

Memorandum : 12 mesures pour encourager l'isolation des logements des Belges

1. Introduction

La crise énergétique montre à quel point il est important pour les ménages de vivre dans une habitation économe en énergie. Ce simple constat s'accompagne désormais d'une obligation, puisque les trois Régions du pays visent des logements à énergie quasi nulle d'ici 2050. Concrètement, cela se traduira par l'imposition d'un PEB avec label A en Flandre et en Wallonie, et label C+ à Bruxelles. Testachats estime que cet objectif fait peser une charge importante sur les épaules du consommateur.

Par ce *memorandum*, Testachats souhaite démontrer aux gouvernements régionaux qu'il existe des solutions structurelles à la crise énergétique que nous vivons actuellement, et les inspirer à agir pour réduire les factures énergétiques de tous les belges, propriétaires comme locataires.

2. Mesures à l'attention des propriétaires

i. Une information consolidée des primes existantes

Dans les trois régions, il existe depuis peu un régime de primes unique, qui fusionne l'ensemble des primes isolation et rénovation ainsi qu'un point de contact unique facilitant l'accès à l'information à un niveau proche du citoyen¹. La Flandre et Bruxelles ont donc suivi l'exemple de la région wallonne, qui connaît un régime de primes unique depuis 2019.

Les primes liées aux performances énergétiques constituent un élément fondamental et un incitant majeur dans la prise de décision de rénover une habitation. Malheureusement, les aides financières étant réparties entre les différents niveaux de pouvoir, il peut être particulièrement complexe pour les consommateurs de s'y retrouver.

C'est pour cette raison que Testachats demande la mise en place, par les Régions, d'un outil d'information regroupant l'ensemble des primes disponibles, dans les Régions où il n'existe pas encore. Il est vrai qu'il existe le simulateur de MijnVerbouwpremie en Flandre et le simulateur Renolution à Bruxelles, mais nous saluons en particulier l'initiative flamande via le site <https://www.premiezoeker.be>, site officiel qui permet au consommateur d'obtenir l'information consolidée² à partir de son code postal. **Les régions wallonne et bruxelloise pourraient mettre en place un tel outil interactif et consolidé afin de guider au mieux les citoyens en leur évitant ainsi de passer à côté d'une prime ou d'un autre soutien financier auxquels ils pourraient avoir droit.**

¹ Homegrade à Bruxelles, Energiehuizen en Flandre et les guichets de l'énergie en Wallonie.

² Consolidation de l'ensemble des primes auprès du gestionnaire de réseau Fluvius, du niveau fédéral, provincial, régional et communal.

ii. Un meilleur accès aux primes

Pour l'isolation des murs creux notamment, la Région Wallonne impose pour les bâtiments existants des valeurs U^3 qui se situent au même niveau que pour les nouvelles constructions. Une telle exigence rend presque impossible la possibilité d'obtenir une prime⁴, ce qui est particulièrement dommage pour une opération assez simple pouvant être réalisée en un seul jour et concernant potentiellement de nombreux logements (permettant de réduire les factures d'énergie et d'augmenter le confort des habitants). Les primes correspondantes en Régions flamande et bruxelloise sont soumises à des exigences moins sévères. De plus, l'isolation des murs creux pourrait ultérieurement être complétée par une isolation des façades par l'extérieur ou l'intérieur.

L'isolation de la toiture (inclinée) ou du sol du grenier est un travail qui se trouve à la portée de tout bon bricoleur ou bonne bricoleuse. Or pendant un certain temps plus aucune prime n'était prévue pour les travaux réalisés par les particuliers eux-mêmes, et ce dans aucune région. Pour l'obtenir, il fallait donc obligatoirement passer par un professionnel.

Entre-temps, la Flandre vient de réinstaurer une prime pour les travaux effectués par les particuliers eux-mêmes⁵ pour l'isolation de la toiture, mais pour une durée temporaire, jusque fin avril 2023. La Région Wallonne a également réinstauré une prime pour les travaux effectués soi-même pour l'isolation de la toiture, et d'autres visant à mettre leur habitation en conformité. L'accès à cette prime pour l'isolation de toiture n'est plus soumis à l'obligation préalable de faire un audit énergétique, et celle-ci correspond à 4 à 5 euros du m^2 avec un plafond total de 2 500 euros.

