

Les manœuvres ont commencé

de la Belgique un des mauvais élèves européens en matière de bâtiments résidentiels : un parc immobilier vétuste ; des moyens insuffisants ; des démarches administratives excessivement rébarbatives et excluantes qui ont entraîné des effets d'aubaine – les primes bénéficiant souvent aux plus nantis et aux plus éduqués, les plus pauvres manquant de l'information et de la mise de départ pour entamer les travaux ; la réticence des autorités à imposer des progrès dans la rénovation ; des prix de l'énergie relativement bas ; des difficultés liées aux copropriétés ; le peu d'empressement de propriétaires à consentir des investissements économiseurs d'énergie qui profitent aux locataires ; les réticences du secteur de la construction et de l'immobilier face à des normes « trop ambitieuses » qui risqueraient de réduire leur marché ; le désintérêt dans le chef de beaucoup d'architectes et d'entrepreneurs ; des superficies habitables plus grandes (donc plus coûteuses) que chez nos voisins...

Autant d'obstacles auxquels est désormais venue s'ajouter une pénurie d'entreprises spécialisées.

Peut mieux faire

Dans le public, le franc semble être tombé si l'on en juge par la ruée sur les sociétés d'audit, les guichets de conseils et les entreprises de rénovation. « Il y a une sorte de retour de bâton, constate Grevisse. Les prix de l'énergie sont devenus tels que des investissements pour réduire la consommation s'imposent de manière évidente. » Négligé pendant longtemps, un mauvais PEB devient un boulet pour celui qui veut mettre en vente ou louer son bien immobilier, témoignent les experts. « Désormais, souligne Carnoy, l'acheteur intègre les coûts de la rénovation dans sa réflexion sur le prix d'achat. Le vendeur qui n'a jamais fait de travaux de rénovation vendra plus difficilement. »

Seul bémol : la facture moyenne d'une rénovation s'est alourdie de 25 à 33 %, suite au renchérissement du prix des matériaux. L'augmentation des taux d'intérêt risque de rendre les emprunts plus coûteux et l'incertitude ambiante pourrait freiner les projets d'investissement. Heureusement, souligne une étude du think tank Itinera, l'indexation des salaires atténue l'impact de ces hausses de coûts.

Restent des politiques publiques à muscler sérieusement. Mais d'abord, il faut mesurer : cela passera par le fait de

rendre le PEB obligatoire pour tous les biens et pas seulement lors de locations ou de ventes. De quoi avoir une idée plus précise de l'état du parc de logements. Puis faciliter l'accès aux primes, à l'information, aux conseils. Ensuite, passer à des obligations. Interdiction de placement de nouvelles chaudières au mazout (au 1^{er} juin 2025 à Bruxelles, en 2025 en Wallonie), obligation de « sauts » réguliers de PEB pour les biens mis en location et lors de changements de propriétaire, imposition de « trajectoires de performances énergétiques minimales » pour les copropriétés.

Cibler, contraindre

Ensuite : cibler les efforts. On se focalise plus particulièrement sur les « passoires énergétiques », les PEB F et G – 54 % des logements en Wallonie, un sur deux à Bruxelles. Dans son paquet RepowerEU, la Commission européenne propose tout simplement de les interdire dans le résidentiel : le label G en 2030 et le label F en 2033. En Wallonie, le label G sera interdit pour une première location à partir de 2024. A Bruxelles, en 2033, tous les labels F et G devront avoir atteint le niveau E.

« La contrainte n'est pas inutile, loin de là. Mais il faudra agir avec prudence », prévient Grevisse. « Qui seront les oubliés du système ? Comment éviter que se crée un marché parallèle ? Quels seront les moyens de contrôle ? Que fait-on quand un bien ne respecte pas les normes ? Cela va-t-il déboucher sur une vacance immobilière ? Ou des logements seront-ils laissés en location en douce, échappant ainsi à la contrainte ? »

On a enfin sorti la grosse artillerie financière. En Wallonie, on a dégagé 1,2 milliard d'euros sur 2021-2024 pour inciter, via des primes, mais pas seulement, les habitants à rénover leur logement. Un chiffre qui comprend des budgets existants, de même que des budgets des plans de relance wallon et européen. A Bruxelles, le budget des primes devrait atteindre 35 millions en 2022. Peut-être plus, l'enveloppe n'étant pas fermée. Le budget total de la stratégie de rénovation des logements, bâtiments publics et bureaux devrait passer de 79 millions en 2022 à 110 millions en 2023.

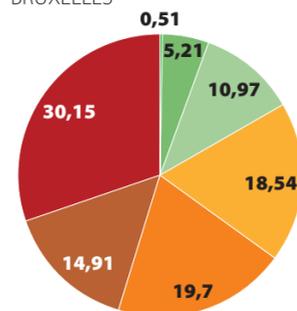
Suffisant alors qu'on parle d'efforts qui devront atteindre des dizaines de milliards ? Tout l'argent ne viendra pas de l'Etat ou des Régions. Il faudra attirer une partie de la conséquente

Performance énergétique des bâtiments

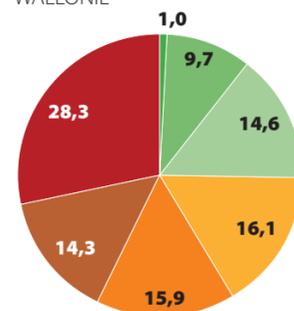
Répartition des labels en %

● A++, A+, A ● B ● C ● D ● E ● F ● G

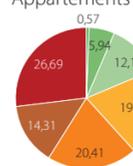
BRUXELLES



WALLONIE

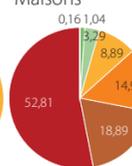


Appartements

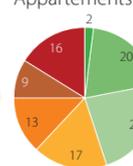


Source : Bruxelles Environnement

Maisons

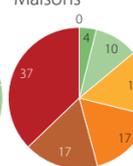


Appartements



Source : SPW ENERGIE

Maisons



épargne des Belges « via une réflexion sur la fiscalité, sur des incitants pour réorienter ces capacités financières vers la rénovation du bâti », plaide Lequeux. Et de l'autre côté, « il faudra pouvoir en arriver à des taux de subside très élevés pour certains investissements et certains publics », juge Grevisse.

