

Hasta la RENOLUTION siempre ?

Kobe MARTENS · 12/2023

Rue de Suède 45,
1060 Bruxelles

FGTB-ABVV
Bruxelles-Brussel

CEPAG
BXL

1 La création de Renolution

A. Le contexte (inter)national

Depuis l'Accord de Paris sur le climat en 2015, la Belgique se lance dans un objectif juridiquement contraignant pour limiter le réchauffement climatique.

Dans cet accord, l'Union européenne s'est fixé pour objectif de réduire les émissions de gaz à effet de serre de 80 % à 95 % d'ici à 2050 par rapport à 1990, avec un objectif intermédiaire de réduction de 40 % d'ici à 2030.

Le sixième rapport du GIEC2, qui présente des perspectives plus dramatiques et incite les responsables politiques à obtenir des résultats plus rapides, a fixé de nouveaux objectifs plus ambitieux pour l'Union européenne : réduire les émissions de 55 % d'ici à 2030 et parvenir à la neutralité climatique d'ici à 2050.

La Belgique a traduit cet objectif renforcé en politique nationale dans le Plan national énergie - climat 2021 – 2030. La Belgique étant un État fédéral, chacune des trois régions doit présenter sa contribution pour atteindre l'objectif national.

B. Le contexte bruxellois

Dans ce plan, la région bruxelloise aspire à une réduction de 47 % des émissions de gaz à effet de serre d'ici à 2030 et à la neutralité climatique d'ici à 2050.

Pour atteindre cet objectif en 2030, la Région bruxelloise s'est fixé les objectifs concrets suivants :³

1. Réduire la consommation totale d'énergie de la région de 28,5 % par rapport à 2005.
2. Produire 1170 GWhe d'énergie verte par an (dont 470 GWhe sur le territoire de la région)
3. Lutter contre l'impact climatique des bâtiments bruxellois.

Le troisième objectif se décline en l'idée d'un parc immobilier climatiquement neutre pour le secteur tertiaire et d'une moyenne de 100kWh/m²/an en énergie primaire pour les bâtiments résidentiels dans la région.

1 The Intergovernmental Panel on Climate Change. <https://www.ipcc.ch/ar6-syr/>

2 <https://www.plannationalenergieclimat.be>

3 Plan Energie Climat de la région de Bruxelles-Capitale. https://document.environnement.brussels/opac_css/doc_num.php?explnum_id=9807.pdf

Le plan énergie climat de la Région de Bruxelles-Capitale prévoit ce qui suit⁴ :

“ La réalisation de travaux sera imposée à 5 intervalles de temps d’ici à 2050. L’amélioration de la performance est actée au moyen du certificat PEB qui devient obligatoire pour tous les logements. Le certificat évolue aussi pour lister les mesures prioritaires adaptées au bien certifié. A chaque balise temporelle fixée par la législation, les propriétaires devront justifier de la bonne exécution des travaux. ”

On estime qu’annuellement environ 1 % des bâtiments de la région sont rénovés. À ce rythme, le parc immobilier bruxellois est économique sur le plan énergétique (moyenne de $100\text{kWh/m}^2/\text{an}$) bien au-delà de l’année 2100. Il est donc nécessaire de passer à la vitesse supérieure. Dans le plan énergie-climat, la région fixe une moyenne de 3 % de bâtiments à rénover chaque année pour atteindre les objectifs d’ici 2050.

Selon la Région, cet objectif très ambitieux ne peut être atteint que par des exigences claires et strictes pour tous les logements et une mobilisation sans précédent de toutes les ressources financières, tant privées que publiques.

En d’autres termes, Bruxelles a besoin d’une véritable révolution de la rénovation. La stratégie de la région visant à rénover le parc de logements résidentiels et les bâtiments du secteur tertiaire a donc été baptisée «Renolution».

