il toujours est délicat de saisir le juge de paix étant donné l'éventualité d'une fermeture définitive du logement, d'autant plus que c'est le locataire qui doit entamer la procédure (est-il juste de lui laisser cette responsabilité ?).

Le groupe « bailleur » marque pour sa part un intérêt pour un système de *certificat de salubrité à points* (intégrant des aspects d'efficacité énergétique) tel que celui existant en Flandre, appréciant sa dimension graduelle²⁵.

2.3.2. Le certificat PEB

Le certificat PEB, sans que son principe ne soit remis en cause, fait l'objet de nombreuses critiques du point de vue de sa fonctionnalité en tant qu'outil de mesure de la qualité énergétique du bâtiment, et donc également en tant que référence pour l'imposition d'une éventuelle norme minimale d'efficacité énergétique (ou pour le calcul de la base taxable).

D'une part, on déplore que le certificat ne soit dans les faits pas produit systématiquement. Et même lorsque c'est le cas, qu'il ne doive pas obligatoirement être à jour – et qu'à nouveau, rien n'y incite. Sur ce dernier point, le groupe « bailleurs » suggère la mise en place d'une obligation de mise à jour simultanément à un système de réduction de prix progressif (une mise à jour ne nécessiterait pas de refaire complètement le travail lié à la certification et pourrait dès lors être nettement moins chère).

D'autre part, l'ensemble des groupes déplore la contestabilité des critères pris en compte et des méthodes de réalisation qui rend le certificat relativement subjectif et aléatoire : éléments de preuves trop exigeants, manque d'objectivité du certificateur, aucune vérification du respect des règles de l'art... Le groupe « bailleur » soulignait à ce titre l'absurdité d'une situation où un bailleur paye un service supposé valoriser son bien mais qui par manque de preuves recevables finit par produire l'effet inverse...

Ce même groupe confirme en outre le manque de connaissance des propriétaires en la matière, ne fut-ce que par rapport à l'obligation légale d'obtenir le certificat pour louer un bien. En effet, leur intérêt pour l'outil est faible étant donné qu'il ne leur procure quasiment aucun avantage – en plus de coûter relativement cher – en dehors du contexte de vente, son mérite étant tout de même, comme le rappelle le groupe « administrations », de faire le lien entre qualité énergétique et qualité globale du bien, et donc de pouvoir influencer son prix.

Même du point de vue des locataires, le certificat PEB n'est pas forcément un « allié ». L'ensemble des groupes insiste, en effet, sur le fait que les locataires précarisés sont avant tout à la recherche d'un loyer abordable, les charges étant bien souvent secondaires (le loyer est fixe, les charges varient, et en matière d'énergie plus particulièrement le ménage peut soit faire appel à des aides via le CPAS

²⁵ Dans ce cadre, la norme minimale d'efficacité énergétique ne porte en effet pas sur l'ensemble du logement mais bien sur certains de ses composants (cf. Policy Brief n°7 sur la norme minimale d'efficacité énergétique, p.10).

notamment, soit sous-consommer quitte à ne pas respecter ses besoins de base ou son obligation de bon usage/entretien du logement). En outre, le certificat ne donne aucune indication relative à son influence sur la facture énergétique. Dès lors, si un effort de communication sur les avantages (économiques, écologiques...) d'un bon PEB auprès des bailleurs et des locataires est généralement encouragé, il faut néanmoins avoir à l'esprit que certaines dimensions compliquent l'équation (ex : précarité énergétique, impact du comportement des occupants, etc.).

2.4. Les guichets uniques et les nouveaux business models

Notons que ces mécanismes ont été considérés simultanément lors des tables rondes au vu de leur grande complémentarité. S'ils présentent de nombreux intérêts pour l'ensemble des groupes, au vu notamment de leur potentiel de financement (en contexte de déficit de financement public), d'économies d'échelles et de simplification des démarches, ils font aussi l'objet de certaines critiques.

En particulier, le groupe « locataire » fait preuve d'une certaine méfiance vis-à-vis de l'idée de subventionner des initiatives privées comme solution au manque de logement social, eu égard aux questions éthiques que cela peut poser. Ce groupe pose en effet comme prioritaire le rôle de l'Etat, qui devrait réinvestir dans le logement social et le revaloriser, mais aussi être davantage interventionniste par rapport au marché privé.

