

EX PRES SO.

LA RÉNOVATION :
OÙ EN EST-ON ?

14. LE PROJET CERTIFIÉ

11. POURQUOI ON NE
RÉNOVE PAS ?

03. LES STRATÉGIES DE
RÉNOVATION

02. AVANT-PROPOS

L'INFO SERRÉE
DE LA HAUTE
EFFICACITÉ
ÉNERGÉTIQUE

WWW.MAISONPASSIVE.BE | TRIMESTRIEL |
JANVIER - FÉVRIER - MARS 2020 |

N° 15



AVANT-PROPOS

RÉNOVATION : ET SI ON ARRÊTAIT DE PENSER À COURT TERME ?

De nouveaux ministres de l'énergie ont pris leur quartier après les élections. Chacun d'eux a pris connaissance de l'**épineux dossier de la rénovation énergétique du parc existant** et doit à présent répondre à LA question que beaucoup se posent : comment mettre en place et financer une rénovation ambitieuse de grande ampleur ?

Au-delà des diverses annonces faites dans les programmes de majorité en matière de réduction d'émissions de gaz à effet de serre ou des engagements de l'Europe (Ursula von der Leyen et son « green deal »), **l'isolation des bâtiments existants est le levier principal** sur lequel agir au sein de ce secteur. Ce chantier est tellement vaste et important (on parle de plus de 60 milliards d'euros d'investissements pour la Wallonie et 30 milliards pour Bruxelles) qu'il ne connaît aucun précédent dans l'histoire du bâtiment. Vous l'aurez compris, la tâche est donc considérable.

Face à l'ampleur du chantier, il est temps de ne plus laisser la rentabilité guider les investissements. pmp encourage donc les maîtres d'ouvrages à entreprendre des rénovations ambitieuses non pas en réfléchissant à la rentabilité de leur démarche mais en se concentrant sur le **gain de confort** qu'ils en retireront, sur **l'impact environnemental** de cette action, sur la **réduction de leur facture énergétique** ainsi que sur la **plus-value** apportée à leurs biens par ces travaux. Tant de facteurs bénéfiques à opposer à cette sacro-sainte rentabilité.

Au revoir le petit effort d'isolation de 5 à 10 cm en toiture ! Soyons ambitieux et osons les 20 cm (U_{0,10} à 0,15 W/m²K) qui nous ouvrirons les portes de la sobriété énergétique. La démarche ne doit pas être un « one shot » et peut s'opérer progressivement ou recourir à la formule du passeport énergétique.

Dans cet ordre d'idée, les exigences relatives aux **primes** à l'isolation des parois devraient également être **plus ambitieuses** et surtout être en relation avec les objectifs longs-termes que la réglementation entend faire respecter.

À l'heure où chaque geste compte pour la planète, osons donc la rénovation énergétique ambitieuse !

DIMINUTION DES ÉMISSIONS DE GES

LES STRATÉGIES DE RÉNOVATION, À BRUXELLES ET EN WALLONIE

Comment envisager la rénovation des bâtiments dans notre pays dans le contexte du Plan National Energie-Climat et en tenant compte du parc immobilier belge ? pmp fait le point sur les enjeux, sur les stratégies élaborées en Wallonie et à Bruxelles et sur la question du financement à moyen terme. L'occasion pour nous de réaffirmer les enjeux de la sobriété énergétique et l'importance des rénovations à potentiel d'amélioration énergétique élevé.



LES ENJEUX

Il n'échappe à personne aujourd'hui que les enjeux environnementaux sont colossaux et que la lutte contre le changement climatique est en marche. En plus des dizaines d'actions à mener au quotidien, il est un geste que chaque propriétaire d'un bien immobilier devra faire dans un avenir proche : entretenir ou rénover son logement en considérant la question énergétique. Le pari est multiple.

SOCIÉTAL D'ABORD

car vivre dans un logement confortable tout en évitant les dépenses inutiles liées à la production d'énergie, c'est surtout lutter contre la précarité énergétique¹ laquelle touche près de 21.7% des ménages belges (36% des ménage bruxellois)².

ÉCONOMIQUE ENSUITE

car la performance énergétique est clairement et évidemment porteuse de création d'emplois et d'activités.

ENVIRONNEMENTAL enfin car il s'agit ici de diminuer drastiquement notre dépendance aux énergies fossiles et de favoriser les énergies renouvelables notamment avec la consommation collective (voir Expresso n°14).

Pour y voir plus clair, pmp vous propose de refaire l'historique des directives européennes et de ce que cela implique au niveau régional dans notre cher petit pays.

1. **Précarité énergétique** = manque de moyens financiers par rapport aux besoins de base du ménage, d'une consommation d'énergie trop élevée suite notamment à la piètre qualité du logement ainsi que des tarifs énergétiques finaux en hausse. En Belgique, 1/3 des ménages sont locataires dont 22.5% dans le secteur privé et 10.5% dans le secteur social.

2. Baromètre de la précarité énergétique (2009-2017) – Fondation Roi Baudouin

DIMINUTION DES ÉMISSIONS DE GES

LES ENGAGEMENTS DE LA BELGIQUE DANS LE PROJET DE PLAN NATIONAL ENERGIE CLIMAT 2021-2030 :

- En termes de réduction contraignante des émissions de GES : réduction de 35% en 2030 par rapport à 2005 pour les secteurs non-ETS* (transport, bâtiments, agriculture, déchets) soit 5 % de plus que la moyenne européenne répartie entre les régions (37% pour la RW, 32% pour la RBC et 35 % pour la RF). L'objectif européen pour 2030 est de 40% de réduction par rapport à 2005.
- En termes de production d'énergies renouvelables : à produire 18,4% de la consommation brute d'énergie d'ici 2030 (32% au niveau européen) (revu à 17% dans le PNEC définitif 2019).