4 RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE (octobre 2019). Plan énergie climat 2030 page. 34 https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/Plan_Energie_climat_Klimaatplan_2030_FR

2 La Stratégie Renolution

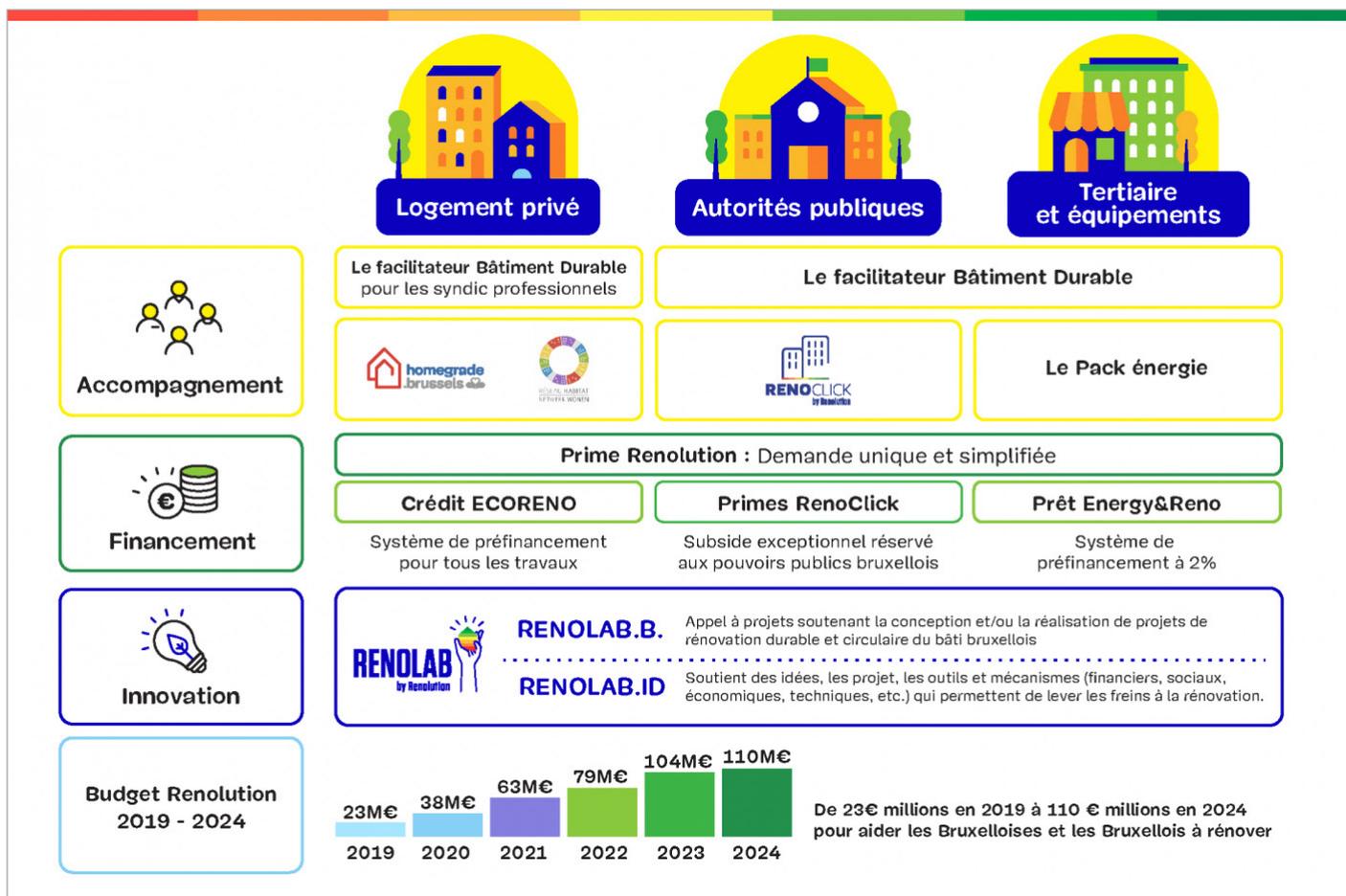


Figure 1: RENOLUTION est la stratégie de la Région de Bruxelles-Capitale qui veut révolutionner la rénovation du bâti à Bruxelles.

La stratégie de Renolution consiste essentiellement à regrouper toutes les ressources publiques existantes, les innovations, les conseils et les financements en une seule stratégie, un seul portail. De nombreuses ressources publiques existaient déjà, mais elles étaient réparties entre différents services et agences. Dans les coulisses, cette division reste largement intacte, mais pour les citoyens et les entreprises, l'accès a été simplifié et se fait par le biais d'un portail unique : renolution.brussels.

