

Règlement communal relatif au financement d'audits Logement

Contexte :

En novembre 2017, l'administration communale de Chastre a adhéré à la Convention des Maires pour le Climat et l'Energie. Dans ce cadre, la Commune de Chastre s'est engagée à réduire les émissions de CO2 de son territoire de 40% d'ici à 2030, notamment via le secteur du logement.

En région wallonne, la Politique de Transition Énergétique a pour objectif d'augmenter le taux de rénovation des logements à 3% par an. Ce taux doit pouvoir permettre de tendre vers un label A en moyenne pour les logements en 2050. À cet effet, des primes wallonnes sont octroyées, en fonction des gains énergétiques réalisés et des revenus des ménages demandeurs. L'octroi des primes est conditionné à un audit Logement préalable *obligatoire*.

Afin d'améliorer le taux de rénovation de façon probante, la Commune de Chastre souhaite financer, avec la contribution de la Région wallonne, dans le cadre de l'appel à projets POLLEC 2021, des audits Logement.

Chapitre 1 : Généralités

Article 1 : Dans les limites du présent règlement et des crédits budgétaires prévus à cet effet, le Collège Communal peut faire réaliser l'audit Logement de logements privés par un auditeur Logement agréé par la Wallonie et préalablement sélectionné.

Chapitre 2 : Conditions d'octroi

Article 2 : Pour être éligible, le logement à auditer devra être situé sur le territoire de la commune de Chastre, avoir été construit il y a au moins 15 ans au moment où l'auditeur fera son rapport et être, à au moins 50%, destiné à du logement.

Article 3 : Pour être éligible, la personne faisant la demande de financement devra avoir au moins 18 ans, ou être reconnue comme mineur émancipé, et avoir un droit réel sur le logement (propriétaire total ou partiel, usufruitier, nu-propriétaire, ...).

Article 4 : Le ménage faisant la demande de financement devra avoir un revenu de référence correspondant aux catégories R1, R2 ou R3 telles que définies dans le cadre de l'octroi des primes Habitation de la région wallonne.

Article 5 : La demande d'audit Logement implique des conditions d'occupation du bâtiment telles que décrites à l'article 6. Si les conditions d'occupation du bâtiment venaient à ne pas être respectées, le montant de l'audit payé par la commune serait dû, par le citoyen, à l'administration communale.

Chapitre 3 : Engagement du bénéficiaire

Article 6 : La personne qui sollicite la prime doit occuper le logement pendant un certain nombre d'années :

- soit vous y résidez déjà : vous devez alors vous engager à y rester pendant 5 ans minimum après la date de l'enregistrement de l'audit ;
- soit vous n'y résidez pas encore : vous avez alors 24 mois, après la réalisation du 1er rapport de suivi de travaux, pour emménager et vous y domicilier. Vous devez vous engager à y rester pendant 5 ans minimum après la date de votre domiciliation ;
- soit c'est votre logement mais :
 - vous le louez (avec enregistrement du bail et respect de la grille des loyers) pendant 5 ans minimum ;

- vous le mettez à disposition d'une Agence Immobilière Sociale (AIS) ou d'une société de logement de service public (SLSP) pendant minimum 9 ans ;
- vous le mettez à disposition gratuitement, comme résidence principale, à un parent ou allié jusqu'au 2ème degré pendant 1 an minimum.

Article 7 : Le bénéficiaire de l'audit s'engage à faire réaliser au minimum et avant la fin du projet (soit avant le 28 novembre 2025) des travaux lui permettant d'atteindre un label PEB supérieur ou le 1^{er} bouquet de travaux énergétiques recommandés dans l'audit. Afin de garantir la réalisation de ces travaux, un cautionnement de 300 euros devra être versé avant la réalisation de l'audit pour les ménages appartenant à la catégorie de revenus R3. Ce cautionnement sera rendu sur présentation de la demande de remboursement qui sera visée par l'agent communal responsable et de la preuve de réalisation des travaux listés ci-dessus.