La contribution belge à l'objectif de 32.5% européen en matière d'efficacité énergétique signifie une consommation en énergie finale en 2030 de 33.1%, ce qui équivaut à une économie réduction de 12% de la consommation d'énergie primaire par rapport à la consommation de 2005.

En effet, en 2017, le secteur résidentiel représentait 20% de la consommation énergétique finale en Belgique dont 70% passent par les vecteurs mazout et gaz.

Les déclarations de politique régionale des nouveaux gouvernements s'engagent au respect de ces objectifs (PNEC) voire prévoient l'accélération de certains d'entre eux !

* Secteurs ETS (Emission Trading Scheme : Secteurs concernés par le système communautaire d'échange de quotas d'émission.



DIMINUTION DES ÉMISSIONS DE GES

Les stratégies « Rénovation à l'horizon 2050 » (votées par les gouvernements mais pas encore mises complètement en œuvre) sont le résultat de la transposition de directives européennes. **Une première version** des stratégies rénovation à long terme a été élaborée en **2014** à la demande de la directive de 2012.

La version de **2018** ajoute de nouvelles notions telles que : l'établissement d'une feuille de route comportant des mesures et des indicateurs de progrès mesurables ainsi que les jalons, l'égalité d'accès aux financements, l'exemplarité de tous les bâtiments publics, les initiatives visant à promouvoir les technologies intelligentes, etc.

Ces directives obligent donc les États membres à mettre en place des stratégies nationales à long terme pour favoriser la rénovation des bâtiments. L'objectif est de faire en sorte que chaque État membre dispose d'un parc de bâtiments à haute efficacité énergétique et sobre en carbone, ce qui contribuera de manière efficace à atteindre les objectifs européens en matière d'efficacité énergétique, notamment l'objectif de réduction des émissions de CO2 dans l'Union de 80 à 95% par rapport à 1990.



AU NIVEAU RÉGIONAL BELGE

L'énergie étant toujours une matière régionale, cette directive est donc transposée par chacune des trois régions belges indépendamment des deux autres. Les stratégies régionales belges répondent donc aux mêmes objectifs mais c'est à chacune de définir son niveau d'exigence et la façon d'y arriver.

Les différentes études « cost-optimum » réalisées par les régions donnent sans surprise comme résultat global pour l'ensemble du parc que la rénovation énergétique profonde par étape doit cibler dans l'ordre :

- 1** - L'isolation des **toits** ;
- 2** - L'isolation du **reste de l'enveloppe** ;
- 3** - La rénovation **des systèmes** ;
- 4** - **L'installation de sources de production d'énergie renouvelables.**

ET L'EXEMPLARITÉ DES POUVOIRS PUBLICS DANS TOUT ÇA ?

Elle devrait être un outil d'entraînement puissant. La directive impose en effet une obligation de rénovation exemplaire de 3% chaque année du parc de bâtiments des Gouvernements centraux et incite les pouvoirs locaux à faire de même sur base volontaire. Dans les faits, ce n'est pas souvent le cas, excepté dans des projets comme celui de l'Académie de musique de Châtelineau (photos ci-contre).



DIMINUTION DES ÉMISSIONS DE GES

LES OBJECTIFS SPÉCIFIQUES DES STRATÉGIES DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

RÉGION WALLONNE	RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
<p>Les objectifs spécifiques de la stratégie de rénovation énergétique du parc de bâtiments wallons, actée par le GW en date du 20/04/2017 sont :</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Pour le résidentiel</u>: tendre en 2050 vers le label PEB A (Espec $\leq 85\text{kWh/m}^2\text{/an}$) en moyenne pour l'ensemble du parc de logements ;• <u>Pour le tertiaire</u>: tendre en 2050 vers un parc de bâtiments tertiaires neutre en énergie (zéro énergie) pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire, le refroidissement et l'éclairage.	<p>Adoptée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 25 avril 2019, la stratégie rénovation bruxelloise fixe quant à elle comme objectifs spécifiques :</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Pour les bâtiments résidentiels</u>, un objectif de consommation de $100\text{kWh/m}^2\text{/an}$ en énergie primaire en moyenne à l'horizon 2050, soit un niveau moyen de performance équivalent à un PEB C+ pour l'ensemble du parc ;• <u>Pour le secteur tertiaire</u>, l'objectif est de tendre vers des bâtiments neutres en énergie d'ici 2050.
<p>Il est proposé de booster l'isolation thermique des toitures entre 2017 et 2020 par un soutien spécifique. L'accent serait ensuite mis sur l'isolation thermique des autres parois (murs, sols, fenêtres) à partir de 2025 sur une période de 5 ans pour les labels G et sur une période de 10 ans pour les labels F, et à partir de 2030 pour les autres labels. La rénovation des systèmes et le déploiement des installations de production renouvelable seraient amplifiés à partir de 2035. Ce qui est déjà en cours depuis juin 2019 avec la nouvelle procédure d'audit et les nouvelles primes habitation.</p>	<p>Concrètement, cela se traduira par l'établissement <u>obligatoire d'un certificat PEB pour tous les logements</u>. Cette étape préliminaire devrait être mise en œuvre au plus tard en 2025. Ce certificat servira de base à l'établissement d'une feuille de route « personnalisée » propre à chaque bâtiment et tenant compte de ses particularités. Ce certificat « nouvelle génération » listera les mesures prioritaires (mais non obligatoires) qui devront être prises afin de permettre au bâtiment d'améliorer sa performance énergétique et d'atteindre, à terme, le plus haut niveau de performance atteignable.</p>
<p>Ce phasage de la rénovation tient compte du besoin de répartir les investissements et de planifier en priorité les investissements à l'impact potentiel le plus important.</p> <p>Pour atteindre ces objectifs, la RW devra augmenter de manière significative le taux de rénovation et une clause de rendez-vous sera fixée tous les 5 ans.</p>	<p>De manière pratique, sur base des recommandations du certificat PEB devenu obligatoire, <u>les propriétaires de logements devront réaliser au maximum tous les cinq ans une des interventions préconisées</u> (isolation de la toiture, des murs, des sols, remplacement des fenêtres ou encore du système de chauffage, équipement du bâtiment de capacités de production d'énergie renouvelables.) À chaque balise temporelle fixée par la législation, les propriétaires devront justifier de la bonne exécution des travaux.</p>
<p>En matière de bâtiments neufs, 15.000 nouveaux logements performants sont attendus chaque année.</p>	<p><u>Pour les logements collectifs, les obligations seront imposées à l'échelle de l'appartement et de l'immeuble</u>. La toiture, les façades et autres parties communes seront abordées au travers d'un rapport obligatoire spécifiquement développé à cet effet, qui se fondera sur toutes les recommandations émises par les certificats PEB au sujet des parties communes. La copropriété sera responsable de la mise en œuvre des recommandations portant sur les parties communes</p>

