

EXTRA

LE VIF

l'express

CONSTRUIRE



SPÉCIAL
Solutions durables



© Laureen Brandajs

La Région wallonne encourage la rénovation au niveau énergétique. Comme ici, sur la Grand-Place de Nivelles, où l'architecte Adrien Debaudrenghien a transformé cette maison en une habitation favorisant lumière, espace et économies d'énergie.



« Il y a un énorme potentiel à réaliser dans la lutte contre le changement climatique en Wallonie. »

Céline Renard, architecte attachée au département de l'énergie et de la construction durable du Service public Wallonie.



© Studio Dann



De grandes et larges fenêtres à l'arrière permettent le passage de la lumière à tous les niveaux.



Rénover en Wallonie

Une stratégie à long terme

Le nombre de rénovations en profondeur est trop faible pour répondre aux exigences climatiques fixées au niveau européen. Pour y remédier, la Région wallonne a élaboré une stratégie à long terme. Céline Renard, architecte attachée au département de l'énergie et de la construction durable du Service public Wallonie, passe en revue les conséquences que ce programme aura pour les candidats rénovateurs.

A quel défi la Wallonie est-elle confrontée ?

Le parc de bâtiments wallons est constitué d'environ 1,5 million de logements, dont 83 % sont des maisons unifamiliales. Ses performances énergétiques sont très faibles puisque 75 % environ des bâtiments résidentiels ont été construits avant 1985. Près de la moitié des certificats PEB délivrés pour des logements affichent un score F ou G, soit les deux plus bas, le score moyen étant de F. Cet état de fait est bien entendu lourd de conséquences. Les bâtiments résidentiels sont responsables de 27 % des consommations d'énergie de la Région, et ces consommations représentent 16 % des émissions de gaz à effet de serre. De plus, le nombre de rénovations approfondies représente 1 % par an à peine du parc immobilier total. Il y a donc un énorme potentiel à réaliser dans la lutte contre le changement climatique si nous améliorons sérieusement les performances énergétiques de ces bâtiments tout en prêtant attention au caractère abordable de l'habitat.

Quelles sont les ambitions de la Région en la matière ?

Tant sur le plan européen que national, des objectifs ont été fixés en ce qui concerne les émissions de gaz à effet de

serre, la part des énergies renouvelables et l'amélioration de l'efficacité énergétique. Ainsi, d'ici à 2050, nous devons réduire les émissions de gaz à effet de serre de 80 % à 95 %, comparé aux taux constatés en 1990. Nous sommes également tenus de développer une vision cohérente et étanche à long terme. Pour les logements, nous visons à atteindre un certificat PEB moyen de label A d'ici à 2050. C'est un projet ambitieux au regard de ce qui est techniquement réalisable aujourd'hui, mais c'est une condition nécessaire si on veut atteindre les objectifs.

Comment allez-vous vous y prendre ?

En avril 2017, la Région a élaboré une stratégie de rénovation énergétique à long terme des bâtiments, qui comprend 43 mesures rassemblées autour de trois terrains d'action. Premièrement, nous voulons renforcer le cadre pour assurer la transparence, la stabilité et la crédibilité propices aux investissements énergétiquement efficaces. Ensuite, nous souhaitons contribuer à une meilleure structuration et au renforcement du marché de l'offre des fournitures et services en la matière, en nous appuyant sur des professionnels compétents. Enfin, nous voulons renforcer la demande pour des bâtiments énergétiquement performants. Ces mesures visent à augmenter sensiblement le taux de rénovation et à inscrire tout projet dans une réflexion de rénovation énergétique profonde et globale. Les composants qui ont le plus d'impact sur la consommation d'énergie ne seront rénovés qu'une seule fois d'ici à 2050. C'est pourquoi les investissements doivent être réalisés logiquement. Nous avons identifié les travaux de rénovation rentables pour chaque type de bâtiment afin d'établir une feuille de route à l'échelle de la Région et de déterminer le phasage des efforts à consentir pour atteindre l'objectif. La priorité sera de rénover les logements de label PEB G et F. Ils présentent en effet le plus grand potentiel d'amélioration, et ces améliorations sont rentables. Pour y parvenir, des campagnes de sensibilisation,

de outil d'accompagnement et des mesures de financement seront développés.

Quels instruments le candidat rénovateur pourra-t-il utiliser à l'avenir ?