Un autre aspect évoqué dans différents groupes est le risque, malgré une volonté de simplification au départ, de créer de véritables « usines à gaz » qui reviendraient in fine à ajouter une couche de complexité supplémentaire. Il s'agirait peut-être dès lors de se concentrer prioritairement davantage sur une simplification des démarches existantes et la mise en place de projets pilotes.

Enfin, l'exemplarité du domaine public est également souvent pointée comme un effet levier (cf. exemples étrangers).

2.4.1. Guichets uniques et rénovations par quartiers

Pour l'ensemble des groupes, le guichet unique est une réponse intéressante au besoin d'*information intégrée* et de *simplification des démarches* relatives au processus de rénovation, notamment au vu de l'évolution constante des normes et des instruments. L'intérêt se trouve aussi dans l'intervention d'un acteur qui puisse servir d'*intermédiaire entre le propriétaire et le locataire* pour casser une logique de face-à-face.

Le groupe « administrations » concède sur ce point que l'administration n'est pas suffisamment outillée en l'état pour répondre à la demande et aux besoins en la matière (pas suffisamment de compétences dans les diverses matières impliquées et au vu la complexité technique des dossiers), et approuve l'idée de confier ce mandat à des *opérateurs plus proches du terrain*, soulignant l'importance de la *multidisciplinarité* : un tel guichet doit rassembler des compétences juridiques, financières, techniques, de médiation sociale... Comme le fait remarquer le groupe « locataires », il s'agit bien évidemment de travailler dans la confiance et d'éviter que le travail ne soit fait deux fois – une fois par le guichet unique, et une deuxième fois par l'administration... Notons que des embryons de plateformes émergent déjà en Wallonie, avec par exemple le projet des plateformes locales²⁶ initiées par les communes (7 projets en cours), ou encore le projet d'interface développé par la ville de Liège

²⁶ <https://energie.wallonie.be/servlet/Repository/181009-appel-a-projets-platefome-renovation.pdf?ID=52169> (visité le 25/06/19).

dans le cadre du projet européen ACE-Retrofitting pour mettre en contact des copropriétés et des entreprises de construction visant à faciliter la rénovation²⁷.

Quelques réserves sont cependant émises, notamment par le groupe « locataires », qui pointe le *risque de n'avoir qu'un unique interlocuteur* centralisé, et donc un unique point de contact, impliquant que si on ne sait pas l'emprunter, tout accès au mécanisme est rendu impossible... La possibilité pour les acteurs de passer par des points d'entrées avec lesquels ils sont « à l'aise », où ils se trouvent déjà et/ou qu'ils connaissent est en effet un facteur très important. La diversité des portes d'entrées devrait donc être préservée, ce qui n'exclut pas l'intérêt d'un « back office » compétent qui puisse reprendre la main si nécessaire et soutenir les acteurs de première ligne.

D'autre part, celui-ci rappelle qu'il faut impérativement anticiper les solutions de *relogement des locataires* en cas de travaux... Une dernière remarque pointe le fait que le succès d'une telle mesure dépend d'un *contexte particulièrement favorable*. Dans ce cadre, un scénario spécifique est proposé : la situation où l'on « chasserait » les PEB faibles et où l'Etat pourrait prendre les travaux à sa charge si les propriétaires ne les réalisent pas eux-mêmes. Dans ce cas, les biens seraient mis en gestion locative par l'Etat pour couvrir ses dépenses, et le propriétaire aurait la possibilité de « racheter » cet investissement ultérieurement.

Concernant les rénovations par quartier, l'intérêt en termes d'*économies d'échelle* mais aussi d'*attractivité pour les entreprises de construction* (clusters) est partagé. Le groupe « administrations » suggère des « opérations marketing » organisées par les communes ou les villes et ciblant certaines zones. La nécessité d'*intégrer le niveau communal* dans le montage est par ailleurs soulignée à plusieurs reprises dans les *Focus Groups*.

2.4.2. Nouveaux mécanismes / business models

Le groupe « administrations » rappelle qu'un nouveau modèle existe déjà, à savoir le « *contrat de performance énergétique* », bien qu'il soit encore très peu diffusé étant donné la difficulté de trouver des financeurs compte tenu des risques toujours trop élevés et du manque de garanties disponibles... Il évoque à ce titre qu'il existe une véritable fenêtre d'opportunité auprès des *banques* qui seraient très « preneuses » de ce type de projets d'investissement « utile », mais à conditions que ces derniers « tiennent la route », qu'ils soient crédibles, et qu'elles puissent se voir offrir une assurance, une *garantie* de résultat...