DIMINUTION DES ÉMISSIONS DE GES

LES TYPOLOGIES DU BÂTI

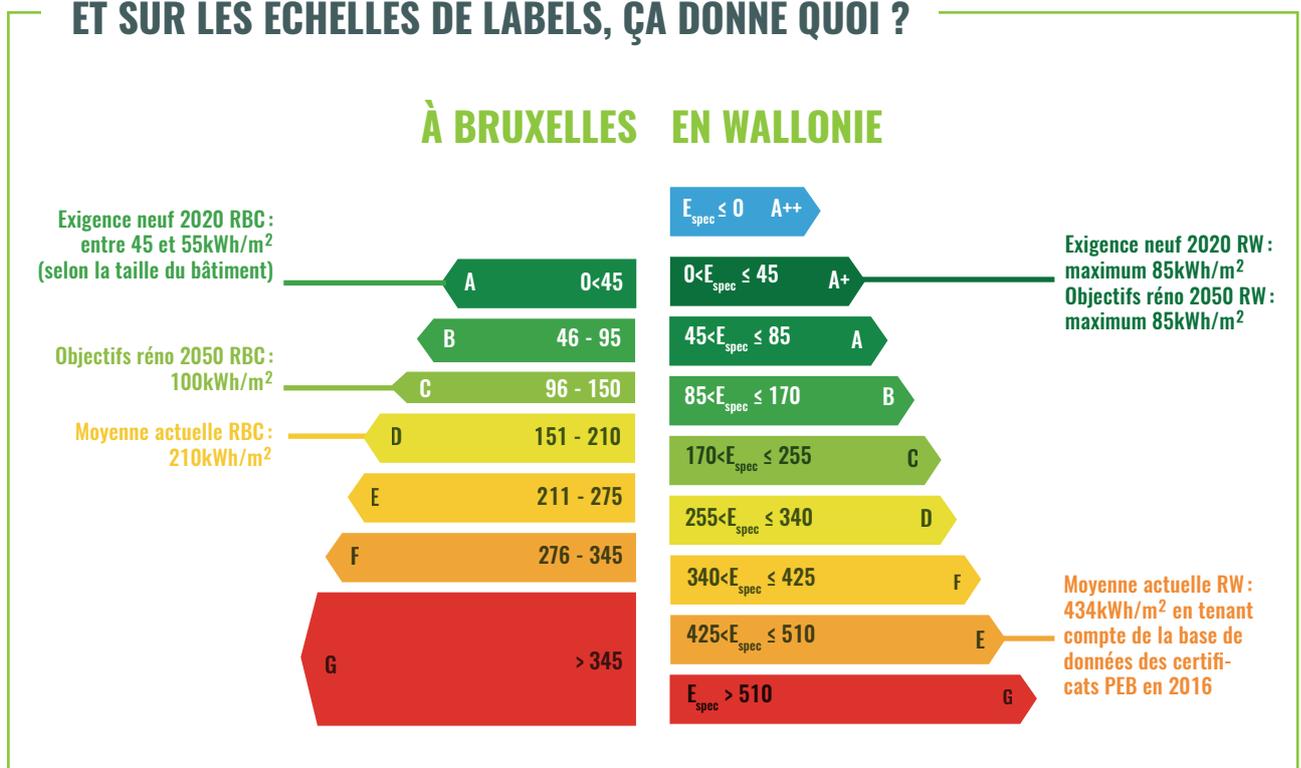
la différence entre les deux régions réside essentiellement

