

# Règlement communal relatif à l'octroi d'un audit logement gratuit sur le territoire de la commune d'Herbeumont

## Chapitre 1 : Contexte de l'action

Dans le cadre de son PAEDC (Plan D'Actions en faveur de l'Énergie Durable et l'adaptation aux changements Climatiques), la Commune d'Herbeumont s'est engagée à réduire ses émissions de CO<sub>2</sub> de 60 % d'ici à 2030, notamment via le secteur du logement.

De plus, la Politique de Transition Énergétique de la Région Wallonne a pour objectif d'augmenter le taux de rénovation des logements à 3% par an afin de tendre vers un label A en moyenne pour les logements.

À cet effet, des primes wallonnes sont octroyées, en fonction des gains énergétiques réalisés et des revenus du ménage. Certaines primes wallonnes sont accessibles à tous, sans conditions<sup>1</sup>, l'octroi des primes les plus conséquentes en matière de rénovations énergétiques est, quant à lui, obligatoirement conditionné à la réalisation d'un audit logement préalable.

Afin d'accélérer et faciliter le taux de rénovation de façon probante, la Commune d'Herbeumont souhaite financer, avec la contribution de la Région wallonne dans le cadre de l'appel à projets POLLEC 2021, une trentaine d'audits logement entre 2023 et 2025.

Ce règlement a pour but de définir :

- Les conditions à remplir pour avoir accès à cet audit logement offert ;
- Les engagements que prend le citoyen si l'audit logement gratuit lui est attribué.

## Chapitre 2 : Généralités

Article 1 : Dans les limites du présent règlement et des crédits budgétaires prévus à cet effet, le Collège communal d'Herbeumont peut faire réaliser un audit logement gratuit d'un logement privé par un « auditeur logement » agréé par la Région Wallonne et préalablement sélectionné par la commune d'Herbeumont.

Article 2 : L'audit logement gratuit est composé du « module de base » et peut être complété par le « module accompagnement de suivi de travaux ».

Article 3 : Le « module de base » comprend la feuille de route, tel que définie par l'AGW du 4 avril 2019 concernant les audits logements (Cf. Annexe n°4), avec le pré-encodage des annexes techniques afin d'aider le demandeur à faire la demande des primes auprès de la Région Wallonne.

Article 4 : Le « module accompagnement de suivi de travaux », en post-réalisation de l'audit logement, comprend la vérification du respect de la hiérarchie des bouquets de travaux tels que définis par le « module de base », la validation des caractéristiques des travaux réalisés par rapport à ceux établis dans les bouquets de travaux et la modification de ses caractéristiques si nécessaire. Ce « module accompagnement de suivi de travaux » n'est pas directement accessible aux bénéficiaires d'un audit logement gratuit. Ce module sera accessible sur base d'une

<sup>1</sup> Cf. aux « Guichets Énergie Wallonie » :

- Libramont : Grand'Rue 1, 6800 Libramont, [guichetenergie.libramont@spw.wallonie.be](mailto:guichetenergie.libramont@spw.wallonie.be)
- Arlon : Rue de la Porte-Neuve 20, 6700 Arlon, [guichetenergie.arlon@spw.wallonie.be](mailto:guichetenergie.arlon@spw.wallonie.be)

demande complémentaire adressée auprès du Collège communal, avec justification et argumentation en ce qui concerne cette demande d'accompagnement de suivi de travaux.

Article 5 : Cet audit logement ouvre l'accès aux primes de la Région Wallonne. Il est réservé aux logements situés dans le territoire de la commune d'Herbeumont et qui appartiennent à des particuliers qui les occupent personnellement ou qui les donnent en location à des particuliers (à l'exclusion des commerces).