3 Les enjeux⁵

A. Quels sont les bâtiments qui composent le parc immobilier de Bruxelles ?

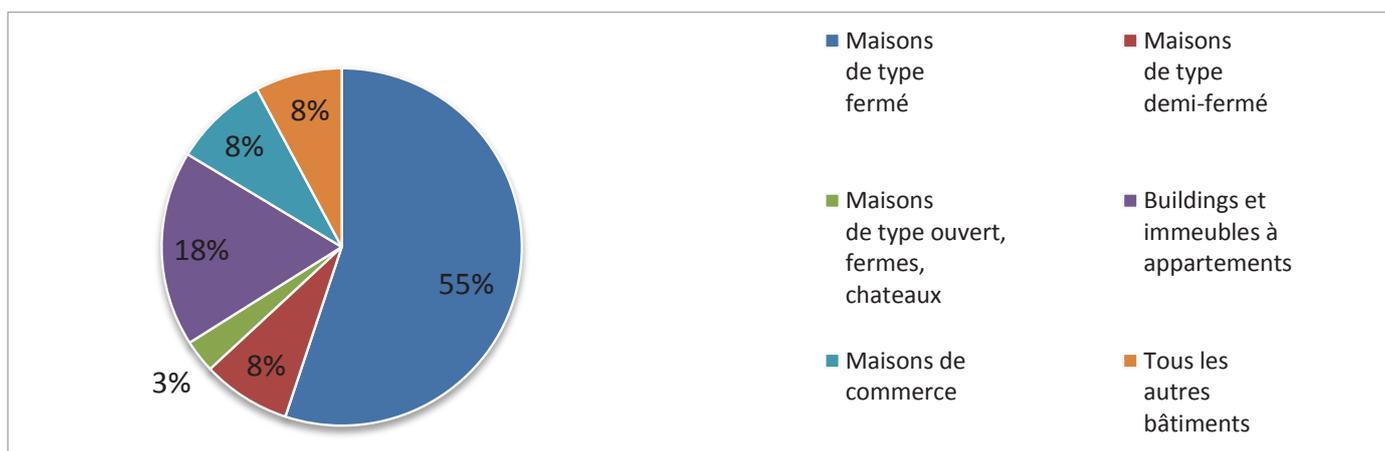


Figure 2 : les proportions des bâtiments bruxellois 2016

La grande majorité des bâtiments bruxellois sont résidentiels, représentant 92 % de l'ensemble des bâtiments en 2016. Selon le cadastre il s'agit de 573 276 unités résidentielles. Plus de la moitié sont des maisons deux façades. 1/5ième du parc résidentiel consiste en appartements. Ces bâtiments résidentiels représentent 7.313 GWhs de consommation annuelle d'énergie en 2015, ce qui en fait le plus grand consommateur d'énergie de la région.

Résidentiel	7.312,79
Tertiaire	6.966,14
Transport	4.142,16
Industrie	708,33
Non-énergétique ⁹	250,85

Figure 3 : Consommation totale d'énergie par secteur en 2015

5 Bruxelles Environnement. STRATEGIE DE REDUCTION DE L'IMPACT ENVIRONNEMENTAL DU BATI EXISTANT EN REGION DE BRUXELLES-CAPITALE AUX HORIZONS 2030-2050. (2020) https://environnement.brussels/sites/default/files/user_files/strategie_reno_fr.pdf

B. Un parc immobilier vétuste et en mauvais état

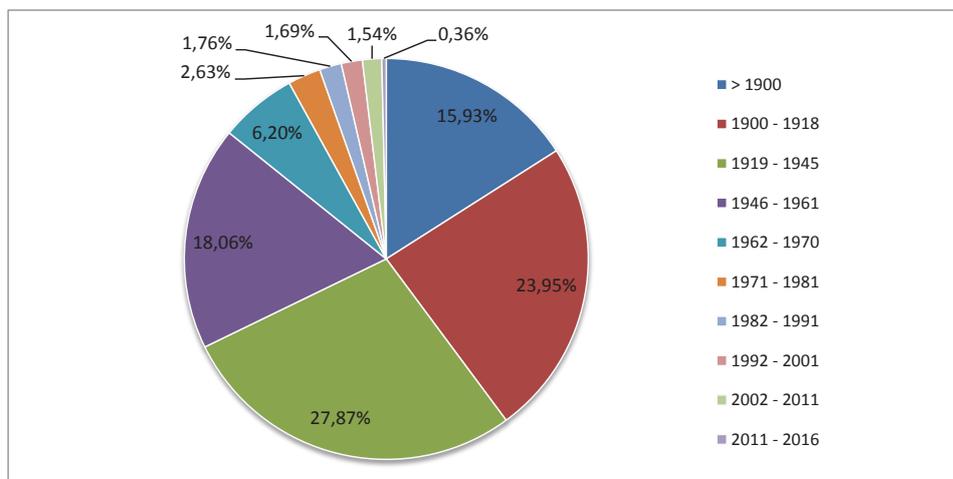


Figure 4 : périodes de construction du parc immobilier résidentiel. 'Economie Statistics Belgium'