RÉGION WALLONNE	RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
75% des logements datent d'avant 1985 (première réglementation thermique wallonne). 40% ont des toitures non isolées et 11% des bâtiments ne comportent aucune isolation.	85% des logements bruxellois ont été construits avant les années 60 et 30% des bâtiments ne sont pas isolés du tout.
La performance énergétique moyenne des logements wallons correspond au label F, soit une consommation théorique de 434kWh/m ² an (sur base de 365.000 certificats PEB).	La performance énergétique moyenne des logements bruxellois correspond au label F, soit une consommation théorique de 327kWh/m ² an. Plus de 80% de la consommation énergétique finale des logements (principalement le chauffage) est d'origine fossile.
Le gouvernement wallon a acté en avril 2017 l'objectif d'une performance moyenne du parc des logements correspondant au <u>label A</u> (45 – 85kWh/m ² an) à l'horizon 2050, soit une amélioration de 80%.	Pour les bâtiments résidentiels un objectif de consommation de 100kWh/m ² /an en énergie primaire en moyenne à l'horizon 2050, soit un niveau moyen de performance équivalent à un <u>PEB C+</u> pour l'ensemble du parc.
La Wallonie compte environ 1.650.000 logements dont 67% sont occupés par leur propriétaire et 33% par des locataires	Bruxelles compte 573.276 logements ; 60% des logements sont occupés par des locataires, 40% par des propriétaires.
Le taux de rénovation naturel est de 1% par an seulement (permis d'urbanisme). Dans la cadre de la stratégie rénovation à long terme, le taux de rénovation doit augmenter de 1 à 3%.	Le taux actuel des rénovations soumises à permis est en-dessous de 1% , l'objectif est de passer à 5%.
En région wallonne, 83% des logements sont des maisons unifamiliales : <ul style="list-style-type: none">• 35% de maisons 4 façades (maison unifamiliale séparée) ;• 29% de maisons 2 façades (maison unifamiliale mitoyenne) ;• 18% de maisons 3 façades (maison unifamiliale jumelée) ;• 17% d'immeubles à appartements contre 25,8% en Flandre et 25,7% en Belgique	À Bruxelles, le parc résidentiel est composé de : <ul style="list-style-type: none">• 60% de maisons 2 façades ;• 19% d'immeubles à appartements ;• 9% de maisons 3 façades ;• 9% de maisons de commerces ;• 3% de maisons 4 façades et châteaux.• 55% des logements sont des appartements situés dans des immeubles ou des maisons et 34% sont des maisons deux façades.



DIMINUTION DES ÉMISSIONS DE GES

ET SUR LES ÉCHELLES DE LABELS, ÇA DONNE QUOI ?



LES DÉFIS

Les défis à relever afin de mettre en place ces stratégies et d'atteindre les objectifs fixés sont multiples. Nous éluderons ici **les aspects technologiques** (permettant d'intégrer les énergies renouvelables et les technologies intelligentes pour encourager la flexibilité de la consommation), **les aspects liés à la compétence** (lesquels sont repris page 12) et **les aspects liés à la Gouvernance en tant que telle** (pour amener davantage de stabilité et de cohérence au système entre les réglementations en vigueur qui peuvent parfois être antinomiques).

Nous développons ci-dessous les défis **liés au financement** et **les défis sociétaux**.

LA QUESTION DU FINANCEMENT DE CES MESURES

Un des principaux défis que la Wallonie doit à présent relever est de mobiliser les 63 milliards d'euros d'investissements estimés nécessaires sur la période 2017-2050 (33 ans). À Bruxelles, sur une période de trente ans (2020-2050), la stratégie rénovation sera amenée à mobiliser près de 30 milliards d'euros pour la rénovation et restauration du bâti existant. Notons ici que Bruxelles investit davantage si l'on compare le nombre de logements (1.650.000 en Wallonie contre 570.000 à Bruxelles) !!

Ces moyens seront apportés par le **secteur privé** (via la mobilisation du capital existant et disponible et le soutien à l'investissement direct) ET **par le public** dont les moyens seront

utilisés à la fois pour créer un effet **levier financier** et pour **aider les propriétaires** (tous niveaux de revenus et statuts confondus) à réaliser les investissements nécessaires.

ENJEUX SOCIÉTAUX

En Belgique, il existe des mesures de protection et de soutien du consommateur précarisé mais ces mesures sont curatives et peu d'entre elles s'attaquent aux raisons structurelles (par exemple le fait de vivre dans un logement de mauvaise qualité énergétique). Cette précarité a des conséquences multiples lesquelles renforcent les causes et provoquent un effet spirale. La rénovation du parc de logements est une des solutions identifiées permettant de casser cette spirale.

Jusqu'à présent, les problématiques climatiques et de précarité énergétique sont traitées de manière séparées, or certaines mesures prises pour l'une sont en opposition pour l'autre (par exemple la taxe carbone).

Le split incentive se définit comme une circonstance dans laquelle le flux des investissements et des bénéfices n'est pas réparti de manière optimale entre les parties d'une transaction, biaisant ainsi les décisions d'investissement. Les acteurs des deux parties peuvent être :

- PROPRIÉTAIRES ✕ LOCATAIRES ●
- PROPRIÉTÉS ✕ SYNDIC ●
- FOURNISSEURS D'ÉNERGIE ✕ CONSOMMATEURS ●

DIMINUTION DES ÉMISSIONS DE GES

Il n'est par conséquent pas étonnant de constater que **les locataires sont très souvent les victimes indirectes de la précarité énergétique**. Dans d'autres pays, les autorités publiques mettent en œuvre des mécanismes pour contrecarrer certaines défaillances, comme l'imposition d'une performance énergétique minimale pour mettre un logement en location (cf. Angleterre, Pays-Bas, France), un encadrement des loyers en fonction de leur performance (cf. Allemagne – Mietspiegel ou encore la facilitation de l'adoption des travaux de rénovation en copropriété (cf. France).

