

Policy briefing Coalition Climat

Pacte logement/énergie

Pour la Coalition Climat, le pacte logement/énergie est un ensemble de mesures centrales permettant de **réduire drastiquement nos émissions de gaz à effet de serre sur toute la filière et de rendre effectif le droit à un logement de qualité, accessible financièrement pour toutes et tous.**

Les populations les plus précaires, partout, sont celles qui subiront de la façon la plus violente les effets dramatiques des changements climatiques. Chez nous aussi. Par insuffisance de logements publics, l'accès au logement pour les bas revenus est déjà aujourd'hui une difficulté majeure. Quelle garantie notre société souhaite donner pour permettre à tous et toutes de se loger sans subir physiquement et financièrement les conséquences des dérèglements climatiques et d'un système basé sur les énergies fossiles.¹

Afin d'atteindre la neutralité carbone du bâti en 2040, la rénovation énergétique doit s'accélérer et s'impose comme un impératif à la fois climatique et social.

Le pacte que nous proposons doit améliorer le bien-être de la population, remplir nos ambitions climatiques et nous permettre de sortir des énergies fossiles. La transition thermique et la vague de rénovation font en effet partie aussi de la transition énergétique. Il permettra par ailleurs de générer de nouveaux emplois locaux de qualité.

Nous demandons que le principe d'un Pacte logement énergie soit endossé par tous les partis et intégré dans les politiques futures. Ce présent document est un premier pas dans cette direction.

A. Principes directeurs

Ce pacte doit veiller à **une meilleure coordination entre tous les niveaux de pouvoir**, des communes aux régions jusqu'au fédéral. Il vise à **accélérer la cadence de rénovation** des logements, **en se fondant d'une part sur une approche collective qui dépasse le système des primes actuels et d'autre part sur des rénovations en profondeur, en misant essentiellement sur le bâti existant.**

Ce pacte se fonde sur l'idée centrale : **l'énergie fossile doit disparaître tout en mettant en avant que l'accès à un logement salubre et bien isolé est un droit de base qui doit être**

¹ Ce système est à l'origine de la crise climatique, de la crise énergétique, de la pollution de l'air, des problèmes de santé, etc.

garanti collectivement par la société.

Ce pacte doit se faire en priorité au profit des personnes qui en ont le plus besoin et qui, déjà maintenant, n'ont pas accès au confort minimum dans leur logement et ne pourront améliorer cet état. Le système de soutien public actuel centré sur les primes ne profite pas à ces populations, soit parce qu'ils dépendent d'un bailleur, soit parce qu'il implique une capacité financière pour avancer le coût des travaux et de par la complexité du système de primes.

Le pacte logement/énergie doit allier des mesures collectives, nouvelles, transgressives, réfléchies et travaillées avec les populations confrontées aux obstacles actuels à l'accès au logement et qui accélèrent le rythme des rénovations profondes. **Le principe qui doit prévaloir pour toutes les mesures est que la vague de rénovation soit réalisée de manière socialement juste . Elle ne peut se faire au détriment de l'accès pour toutes et tous à un bien essentiel qu'est le logement.** Le coût des rénovations à venir ne peut pas être répercuté sur les ménages les plus faibles, qu'ils soient locataires ou propriétaires.

La priorité des investissements doit aller **à une approche collective et à la rénovation du bâti existant plutôt qu'à la construction du neuf**, tenant compte du lourd bilan environnemental des opérations de démolition et de reconstruction. Le pacte doit soutenir les rénovations de qualité et profondes, **favorisant l'économie circulaire des matériaux utilisés pour la rénovation.**

B. 4 piliers centraux et 40 mesures clefs pour y arriver

Les mesures que contiennent le pacte logement/énergie se construisent autour de **4 piliers centraux** qui s'articulent l'un avec l'autre.

1/ Une approche collective par quartier et un accompagnement adéquat.