Article 6 : L'octroi de l'audit logement n'est accordé qu'après l'engagement du demandeur envers le présent règlement stipulant la volonté du propriétaire d'entreprendre de conséquents travaux de rénovation en vue d'améliorer considérablement la performance énergétique du bien par rapport à la situation actuelle : viser au minimum l'atteinte d'un label PEB supérieur ou s'engager à réaliser le 1<sup>er</sup> bouquet de travaux énergétiques. Le propriétaire s'engage à être ouvert à la discussion et à suivre, dans la mesure du possible, les conclusions de l'audit logement.

Article 7 : L'audit énergétique et ses caractéristiques techniques légales sont reprises dans les arrêtés suivants :

- 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 avril 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.

### **Chapitre 3 : Engagement du bénéficiaire**

Article 8 : En cas d'octroi par la Commune d'Herbeumont de l'audit logement gratuit, le demandeur s'engage à accueillir à son domicile l'auditeur mandaté par la Commune d'Herbeumont dans un délai de 30 jours ouvrables suivant la décision d'octroi, dans le respect des mesures sanitaires en vigueur à cette date. L'audit logement nécessite une première visite sur site, par l'auditeur, qui dure environ deux heures.

A l'issue de la réception du rapport d'audit, et ce, dans un délai de 15 jours calendrier, le demandeur participe à une rencontre avec l'auditeur, en vue de connaître les pistes techniques et financières pour mener à bien son projet de rénovation. À nouveau, cela se fera dans le respect des mesures sanitaires en vigueur à cette date.

Ainsi, le bénéficiaire s'engage également à :

- Fournir les documents techniques et les informations nécessaires demandés par l'auditeur ;
- Donner suite aux demandes de l'auditeur pour fixer les rendez-vous indispensables à la réalisation de l'audit :
  - Visite du bien ;

- Présentation du rapport ;
- La deuxième visite du bien et des travaux effectués, en cas d'attribution du « module accompagnement de suivi de travaux » par le Collège communal. Le demandeur s'engage donc également à ce que l'auditeur puisse vérifier le respect de la hiérarchie des bouquets de travaux établie par le « module de base ».

Article 9 : En cas de non-respect des engagements repris ci-dessus, et après un 1<sup>er</sup> rappel de l'administration communale, le Collège communal peut annuler la candidature retenue afin de permettre à d'autres candidats de profiter de l'audit logement gratuit.

Article 10 : Le bénéficiaire de l'audit s'engage à faire réaliser au minimum et ce avant la fin du projet, le 25 octobre 2025 :

- Soit des travaux lui permettant d'atteindre un label PEB supérieur ;
- Soit le 1<sup>er</sup> bouquet de travaux énergétiques recommandés dans l'audit logement.

Article 11 : Afin de garantir la réalisation de ces travaux, et selon les conditions de revenus des demandeurs calculées sur base de la méthode de calcul en annexe n°2 du présent règlement, l'attribution de l'audit logement gratuit peut être conditionné d'une caution. Ce cautionnement devra être versé avant la réalisation de l'audit, et il sera rendu sur la présentation de la demande de remboursement et de la preuve de réalisation des travaux listés sur le 1<sup>er</sup> bouquet de l'audit logement, ou des travaux ayant permis au bien d'atteindre un label PEB supérieur.

#### **Chapitre 4 : Modalités d'octroi de l'audit logement**

Article 12 : Afin de pouvoir bénéficier de l'audit dans le cadre du présent règlement, le logement concerné doit répondre au minimum aux conditions cumulatives suivantes :

- Être situé sur le territoire de la commune d'Herbeumont ;
- Être destiné à du logement, à 50% minimum.

Article 13 : Afin de pouvoir bénéficier de l'audit logement gratuit dans le cadre du présent règlement, le demandeur doit répondre au minimum aux conditions cumulatives suivantes :

- Avoir au moins 18 ans ou être reconnu comme mineur émancipé ;
- Avoir un droit réel sur le logement (propriétaire total ou partiel, usufruitier, nu-propriétaire, ...).