Un des défis à relever dans ce contexte est la massification de la rénovation énergétique du parc de logements. Pour se faire, il est évident qu'il est nécessaire de se dégager des visions économiques classiques afin de mieux comprendre les profils, motivations et mécanismes sous-jacents à la décision d'investissement. Les disciplines telles que la psychologie et la sociologie seront nécessaires au développement de solutions cibles-outils adéquates.



LA POSITION DE PMP

PMP S'Y ATTELE ACTIVEMENT ...

Bien consciente des enjeux à venir, **pmp propose depuis peu un label rénovation** inscrit dans le contexte énergétique d'avenir à l'horizon 2050, contexte 100% renouvelable. Ce nouveau label reste fidèle aux principes de la sobriété énergétique toujours défendus par pmp, en imposant des BNE max de 25kWh/m²an, une étanchéité à l'air caractérisée par un taux de renouvellement d'air max de 1 vol/h et une consommation en énergie primaire renouvelable (EPR) de maximum 80kWh/m²an. **Aucune production d'énergie renouvelable n'est exigée**. Cependant, et comme pour tous les autres nouveaux labels de pmp, celle-ci peut permettre d'atteindre plus facilement le label si la réduction de la consommation en EPR s'avère être inatteignable pour raisons techniques ou économiques.

Ainsi une consommation en EPR de 95kWh/m².an peut être acceptée si un minimum d'EPR est produit à l'échelle du bâtiment. Ce label s'évalue dans la version 9.6 du phpp qui s'accompagne d'un outil PRE (plan de rénovation par étape), feuille de route destinée à guider les maîtres de l'ouvrage dans une vision globale et long terme des différentes étapes de rénovations. **Cet outil traite également de la question économique et alerte sur l'interdépendance qui pourrait exister entre différentes interventions planifiées.**

Ce label s'adresse aux ambitieux maîtres d'ouvrage qui souhaitent d'emblée s'inscrire dans une démarche globale, de qualité et du futur dans lequel 100% de l'énergie consommée est d'origine renouvelable alors que les stratégies rénovations ne considèrent pas de changements profonds des modes de productions d'énergie de demain (facteurs de conversion en énergie primaire !).

Par ailleurs, **pmp participe aux consultations de la mise à jour de la stratégie rénovation en RW** (ce qui nous permet de rester informés des mesures et orientations prises politiquement par la Région) et espère faire de même en Région Bruxelles-Capitale.

pmp continue également à mettre son expertise à disposition des MO et concepteurs en particuliers dans les domaines des nœuds constructifs et de l'hygrothermie des parois au travers de ses outils et publications disponibles gratuitement en ligne (<http://www.ponts-thermiques.be/fr> et <http://www.pmp-hygrothermie.be/>) mais également au travers de missions d'expertises spécifiques et personnalisées.

Avec le soutien de Bruxelles-Environnement, **pmp finalisera en 2020 deux outils**: l'un consacré aux problématiques hygrothermiques des façades existantes en cas d'isolation par l'intérieur dont le but est l'aide à la décision et le second, consacré à la question sensible du coût de la rénovation pour 3 typologies de bâtiments résidentiels typiquement bruxellois.

Nous vous présenterons également dans un futur numéro, l'outil Quickscan développé par pmp pour la région wallonne ; outil qui vise clairement les premières étapes qui incitent à l'action dans le parcours du maître d'ouvrage.

DIMINUTION DES ÉMISSIONS DE GES

... MAIS PMP S'INTERROGE AUSSI

Quant à l'inadéquation enjeux/objectifs et moyens mis en œuvre par les régions. Les nouveaux gouvernements régionaux en place depuis peu ne semblent en effet pas enclins à prendre les mesures contraignantes non-populaires nécessaires à l'accélération du mouvement sur le long terme.

Citons par exemple le manque d'ambition pour les bâtiments neufs en région wallonne, pour lesquels les exigences en 2020 ne sont pas au-delà de celles imposées à l'horizon 2050 pour les bâtiments existants.

Ou encore le manque de communication en 2019/2020 au sujet de la sortie des combustibles fossiles en région bruxelloise à court terme, afin d'éviter au citoyen tout investissements inutiles. Il est ici question de la sortie du charbon en 2021, de la sortie du mazout en 2025, de la sortie du gaz en 2030 (à opposer à plus des 80% des logements chauffés aux combustibles fossiles en 2015 !!!).

Reconnaissons également le retard de la Belgique par rapport à ses voisins comme l'Allemagne, la France ou les Pays-Bas qui ont d'ores et déjà adopté des mesures réglementaires permettant de contraindre les loyers en fonction de la performance énergétique des logements en location.

Enfin, **il nous semble légitime de poser la question de la pertinence de la subdivision de la politique belge en matière de climat**, et nous ne sommes pas les seuls, la Belgique ayant été interpellée à ce sujet à la COP 25 fin 2019. Il est en effet incompréhensible de continuer à soutenir un système dans lequel tout est développé trois fois, coûte trois fois aux citoyens, génère des incohérences et par-dessus tout rend le secteur d'une complexité sans nom pour les professionnels ne s'arrêtant pas aux frontières des régions...

KNAUFINSULATION

with **ECOSE**[®]
10 years TECHNOLOGY

NATURELLEMENT, PRÉFÉREZ L'ISOLATION
AVEC ECOSE[®] TECHNOLOGY

6 ARGUMENTS DÉTERMINANTS

- Sans liants chimiques ce qui donne une couleur brune naturelle
- Permet d'économiser l'équivalent de 500 fois l'énergie nécessaire à sa production
- La norme la plus élevée pour un air intérieur sain
- Plus de 80% de verre recyclé
- De nature plus agréable à mettre en œuvre
- Production locale



POURQUOI ON NE RÉNOVE PAS ?