Des mécanismes tels que la *charge d'urbanisme* sont généralement encouragés comme mécanisme de production de logement social neuf, dans la mesure où ils sont associés à une *mise en gestion locative*. Mais il faut alors s'assurer d'une adéquation des loyers (plus élevés) avec les économies réelles d'énergie sur le long terme.

Un mécanisme mobilisant des modes de financement alternatifs permettrait ainsi de pallier au déficit de finances publiques dans le domaine de la rénovation énergétique. Cependant, comme on l'a évoqué, le recours au financement privé peut poser des questions éthiques du point de vue de la *justice sociale* et du maintien d'une équité de soutien entre différentes catégories de la population. Le groupe « locataires » aborde certaines d'entre elles : que penser de la dimension « business » de certaines initiatives permettant de s'enrichir sur le dos d'un public précarisé ? Du fait que si le rendement n'est plus suffisamment intéressant pour l'investisseur (ou que celui sur les marchés financiers s'améliore)

²⁷ <https://www.liege.be/fr/vie-communale/services-communaux/logement/actualites/telechargements/projet-europeen-interreg-ace-retrofitting/reunion-dinformation-des-coproprietaire-liegeois-presentation-generale.pdf> (visité le 25/06/19).

il peut décider de se retirer du marché ? Du mécanisme de Tiers-investisseur qui rembourse son investissement à l'aide de la facture énergétique, ne profitant en aucun cas à l'occupant. Dès lors, c'est à tout le moins un réel *encadrement* qui semble s'imposer, et il conviendrait de rendre prioritaire le *refinancement du logement public* afin d'aider les ménages les plus précaires. La privatisation de l'accompagnement en matière de rénovation dans le cadre du logement social (recours à des auditeurs privés et payants ou à des fournisseurs d'énergie avec les certificats blancs) est également considérée comme une démarche dangereuse pour de multiples raisons...

2.5. Thématiques transversales

2.5.1. Agir aux moments clés

L'ensemble des groupes a identifié les *moments de transition* (héritages/donations, achats-ventes) comme des moments leviers dans la décision d'investir dans la rénovation (mise à niveau, augmentation de la valeur du bien, etc.). L'existence de *mécanismes fiscaux* (exonérations, réductions) pourrait ainsi avoir un impact sur la décision de faire des rénovations plus ou moins profondes qui seront valables pendant plusieurs années.

A ce titre, le groupe « bailleur » souligne l'intérêt d'une éventuelle possibilité *réduction des droits de succession* lorsque les successeurs s'engagent à réaliser des travaux énergétiques. En outre, si les incitants fiscaux ont ainsi leur importance lors de ces étapes charnières, c'est peut-être encore davantage l'implication des corps de métiers qui jouent un rôle crucial. Le même groupe rappelait ainsi le rôle clé de ces *professionnels* intervenant de manière personnalisée auprès des propriétaires : notaires, agents immobiliers, syndics... Il pourrait alors être utile que ceux-ci maîtrisent davantage de compétences en matière de rénovation énergétique, ou à tout le moins qu'on leur fournisse des outils de communication adéquats.

2.5.2. La grille (indicative) des loyers

On l'a vu, la grille des loyers intervient comme outil complémentaire ou intermédiaire de certaines mesures²⁸ (ex : norme minimale d'efficacité énergétique en lien avec des réductions fiscales). Reste cependant à savoir s'il faut la rendre ou non contraignante pour que l'effet incitatif se concrétise.

Le groupe « locataires » suggère pour sa part un mécanisme obligeant à baisser le loyer si un niveau de PEB minimal n'est pas rencontré car il bénéficierait directement au locataire. Mais il signale également, à l'instar d'autres groupes, que le fait de la rendre obligatoire *ne ferait pas forcément baisser les loyers*²⁹, ajoutant que cela pourrait même avoir l'effet inverse.

Le groupe « bailleurs » souligne pour sa part les *effets pervers* d'une utilisation contraignante de la grille au vu de son *manque d'objectivité* – certains critères n'étant toujours pas suffisamment pris en compte, même si la deuxième mouture est meilleure. En effet, cela pourrait avoir un effet décourageant (non incitatif) pour de potentiels investisseurs qui souhaitent améliorer le bien d'une part ; en même temps qu'un effet « déresponsabilisant » pour des bailleurs louant des logements

²⁸ Pour plus de détails sur ce type de mécanisme, voir notamment la Policy Brief n°5 [Mietspiegel allemand, grilles de loyers indicatives et enjeux de rénovation énergétique](#).