Article 14 : Dans un souci de cohérence avec les moyens financiers déblocables par cet audit énergétique, le demandeur devra respecter les conditions similaires aux conditions d'octroi des primes à la rénovation énergétique de la Région Wallonne, tel que défini dans l'art. 3. § 1<sup>er</sup> de l'A.G.W 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. A savoir :

- a) occuper le logement à titre de résidence principale, pendant une durée minimale de cinq ans;
- b) mettre le logement à la disposition d'une agence immobilière sociale, d'une Société de logement de service public, ou de tout autre organisme désigné par le Ministre du Logement, par un mandat de gestion pour une durée minimale de neuf ans;
- c) mettre gratuitement et à titre de résidence principale, la totalité du logement à la disposition d'un parent ou allié jusqu'au deuxième degré inclusivement pendant une durée minimale d'un an;
- d) mettre le logement en location par un bail enregistré, dans le respect de la grille indicative

des loyers arrêtée en vertu de l'article 89 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, pendant une durée minimale de cinq ans.

Article 15 : Les critères d'attribution de l'audit gratuit sont les suivants :

a) Critères généraux

- Le candidat doit avoir une vraie volonté de faire une profonde rénovation énergétique, comme mentionné aux articles 6 et 10 du présent règlement ;
- Le logement doit répondre aux conditions mentionnées à l'article 12 ;
- Le candidat doit répondre aux conditions mentionnées aux articles 13 et 14 ;
- La demande d'audit logement gratuit doit être effectuée avant le 30 juin 2025 et le 1er bouquet de travaux énergétiques réalisé avant le 31 octobre 2025 ;
- Le nombre d'audits logements offerts est limité à 30 unités entre l'année 2023 et l'année 2025. Si le nombre de demandes d'audits excède le budget disponible, l'attribution se fera selon les revenus du citoyen, afin d'offrir ces audits aux personnes ayant les revenus les plus bas. Le citoyen devra donc joindre à la demande d'audit l'extrait de rôle de son ménage pour l'année précédant la demande.

b) Critères de revenus :

Selon les conditions de revenus, calculées sur base de la méthode de calcul en annexe n°2 du présent règlement, l'attribution de l'audit gratuit peut être conditionnée à une caution :

- Pour les catégories de revenu R1, R2 et R3 : Pas de caution ;
- Pour les catégories de revenu R4 et R5 : Une caution de 300 € devra être versée sur le compte de l'administration communale, avant la réalisation de l'audit logement gratuit. Cette caution sera rendue par l'administration communale suite à la preuve, au minimum, de la réalisation du 1<sup>er</sup> bouquet de travaux ou des travaux ayant permis d'atteindre un label PEB supérieur, via preuve de facture de ce bouquet de travaux (Cf. Annexe n°3). Cette caution est mise en place dans l'optique d'encourager les ménages aux catégories de revenu R4 et R5 à respecter leurs engagements aux articles 6 et 10 de ce présent règlement, à savoir d'entreprendre de conséquents travaux de rénovation en vue d'améliorer considérablement la performance énergétique du bien par rapport à la situation actuelle : viser au minimum l'atteinte d'un label PEB supérieur ou s'engager à réaliser le 1<sup>er</sup> bouquet de travaux énergétiques.

Article 16 : La demande d'audit logement n'implique aucune condition d'occupation du bâtiment en tant que tel. Cependant, l'attention du bénéficiaire est attirée sur les engagements repris aux articles 6 et 10 du présent règlement, qui impliquent la réalisation de travaux pour lesquels les aides de la Région Wallonnes sont soumises à des conditions d'occupation du bâtiment<sup>2</sup>.

### **Chapitre 5 : Modalités d'introduction, de recevabilité et de suivi des demandes**

Article 17 : 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

---

<sup>2</sup> Pour plus d'informations, cf. aux « Guichets Énergie Wallonie » :

- Libramont : Grand'Rue 1, 6800 Libramont, [guichetenergie.libramont@spw.wallonie.be](mailto:guichetenergie.libramont@spw.wallonie.be)
- Arlon : Rue de la Porte-Neuve 20, 6700 Arlon, [guichetenergie.arlon@spw.wallonie.be](mailto:guichetenergie.arlon@spw.wallonie.be)

règlement (Cf. Annexe n°1).