Rénover le parc immobilier belge est un sacré défi. A Bruxelles, plus d'un tiers des logements appartient à la classe énergétique G. En Wallonie, près de la moitié affichent un label F ou G. Le chantier est donc considérable dans les deux régions. Dans les faits, les choses bougent trop lentement. Du côté de l'occupant, la rénovation semble être un souhait mais qui peine à se concrétiser.

LES PRINCIPAUX FREINS

En mai 2014, une association française appelée «La Fabrique Ecologique» publiait un rapport sur le défi de la rénovation énergétique des logements⁵. En France comme en Belgique, les objectifs en matière de réduction de GES sont importants mais le passage à l'acte reste marginal. Ce groupe de travail s'est donc penché sur **les freins** rencontrés par les acteurs de ces projets de rénovation et sur la manière d'amplifier ce passage à l'acte :

- 1 - **La profusion et l'incohérence des informations disponibles ;**
- 2 - **Un déficit de confiance envers les professionnels ;**
- 3 - **L'absence d'envie de rénovation énergétique.**

LE POINT DE VUE DE STEVEN FAWKES SUR L'ABSENCE D'ENVIE :



Pour que l'efficacité énergétique dans le logement change d'échelle, il va falloir qu'elle relève le défi de devenir cool. L'évidence dont personne ne parle, c'est que l'efficacité énergétique, c'est ennuyeux. Demandons-nous juste ce qui est le plus séduisant : économiser un peu sur son compte en banque ou dépenser de l'argent pour quelque chose qui fait envie. L'efficacité énergétique est vue comme une de ces choses qu'il faut faire mais qu'on ne fait jamais, comme manger plus sain ou faire plus de sport. De plus, si l'énergie est pour beaucoup un concept abstrait, l'efficacité énergétique l'est encore plus.

<https://www.onlyelevenpercent.com/>

5. «Le défi de la rénovation énergétique des logements : comment amplifier le passage à l'acte», La Fabrique Ecologique, 2014

LE PROFIL DU MAÎTRE D'OUVRAGE

COMMENT FAVORISER LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE ?

Du côté des **moteurs**, ni la conscience écologique, ni la promesse d'un retour sur investissement ne sont déterminantes dans le passage à l'acte. Mais les considérations esthétiques, le bien-être, le confort, le gain de valeur patrimoniale et la baisse de mensualités entrent davantage en ligne de compte pour la plupart des ménages. En clôture de ce rapport, le groupe de travail met en avant 3 propositions qui visent à débloquer la situation, promouvoir et accompagner la rénovation énergétique :

- **Premièrement**, il est nécessaire de **développer une logique de marque** pour vendre la rénovation énergétique différemment. Marquage, label, slogans sont autant de moyens pour susciter l'intérêt des particuliers et créer une mouvance collective, identifier les acteurs privés formés, impliqués et en qui le candidat rénovateur peut avoir confiance mais aussi créer un cadre de soutiens financiers directement liés à l'efficacité des mesures mises en œuvre ;

- **La seconde proposition** met en avant la nécessité de **développer un carnet de santé du bâtiment** qui, à l'image du document de passage au contrôle technique pour les véhicules, témoigne du respect des réglementations énergétiques en vigueur pour les logements. Ce document permettrait de lever le voile sur le flou que représente l'efficacité énergétique chez la plupart des habitants. Il serait **délivré à chaque mutation immobilière et à l'issue d'un audit énergétique** qui, généralement, représente un levier utile pour le passage à l'acte. Pour qu'il soit vu comme un geste fort et qu'il soit valorisé à sa juste valeur, **la constitution de ce carnet de santé devrait être gratuite** afin que l'impact financier de cette première étape ne soit pas perçu comme un frein à l'envie de rénover ;

- **Troisième proposition** du groupe de travail : **donner des signaux économiques et réglementaires forts annoncés longtemps à l'avance**. À titre d'exemple, il est proposé que des réserves financières soient constituées à destination de travaux énergétiques, alimentées par les propriétaires lors de chaque transaction immobilière. La somme consignée serait fonction de l'investissement nécessaire pour permettre au logement de franchir une ou plusieurs classes énergétiques ; elle augmenterait avec le temps. Lors des consultations pour la mise en place de la stratégie rénovation auxquelles pmp avaient assistées en Wallonie et à Bruxelles, des propositions similaires avaient été émises, notamment à travers la possibilité d'adjoindre au prix de vente du bâtiment, le prix de l'ensemble des travaux de rénovation énergétique nécessaire pour respecter les ambitions de la stratégie. D'une manière ou d'une autre, l'idée est donc d'agir sur le montant de la transaction immobilière afin que celui-ci reflète l'état énergétique du logement. C'est également un très bon signal pour les candidats acheteurs qui pourraient se retrouver prisonniers d'un bien très économe qu'ils ne parviendraient pas à assumer.

LA WALLONIE, SUR LE BON CHEMIN

3 OUTILS SONT EN COURS D'ÉLABORATION :

- **LE QUICKSCAN** (conçu entre autres par pmp) permettra au candidat bâtisseur de se faire une première idée sur les travaux énergétiques à réaliser pour son bien ;
- **LA FEUILLE DE ROUTE** qui permet de tracer et phaser la trajectoire qui mènera le bâtiment au label A moyen visé par la réglementation ;
- **LE PASSEPORT DU BÂTIMENT** qui rassemble l'ensemble des données administratives et techniques et sera amené à suivre le bâtiment à travers ses éventuels changements de propriétaires.

