



## MANIFESTE

### Contexte

Les accords climatiques signés à Paris l'an dernier lors de la COP 21 ont un impact sur les objectifs européens. Pour atteindre l'objectif européen d'une réduction des gaz à effet de serre de 40% (par rapport à 1990), chaque état membre doit remplir des objectifs individuels. Ces objectifs sont contraignants pour la période 2012- 2013 avec une attention particulière pour les secteurs du transport, **du bâtiment**, de l'agriculture, des déchets, de l'exploitation du sol et de l'exploitation des forêts. C'est ainsi que la Belgique doit atteindre une réduction de 35% d'ici à 2030.

Par ailleurs, chaque état membre doit rentrer d'ici au 30 avril 2017 une stratégie à long terme pour la rénovation, tant au niveau des bâtiments publics que privés, dans le résidentiel comme en tertiaire. C'est une exigence qui découle de l'article 4 de la Directive européenne pour l'Efficacité Energétique (DEE) et qui sera ensuite actualisée tous les 3 ans.

Une des façons les plus efficaces de réduire de façon drastique les émissions de CO<sub>2</sub> en Belgique est de viser une augmentation du taux de rénovation du parc immobilier belge – de la sorte, on replit simultanément deux obligations européennes.

### Renovate Belgium

Renovate Belgium est la version locale de la campagne européenne **Renovate Europe**, qui vise à promouvoir une amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments grâce à une politique de rénovation ambitieuse. La campagne belge promeut une mise en pratique des objectifs européens dans notre pays. Pour cette raison, Renovate Belgium soutient:

- Une diminution de la consommation totale d'énergie de 40% d'ici à 2030.
- Une accélération du taux actuel de rénovation annuel pour atteindre 3% en Belgique, y compris pour les bâtiments publics.
- Que toutes les rénovations soient des rénovations énergétiques en profondeur.

Renovate Belgium fait des propositions et rassemble les bons exemples dans le domaine, à destination des décideurs politiques.

Une série de recommandations suivent.



## **Mesurer pour décider**

Tout ne peut être réalisé à court, à moyen ou à long terme. D'autres incitants sont nécessaires pour faire peser l'efficacité énergétique dans l'équation. La réglementation décrit déjà les normes de qualité auxquelles les bâtiments doivent satisfaire. L'ensemble est complexe et les certificats qui doivent être remis aux grands moments de décision peuvent aider à fournir plus de clarté. Les projets de Woonpas dans le cadre du Renovatiepact en Flandre vont dans la bonne décision.

Exemples:

- Améliorer de façon qualitative le **Certificat d'efficacité énergétique** émis lors de la vente ou de la location d'un bâtiment (en contrôlant l'exactitude des données fournies dans le calcul du score énergétique) et à terme, le rendre obligatoire pour tout bâtiment, avec un conseil d'accompagnement à la rénovation très clair et concret (en partie standardisé, en partie individuel et adapté au bâtiment en particulier.)
- Créer un **certificat de conformité de la qualité** de tous les bâtiments, contrôlé par un organisme indépendant (plus large que la conformité, par exemple, de l'installation électrique)

## **Mesures fiscales de soutien**

Pour rénover le parc privé, des incitants supplémentaires bien réfléchis en matière de politique fiscale sont nécessaires. Voici quelques suggestions:

- faire diminuer le précompte immobilier en fonction de l'amélioration de l'efficacité énergétique.
- permettre une déduction des coûts de rénovation lors du paiement de droits de succession
- permettre une déduction des coûts de rénovation lors du paiement de droits de donation

## **Réglementation urbanistique**

Les compétences pour la politique énergétique et pour l'urbanisme doivent être regroupées et consolidées auprès de la même instance pour contourner les obstacles administratifs qui freinent les projets énergétiques.

Beaucoup de projets innovants ont été menés, il convient à présent d'en retirer les leçons et de les inclure aux mesures politiques.



## **Degré de rénovation du parc immobilier public – marchés publics durables**

Les pouvoirs publics se sont engagés à atteindre les objectifs fixés dans les accords climatiques et à rénover leur propre parc immobilier à un taux de 3% pour an. Etablir des critères de durabilité pour les marchés publics permet de soutenir ces objectifs.

Lors de la rédaction de cahiers des charges, les autorités devraient par définition promouvoir les produits les plus écologiques. En tenant compte de critères de durabilité lors de l'attribution de marchés, qui s'ajoutent aux critères de prix et techniques, les autorités peuvent jouer ici un rôle d'exemple. Au niveau des matériaux de construction, des grands progrès ont été réalisés pour permettre d'analyser et de juger le cycle de vie d'un matériau grâce à divers indicateurs. Ces données gagnent en transparence et en crédibilité lorsqu'elles sont certifiées par un organisme externe et indépendant. De cette façon, on n'améliore pas uniquement l'efficacité énergétique d'un bâtiment mais également d'autres indicateurs environnementaux. Une analyse LCA ou des certifications des produits peuvent aider à cet égard.

### **Les conditions des hypothèques**

Des incitants à la rénovation énergétique peuvent aussi consister dans des conditions lors de la conclusion d'un emprunt hypothécaire pour un bien avec un niveau énergétique bas (nzeb 2020). Lorsqu'elles octroient un prêt hypothécaire pour un bien immobilier, les banques pourraient s'orienter en fonction de l'efficacité énergétique du bâtiment. Si celle-ci n'est pas satisfaisante, des conditions pourraient être posées pour qu'un pourcentage du prêt soit consacré à l'amélioration de la PEB. En cas de refus de l'emprunteur, la banque pourrait octroyer des conditions moins avantageuses car l'efficacité énergétique contribue à la valeur du bien à long terme<sup>1</sup>. Une autre option serait le paiement par l'emprunteur en compensation d'un pourcentage de l'emprunt à un fonds public dédié à la rénovation énergétique de bâtiments publics.