Le formulaire sera accompagné des pièces justificatives permettant de déterminer le respect des conditions d'octroi relatives :

- La preuve de l'extrait de rôle de son ménage de l'année précédant la demande pour le calcul de détermination de catégories de revenus ;
- La preuve du droit réel sur le bien à auditer ;

Article 18 : La demande d'audit doit être adressée au Collège communal et transmise à la Directrice Générale, Madame Véronique MAGOTIAUX :

- Dépôt contre récépissé à l'administration communale ;
- Voie postale, par recommandé avec accusé de réception, à l'adresse suivante : Rue Lauvaux, 27 - 6887 Herbeumont ;
- Voie électronique à l'adresse suivante : veronique.magotiaux@herbeumont.be

Article 19 : Dès que le dossier de demande sera 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, ainsi qu'à compiler toutes les informations techniques nécessaires à la réalisation de l'audit pour l'auditeur, afin de lui les fournir le jour de la visite. Si le dossier est déclaré incomplet, un relevé de pièces manquantes sera transmis par courriel. La demande pourra être traitée à partir de la date de réception des pièces demandées. Les demandes seront traitées dans l'ordre chronologique.

#### **Chapitre 6 : Responsabilités et contestation**

Article 20 : Le demandeur prend l'engagement de ne pas rechercher ni mettre en cause, sous quelque forme que ce soit, la responsabilité de la Commune d'Herbeumont du chef d'accidents ou dommage quelconque pouvant provenir de l'audit logement et du suivi des travaux mis à sa disposition. Le demandeur doit disposer d'une assurance pour son bien personnel.

Article 21 : La Commune d'Herbeumont dégage sa responsabilité quant aux suites dommageables des accidents survenus à des tiers à l'occasion de l'audit logement et du suivi des travaux.

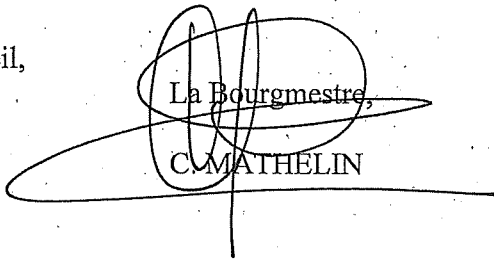
Article 22 : Toute question d'interprétation ou toute contestation relative à l'attribution de l'audit logement gratuit, au paiement de sa caution ou à son remboursement sera réglée par le Collège communal, sans recours possible.

