

Mémoire

Auteur : Brihaye, Sylvain

Promoteur(s) : Monfils, Stéphane; 2540; 2770

Faculté : Faculté des Sciences

Diplôme : Master en sciences et gestion de l'environnement, à finalité spécialisée en énergies renouvelables et bâtiments durables

Année académique : 2021-2022

URI/URL : <http://hdl.handle.net/2268.2/14874>

Avertissement à l'attention des usagers :

Tous les documents placés en accès ouvert sur le site le site MatheO sont protégés par le droit d'auteur. Conformément aux principes énoncés par la "Budapest Open Access Initiative"(BOAI, 2002), l'utilisateur du site peut lire, télécharger, copier, transmettre, imprimer, chercher ou faire un lien vers le texte intégral de ces documents, les disséquer pour les indexer, s'en servir de données pour un logiciel, ou s'en servir à toute autre fin légale (ou prévue par la réglementation relative au droit d'auteur). Toute utilisation du document à des fins commerciales est strictement interdite.

Par ailleurs, l'utilisateur s'engage à respecter les droits moraux de l'auteur, principalement le droit à l'intégrité de l'oeuvre et le droit de paternité et ce dans toute utilisation que l'utilisateur entreprend. Ainsi, à titre d'exemple, lorsqu'il reproduira un document par extrait ou dans son intégralité, l'utilisateur citera de manière complète les sources telles que mentionnées ci-dessus. Toute utilisation non explicitement autorisée ci-avant (telle que par exemple, la modification du document ou son résumé) nécessite l'autorisation préalable et expresse des auteurs ou de leurs ayants droit.

Année académique 2021-2022

L'influence de la PEB sur de la valeur immobilière des maisons unifamiliales en Wallonie, par l'évaluation d'acteurs de l'immobilier.

Mémoire présenté par Sylvain BRIHAYE

En vue de l'obtention des grades de

Master en Sciences et Gestion de l'Environnement – finalité Énergies Renouvelables et Bâtiments Durables (ULiège)

Master en Développement Durable – finalité Énergie-Environnement (Uni.lu)

Rédigé sous la direction de

Promoteur : Stéphane MONFILS

Co-promoteur : Frank SCHOLZEN

L'influence de la PEB sur de la valeur immobilière des maisons unifamiliales en
Wallonie, par l'évaluation d'acteurs de l'immobilier.

Sylvain BRIHAYE

Mémoire présenté en vue de l'obtention des diplômes de
Master en Sciences et Gestion de l'Environnement – finalité Énergies Renouvelables
et Bâtiments Durables (ULiège)

Master en Développement Durable – finalité Énergie-Environnement (Uni.lu)

Promoteur : Stéphane MONFILS

2021-2022

Co-promoteur : Frank SCHOLZEN

Comité de lecture : Jonas LAMBERT, Anne WOUTERS, Pauline ABRAHAMS

Copyright :

Toute reproduction du présent document, par quelque procédé que ce soit, ne peut être réalisée qu'avec l'autorisation de l'auteur et de l'autorité académique de l'Université de Liège et de l'Université du Luxembourg.

*L'autorité académique est représentée par les promoteurs membres du personnel enseignant de l'Université de Liège et de l'Université du Luxembourg.

Le présent document n'engage que son auteur.

Auteur du présent document : BRIHAYE Sylvain (brihayesylvain@hotmail.com)

Remerciements

Je tiens à remercier mon promoteur Monsieur Stéphane MONFILS pour sa disponibilité, ses conseils avisés et son accompagnement tout au long de ce travail.

Que soit également remercié Monsieur Frank SCHOLZEN, co-promoteur du présent mémoire.

Je remercie également Mme ABRAHAMS pour l'admirable suivi administratif

Ce mémoire n'aurait vu le jour sans le concours des participants aux interviews. Qu'ils reçoivent ici toute ma gratitude pour le temps et les informations précieuses qu'ils m'ont fournies.

Mes remerciements vont également à ma famille et mes proches qui m'ont soutenu tout le long de mon parcours dans le supérieur et également, pour leurs indispensables et nombreuses relectures de ce travail de recherche.

Merci à ma petite Lucie qui est née durant l'élaboration de ce mémoire et m'a apporté une volonté nouvelle pour le mener à bien.

Table des matières

Remerciements	3
Table des matières	4
Liste des abréviations.....	6
Liste des illustrations.....	7
Introduction	9
Contexte climatique.....	10
Réchauffement.....	10
Enjeux.....	11
Objectifs de lutte pour le climat	12
Actions envisagées selon les principes du développement durable.....	12
Niveau européen.....	14
Niveau belge.....	14
Niveau wallon.....	15
Influence du bâtiment sur le climat	15
Recueil des données.....	15
Option de diagnostic	17
Le bâti belge	21
Etat des lieux.....	21
Consommation des logements belges	23
Données incomplètes.....	24
Focus sur la Wallonie	24
Nouvelles et anciennes constructions	27
Evaluation de la valeur immobilière	30
Méthodes d'évaluation immobilière	30
Rentabilité de l'isolation	31
Question de recherche.....	32
Méthodologie.....	33
Etude de l'approche qualitative via l'interview de professionnels	36
Recherche d'informations complémentaires.....	36
Evolution du prix de vente	36
La valeur verte.....	36
La création des documents	39
Le formulaire de consentement.....	39

Les questionnaires	39
Compte rendu des interviews	41
Les organismes de prêt	41
Les évaluateurs.....	53
Discussions à propos des données récoltées.....	74
Les organismes de prêt	74
Points de convergence	74
Points divergents.....	74
Les évaluateurs (notaires, agents immobiliers et experts immobiliers).....	75
Points de convergence	75
Points de divergence	77
Éléments soulevés.....	78
Organismes de prêts et évaluateurs	79
Points de convergence	79
Points de divergence	80
Éléments soulevés.....	80
Limites de l'étude.....	82
Analyse critique.....	83
Conclusion	88
Bibliographie	94
Webographie.....	98

Liste des abréviations

CCNUCC	Convention-cadre des Nations unies sur les changements climatiques
COP	Conference of Parties
CWATUP	Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine
CWATUPE	Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie
EPC	Energieprestatiecertificaat
ETS	Emissions Trading System
GES	Gaz à effet de serre
GIEC	Groupe Intergouvernemental d'experts sur l'évolution du climat
GWh	Gigawattheure
IPCC	Intergovernmental Panel on Climate Change
Km	Kilomètre
GISS	Goddard Institute for Space Studies
NASA	National Aeronautics and Space Administration
NOAA	National Oceanic and Atmospheric Administration
OMM	Organisation Météorologique Mondiale
PACE	Plan Air Climat Énergie
PEB	Performance Énergétique du Bâtiment
PNUE	Programme des Nations Unies pour l'Environnement
TWh	Térawattheure
UE	Union Européenne

Liste des illustrations

Graphique 1: Nombre de bâtiments érigés par Région (Brihaye, 2022) source : (statbel 2021)	22
Graphique 2 Distribution d'énergie consommée par le secteur résidentiel belge (2017)	23
Graphique 3 : Surface moyenne des logements en Europe, 2012 (en m2)	24
Graphique 4 : Description globale du parc de logements en Wallonie (2014)	25
Graphique 5 : Bâtiments construits en Wallonie (Brihaye,2022) Source :(statbel 2021).....	26
Graphique 6 : Répartition des certificats selon la province (Brihaye,2022)	27

.....

Figure 1 Les priorités en développement durable	13
Figure 2 Cycle de vie d'un bâtiment.....	17
Figure 3 Pourcentage de propriétaires de leurs logements en 2020 par pays limitrophe à la Belgique (Brihaye, 2022) source :(Eurostat, 2021)	21

.....

Illustration 1 : Échelle des différents label PEB en Wallonie	18
Illustration 2 Itinéraire Libramont-Saint Hubert	52
Illustration 3 Itinéraire Biesme-Florennes	55

Introduction

La préoccupation écologique concernant les questions énergétiques est croissante, de manière constante et ce, à plusieurs niveaux. Que ce soit le monde international avec ses « grandes messes » pour le climat, l'Europe avec ses projets d'avenir décarboné, la Belgique et ses Régions avec leurs actions menées vers un monde durable ou encore le citoyen quand il doit choisir son système de chauffage. Ces questions écologiques ont un impact sur le budget de chacune de ces entités. Le sujet est vaste et nous l'approcherons sous un angle précis tout au long de ce mémoire, à travers un questionnement autour de l'impact de la performance énergétique des bâtiments sur le prix des biens immobiliers.

Dans un premier temps, le lecteur est amené à découvrir le cheminement qui a poussé la Wallonie à créer des certificats PEB. Nous investiguons succinctement le contexte sociétal, des questionnements climatiques jusqu'à l'impact du bâtiment sur le climat et passant par les enjeux et objectifs supranationaux mais également nationaux et régionaux.

Dans un deuxième temps, ce mémoire aborde les multiples facettes que recèle le parc immobilier belge, ses atouts et controverses et également les questions financières sous-jacentes, dont les différentes méthodes pour évaluer un bâtiment.

Ceci conduit donc à la question de recherche qui a amené l'auteur du mémoire à envisager de se centrer sur ce sujet et, la méthodologie employée pour le traiter, dont les questionnaires d'interviews.

Le chapitre suivant détaille les comptes rendus des entretiens par focale d'intervention, et ce, en fonction du guide du questionnaire de l'interview.

Vient ensuite l'analyse. En décortiquant les éléments apportés par les répondants, les points convergents et les points divergents sont relevés. L'analyse transversale offre une vision critique des données récoltées. Ceci conduit à remettre en cause ce travail en y apportant quelques nuances ou en en posant quelques limites.

Enfin il convient de conclure ce travail. Cette conclusion synthétise les différents aspects abordés tout au long de ce travail et clarifie la question de recherche : l'impact de la performance énergétique des bâtiments sur le prix des biens immobiliers, impact vu par les acteurs de terrain.

:. .

Contexte climatique

Ce chapitre introduit les problèmes liés au climat. Le réchauffement de notre Terre, les enjeux qui s'y déroulent et les différentes actions menées afin de combattre efficacement les causes de ce dérèglement climatique.

Le climat est un facteur d'influence majeur dans les changements de l'histoire des sociétés humaines - au niveau économique, social ou culturel. L'espèce humaine a dû faire face et s'adapter aux différents écosystèmes pour survivre. Elle a développé des compétences en anticipation, en contrôle et en résilience pour se perpétuer. Cependant, l'Homme est arrivé à un stade où ses actions impactent directement le climat. Ce point d'arrivée est aussi le point de départ d'une nouvelle ère : l'anthropocène¹. Bien que ce terme soit encore controversé, l'impact de l'Homme sur le climat s'accroît et différents domaines de l'activité humaine en sont impactés : migration des populations, géopolitique, accès aux ressources (alimentaires, énergétiques et autres), gestion sanitaire, ...

Réchauffement

Ces conséquences étaient déjà visibles il y a 50 ans. C'est pourquoi, en 1972, se déroule à Stockholm une conférence sur l'environnement organisée par les Nations Unies, où est présenté le rapport du Club de Rome² ; le rapport de Meadows³. Celui-ci, publié la même année, avertit l'humanité des dangers pour l'environnement mais aussi pour la croissance économique et démographique que subit le monde à cette époque. La croissance exponentielle de la population, la surconsommation de biens en tout genre, l'épuisement des ressources sont des données qui doivent être prises en considération et peuvent inquiéter.

C'est le début d'un intérêt international pour la santé de la Terre et son avenir. À la suite de cela, une gouvernance mondiale pour la gestion de l'environnement se met en place et passe par la création du Programme des Nations Unies pour l'Environnement (PNUE) (PNUE), et, en 1988, la constitution du GIEC (Intergovernmental Panel on Climate Change, IPCC – traduit en français par GIEC c.-à-d. Groupe (d'experts) Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat). En 1992, s'est déroulé à Rio de Janeiro le sommet : « Planète Terre », une conférence des Nations Unies portant sur l'environnement et le développement, qui débouche sur un concept des droits et responsabilités des pays dans le domaine de l'environnement ainsi que sur deux préoccupations :

¹ L'Anthropocène est une nouvelle époque géologique qui se caractérise par l'avènement des hommes comme principale force de changement sur Terre, surpassant les forces géophysiques. C'est l'âge des humains. <https://www.vie-publique.fr/parole-dexpert/271086-terre-climat-quest-ce-que-lanthropocene-ere-geologique>

² Le club de Rome est un groupe de réflexion réunissant des scientifiques, des économistes, des fonctionnaires nationaux et internationaux, ainsi que des industriels de cinquante-deux pays, préoccupés des problèmes complexes auxquels doivent faire face toutes les sociétés, tant industrialisées qu'en développement. https://fr.wikipedia.org/wiki/Club_de_Rome

³ Le rapport Meadows décrit les résultats d'un modèle algorithmique stochastique programmé sur ordinateur dans un monde fini. <https://langue-francaise.tv5monde.com/decouvrir/dictionnaire/r/rapport%20Meadows>

- La capacité à entretenir la vie
- Un dilemme entre le progrès économique et la préservation de l'environnement.

Pour surveiller les températures de la surface de la terre, cinq organismes internationaux (NOAA, NASA GISS, Japan Meteorological Agency, Copernicus Climate Change Service et Met Office/UEA) les récoltent et les regroupent dans l'Organisation Météorologique Mondiale (OMM) qui dépend du GIEC et du PNUE. Pendant des décennies, ces organismes ont récolté des données et leurs analyses tendent à prouver une augmentation constante des températures moyennes mondiales depuis les années 1980, ces dernières années ayant été les plus élevées depuis 1833 sur les périodes de cinq ans (2015-2019) et dix ans (2010-2019). Ce réchauffement tend à se poursuivre notamment au vu de l'augmentation des émissions de gaz à effet de serre (GES).

Le rapport⁴ du Centre de recherche sur l'épidémiologie des catastrophes (CRED)⁵ en 2016 estime que le réchauffement climatique est la cause principale⁶ de plus de 8100 catastrophes naturelles -sur la base de données EM-DAT⁷ -survenues depuis le début du second millénaire.

Le changement climatique entraîne une modification des précipitations. Celles-ci sont inégalement réparties sur le globe et cette disparité risque de s'accroître. Des épisodes de sécheresse et de crues importantes peuvent survenir et toucher les populations des zones concernées.

Les océans qui recouvrent une bonne partie du globe seront impactés, d'une part par la montée du niveau des mers et d'autre part par son acidification. Aggravant de ce fait l'ampleur des catastrophes et l'impact sur la biodiversité.

La hausse du niveau des océans aura des répercussions sur les écosystèmes côtiers mais également sur les populations qui y vivent. Une part importante de la population mondiale vit le long des côtes, 20% à moins de 20 km et 60%, soit 3,8 milliards de personnes à moins de 150 Km. Ces chiffres de population sont en augmentation constante⁸. On estime qu'une augmentation d'un mètre touchera plus de 100 millions d'êtres humains rien qu'en Asie⁹.

Enjeux

Ces bouleversements affecteraient en premier lieu les populations les plus pauvres, souvent des pays en voie de développement qui y feraient face plus difficilement.

La mise en place de réunions des Nations Unies sur le climat ; les 'COP' (Conference of Parties) est également officialisée et de là découlent notamment ^{10 11 12}:

⁴ <http://www.ulbinsidecops.com/les-enjeux-lieacutes-au-changement-climatique.html>

⁵ Institution à but non lucratif, dotée d'un statut international de droit belge. Il est situé au sein de l'Ecole de Santé Publique de l'Université Catholique de Louvain à Bruxelles.

⁶ 90%

⁷ Base de données du CRED

⁸ <https://www.senat.fr/rap/r15-014/r15-0143.html>

⁹ <http://www.ulbinsidecops.com/les-enjeux-lieacutes-au-changement-climatique.html>

¹⁰ <https://www.geo.fr/environnement/protocole-de-kyoto-enjeux-et-bilan-193595>

¹¹ <https://unfccc.int/fr/processus-et-reunions/la-convention/qu-est-ce-que-la-ccnuc-la-convention-cadre-des-nations-unies-sur-les-changements-climatiques>

- Le Protocole de Kyoto : en 1997, lors de la COP 3, 37 pays industrialisés déterminent comme objectif de réduire leurs GES (gaz à effet de serre) de 5% en 2008/2012 par rapport à 1990. Ce protocole vaut uniquement pour les signataires et n'est pas contraignant. De fait, de gros pays émetteurs de GES ne participent pas sous prétexte d'un frein à leur développement économique ou bien s'engagent uniquement jusqu'à un certain stade. C'est le cas des États-Unis qui signent sans ratifier l'accord et le Canada qui se désengage simplement. En 2012, il est reconduit jusque 2020 mais faute des grands pollueurs dans l'accord, seul 15% des GES mondiaux sont concernés.
- L'Accord de Paris : en 2015, la COP 21 adopte un traité juridiquement contraignant qui vise à limiter un réchauffement climatique d'un maximum de 2°C. Il pousse les pays membres de la CCNUCC (la Convention-cadre des Nations Unies sur les Changements Climatiques), soit 197 pays, à agir sur leurs émissions de GES, en les réduisant de 80 à 95% d'ici 2050.

Objectifs de lutte pour le climat

Actions envisagées selon les principes du développement durable

Toutes les nouvelles actions prises doivent être en accord avec les principes du développement durable, c'est-à-dire que les enjeux environnementaux doivent concorder avec les enjeux économiques et les enjeux sociaux. (Ruellan 2016)

¹²<https://unfccc.int/fr/process-and-meetings/l-accord-de-paris/qu-est-ce-que-l-accord-de-paris>

PRIORITÉS EN DÉVELOPPEMENT DURABLE

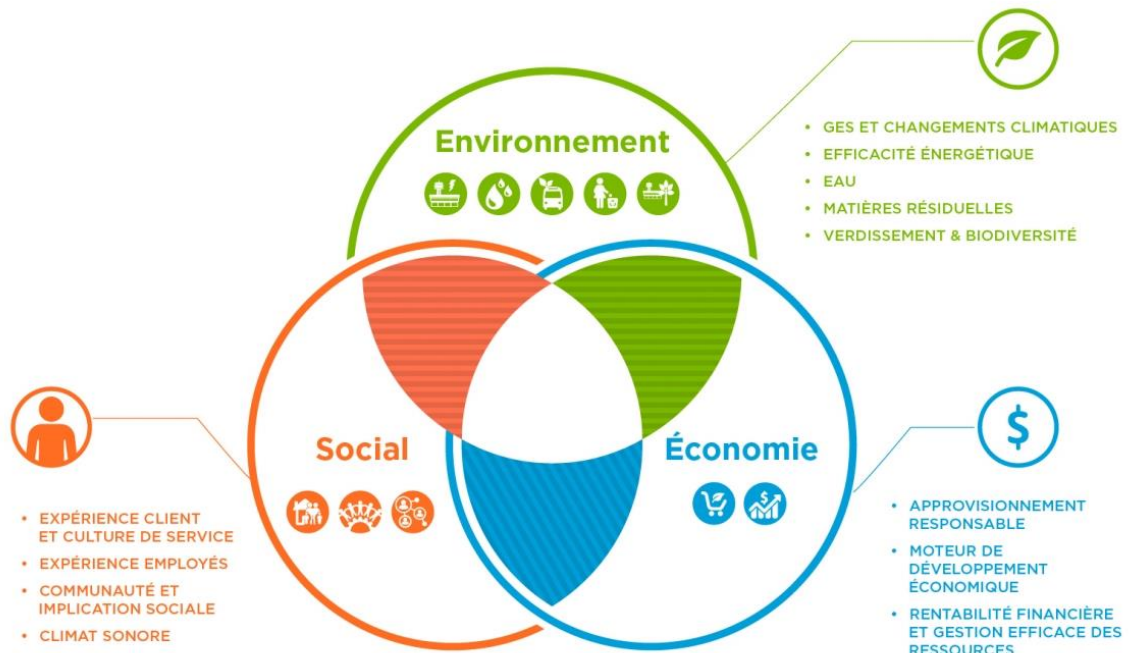


Figure 1 Les priorités en développement durable¹³

Pour les enjeux environnementaux rentrent évidemment en ligne de compte les questions énergétiques comme la diminution de la consommation des différentes énergies, les sources de production ainsi que l'efficacité des appareils du système tout entier. De là découle un autre enjeu environnemental qui est l'analyse des cycles de vie qui demande à prendre en compte l'ensemble du processus pour analyser les coûts environnementaux d'un projet. Bien moins étudié mais tout aussi important est l'impact de l'implantation des zones urbanisées sur l'environnement (Ruellan 2016).