Chapitre 4 : Introduction de la demande et suivi

Article 8 : Pour être recevable, la demande de réalisation de l'audit doit être introduite au moyen du formulaire – dûment complété et signé – établi à cet effet et annexé au présent règlement. Le formulaire sera accompagné des pièces justificatives permettant de déterminer le respect des conditions d'octroi relatives au calcul de la catégorie de revenus et au droit réel sur le bien à auditer. Une aide à la rédaction du dossier peut être obtenue auprès du conseiller énergie de l'administration communale, energie@chastre.be – 010/65 44 96.

Article 9 : Le formulaire de demande de financement peut être adressé à l'administration communale de Chastre par voie postale (Commune de Chastre – Avenue du Castillon, 71 – 1450 Chastre), par voie électronique (energie@chastre.be) ou être directement déposé à l'administration communale.

Article 10 : Si le dossier est déclaré incomplet, un relevé de pièces manquantes sera transmis par courriel. Dès le dossier de demande déclaré recevable, un accusé de réception sera transmis par courriel au demandeur avec une invitation à constituer le cautionnement exigé en fonction de sa catégorie de revenu de référence ainsi qu'à fournir toutes les informations techniques nécessaires à la réalisation de l'audit. La demande pourra être traitée à partir de la date de réception des informations techniques demandées et de l'éventuelle caution. Les demandes seront traitées dans l'ordre chronologique.

Article 11 : L'auditeur qui réalise l'audit Logement est choisi par l'administration communale suivant une procédure de marché public. Dès notification des coordonnées complètes du propriétaire du logement à auditer et des éléments techniques, l'auditeur s'engage à organiser la visite de l'habitation endéans les 25 jours de calendrier. Après la visite de l'habitation, l'auditeur organise la rencontre de présentation du rapport endéans les 25 jours de calendrier. Après validation du rapport par le propriétaire, l'auditeur enregistre le rapport sur la plateforme wallonne prévue à cet effet endéans les 7 jours de calendrier. Ces délais sont suspendus du 24 décembre au 01 janvier.

Article 12 : Afin de prétendre à l'obtention du financement, les demandeurs appartenant à la catégorie de revenus R3 devront verser une caution de 300 euros. Cette caution sera restituée s'il est apporté preuve, dans les 3 ans qui suivent la réalisation de l'audit, de la réalisation du premier bouquet de travaux conseillés par l'audit ou lors de l'amélioration d'une lettre du certificat PEB du logement.

Article 13 : Toute question d'interprétation ou toute contestation relative à l'attribution de la prime, à son paiement ou son remboursement éventuel seront réglées par le Collège communal, sans recours possible.

Article 14 : Le présent règlement entrera en vigueur le cinquième jour qui suit celui de sa publication par affichage conformément au prescrit des articles L1133-1 et L1133-2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et prendra fin le 28 novembre 2025.

Textes de référence :

- Arrêté du Gouvernement wallon du 4 février 2019 instaurant un régime de primes pour la réalisation d'un audit, de ses rapports de suivi des travaux et des investissements économiseurs d'énergie et de rénovation d'un logement, tel que modifié ;
- Arrêté du Gouvernement wallon du 4 février 2019 relatif à l'audit Logement, tel que modifié ;
- Arrêté ministériel du 27 mai 2019 visant à établir les principes de hiérarchisation des bouquets de travaux dans un audit Logement ;
- Arrêté ministériel du 27 mai 2019 définissant les différentes catégories d'audit visées à l'article 4 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 avril 2019 relatif à l'audit Logement ;
- Arrêté ministériel du 27 mai 2019 définissant la procédure de demande et de réalisation d'un rapport de suivi de travaux ;
- Arrêté ministériel du 27 mai 2019 portant exécution de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 avril 2019 instaurant un régime de primes pour la réalisation d'un audit, de ses rapports de suivi des travaux et des investissements économiseurs d'énergie et de rénovation d'un logement.