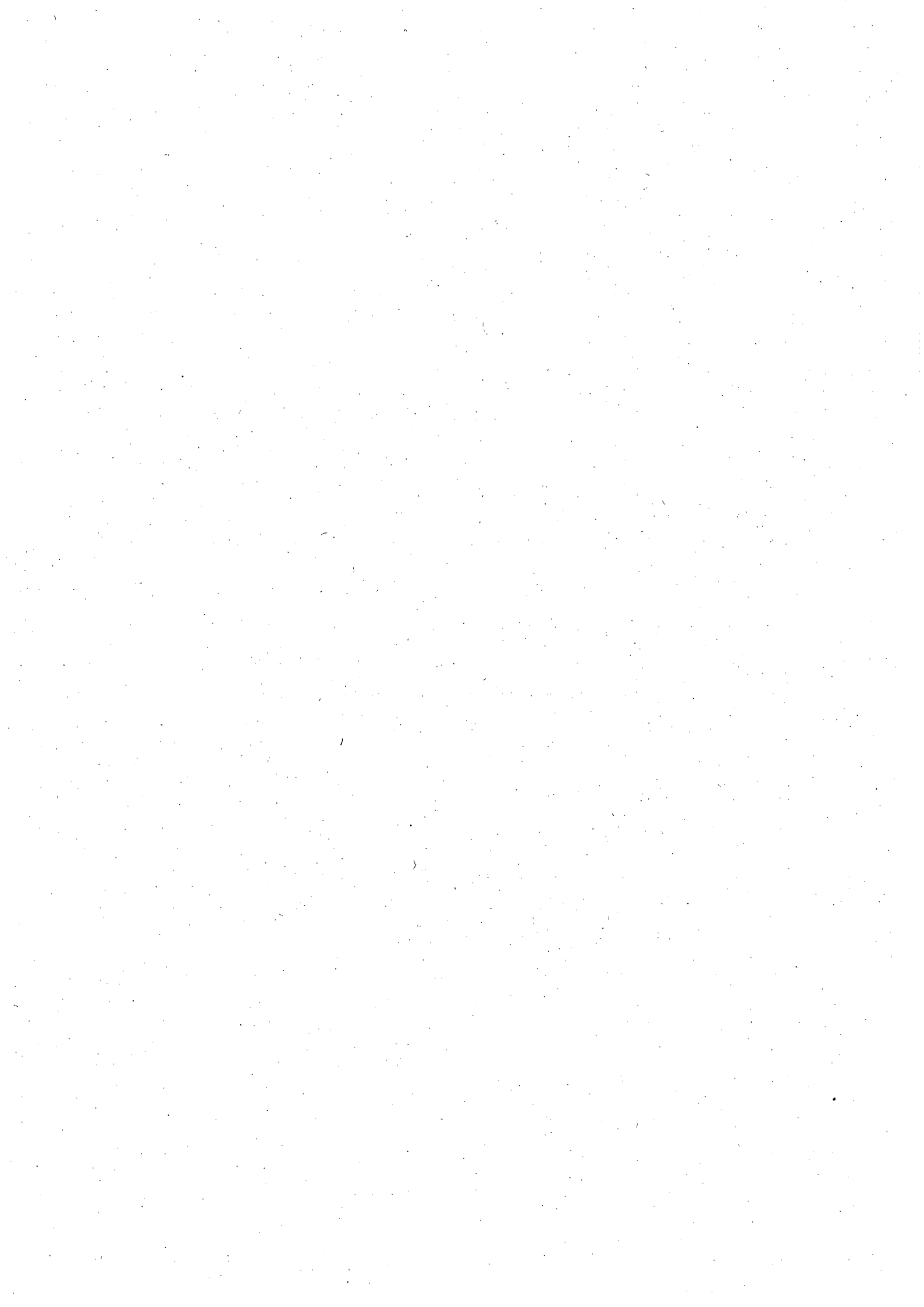
Article 23 : Le présent règlement entrera en vigueur le cinquième jour qui suit celui de sa publication par affichage conformément au prescrit des articles L1133-1 et L1133-2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

**Modifié en Conseil communal le 06/02/2023.**

Par le Conseil,

La Directrice générale,  
  
V. MAGOTIAUX

La Bourgmestre,  
  
C. MATHÉLIN



**Annexe n°1 : Formulaire de demande d'octroi d'un audit logement gratuit**

*Remplir ou Biffer les mentions inutiles*

**Coordonnées :**

Nom : .....

Prénom : .....

Adresse : .....

Téléphone : .....

Courriel : .....

**Type d'habitation (joindre 2 photos) :**

Adresse du logement : .....

Superficie destinée au minimum à 50 % à du logement : OUI - NON

Nombre de façades : .....

Toiture à 2 versants ou + : .....