²⁹ L'enquête sur les loyers en cours de réalisation par le CEHD (<https://cehd.be/observatoire-des-loyers>) semble confirmer le faible impact du niveau de PEB sur les montants des loyers.

de moins bonne qualité mais qui « sont dans le bon » – et qui pourraient même être tentés d'augmenter leur loyer...

2.5.3. Le contrôle de la qualité des logements

Le contrôle de la qualité des logements, qui pourrait être impliqué par certaines mesures (cf. grille des loyers), présente également certains mérites en même temps qu'il présente des risques.

Le groupe « locataires », qui invite notamment à réfléchir à la mise en place d'un *permis de location*³⁰ pour les bailleurs associé à une forme de contrôle de qualité, met aussi en avant le danger potentiel d'éjecter une série de logements à bas coûts dans un contexte de crise du logement social.

Sans forcément être sanctionnant – les sanctions étant elles-mêmes particulièrement compliquées à mettre en œuvre, les procédures administratives et judiciaires étant complètement déconnectées l'une de l'autre -, un mécanisme de contrôle pourrait cependant avoir deux avantages : une *meilleure visibilité de la qualité du parc* (ex : en couplant les informations PEB avec l'enregistrement des baux), et la possibilité d'induire chez le propriétaire une *prise de conscience*, voire un passage à l'action, du simple fait de le confronter à un rapport limite sur le plan de la salubrité (favorisé par l'existence d'un cadre légal, contrairement aux aspects énergétiques).

2.5.4. Sensibilisation, communication et accompagnement

Les efforts en termes de sensibilisation, de communication et d'accompagnement des bailleurs et des locataires ont été à plusieurs reprises désignés comme des leviers potentiels, que ce soit en tant que mesures spécifiques (ex : campagnes d'information, accompagnement) ou en complémentarité avec d'autres incitants (ex : rénovations par quartiers). Comme le rappelle le groupe « bailleurs », si les intérêts sont parfois très divergents entre les différents acteurs du système – bailleurs et locataires notamment, ceux-ci peuvent se rejoindre beaucoup plus facilement qu'on ne le pense... au moyen d'une meilleure communication.

L'effet de démonstration

Une forme de sensibilisation assez largement mise en évidence en matière de rénovation énergétique est **l'exemplarité du parc public**. L'exemple de la ville de Vienne est évoqué par le groupe « locataires » : la rénovation massive de ce secteur a eu un *effet de résonance* important sur l'ensemble du parc résidentiel de la ville. Dans une même idée d'effet de démonstration, le groupe souligne qu'il est important *que les « effets » positifs de la rénovation soient le plus rapidement possible identifiables*, afin d'engendrer une attitude positive des bailleurs comme des locataires.

Communication sur les bénéfices d'un bon niveau de PEB

Une communication accrue sur les (co-)bénéfices pour les *locataires* (en termes d'économies d'énergie réelles, sur le confort accru, sur la qualité de l'air, etc.) et pour les *bailleurs* (ex : fidélisation du locataire, stabilité locative, amélioration de la valeur du bien ou au contraire éviter une décote probable³¹) d'un bon niveau de PEB a également été maintes fois mentionnée comme levier potentiel.

³⁰ Notons que l'introduction d'un permis de location pour les bailleurs en soutien à la norme minimale est une idée soutenue en Angleterre et au pays de Galles par le Committee on Fuel Poverty, nécessairement accompagné par des mécanismes de sanction et de résolution des conflits (cf. Policy Brief sur la norme minimale d'efficacité énergétique, p.8-9).

³¹ Les petits bailleurs particuliers semblent plus réceptifs aux messages d'évitement de pertes ou de dommages qu'aux messages de valorisation du patrimoine.

Celle-ci se heurte cependant à certains obstacles, parmi lesquels : la *difficulté d'évaluer* les économies d'énergie réelles comme théoriques (projections) étant donné l'ensemble de facteurs entrant en compte dans les dépenses (comportements, prix de l'énergie, etc.) ; et la *précarité* de certains locataires pour qui le montant du loyer reste l'élément déterminant (dans la mesure où celui-ci est immuable, contrairement au montant des charges sur lesquelles on peut avoir une influence).