Les enjeux économiques doivent être articulés sans empiéter sur d'autres enjeux car des ambitions visant à réduire son empreinte environnementale et leurs coûts peuvent être néfastes au final, vis à vis de l'environnement (Ruellan 2016). (Exemple : isoler sa maison avec un isolant très impactant pour l'environnement). Les enjeux économiques passent également par la dépendance aux énergies importées : les conséquences d'un embargo ou d'un prix plus élevé d'une ressource énergétique peuvent être conséquentes. En témoignent l'accélération de l'augmentation des prix des énergies depuis le début du conflit Ukraino-russe.

La lutte contre la précarité énergétique et le maintien de la qualité de vie sont des éléments à prendre en compte dans le domaine de la rénovation, essentiellement pour les milieux socio-économiquement défavorisés. En effet, même en cas de concordance entre écologie et économie, le risque est grand de défavoriser encore plus les plus démunis est grand (Ruellan 2016). Les travaux de rénovations n'étant pas à la portée de toutes les bourses, les politiques

¹³ <https://www.admtl.com/fr/adm/collectivites/developpement-durable>

craignent que seuls les citoyens les plus aisés aient accès aux rénovations, qu'elles soient énergétiques ou de confort (comme refaire la salle de bains). Et, qu'une tranche de la population soit condamnée à résider dans des bâtiments énergivores et vétustes. De plus, nombre de personnes précarisées sont locataires, et donc non propriétaires, de leur habitation. Les propriétaires quant à eux, rechignent à investir dans leurs bâtiments loués sans contrepartie des locataires. Ces contreparties -souvent une augmentation de loyer- n'est pas envisageable pour certains qui se voient alors contraints de déménager.....pour un logement au loyer accessible mais tout aussi vétuste et énergivore que le précédent

Niveau européen

Le Conseil des 23 et 24 octobre 2014 arrête les objectifs pour 2030¹⁴ :

- *Un objectif de réduction contraignant pour l'UE d'au moins 40 % (par rapport à 1990) en ce qui concerne les émissions de gaz à effet de serre sur le territoire de l'UE, réparti entre un objectif européen pour les secteurs relevant de l'ETS¹⁵ et des objectifs nationaux contraignants pour les secteurs qui n'en relèvent pas ;*
- *Un objectif contraignant pour l'UE d'au moins 32 % en ce qui concerne la part des énergies renouvelables dans la consommation énergétique finale d'ici à 2030, avec une possibilité de révision à la hausse en 2023 ;*
- *Un objectif de réduction indicatif pour l'UE d'au moins 32,5 % en ce qui concerne l'utilisation de l'énergie pour 2030 (par rapport à un scénario de référence 2007), avec une possibilité de révision à la hausse en 2023 ;*
- *Un objectif d'interconnexion¹⁶ de 15 % dans le secteur de l'électricité.*

Pour répondre à l'objectif de 2050, (c.-à-d. la neutralité carbone de l'Union Européenne (UE) pour 2050), objectif dit Pacte vert pour l'Europe (*European Green Deal*), l'objectif climatique initial a été revu à la hausse¹⁷, soit un minimum de 55% de réduction d'émissions de GES d'ici 2030 par rapport à 1990. Cette modification du Conseil européen date des 10 et 11 décembre 2020. Il est prévu que quelques 600 milliards d'euros (1/3 de 1.800 milliards) du plan de relance 'NextGenerationEU' pour sortir de la pandémie actuelle de Covid 19 s'ajoutent au budget septennal de l'UE pour financer cet objectif de 2050.

Niveau belge

La Belgique poursuit les ambitions de l'accord de Paris et du Green Deal Européen¹⁸. En 2030, elle doit réduire ses GES de 47%¹⁹ (par rapport à l'année de référence 1990) et atteindre la

¹⁴ https://ec.europa.eu/info/strategy/priorities-2019-2024/european-green-deal_fr

¹⁵ Système d'échange de quotas d'émission de l'UE (SEQE-UE)

¹⁶ Chaque pays possède un réseau électrique qui lui est propre. Le but est de lier ces différents réseaux afin de se répartir l'électricité

¹⁷ <https://climat.be/politique-climatique/europeenne/paquet-climat-energie-2030>

¹⁸ https://www.rtbef.be/info/dossier/cop26/detail_objectifs-climatiques-belges-a-la-cop26-quel-chemin-parcouru-et-surtout-que-reste-t-il-a-faire?id=10869198

neutralité climatique²⁰ d'ici 2050. Cependant, après l'ouverture de la COP 26 en 2021, le fédéral et les Régions belges n'avaient toujours pas conclu d'accord climatique entre eux pour la répartition des efforts climatiques entre ces différentes entités gouvernementales.

En 2019, la Belgique a réduit ses GES de 20% (par rapport à 1990). C'est une avancée pour le climat, cependant celle-ci n'est principalement pas due aux efforts de la Belgique, mais à la fermeture sur son sol d'industries polluantes. Ces industries ont été délocalisées dans d'autres pays -majoritairement en voie de développement- bien moins « soucieux » de l'impact écologique. « L'effort » belge a donc un impact sur les demandes internationales en matière de climat mais finalement peu d'impact sur les GES globaux. Par comparaison avec cette diminution de 20% en 29 ans, il ne reste seulement que 11 ans à la Belgique pour réduire d'encore 27% ses GES et atteindre ainsi les objectifs de 2030.

Niveau wallon

Le 28 novembre 2019, la Wallonie approuve son Plan Air Climat Énergie²¹ (PACE) qui décrit les actions à exécuter pour réduire les GES, les polluants atmosphériques et la consommation énergétique. Le décret PACE offre un cadre clair et sécurisant pour les acteurs des marchés de l'énergie renouvelable, de l'efficacité énergétique et des techniques de production respectueuses de l'environnement, et ainsi, générer des économies d'énergie et créer de l'emploi.

La Wallonie, en 2016, avait une consommation finale énergétique de 121,7 TWh mais elle n'est plus que de 120,9 TWh en 2017 soit 0.8% de moins. Cette diminution réalisée est la donnée retenue pour l'amendement de la directive 2018/202/EU portant sur la directive de l'efficacité énergétique de 2012. Ainsi, à partir de 2021 et jusqu'en 2030 inclus, la Wallonie doit atteindre un objectif cumulé d'économies d'énergie finale au moins équivalent, chaque année, à 0.8% de sa consommation finale annuelle. Ce qui représente une réduction annuelle linéaire de 970 GWh.

Influence du bâtiment sur le climat

Recueil des données

Le rapport du GIEC (du groupe de travail III consacré au bilan 2007 des changements climatiques) indique que les bâtiments (résidentiels et tertiaires) ne représentent 'que' 7,9% de l'origine des GES dans le monde. Cependant, en y imputant la production d'énergie qui y est destinée, ce pourcentage double et en fait une des principales sources de GES mondiale. De plus, il est un des grands leviers pour réduire ces GES car le GIEC considère qu'une diminution d'environ 30% des émissions liées aux bâtiments est possible pour un coût nul. A comprendre

¹⁹ La diminution des GES de 55% vaut pour l'ensemble de l'Europe. Chaque pays doit réduire ses GES en fonction d'une part qui lui incombe. Il est demandé à la Belgique de réduire ses GES de 47%.

²⁰ La neutralité climatique, est un état d'équilibre où la production de GES d'origine humaine est égale à la quantité de GES que la Terre peut absorber. La neutralité carbone réside sur le même principe mais n'est limité qu'au dioxyde de carbone. <https://www.construction21.org/france/articles/h/neutralite-carbone-ou-neutralite-climatique-quelle-est-la-difference.html>

²¹<https://energie.wallonie.be/fr/la-contribution-Wallonnie-au-plan-national-energie-climat-2030.html?IDC=6238&IDD=127763>

que l'investissement effectué est directement rentabilisé par les économies réalisées.(confederatiebouw 2007)

L'incidence mondiale paraît faible ($2 \times 7,9\% = 15,8\%$ des GES mondiaux. $15,8\% \times 30\%$ de réductions= $4,74\%$ de réductions économiquement à coût nul) mais n'est pas négligeable au niveau mondial.

En ce qui concerne l'Europe, le secteur du bâtiment émet 30% des GES.(Ruellan 2016) Mais aussi :

- Il est consommateur de 50 % des ressources naturelles,
- de 16 % de la consommation d'eau.
- Il engendre 40 % des déchets,
- est responsable de 45% de la consommation énergétique.

La consommation totale d'énergie pour le logement se divise en

- 57% pour le chauffage
- 25% pour l'eau chaude sanitaire (ECS)
- 11% pour les équipements et éclairages

Les bâtiments étant par nature destinés à durer dans le temps, leurs déperditions énergétiques liées à leur utilisation sont perçues comme étant verrouillées(Ruellan 2016). Réduire ces déperditions est un enjeu fort pour diminuer la quantité de GES émise par le secteur ; sans intervention, la consommation d'un bâtiment reste théoriquement identique d'année en année²². Cette source de GES n'est pas le seul poste où le secteur du bâtiment peut réduire ses émissions. En effet, une attention est portée sur toute la durée de vie du bâtiment. Ainsi, en prenant en compte tout le cycle de vie d'un bâtiment, de l'élaboration des matériaux pour sa construction jusqu'à la démolition de celui-ci, un bilan carbone total du bâtiment peut être établi afin de déterminer les postes les plus polluants²³. L'illustration ci-dessous montre les grandes étapes du cycle de vie d'un bâtiment.

²² Un ménage consomme théoriquement la même quantité d'énergie

²³ Il est à noter que dans le principe du cycle de vie, la fin de vie est également le point d'un nouveau départ. Ainsi, les matériaux d'un bâtiment peuvent être encore valorisés soit dans un nouveau bâtiment (réutiliser les briques), soit dans un autre cycle (la charpente utilisée pour réaliser des meubles), soit valorisés en tant qu'énergie (brûler les résidus pétro-sourcés).

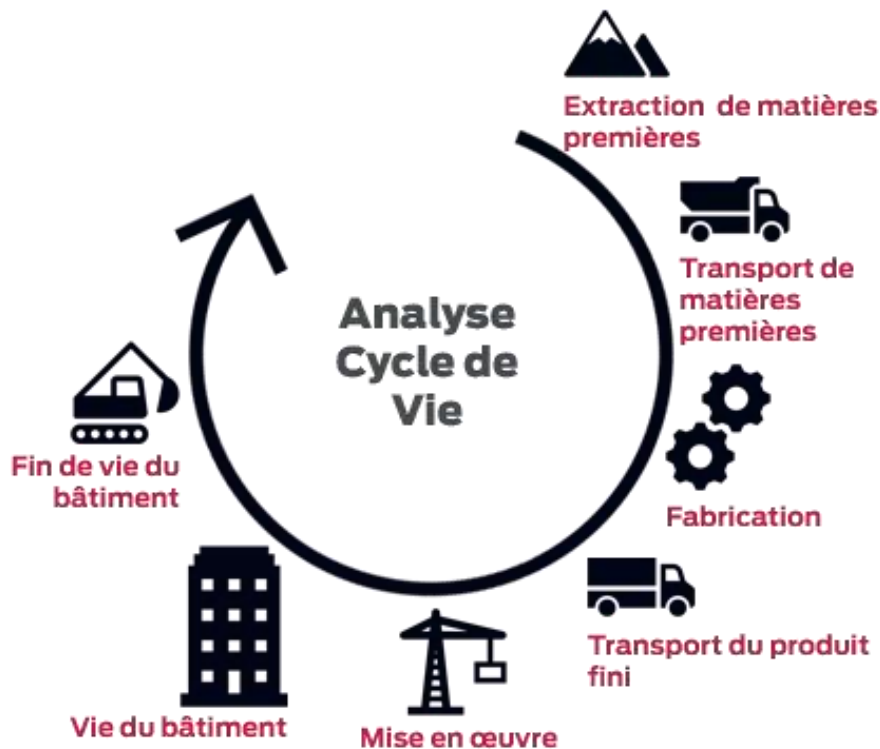


Figure 2 Cycle de vie d'un bâtiment²⁴

Option de diagnostic

Pour répondre aux demandes européennes, les pays ont créé des rapports sur l'état des bâtiments érigés sur leur territoire. Chaque pays doit prendre des mesures concernant^{25 ; 26 ; 27 ; 28 ; 29 ; 30} :

- La méthodologie du calcul de performance
- Les exigences minimales en matière de performance énergétique pour les nouvelles constructions et les rénovations profondes
- La certification des nouveaux bâtiments et des anciens

²⁴ <https://www.cohb-industrie.com/story/enjeux-reglementation-environnementale-re-2020/>

²⁵ https://www.belgium.be/fr/environnement/consommation_durable/economie_d_energie/labels/construction

²⁶ <https://energie.wallonie.be/fr/index.html?IDC=6018>

²⁷ <https://environnement.brussels/thematiques/batiment-et-energie/obligations/la-performance-energetique-des-batiments-peb>

²⁸ <https://energie.wallonie.be/fr/directives-europeennes-en-matiere-de-performance-energetique-des-batiments.html?IDD=97287&IDC=7224>

²⁹ <https://wallex.wallonie.be/eli/loi-decret/2013/11/28/2013207272/2015/01/01?doc=27018&rev=30454-20288>

³⁰ <https://www.energiesparen.be/>

- Le contrôle régulier des installations de chauffage et de ventilation.

Législation

(66) En Belgique, la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980³¹ définit les compétences de chaque organe étatique. Ainsi, chaque Région est compétente sur son territoire en ce qui concerne son aménagement du territoire et l'énergie. En matière énergétique, l'Autorité Fédérale reste néanmoins compétente pour certains aspects.

« (...) dont l'indivisibilité technique et économique requiert une mise en œuvre homogène à l'échelle du pays »

(Franco, Promoteur, and Behrendt n.d.)

Les demandes européennes ont donc dû être intégrées dans leurs règlements respectifs. Ainsi, législation, méthode de calcul, logiciel et agents agréés pour réaliser de telles expertises diffèrent en fonction de l'emplacement du bâtiment. Elles ont mis en place des normes propres à la Belgique (normes K) avant d'intégrer la directive européenne. Elle met en place des diagnostics à réaliser sur les bâtiments, les certificats de performance énergétique.

En Wallonie et en Région Bruxelles-capitale, ils ont pour nom le Certificat de Performance Énergétique (PEB) et en Flandre, Energieprestatiecertificaat, le Certificat de prestation énergétique (EPC). Cette étude cible la Wallonie, la suite s'oriente sur cette Région. Les différentes échelles de classe énergétique viennent de la même norme et peuvent être comparées

Le certificat PEB est obligatoire lors d'une vente ou location d'un bien immobilier construit avant 2010. Celui-ci est établi par un certificateur PEB agréé. Les bâtiments construits après 2010 disposent déjà de ce type de document. Il est obligatoire pour toute construction soumise à un permis d'urbanisme. Il est émis par le responsable PEB, le professionnel agréé pour calculer la PEB des bâtiments édifiés après 2010.

La PEB

Le Certificat de Performance Énergétique est un document qui indique la qualité énergétique du bâtiment. Il comprend, entre autres, une échelle graduée de A à G qui classe le bâtiment en fonction de ses pertes énergétiques. Cette échelle est le résultat de l'analyse du document, et il permet de classer facilement les bâtiments et d'avoir un point de comparaison clair avec d'autres biens immobiliers de même catégorie.

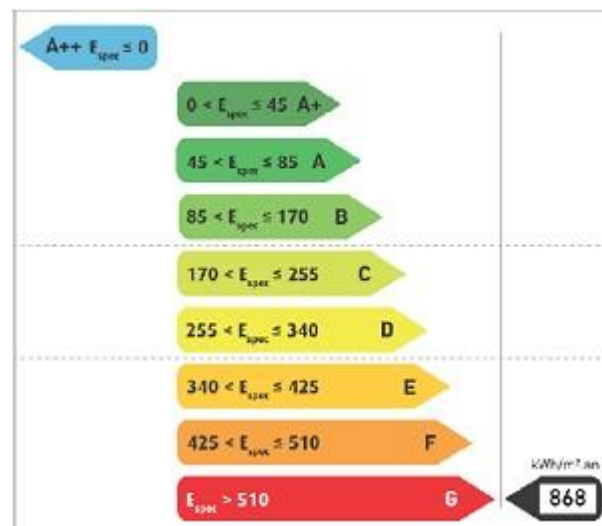


Illustration 1 : Échelle des différents label PEB en Wallonie

Source : <https://www.google.com/url?sa=i&url=http%3A%2F%2Fwww.certificat-energetique.net%2Fblog%2Fjai-recu-un-label-g-est-ce-grave->

³¹ <https://wallex.wallonie.be/eli/loi-decret/1980/08/08/1980080801/1980/10/01?doc=3144>

Historique (raison/mise en place)

La réglementation PEB³² entre en vigueur en 2009³³ suite à la directive européenne 2002/91/CE du Parlement Européen et du conseil du 16/12/2002 sur la PEB suivi du décret du gouvernement wallon du 19 avril 2007 modifiant le CWATUP (Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine) en CWATUPE (Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie). L'arrêté du Gouvernement Wallon (AGW) du 17/04/2008 détermine les exigences en matière de PEB.³⁴(Wallonie énergie SPW 2021a)

Ces exigences ont continuellement évolué jusqu'à présent, en affinant les méthodes de calculs et le logiciel. Ce renforcement progressif ne vaut que pour l'édification de bâtiments neufs³⁵.

Récapitulatif

Afin d'y voir plus clair dans les différentes données précitées, voici une courte ligne du temps venant de (Ruellan 2016). Les sigles utilisés reprennent les différentes Régions belges.