Du côté de Bruxelles, la stratégie de rénovation est le gros dossier du cabinet du Ministre de l'Énergie, Alain Maron. Beaucoup de choses sont encore à définir mais des outils similaires verront le jour, compte tenu de leur rôle incontournable et de l'obligation européenne.

QUEL CANDIDAT POUR QUELLE RÉNOVATION ?

Développer des outils est une chose. Être certain de leur impact chez l'utilisateur en est une autre. Comment faire en sorte de vaincre l'inertie des candidats rénovateurs ? Comment les inciter à bouger, à franchir le cap ? Pour répondre à ces questions, il est d'abord primordial de comprendre à qui on s'adresse. C'est ce qui s'est fait en France, au travers de l'enquête « TREMI » de l'ADEME⁶. Dans le rapport de cette enquête, les profils de 44.921 (candidats) rénovateurs ont été étudiés en vue de comprendre qui bouge, comment et à quelle(s) fin(s).

- Il apparaît que les ménages aux revenus les plus élevés sont également ceux qui font le moins de travaux de rénovation énergétique car ils estiment souvent que ce n'est pas

6. Travaux de Rénovation Énergétique de Maisons Individuelles, ADEME – Octobre 2018

LE PROFIL DU MAÎTRE D'OUVRAGE

nécessaire. Cependant, si ceux-ci sont amenés à réaliser des travaux, ils sont davantage susceptibles de mettre les moyens nécessaires pour améliorer de manière conséquente la performance énergétique de leur bien ;

- Sans surprise, les améliorations énergétiques les plus importantes après travaux sont observées sur les habitations les plus anciennes (48%) suivies par les maisons construites entre 1949 et 1974 (29%) ;
- Il apparaît enfin que 63% des participants ont réalisé des travaux qui ont permis le saut de 2 classes de performances énergétiques minimum. Pour 51% d'entre eux, l'amélioration du confort (le confort thermique, la qualité de l'air, la performance acoustique et l'embellissement du logement) était la première motivation ; la réduction de la facture énergétique était la seconde.

L'élément déclencheur pour la réalisation de travaux énergétiques conséquents est généralement le remplacement d'une installation en panne/vétuste, la réalisation d'autres travaux d'aménagement (agrandissement, cuisine, ...) ou encore des opportunités de financement (aide publique, héritage, ...).

En Belgique, beaucoup d'études se sont penchées sur l'inventaire du parc immobilier et sur ses performances énergétiques. Mais existe-t-il un « profilage » des candidats rénovateurs belges, similaire à celui réalisé par l'ADEME ? On ne dispose que de quelques études de profils d'usagers, telle que « Methos »⁷, réalisée par l'ULB pour l'usage des logements performants en RBC.

7. « Usage des logements performants en RBC, Perceptions, pratiques et rapports au confort des habitants » – Julie Neuwels,

Envie d'en savoir plus sur le parcours (idéal) du maître d'ouvrage ?

Comment l'accompagner depuis la prise de conscience de l'utilité de rénover jusqu'à la finalisation des travaux (voire après celle-ci) tout en favorisant la prise de bonnes décisions ?

L'idée est de lever tous les freins liés aux inconvénients des travaux pour faciliter l'émergence de solutions all-in.

Ce qui représente un accompagnement complet et adapté, basé sur les besoins réels du maître d'ouvrage.

C'est ce que le supplément vous propose: devenez membre et recevez l'Expresso + !!!

À l'heure de ce vaste chantier qu'est la rénovation, il serait intéressant de se pencher sur l'identification des différents profils wallons, bruxellois et flamands avec autant de passion et de moyen que ceux déployés pour l'élaboration d'outils techniques.

Il est évident qu'on ne peut développer un outil pour chaque profil mais la manière de présenter cet outil ou d'accompagner son utilisation peut varier sensiblement d'un public à l'autre.

Comme nous l'avons déjà évoqué dans d'autres articles, le temps est venu d'accueillir un nouveau métier dans le secteur du bâtiment ; un profil de psychosociologue dont le rôle serait de faire la liaison entre les discours, compétences et attentes des techniciens et la méconnaissance ou le désintérêt du grand public.



BIBLIOGRAPHIE

- Stratégie Wallonne de rénovation énergétique à long terme du bâtiment, avril 2017, Climaact, 3E, BPIE (<https://energie.wallonie.be/fr/strategie-de-renovation.html?IDC=9580>)
- Projet de stratégie de réduction de l'impact environnemental du bâti existant en région de Bruxelles-capitale aux horizons 2030-2050 (<https://environnement.brussels/news/presentation-de-la-strategie-renovation-aux-horizons-2030-2050-bruxelles>)
- Plan national énergie-climat (PNEC) 2021 – 2030, Version définitive, décembre 2019. (<https://www.plannationalenergieclimat.be/fr/le-pnec-c-est-quoi/#le-plan-definitif>)
- Enquête TREMI : Travaux de Rénovation Énergétiques des maisons individuelles, Campagne 2017, ADEME
- Le défi de la rénovation énergétique des logements, Comment amplifier le passage à l'acte des ménages ? , 2013, La Fabrique écologique
- Online customer tool and market approach – REFURB, janvier 2018
- Split incentive(s) et rénovation énergétique des logements, Sandrine Meyer et Kevin Maréchal, Octobre 2016, ULB CEB Policy Paper N° 16/001

LA CERTIFICATION PMP

Dans chaque numéro, nous vous présentons un projet passif récemment certifié par pmp avec ses spécificités et les chiffres qui le caractérisent.