1. Développer une **approche collective** le plus possible, avec la mise sur pied de rénovations par quartier, avec par exemple la mise sur pied d'un **opérateur public**² qui permette de coordonner, stimuler, offrir des achats collectifs, permettre et accompagner aussi la sortie du gaz comme mode de chauffage³ et mettre sur pied un trajet de rénovation de l'ensemble d'un quartier⁴.
2. Soutenir **prioritairement les ménages les plus défavorisés**, en mettant en place un **programme spécifique public de rénovation**⁵ des logements utilisés par les ménages

² <https://www.sampol.be/2022/05/10-maatregelen-om-de-energiecrisis-te-verlichten>

³

<https://data.amsterdam.nl/data/geozoek/?center%3D52.3729189%252C4.8827577%26embed%3Dtrue%26lagen%3Denergie-aardgasvrij%253A1%26legenda%3Dtrue%26locatie%3D52.3729794%252C4.8971643%26modus%3Dkaart%26zoom%3D8&sa=D&source=docs&ust=1680300254024090&usg=AOvVaw0hLyHQMrmlubiQucxOsIMB>

⁴ [HCC_Rapports_Rénover_mieux copie \(hautconseilclimat.fr\)](#)

⁵

<https://www.bondbeterleefmilieu.be/artikel/bijna-helpt-vlamingen-kan-energie-renovatatie-niet-betalen-met-deze-recepten-kan-het-w-l>

les plus fragiles économiquement et en garantissant une rénovation rapide du parc de logements sociaux. Chaque commune doit ainsi pouvoir offrir des services de soutien aux familles qui souhaitent rénover leur logement.

3. Pour les propriétaires occupants :
 - 3.1. Il faut mettre en place **des aides publiques qui avancent le coût des travaux pour certains ménages propriétaires particulièrement appauvris par exemple via l'instauration d'un prêt in fine⁶, d'un tiers investisseur public ou dans certains cas d'un préfinancement sur mesure⁷ qui avancent jusqu'à 100% des travaux.**
 - 3.2. **Pour les déciles les plus bas de la population**, un financement direct d'une part des travaux doit être prévu.
 - 3.3. **Maintien d'un système de primes progressif**, de veiller à ce que les ressources publiques limitées soient utilisées de manière efficace et efficiente et aillent **aux ménages qui ont réellement besoin d'aide.**
 - 3.4. Un soutien adapté en fonction des revenus du ménage **favorisant une rénovation profonde et liée au suivi d'une feuille de route** obligatoire de rénovation.
4. Octroi de **prêts de long terme non lié aux personnes, mais "liés à la pierre"** qui permettraient un remboursement annuel réduit et la transférabilité intergénérationnelle⁸.
5. Investir dans des **plateformes de rénovation spécialisées dans l'accompagnement des propriétaires occupants précarisés** garantissant un accompagnement social personnalisé sur les questions techniques, financières sur tout le territoire belge. De même, **les locataires** qui pourraient bénéficier de rénovations profondes devront aussi pouvoir être accompagnés si nécessaire (techniquement, socialement).
6. Renforcer le soutien aux **séniors** pour les accompagner dans la rénovation.
7. Le secteur de la rénovation doit croître en termes d'emplois qualifiés, il est donc nécessaire de renforcer rapidement les **filières de formation et d'emploi** centré sur les métiers de la rénovation pour accompagner l'augmentation de la demande. A court terme, le secteur de la construction doit se réorienter vers la rénovation, il doit être revalorisé comme filière d'enseignement et de formation. Le **secteur de la rénovation durable** se développe ainsi, en créant de **nouveaux emplois locaux, de qualité.**
8. Le nombre de litiges dus aux malfaçons doit baisser et la **certification PEB doit elle atteindre plus de rigueur.**
9. Enfin, les besoins de main d'œuvre sont une justification supplémentaire pour mettre en place des mécanismes de **régularisation sur base du travail** pour les personnes

⁶ Le système français comporte un prêt in fine : un prêt hypothécaire pour les revenus modestes, dont le remboursement s'effectue soit à l'occasion de la revente du bien, soit lors de la succession. Pour plus d'informations : <https://www.economie.gouv.fr/particuliers/pre-renomation-energetique-financement>

⁷ https://drive.google.com/file/d/1Q-dv-oN7C7nlMiXRKKJQ-f_U5WOv0epG/view

⁸ Le "prêt à la pierre" peut aller jusqu'à 60 ans pour l'enveloppe du bâtiment (rénovation et isolation des toitures, isolation des murs et menuiseries extérieures). Les remboursements annuels sont plus réduits et finançables par les économies d'énergie engendrées par ces travaux. Le prêt suit le bien lorsque celui-ci est vendu ou transmis. Cette disposition est citée comme souhaitable dans le PACE de la Région wallonne. Elle nécessite une modification de la loi sur les prêts hypothécaires.

dépourvues de titre de séjour légal. Cela implique en particulier de profiter de la réforme du Permis unique pour rendre celui-ci accessible depuis le territoire belge⁹.