92% des maisons ont été construites avant 1970, ce qui fait que la quasi-totalité des bâtiments ont plus de 50 ans. La technologie et les besoins énergétiques ayant évolué fortement ces dernières années, les habitations bruxelloises sont souvent très mal isolées, voire pas du tout. En 2010, par exemple, 33 % des maisons bruxelloises n'avaient pas d'isolation de toiture, 84 % n'avaient pas d'isolation de plancher, 83 % n'avaient pas d'isolation de mur et près de 90 % n'avaient pas d'isolation de plafond.⁶

Pour réduire les émissions de gaz à effet de serre, le vecteur énergétique utilisé dans les maisons doit également être pris en compte.

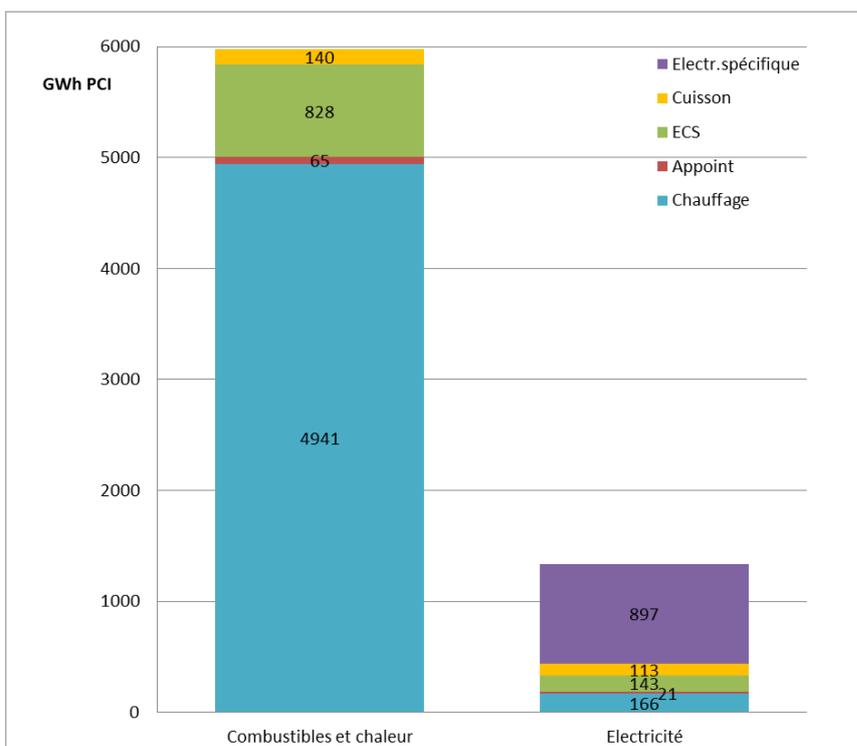


Figure 5 : Evolution de la consommation d'énergie finale du secteur résidentiel en RBC 2015 - Source : Energiebalans

La consommation de vecteurs énergétiques fossiles est 4 fois plus élevée que la consommation d'électricité. Dans ce pays, le gaz est de loin le principal combustible fossile, avec 70 % de la consommation totale.⁷

Le mauvais état de l'isolation des maisons bruxelloises est également entamé très lentement. Le rythme de rénovation, estimé à travers l'octroi de permis (ce qui ne signifie pas nécessairement que les travaux ont été effectués ou terminés, et où les rénovations sans permis restent un angle mort) est inférieur à 1% par an.

C. Propriété

Bien que la proportion de propriétaires occupants soit en constante augmentation, elle est bien inférieure à la moyenne belge, avec environ 60 % de locataires contre 40 % de propriétaires occupants.