Ce projet d'habitat groupé est le magnifique résultat d'une initiative menée par trois familles bruxelloises. Elles ont eu à cœur de placer l'écologie, le partage et la bienveillance dans ce projet urbain qui combine parties privatives (appartements, terrasses) et larges espaces communs (salle des fêtes, jardin de 20 ares, garage vélos, etc.).

Il s'agit de la rénovation lourde et de l'extension d'une habitation unifamiliale, transformée en 7 logements de deux à quatre chambres, lesquels possèdent tous un accès au grand jardin commun, le tout est complété par un cabinet pour profession libérale.

En cohérence totale avec la volonté écologique initiale du projet, l'utilisation d'un bâtiment existant a permis d'économiser près de 300 m³ de béton et/ou de maçonnerie et la plupart des matériaux utilisés pour la rénovation sont d'origine naturelle ou issus de la production durable. De plus, le bâtiment dispose d'une toiture verte de 37 m², d'un système de récupération des eaux de pluie, de 72 m² de panneaux photovoltaïques, d'un potager et d'un compost communs, d'une buanderie commune, d'espaces vélos, etc.

Le projet a reçu la mention Bâtiment exemplaire 2013 par la région de Bruxelles-Capitale (IBGE).

Bâtiment : Habitat groupé Longue-Vue

Lieu : Woluwe-Saint-Pierre

Certification pmp : 2019

Maître d'ouvrage : Urbani s.a.

Architecte : PLURICITÉ SPRL

Bureau d'études : PLURICITÉ SPRL



0,6 vol/h étanchéité à l'air



45,48 kWh/(m².an) de consommation en énergie primaire (production non réduite)



78 m² de panneaux photovoltaïques



13,3 MWh_{el}/an de production des panneaux photovoltaïques



11,67 kWh/(m².an) de besoin net en chauffage



1,056 m² de surface de référence énergétique



1,178 €/m² de coûts de construction HTVA, hors primes



WHAT'S NEXT

> DANS LE PROCHAIN EXPRESSO

La thématique de la rénovation étant bien cadrée dans ce numéro, nous irons un pas plus loin en démontrant que la mission de pmp ne s'arrête pas au passif stricto sensu.

C'est entre autres en développant des outils de sensibilisation et d'aide à la décision que les mentalités changeront et que la prise de conscience du grand public se précisera ! Nous vous présenterons :

▼ LA BROCHURE DÉVELOPPÉE PAR PMP AVEC LE SOUTIEN DE BRUXELLES ENVIRONNEMENT « COMMENT ISOLER PAR L'INTÉRIEUR ? »

▼ UN ARTICLE EN COLLABORATION AVEC LE CSTC SUR LA MESURE DE LA PERFORMANCE THERMIQUE DE L'ENVELOPPE

▼ LES DOMAINES D'EXPERTISE DE L'ÉQUIPE DE PMP ET SES APPLICATIONS CONCRÈTES SUR PLUSIEURS « CHANTIERS »

▼ LE PROJET DE RÉNOVATION RÉCEMMENT CERTIFIÉ « LES BALCONS »

Expresso+

Dans chaque numéro de l'Expresso, nos membres ont désormais accès à un supplément exclusif.

Si vous souhaitez accéder à ce contenu exclusif, n'attendez plus, devenez membre pmp !

BUILD TOMORROW

pmp participera au salon Build Tomorrow qui se tiendra à Bruxelles durant la semaine de la Mobilité en septembre prochain.

Ce salon a pour but d'accompagner les citoyens bruxellois dans un parcours complet : de l'information de départ (prise de conscience) au contact avec des professionnels (architectes, constructeurs, fabricants) en passant par toutes les informations réglementaires et de soutien (primes, prêts, etc.).

Ce sera l'occasion pour pmp de mobiliser ses partenaires et ses membres dont la présence sera complémentaire à la nôtre. Ceci, dans le but de dispenser une information globale sur la performance des bâtiments et la manière de consommer et produire dans un futur proche.

La démarche vous intéresse ?

Vous souhaitez :

- mieux faire connaître vos produits/services
- vous inscrire dans des partenariats long-terme
- nous aider à informer le grand public
- ou tout simplement prendre la température d'un salon innovant sur les questions pratiques mais aussi psychosociologiques de l'accès à la rénovation ?

**Faites-le nous avoir et contactez-nous !
info@maisonpassive.be**



Envie d'en savoir plus sur pmp ? De découvrir d'autres projets certifiés ? Retrouvez pmp



Éditeur responsable
Stéphanie Nourricier, pmp asbl
Parc Scientifique Créalys
70, rue Saucin
5032 Gembloux

Cet Espresso vous a été
offert par l'équipe pmp :
Benjamin Biot,
Sylvain Carbonnelle,
Ariane Caudron,
Pascal Destrais,
Lucie Koller,
Cathy Leblicq,
Cécile Namur,
Stéphanie Nourricier
et Pol Vanderputten.

Nous contacter
071 960 320
info@maisonpassive.be
Bâtiment Greenwal
Parc scientifique Créalys
70, rue Saucin
B – 5032 Gembloux
www.maisonpassive.be

Cet Espresso est soutenu par
Bruxelles-Environnement.

Design graphique
Margaux Fédensieu

SPONSORING

Vous avez envie de contribuer à L'ESSOR DE LA CONSTRUCTION ZÉRO-ÉNERGIE ET DE LA RÉNOVATION PERFORMANTE EN BELGIQUE ? Votre soutien financier nous est nécessaire pour mettre en œuvre nos missions.

DEVENEZ L'UN DE NOS SPONSORS !