- RW : Région Wallonne
- RF : Région Flamande
- RBC : Région Bruxelles-Capitale

1972 : Rapport Meadows

1973 : 1er choc pétrolier

01/05/1985 - RW : 1ère réglementation thermique - K70 ou Be<500 (construction logements)

1987 : Rapport Bruntland

1992 : Convention Cadre des Nations Unies

01/09/1992 - RF : 1ère réglementation thermique – K65 - Umax (logements)

01/09/1993 - RF : renforcement - K55 - Umax (logements)

01/12/1996 - RW : 2ème réglementation thermique – K55 ou Be<450 - Umax - ventilation (construction / reconstruction /transformation - logements, bureaux, écoles)

16/03/1998 : Protocole de Kyoto

01/01/2000 - RBC : 1ère réglementation thermique – K55/65 - Umax (logements, bureaux, écoles)

16/12/2002 : **1ère directive PEB 2002/91/CE**

18/12/2003 - RW : Plan pour la maîtrise durable de l'énergie à l'horizon 2010

01/01/2006 - RF : réglementation PEB – E100 - K45

02/07/2008 - RBC : réglementation PEB – E90 et K40

01/09/2008 - RW : réglementation PEB –K 45 - Umax – ventilation

01/01/2010 – RF : renforcement PEB – R E80 + nœuds constructifs

01/05/2010 - RW : renforcement PEB - Umax – E 100

19/05/2010 : **2nde directive PEB 2010/31/UE**

02/07/2011 – RBC : renforcement PEB – R E70 – NR E75 + nœuds constructifs

01/09/2011 - RW : renforcement PEB – Ew 80

01/01/2012 – RF : renforcement PEB

01/06/2012 - RW : renforcement PEB - Umax + nœuds constructifs

³² En Wallonie

³³ La date d'entrée en vigueur d'une norme diffère de son adoption

³⁴ <https://wallex.wallonie.be/eli/arrete/2008/04/17/2008027079/2008/09/01?doc=11238>

³⁵ Le but d'un renforcement progressif est d'habituer le marché et les entreprises à ces nouvelles contraintes

25/10/2012 : **Directive Efficacité énergétique 2012/27/UE**

01/01/2014 – RW : renforcement PEB

01/01/2014 – RF : renforcement PEB

01/01/2015 – RBC : renforcement PEB – équivalent passif pour le bâtiment neuf

01/01/2015 – RF : exigences rénovation

01/05/2015 – RW : exigences rénovation

01/01/2016 – RF : renforcement PEB

01/05/2016 – RW : exigences systèmes

01/01/2017 – RW : renforcement PEB

01/01/2018 – RBC : exigence étanchéité à l'air

Utilité

En plus de permettre à l'Etat de connaître la qualité de son parc résidentiel d'un point de vue énergétique, le certificat PEB offre à quiconque une vue d'ensemble qui permet d'évaluer facilement les déperditions énergétiques d'un bâtiment et donc de pouvoir prévoir la consommation en combustible.

Pour ce faire le certificateur recueille les données géométriques du bâtiment et la composition des parois. Il va aussi prendre les données concernant le chauffage et le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire et les éventuels systèmes de production d'énergie renouvelable. Ces relevés sont parfois incomplets du fait d'un manque d'information ou d'impossibilité de vérification d'éléments. Dans ce cas, le certificateur opte pour une donnée par défaut, souvent plus défavorable. La récolte d'informations peut également passer par une preuve indirecte³⁶ comme des photos de chantier, des factures ou encore des documents techniques.

³⁶ Il existe une liste exhaustive de preuves acceptable (VOIR déroulement PEB)

Le bâti belge

Cette partie, permet une approche des bâtiments belges sous plusieurs aspects. Ces aspects sont tous liés au bâti belge et tentent d'apporter un peu de clarté dans ces données multiples. Cette partie traite des propriétaires belges ainsi que de l'âge des bâtiments selon les régions. Elle reprend les données de consommation énergétique des logements mais soulève également le manque de données sur les performances énergétiques. Après quoi, un focus sur la région wallonne détaille différents points à propos du parc immobilier wallon. Le cas des nouvelles et anciennes construction est évoqué ainsi que les différences entre celle-ci.

Etat des lieux

La Belgique est densément peuplée et possède un taux d'occupation des sols assez élevé. Il existe des disparités dans la répartition des habitats, que ce soit en fonction des Régions, du niveau d'urbanisation des villes et villages, des tranches d'âges des bâtiments ou de leurs occupants. Ces différents aspect rendent parfois la lecture d'ensemble du bâti belge difficile.

71% des Belges sont propriétaires de leurs logements, un résultat faiblement supérieur à la moyenne européenne, 70%. Ce chiffre est supérieur aux pays limitrophes en particulier l'Allemagne dont les propriétaires de leur logement atteint 51%.(Eurostat 2021)

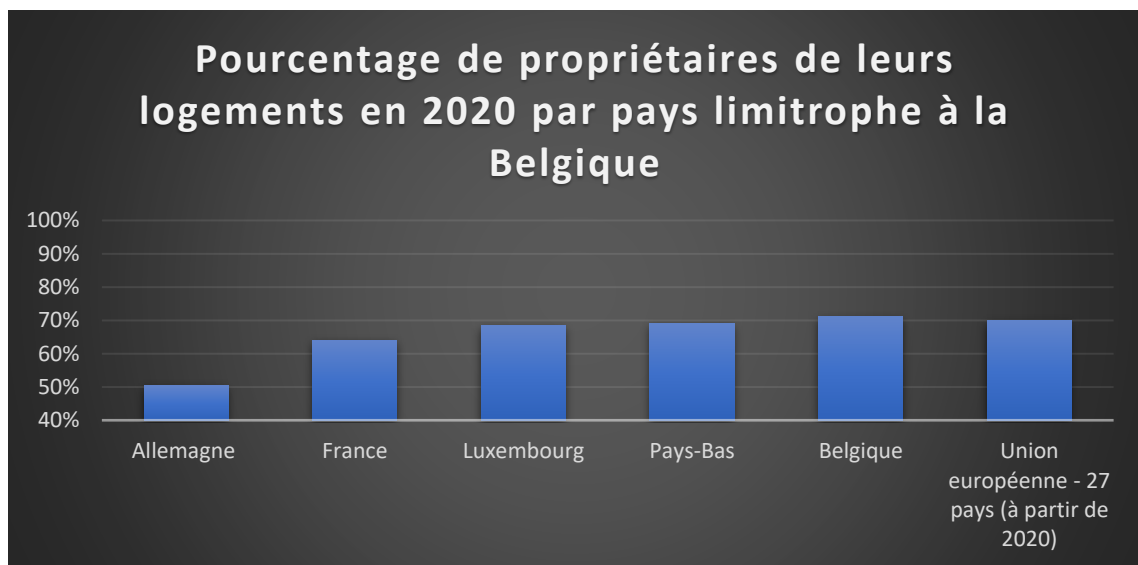
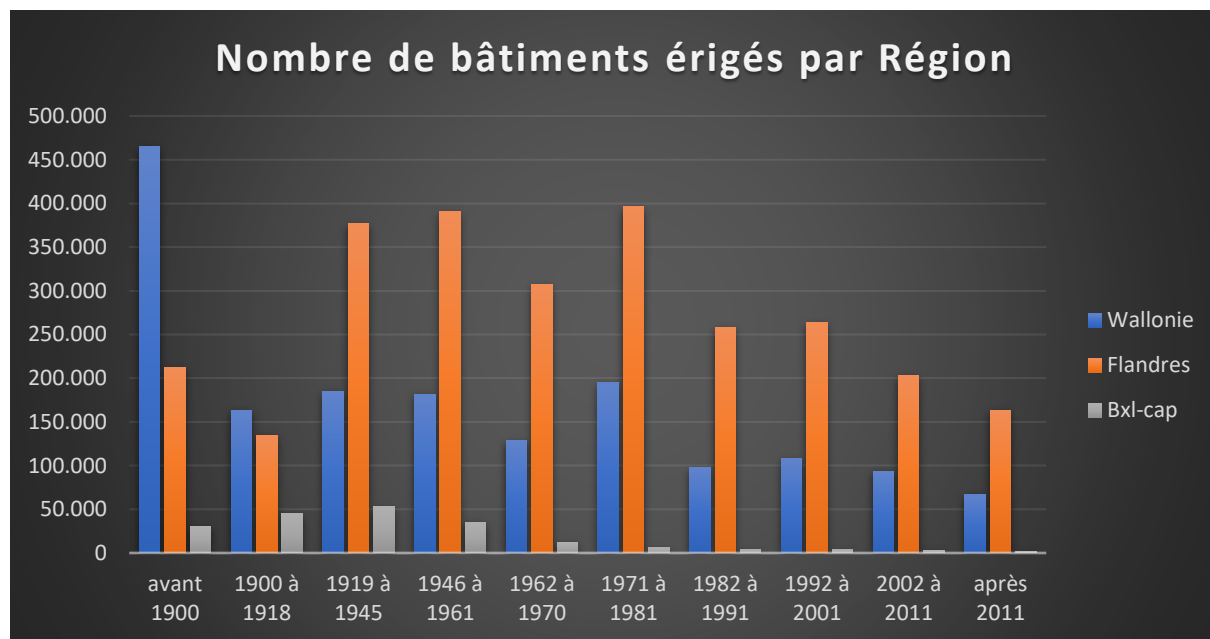


Figure 3 Pourcentage de propriétaires de leurs logements en 2020 par pays limitrophe à la Belgique (Brihaye, 2022)
source :(Eurostat, 2021)

L'expression « Le Belge a une brique dans le ventre », suggère que les Belges ont besoin de posséder leur habitation propre.

On déplore le manque de statistiques détaillée de l'ensemble du bâti belge. Cela vaut au niveau étatique mais également dans des sphères plus petites comme les gestionnaires immobilier. (Ruellan 2016)

Le parc de bâtiments belge au 1^{er} janvier 2021 comptait un peu plus de 4.5 millions³⁷ de bâtiments pour un nombre de logements de plus de 5.6 millions d'unités ce qui représente une augmentation respective depuis 1995, de 15% et 27%. Cette augmentation est presque similaire pour les Régions Wallonne et Flamande avec un petit avantage pour la Flandre tandis que la Région Bruxelles-Capitale ne compte qu'une augmentation d'1% de bâtiments depuis 1995 mais note quand même une augmentation de 19% du nombre de logements. En fonction de la Région, l'âge des bâtiments varie également. Au nord, 33% des bâtiments ont été construits après 1981 contre 22% au sud et 7% dans la Région Bruxelles-Capitale.

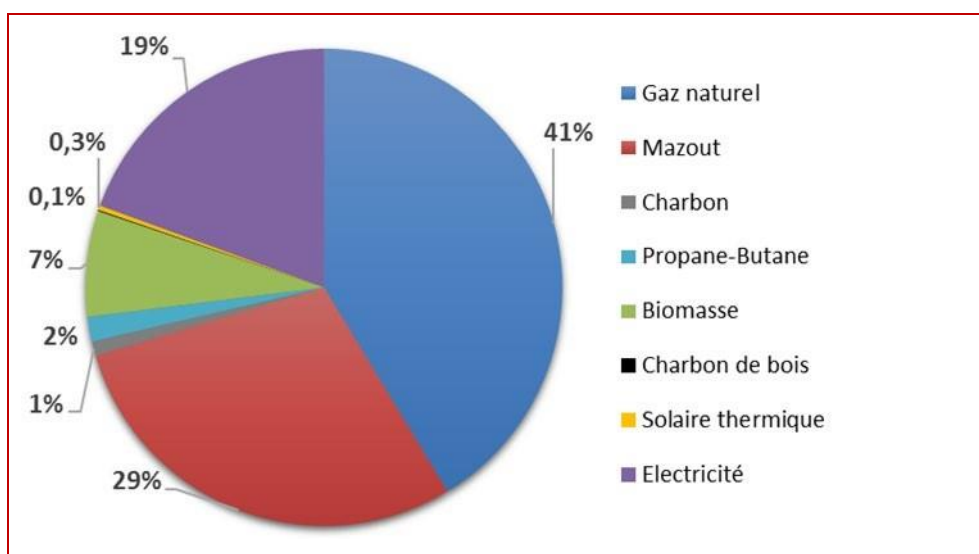


Graphique 1: Nombre de bâtiments érigés par Région (Brihaye, 2022) source : (statbel 2021)

Une disparité s'affiche entre les Régions Wallonne et Flamande de par la une grande proportion de d'immeubles construits avant 1919 en Région Wallonne ; des bâtiments devenus vétustes. (confederatiebouw 2007)

³⁷ <https://statbel.fgov.be/fr/themes/construction-logement/parc-des-batiments#news>

Consommation des logements belges



Graphique 2 Distribution d'énergie consommée par le secteur résidentiel belge (2017)

Source : Bilans énergétiques annuels (2017)³⁸

En termes d'énergie finale³⁹ du secteur résidentiel belge en 2017, les énergies fossiles sont les plus utilisées (le gaz naturel (41 %), le mazout (29 %), le charbon (1 %) et le propane-butane (2 %)). Les sources d'énergie renouvelables sont peu utilisées (la biomasse (bois et pellets) (7 %), le solaire thermique (0,3 %)). Les 19% d'électricité utilisées comprennent des sources « bas carbone » car comprennent les sources photovoltaïques et nucléaires⁴⁰.(SPF économie n.d.)

En 2020, les données sont sensiblement similaires, les produits pétroliers représentent 32% ,20% concernent l'électricité et 40% pour le gaz. Le gaz est en majeure partie utilisé au Nord du pays et le mazout dans le Sud. (confederatiebouw 2007) Les données de 2019 indiquent que 73% de la consommation énergétique des ménages est destinée au chauffage des locaux. Viennent ensuite en plus petites proportions l'éclairage (y compris les appareils électriques) à hauteur de 12,8% et l'eau chaude sanitaire (ECS) qui approche les 12%. Les quelques 2% restants étant répartis entre la cuisson, le refroidissement et d'autres utilisations diverses. (confederatiebouw 2007)

La consommation d'énergie des bâtiments érigés avant 1945 est estimée au double de celle consommée par les bâtiments construits au début des années 2000 (2001-2005)(Ruellan 2016). Sachant que plus de la moitié (61%) des logements d'avant 1980 n'ont jamais été rénovés.⁴¹ L'énergie finale du parc immobilier belge serait relativement élevée.

Le chauffage résidentiel en Belgique est très important comparé à ses voisins frontaliers. La consommation moyenne d'énergie primaire de la population belge est de 70% de plus que les

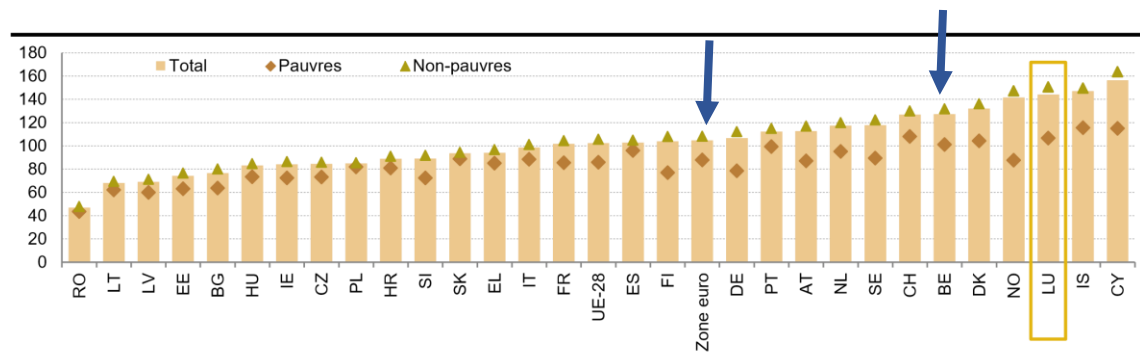
³⁸ (SPF économie n.d.)

³⁹ L'énergie finale est l'énergie livrée au consommateur pour sa consommation finale.

⁴⁰ En termes de cycle de vie complet des centrales nucléaires, celles-ci ne produisent qu'une infime quantité de GES -essentiellement lors de sa construction- comparé à la production électrique engendrée. Les autres déchets -radioactifs- ne sont pas pris en compte pour ce calcul de GES.

⁴¹ Ce qui laisse supposer que leur consommation énergétique est conséquente

pays limitrophes à celle-ci(Ruellan 2016). Ces chiffres sont dus en partie à l'âge avancé des bâtiments mais également à la surface utilisée par habitant pour leur habitation.(Statec and Zahlen Paul 2014)



Source : STATEC, EUROSTAT

Graphique 3 : Surface moyenne des logements en Europe, 2012 (en m2)

De plus, une majorité des logements sont chauffés avec des énergies non-renouvelables. Bien que l'augmentation des sources d'énergies renouvelable soit en plein boom (+700% entre 1990 et 2014), elle reste tout de même à relativiser du fait de son insignifiance initiale(Ruellan 2016). C'est principalement le gaz et le pétrole qui ont remplacé le chauffage au charbon.

Données incomplètes

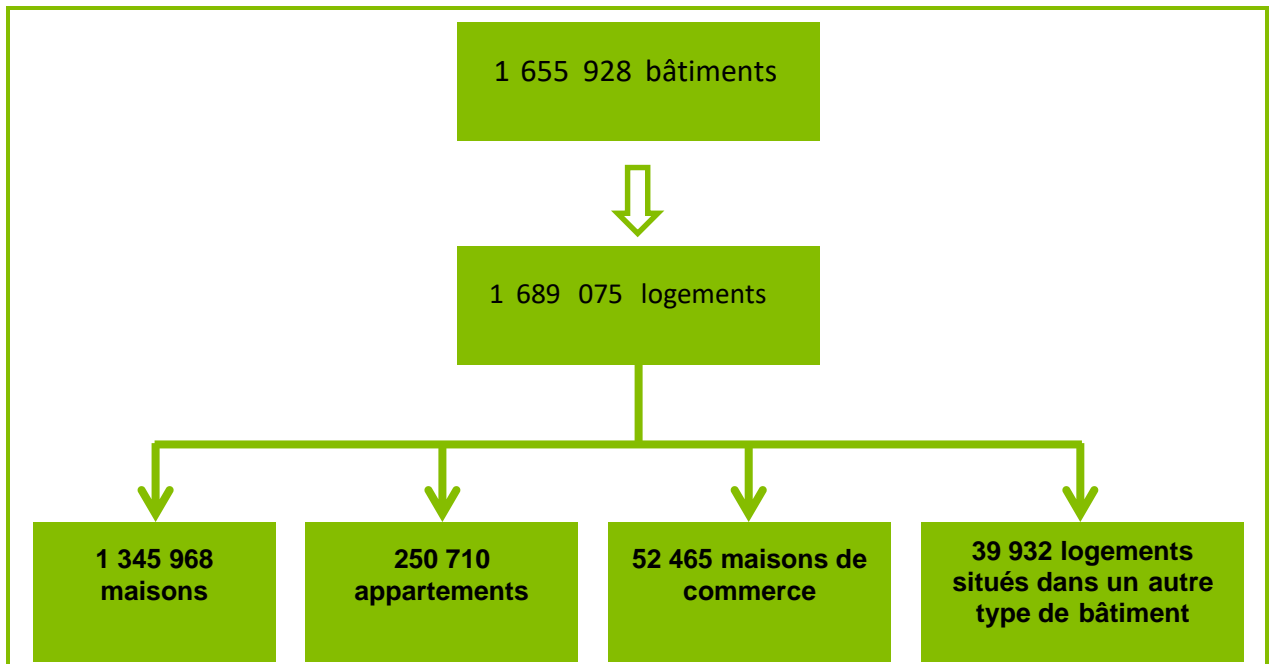
Les données d'habitation déclarées isolées ne reflètent pas forcément la réalité(confederatiebouw 2007). 70% des logements sont équipées de double vitrage, mais seulement 35% d'entre eux en possèdent sur toutes les surfaces vitrées (Eurostat 2021)⁴². Ce pourcentage diminue encore quand on recense les logements totalement équipés en double vitrage performant.

Focus sur la Wallonie

En 2008, le parc résidentiel wallon comptait quelques 1.490.000 logements. Une augmentation de 100.000 logements supplémentaires était prévue et estimée jusqu'en 2020. Cette augmentation des besoins en logement est dû à la croissance démographique et à la quantité de ménages. Ces derniers augmentent en nombre mais diminuent en taille et en composition (familles monoparentales, ...). (Opdebeeck and de Herde 2014)

⁴² INS census 2001 <https://www.ons.gov.uk/census/2001censusandearlier>

En 2014, Statbel repartissait les bâtiments comme suit sur le tableau (Anfrie et al. 2017). Les maisons représentent une majorité des logements en wallonie, 79,68% (1.345.969 maisons/1.689.075 logements). Suivis de loin par les appartements (14,84%) et les quelques maisons de commerce et logements divers (5,47%). En démontre la figure 2.⁴³



Source : Statbel

Graphique 4 : Description globale du parc de logements en Wallonie (2014)

Au 1^{er} janvier 2021, les chiffres officiels de Statbel relèvent un total de 1.687.007 bâtiments pour 1.749.879 logements. (statbel 2021)

Une enquête de la Région Wallonne a démontré que :

- 11% des logements n'avaient aucune isolation,
- 40% des toitures étaient encore à isoler,
- 19% n'avaient que du simple vitrage à leurs fenêtres,
- 29% possédaient une isolation des murs intérieurs aux standards de leur pose.

