COMMENT PLANIFIER LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

LES DONNÉES : UN ÉLÉMENT CLÉ DANS LA PLANIFICATION







NOTRE HISTOIRE

Planifier la rénovation énergétique du parc locatif privé ne s'improvise pas et demande de pouvoir cibler les actions à mener.

Dans le cadre du projet LocaRéno, nous avons expérimenté une approche du « aller-vers » via le porte-à-porte afin de rencontrer les ménages locataires vivant des logements « passoires ». Si dans une ville comme Charleroi, les ménages locataires représentent près de 50%, il n'est pour autant pas simple de savoir où ils vivent exactement.

Pour ce faire, nous avons donc cherché à identifier les bâtiments énergivores et mis en location avec un critère supplémentaire : viser des bâtiments avec plusieurs locataires comme des immeubles de rapport appartenant à un même bailleur. En effet, il est plus simple d'organiser des locataires d'un même bailleur pour obtenir des rénovations d'ampleur.

Dans cette démarche particulièrement chronophage et énergivore, les données sont essentielles pour pouvoir cibler au mieux les portes auxquelles aller frapper.

LES DONNÉES : UN OUTIL POUR MIEUX CIBLER ET ÉCONOMISER NOS RESSOURCES

Les données sont une mine d'or pour les acteurs de terrain. Mais elles sont rarement mobilisées et beaucoup d'entre nous ne savent comment les trouver. Pourtant, en croisant des données, on peut construire une lecture plus fine et opérationnelle du parc locatif. Bien exploitées, elles permettraient par exemple :

- d'identifier les passoires énergétiques dans le parc locatif privé grâce aux certificats PEB enregistrés par l'administration wallonne
- de distinguer les immeubles de rapport des copropriétés grâce à des données sur le régime de propriété
- de distinguer les différents profils des propriétaires et des bailleurs : capacités financières, type de propriété (personne physique ou morale), les logiques d'investissements et dès lors les freins à lever pour rénover (un multi propriétaire possédant plusieurs dizaines de logements et un bailleur disposant d'un unique bien hérité n'ont pas les mêmes intérêts, ni les même capacités d'investissement)
- de prioriser les bâtiments à fort impact social et énergétique : aller vers le parc locatif (grâce à des données sur le régime d'occupation)

En ciblant mieux, on permet d'optimiser les ressources humaines consacrées au porte-à-porte et de concentrer les moyens là où l'effet sera maximal.

Au-delà du projet LocaRéno, de telles bases de données accessibles constitueraient un outil stratégique pour les pouvoirs publics et les acteurs de terrain : caractérisation fine du parc, élaboration de politiques énergétiques ciblées, suivi longitudinal des rénovations, évaluation des impacts sociaux.

UNE ABSENCE DE DONNÉES CENTRALISÉES

Les données sont détenues par de nombreux acteurs : administrations communales et régionales, CPAS, services PEB, observatoires, services en charge de l'insalubrité, services fiscaux, institutions statistiques, etc. Le problème ne réside pas dans l'absence de données, mais dans le cloisonnement institutionnel et l'accès qui empêche aujourd'hui une vision globale et opérationnelle pourtant indispensable pour répondre aux enjeux de rénovation énergétique et de justice sociale. Lever ces barrières constitue un enjeu central pour améliorer l'efficacité des politiques publiques et des actions de terrain. Des données pertinentes existent, mais elles sont éparpillées. Elles sont produites dans des cadres variés, à des fins administratives, fiscales, sociales ou énergétiques, sans avoir été pensées initialement pour être croisées entre elles.

Malheureusement, en Wallonie, il n'existe donc pas de base de données consolidée permettant de sélectionner et de croiser les informations nécessaires pour cibler efficacement le parc locatif énergivore.

Edition septembre 2026 + CC BY-NC : Utilisation libre mais non commerciale, avec mention de l'auteur

POURQUOI?

- **Une question d'échelle :** le niveau de détail maximal du CENSUS, la base de données la plus adéquate à exploiter, se situe à l'échelle des secteurs statistiques (quartier) et ne permet pas d'identifier des immeubles précis ou de cibler à l'échelle d'un îlot ou d'une rue.

- **Des données dispersées :** les données (PEB, type de propriété, type de ménage, revenus...) sont dispersées entre différents acteurs, ce qui rend leur mobilisation complexe et nécessite de multiples démarches administratives pour y accéder. En outre, le couplage de ces bases de données pour permettre des analyses croisées ne peut être réalisé par les acteurs de terrain. Ce travail doit être fait en amont par les instances compétentes et reconnues en matière de respect du RGPD à partir des micro-données non-anonymisées.

- **Des structures différentes :** les données n'ont pas toutes la même structure, ce qui complique leur traitement et leur analyse croisée.

- **Mise à jour pas synchronisée :** les informations ne sont pas mises à jour selon les mêmes temporalités, ce qui génère un décalage temporel qui peut conduire à des diagnostics erronés ou à des interventions inadaptées.

- **Manque d'accès :** par exemple, il existe une base consolidée des certificats PEB par adresse mais elle n'est pas accessible de manière opérationnelle pour les acteurs de terrain, ce qui empêche d'identifier rapidement les logements les plus énergivores et de prioriser les interventions.

QUELLES SONT LES DONNÉES MOBILISABLES ?