2/ Des normes en phase avec le pacte

10. Définir un **calendrier de niveau PEB minimal à atteindre** pour les différents types de bâtiments pour 2040¹⁰ (avec obligation de rénovation), y compris pour les bâtiments tertiaires. Ce calendrier doit être plus rapide pour les biens loués.
11. **Un cadre obligatoire pour les logements locatifs ne doit pas conduire à pousser les locataires vulnérables à la rue. En aucun cas, cette interdiction ne doit mener à augmenter le sans abrisme ou à fragiliser davantage les plus mal logés.**
12. Une clause prévoyant un **calendrier contraignant de PEB minimaux à atteindre et une sortie planifiée des énergies fossiles** doit être rendue obligatoire dans le cas des ventes ou les transmissions de biens immobiliers, et changements de locataires.
13. La **sortie des énergies fossiles doit être actée et permettre à toutes les habitations de ne plus se chauffer au gaz, au mazout ou charbon d'ici 2040.**
14. Les **réglementations PEB** doivent **prendre en compte les émissions de gaz à effet de serre d'un logement, liées à la demande d'énergie, y compris la chaleur**. En plus de ces émissions opérationnelles, il faut également réglementer les émissions pendant la phase de construction ou de rénovation d'une maison.
15. L'aménagement du territoire doit favoriser la **redensification du bâti en évitant la dispersion des habitats, loin de tous services publics**, renforçant la nécessité d'une mobilité automobile. Cela devrait faire partie d'une transition vers des modes de construction durables qui préservent les terres non construites et ce sans hypothéquer les projets de logements sociaux et abordables.-Cette redensification dans les zones rurales et péri-urbaines doit se faire dans le cadre d'un travail sur la relocalisation des services publics et des commerces de proximité, et l'investissement dans la mobilité collective.
16. Cette densification ne peut se faire au détriment d'un renforcement dans les villes d'un **accès pour toutes et tous à des espaces verts** et au **renforcement de la résilience des villes au dérèglement climatique**. A ce sujet, la Coalition Climat défend la **règle 3/30/300**¹¹. De nombreux quartiers plus paupérisés n'ont pas accès aux espaces verts, ce qui a un impact sur la santé des habitant.es.
17. **Trop de bâtiments sont encore vides et inoccupés** sans que des sanctions dissuasives soient appliquées contre les propriétaires. Ces sanctions doivent être appliquées et les amendes doivent servir à financer le pacte. Quant à la loi sur **la réquisition des**

⁹ Voir à ce sujet les travaux de la Plateforme Justice migratoire:

<https://www.cncd.be/Migration-et-emploi-reformer-le> et le cahier de revendications de la coordination nationale des sans papiers :

<https://sanspapiers.be/wp-content/uploads/2019/04/Elections-mai-2019-Recommandations-des-sans-papiers.pdf>

¹⁰ Ceci fait partie des recommandations de la Coalition Climat en vue des élections de 2024; celle-ci seront publiées en octobre 2023.

¹¹ <https://bosplus.be/groene-steden-en-bomen-in-de-stad/>

- bâtiments inoccupés et les actions en cessation**¹², elle est largement sous utilisée par les pouvoirs publics. Elle devrait être plus systématiquement appliquée en cas de refus de travaux.
18. Les **nouveaux bureaux qui seront construits doivent intégrer dès le départ les normes pour être transformés en logements.**
 19. Quant aux **bureaux actuels transformés en logements**, ils ne peuvent être seulement des logements de luxe¹³. Un pourcentage non négligeable de logements pour ménages à faibles revenus et revenus modestes devrait ainsi être exigé.
 20. Les **bâtiments neufs doivent devenir à énergie positive**¹⁴ **au plus vite et obliger à passer au chauffage durable, via l'obligation de pompes à chaleur**, en y intégrant la production d'énergies renouvelables, en favorisant l'utilisation de matériaux bio sourcés et en intégrant la biodiversité.
 21. Les vagues de rénovation collective doivent soutenir **la mise sur pied de communautés d'énergie au niveau local.**
 22. **Les fausses solutions doivent être refusées car elles ralentissent la transition.** L'hydrogène, par exemple, n'est pas une bonne solution pour une production durable de chaleur, tandis que la biomasse et le biométhane ne le sont que dans des cas limités^{15 16}.
 23. De **nouvelles formes de logement apparaissent et doivent être soutenues.** Il s'agit notamment des CLT (Community Land Trusts), des coopératives de logement, des logements alternatifs¹⁷, de l'habitat léger et des cohabitations.
 24. **La cohabitation doit être encouragée et non "sanctionnée".** La **suppression du statut cohabitant en sécurité sociale** constituant un levier puissant pour favoriser toutes ces nouvelles formes de logement, en évitant un appauvrissement rédhibitoire des personnes. La cohabitation favorise par ailleurs la réduction de la consommation énergétique par personne¹⁸.