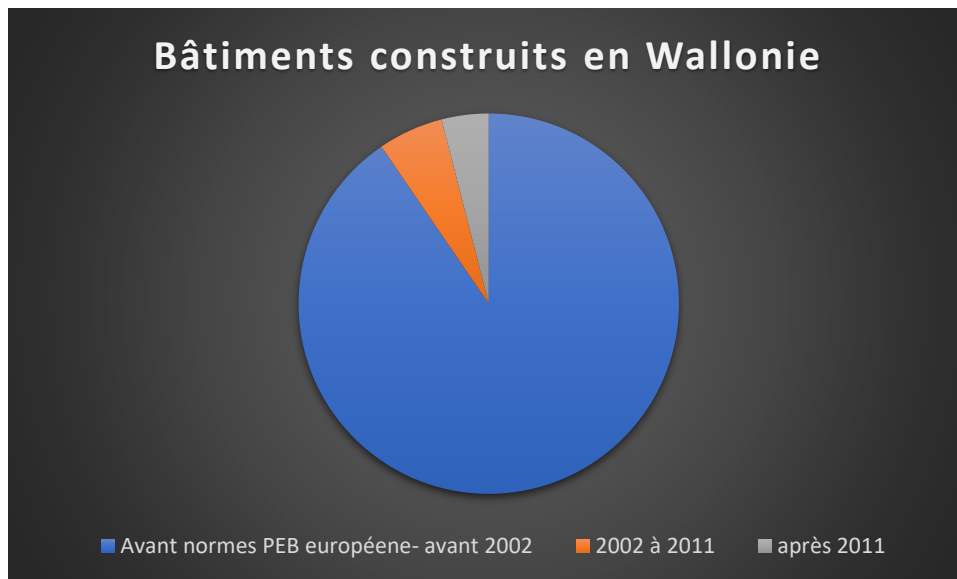
L'estimation totale des logements rénovés significativement étaient d'à peine 1%.

Une attention a été portée sur les nouvelles habitations créées en renforçant les critères en termes d'efficacité énergétique. La majorité des bâtiments n'est pas visée par ces mesures pour lesquelles il reste de grands travaux à réaliser⁴⁴.

En effet, la majorité des bâtiments sont anciens et énergivores. Les émissions directes (sans compter l'électricité) du secteur résidentiel avoisinent les 15% des GES totaux de la Région (Bruna Gaino, Philippe Marbaix, and Jean-Pascal van Ypersele 2018).

⁴³ Ces données datent de 2014, actuellement elles ont évolué mais l'ordre de grandeur peut être conservé.

⁴⁴ <https://energie.wallonie.be/fr/audit-logement.html?IDC=6048>



Graphique 5 : Bâtiments construits en Wallonie (Brihaye,2022) Source :(statbel 2021)

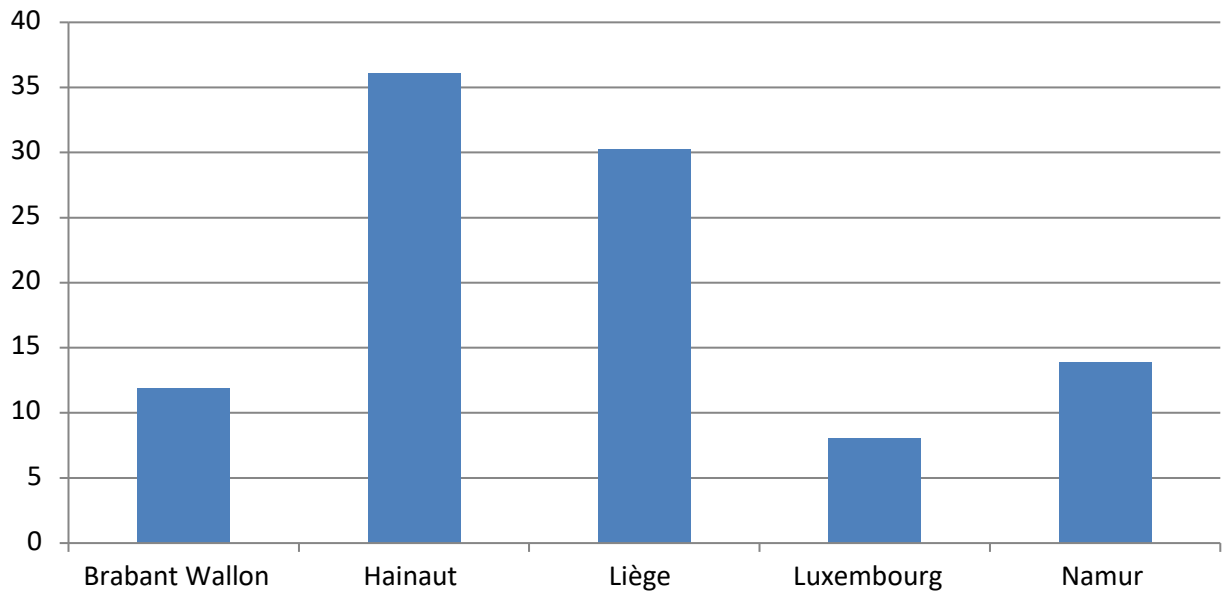
80% des logements datent d'avant 1991 dont presque 1/4 d'avant 1921 (Energy Consumption Survey 2012).

Ces éléments démontrent que le parc d'habitation wallon est très énergétivore, plus de la moitié des maisons ne dépassent pas le label PEB F et 37% est en label G. La proportion de bâtiments avec de bonnes performances énergétiques est très faible. Les appartements en Région Wallonne ne sont pas en reste car plus de la moitié ne dépassent pas le label D. Leur meilleur résultat peut s'expliquer par une plus faible surface de parois extérieures(Dubois 2020).

La performance énergétique moyenne des habitations Wallonnes est de 459 kWh/m²/an, selon les bases de données des certificats et déclarations PEB de 2019. Ce qui équivaut au label F. L'essentiel des habitations devra donc passer par une phase de rénovation énergétique profonde pour arriver d'ici 28 ans, en 2050, à une consommation moyenne d'énergie primaire < 85 kWh/m²/an, soit le label PEB A⁴⁵. (Dubois 2020)

Attention que le manque de données PEB est aussi à cibler en Wallonie(Anfrie et al. 2017). Sur tous les certificats collectés, on remarque que les données effectives ne permettent pas d'effectuer des études très précises. En démontrent ce graphe de la répartition des certificats selon les provinces.(Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie 2019)

⁴⁵ Objectif européen voir *supra*



Graphique 6 : Répartition des certificats selon la province (Brihaye, 2022)

Source : SPW ENERGIE Calcul : CEHD à partir des 497 236 certificats résidentiels existants (2010-2018)

Nouvelles et anciennes constructions

Comme vu précédemment, les nouvelles constructions bénéficient de normes énergétiques quant à leur édification. Cependant ces nouvelles constructions ne sont qu'une partie de l'ensemble des bâtiments et pas la plus importante. Les rénovations, quant à elles, concernent les habitations déjà bâties et à restaurer. Il n'y a aucune exigence en termes énergétiques pour une rénovation si tant est que la rénovation est d'ordre énergétique. Des rénovations peuvent être entamées pour 'rafraîchir' le bâtiment voire le remettre au goût des propriétaires. Il existe cependant des primes accordées par la Région wallonne. Le potentiel des habitations à rénover est bien plus important que les maisons à édifier.

En Europe, le taux annuel de rénovation varie de 0,4% à 1,2% (Wallonie énergie SPW 2021b) alors que le taux à atteindre devrait être d'au minimum 3% pour les pays européens (Reusens, Vastmans, and Damen 2022).

Le taux de rénovations énergétiques profondes actuel en Wallonie est de 0,2%/an et de 1%/an pour les rénovations énergétiques moyennes selon une étude de la Commission européenne. (SPW 2020a)

Il faudrait donc un rythme plus soutenu de rénovation énergétique profonde (Wallonie énergie SPW 2021b) pour atteindre les objectifs européens ; il faudrait que 125 bâtiments passent en label A tous les jours jusque 2050⁴⁶!

La Région wallonne a mis en place un système d'obtention de primes en cas de rénovations énergétiques du bâtiment. Sans entrer dans les détails, les conditions sont les suivantes :

- Il faut avoir un droit réel sur le bâtiment en question

⁴⁶ A noter que ce chiffre de 125 est un calcul depuis un temps t actuel. Lorsque les rénovations seront entamées en grande envergure, ce chiffre aura augmenté.

- Être majeur

Ensuite, solliciter un auditeur énergétique qui évalue la maison et rend un rapport. Cet audit énergétique, concerne l'état du bâtiment et les différents travaux à réaliser pour mettre celui-ci aux normes PEB voulues, à savoir le label A. Ces travaux sont regroupés en bouquets⁴⁷ et l'ensemble du bouquet doit être réalisé par ordre croissant pour pouvoir demander ces primes. Le montant des primes ne peut dépasser 70% de la facture totale. Le côté social de ce système voulu par la Région Wallonne est d'avoir un multiplicateur du montant de la prime en fonction du revenu du propriétaire. Plus le revenu de celui-ci est faible, plus le multiplicateur sera grand. Cela va de X1 si le revenu est inférieur à 97 700€ à X6 si le revenu est inférieur ou égal à 23 000€).⁴⁸

De plus, la Région, par le biais de la SWCS, propose des prêts à taux réduits, voire à taux zéro, ce qui offre la possibilité de faire un prêt pour les travaux avec le montant des primes déjà déduites, « stratégie idéale » pour des personnes avec une capacité d'emprunt limitée. Ainsi, sur un projet de rénovation de 60 000€ alors que le citoyen peut recevoir 25.000€ de primes, en passant par un prêt à la SWCS, il ne doit emprunter que 35.000€ pour ses travaux et non les 60 000€. Dans le cas où le citoyen passe par une banque pour financer ses travaux de rénovations énergétiques, il devra emprunter 60.000€. Une fois les travaux réalisés, le citoyen introduit une demande pour récupérer la prime de 25.000€. Il y a d'autres conditions à remplir pour un prêt à la SWCS comme l'élaboration d'un dossier fastidieux. Ce point ne sera pas développé au cours de ce présent document⁴⁹.

Freins et leviers

Quand on parle de travaux, le critère récurrent du choix est le nerf de la guerre encore et toujours ; l'argent. Bien que la Région Wallonne ait mis en place des aides financières pour aider les ménages supporter le coût non négligeable de ceux-ci, cela reste malgré tout insuffisant pour arriver aux 125 rénovations complètes voulues par les pouvoirs publics pour atteindre les objectifs européens. D'autant plus que l'audit n'a pas d'effet contraignant et laisse 7 ans aux rénovateurs pour effectuer les travaux et obtenir les primes. Certains rénovateurs ne réalisent que les premiers bouquets prévus dans l'audit les autres postes étant tout simplement mis de côté ou postposés.(Dubois 2020)

Ces mêmes pouvoirs publics sont 'victimes' des résultats électoraux et ils peinent à garder des objectifs à long termes. Bien trop souvent, la volonté de poursuivre les actions envisagées se dissipe à chaque changement de législature.

La multiplicité des institutions mises en place dans les différents niveaux de pouvoir et les informations qui circulent en tous sens, voire qui changent, perd le grand public ou le décourage. Les candidats rénovateurs entrent dans un circuit dense avec différents mécanismes de soutien mis en place à différents niveaux de compétences. Les multiples acteurs présents pour aider aux rénovations tels que les responsables PEB, certificateurs PEB, conseillers énergie, tuteurs énergie, auditeurs logement, ...

Au manque de stabilité dans les décisions politiques s'ajoutent les prescriptions urbanistiques et du patrimoine qui freinent certains projets, soit par veto, soit par le biais de demandes trop exigeantes qui rendent la restauration trop coûteuse.(Dubois 2020)

⁴⁷ Un bouquet de travaux dans les audits est une série de travaux à réaliser, un ensemble de tâches.

⁴⁸ <https://energie.wallonie.be/fr/primes-habitation-a-partir-du-1er-juin-2019.html?IDC=9792>

⁴⁹ Sujet vaste et passionnant mais approfondir le sujet n'apporte rien à cette étude

Coût (*cost optimum*)

Les états membres de l'UE doivent élaborer des actions concrètes pour exploiter tout le potentiel d'économies dans les bâtiments selon l'un des objectifs de la directive sur la Performance Énergétique des Bâtiments 2010/31/UE⁵⁰. L'étude CO-ZEB a été réalisée pour répondre à cette demande de l'UE. Son objectif est de constater si les exigences actuelles en Région Wallonne concordent (à 15% près) au calcul de l'optimalité en fonction des coûts. Le but recherché est donc de vérifier si la Wallonie peut atteindre la meilleure efficacité énergétique pour un meilleur coût.(Henquin 2020)

⁵⁰ <https://energie.wallonie.be/fr/etude-co-zeb-coût-optimum.html?IDC=7224&IDD=97766>

Evaluation de la valeur immobilière

Ce chapitre présente les différentes façons d'évaluer un bien immobilier. L'évaluation immobilière détermine l'ensemble des opérations qui permettent de déterminer la valeur d'un bien immobilier. Il existe plusieurs méthodes d'évaluation en fonction de la finalité ou de la destination du bien. Un même bâtiment, en fonction de sa destination voulue, peut voir son prix différer en fonction de la méthode utilisée. (Ing F. Pedziwiatr 2007)

Ainsi un assureur va plutôt privilégier la valeur de reconstruction afin d'évaluer le bâtiment, tandis qu'un propriétaire qui tient à son patrimoine pour des raisons personnelles va quant à lui préférer une valeur de convenance.

Méthodes d'évaluation immobilière

Les principales valeurs prises en compte pour déterminer le prix d'un bâtiment sont :

- La valeur à neuf ou de reconstruction: on détermine la valeur à neuf d'un bâtiment grâce aux matériaux utilisés ainsi qu'aux documents spécifiques de construction. Le prix du bâtiment équivaut à la somme déboursée pour reconstruire le même bâtiment mais également au coût de démolition éventuel ainsi que l'évacuation et la mise en décharge des déchets. Cette technique d'évaluation des bâtiments est plutôt utilisée par les assureurs lors de dégâts causés à un bâtiment. Il est à noter que cette technique d'évaluation comporte quelques risques. En effet, certains travaux ne figurent pas dans les plans initiaux car ils ont été réalisés par la suite et peuvent quelque peu fausser cette évaluation.
- La valeur de convenance: valeur donnée sur base de critères subjectifs. Cette valeur varie d'une personne à une autre.
- La valeur locative ou par capitalisation des revenus: lorsqu'un bâtiment sert d'immeuble de rapport, à savoir un bien immobilier qui est destiné à accueillir des locataires et d'en tirer revenu, l'estimation de ce bâtiment s'effectue grâce aux loyers perçus. Il est à noter que le loyer réel tiré de ce bâtiment et le loyer normal peuvent différer en fonction des circonstances.
- La valeur de vente forcée: valeur donnée lors d'une vente imposée. Cette valeur est principalement utilisée par les banquiers en cas de déconfiture, faillite ou d'indivision.
- La valeur d'expropriation : C'est le prix donné lorsqu'un propriétaire est exproprié de sa maison. Un dédommagement est obligatoire.
- La valeur intrinsèque: il s'agit de la valeur à neuf d'un bâtiment majoré de la vétusté du dit bâtiment
- La valeur vénale: Le prix déterminé lors de la vente d'un bâtiment dans les conditions normales du marché. La valeur vénale varie en fonction du moment, des facteurs économiques (taux d'intérêt hypothécaire, taux d'emploi) ainsi que des facteurs techniques (situation du bien par rapport au quartier, axe routier, proximité des commerces, loisirs...).

Pour évaluer la valeur vénale d'un bâtiment, trois méthodes nettes peuvent être employées :

- Méthode des revenus: ce modèle d'évaluation est utilisé pour des immeubles procurant un revenu ou vacants mais étant prévus pour la location. La rente de l'immeuble définit le prix de celui-ci indépendamment de sa valeur constructive.
- Méthode par la valeur intrinsèque: ce modèle n'est applicable que pour des immeubles plus ou moins neufs voire des biens exceptionnels si la comparaison est impossible. Pour ce modèle, le terrain et la maison sont estimés séparément puis additionnés. La vétusté est évaluée en fonction de l'œil de l'expert.
- Méthode des points de comparaison : cette méthode, la plus fiable et la plus utilisée, consiste en une évaluation du bien par comparaison avec d'autres bâtiments similaires vendu récemment auxquels on pondère les différences avec des coefficients correcteurs.

Pour ce faire, l'expert évaluateur détermine un prix au m² en fonction du prix de vente d'un bâtiment de référence et de sa surface habitable majorée de différents coefficients qui lui incombent. Il recommence l'opération avec d'autres bâtiments de référence. Ainsi, avec une moyenne arithmétique, il détermine la valeur au m² d'un type de bâtiment. Avec ce prix au mètre carré, il multiplie par la surface habitable du bâtiment désigné, le tout majoré des mêmes coefficients et estime ainsi le prix d'un bâtiment. Ces coefficients sont déterminés par des critères tels que la situation, la superficie du terrain, l'environnement, la géométrie du bâtiment, le style de construction, le confort (notion vague), l'entretien-dégâts/parachèvement- ou encore la présence ou non de servitude, d'un garage, ... (Ing F. Pedziwiatr 2007)

Rentabilité de l'isolation

De nos jours, la rentabilité de l'isolation ne s'évalue que sur le gain énergétique qu'elle offre. Le calcul de rentabilité prend en compte l'investissement qu'est l'isolation et le bénéfice en économies de chauffage qu'elle apporte⁵¹. Le tout donne un amortissement de l'investissement.

L'isolation n'est pas prise en compte pour estimer la valeur du bien. Par contre, elle a une incidence sur le label PEB de l'immeuble.

⁵¹ Une diminution des quantités d'énergie nécessaire pour maintenir un même niveau de température standard.

Question de recherche

Beaucoup de documentations et d'informations circulent concernant l'impact du bâti sur l'environnement et regorgent de stratégies pour diminuer cet impact. La Belgique recèle de nombreux bâtiments d'époques et de styles variés, qui sont des vestiges de son histoire mais qui ne sont plus en phase avec les enjeux environnementaux contemporains. Énormément de ces bâtiments sont des passoires énergétiques qui émettent beaucoup de nuisances malgré les efforts pour les réduire. La population et les pouvoirs publics se rendent compte du chemin qu'il reste à parcourir mais très peu d'actions sont menées afin de s'attaquer au problème. Des stratégies sont déjà en place à l'heure actuelle, comme le système d'audit, et d'autres sont en cours d'élaboration comme RENO+⁵².

Cependant, au fil du cursus scolaire de l'auteur de ce mémoire, il semblerait que cette vision de la rentabilité financière d'une isolation puisse également impacter plusieurs facteurs d'évaluation que le simple retour sur investissement.

Une maison avec une meilleure PEB vaudrait-elle plus qu'une identique avec des performances moindres ? Et le cas échéant, serait-il possible d'évaluer à combien se chiffre cette augmentation ?