Cette faible sensibilité des locataires au niveau de PEB, on l'a vu, n'incite pas les propriétaires-bailleur à s'y intéresser, sauf dans certaines situations particulières (achat/vente, bâtiment haut-de-gamme). En outre, comme le rappelait le groupe « bailleurs », on ne peut tabler sur une suppression totale des coûts énergétiques : il y aura toujours un *minimum de charges* à assumer pour que le logement reste sain. Or cet argument est difficile à entendre dans le chef de ménages très précarisés qui coupent parfois toutes les sources d'énergie pour éviter les frais, se privant parfois de tout confort, mais accélérant par la même occasion la dégradation du logement (ce qui peut leur être reproché).

L'accompagnement avant, pendant et après une rénovation

Il est généralement admis que la sensibilisation et l'information ne suffisent pas, et qu'il faut davantage (et mieux) accompagner les acteurs concernés tout le long du processus de rénovation énergétique (avant, pendant et après). Si des structures comme les guichets uniques permettent bien de développer des *solutions et/ou un accompagnement personnalisés* pour les bailleurs, le groupe « locataire » insiste sur l'importance d'accompagner aussi les locataires dans une logique à la fois *d'adaptation des comportements d'occupation* et *d'appropriation du (nouveaux) logement*. Pour le groupe « bailleurs », le constat est le même, mais la question se pose de savoir qui doit le prendre en charge : est-ce le rôle du bailleur ? Est-il suffisamment outillé pour cela ? Et si non, qui ?

2.5.5. Les évolutions et adaptations administratives

La nécessité d'opérer des changements à un niveau plus structurel pour une plus grande cohérence et une efficacité des mesures est mise en évidence dans l'ensemble des groupes.

Intégration des politiques du logement et de l'énergie

Un frein important à une action efficace en matière de rénovation énergétique du bâti généralement mis en évidence est la séparation – ou le manque d'intégration – des politiques du logement et de l'énergie, matérialisée par des départements (au niveau régional) ou des cellules (au niveau communal) distinctes et souvent peu connectées. *L'intégration des objectifs des divisions logement et énergie* – voire même leur intégration en une division unique dans une vision plus radicale – est ainsi indispensable pour davantage de cohérence et d'efficacité. Un exemple souvent mis en avant est la contradiction évidente entre la volonté d'élargir l'offre de logements d'une part, et celle d'augmenter sa qualité, notamment en appliquant une norme minimale d'efficacité énergétique, d'autre part. Si l'on continue de penser séparément ces objectifs, il semble impossible d'avancer.

Simplification administrative

Des efforts en termes de *simplification administrative* sont également pointés. En effet, la complexité des démarches en lien avec la rénovation énergétique, on l'a déjà souligné, est un frein à la mobilisation des propriétaires. D'autre part, celles-ci s'inscrivent dans une *temporalité* complètement inadéquate dans le cas de bailleurs – le temps d'attente étant trop long vis-à-vis de la nécessité pour eux d'éviter le vide locatif ou de respecter un accord avec le locataire.

Compétences et communication

Le *manque de compétences* dans le chef des administrations est également déploré, ainsi qu'une *inadaptation des modes de communication* avec les propriétaires. Le groupe « bailleurs » pointait à ce titre le déficit de « progressivité » dans la façon de s'adresser aux bailleurs en cas d'irrégularité, entraînant de facto une forme de culpabilisation n'aidant pas au développement d'une relation de confiance – surtout dans le climat actuel de crise de confiance généralisée dans les institutions – alors même l'expérience avec des interlocuteurs première ligne (niveau communal) à tendance à entacher les rapports futurs qu'ils seraient susceptibles de développer avec d'autres niveaux (ex : niveau régional).

2.5.6. Le passeport du bâtiment et la feuille de route rénovation

L'approche « passeport du bâtiment » développée dans le cadre de la Stratégie Wallonne de Rénovation est évoqué par le groupe « administrations » qui met en évidence ses multiples avantages. D'une part, celui-ci permettra d'avoir une *vision globale de la qualité* du bâtiment, intégrant des données relatives à la salubrité comme à l'efficacité énergétique. Regroupant toutes les données relatives aux différentes rénovations déjà réalisées et/ou à réaliser à moyen et long terme, il permettra en outre de mettre l'accent sur *l'enveloppe globale* avec une vision d'ensemble, répondant à un besoin de cohérence. Dans ce cadre, l'accès à des aides financières serait conditionné par un *audit* obligatoire. On peut alors imaginer que la réalisation d'un audit complet soit un atout mobilisateur pour les propriétaires-bailleurs peu convaincus de l'objectivité et de l'intérêt d'un certificat PEB qui ne fournit que des informations parcellaires.