**Catégorie de revenu (voir méthode de calcul en annexe) :**

R1 : inférieur ou égal à 23.000,00 EUR

R2 : supérieur ou égale à 23.000,01 EUR et inférieur ou égal à 32.700,00 EUR

R3 : supérieur ou égale à 32.700,01 EUR et inférieur ou égal à 43.200,00 EUR

R4 : supérieur ou égale à 43.200,01 EUR et inférieur ou égal à 97.700,00 EUR

R5: supérieur 97.700,00 EUR

**Droit sur le logement :**

Avoir au moins 18 ans ou être reconnu comme mineur émancipé : OUI – NON

Avoir un droit réel sur le logement : propriétaire total ou partiel, usufruitier, nu-propriétaire, autre.

**Engagements :**

**J'atteste :**

1) Avoir pris connaissance du « Règlement communal relatif à l'octroi d'un audit logement gratuit sur le territoire de la commune d'Herbeumont » ;

**Je m'engage à :**

2) Respecter tous les termes du « Règlement communal relatif à l'octroi d'un audit logement gratuit sur le territoire de la commune d'Herbeumont » ;

3) Verser la caution que me sera demandée (300,00 EUR pour la catégorie R4 et R5) ;

4) Fournir les documents demandés et donner suite sans délai aux propositions de dates qui me seront envoyées pour la réalisation et le suivi de l'audit logement ;

5) Faire réaliser et terminer, avant le 31 octobre 2025, les travaux recommandés dans l'audit qui concernent :

- Soit le passage à un label PEB supérieur ;

- Soit le 1<sup>er</sup> bouquet énergétique recommandé dans le « module de base » de l'audit.

**Documents à joindre :**

1) L'extrait de rôle de son ménage pour l'année précédant la demande d'octroi d'audit logement gratuit.

2) Toutes les preuves nécessaires au droit sur le logement.

**Date et signature :**

Fait à ....., le .....



## **Annexe n°2 : Méthode de calcul de la catégorie de revenu.<sup>3</sup>**

Celle-ci se calcule en partant des revenus globalement imposables (brut) du ménage, repris sur l'avertissement-extrait de rôle de l'année précédant la demande.

Comment calculer votre revenu de référence ?

1. Déterminez les personnes composant votre ménage à la date de votre demande.
2. Retirez vos ascendants, descendants et collatéraux jusqu'au 2ème degré (frères/sœurs).
3. Des autres personnes composant le ménage, additionnez les revenus imposables globalement de l'avant dernière année complète précédant la date du plus récent enregistrement du rapport d'audit ou du rapport de suivi de travaux.
4. Une fois le total obtenu, déduisez 5.000 euros par :
  1. Enfant à charge :
    - Enfant pour lequel des allocations familiales sont attribuées à un membre du ménage.
    - Enfant hébergé à titre égalitaire par vous ou un membre du ménage.
  2. Membre du ménage reconnu en situation de handicap.
  3. Personne reconnue en situation de handicap en cours de domiciliation dans votre logement et avec laquelle vous ou un membre du ménage dispose(z) d'un lien de parenté jusqu'au 3ème degré inclusivement.
  4. Enfant à charge reconnu en situation de handicap.
  5. Enfant pour lequel des allocations familiales d'orphelin sont perçues par vous ou un membre du ménage.
  6. Enfant à naître : enfant conçu depuis au moins 90 jours à la date du rapport d'audit ou du rapport de suivi de travaux.
  7. Votre parent jusqu'au 3ème degré, domicilié ou en cours de domiciliation dans votre logement à condition que ce parent ait au moins 60 ans.
  8. Toute personne de plus de 60 ans domiciliée ou en cours de domiciliation dans votre logement à condition qu'elle vive ou ait vécu habituellement avec un de vos parents jusqu'au 3ème degré.

5. Le montant ainsi obtenu doit être reporté dans le tableau ci-dessous :

<sup>3</sup> 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.

