



17 septembre 2019

## **Transformer le logement wallon pour l'adapter à l'impératif environnemental et démographique**

*Déclaration commune de la Confédération Construction wallonne (CCW), de Renovate Belgium et d'Inter-environnement Wallonie (IEW) à l'attention du nouveau Gouvernement wallon, septembre 2019*

### Contexte

Notre parc de logements de 2050 existe déjà en grande majorité sur le terrain. Hélas, il est très mal isolé, souvent très étalé sur le territoire et inadapté à une population wallonne vieillissante et composées de ménages de plus en plus petits. Il est également de plus en plus inaccessible pour une partie grandissante de la population.

Réduire l'impact climatique de notre logement, l'adapter à l'évolution démographique et rendre ses habitants moins dépendants aux transports individualisés, constitue le triple objectif de la transformation du parc de logement que nous devons opérer. Cette transformation se fera le plus souvent par la rénovation du parc existant, mais aussi par la démolition/reconstruction si cette option s'avère plus favorable aux plans environnemental et économique.

Ces 3 objectifs s'articuleront donc en autant d'indicateurs. Nous visons à la fois à :

- Tripler le taux de rénovation énergétique pour passer d'un taux de rénovation du bâti de +/-1% à 3% par an d'ici 2030 ;
- Stimuler les rénovations globales en conciliant objectifs environnementaux (performance énergétique optimale) et contraintes techniques et économiques (cost-optimum).
- Adapter les bâtiments en termes d'usages et de superficie aux besoins de la population wallonne de demain, qui sera composée de ménages souvent plus petits et plus âgés : accessibilité aux PMR, divisions, offre plus large en termes de typologies, bâtiments adaptés à la multiplicité des fonctions.

C'est un chantier titanesque, requérant la mobilisation de moyens humains et financiers gigantesques, sans commune mesure avec ce qui a jusqu'ici été déployé par les précédents gouvernements.

Mais c'est une opportunité énorme pour la Wallonie de mobiliser son épargne, ses entreprises et ses ressources humaines et financières autour d'un projet fédérateur, créateur de richesses et d'emplois. Aucun autre projet politique n'allie à ce point les impératifs sociaux, environnementaux et économiques. Cette transformation de l'habitat est l'enjeu emblématique de la transition de nos sociétés vers le modèle prospère, dynamique et bas carbone auquel nous aspirons.

Le Gouvernement wallon devra être le chef d'orchestre de cette transformation :

- primo, en facilitant l'action des ménages qui doivent en être les moteurs et mobiliser leurs ressources autour de ce projet ;
- secundo, en soutenant le secteur de la construction/rénovation pour le développement et le renforcement de la capacité en ressources humaines et logistiques des entreprises.
- tertio, en mobilisant les capacités financières suffisantes, notamment en recourant aux ressources budgétaires, à l'épargne citoyenne et à des fonds européens, ainsi qu'en fixant un cadre incitatif et adéquat pour le secteur bancaire qui doit mettre ses moyens au service du projet.

Cette transformation doit s'inscrire dans le cadre d'une politique des villes visant à dynamiser les cœurs de nos villes et villages. Elle devra également s'inscrire dans l'optique de maintenir au maximum l'habitat dans l'espace actuellement urbanisé, par des mesures d'accompagnement adéquates en vue du « stop » progressif à l'étalement urbain. Par ailleurs, une vision transversale et l'adoption de mesures et actions progressives seront nécessaires afin de préserver la compétitivité et l'accessibilité de la construction en évitant de générer des surcoûts.

### Les actions prioritaires à mener par le nouveau Gouvernement

Le Gouvernement wallon veillera au lancement immédiat de la stratégie de rénovation wallonne, en concertation avec les parties prenantes concernées.

Par ailleurs, le Gouvernement wallon renforcera son action via plusieurs canaux :

1. Concrétiser les engagements de la stratégie de rénovation en établissant un calendrier contraignant pour les bâtiments publics et privés dont le respect sera contrôlé par un groupe de pilotage comprenant des experts issus du secteur et de la société civile, en se basant sur un cadastre du bâti wallon.
2. Viser à l'exemplarité du secteur public (y compris des communes) en investissant massivement dans la rénovation des logements publics et des grands bâtiments publics pour qu'ils soient tous isolés d'ici à 2030. En cas de recours au mécanisme de tiers-investisseur, il s'agira de valoriser les retombées économiques locales et les intérêts des différentes parties (énergéticiens, constructeurs, financiers...), par

exemple en protégeant les PME via des contrats-types lors de la conclusion de contrats de performance énergétique.

3. Stimuler la rénovation énergétique des logements privés :
  - en imposant un certificat d'efficacité énergétique pour chaque logement d'ici à 2025 ;
  - en introduisant progressivement et de manière clairement lisible sur le long terme des obligations de rénovation et d'adaptation du logement privé par les propriétaires (notamment des travaux dans les dix ans maximum suivant l'achat d'un bien) tout en veillant à limiter les impacts sociaux de ces obligations.
  - en prévoyant des mesures compensatoires et d'accompagnement pour les logements les plus mal isolés et/ou les ménages précarisés.
4. Veiller au succès des systèmes d'incitants financiers (primes, prêts à taux zéro) en garantissant leur dotation budgétaire, leur facilité d'utilisation et leur stabilité dans le temps.
5. Accomplir une réforme de la fiscalité immobilière qui incite les propriétaires à transformer leur logement (isolation, adaptation).
6. Augmenter le nombre de « moments-clés » favorables à la rénovation énergétique en favorisant une plus grande mobilité résidentielle, par exemple en instaurant la portabilité des droits d'enregistrement.
7. Lancer en partenariat avec le secteur de la construction, les acteurs de la formation professionnelle et de l'enseignement technique une campagne de valorisation des métiers techniques auprès des jeunes et un programme massif de formation aux métiers de la construction/rénovation en Wallonie.
8. Instaurer une labellisation ou un agrément des entreprises en vue : primo, de garantir au maximum la qualité d'exécution des travaux ; secundo, de favoriser les circuits courts et l'économie circulaire et maximiser l'emploi local.
9. Soutenir les initiatives de démolition/reconstruction lorsque cette option s'avère plus favorable au plan environnemental et économique (e.a. si les aspects patrimoniaux et d'énergie grise ne justifient pas le maintien de l'existant).
10. Assouplir les règles d'urbanisme, règlements de police et cadres réglementaires en vue e.a. de faciliter l'isolation et permettre la division des logements.
11. Renforcer les budgets publics de revitalisation urbaine, de requalification des bâtiments publics, de restauration du patrimoine architectural et d'embellissement de l'espace public pour stimuler les investissements résidentiels privés (rénovation et renouvellement de l'habitat) dans le cadre des zones de centralité (périmètres bâtis).