Testachats plaide pour une généralisation de cette prime pour les travaux effectués par les particuliers eux-mêmes pour l'isolation de la toiture dans les trois régions, ainsi que pour son extension dans le temps.

iii. La réduction du taux de TVA

Il existe aujourd'hui un taux de TVA réduit pour les énergies renouvelables (panneaux solaires, boilers solaires et pompes à chaleur) jusque fin 2023 pour les maisons de moins de 10 ans. Malheureusement, et pour une raison assez peu compréhensible si ce n'est purement budgétaire, le taux de TVA réduit ne s'applique pas aux chauffe-eaux thermodynamiques, une solution pourtant avantageuse en remplacement du boiler électrique classique particulièrement énergivore.

Testachats demande l'élargissement du taux de TVA réduit à ce type de produit ainsi que la prolongation de la mesure dans le temps.

En termes de travaux réalisés par les particuliers eux-mêmes, l'organisation de consommateurs préconise également un taux de TVA réduit pour tous les produits destinés à réduire la consommation d'énergie qui sont vendus en magasins de bricolage.

³ Valeur qui caractérise la performance thermique d'une paroi.

⁴ En effet, il faudrait une dizaine de centimètres entre le pavement extérieur et le bloc intérieur du mur, ce qui n'arrive quasiment pas en pratique, ainsi qu'un isolant avec une valeur de conductivité thermique (dite lambda) très basse.

⁵ 6 euros par m^2 en DIY contre 8 euros par m^2 par un professionnel.

iv. Une extension du prêt à taux zéro ou à taux préférentiel

Les différents travaux visant à rendre une maison économe en énergie peuvent atteindre un coût très élevé. Nos experts supposent des budgets entre 80 000 à 120 000 € pour obtenir un label A (C+ à Bruxelles), avec un poids particulièrement lourd pour les travaux prioritaires⁶ destinés à quitter les scores énergétiques les plus défavorables. Pourtant, les prêts sans intérêt ou préférentiels des Régions flamande et wallonne sont limités à un montant de 60 000 € et à Bruxelles à 25 000 euros pour un crédit à la consommation.

Testachats demande que le montant des prêts à taux zéro ou à taux préférentiel soit étendu, afin de pouvoir financer la rénovation totale de l'habitation jusqu'au niveau PEB exigé.

En termes de financement, Testachats préconise également de ne plus permettre que le taux d'intérêt soit plus élevé pour une reprise d'encours dans le cadre d'un prêt hypothécaire que pour les nouveaux emprunteurs, étant donné que l'établissement de crédit connaît déjà leur situation.

v. Une réduction d'impôt

Une réduction d'impôt pour l'isolation du toit existait dans les trois Régions mais aujourd'hui, seule la Région wallonne l'applique encore. Il est pourtant crucial de faire isoler la toiture de chaque habitation. La réduction d'impôt pourrait redevenir un incitant. La réduction d'impôt pourrait aussi s'appliquer à l'isolation de la façade.

Testachats demande la réintroduction des réductions d'impôt liées aux travaux d'isolation du toit, et l'introduction d'une telle réduction pour les travaux d'isolation des façades, dans les trois régions.

vi. Un accompagnement individuel renforcé

Nous sommes convaincus de l'importance de l'accompagnement individuel dans un processus de rénovation énergétique d'un bâtiment, surtout s'il s'agit, comme c'est effectivement le cas, d'un processus potentiellement coûteux et certainement contraignant. Notons l'initiative de la Flandre qui propose à certains groupes cibles, via les communes, des scans énergétiques / thermographiques gratuits, effectués sur place, dans le but de conseiller des quick wins destinés à réduire la consommation énergétique. De tels accompagnements méritent d'être étendus. Nous saluons aussi le rôle de Homegrade à Bruxelles, qui envoie des experts en énergie sur place chez les consommateurs ainsi que le Réseau Habitat, tissu associatif de terrain permettant un ancrage dans les quartiers et l'inclusion de publics fragilisés.

L'amélioration de la performance énergétique de l'habitation est déjà à charge du consommateur : à Bruxelles, tous les 5 ans, les propriétaires devront effectuer des travaux.

Testachats demande davantage d'initiatives régionales organisant un accompagnement individuel, afin d'encourager des travaux plus efficaces.

⁶ Isolation de la toiture, des murs par l'extérieur et placement de vitrage à haut rendement.

3. Mesures à l'attention des locataires

i. Une obligation d'isolation

Actuellement, en Belgique, le label énergétique des logements conditionne l'indexation ou semi-indexation des loyers. Si un logement ne répond pas aux critères de la norme sur les doubles vitrages ou sur la norme d'isolation des toits, elle peut être déclarée « impropre à l'habitation ou inhabitable », à l'exception près de rester en dessous d'un certain score énergétique.