Revenu de référence du ménage	Catégorie de revenus
inférieur ou égal à 23 000 euros	R1
supérieur ou égal à 23 000,01 et inférieur ou égal à 32 700 euros	R2
supérieur ou égal à 32 700,01 et inférieur ou égal à 43 200 euros	R3
supérieur ou égal à 43 200,01 et inférieur ou égal à 97 700 euros	R4
supérieur à 97 700 euros	R5

Exemple :

- Vous introduisez votre demande en 2023.
- Vous regardez le montant de vos revenus globalement imposables tel qu'indiqué sur l'avertissement-extrait de rôle de 2022 (qui concernent les revenus de 2021).
- Si vous avez 2 enfants à charge, vous retirez 2 fois 5.000 euros soit 10.000 euros.
- Vous avez votre revenu de référence.

**Annexe n°3 : Demande de remboursement de la caution dans le cadre de l'octroi d'un audit logement gratuit.**

**Informations:**

Nom : .....

Prénom : .....

Adresse : .....

Téléphone : .....

Courriel : .....

Adresse du logement qui a fait l'objet d'une demande d'audit logement gratuit :

.....

Date et communication du paiement de la caution de 300 euros :

.....

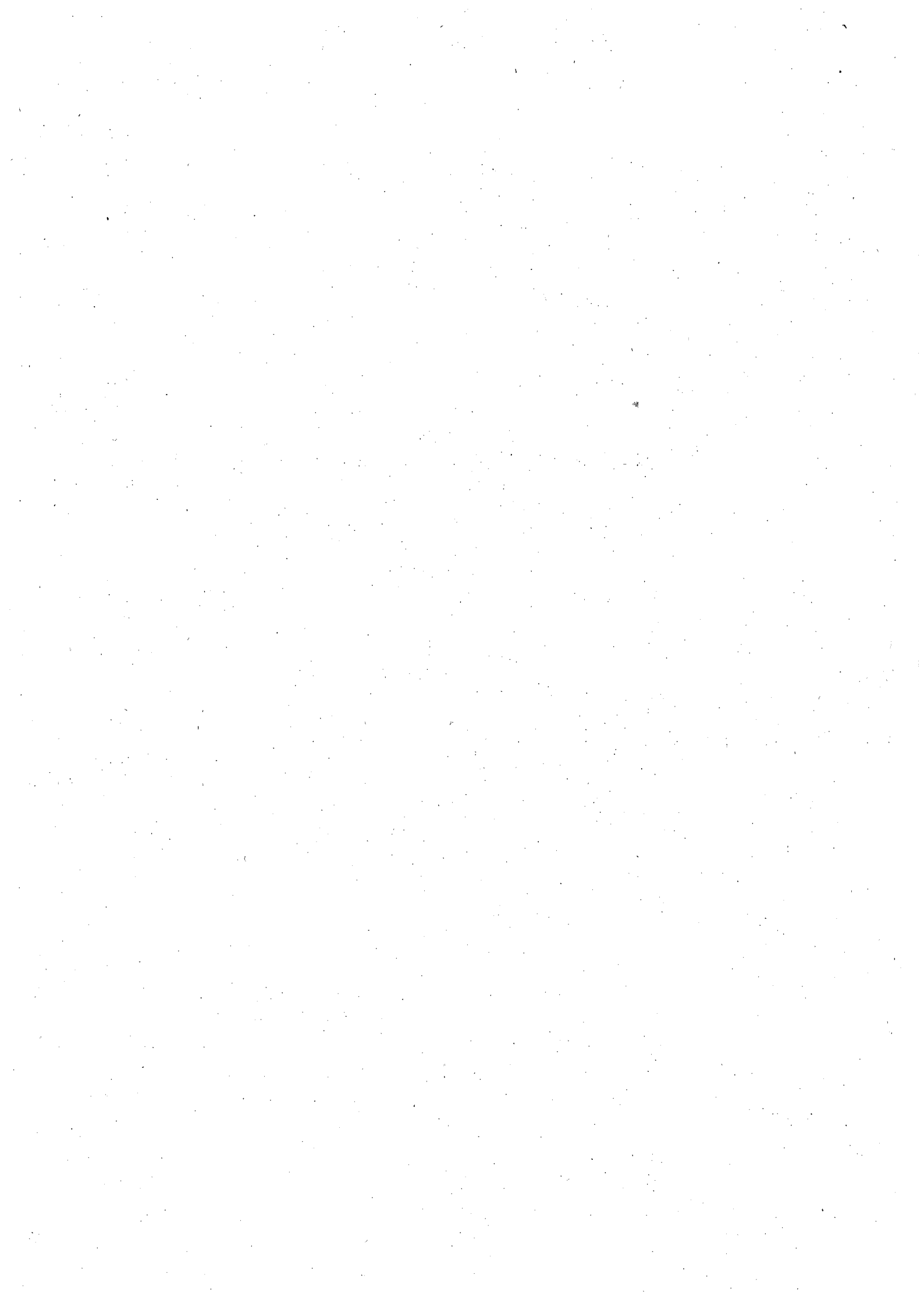
.....

