

Recommandations pour une politique de rénovation des bâtiments à la hauteur des enjeux énergétiques, climatiques et sociétaux

Plans régionaux de rénovation des bâtiments

Il est temps d'introduire des indicateurs de performance clairs et traçables dans les plans nationaux de rénovation !

En matière de projets de construction, 2030 c'est demain. Or nous sommes encore loin des taux de rénovation nécessaires pour atteindre les objectifs fixés par la directive PEB.¹

Enoncer ces objectifs et une liste de mesures supposées les faire atteindre ne suffit pas. Ce dont nous avons besoin, c'est d'une feuille de route comportant au moins

- des objectifs atteignables ;
- des indicateurs de progrès mesurables et publics, accompagné d'un mécanisme de suivi et de correction ;
- un chiffrage des investissements nécessaires avec l'identification de leurs sources de financement (y compris les recettes ETS2 à réserver) ainsi que des conditions, économiques et autres, requises pour leur réalisation ;
- les mesures spécifiques à mettre en œuvre, leurs effets attendus, et les ressources administratives nécessaires.

Une fonction essentielle du plan de rénovation des bâtiments est en outre d'établir la cohérence et de veiller à l'ordre logique entre les objectifs, les mesures et les financements (publics et privés), tout en tenant compte du contexte dans lequel il doit se dérouler, tant d'un point de vue socio-économique que technique, urbanistique et environnemental (notamment l'adaptation au changement climatique, par exemple).

Le marché, tant du côté de la demande que de l'offre, a besoin de signaux clairs et de prévisibilité. Des cycles successifs de « stop and go » entravent la consolidation d'un écosystème de la rénovation énergétique et climatique des bâtiments.

¹ En Région wallonne par exemple, le taux de rénovation des logements est actuellement de 1%, alors qu'il faudrait atteindre au moins 3%, soit 160 rénovations énergétiques profondes par jour pendant 25 ans. Ceci représente au minimum 150 milliards d'euros de travaux et la création de 30.000 emplois.

Un processus d'élaboration faisant intervenir les parties prenantes concernées suffisamment en amont est nécessaire pour asseoir la crédibilité du plan et susciter l'engagement de tous. Des mécanismes de concertation ont été mis en place dans les trois régions du pays, il est crucial d'en maintenir le principe.

Exigences minimales de performance énergétique

Définissons des exigences minimales claires en matière de qualité des logements, dont la performance énergétique est un élément essentiel, et communiquons largement !

Les exigences minimales de performance énergétique doivent être claires et transparentes, permettant ainsi une compréhension aisée, tant pour le public que pour les professionnels du secteur la construction.

La stratégie de rénovation des bâtiments doit prioritairement cibler le segment des bâtiments ayant les plus mauvaises performances énergétiques, qu'il s'agisse de bâtiments résidentiels ou non résidentiels. Il est essentiel de s'assurer que les mesures envisagées soient effectivement adaptées à ces cas et ont un impact à long terme.

Des outils innovants ainsi que des approches axées sur les quartiers peuvent faciliter l'identification des bâtiments les moins performants et permettre la mise en place d'actions ciblées les concernant. Le Wijkrenovatieool développé par VITO en Région flamande et le projet Reno+ en Région wallonne en sont des exemples. La mise à disposition d'outils destinés aux professionnels de la rénovation permettrait de simplifier et d'accélérer la rénovation des logements grâce à une plus grande standardisation et fluidification de la conception et du suivi des projets.

En l'absence d'une dynamique de marché incitative à la rénovation, l'établissement de normes raisonnables de performance énergétique à respecter lors de l'achat d'un logement apparaît comme une mesure essentielle. Elle vise spécifiquement les bâtiments les moins performants au moment le plus propice pour engager des travaux de rénovation. Il serait souhaitable que cette mesure soit étendue à l'ensemble des trois régions du pays. Cependant, il convient de noter qu'elle ne concerne qu'une portion limitée du parc immobilier et ne suffira pas à elle seule à atteindre les objectifs 2050.

L'instauration d'un niveau minimum de performance énergétique obligatoire pour tout bâtiment ou logement à une date déterminée représente un pas en avant. Une telle mesure est certes plus holistique mais nécessite un soutien accru, d'une part afin d'éviter que les propriétaires n'attendent trop longtemps et n'engendrent une pression excessive sur le marché de la construction dans les années précédant l'échéance, et d'autre part parce que certaines catégories de propriétaires peuvent être confrontés à des obstacles financiers, administratifs ou pratiques de mettre leur logement en conformité. Enfin, la mesure doit également être traduite en étapes de rénovation concrètes et adaptées au bâtiment afin d'éviter les effets de lock-in et de garantir l'amélioration de l'efficacité énergétique à long terme.

D'une façon générale l'information, l'accompagnement et l'incitation des propriétaires à entreprendre des rénovations demeurent plus que jamais nécessaires. Cela est indispensable non seulement pour atteindre les performances minimales souhaitées, mais également pour aller au-delà, dans un souci de « future-proofing ».

Chaque propriétaire de logement devrait avoir accès aux indicateurs de performance et de qualité (PEB et autres) disponibles ou calculables pour son bien, à des outils d'évaluation/comparaison, ainsi qu'à des recommandations pertinentes pour l'amélioration du bien, dans l'ordre logique des opérations d'amélioration de la performance.

Financement

Options pour une mise en œuvre efficace d'incitants financiers pérennes !

Assurer la continuité du financement des programmes qui soutiennent la rénovation énergétique et climatique est plus que jamais primordial. En matière de construction, le « stop and go » est invariablement désastreux.