Certaines données sont disponibles – pas toujours facilement ! - et peuvent être néanmoins utiles à d'autres fins (plaidoyer, statistiques, comparaison...). Il s'agit de :

- Des certificats PEB via le CEHD pour la Wallonie
- Données CENSUS via le site Statbel
- Régime de propriété via le cadastre
- Revenus des ménages occupants ou des propriétaires via le SPF finance
- Arrêtés d'insalubrité via les communes ou la région wallonne
- Listes de logements inoccupés via les communes
- Données issues des CPAS telles que l'utilisation des fonds énergie, l'intervention des tuteurs-énergie...
- Les données des Services d'Analyse en Milieu Intérieur qui réalisent des analyses des moisissures présentes dans les logements et dans de nombreux logements passoires via l'**Institut scientifique de Service public (ISSeP)**
- Données relatives aux primes pour rénovation énergétique (demande de primes habitations, SWCS, FLW)
- Données relatives aux permis d'urbanisme via le service de la municipalité
- Thermographie aérienne ou de rue si effectuée par la Ville/Commune, ou tout autre projet dans le cadre de la transition climatique

GO-RENOVE : UN PROJET INSPIRANT

En France, l'accès aux données PEB par bâtiment facilite grandement le travail en amont des projets d'accélération à la rénovation énergétique des logements. Cet outil, consultable publiquement, permet au projet Territoire Zero Logement Passoire de cibler des bâtiments ou des quartiers dont le DPE est mauvais. Dans une démarche d'allers-vers, cela représente un gain important d'efficience afin de rentrer en contact avec locataires et propriétaires pour les encourager à entamer des procédures de rénovation énergétique.



Edition septembre 2026 + CC BY-NC : Utilisation libre mais non commerciale, avec mention de l'auteur

LE RAPPORT « LOGEMENTS MALADES, ACTION PUBLIQUE MALTRAITANTE ET LOCATAIRES EN DANGER »

Dans le cadre du projet LocaRéno, nous avons eu l'occasion de croiser des données pour produire un rapport visant à mettre en avant la présence massive de moisissures dans les logements passoires, l'absence de mesures adéquates et leur impact sur la santé des carolos. Pour ce faire, nous avons croisé et analysés plusieurs données :

- Plus de 60 situations de locataires récoltées via le travail de terrain qui démontraient que les moisissures étaient présentes dans de nombreux cas suivis.
- L'analyse des arrêtés d'insalubrité de la commune qui a permis d'identifier la présence de moisissure dans de nombreux arrêtés.
- Les données du SAMI du Hainaut qui confirment que plus de ¾ des rapports concernent la moisissure.

En parallèle des données collectées sur le terrain, nous avons pu aussi compter sur d'autres données issues du CEHD et qui démontrent que les logements passoires concentrent plus de problèmes d'humidité. Enfin, nous avons pu estimer le nombre de ménages concernés en croisant des statistiques de l'IWEPS et des données venant d'un rapport de Solidaris. Aujourd'hui, grâce à ce travail, nous avons pu démontrer l'intérêt et la nécessité de s'attaquer à une problématique invisibilisée dans le cadre de la rénovation énergétique.

POUR ALLER PLUS LOIN / NOS RECOMMANDATIONS

L'accès aux données est souvent freiné par une interprétation très restrictive du RGPD, mais pas que. Souvent, il s'agit de pouvoir lever des freins liés notamment au fait que les administrations manquent de moyens pour traiter et centraliser les données.

S'il est légitime de protéger les données personnelles, il nous semble néanmoins possible de trouver un juste milieu entre des impératifs écologiques, de santé publique ou encore sociaux et le respect de la vie privée. D'autant plus lorsque beaucoup de ces données peuvent être anonymisées.

- Toutes les données ne sont pas nécessairement personnelles.
- Des protocoles d'échange encadrés sont possibles.
- L'anonymisation et la pseudonymisation offrent des marges d'action.
- Des découpages statistiques intermédiaires peuvent être développés.
- Les données ne doivent pas spécialement être mises à disposition de tous mais de certains acteurs encadrés et règlementés (ex : services d'accompagnement à la rénovation).

Au-delà de l'enjeu de la collecte de ces données, il est nécessaire de :

- recenser précisément qui détient quoi ;
- clarifier les conditions d'accès, notamment au regard des contraintes juridiques et du RGPD ;
- harmoniser les formats d'encodage afin de permettre leur exploitation technique ;
- garantir un cadre juridique sécurisé assurant la protection des données tout en permettant leur utilisation à des fins d'intérêt général.



Edition septembre 2026 + CC BY-NC : Utilisation libre mais non commerciale, avec mention de l'auteur

CONCLUSION

La rénovation énergétique du parc locatif ne peut reposer uniquement sur des incitants financiers ou des obligations réglementaires. Elle nécessite une connaissance fine des problématiques et des enjeux, du territoire et une capacité de ciblage stratégique.

Sans base de données structurée et sans cartographie opérationnelle, l'action reste diffuse, coûteuse et moins efficace. Avec elles, il devient possible d'adopter des approches proactives et de concentrer les efforts là où l'impact social, énergétique et climatique sera le plus important.

La donnée n'est pas un outil technique secondaire : elle est une condition structurelle de la transition énergétique juste du parc locatif, tout comme un outil essentiel pour élaborer les stratégies publiques, leur mise en œuvre concrète et leur suivi.



Edition septembre 2026 + CC BY-NC : Utilisation libre mais non commerciale, avec mention de l'auteur