### **Les avantages**

Les avantages de la rénovation énergétique sont multiples. En voici quelques-uns.

***La qualité de vie dans les bâtiments : une meilleure santé et une plus grande productivité.***

---

<sup>1</sup> Aux Pays-Bas, un emprunteur peut demander 25.000 € en plus de son crédit pour mettre en œuvre des mesures visant à l'efficacité énergétique de son bâtiment. Ce montant "réservé" ne peut être utilisé que pour des investissements liés à l'efficacité énergétique.



Plus de la moitié des bâtiments belges ont plus de 50 ans. Un logement sur cinq connaît des problèmes de fuites, d'humidité ou de moisissures, souvent liés à une isolation ou une ventilation insuffisante. Rien qu'en Wallonie, plus de 800.000 bâtiments devraient être rénovés.

Améliorer la qualité de nos bâtiments a un impact direct sur notre santé. Plusieurs études démontrent que certaines maladies, allergies et inflammations des voies respiratoires ont un lien direct avec l'environnement de vie et un mauvais confort intérieur.

A l'école et au travail aussi, là où nous passons en moyenne 8 heures par jours, les avantages d'améliorer le confort intérieur sont évidents. Une série d'études montrent qu'améliorer la qualité de l'air intérieur et les niveaux de lumière naturelle dans un bâtiment permet d'augmenter la productivité des occupants de 20%. L'absentéisme diminue également de façon considérable.

### **La diminution de la précarité énergétique**

Dans notre pays, 15 % des familles sont confrontées à la précarité énergétique: elles consacrent plus de 10% de leurs revenus à leurs dépenses énergétiques<sup>2</sup>, et n'arrivent bien souvent pas à se chauffer suffisamment. Ce phénomène concerne principalement les groupes de population les plus fragiles, comme les personnes âgées. Ce n'est pas étonnant quand on sait que les prix de l'énergie ont augmenté de 53% entre 2005 et 2013<sup>3</sup>.

### **De nouveaux emplois locaux**

Le secteur du bâtiment offre de réelles opportunités en termes d'emplois durables et non-délocalisables. La rénovation énergétique entraîne des possibilités de grande ampleur. On considère que 17 emplois peuvent être créés pour chaque million d'euros investi dans la rénovation énergétique<sup>4</sup>.

### **Diminuer nos émissions de CO2**

Une diminution de 40% de notre consommation énergétique totale d'ici à 2030 résulte en une réduction des gaz à effet de serre de 49 à 61%<sup>5</sup>.

En Europe, les bâtiments représentent 40% de la consommation énergétique totale. Le secteur résidentiel engendre deux tiers de cette consommation.<sup>6</sup> Le parc immobilier belge, fort ancien, présente un grand potentiel d'économie d'énergie: en effet, la consommation énergétique est supérieure de 72% à la moyenne européenne. Les bâtiments récents représentent eux une petite partie de cette consommation. Ce sont les 4.000.000 m2 du patrimoine existant, en majeure partie très anciens, qui causent ce gaspillage

---

<sup>2</sup> Etude IGEAT

<sup>3</sup> Chiffres SPF Economie

<sup>4</sup> Etude Copenhagen Economics 'Multiple benefits of Investing in Energy Efficient Renovations: Impact on Public Finances'

<sup>5</sup> Source: Energy Saving Pioneers

<sup>6</sup> Commission européenne, Efficacité énergétique 2011, communication de la Commission,, COM (2011), final



# RENOVATE BELGIUM

énergétique.<sup>7</sup> Les origines sont simples : plus de 70% des bâtiments n'ont pas d'isolation des murs, ou seulement une isolation partielle. Certains bâtiments sont toujours équipés de simple vitrage alors que l'isolation de l'enveloppe peut conduire à une amélioration de l'efficacité énergétique considérable. Et ceci sans considérer l'isolation des toits, les ponts thermiques, les pertes par infiltration et les menuiseries en mauvais état. La nouvelle norme flamande en termes de qualité du logement représente une mesure positive: elle permettra par exemple d'éliminer le simple vitrage dès 2020, par étape, en appliquant des points de pénalité pour les logements qui en sont toujours équipés.<sup>8</sup> Dans la plupart des cas, les premières mesures vont dans la bonne direction mais elles ne sont pas toujours alignées, sans parler d'une approche globale. Investir dans l'amélioration de l'enveloppe du bâtiment est la première étape. L'industrie met à disposition des solutions techniques mais attend des autorités des mesures stimulant la rénovation.

La Belgique a besoin de mesures complémentaires au sujet de la rénovation. Elles donneront au bâtiment, et donc à l'économie, une nouvelle impulsion, elles diminueront le gaspillage énergétique et nous permettront d'atteindre nos objectifs en matière de réduction des émissions CO<sub>2</sub>, comme convenu lors de la COP21.



<sup>7</sup> McKinsey Rapport "Pathways to world-class energy efficiency in Belgium", 2009

<sup>8</sup> Wijzigingsbesluit betreffende woningkwaliteit, Vlaamse Regering, 18 juli 2016