Outre les instruments qui existent déjà, comme les guichets de l'énergie, les primes, les prêts à taux zéro et l'audit énergétique PAE, de nouveaux outils seront mis en place pour assurer aux rénovations le résultat souhaité. Il s'agit de la feuille de route, du quickscan et du passeport bâtiment qui sont actuellement en cours de développement au travers du projet LIFE-BE REEL (Belgium Renovates for Energy Efficient Living) pour lequel nous bénéficions de subsides européens. Le quickscan et la feuille de route devraient voir le jour au 1^{er} semestre 2020. Le quickscan est un outil Web qui permettra à tout citoyen de réaliser en quelques clics, sans l'aide d'un

professionnel, un prédiagnostic énergétique de son bâtiment. La feuille de route, qui fera partie de l'audit énergétique, permettra de déterminer le potentiel énergétique, permettra de déterminer les interventions nécessaires d'amélioration du bâtiment, les étapes ainsi que les étapes concrètes à parcourir pour y arriver. La feuille de route sera une des composantes du passeport bâtiment dont l'introduction est prévue pour 2021. Ce passeport sera un dossier numérique interactif, facile à consulter, reprenant toutes les données administratives, énergétiques, de construction et autres concernant le bâtiment. En plus des diminutions de consommation énergétique, ces mesures devraient permettre d'améliorer nettement le confort, la salubrité, la santé des occupants, tout en réduisant la précarité énergétique.

Infos complémentaires www.energie.wallonie.be

DE NOUVELLES RÉGLEMENTATIONS

En juillet 2018, le ministre wallon de l'Énergie, Jean-Luc Crucke, et sa collègue du Logement, Valérie De Bue, ont annoncé une refonte du système des primes. Dès qu'elle sera effective, les rénovateurs ne devront plus suivre deux procédures distinctes pour obtenir les primes : ils pourront s'adresser à un guichet unique. Ils devront néanmoins respecter un mode de travail précis. D'abord, un audit dressera la liste des travaux qui s'imposent en vue d'une rénovation correcte, et établira l'ordre dans lequel il faudra procéder. Le rénovateur ne sera pas obligé d'exécuter tous les travaux mais, s'il veut obtenir une prime, il devra en respecter l'ordre. Vous pourrez cependant étaler les travaux en fonction du budget disponible, sur une période de sept ans. Si vous vendez le bien pendant cette période, le droit de demander des primes revient au nouveau propriétaire. Les primes seront payées sur production d'un rapport de suivi établi par l'audit et des factures des travaux déjà accomplis. L'objectif est que l'intervention de l'audit soit, elle aussi, largement couverte par une prime. La hauteur des primes énergétiques est fonction du gain en efficacité énergétique qui

résulte des interventions réalisées. Le nouveau système n'était pas encore en vigueur lors de la clôture de la rédaction. Il restait à déterminer les détails précis et la hauteur des primes. Il est possible que cela se règle à l'occasion de Batibouw.

En novembre 2018, le gouvernement wallon a approuvé la fusion des prêts régionaux Ecopack à 0 % (économie d'énergie) et Rénopack (divers travaux de rénovation). Ces prêts sont destinés aux ménages qui disposent d'un revenu annuel brut de moins de 93 000 euros. L'intention de cette mesure est que, grâce à cette fusion, tant le montant maximum du prêt que sa durée maximale soient doublés pour atteindre 60 000 euros et 30 ans. De plus, les demandeurs qui ont droit à une prime ne devront plus emprunter et avancer ce montant : le fournisseur du prêt à 0 % touchera directement cette prime auprès du service concerné.

Le gouvernement wallon a aussi annoncé l'arrivée d'un nouveau prêt à 0 % qui permettra aux acheteurs de financer les frais qui s'ajoutent au prix d'achat d'un premier logement. De même, l'assurance perte de revenus sera adaptée dans le courant de 2019. Ainsi, l'obligation d'exécuter pour au

moins 7 500 euros de travaux de rénovation lors de l'achat d'un logement est annulée. En cas d'achat, la demande d'assurance peut se faire jusqu'à douze mois suivant la date de l'acte notarié, au lieu des six mois actuels. Enfin, l'allocation maximale passe de 6 200 euros à 9 000 euros par an, et cela pendant trois ans au maximum.

Enfin, une nouvelle mesure est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019. Lors de la vente ou d'une quelconque cession de terrain (par exemple : maison, appartement...) en Wallonie, le vendeur doit pouvoir produire une attestation du sol. Le contenu de celle-ci doit figurer non seulement dans l'acte notarié mais aussi dans un éventuel compromis. Si cette attestation n'est pas encore disponible à ce moment, le vendeur et l'acheteur peuvent convenir d'une condition suspensive selon laquelle la vente ne vaut que si l'attestation du sol à venir exclut toute pollution. Si le vendeur ne respecte pas son devoir d'information et si le terrain apparaît a posteriori comme (potentiellement) pollué, l'acheteur peut exiger l'annulation de la vente.

Infos complémentaires : <http://www.wallonie.be/fr/competences/energie-et-logement/logement>

VIVRE C'EST BÂTIR.

23/02 > 03/03

BRUSSELS EXPO

BATIBOUW, LE SALON DE LA CONSTRUCTION, DE LA RENOVATION ET DE L'AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR

BATIBOUW.COM

ImmoVlanbe | LE SOIR | SUPPRESS | VivaCré | LeGlobe | stepstone | DUBOIS