Le privé jouera également un rôle important sous la forme de prêts à taux réduits ou de tiers investisseur. Cela sera notamment le cas dans des opérations de « massification » de travaux de rénovation. Ces opérations sur lesquelles travaille la Wallonie pourraient concerner plusieurs dizaines de logements d'un coup. « On s'adressera à des particuliers dans des rues ou des quartiers entiers, détaille Carnoy. Cent, deux cents maisons à la fois, via une convention pour laquelle les entreprises s'occuperont de tout. Ce sera très incitatif avec un gain énergétique très clair. »

Mais d'autres solutions moins carrées pourraient venir s'ajouter, comme une réflexion sur la taille des logements et des mesures permettant de faciliter la division des plus (trop) grands en logements plus petits. De même que des dispositifs facilitant le déménagement dans des logements plus adaptés, donc plus efficaces, lorsque le format d'une famille vient à changer...

Trois PEB

Etrangeté belgo-belge, les normes de performance énergétique des bâtiments (PEB) diffèrent d'une Région à l'autre.

La législation européenne le prévoit : chaque pays, chaque région délimite les classes énergétiques utilisées pour la certification en fonction de la performance de son parc de bâtiments et de ses conditions climatiques.

En Belgique, chaque Région utilise sa propre méthode de calcul et des valeurs « par défaut » différentes. Par ailleurs, la délimitation des classes elles-mêmes peut évoluer dans le temps.

Résultat : le PEB wallon semble plus « laxiste ». Un bâtiment est classé au PEB C s'il consomme entre 170 et 255 KWh/m² par an en Wallonie et entre 90 et 150 à Bruxelles.

Dans la capitale, où il y a plus d'appartements et de maisons moyennes, un bâtiment est considéré comme une « passoire énergétique » (PEB F ou G) à partir d'une consommation annuelle de 276 KWh/m², alors que le seuil est fixé à 425 du côté wallon. Les trois Régions espèrent cependant fixer une méthode commune en 2025.

Si la qualité du parc immobilier s'améliore, les chiffres ne portent que sur les certificats délivrés. Soit 600.000 sur un parc estimé à 1,6 million de logements en Wallonie, où le certificat ne sera obligatoire qu'en 2027, que le bien ait ou non fait l'objet d'une transaction. Ce sera en 2025 à Bruxelles, où un logement sur deux – il y en a environ 600.000 – n'a pas de PEB. M.D.M.

Plans et objectifs

Les nombreux plans et stratégies rédigés par les Régions – Renolution à Bruxelles, Wallonno du côté wallon – contiennent un certain nombre d'objectifs plus ou moins ambitieux.

Ainsi, la Wallonie affirme dans son plan air-climat-énergie vouloir réduire les émissions résidentielles de gaz à effet de serre de 55 % en 2030 par rapport à 2005. Pas d'objectif au niveau bruxellois, où la cible globale de - 47 % sera répartie entre les deux principales sources de CO₂ : le transport et le bâtiment.

Dans son projet de plan climat-énergie, la Wallonie se fixe par ailleurs un objectif indicatif de réduction de la précarité énergétique, due à la mauvaise isolation des bâtiments et au non-recours au droit, d'au moins un tiers pour 2030. Elle vise enfin une réduction de la consommation d'énergie moyenne dans les secteurs tertiaire et résidentiel de 29,1 % à l'horizon 2030 par rapport à 2005.

Cet objectif global est décliné en cibles plus précises qui concernent la performance énergétique des bâtiments, tant publics que privés (logements et bureaux). Selon le gouvernement bruxellois, la mise en œuvre de la stratégie de rénovation « devrait mener à la création d'environ 8.000 emplois non délocalisables à terme ». Dans les deux Régions, les stratégies s'intéressent aussi bien aux bâtiments publics que privés. La Wallonie veut rendre « efficaces en énergie » et « neutres en carbone » les bâtiments occupés par les gouvernements centraux d'ici 2030, les écoles, les autres bureaux publics, les bureaux privés, commerces d'ici 2035 et les autres bâtiments non résidentiels d'ici 2040. M.D.M.

Pendant des décennies, on n'a pas payé l'énergie à sa juste valeur. Maintenant, « l'huissier » vient frapper à la porte. Un huissier écologique et un huissier socio-économique

Michel Lequeux
Patron d'Eureca



CE WEEK-END DANS LE SOIR



ITALIE
Ezio Mauro, ex-directeur de « La Repubblica » :
« Le pays entre dans un territoire inconnu »

LES RACINES ÉLÉMENTAIRES

Sheila :
« La célébrité, c'était à la fois le rêve et la perte de liberté »



CRISE ÉNERGÉTIQUE
Pourquoi a-t-on peur de vivre dans le noir ?