2.5.7. Les mécanismes spécifiques et adaptés aux copropriétés

Enjeu spécifique et potentiel élevé pour la rénovation énergétique au vu de la concentration de logement dans un même bâtiment – dont les propriétaires varient par leur statut -, les copropriétés font face à des obstacles particuliers nécessitant une *adaptation des mécanismes existants* voire le *développement de mécanismes spécifiques*.

Ce cas de figure a été particulièrement discuté par le groupe « administrations », regrettant l'accès différencié des copropriétés aux *aides financières* venant freiner les rénovations de l'enveloppe, malgré le potentiel de *réduction des dépenses* énergétiques et *d'économies d'échelles*, et le fait que cela représenterait une *mine de travail* pour les entreprises de construction. L'obstacle est cependant également juridique : qui porte la *responsabilité* en cas de défaillance de paiement ? Il s'agirait d'analyser si les propositions formulées dans le cadre de la stratégie wallonne de rénovation ainsi que les adaptations en court permettent de répondre à ces questions.

2.5.8. La mise en gestion locative (AIS)

La mise en gestion locative via une Agence Immobilière Sociale (AIS) est un mécanisme qui permet de répondre à la fois à l'objectif de *rénovation énergétique* - au vu de la prise en charge de certains travaux et de l'accès à des prêts et subventions - et de mise à disposition de *logements à faible coût*.

Si la variabilité de la qualité des parcs – les agences plus anciennes pouvant être plus exigeantes et la hausse de la demande faisant parfois baisser les standards – est parfois critiquée, le groupe « bailleurs » insiste cependant sur le fait que la qualité évolue globalement à la hausse (cf. PEB). En termes de public, du côté des propriétaires, le groupe met également en évidence que de nombreux investisseurs ont fait appel aux AIS en recherchant une professionnalisation de la relation locative et une certaine tranquillité (de la même façon qu'avec une agence classique). En outre, au-delà des

« *petits investisseurs* », les AIS sont aujourd'hui sollicitées par un nouveau profil de propriétaires, à savoir les *promoteurs* (en lien notamment avec le mécanisme des charges d'urbanisme développé à Namur) et les *fonds d'investissement* (type Inclusio).

Pour le groupe « locataire », si les AIS sont une bonne réponse au manque de logement social – bien qu'elles ne représentent qu'une petite part des logements –, et garantissent une certaine dispersion de l'habitat – répondant à différents besoins en fonction des profils de ménages –, elles participent aussi d'un projet de société questionnable, où *l'on substitue au rôle de l'Etat en subventionnant le privé*. Le recours à ce mécanisme associé à l'octroi de prêts et de subventions est malgré tout encouragé en l'état des choses.

2.5.9. Le développement de communautés énergétiques

Un mécanisme brièvement abordé par le groupe « administrations » est le développement de communautés énergétiques. Permettant d'accéder collectivement à de l'énergie à prix réduit grâce à un système d'*autoconsommation*, il est néanmoins souligné que celui-ci ne garantit pas une diminution de la *consommation globale d'énergie* (cf. rôle des comportements de consommation). Ce mécanisme peut présenter un intérêt pour les propriétaires au travers de la valorisation de certificats verts suite à l'installation d'équipements (ex : panneaux solaires ou photovoltaïques). Au niveau du parc locatif, cette thématique est à mettre en relation notamment avec le développement potentiel de micro-réseaux qui permettraient que les locataires d'un logement équipé par le bailleur de production d'électricité renouvelable, ou que les occupants d'une copropriété ayant investi collectivement dans une telle installation, puissent consommer cette électricité à un coût plus avantageux. A l'heure actuelle, ce n'est malheureusement pas encore possible sauf en utilisant des manières détournées.³²

2.5.10. Un système d'Eco-points

Un système plus global fonctionnant sur base d'éco-points est évoqué par le groupe « locataires ». Il s'agit d'un système où chaque citoyen aurait accès à une forme de *défisicalisation* en fonction du nombre d'éco-points rassemblés, ceux-ci correspondant à l'adoption de *comportements écologiques* promus par l'Etat. Le groupe note cependant le danger de faire peser la responsabilité de tels comportements sur l'individu alors même que les moyens et les conditions d'existence divergent. Il vaudrait dès lors mieux envisager d'attacher les points au bâtiment plutôt qu'aux personnes. En outre, la définition d'un bon comportement est sujette à discussion, de même que la façon de vérifier que de tels comportements sont effectivement adoptés (risque du point de vue du respect de la vie privée).