**Documents à joindre:**

- 1) L'audit logement effectué par l'auditeur logement, dans le cadre de cette demande.
- 2) La preuve de facture de la réalisation du 1<sup>er</sup> bouquet de travaux.

**Date et signature:**

Fait à ....., le .....



**Annexe n°4 : Mission de l'auditeur dans le cadre du « module de base » de l'audit logement, tel que définis dans le Cahier Spéciale des Charges (CSC) et défini par l'AGW du 4 avril 2019 concernant les audits logements.**

La mission porte sur la réalisation d'un audit logement, module de base comprenant la feuille de route (procédure telle que définie par l'AGW du 4 avril 2019), avec pré-encodage des annexes techniques.

Le module de base comprend :

1. La description de la situation existante du logement ou du logement en devenir en tenant compte, le cas échéant, des projets de modifications du volume protégé ou des secteurs énergétiques envisagés par le demandeur.
2. La vérification dans le logement ou le logement en devenir le respect des exigences minimales de sécurité, d'étanchéité et de stabilité déterminées par les ministres en vertu de l'article 6, § 4, 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, et d'en déterminer les améliorations potentielles.
3. L'analyse de la performance énergétique du logement ou du logement en devenir, d'en déterminer les améliorations et de quantifier les gains énergétiques potentiels ;
4. La comparaison synthétique des résultats des analyses visées aux 2° et 3° ;
5. L'établissement des bouquets de travaux à réaliser et leur hiérarchie en fonction des améliorations potentielles déterminées aux 2° et 3°.

Afin de générer la feuille de route, l'auditeur se référera à la fiche thématique 24 disponible sur l'extranet des auditeurs.

L'auditeur réalise personnellement, ou par délégation partielle, toutes les tâches nécessaires à l'établissement de l'audit, notamment : la visite du bâtiment, la collecte et le traitement des données, l'enregistrement sur la base de données et l'établissement des améliorations visées dans le module de base. Dans le cadre de ces améliorations, l'auditeur recueille la volonté précise du demandeur en ce qui concerne les modifications projetées du volume protégé ou des secteurs énergétiques.

Les rapports sont expliqués et commentés par l'auditeur au propriétaire. Cette partie de la mission ne peut pas être déléguée. Lorsque l'auditeur est une personne morale, cette partie de la mission est obligatoirement remplie par un auditeur membre du personnel ou collaborateur de la personne morale.

L'auditeur veillera à donner les conseils les plus pertinents tant d'un point de vue technique que budgétaire, tout en gardant son impartialité et objectivité. Il ne peut formuler aucune proposition commerciale concernant l'approvisionnement du bâtiment en énergie ou les mesures d'économies d'énergies recommandées dans l'audit. Sans préjudice des contrôles visés dans l'AGW, les auditeurs ne communiquent aux tiers (mis à part le propriétaire du logement) aucune information relative aux résultats de l'audit, sauf accord préalable po