Cette étude, en plus de l'amener à ces réflexions, peut également servir de base pour les propriétaires qui souhaitent faire des rénovations et dont la rentabilité financière du projet est faible voire négative. En prenant en compte l'augmentation de la valeur du bien et au final, l'augmentation totale du patrimoine financier qui en découle, s'ils se retrouvent dans une situation difficile (où même en cas de 'perte' sur le plan financier immédiat), cette valeur ajoutée à l'évaluation de leur bien compenserait-elle la dépense initiale ?

Autre point de vue, cette étude peut permettre à des candidats rénovateurs d'entamer les démarches et pouvoir négocier avec les banques des prêts pour les travaux. Si les banques sont assurées de réaliser du bénéfice avec un bâtiment qui augmentera en valeur grâce aux travaux réalisés et donc diminuera le risque d'insolvabilité du client, elles pourraient baisser leurs taux voire tout simplement se permettre d'accepter la demande de prêt sur base d'un risque bien plus faible ?

⁵² Un projet pilote pour accélérer la rénovation de logements privés en Wallonie

Méthodologie

Ce chapitre explique par quelles étapes de réflexions nous sommes passés afin de nous poser la question de recherche de ce mémoire. Le lecteur va donc suivre le cheminement qui s'est conduit au choix de ce sujet d'étude.

De plus, cette recherche permet à l'auteur de ce mémoire de réutiliser ses connaissances acquises dans ce domaine lors de son cursus de bachelier en immobilier à son master actuel. Ce mémoire fait le lien entre le caractère économique de ses premières études et les caractères techniques et écologiques du master.

Il est rapidement apparu quelques freins pour la réalisation de ce travail :

- La littérature scientifique à propos du sujet est restreinte en Belgique. Elle est également peut-être abondante dans les autres pays européens.
- Comparer le parc immobilier d'un pays à un autre est compliqué, ainsi que comparer l'intégration propre à chaque pays de normes européennes et, comparer les différences entre les juridictions respectives.
- Le sujet étant vaste, l'auteur ne dispose pas de temps infini ni de moyens exceptionnels pour en envisager exhaustivement tous les aspects.

Comme la littérature ne permet pas de déterminer l'impact de la PEB sur l'évaluation d'un bien immobilier, l'auteur de ce mémoire a donc fait deux choix, en accord avec son promoteur :

- De cibler une partie du milieu à étudier
- De réaliser des interviews afin de générer des données inexistantes. Il convient donc de :
 - Déterminer des acteurs à interroger
 - Réaliser un questionnaire à soumettre

Pour déterminer un secteur à étudier, il doit être suffisamment large pour couvrir une part importante du marché et suffisamment étroit pour permettre à l'auteur d'éviter de se disperser. C'est pourquoi, au vu de la diversité de l'habitat en Belgique⁵³, le sujet de ce mémoire se concentre sur les maisons unifamiliales, qui sont majoritairement les habitations en Wallonie (environ 79,68%).

Évaluer le prix d'une maison est réalisable par tout le monde mais ne donnera en général qu'une valeur subjective. Estimer objectivement un prix, donc une valeur vénale, est un exercice qui demande un œil avisé comme celui d'un agent immobilier, d'un expert immobilier ou encore d'un notaire. Les assureurs ont, quant à eux, recours – en cas d'évaluation immobilière – à la valeur reconstructive du bien. La certification PEB n'a aucun intérêt dans ce cas de figure. Les questions énergétiques ne sont pas prises en compte en cas de reconstruction, hormis peut-être le coût de l'isolant mais en rien sa plus-value.

Généralement, l'accès à la propriété passe par un prêt auprès d'organismes dédiés, les banques. Bien que les banquiers ne soient pas experts dans l'évaluation d'un bien, ils vendent des services bancaires dans laquelle la certification énergétique des bâtiments est intégrée. Il est donc intéressant de se pencher également sur cet aspect. C'est pourquoi deux formes de questionnaires sont réalisés, chacun axé sur l'intérêt porté par le corps de métier à propos de l'évaluation immobilière.

Les acteurs ont été déterminés par leur implication effective dans l'évaluation d'un bien immobilier, de par leur profession ou employeur.

⁵³ Cf *supra*

Ces acteurs, une fois ciblés, ont été contactés par mail durant les mois de février, mars et avril afin de les solliciter à un entretien en présentiel ou en distantiel. Le premier mail avait pour but de sélectionner des candidats enclins à participer à cette étude. Ce mail était directement adressé à l'interlocuteur potentiel lorsque son adresse mail était référencée sur le site internet ou à l'adresse générale du service ou de l'entreprise pour lequel le candidat travaille.

Dans un deuxième temps, au vu du peu de réponses reçues et de l'avancement du travail, une seconde série de mails fut envoyée. L'objectif était de solliciter à nouveau les candidats initiaux et d'en recruter de nouveaux en agrandissant la zone géographique de recherche.

Afin de « rassurer » les candidats potentiels, ces mails contenaient en pièces jointes ;

- Une ébauche de questionnaire⁵⁴ pour que les acteurs puissent prendre connaissance des questions de recherche de l'auteur.
- Un formulaire de consentement⁵⁵ afin que les acteurs connaissent anticipativement comment seront utilisées les informations qu'ils pourraient transmettre et le degré d'anonymat auquel ils souhaitent apparaître dans le présent mémoire.⁵⁶

Une astuce, perçue lors du stage effectué par l'auteur, est d'utiliser l'adresse mail de l'université plutôt que son adresse privée. Cela souligne du caractère sérieux du mail et 'ouvre des portes'. La surcharge de travail des acteurs concernés est telle que malgré cette astuce, je n'ai mobilisé que très peu d'intervenants. Pour les démarcher plus efficacement, je leur ai téléphoné directement (ou via leur lieux de travail) pour leur exposer l'objet de ma recherche, voire, je me suis déplacé en personne aux postes de travail des potentiels candidats pour les solliciter par un contact direct et humain. Grâce à ce contact téléphonique ou de visu avec un candidat, il m'a été plus facile d'obtenir un rendez-vous pour réaliser l'interview.

Les acteurs ont été choisis par proximité géographique de l'intervieweur. La zone s'est élargie au fur et à mesure de l'avancement du mémoire et du manque de réponse des potentiels interviewés. L'éloignement géographique n'a pas été un critère d'exclusion.

L'interview semi-structurée est le plus utile lors d'entrevue unique à objectif qualitatif. Conduite sur le mode de la conversation, l'interview semi-structurée est souvent accompagnée de questions complémentaires de type « Pourquoi ? » et « Comment ? ». L'intervieweur et les répondants engagent une conversation formelle suivant un guide d'interview (principalement une liste de questions et de sujets qui doivent être couverts pendant la discussion), avec la possibilité supplémentaire de suivre des trajectoires apparaissant dans la conversation, qui peuvent s'éloigner du guide lorsque cela est approprié, offrant la possibilité d'exprimer ses opinions en ses propres termes et d'identifier de nouvelles façons de voir et de comprendre le sujet traité. (Université de Maastricht n.d.)

Le formulaire de consentement mentionnait une demande pour enregistrer l'interview. Il est difficile de se concentrer sur la conduite de l'interview et sur la prise de notes, de sorte qu'il est généralement plus aisé d'enregistrer les interviews pour les retranscrire plus tard pour analyse.

C'est pourquoi cette technique est choisie pour réaliser le présent travail. De plus, elle permet d'offrir un cadre agréable aux participants.

⁵⁴ Les questionnaires sont visualisables à dans le chapitre : Etude de l'approche qualitative via l'interview de professionnels

⁵⁵ Le formulaire de consentement est visualisable en annexe

⁵⁶ C'est la raison pour laquelle certains répondants sont nommés : répondant X

Cependant, il importe de s'informer des caractéristiques du marché afin de créer un questionnaire élaboré et constructif. Ainsi, des recherches supplémentaires ont été menées afin de

- Mieux comprendre le milieu étudié,
- Pouvoir comprendre les informations délivrées par les interviewés
- Permettre à l'auteur de répondre et continuer la discussion avec les interviewés

Malgré ces efforts, certains points confiés lors des interviews débordent de cette recherche. Ils sont résumés en note de bas de page. En plus de ces compléments d'informations, des annotations apportées par l'auteur y sont ajoutées afin de faciliter la compréhension du lecteur.

Etude de l'approche qualitative via l'interview de professionnels

Ce chapitre reprend les différentes recherches menés pour élaborer un questionnaire et permettre à l'auteur de débattre avec les intervenants durant les interviews. Dans ces recherches l'auteur s'est informé de l'état du marché immobilier en Wallonie, des études qui cherchaient, tout comme ce mémoire, à avancer sur la recherche de liens entre les performances énergétiques des bâtiments et le prix de vente.

Ensuite, sont présentés les différents documents élaborés ; deux questionnaires et le formulaire de consentement. Ces documents ont servi lors des interviews dont un compte rendu pour chacun d'eux est présenté.

Recherche d'informations complémentaires

Evolution du prix de vente

Depuis 2016, le prix médian⁵⁷ des habitations belges a augmenté de 19% avec une augmentation de 2019 à 2020 de 4,2%. Cela fait 6 ans qu'une évolution de + de 4% par an est enregistrée. En comparant les prix médians par Régions, ils sont tous en croissance malgré des disparités dans les prix. En 2020 à Bruxelles, le prix médian d'une maison résidentielle est de 440.000€, soit 76% de plus que la médiane, tandis qu'en Flandre il est de 280.000€ et en Wallonie de 181.000€, soit 27,6% de moins que la médiane. En valeurs absolue cela représente une augmentation annuelle respective de 28.000, 12.000 et 9.000 euros. Même au sein de la Région Wallonne, il existe encore des disparités dans les prix : dans le Brabant wallon le prix médian atteint de 330.000€ tandis que les prix dans les autres provinces peinent à atteindre un prix médian de 200.000€. (notaire.be 2020, 2021a, 2021e, 2021b, 2021c, 2021d)

La valeur verte

L'auteur, dans ses recherches, s'est penché sur des études étrangères à la Belgique concernant un sujet similaire afin de connaître ce qu'il en est dans ces pays. Ces recherches se sont focalisées sur des pays limitrophes européens car ceux-ci présentent des caractéristiques similaires en termes de climat, de niveau de vie et d'obligations, notamment énergétiques, pour l'Europe.

Définition

En 2014, « DINAMIC⁵⁸ » a étudié l'impact de la considération des performances énergétiques dans l'estimation des biens et a défini le concept de valeur verte comme suit, (DINAMIC 2015)

'La valeur verte est définie, dans le cadre de cette étude, comme l'augmentation de la valeur engendrée par la meilleure performance énergétique et environnementale d'un bien immobilier par rapport à un autre, toutes leurs caractéristiques étant égales par ailleurs. Elle

⁵⁷ Prix médian : la médiane est la séparation en deux parts égales. Le prix médian est donc le prix où 50% des ventes se sont faites à des prix supérieurs et les 50 autres % à un prix inférieur.

⁵⁸ Association de notaires

est exprimée en termes de « valeur vénale ». La performance énergétique et environnementale est mesurée dans cette étude par le seul diagnostic de performance énergétique (DPE).¹

Cette même définition est employée dans un rapport de Rennes(AUDIAR 2018)

En dehors de la Belgique

Cette étude française de DINAMIC concerne La valeur verte des logements en 2014 et cherche à connaître l'impact sur tout son territoire métropolitain des DPE sur le prix de vente des habitations. La répartition des labels énergétiques semble similaire à celui de nos Régions (DINAMIC 2015):⁵⁹

- Label A et B faible⁶⁰,
- Label C entre 9 à 20%
- Label D entre 30 à 44 %
- Label E entre 20 à 30 %
- Labels F et G entre 10 à 25%

Une corrélation entre le label des DPE et les prix de vente s'établit avec quelques nuances. Les appartements sont moins impactés et des différences en fonction des zones géographiques sont rapportées. Par rapport à la référence (le label D), les labels inférieurs ont tous un impact négatifs sur les prix et les labels supérieurs ont un impact positif même s'il est moins marqué et moins uniforme (les Régions françaises de l'Est ont une petite augmentation en label C mais pas pour les labels B et A). La performance énergétique des appartements offre un prix de vente plus élevé seulement dans les Régions du Sud. La France, dans ces DPE, a adopté une étiquette climatique⁶¹ en plus de l'énergétique. Cette étiquette climatique prend en compte l'impact de l'énergie finale (de l'habitation) en termes de GES. Cette étude démontre une corrélation entre ces deux étiquettes qui porte essentiellement sur le type de chauffage. Les habitations avec un bon score climatique et de piètres performances énergétiques sont généralement chauffées à l'électricité et inversement pour les habitations chauffées au mazout.

Remarque

-La France a une énergie électrique très bon marché et relativement décarbonée vu que la majorité de sa production est nucléaire. Il est donc aisé d'avoir de bons résultats climatiques pour ces maisons même si elles consomment énormément.

-Comme en Belgique, le parc immobilier français est relativement énergivore ; seulement 2% des appartements et 3% des maisons ont des labels A et B. Une majorité des habitations obtiennent des labels D et E. Ces diagnostics découlent aussi des demandes européennes et tout comme pour la Flandre, la méthode d'évaluation peut être différente. Cependant, l'objectif final reste identique

-les résultats des habitations en label A et B pour certaines régions françaises pourraient être à nuancer car leur nombre est très faible et il se peut qu'il n'y en ait pas eu de vente lors du recensement.

⁵⁹ Le document précise la distribution des labels selon la région administrative. Il a été choisi de le résumer dans ce mémoire.

⁶⁰ Le document ne quantifie pas ces labels, ils ne représentent que quelques pourcents

⁶¹ https://prefenerg.univ-lille.fr/grain3/co/03_07_03_etiqu_energ_climat.html

En Belgique

En 2019, S. DAMEN de l'université catholique de Louvain s'est intéressée à un sujet similaire à celui présenté dans ce mémoire : l'effet de la certification énergétique des bâtiments et les caractéristiques énergétiques sur le prix de vente des propriétés en Flandre. Celui-ci a procédé par une approche statistique des données d'un réseau de courtiers ERA⁶² en Belgique. Il a tenté de déterminer si les critères énergétiques impactent le prix de vente d'une maison (Economie and Bedrijfswetenschappen 2019).

Il ressort de cette étude que :

- La visibilité des informations- notamment énergétiques- est un facteur de décisions d'achat ou de travaux. Il y a par exemple une différence de prix notable en fonction du système de chauffage.
- Les maisons avec un meilleur Certificat de Prestation Energétique (CPE) ont un prix de vente plus élevé mais que d'autres facteurs influencent également le prix. Une maison avec un meilleur CPE est bien souvent une maison qui a été rénovée et donc en meilleur état général. Il y a donc une corrélation entre la qualité (ou entretien) et la performance énergétique
- Lorsque les prix de l'énergie sont plus élevés, le score CPE n'a pas d'influence plus importante sur le prix des maisons résidentielles. Il remarque cependant que le résultat obtenu ne prend pas en compte la projection future des ménages sur la fluctuation des prix de l'énergie.⁶³
- Les caractéristiques du bâtiment qui ont le plus grand effet sur le CPE sont :
 - Données non-modifiables ;
 - Les maisons 4 façades
 - Les maisons construites avant 1930 (âge)
 - Données modifiables ;
 - Le type de chauffage
 - L'isolation
 - Le vitrage

Cependant l'influence sur les prix des maisons construites avant 1930 ne porte pas sur leur âge mais sur leur état. C'est donc la qualité de l'habitation ancienne qui prime sur son âge.

- Il existe une corrélation entre les caractéristiques énergétiques et la qualité d'un bâtiment. Un bâtiment rénové de nos jours intègre forcément une notion d'isolation contemporaine.

Remarque

⁶² Electronic Realty Associates, un groupement d'agents immobiliers

⁶³ Autrement dit, la méthode employée par ce chercheur considère l'évolution des prix de l'énergie et du prix de vente de la maison à un moment défini. La vision des acheteurs sur le futurs prix de l'énergie n'est pas reflétée dans l'étude de S. DAMEN.

Le choix de se porter sur les maisons unifamiliales se révèle être un parti intéressant car sur le peu de données PEB recensées, 65,7% de celles-ci concernent des maisons.(Anfrie et al. 2017)

La création des documents

Dans ce chapitre nous développons les différents aspects de la création des documents utiles afin de mener à bien les interviews. Pendant les interviews, il est possible que des questionnements autres que ceux proposés dans ces questionnaires aient été soulevés lors du débat. Ces éléments ne se trouvent pas repris dans les questions posées mais leurs réponses figurent dans le compte-rendu des intervenants.

Le formulaire de consentement

Afin de respecter l'anonymat des interviewés, un formulaire de consentement a été établi dans lequel différents niveaux sont proposés. Ce formulaire précise aussi que la participation des intervenants est volontaire et peut être révoquée à tout moment jusqu'à la présentation de ce mémoire.

Niveaux d'anonymat

- Niveau 1 : Je suis d'accord que mon nom complet et affiliation soient utilisés (p. ex. Julien Dumont, expert-évaluateur chez Master-expertise)
- Niveau 2 : Je suis d'accord que mon nom de famille et affiliation soient utilisés dans des publications (p. ex. J. Dumont, expert-évaluateur chez Master-expertise)
- Niveau 3 : Je donne mon accord à la mention du nom de l'organisation à laquelle j'appartiens, et à celle de mon rôle / ma fonction au sein de cette organisation (p. ex. le répondant X, expert-évaluateur chez Master-expertise)
- Niveau 4 : Je donne mon accord à la seule mention de ma fonction (p. ex. le répondant X, expert-évaluateur)
- Niveau 5 : Je n'accepte qu'un anonymat complet (p. ex. le répondant X).

Les questionnaires

Les questionnaires préétablis dans cette partie sont le fil conducteur des entretiens réalisés avec les différents professionnels. Des spécificités propres à chaque métier sont retenues. Deux questionnaires ont émergé au cours de ce mémoire. L'auteur a scindé les participants en deux groupes. D'une part les organismes de prêts et d'autre part les évaluateurs. Les organismes de prêt sont constitués par 4 banques et la Société Wallonne du Crédit Social, la SWCS. Cette dernière effectue des missions de services publics et les missions autorisées par le gouvernement wallon. Les évaluateurs sont au nombre de 5 agents immobiliers (ou travaillant en agence immobilière), 3 notaires ainsi que 3 experts immobiliers. Un de ces experts est également auditeur logement et expertise pour la SWCS.

Pour les organismes de prêt

Y a-t-il une charte déontologique, réglementation (belge, wallonne ou interne) pour intégrer les performances énergétiques ?

Qui se charge d'évaluer les biens immobiliers ? (Agent spécialisé en interne, intervention extérieure ou autre)

Comment avoir intégré la certification énergétique des bâtiments dans le processus décisionnel de l'accès aux crédits ?

Vous servez vous seulement de la consommation en énergie primaire par m² (Espec) voire la classe énergétique (A++ à G) ou prenez-vous en compte d'autres éléments du rapport PEB ?

La performance énergétique d'un bien acheté change-t-elle votre offre de service quant au financement ?

-*Quid* lorsqu'un acquéreur prévoit des rénovations énergétiques profondes (quotités réhaussées, conditions avantageuses, facilités de contrat) ?

Avez-vous des subtilités dans vos offres de prêt en fonction de certains critères (emplacement, maison ou appartement, valeur vénale et prix). La PEB est-elle plus impactante dans certains cas ?

Comment la banque intègre la notion des DPE (diagnostic de performance énergétique) dans ses actions vers un monde durable ?

Pour les évaluateurs : agents immobiliers, notaires et experts

Comment (avec quelle méthode) évaluez-vous une habitation ?

Comment avoir intégré la certification énergétique des bâtiments dans l'évaluation

-ajout simple/ moyenne ?

-Comment se chiffre-t-elle ?