³² L'enquête qualitative nous donne l'exemple de bailleurs qui ont investi dans des panneaux solaires pour leurs locataires. Afin de pouvoir contourner l'obstacle actuel, les propriétaires ont payé l'investissement qui a été déclaré au nom de leurs locataires afin que ces derniers puissent autoconsommer l'électricité produite par l'installation. En contrepartie, les locataires se sont engagés à rétrocéder le montant des primes et certificats verts à leurs propriétaires.

3. Conclusion et perspectives

Le contenu des discussions étant riche et varié, nous avons synthétisé les principales réflexions utiles à l'élaboration d'un policy mix dans un tableau.

Ce tableau reprend pour chaque type de mesures envisagé (Incitants fiscaux et financiers, Normes minimales d'efficacité énergétique, Nouveaux business models et « guichets uniques »), ses principales forces/opportunités et faiblesses/menaces évoqués par les participants aux trois *Focus Groups*.

Ensuite, le tableau détaille certaines mesures particulières dans ces trois catégories de mesures et en livre non seulement leurs principales forces/opportunités et faiblesses/menaces mais aussi les points d'attention soulevés lors des discussions.

TYPE DE MESURE	FORCES / AVANTAGES / OPPORTUNITES	FAIBLESSES / INCONVENIENTS / MENACES	MESURES	FORCES / AVANTAGES / OPPORTUNITES	FAIBLESSES / INCONVENIENTS / MENACES	Points d'attention/suggestions + complémentarité avec autres mesures	
Incitants fiscaux et financiers	Réponse à une perception de l'investissement dans la rénovation comme peu avantageux/désavantageux (vide locatif, révision cadastrale)	Un système où il faut "avancer les fonds" et ensuite bénéficier d'une aide/d'une réduction ne convient pas forcément pour des petits propriétaires n'ayant pas de fonds suffisants à la base.	Taxation (des loyers réels)	Réponse à la désuétude du système de taxation actuel (sur les plans pratiques et juridiques)	Opérationnalisation très complexe	Défauts de mise en œuvre de certains mécanismes fiscaux : abattement fiscal forfaitaire de 40% (rénovation et entretien du bien) sans vérification de réalisation ; réduction du précompte immobilier à l'avantage du locataire mais devant être rétrocedé par le propriétaire	
	Fait davantage appel à la "civilité" du bailleur			Invite à revoir les fondements de la valeur cadastrale (inadéquation avec la réalité)	La taxe cadastrale fait partie des sources de financement des communes -> prudence	Nécessité de rendre la grille des loyers contraignante pour que le système pousse à la rénovation (complémentarité avec la norme minimale d'efficacité énergétique)	
	Invite à une réflexion d'ensemble sur le système et l'allocation des recettes			Permet un amortissement des coûts sur le long terme (sous conditions)	Risque de report du coût sur le locataire	Nécessité pour les bailleurs de pouvoir échelonner les travaux, de pouvoir augmenter un minimum le loyer et d'une dégressivité de la taxation en fonction de la qualité du bien (complémentarité avec la norme minimale au travers d'audits, PEB, Passeport du bâtiment)	
				Permet de taxer "mieux" sans taxer "plus"		Nécessité d'une taxation progressive en fonction du nombre de biens (pour ne pas reporter le coût sur le locataire)	
	Primes, prêts, aides		Certificats blancs peuvent représenter une source alternative de financement aux fonds publics insuffisants	Mais risques de bulle spéculative, mécanisme privilégiant l'intérêt financier sur le court terme (pas de vision sur le long terme), donc pas de rénovation profonde, risque de répercussion sur le coût de l'énergie au détriment du locataire	Primes, prêts, aides	Complexes à mobiliser, largement insuffisants	Important de cibler les aides sur les bâtiments à haut potentiel de rénovation en développant en complémentarité les mécanismes de mise en gestion locative
				Délais d'attentes inappropriés // contexte locatif			