Divers types d'incitants ont été mis en œuvre dans les différentes régions du pays, notamment des primes, des prêts à taux réduit, des incitants fiscaux, de l'assistance, ou encore des dynamiques collectives de rénovation. Il n'est pas nécessaire de les opposer catégoriquement les uns aux autres. Chaque instrument peut être utile et efficace vis-à-vis de certains groupes-cibles ou de situations déterminées. L'important est de bien cadrer chaque instrument en fonction de l'objectif poursuivi et que les mesures incitatives continuent d'avoir un effet à long terme.

Les subventions ou prêts des pouvoirs publics à la rénovations énergétique devraient être liés à une obligation de certificat PEB². Cela rendrait l'impact de ces mesures incitatives sur la performance énergétique du parc immobilier plus visible et plus précis. Aujourd'hui, il n'existe aucun lien direct entre l'obtention d'une subvention et/ou d'un prêt à la rénovation (à l'exception des primes pour certificat PEB) et la performance énergétique de l'unité résidentielle. Par conséquent, une grande partie des efforts, tant de la part des pouvoirs publics que des propriétaires, ne sont pas pris en compte dans les rapports PEB officiels.

Il est évident que les dérapages doivent être contrôlés, que l'on doit tendre à une efficacité maximale dans les dépenses publiques et ajuster les mesures en fonctions d'une évaluation coût/efficacité. Toutefois, l'effort budgétaire total nécessaire pour relever le défi d'une rénovation accélérée des bâtiments doit être à la hauteur des enjeux énergétiques, climatiques et sociaux, incluant le risque de précarité énergétique accrue dans les prochaines années, sous l'effet de l'ETS2 ou des tensions internationales³. Ce problème ne disparaîtra pas spontanément. Il est souhaitable que les autorités régionales mobilisent le financement apporté par les recettes

² Ou de mise à jour du certificat par procédure simplifiée, en application de l'art. 19.14 de la directive PEB.

³ Voir [StatBel, Efficacité énergétique des ménages, 15 octobre 2024](#), pour un aperçu de la situation.

qui seront générées par l'ETS2 (directement et indirectement via le Fonds social climat européen) pour stimuler au plus tôt la rénovation des bâtiments occupés par les publics vulnérables.

Méthodes de calcul

Attention à la simplification excessive !

Alors que les méthodes de calcul font l'objet d'une réévaluation, sans entrer dans les détails techniques, nous souhaitons mettre en lumière certains principes essentiels :

- La simplification est bénéfique, à condition qu'elle n'entraîne pas à un niveau d'approximation tel que les indicateurs perdent leur signification, ni qu'elle ne conduise à une perte d'information. A cet égard, l'opportunité d'aligner les méthodologies pour bâtiments neufs et existants présente certaines limites.
- Le partage de développements informatiques entre les régions représente une source évidente d'économies et d'harmonisation potentielle, au moins en ce qui concerne les concepts fondamentaux et des interfaces, que tous les acteurs de la construction appellent de leurs vœux.

Qualité de l'environnement intérieur

La qualité de l'environnement intérieur doit recevoir l'attention qu'elle mérite !

La nouvelle directive souligne l'importance de prendre en compte la qualité de l'environnement intérieur dans les différents aspects de la politique PEB, qu'il s'agisse de bâtiments neufs ou existants. Cette approche vise à prévenir les effets secondaires potentiellement nuisibles des mesures adoptées pour atteindre des niveaux élevés de performance énergétique, tout en laissant l'opportunité d'améliorer la qualité de l'environnement intérieur à l'occasion d'une rénovation énergétique. La qualité de l'environnement intérieur demeure un élément fondamental de l'architecture.

L'amélioration du confort figure également au premier rang des facteurs qui motivent la rénovation résidentielle. Mettre en avant cette dimension complémentaire à la dimension énergétique et climatique peut inciter davantage à rénover que de se baser uniquement sur l'argument de la performance énergétique.

La qualité de l'air, le confort thermique, le confort visuel et le confort acoustique sont des paramètres essentiels influençant la santé et le bien-être des occupants d'un bâtiment. Tous ces éléments relèvent du concept de qualité de l'environnement intérieur. La ventilation et le risque de surchauffe estivale sont partiellement pris en considération dans la réglementation existante. Des mesures restent à prendre en matière de confort visuel et acoustique, en s'inspirant des recommandations disponibles dans les normes et les schémas d'évaluation de GRO, Level(s) et

des divers labels de durabilité. A quelques exceptions près, les codes du logement et de l'urbanisme restent insuffisants à cet égard.

Il serait au minimum nécessaire d'informer propriétaires et occupants du niveau de qualité de ces paramètres pour leur logement. Cela peut se faire en annexe du certificat PEB ou via des outils en ligne tels que le Woningpas en Flandre ou le Passeport bâtiment en Wallonie. Des exigences minimales, de moyen ou de résultat, pourraient en outre être fixées pour la construction neuve, les extensions et les rénovations importantes, sur la base des normes européennes et belges applicables. Idéalement, les opérations de rénovation ne devraient pas non plus mener à une détérioration de la salubrité d'un bâtiment.

Être attentif à la qualité de l'environnement intérieur, à une époque où la plupart des Belges passent l'essentiel de leur temps à l'intérieur, se traduit également en économies de soins de santé et d'incapacité de travail, en gain de productivité, de qualité d'apprentissage, etc.

Il importe de tirer au maximum parti de la digitalisation dans la construction, qu'il s'agisse du BIM, des données relatives aux produits de construction, des données créées par les processus PEB, afin de produire de la simplification opérationnelle, une amélioration de la qualité et un enrichissement de la connaissance et donc des décisions prises, que ce soit au niveau des projets ou au niveau politique.



Embuild
BRUSSELS



Embuild
VLAANDEREN



Embuild
WALLONIE



essenscia

etex



ROCKWOOL



sto



wienerberger