Pourtant, tant que la méthode de calcul des certificats n'a pas été adaptée pour passer d'un instrument d'information à un instrument réglementaire, le lien entre certificat et indexation est très critiquable. Cinq arguments soutiennent cette position :

- a. La méthode de calcul n'est pas suffisamment pragmatique et réaliste par rapport aux budgets d'investissements et les consommations théoriques (donc les gains estimés) ;
- b. A ce jour, la mise à jour de tous les certificats en cours de validité du fait de modifications continues des méthodes ayant potentiellement un impact sur le score n'est pas réalisée automatiquement. Cette mise à jour est du ressort et de la responsabilité des administrations compétentes, et le citoyen ne devrait pas avoir à assumer les frais de faire réaliser un nouveau certificat pour effectuer ou bénéficier de ces mises à jour ;
- c. Une procédure permet de contester le score des certificats en cas d'insatisfaction. Pourtant, l'application brusque de ces dispositions n'a pas offert de possibilité de recours aux détenteurs de certificats. Entre temps, les certificateurs concernés ne sont parfois plus actifs ou n'ont même plus d'agrément ;
- d. Il n'y a pas eu de période de transition afin de permettre aux bailleurs de pouvoir se conformer à ce type d'obligation. Cette mesure aurait donc dû être annoncée en laissant un délai de "mise en conformité" pour le public ciblé ;
- e. La méthode de calcul n'est pas publiée, et n'est donc pas transparente.

Compte tenu de la grande urgence des travaux d'isolation des logements et de l'écart important entre la valeur théorique du certificat PEB et la consommation réelle des logements, **Testachats propose de plutôt lier la non-indexation ou la demi-indexation du loyer des logements à des travaux de double vitrage ou d'isolation de la toiture, qui auraient légitimement pu être réalisés depuis longtemps, voire qui sont déjà obligatoires dans certaines régions.**

Additionnellement, Testachats souhaite inclure les maisons avec des murs creux et rendre obligatoire l'isolation de ces maisons pour pouvoir continuer à en indexer le loyer.

Testachats rappelle toutefois que les mesures de non-indexation sont provisoires (1 an) et que cette perte de revenus est moindre comparée aux coûts de la plupart de ces travaux.

ii. Faciliter les prêts et la recherche de revenus pour les syndics

Les locataires se retrouvent souvent démunis lorsqu'ils vivent dans des logements mal isolés, et qu'ils doivent faire face à des charges de plus en plus importantes en raison de l'augmentation des prix de l'énergie. Le lancement de travaux dans des copropriétés sont d'autant plus compliqués, en raison des nombreuses contraintes administratives qui les accompagnent. Il est important de soutenir ces initiatives.

Testachats demande au gouvernement de faciliter pour les syndics le lancement de travaux à visée énergétique dans des immeubles à appartements, comme l'isolation des façades et toitures et l'installation de panneaux solaires (autant pour les communs que le privé).

iii. Encourager le remplacement des systèmes de chauffage électrique

Le chauffage électrique direct et le boiler électrique sont plutôt bons marchés à l'achat, mais les frais d'utilisation sont extrêmement élevés. Ces frais sont à charge du locataire. Dans le but d'encourager les bailleurs à remplacer le chauffage électrique direct par une pompe à chaleur air-air et le boiler électrique par un chauffe-eau thermodynamique, un lien avec l'indexation des loyers est une solution potentielle.

De cette façon, serait réduite considérablement la consommation d'énergie dans les maisons en un laps de temps relativement court, en plus d'augmenter le confort (grâce à une isolation supplémentaire et à l'installation de vitres à haut rendement), ce qui à son tour entraînera surtout une baisse de la consommation, car le locataire aura moins tendance à monter le thermostat pour avoir une chaleur confortable.

Testachats demande aux gouvernements d'inciter les propriétaires, par exemple via la non-indexation ou la semi-indexation, à remplacer le chauffage électrique direct par une pompe à chaleur air-air et le boiler électrique par un chauffe-eau thermodynamique.

4. Conclusion

Nous pensons qu'isoler est l'affaire de tous. Si ces différentes mesures auront forcément un coût pour les gouvernements, l'organisation de défense des consommateurs insiste sur le fait que cet investissement est nécessaire, et qu'il aura forcément des répercussions financières positives au moyen et long terme.