¹² L'action en cessation est une procédure judiciaire qui permet de faire cesser ou interdire une infraction. En ce qui concerne les logements inoccupés, l'action en cessation contraint un propriétaire à mettre fin à la vacance immobilière de son bien. Le président du tribunal de première instance statuant comme en référé peut ordonner, à la demande des autorités administratives ou d'une association agréée par le Gouvernement que le titulaire d'un droit réel sur le logement, ou, dans l'hypothèse d'un logement qui a fait l'objet d'un droit de gestion publique, l'opérateur de gestion publique concerné, prenne toute mesure utile afin d'en assurer l'occupation dans un délai raisonnable.

Lien pour plus d'information : https://www.rbd.l.be/wp-content/uploads/2023/02/Action-en-cessation_03062022_Synthese.pdf

¹³ Les architectes doivent être formés à la modularité et leurs études, axées prioritairement sur la rénovation.

¹⁴ Cela signifie que l'on produit plus d'énergie que l'on en consomme.

¹⁵ Sous toutes ses formes, le chauffage à la biomasse émet des quantités importantes de particules nocives et pernicieuses pour la santé de la population.

¹⁶ La production de biométhane a un potentiel durable limité, 5 % de la demande totale de gaz en 2050 dans un scénario BAU, selon l'ICCT. Le biométhane, rare et cher, est alors mieux utilisé pour rendre plus durables les processus industriels difficiles à décarboniser.

¹⁷ <https://ediwall.wallonie.be/les-fiches-logement-l-habitation-legere-en-wallonie-2021-numerique-083717>

¹⁸ Le statut cohabitant s'applique aux personnes et ménages qui cohabitent et qui dépendent d'un revenu de remplacement comme le revenu du chômage, du Cpas, de la mutuelle, de l'Inami, de la Grapa..... Parce que le statut cohabitant isole les personnes plutôt que de solidariser, provoque le mal logement et augmente la pénurie de logement, entrave la colocation, brise des relations familiales, empêche des relations amicales, met à mal l'intergénérationnel, affecte la santé mentale... <https://www.rwlp.be/index.php/educ-pop>

25. Dans le cas de logements de grande taille, la **cohabitation doit être favorisée**, sans porter préjudice au logement des familles nombreuses et recomposées, la cohabitation doit être encouragée par les autorités (notamment communales, via les permis d'urbanisme, modularité ...).

3/ Un accès au logement et une régulation du marché locatif

26. De **nouveaux logements sociaux doivent être d'urgence construits ou créés, via par exemple le rachat de logements existants**¹⁹. Le parc actuel de logements sociaux qui est en voie de rénovation doit avoir plus de moyens pour être plus rapidement rénové, y compris pour l'acquisition de logements sociaux. Par ailleurs, une obligation d'un ratio de logements sociaux dans tout nouveau projet immobilier devrait être renforcée avec un ratio minimal de 25%. Par ailleurs, une prime logement doit être allouée automatiquement par les autorités pour les personnes en attente de logement social.
27. Les politiques de rénovation doivent s'accompagner de politiques sociales telles que, entre autres, un **système de location conventionné obligatoire avec des plafonnements qui ne soient pas principalement fondés sur le marché locatif, mais par exemple en équilibrant un ratio décent par rapport au revenu moyen**²⁰ et **fondé sur le type de logement**. Les propriétaires privés reçoivent des incitations financières pour louer des logements de qualité à des prix abordables et dans lequel le prix maximum demandé par m² doit être régulé comme cela se fait dans certains pays européens²¹.
28. Les **pouvoirs publics doivent également être plus impliqués dans la propriété foncière et immobilière**, soit en rachetant des biens existants, soit en réservant une proportion des nouveaux lotissements, soit en mettant en place un droit de préemption. Cela aura une influence majeure sur les normes de confort, de qualité et de niveau de loyers des logements.
29. Renforcer **le financement des agences immobilières sociales**, promouvoir plus largement ce mode de contrat de bail et les soutenir dans l'accompagnement technique à la rénovation des propriétaires bailleurs.
30. Soutenir et développer des projets de « **Housing first** » pour les personnes sans abris dans toutes les localités²².
31. La location des **logements passoires qui va être interdite ne peut plus dès maintenant être indexée**. Les ménages qui subissent ces passoires ne pourront se retrouver à la rue sans relogement. A défaut, en cas de maintien dans le logement, une évaluation des surcoûts énergétiques devra être prise en compte dans le calcul du loyer²³.
32. Les **personnes en demande de protection internationale doivent systématiquement avoir accès à un accueil organisé par l'Etat**.