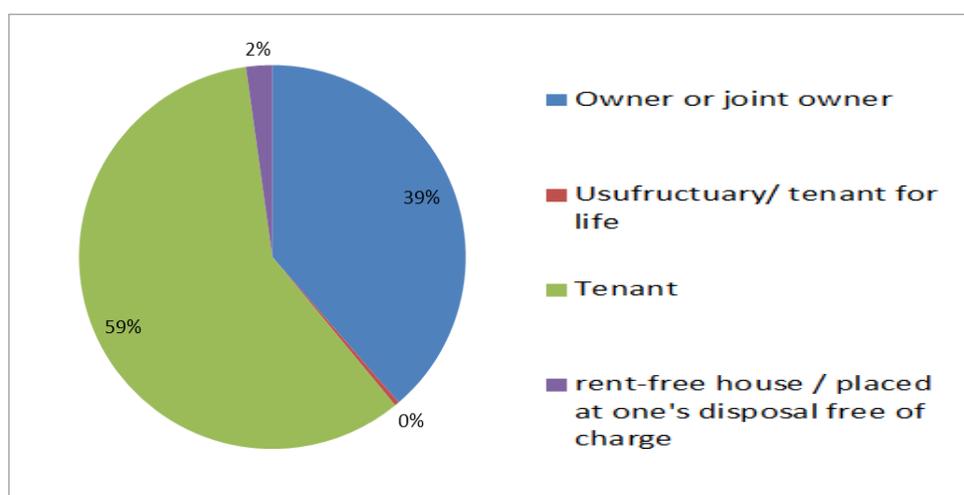


Figure 6 : repartition locataires & propriétaires-occupants

⁷ Source : DGSIE Recensements généraux de la population et du logement (RGPL), sociaaleconomisch onderzoek (ESE 2001), ICEDD (raming 2011), Gewestelijk Observatiecentrum voor de huisvesting, Observatiecentrum van de huurprijzen enquêtes 2008, 2010 en 2011

4 Analyse

La transition du parc immobilier bruxellois doit se faire et se fera. La seule question est de savoir comment, qui en supportera le coût et qui pourra déroger à les obligations. Nous identifions ci-dessous quelques-uns des problèmes et des effets pervers que la stratégie Renolution, telle qu'elle se présente actuellement, entraînera.

A. Ligne de temps

Les obligations de rénovation sont basées sur la norme PEB du bâtiment. Les engagements relatifs à certaines normes sont pris à trois étapes.

D'ici 2031, tous les bâtiments à Bruxelles devront avoir un certificat PEB valide. Ce certificat de performance énergétique doit fournir des informations sur la consommation d'énergie théorique du bâtiment. Nous ne nous étendrons pas sur le sujet ici, mais l'objectivité et l'exactitude de ces certificats ont déjà fait l'objet de vives critiques⁸.

Sur la base du certificat PEB, des obligations de performance (et donc de rénovation) sont imposées.

- D'ici 2033, tous les bâtiments à Bruxelles devront avoir un PEB niveau E minimum. Cela signifie que la consommation d'énergie théorique est inférieure à 275 kWh/m²/an.
- En 2043, cette obligation passe à un EPB C+, c'est-à-dire < 100 kWh/m²/an.

Le non-respect de ces normes sera sanctionné par des amendes, selon Bruxelles Environnement. Ces amendes seront à un tel point élevé qu'il sera moins coûteux de rénover que de ne pas respecter les normes imposées.

Un propriétaire peut obtenir une dérogation à ces normes obligatoires.

Il peut prouver, par exemple, qu'une rénovation est économiquement impossible avec des offres qui sont au moins 50 % plus chères que les offres pour des bâtiments similaires. Cette dérogation peut être sujet de fraude. Obtenir un devis exagéré ne semble pas si impossible.

En outre, un bien immobilier peut bénéficier d'une exception si les occupants peuvent prouver qu'au cours des trois dernières années, ils ont eu une consommation moyenne inférieure à 150 kWh/m²/an «peu importe» le certificat PEB de l'immeuble. Ceci est une exception problématique qui incite les occupants à se priver de produits de première nécessité pour éviter la consommation trop grande. À long terme, cette exception n'a pas de sens, car que faire alors en cas d'arrivée de nouveaux occupants ou de modification de la composition familiale ?

B. Expulsions

Étant donné que les travaux nécessaires pour atteindre ces normes PEB sont de nature intensive, de nombreux propriétaires rénoveront leur maison pour atteindre la norme C+ dans les années précédant l'an 2033. Cela risque de provoquer une vague massive d'expulsions et de non renouvellement de baux qui sera très concentrée dans les années précédant 2033. Un groupe important de locataires inondera le marché locatif, ce qui pourrait faire grimper les loyers à des niveaux sans précédent, vu le manque de propriétés déjà rénovées.