-Quelles données sont prises en compte (PEB, chauffage, rendement du système de chauffage, vitraux, qualité (+type) d'isolation et emplacement (toiture/murs/sol)

- Avez-vous constaté une plus-value pour les bâtiments performants ou à l'inverse une moins-value pour les bâtiments peu performants ? Mettez-vous-en une dans vos évaluations ?

Y a-t-il une charte déontologique, réglementation (belge, wallonne ou interne) pour intégrer les performances énergétiques

Vous servez vous seulement de la consommation en énergie primaire par m² (Espec) ou prenez-vous en compte d'autres élément du rapport PEB ?

Voyez-vous une différence dans l'évaluation entre différents types de biens (appartements/maisons, maisons en ville / périurbaines / rurales...) ? La PEB a-t-elle une différences en fonctions des différents types de biens ?

Questions spécifiques à un métier

Agent Immobilier

Quels sont les critères de recherche qui vous semblent prépondérants chez l'acheteur ? Constatez-vous, chez l'acheteur, un intérêt particulier (ou de plus en plus régulier) pour les maisons « performantes » ?

Notaire

Quelles sont les différences administratives entre les différents certificats ? (Précompte immobilier, ...)

Questions personnelles

Les questions personnelles sont posées à la fin de l'interview et permettent d'en apprendre plus sur la vision qu'on les intervenants à propos des performances énergétiques des bâtiments

Quels sont, d'après vous, les avantages et inconvénients qu'apportent le certificat PEB ?

Quel impact pensez-vous que la PEB ait pour le moment sur le prix de vente d'un bien ? Si impact il y a, que pensez-vous de son impact futur ?

Quelle(s) serai(en)t la ou les réglementations qui vous paraîtra(en)t utile(s) de modifier/supprimer/créer ? (Modification du précompte immobilier (ou de son calcul) / TVA ou droits d'enregistrement/ procédure PEB/...)

Pensez-vous que les candidats sont bien informés de ce qu'implique les questions énergétiques ? (Différences de consommations, bien être, objectifs futurs, avantages proposés par la banque-s'il y en a-...)

Compte rendu des interviews

Les comptes rendus tendent à décrire de manière la plus objective les réponses fournies par les intervenants au cours de l'interview. Pour éviter les interprétations, les mots employés par ces intervenants sont essentiellement utilisés. L'auteur du mémoire se permet d'ajouter quelques remarques et informations en bas de page pour compléter les informations ou remettre dans le contexte de la discussion certains propos.

Les organismes de prêt

Compte rendu du : Banquier G

Ce banquier est référencé comme tel conformément à sa demande. Les niveaux d'anonymat du formulaire de consentement anonymisent les noms et prénoms des intervenants en premier lieu et ensuite le nom de l'entreprise. Le banquier G pouvait donner son nom et prénom mais le règlement de la banque l'empêche de mentionner le nom de l'enseigne.

Pour le Banquier G, il n'existe pas encore de règlement à propos de la PEB dans l'établissement ni dans la banque. Il nous confirme que la PEB va être prise en compte dans le traitement de certains dossiers : notamment pour l'obtention de crédits hypothécaires. Un programme informatique est en train d'être modifié mais il n'y a pas d'information quant à sa mise à disposition aux agences ni quelles seront les données à renseigner dans le programme.

Lors de demande de crédit hypothécaire, une estimation peut être réalisée. La banque fait appel à des experts indépendants qui connaissent la région dans laquelle se situe le bien en question. Ce sont le plus souvent des personnes des environs.

Etant donné que le certificat PEB n'est pas encore intégré dans le processus décisionnel de l'agence, il n'est pas possible d'en tirer un apport. Le Banquier G nous informe que sur le programme actuel, le certificat PEB est une simple case à cocher pour informer de la présence ou non de ce dernier. Une fois la case cochée, d'autres données relatives à la création du dossier de demande de crédit hypothécaire sont encodées et il n'est plus fait mention du certificat. Qu'il soit présent ou pas.

Il n'y a pas de spécificité d'offre de financement en fonction de la PEB, pas de taux préférentiel voire de diminution de risque d'incapacité de paiement. La banque ne prends pas en compte les gains énergétiques futurs. Le bénéfice qu'offre une meilleure performance se retrouve dans le portefeuille du client en fin de mois. Le remboursement est simplement plus aisé.

Un prêt accordé demande une justification auprès des supérieurs et l'hypothèse de gains futurs n'est pas recevable.

Il existe des éco-prêts : des prêts qui ont un taux d'intérêt plus avantageux que des taux 'classique' et qui sont destinés à des travaux de rénovations dits écologiques. Sans donner de taux précis car se calcule au cas par cas, la différence est assez conséquente, on passe presque du simple au double.

Le Banquier G nous redirige vers le site de la banque qui explique en détails le fonctionnement de la demande de prêts travaux. Sur le site de la banque, on peut effectuer la demande en ligne avec un temps de remboursement et un montant voulu. Le programme délivre un taux personnalisé. Si au moins 80 % du crédit sert au financement des travaux dits écologiques, les intérêts sont moindres. C'est le prêt travaux écologiques. Pour quelques travaux spécifique, seuls 50% de crédit couvrant le financement des travaux écologiques⁶⁴ sont nécessaires comme ;

- Remplacement et entretien d'anciennes chaudières
- Installation d'un système de chauffe-eau à l'énergie solaire
- Installation de panneaux photovoltaïques
- Installation d'une pompe à chaleur air-eau destinée à économiser l'énergie
- Installation d'autres équipements visant la production d'énergie géothermique
- Installation de double vitrage
- Isolation du toit, du sol ou des murs
- Placement de vannes thermostatiques ou d'un thermostat d'ambiance à horloge
- Réalisation d'un audit énergétique de l'habitation
- Placement d'appareils destinés à filtrer l'eau du robinet

Il distingue 2 critères majeurs dans l'accès au crédit : la quotité du bien et la capacité de remboursement. La quotité est le pourcentage de la valeur du bien qui peut être prêté par la banque ; si la banque prête jusqu'à 90% de quotité pour une maison de 100.000€, cela veut

⁶⁴ Il est à noter que ces travaux spécifiques englobent une part importante des travaux écologiques.

dire que l'emprunt maximal possible est de 90.000€. Les 10.000€ restant doivent être amenés en fond propre⁶⁵.

La banque calcule son bénéfice par rapport au risque encouru, plus ce risque est faible plus le taux est intéressant. Elle calcule également de cette façon le montant de l'emprunt qu'on lui demande. Si aucune estimation n'est faite, le prix d'achat est utilisé comme valeur de référence mais dans le cas contraire, le prix le plus bas est la référence en ce qui concerne le risque. Exemple : une maison évaluée à 100.000€ et vendue pour 95.000€, la quotité se calquera sur les 95.000€. La banque se prémunit au maximum des risques.

En ce qui concerne l'impact de la banque vers un monde durable, à l'exception des éco-prêts, il n'y a pas d'action spécifique

D'un point de vue personnel, le Banquier G n'est pas convaincu du système de certification PEB. Il pointe un manque de transparence dans l'élaboration du certificat. Il trouve que les critères et formules utilisés ne sont pas assez clairs et qu'il est difficile de déceler ce qui est bon et ce qui l'est moins.

De plus, il trouve que ce n'est pas assez personnel, les certificats sont établis sur des normes moyennes et ne tiennent pas compte de l'utilisation du bâtiment par les habitants. Il est conscient que cette analyse ne peut être réalisée avec autant de précision et qu'il est normal d'avoir recours à des normes standards. Il n'est pas convaincu de certains systèmes notamment la VMC⁶⁶ qui pour un coût conséquent n'est pas forcément sain. Une maison énergétiquement moins performante peut avoir des besoins en chauffage plus limités.

À l'heure actuelle, la certification PEB n'a pas d'impact sur le prix des bâtiments et ne devrait pas en avoir de manière significative à l'avenir. Cependant, il pense que la PEB sera un argument dans la négociation du prix et souvent à la baisse. Un bâtiment moins performant pourra demander des rénovations donc un coût additionnel. Les banques risquent de ne pas prêter suffisamment pour des habitations peu performantes.

La PEB n'est pas un élément important pour les candidats, le plus important dans le choix d'une habitation reste la localisation et le coup de cœur.

Compte rendu de Mr DETRAIT, banquier et assureur chez Crelan

La banque demande des informations concernant la PEB mais la PEB n'est pas toujours présente. Un questionnaire demande de mentionner des informations à ce propos et de les justifier comme le score PEB (Kwh/m²/an). Si le certificat PEB manque, il convient également de le mentionner et de justifier la raison de son absence. Lors de la vente, le certificat PEB est obligatoire mais pas lors de la demande de prêt. Une fois l'étape PEB effectuée, il n'existe plus

⁶⁵ Il ne faut pas oublier que le prix de la maison n'est pas la seule dépense onéreuse afin d'acquérir un bien. Les droits d'enregistrements de l'acte, aussi conséquents 12,5% de prix en Wallonie et à Bruxelles-Capitale et 12% en Flandre <https://www.notaire.be/immobilier/les-droits-denregistrement-abattements-et-taux-reduits> . Notons qu'un taux réduit est possible (6 ou 5%) <https://www.notaire.be/immobilier/les-droits-denregistrement-abattements-et-taux-reduits/droits-denregistrement-en-region-wallonne/abattement-en-cas-dhabitation-unique-en-wallonie> sous certaines conditions et qu'en cas de bâtiment neuf (moins de 2 ans avant la première occupation ou première utilisation) c'est le régime de la TVA qui est appliqué, 21%. <https://notaire.be/immobilier/construire-et-renover/la-tva>

⁶⁶ Ventilation Mécanique Contrôlée

de frein -pour la PEB- concernant la réalisation du dossier du client. Mr DETRAIT ne sait pas après ce que deviennent ces données ni ce que la banque en fait.

La banque n'a pas d'offre particulière pour des maisons avec de bonnes performances énergétiques mais la banque propose un taux préférentiel pour des travaux avec des rénovations énergétiques. On peut dès lors effectuer un prêt hypothécaire et un prêt travaux avec des taux et des modalités de remboursement différents ou grouper les travaux et l'achat avec un prêt hypothécaire (un seul taux). Mr DETRAIT informe que c'est surtout sur la durée que ça va se jouer. Un crédit hypothécaire peut s'étaler sur 30 ans maximum tandis que le prêt à tempérament (prêt travaux) ne peut dépasser les 10 ans. Plus la durée de remboursement est longue, plus le taux est élevé car la banque prend un risque plus important. C'est donc au cas par cas que s'évalue ces différents prêts ils dépendent d'une part des possibilités qu'offre la banque et d'autre part, des désirs du client ainsi que sa capacité de remboursement.

La banque délègue l'évaluation des biens à une agence d'experts immobiliers ; Gud Run; cette agence peut évaluer, en plus de la maison, le prix de travaux à réaliser. La banque demande une expertise en fonction du cas de figure. S'il n'y a pas d'expertise, Mr DETRAIT considère que la valeur d'achat est la valeur du bien.

Depuis janvier 2022, la BCE (la Banque Centrale Européenne) et la BNB (la Banque Nationale Belge) interviennent sur le marché immobilier parce qu'elles craignent qu'une bulle ne se crée et n'explose (comme lors de la crise des 'subprimes' aux USA en 2008). Donc elles imposent aux banques de prêter un peu moins et de prendre moins de risques. À l'exception des jeunes, primo acquérant, la banque ne prête plus 100% de quotité tant pour le bien que pour les travaux. A l'heure actuelle, la quotité prêtée est généralement de 90%.

« On parle de bulle immobilière quand on pense que les prix semblent surfaits et que les prix ne correspondent plus à la valeur du bien à cause d'un engouement. »

La pandémie ayant popularisé le télétravail, il y a une demande d'achat qui augmente alors que l'offre reste la même, ce qui entraîne une hausse des prix. S'y ajoutent les événements actuels ; guerre en Ukraine, le climat et le surendettement. Le surendettement actuel est plus important que lors de la crise de 2008 nous confie Mr DETRAIT. Si les marchés se retournent, la bulle immobilière explosera et les biens perdront de leur valeur.

Pour des immeubles de rapport, un deuxième bien, la banque ne prête donc plus que 80% de quotité. La banque se prend une marge de 20% en cas de revente à prix plus bas.

Les travaux effectués dans une habitation, dans le cas de figure où la banque prête pour l'achat et pour les travaux (avec les quotités vues supra), ont une plus-value presque égale aux dépenses engendrées mais certains ont un plus grand impact. Par exemple, l'installation de panneaux photovoltaïques offre une plus grande plus-value qu'une nouvelle cuisine⁶⁷. L'expert est là pour s'assurer que la banque ait une bonne garantie. Un autre rôle de l'expertise consiste à prendre en compte les travaux réalisés par le maître d'ouvrage lui-même. La main d'œuvre, étant réalisée par ses soins, l'expert doit prendre en compte cet apport dans son analyse. Et non pas se baser uniquement sur les factures de matériaux. Sans expertise, Mr DETRAIT ne peut pas évaluer l'apport du travail et devra se baser seulement sur la facture des matériaux.

⁶⁷ La plus-value pour des équipements améliorant la maison est plus importante que des modifications d'agrément.

La PEB n'est pas impactante dans les différentes offres que propose la banque actuellement mais il se peut qu'elle en ait davantage à l'avenir. Le taux n'est pas influencé par la PEB mais l'expertise l'est. L'expert valorise différemment les bâtiments en fonction de la géographie⁶⁸.

« Un bien est valorisé différemment dans nos régions⁶⁹ que dans le Brabant Wallon. »

Un bien avec de bonnes performances énergétiques n'est pas considéré comme un bâtiment qui permet de diminuer les dépenses et de fait, permettre une capacité de remboursement supérieure.

En matière de crédit, il n'y a pas d'implication de la banque pour un monde durable mais plutôt en matière de placement.

« On doit de plus en plus, soit à la demande du client soit conseillé par la banque, orienter des placements où il y a manifestement une volonté de modifier ses comportements, manière de produire de façon à polluer moins et être moins énergivore. »

Il est possible que dans un avenir proche, la banque ou l'expert analyse la nature des travaux et conseille un ordre dans l'investissement. Exemple ; un client qui demande un prêt pour une piscine avec un bâtiment en label G. Il est possible que la banque lui propose d'abord de faire des rénovations et d'améliorer les performances énergétiques avant d'envisager la construction de la piscine.

Cependant, Mr DETRAIT y voit un conflit d'intérêt car en proposant des solutions plutôt que d'autres ou, en plus d'autres, les clients pourraient y voir un banquier qui 'leur force la main' en leur vendant plus de crédits. Les banquiers sont payés au pourcentage de crédits réalisés Il rappelle aussi que le premier crédit⁷⁰ est le plus important d'autant que le prix des matériaux flambe. Mais dans cette situation, Mr DETRAIT propose aux clients de prévoir une marge supplémentaire pour les travaux car la trésorerie vient parfois à manquer en fin de travaux. De plus, avoir recours à un prêt à tempérament sur une plus courte durée fait mal dans le budget. En cas de non-utilisation de la marge, le supplément peut être injectée dans le bâtiment avec d'autres travaux non prévu initialement⁷¹ et apportera une plus-value à celui-ci.

Pour l'instant, les impacts de la PEB n'existent pas. On ne sait pas comment la banque exploite les données fournies pour la PEB. Mais en général quand la banque a une contrainte, elle le répercute à ses affiliés.

Mr DETRAIT voit la PEB comme une bonne indication mais qui semble parfois un peu aléatoire car il ne sait pas comment le certificateur exploite et récolte les données de l'habitation.

Les candidats sont informés de différents aspects qu'offre la banque car c'est aussi dans son intérêt.

« Plus la maison est bien valorisée et meilleure est mon taux. »

Le taux dépend de la durée et la quotité. Une maison mieux évaluée permet de d'emprunter avec une quotité plus faible ; un taux plus intéressant. Exemple : une maison est évaluée à 230.000€ et l'acheteur n'emprunte que 220.000€ car sa main d'œuvre est comprise dans l'évaluation, elle aura une quotité plus faible (dans ce cas 95%) que pour l'acheteur qui fait

⁶⁸ La situation du bien

⁶⁹ Au sud-ouest de la province de Namur

⁷⁰ L'achat de la maison

⁷¹ Ajouter un bain à bulle dans la piscine par exemple

appel à une société pour effectuer les travaux (et emprunte 230.000€, la quotité étant alors de 100%).

Compte rendu de Mr BLAVIER, gérant d'agence AXA

Rien n'est imposé individuellement au sein de l'agence bancaire, si une charte doit être mise en place c'est au niveau du siège social. Le régulateur, la Banque Nationale Belge, impose la récolte des certificats PEB sur les achats et les refinancements des bâtiments acquis avant 2008⁷². Cela doit lui permettre d'avoir une vue d'ensemble sur les valeurs énergétiques du parc immobilier belge. Mr BLAVIER a l'impression que le taux octroyé au client se fera aussi en fonction du critère PEB du bien même si rien n'est encore d'actualité. Le critère PEB interviendrait dans le risque que prends la banque et donc dans le taux proposé. Pour l'instant la PEB est demandée mais n'influence en rien l'octroi ou non de crédit.

Même en cas de rénovation énergétique, l'amélioration de la PEB n'est pas prise en compte. Les agents, dans leurs octroi de crédit ou non de crédit, n'établissent aucune relation avec la PEB. Aujourd'hui, une décision d'octroi de crédits se base sur la capacité de remboursement des clients, l'augmentation de la valeur du bien pour évaluer le risque. Le critère énergétique ne joue pas sur l'évaluation du bien.

En fonction des dossiers, la banque peut demander l'expertise du bien pour obtenir simplement la valeur de vente, la valeur vénale. L'expert ne fait pas intervenir la notion de PEB dans cette évaluation. C'est une donnée à collecter qui n'influence pas l'estimation.

Aucune donnée de la PEB n'est prise en compte dans le dossier, Mr BLAVIER n'est pas qualifié pour évaluer ces données et ne peut déterminer si un critère est meilleur qu'un autre ; technologie de chauffage, isolation, ...

Mr BLAVIER identifie deux critères majeurs pour l'octroi de crédit; la capacité de remboursement et la valorisation; la quotité. Jamais plus de 100% de la valeur du bien n'est prêtée. Il finance peu importe le label du bien. Certaines banques ne financent plus 100% de la valeur du bien car elles ont une autre gestion du risque et donc des taux différents. Moins la quotité est élevée, plus bas sera le taux. En cas de revente, on prend le prix d'achat pour calculer la quotité mais en cas d'expertise, c'est la valeur la plus basse qui sera retenue pour ce calcul. La banque, afin de réduire son risque, opte pour la valeur la plus basse car en cas de revente du bien, elle est s'assure de retrouver son investissement initial.

Dans cette banque, ce sont tous des agents indépendants, comme des franchisés. Ils vendent des produits de la banque en question. Donc, ils dépendent de la stratégie et de la politique de cette banque. Aujourd'hui, il n'y a pas d'obligation de la part de la banque envers ses agents de favoriser des actions durables. Il n'est pas exclu que ce type d'implication de la banque apparaisse.

Mr BLAVIER pense que c'est aussi la raison qui pousse la banque nationale à demander un recensement des classes énergétiques des bâtiments pour pouvoir déterminer le risque des portefeuilles des différentes banques. C'est aussi une raison qui pousse la banque nationale à ne plus financer 100% de quotité car elle veut éviter une surchauffe. Eviter que les gens n'achètent trop de biens, empêcher de financer les frais de notaires le tout uniquement sur base de revenus voire de revenus futurs.