¹⁹ Logement doit se comprendre largement comme incluant aussi l'achat de bureaux, d'immeubles etc.

²⁰

https://inegalites.be/En-finir-avec-la-grille-des-loyers?lang%3Dfr&sa=D&source=docs&ust=1684835276507576&usg=AOvVaw0dJGAuikrUXNyUllmw_FE

²¹ <https://www.lesechos.fr/patrimoine/immobilier/encadrement-des-loyers-ce-qui-se-fait-en-europe-1030086>

²² https://fr.wikipedia.org/wiki/Logement_d%27abord

²³ <https://zerologementpassoire.fr/#page-2>

4/ Un financement et une fiscalité en concordance avec le pacte logement/énergie.

33. Un pacte logement/énergie doit acter **la nécessité d'un plan d'investissements massifs** de long terme dans l'isolation et le chauffage durable des bâtiments²⁴. Il est important d'utiliser toutes les sources de financement et tous les leviers possibles : le Fonds social pour le climat et les revenus du nouveau système européen d'échange de quotas d'émission (ETS 2), les sociétés publiques d'investissement régionales et fédérales, la Banque nationale de Belgique, Belfius en tant que banque climatique, etc.
34. La **fiscalité doit mieux différencier la résidence principale des autres biens immobiliers** tant de la résidence secondaire que les biens en location.
35. Les **surprofits²⁵ des entreprises d'énergie doivent être taxés de manière structurelle**, tant que le marché de l'énergie n'est pas mieux régulé au niveau européen. Une taxation à hauteur de 90% sur les surprofits servirait à financer le pacte logement/énergie ainsi que les pertes et dommages des pays les plus affectés par le dérèglement du climat²⁶.
36. **Le cadastre des propriétaires** doit être transparent et accessible au grand public²⁷, avec une attention particulière pour les sociétés immobilières. Ceci permettra un alignement efficace des politiques de logements et une fiscalité plus juste.
37. Une réforme fiscale fédérale doit prendre en compte **l'ensemble des revenus des particuliers**. Les loyers seraient donc soumis à l'imposition et au principe de progressivité^{28 29}.
38. Afin de favoriser le partage des logements et éviter la pénalisation de vivre ensemble, **le statut de cohabitant liés aux revenus de remplacement doit être supprimé**. Les droits sociaux sont ainsi individualisés³⁰.
39. Le **rapport de prix** entre l'électricité et les combustibles fossiles devrait favoriser **l'investissement dans des technologies de chauffage bas carbone** (telles que les pompes à chaleur)
40. Les **droits d'enregistrement doivent être différenciés et progressifs** en fonction du prix d'achat du bien immobilier, en exonérant la tranche la plus basse.

²⁴ Les régions devraient par ailleurs avoir la possibilité d'emprunter à un taux zéro par un système garanti par la banque nationale.

²⁵ Ces bénéfiques ne correspondent à aucun bénéfice régulier que les entreprises ou les établissements stables de l'Union exerçant des activités dans les secteurs du pétrole brut, du gaz naturel, du charbon et du raffinage auraient pu escompter dans des circonstances normales, si les événements imprévisibles sur les marchés de l'énergie n'avaient pas eu lieu

(<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=CELEX:32022R1854&from=EN>)

²⁶ <https://www.greenpeace.org.uk/challenges/environmental-justice/loss-and-damage/>

²⁷ Première étude de l'IWEPS :

<https://www.iweps.be/wp-content/uploads/2023/03/RS8-Propriete-logements-1.pdf>

²⁸ <https://inegalites.be/Qui-sont-les-baillleurs-en-Belgique>

²⁹ Par ailleurs, le système fiscal prévoit des déductions spécifiques en matière d'investissement dans la rénovation des biens mis en location, mais preuve à l'appui.

³⁰ Recommandation du Conseil UE du 30 janvier 2023 relative à un revenu minimum adéquat pour garantir une inclusion active (2023/C 41/01). Au point 8 de : CARACTÈRE ADÉQUAT DE L'AIDE AU REVENU, il est recommandé aux États membres de veiller à ce qu'existe la possibilité de demander que le revenu minimum soit fourni individuellement aux membres du ménage.