D'autre part, les propriétaires qui n'ont pas les moyens de rénover en une seule fois jusqu'au niveau PEB C+ pourraient envisager une sorte de rénovation intermédiaire en deux fois, ce qui augmentera le coût total de la rénovation, causera deux fois plus de désagréments et rendra probablement la propriété indisponible sur le marché du logement en deux temps sur une période de 10 ans.

Un autre scénario pour les propriétaires qui ne peuvent pas financer la rénovation est de vendre leur bien. Compte tenu des coûts de rénovation élevés, ces logements seront principalement achetés par des sociétés immobilières ou des multi-propriétaires. Le modèle économique de ces propriétaires est souvent différent de celui du propriétaire initial qui, par exemple grâce à un héritage, possède un bien supplémentaire qu'il loue ensuite. Par conséquent, ces entreprises et ces multi-propriétaires sont plus enclins à privilégier l'optimisation des bénéfices, l'indexation maximale, les baux courts et ils seront moins patients vis-à-vis des locataires retardataires, irréguliers ou défaillants. Le marché locatif pourrait devenir beaucoup plus hostile et agressif dans quelques années.

C. Loyers & primes

Depuis des années, les loyers à Bruxelles augmentent beaucoup plus vite que l'inflation (et donc que l'indexation des revenus). Une rénovation, financée en partie ou non par des fonds publics tels que des primes, offre l'excuse parfaite aux propriétaires pour augmenter encore plus les loyers.

Le gouvernement bruxellois fournit, à juste titre, sur une base progressive, beaucoup de moyens pour financer la rénovation des logements. Il ne faut pas revoir les primes de la stratégie Renolution à la baisse. Le gros problème est le préfinancement. En principe, les primes ne peuvent être réclamées qu'après le paiement de la dernière facture des travaux. Ainsi, seuls les propriétaires qui ont déjà les moyens de préfinancer leurs rénovations peuvent récupérer les frais partiellement par la suite via les primes Renolution. Les prêts à la rénovation du Fonds du logement répondent partiellement à ce problème, mais un emprunt (même un prêt à 0 %) coûte de l'argent et les ressources du Fonds du logement sont limitées, de sorte qu'une partie de propriétaires ne peut pas faire appel à ces fonds publics.

Obtenir les primes est aussi loin d'une épreuve facile. La compréhension de l'administration nécessaire pour recevoir les primes, exclu par défaut une partie de la population qui n'a pas le capital social et intellectuel en plus du temps pour faire les démarches.

Conclusion

La rénovation d'une seule maison prend beaucoup de temps, coûte beaucoup d'argent et entraîne de nombreux désagréments. La rénovation d'un demi-million de logements sera un exploit qui nécessitera beaucoup de sang, de sueur et de larmes. Mais il faut le faire, et Bruxelles en est capable.

Mais la rénovation du parc immobilier bruxellois soutenue par des fonds publics devrait aller de pair avec la régulation des loyers. Environ 60 % des Bruxellois sont des locataires. Les locataires contribuent, par le biais de leurs impôts, aux primes de rénovation. Pourtant, ils risquent d'en être dupe quand la rénovation généralisée et obligatoire provoquera une crise du logement. Le court délai de rénovation réduira l'offre de logements locatifs, tandis que les locataires expulsés devront tous chercher un nouveau logement en même temps, ce qui augmentera la demande. Lorsque les maisons seront rénovées, et que le propriétaire aura pu récupérer une partie des coûts de rénovation par le biais de primes, les loyers risquent d'être encore plus élevés en raison de la nouvelle «qualité supérieure» du bien.

L'argent public ne doit pas être utilisé à des fins privées. Les loyers des propriétaires qui utilisent des primes de rénovation devraient être réglementés.

L'accompagnement des propriétaires et des locataires est un levier très important dans cette révolution de la rénovation. Les deux parties ont tout à gagner d'une rénovation en profondeur du parc immobilier bruxellois. Des logements qui deviennent efficaces sur le plan énergétique, la réduction des émissions et le ralentissement du réchauffement climatique sont bénéfiques pour les locataires et pour les propriétaires ; il est donc également dans l'intérêt des locataires que de nombreux fonds publics soient alloués à cette fin. Mais sans régulation des loyers, l'intérêt du locataire sera rapidement balayé par l'intérêt du propriétaire.

Hasta la revolución siempre ? Seulement avec le contrôle des loyers !

FGTB-ABVV
Bruxelles-Brussel

CEPAG
BXL