⁷² Il n'est pas sûr de la date

La banque nationale impose des quotas de de biens immobiliers financés à une certaine quotité. Si ces quotas imposés aux banques sont dépassés, la banque nationale demande des justifications. Les différentes banques adaptent leurs propres stratégies en fonction des demandes de la banque nationale. Mr BLAVIER pense qu'un jour la PEB influencera la balance.

C'est d'ailleurs la raison pour laquelle les banques ont mis en place des taux réduits pour le rénovations à but d'économies énergétiques contrairement aux travaux traditionnels. Il y a déjà une série de taux pour les crédits à la consommation. S'il y a minimum 50% de travaux de rénovation à but économie d'énergie, on peut prétendre à un taux préférentiel qui est de l'ordre de 1.89 contre 3.5 pour un traditionnel, presque la moitié du taux.

« En tant qu'indépendant qui doit faire du business, c'est un inconvénient car on va nous mettre de plus en plus de freins pour financer le bien. On est rémunéré sur base des devis effectués et donc plus on met de restriction, plus notre volume diminue où est impacté. »

Les gens effectuent des travaux indépendamment des normes énergétiques. Ce n'est pas tout le monde qui va pouvoir le faire, ça reste une question de budget.

Avec la hausse des prix de l'énergie, le tout public sera plus enclin à se poser des questions tournées vers ces solutions écologiques car cela offre des possibilités d'économies. Toutefois, ces solutions demandent des investissements initiaux. Vu que la Belgique a un objectif de neutralité carbone il serait peut-être intéressant de débloquer des fonds pour cela.

Pour lui la PEB n'a pas d'importance : ce qui importe n'est pas de connaître l'état de sa maison mais les moyens de l'améliorer. Aujourd'hui, le marché immobilier n'est pas facile et savoir pour un propriétaire que sa maison est une 'passoire' énergétique est le cadet de ses soucis. Le consommateur achète une maison parce qu'elle plait et dans les prix possibles. Mais lister les travaux à réaliser pour économiser de l'énergie et augmenter la durabilité sont des éléments plus pertinents.

« Les gens font une PEB car ils sont obligés. »

« Je n'ai même pas regardé la PEB de ma propre maison. »

Pousser à l'audit est bien plus intéressant que le certificat PEB car il offre des solutions.

Les candidats sont conscients de la PEB et ce qu'elle implique pour leur consommation mais dans l'accès au crédit, cette donnée ne change rien, même si certains pensent qu'avec un bon PEB (A ou B) ils peuvent avoir un taux plus intéressant.

Compte rendu du : Répondant A

Comme pour le Banquier G, le Répondant A ne pouvait pas mentionner le nom de l'agence où il travaille.

Au niveau de la banque, le certificat PEB est obligatoire pour faire une demande de crédit hypothécaire. C'est une obligation légale dans l'émission de compromis. Cette obligation au niveau des banques vient de la Banque Nationale Belge. La BNB récolte les données PEB et la transmet à la Banque Centrale Européenne (BCE). Cette transmission des données à la BCE se fait aussi dans les autres pays européens.

« Pour introduire un dossier de prêt hypothécaire, on a besoin du nombre de kWh/m²/an, de savoir si c'est un achat ou achat avec rénovations. »

Par contre, il n'est pas obligatoire pour la banque d'avoir de certificat PEB lors des successions ou d'achat de la maison familiale.

Il n'y a pas de déontologie spécifique mais certaines conditions de la banque permettent d'avoir, entr'autre, des taux légèrement plus bas.

En général, les crédits hypothécaires sont élaborés pour l'achat des maisons. Il est possible de faire une reprise d'encours⁷³ pour des travaux ou tout ce qui est lié à l'immobilier. Pour cette action, il n'est pas obligatoire d'avoir le certificat PEB ni de repasser chez le notaire. Il n'est pas demandé de nouveaux droits d'enregistrement ni de passage du certificateur⁷⁴. Cependant, la reprise d'encours ne peut dépasser les 30 ans du contrat initial car les crédits hypothécaires ont une durée maximale de 30 ans. En parlant de travaux, s'ils sont énergétiques, le taux sera plus intéressant mais cela reste dans le cadre du prêt hypothécaire. Il existe aussi des prêts énergie qui sont des prêts à tempérament pour des travaux de rénovation à but d'économie d'énergie dans le bâtiment. Ces prêts énergie ont un taux plus intéressant que des prêts de travaux de rénovations 'normaux'. Ils sont de l'ordre de 1 et quelques pourcents contre 3 et quelques pourcents. Le prêt se fait toujours sur les conditions du marché et le prêt s'étaler sur la durée de départ ou soit sur une autre durée. Le choix de ces différents éléments diffère en fonction des projets de chaque client. Ainsi, en fonction du projet, une solution peut être plus avantageuse qu'une autre. Le crédit hypothécaire est déductible fiscalement. La durée dépend des capacités de remboursement du client et de ses désirs tandis qu'un prêt à tempérament est un peu moins contraignant par rapport aux frais de dossier et d'assurance vie. Les taux sont quant à eux pratiquement les mêmes⁷⁵.

« Parfois une durée plus longue permet de diminuer la charge de crédit. Si vous prenez 10.000€, on ne peut les emprunter sur 120 mois en prêt à tempérament. Si vous les prenez en reprise d'encours d'un crédit hypothécaire, vous pouvez faire ça sur 240 mois. Ça ne représentera rien⁷⁶. »

Dans le cas d'un achat avec des rénovations prévues, la banque prend en compte l'augmentation de la valeur du bien à hauteur de 90% de la valeur des travaux. Sur une maison de 200.000€, la banque ne prête que 90% de la valeur de la maison soit 180.000€ et si des travaux sont prévus à hauteur de 50.000€, idem elle prêtera 45.000€ pour des travaux. La maison et ses rénovations évalués à 250.000€ sont financés pour 225.000€ (180.000+45.000). Les 25.000€ restants sont apportés par le client.

La banque met en avant, avec ses taux préférentiels pour les crédits hypothécaires et ses prêts à tempérament, ses produits pour favoriser des travaux au niveau de l'énergie.

Dans sa transition vers un monde durable la banque investit aussi dans des fonds, des placements en accord avec ces idées et les clients qui y adhèrent.

Les biens ne sont pas toujours expertisés, le répondant A se base sur le compromis de vente qui sera signé chez le notaire, il devient alors l'acte de vente. En cas d'expertise, il fait appel à une société spécialisée dans ce domaine. On parle généralement de dossier à 90%, c'est la règle générale, c'est un prêt où on ne fournit que 90% de la valeur vénale. Depuis le début d'année, pour éviter des 'couacs', la banque pense à expertiser tous les biens mais n'est pas encore acté.

⁷³ Ré-emprunt sur le capital déjà remboursé.

⁷⁴ Cela fait moins de frais

⁷⁵ Ces données ne sont pas exhaustives et d'autres facteurs entrent en compte pour évaluer un crédit

⁷⁶ Par rapport à la valeur de la maison

Les prêts pour des biens immobiliers, appartement comme maison, répondent aux mêmes critères pour l'offre de crédit des banques.

Les avantages que trouve le répondant A au certificat PEB est qu'il permet, si celui-ci est bon, d'avoir un taux préférentiel pour un crédit. D'un point de vue personnel, avec les clients qu'il rencontre, il comprend que ceux-ci sont conscients de ce qu'ils achètent mais ils se fichent de cette donnée. Celui qui achète une vieille ferme jamais rénovée mais qui lui plaît, se passera du résultat PEB. Tout dépend du candidat et de ses attentes ; certains clients préfèrent acheter une maison qui leur plaît et peut-être y effectuer des travaux et d'autres qui veulent un bien avec déjà de bonnes performances. Le certificat est une bonne chose, une facilité mais pas très impactante dans le choix. Quoique depuis le début de la guerre russo-ukrainienne, les jeunes sont plus impactés par les bonnes classes énergétiques mais restent encore les moyens à disposition pour acquérir ces biens.

À court terme, le répondant A pense que l'impact ne sera pas énorme mais dans 5 ou 10 ans, ça peut changer.

« Ce qui est mis en place est très bien mais les gens ont envie d'acheter ; les belges ont une brique dans le ventre. »

Mais quel que soit la classe énergétique, il y aura toujours des gens qui ne pourront pas acheter ou faire construire un autre bien. Avec les événements qui se passent dans le monde ; guerre, hausse des prix de l'énergie, c'est un critère qui aura plus de considération. Pour changer de système de chauffage, les gens réfléchissent aussi à deux fois car il faut l'amortir. Les panneaux photovoltaïques sont assez demandés⁷⁷.

Compte rendu de Mr STEVENS, Directeur des Expertises et Libération de fonds de la Société Wallonne du Crédit Social (SWCS).

Mr STEVENS est dans un secteur particulier de l'immobilier qui ne vise qu'une partie du marché, le marché résidentiel privé pour des prix que le gouvernement estime abordable : des valeurs vénales qui ne dépassent pas 300.000€.

« Je n'ai aucune idée de l'impact de la PEB sur une villa 4 façades sur la périphérie liégeoise car je n'ai pas assez d'expérience. »⁷⁸

Nos produits sont prévus dans le règlement des prêts, explique Mr STEVENS. Ce document a été adopté par le gouvernement wallon dans le cadre de sa politique d'accès à la propriété. Dans ce règlement des prêts, il y a une limite prévue pour la valeur vénale qui tient compte de la localisation. Il y a des communes appelées « zone à forte pression immobilière ». Ces zones sont déterminées par un calcul statistique par un centre d'étude en habitat durable sur les données de Statbel. C'est une observation des prix moyens de l'année précédente. Si les prix dépassent 35%, %, alors la zone est considérée comme étant « à forte pression immobilière ». Ces zones reprennent le Brabant Wallon, une partie du namurois et des communes limitrophes du Luxembourg.

Par défaut, les expertises immobilières pour les produits de la SWCS sont réalisées par nos experts et quelques experts indépendants agréés et formés par nos soins. Le métier qu'on

⁷⁷ Leur prix a diminué ces dernières années

⁷⁸ Ce type de maison doit dépasser le budget maximum

exercé au sein de la société wallonne n'existe nulle part sur le marché⁷⁹. Il ne s'agit pas seulement d'évaluer l'immeuble mais aussi de vérifier certains critères de qualité de l'immeuble ; les conditions de salubrité⁸⁰. Si l'immeuble ne rencontre pas ces qualités, le financement de ces travaux est imposé. Ces conditions sont aussi fixées dans un texte du gouvernement.

« Le client vient acheter un bâtiment à 150.000€ et s'il y a encore 40.000€ de travaux à faire pour rencontrer ces qualités, on lui impose le financement de ces 40.000€. »

De plus en plus, on inscrit les immeubles dans la trajectoire de la stratégie wallonne de rénovation à long terme. On impose ou en encourage fortement à suivre la trajectoire vers le label A dans le cadre du financement. En plus de prêts hypothécaires on a également le prêt à taux zéro. C'est un prêt qui est destiné à la rénovation énergétique de l'immeuble qui comprend ; la performance de l'enveloppe -l'isolation-, les systèmes et l'énergie renouvelable. C'est la même opération. Il y a deux prêts : l'accès car l'accès à la propriété a un (certain) taux alors que la rénovation énergétique est à taux zéro.

« La particularité chez nous, c'est que les primes sont dans le prêt. Imaginons que vous ayez droit à 20.000€ (de primes) sur 60.000€ (de travaux), vous ne rembourserez que 40.000€. »

Ce produit est attractif et permet aux clients de franchir le cap (de la rénovation). Il permet aux acheteurs de suivre les indications de la SWCS et ainsi placer leur bâtiment dans la trajectoire vers le label A. Contrairement aux autres experts qui n'ont pas besoin du propriétaire pour expertiser le bien, l'expert de la SWCS informe le client et l'accompagne pour définir un projet compatible en vue d'atteindre le label A, et ce, tout en respectant la volonté du client et ses capacités de remboursement. Les travaux de salubrité sont obligatoires pour obtenir le prêt. Les travaux énergétiques ne sont pas obligatoires, juste fortement conseillés car ils impactent le risque de la SWCS en accordant le crédit.

Une autre contrainte dans le règlement des prêts, c'est qu'ils s'adressent à des futurs propriétaires qui gagnent un maximum de 65.000€ annuellement. La limite des 300.000€ n'est que très rarement atteinte car les capacités d'emprunts des clients sont plus limitées. Si le prêt pour la rénovation et l'achat dépassent cette somme, les opérations sont découplées ; faire le prêt pour l'achat d'une part et le prêt pour les rénovations ultérieurement. La valeur vénale du bâtiment pour obtenir le prêt à la rénovation n'intervient pas.

La certification PEB a peu d'incidence dans l'évaluation des biens. Il y a une surévaluation des immeubles sur le marché peu importe le certificat. Cet avis est partagé par Febelfin, la fédération belge des organismes de financement, et des grandes banques. Ils confirment la surestimation de 15 à 20 % sur l'ensemble du marché. Pour des bâtiments bien performants, ayant un label C, B, ou A, il y a une plus-value dans l'estimation mais c'est surtout au moment de la décision de crédit qu'il y a une incidence, dans la gestion du risque-crédit. Un bon label donne confiance car il offre des garanties de remboursement du client vu qu'il ne sera pas face à des problèmes de factures énergétiques.

⁷⁹ De l'emploi

⁸⁰ Un logement est considéré salubre dès lors qu'il répond à des critères minima en matière d'hygiène, de sécurité et de confort que sont notamment son étanchéité (càd que l'eau ne s'y infiltre pas), des installations électriques et de gaz aux normes, une ventilation suffisante des pièces, des sources d'éclairage naturel, des équipements sanitaires et de chauffage élémentaires, une certaine superficie (en rapport avec le nombre d'habitants) https://www.belgium.be/fr/sante/vie_saine/habitat/salubrite

Le certificat sert essentiellement pour la comparaison des performances des immeubles entre eux. Les experts de la SWCS sont tous certificateurs (PEB), font les mêmes constats et tirent les mêmes conclusions que le certificateur (qui réalise la certification) lorsqu'ils font leur visite. Il n'y a pas de plus-value à utiliser. Le contenu du certificat sert à faire des statistiques pour notre portefeuille de biens.

« Mon discours sera sans doute différent l'an prochain avec la crise énergétique qui sera passée par là. »

Ce qui fait la surévaluation, c'est le manque de maisons dans la gamme de prix.

« Là où la demande est solvable, l'offre est trop réduite. Si bien que ça pousse les biens à la hausse. »

Les biens de 500.000€ ou 400.000€ doivent trouver un acheteur solvable à ce prix et ils sont moins nombreux⁸¹. En revanche, un bien de 250.000€ trouvera plus vite des acheteurs solvables.

Les taux ne sont pas négociables mais se calculent en fonction des revenus des demandeurs. Moins le client a de revenu, plus le taux est bas et inversement. La moyenne de nos prêts est d'une durée de 28 ans. Pour les personnes au revenu le plus faible et que les conditions socio-économiques sont favorables et que l'état de l'immeuble le permet, le temps de remboursement est allongé au maximum. Ce qui permet de réduire la mensualité et d'augmenter la capacité d'emprunt. Cette stratégie est utilisée pour intégrer un maximum de travaux dans le prêt. La SWCS fonctionne avec un contrat de gestion avec le gouvernement. Celui-ci engage des moyens et elle s'engage à atteindre les objectifs fixés. Dans ce contrat, plus aucun prêt ne peut être accordé si le toit n'est pas isolé aux normes actuelles. Cet objectif permet d'orienter le marché de leur portefeuille vers plus de performances énergétiques.

Ce qu'il manque aujourd'hui pour Mr STEVENS, c'est une démarche intégrée. Actuellement, la démarche est séquentielle, avec des séquences qui ne sont pas compatibles chronologiquement ni sur le fond.

« L'auditeur ne prend pas en compte la salubrité. Puis quand le dossier arrive chez nous on s'intéresse à toute la salubrité et il manque des choses dans le travail d'auditeur. Le client a déjà patienté des mois pour avoir l'auditeur et son travail. (Quand) il arrive chez nous, il a déjà fait des devis et on lui dit qu'il faut faire des devis en plus. Ce n'est pas forcément compatible avec ce que l'auditeur a prévu au départ et il faut remodifier le travail de l'auditeur. »

Deux aspects sont également à développer ; le financement et les primes. En ce qui concerne le financement, les experts de la SWCS suivent d'office les travaux et le contrôle des factures. Pour les primes, il y a deux types de produits ; les primes simplifiées qui ne visent que la toiture et les installations électriques. Dans ce cas, l'auditeur n'intervient pas. Ces primes représentent plus d'une rénovation sur deux financées par la SWCS. L'autre aspect contraignant avec les auditeurs, c'est la nécessité d'une visite ex ante et une visite ex post. Les auditeurs ne veulent pas faire la réalisation des suivis, ni contrôler la mise en œuvre des travaux. C'est contraignant parce que la SWCS se retrouve avec un client qui n'a pas droit à ses primes. Or la SWCS en tant qu'organisme financier s'est engagée à lui donner ses primes. Le client veut les maximiser et n'a que faire du rôle du diagnosticien. C'est l'incitant financier qui le motive.

⁸¹ Les biens comme les acheteurs

En plus de ces contraintes pour forcer le pas vers un monde durable, un consortium d'acteurs privés qui se sont mis ensemble pour faire avancer et massifier la rénovation énergétique en Wallonie ; il s'agit de Réno+. Le marché de la rénovation se rend compte la lenteur de l'avancée pour atteindre les objectifs européens de 2050. GreenWin⁸², s'est associé avec le CSTC⁸³ et la Confédération de la Construction pour mener des opérations pilotes et tester des mécanismes de rénovation intégrée. Pour ensuite, répliquer les modèles qui fonctionnent.

« Aujourd'hui, la demande n'est pas là et on ne sait (pas) pourquoi. Quels sont les freins sociologiques ? Qu'est ce qui fait qu'au sortir du Covid, les gens investissent dans une piscine et pas dans la rénovation énergétique de leur logement ? Pourquoi la PEB ne parle à personne ? Le wallon moyen s'en moque. Ce qui l'intéresse c'est la taille du jardin, la proximité des écoles ou du travail, pas la performance énergétiques. Les choses se verront autrement dans un an quand tout le monde aura eu sa régularisation d'électricité, de gaz ou les factures de mazout »

Un point supplémentaire soulevé par Mr STEVENS est que ce qui compte plus que la performance énergétiques du bâtiment ; C'est la possibilité d'une alternative la voiture.

« Si on observe Saint-hubert et Libramont, 15 km entre les deux, 15 minutes de voiture, Libramont a une gare. En 15 ans, Libramont a été transformé, Saint-Hubert c'est toujours un 'trou' beaucoup moins cher. On a de 20 à 25% de différence de prix. C'est la mobilité qui fait la différence. Si on regarde les communes limitrophes avec le (Grand-Duché du) Luxembourg, la valeur de l'immeuble se compte en minute par rapport au (Grand-Duché du) Luxembourg !»

C'est le même constat à Liège. C'est dû à la congestion et au coût pour y aller en voiture.

« Faire le plein (d'essence), c'est toutes les semaines dans la voiture, la facture électrique, c'est une régularisation annuelle. Les gens ne se projettent pas aussi loin. »

Source : Google map⁸⁴



⁸² GreenWin est le pôle wallon des Cleantechs. Illustration 2 Itinéraire Libramont-Saint Hubert
procédés de construction, de rénovation, les Gr
interlocuteur de référence pour l'économie circulaire, l'industrie 5.0, la neutralité carbone, la lutte
contre le réchauffement et les adaptations aux risques climatiques, depuis 2011.
<https://www.greenwin.be/fr/>

⁸³ Centre Scientifique et Technique de la Construction

⁸⁴ <https://www.google.be/maps/@50.5010789,3.3455065,8z?hl=fr>

L'avantage de la PEB, c'est une opportunité pour les citoyens parce que c'est la première fois que le public est confronté avec des données physiques, quelque chose d'un peu tangible, en lien avec la performance du bâtiment et c'est un plus si ça leur permet de s'ouvrir à ces questions. La PEB est très théorique. Nombreux sont les éléments qui ne sont pas pris en considération dans la procédure PEB⁸⁵.