					Ciblent souvent des aspects spécifiques (manque de cohérence globale des rénovations)	Intérêt de la feuille de route et du passeport bâtiment pour garantir la cohérence globale des rénovations (vue d'ensemble) et liant les aides à l'audit plutôt qu'aux revenus
					Discriminants pour certaines catégories de bailleurs (copropriétés, bailleurs non occupants)	Or les copropriétés représentent environ 14.102 bâtiments en Wallonie (BCE, jan-2019) et nettement plus de logements Cf. évolutions réglementaires à venir (élargissements?)
Norme minimale d'efficacité énergétique		Risques sur le + ou - long terme -> forte augmentation des loyers (en contexte de crise du logement social) ; fuite du marché immobilier par les bailleurs (surtout si les taux d'intérêts sur d'autres marchés/épargne ré-augmentent)	Fusion autres normes logement	Continuité à exploiter avec certaines normes de salubrité?	Contradiction avec certaines normes de salubrité (déjà complexes)	Nécessité que la grille des loyers soit contraignante pour que la norme minimale ait un effet
		Complexité de sa mise en œuvre / de son contrôle		Intérêt du certificat à points flamand - > dimension graduelle		
		Impopularité auprès des bailleurs		Risque de friction du côté des franges les plus délabrées du parc -> effet de découragement		
		"dangerosité" liée à la subjectivité de la norme	Certificat PEB	Fait lien entre qualité énergétique et qualité globale du bien -> peut influencer le prix de vente	Pas produit systématiquement -> manque de connaissances (légales) des propriétaires et aucun incitant à le produire en dehors de la vente (service payant, peu d'influence sur les locataires)	

					N'est pas forcément mis à jour après travaux	Suggestion d'instaurer une mise à jour obligatoire avec dégressivité du prix
					Contestabilité des critères et des méthodes de production (preuves exigeantes, subjectivité du certificateur, pas de vérification du respect des règles de l'art).	Audit = "plus sérieux" -> intérêt du passeport/feuille de route du bâtiment
					Ne donne pas d'informations relatives à l'influence sur la facture énergétique (ou à d'autres avantages, ex : environnementaux)	Suggestion de faire un effort de communication sur les différents avantages d'un bon PEB pour le propriétaire/le locataire MAIS difficulté d'évaluer le potentiel de réduction de la facture énergétique (comportement d'habitation et PEB = estimation théorique) + locataires regardent en priorité le montant du loyer (invariable)
Guichets uniques/nouveaux business models	Potentiel de financement en contexte de déficit de financements publics)	Problèmes éthiques // subventionnement du privé pour solutionner le manque de logement social (l'Etat doit réinvestir dans ce dernier, le revaloriser et contrôler davantage le marché privé)	Guichet uniques et rénovations par quartiers	Réponse intéressante au besoin d'information (cf. évolution constante des normes, complexité) et de simplification des démarches (administratives)	Risque de n'avoir qu'un interlocuteur centralisé -> si on ne parvient pas à emprunter cet unique point de contact, tout accès est rendu impossible (important pour les acteurs de pouvoir passer par des points de contacts avec lesquels ils sont à l'aise, qu'ils connaissent, où ils sont déjà)	Suggestion de maintenir une diversité des portes d'entrées avec possibilité d'un back office compétent pour reprendre la main si nécessaire
	Potentiel en matière d'économies d'échelles	Risque de créer des usines à gaz qui ajoutent une couche de complexité (malgré la volonté de simplification au départ) ->		Possible intervention d'un acteur intermédiaire entre le propriétaire et le locataire -> casse la logique de face-à-face		Nécessité que de telles structures et l'administration se fassent confiance (pour ne pas faire le même travail deux fois)

	Potentiel en terme de simplification des démarches	commencer par simplification des démarches existantes et projets pilotes.		Réponse au manque de compétences de l'administration (diversité des matières et complexité technique) et proximité avec le terrain		Nécessité d'avoir des équipes pluridisciplinaires (juridique, technique, financier, social)
	Exemplarité du public = effet levier (cf. ex de Viennes)			<p style="text-align: center;">Nouveaux mécanismes/business models</p>		Attractif pour les clusters d'entreprises (rénovations groupées)
			Opportunités auprès des banques, preneuses de ce type de projets d'investissement "utile" MAIS à condition d'avoir des garanties			Nécessité d'un encadrement des pratiques pour éviter les dangers liés à cette privatisation et priorité au refinancement public du logement social
				Intérêt pour la charge d'urbanisme associée à une mise en gestion locative (AIS)		<p>MAIS nécessité de s'assurer de l'adéquation des loyers (plus élevés) avec économies réelles d'énergies sur le long terme</p> <p>Il existe déjà le "contrat de performance énergétique", mais pas suffisamment de garanties pour les investisseurs</p>