« Ce qui fait qu'en tant que financier, c'est un indicateur mais pas un déclencheur d'une décision. »

Arriver à des mesures réelles et des contraintes de performances énergétiques, c'est un plus. Aller vers un contrat de performances énergétiques avec un entrepreneur qui s'engage à des résultats et des mesures physiques, pas des calculs théoriques, est bien plus probant. La PEB est la première étape vers l'ouverture d'esprit du citoyen à la performance énergétique de son bâtiment.

Ce qui manque à la PEB, c'est la contrainte, il n'y a pas de jalon ni de timing. Sans contrainte, l'information (la PEB) ne déclenche pas beaucoup de décisions. Mr STEVENS pense que si la PEB devient contraignante, alors les mauvais bâtiments seront discriminés et leur valeur en sera impactée.

« Une personne qui est déjà juste au niveau de ses économies pour acheter l'immeuble, vous lui dites qu'elle devra ressortir dans 3 ans 40.000€ pour faire les rénovations, elle se rendra compte qu'il y a un problème. »

La demande de ces bâtiments va baisser. Le label sera valorisé comme un coût d'opportunité et pas pour ses performances. Rares sont les Wallons qui veulent vivre dans les travaux, ils veulent avoir la paix. Revenir chez ses parents le temps des travaux ou continuer à payer le loyer en même temps que le crédit est très compliqué.

« On le voit aujourd'hui, des maisons vendues rénovées avec un mauvais PEB et les prix sont plus élevés parce que l'argument de vente c'est : vous rentrez et vous posez vos valises. »

L'inquiétude pour la SWCS est la correction du marché due à la PEB. Il n'est pas encore entré dans les mœurs d'avoir des bâtiments performants énergétiquement. En cas de déconfiture du client, la banque n'est pas sûre de pouvoir récupérer son investissement. Ce sont des questions plutôt économiques, l'environnement n'est pas la priorité des gens.

Les évaluateurs

Les agents immobiliers

Compte rendu de Mme COLARD, agent immobilier chez Century 21 Beaux Villages (Mettet)

Mme COLARD fait la différence entre l'expertise et l'évaluation. Son évaluation est une estimation du bien. Les expertises sont dédiées aux experts et les agents immobiliers font des estimations. Pour ce faire, elle se base sur ses propres estimations de l'année et applique une méthode par point de comparaison. Il lui arrive de se référer à la valeur du marché et de

⁸⁵ Il renvoie vers un document de Mr HAUGLUSTAINE qui l'explique

regarder sur internet mais ces prix ne sont généralement pas les bons. Elle préfère regarder les ventes passées chez le notaire⁸⁶. Les prix du marché changent tout le temps.

Elle ne tient pas compte du tout de la PEB pour réaliser son estimation et ne le lit pas. Il est obligatoire d'afficher le label PEB pour la mise en vente.

« J'estime le bien et ensuite si le client travaille avec moi pour la mise en vente de son bien, je commande le PEB et le certificateur prend rendez-vous avec le client. »

Le certificat dépend du certificateur, certains bâclent le travail en 10 minutes d'autres prennent 2 heures. C'est pour cela -entre autres- qu'elle n'en tient pas compte.

« Pour l'anecdote, j'avais demandé un PEB malheureusement perdu donc j'en ai demandé à un certificateur de le refaire et un mois après je reçois l'ancien. Ils étaient à deux lettres différentes l'un en D et l'autre en G. »

Dans les données prises en compte qui impactent le prix des maisons, l'essentielle est la géographie

« On va vendre une maison 200.000€ à Gerpinnes et on va la vendre 120.000€ à Charleroi. Ça dépend aussi des travaux restant à réaliser et de l'état d'entretien de la maison. »

Les nouvelles constructions sont soumises à la TVA donc vont être tout de suite sur des prix plus élevés. Le cachet joue aussi beaucoup car des petites maisons style ferme sont plus recherchées et leurs prix sont plus élevés. Pour ces maisons avec du cachet, les acheteurs sont prêts à mettre le prix fort.

Il est déjà arrivé qu'une maison ne soit pas vendue à cause d'un mauvais PEB. Dans ce cas, la PEB n'a pas d'influence sur le prix mais sur les candidats acheteurs. À part pour les nouvelles constructions, Mme COLARD affirme n'avoir jamais vendu de maison ancienne en label A ou B. Pour les anciennes maison, les 'bons' PEB sont les C et D.

Pour Mme COLARD, il est probable qu'à l'avenir la PEB sera plus impactante dû fait du matraquage qui les précède. Avec les technologies, les PEB seront plus précis donc beaucoup plus impactants.

Certains client sont très regardant à la PEB mais d'autres ne sont pas tous informé de ce qu'est le PEB ni ce qu'il représente. Elle leur explique par facilité que c'est « comme sur les frigos » mais leur transmet aussi un document explicatif de la Région wallonne (SPW 2017) : 'Déroulement de la certification énergétiques de votre bâtiment'. Ce document explique la procédure, liste de preuves ainsi que les documents à préparer lors de la visite du certificateur.

⁸⁶ Là, le prix est définitif et ne peut être modifié. Un prix proposé pour une habitation avant l'acte est potentiellement sujet à discussion à la baisse ou à la hausse.

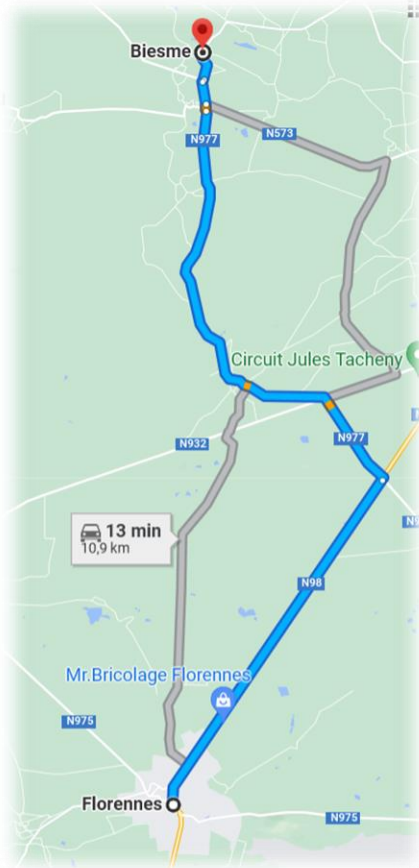


Illustration 3 Itinéraire Biesme-Florennes

Source : Google map

Compte rendu de Mme JANSENS, conseiller en immobilier Century 21 Beaux Villages (Florennes)

La méthode utilisée pour évaluer une maison est la méthode par point de comparaison. Le critère avec la plus grande influence est sans conteste la situation du bien. Pour exemple entre Florennes et Biesme, la différence de prix pour une maison identique varie de 20.000€ à 50.000€. Même dans le village, les rues n'ont pas toutes la même valeur. Entrent en ligne de compte les principes d'offre et demande car un espace plus demandé sera plus cher.

Lors de l'évaluation, elle inspecte l'état de la maison et estime les travaux à réaliser ; rafraichir, rénover, ... Les plus gros postes inspectés sont la salle de bain et la cuisine. Au niveau de l'isolation, elle regarde essentiellement la toiture et les fenêtres. La certification énergétique n'est pas tout le temps utilisée.

Elle pense qu'il y a deux écoles ; les anciens qui n'ont pas connu le PEB et les nouveaux qui sont plus au courant de ce que ça implique. Les questions de chauffage entrent dans l'estimation comme élément de travaux : les radiateurs, poêle à changer/ placer, ... la nature de l'isolant n'est pas un

critère de l'évaluation. Elle ne conseille pas forcément les acquéreurs sur les façons dont ils pourraient isoler.

La PEB change beaucoup en fonction du bâtiment : une maison en mauvais état, passoire énergétique, mais mitoyenne peut avoir un bon PEB, un label C tandis qu'une villa 4 façades au minimum isolée correctement et avoir un label F. Pour les maisons au-delà de 2015 ce n'est généralement pas le cas⁸⁷.

Dans l'agence, ils commandent le PEB une fois le contrat signé avec le vendeur. Le contrat n'est établi qu'une fois que l'évaluation est réalisée et que l'on est sûr de trouver acheteur au prix estimé.

« Sans le PEB, on pourrait vendre la maison mais c'est une obligation. Le prix de vente est déjà fixé avant d'avoir le PEB. »

Certains acheteurs sont un peu plus réticents face à un mauvais label et pour d'autres, ce n'est pas grave. Le certificat n'est qu'un papier comme un autre. Il n'y pas de plus-value ou moins-value.

En 3 ans, Mme JANSENS n'a jamais eu qu'une demande d'habitation avec un certain label pour éviter trop de travaux.

⁸⁷ Cf l'augmentation des normes en matières énergétiques dans la construction.

Les critères plus impactant sont la situation avant tout, le type, le cachet, le nombre de chambres et le jardin. Quand on parle d'isolation, ce sont généralement de gros travaux qui ont un impact sur le budget.

Les acheteurs sont généralement tenus par leur budget et n'ont pas forcément envie d'aller plus loin dans l'amélioration de leur maison. Les investisseurs ne sont pas non plus intéressés par cet aspect énergétique car les dépenses énergétiques sont à charge du locataire. Il n'est pas très intéressant pour eux de faire de tels investissements.

Quand la PEB entre en compte dans l'évaluation, il n'a pas beaucoup d'importance en fonction du type de bien. Si la vente est difficile, la PEB peut être utilisée comme argument de vente si c'est un C ou D. Les maisons en A ou B sont soit des nouvelles constructions ou des maisons très rénovées et à part le cas d'un promoteur, le propriétaire vit dans la maison.

Les candidats se renseignent plutôt sur ce qu'ils voient comme la cuisine ou la salle de bains mais l'isolation est dans les murs et ne choque pas trop.

Elle ne lit pas le certificat car elle se base sur les compétences du certificateur. Elle utilise simplement la lettre du certificat par ce qu'il est obligatoire. Cependant les vendeurs qui mettent leurs biens à l'agence pensent que si leur maison est en label C, elle vaut plus.

Mme JANSSENS ne trouve un avantage à la PEB que quand elle est bonne. Comme le certificat a une longue période de validité, en cas de travaux après la remise du certificat, il reste d'actualité mais ne reflète pas forcément la réalité.

« On dit souvent que l'acheteur achète soit par besoin soit par coup de cœur. L'idéal, c'est bien sûr les deux. »

Elle ne voit pas vraiment d'impact de la PEB actuellement. Elle a entendu parler du fait que la PEB remplacerait le revenu cadastral. En fonction de la lettre obtenue, le 'nouveau revenu cadastral' varierait. Plus on monte dans les lettre A et B, moins on paye. Mais elle est bien consciente que cette méthode mettra les plus démunis dans l'embarras car ne pouvant pas avoir de maison suffisamment isolée, payeront plus de chauffage et en plus ils devraient avoir des taxes plus élevées.

Elle aimerait pousser plus loin le certificat PEB, vers un conseil personnalisé. Le système n'est jamais évoqué et peu de maison dans sa zone d'action en sont pourvues. Pour mieux se rendre compte des déperditions de la maison, une capture d'image infrarouge pourrait être utilisée.

Un souci relevé pour son travail, est que dans l'éventualité où en fonction de la PEB, le mandat peut être signé ou pas. Elle sait aussi que pour un même bien, en fonction de ce que le certificateur prend ou non en compte, les résultats peuvent être totalement différents. Ce manque d'objectivité du rapport PEB porte à confusion. Le DIU, dossier d'intervention ultérieure n'est d'application que depuis 2021 et à part où l'on ait gardé les factures ou des photos, il est difficile de savoir⁸⁸ ce qu'on a derrière les murs ni comment ça a été posé.

Compte rendu de Mme NINNIN, agent immobilier chez Une Maison Un Don

⁸⁸ Et de le prendre en compte lors de la certification PEB

En tant qu'agent immobilier, Mme NINNIN réalise des estimations pas des expertises. L'estimation est plutôt une fourchette de prix tandis que l'expertise est un prix fixe. Elle utilise une méthode de comparaison des biens vendus. Elle se base sur ses propres ventes et recherche dans sa banque de données mais reste attentive au marché alentours.

Déontologiquement, elle ne peut se comparer à d'autres agences.

Mme NINNIN intègre la certification énergétique mais n'y porte pas un grand intérêt car certains PEB ne correspondent pas au bien voire ne sont pas d'actualité.

« J'avais une maison qui était très bien isolée avec un mauvais PEB et un autre bien avec une très bonne cote mais qui était moins bien isolé. »

Mme NINNIN jette un œil au PEB mais ce n'est pas un point important parce qu'elle regarde d'elle-même l'isolation de la maison, le double vitrage, le système de chauffage. S'il y a une différence de prix pour une maison en label C et une autre en F, ce n'est pas dû au PEB mais plutôt aux éléments inspectés pendant la visite.

« Si tu as du simple vitrage, tu vas tout de suite le remarquer et tu auras une moins-value sur la maison. Je n'ai pas besoin d'avoir le PEB pour dire ça. »

Elle regarde l'avis du certificateur car il va plus en profondeur mais elle regarde les critères de la maison.

« Ma visite va me montrer les éléments que le certificateur va regarder. »

En Wallonie, il y a éléments qui doivent être obligatoirement repris sur les publicités et c'est passible d'amende en cas de non-respect ; le label, le numéro de certificat, la consommation théorique totale et la consommation spécifique d'énergie.

La région est un facteur décisif du prix mais aussi l'état du bien, le volume, les travaux à faire, le potentiel, l'extérieur. C'est essentiellement à l'expérience et au feeling que Mme NINNIN combine ces données. Les clients eux regardent le nombre de chambres, le jardin, la situation, l'ampleur des travaux et le prix.

Quand elle parle de région, elle précise qu'il y a plusieurs critères qui rentrent dans cette dénomination ; la ville ou village, la proximité de certains services (écoles, magasins), l'éloignement d'autres services (discothèque), la position du bien dans la zone habitable (centre-ville, extrémité).

Mme NINNIN ne voit ni avantage ni désavantage à la certification énergétique.

« Les gens ne regardent pas à ça »

Très peu de gens y font attention car ils regardent aussi lors de leurs visites et comme les données sont mentionnées sur l'affiche (cf publicité), il est possible qu'ils aient déjà regardé.

Difficile à dire pour l'avenir quel sera l'impact de la PEB.

« On entendra sans doute un peu plus mais je ne pense pas que ce sera un élément déterminant pour les gens. Les gens fonctionnent vraiment au coup de cœur quand ils rentrent dans un bien. Surtout que le PEB peut toujours être amélioré. »

Certaines personnes vont peut-être essayer de négocier les prix en cas de moins bon PEB. C'est à l'inverse aussi un argument de vente pour Mme NINNIN si c'est un bon PEB (A, B ou C).

Pour une mise en vente, les questions des clients sont plutôt tournées vers le certificat de conformité électrique. Ils ne savent pas voir à travers les murs et s'y connaissent un peu moins.

« Tu sais voir s'il y a du double vitrage mais tu ne sais pas voir si l'électricité est conforme. »

Le certificat électrique n'est obligatoire que quand on passe les actes chez le notaire. La vente est déjà conclue. Cela pourrait être un élément important pour une vente. De plus, il est obligatoire de se remettre en ordre au niveau électrique dans les 18 mois. Ce qui implique des travaux dans la maison avec des saignées dans les murs. Il y a donc un coût et des désagréments lors de ces travaux.

Le certificat électrique est plus souvent demandé que la PEB, soit pour se donner une idée soit pour déjà voir avec un électricien ce qu'il en coûtera. Elle sait aussi qu'en cas de dépassement du délai, un second délai de 18 mois est accordé et qu'après, la loi a oublié de prévoir une sanction. Cependant, les assurances peuvent se retourner contre le propriétaire en cas d'incendie et de non-conformité électrique⁸⁹.

Compte rendu de Mr HENRARD, agent immobilier chez Vos agences

« La valeur d'une maison, c'est ce qu'un acquéreur est prêt à donner pour l'acquérir. »

Mr HENRARD se base sur des points de comparaison et des critères du bien. Dans ces critères, il y a l'aspect énergétique mais il n'a pas d'importance.

Ce qui est regardé est au niveau des équipements ; chauffage, doubles ou triples vitrages, toiture, isolée ou pas. Il se base sur des éléments plus concrets que sur un résultat du PEB. Ce résultat est un peu 'bidon' car les critères d'évaluation de la PEB sont très dirigés. Les équipements techniques sont plus concrets.

Ces valeurs sont pour lui les plus sûres car le PEB n'est pas toujours fiable

« Par exemple, des maisons où il y a un chauffage électrique, je vais d'office être sur un G alors que si on opte sur un autre système de chauffage on va avoir tout de suite un résultat qui va être 3 ou 4 catégories au-dessus. »

La manière dont les experts font la PEB est très variable. Le PEB en lui-même n'a pas beaucoup d'importance mais l'aspect énergétique en a de plus en plus. Il préfère utiliser son expertise que celle d'un autre d'autant que la PEB dépend de l'appréciation du certificateur.

Il est arrivé qu'ils se remettent en question car les valeurs estimées étaient systématiquement plus basses que les prix du marché et a revu les coefficients de prix en fonction du marché.

« Sur 1 an, on a au moins une augmentation à deux chiffres. »

Comme les bases de données recèlent des ventes effectuées il y a parfois 6 mois et le bâtiment sera vendu dans 4 mois, il est donc systématique d'anticiper le marché.

La PEB a une influence dans les expertises bancaires, l'influence de la PEB dans le milieu de l'agent immobilier

« Dans le sens où il est plus difficile de vendre des maisons avec travaux, donc en général les biens avec un coefficient énergétique faible. Si on a un PEB G, on peut s'imaginer qu'il y a des

⁸⁹ Rendre sa maison conforme électriquement parlant est obligatoire mais la contrainte ne vient pas de l'état mais vient des assurances qui se retournent contre celui qui n'a pas effectué les travaux.

travaux à réaliser. Ils ne sont pas toujours énergétiques, ça peut être de confort comme la cuisine ou la salle de bain. »

Mais ce ne sont pas forcément les travaux énergétiques qui priment pour les acheteurs.

« Les acheteurs préfèrent changer la cuisine avant de changer les châssis. »

« Tout doucement, grâce au tapage médiatique, on arrive à comprendre que cet aspect énergétique a évidemment une grande influence sur l'enveloppe globale⁹⁰ qu'on va consacrer à son logement. »

« On est limité par des budgets, pour acquérir, par des capacités de remboursement de crédit hypothécaire et il n'y a rien à faire, on ne peut pas toujours acheter le bien dont on a envie. Donc des critères comme le nombre de chambres, la superficie habitable, jardin ou pas, sont des critères qui ne sont pas 'négociables'. Un couple avec deux enfants a besoin de 3 chambres, pas le choix. Après⁹¹ ; est-ce qu'il y a un chauffage central ou est-ce que c'est le dernier double vitrage⁹² ou un double vitrage d'il y a 25 ans ? Ils y font moins attention car il n'y a peut-être pas le châssis qu'on⁹³ voulait mais cette maison est dans notre budget et l'autre n'y est pas. »

« Il y a certains types de bien où l'on sait à quoi s'attendre ; si on achète une villa 4 façades des années 70, on sait que c'est un gouffre énergétique et si on achète une maison d'il y a 5 ans, on sait qu'en terme de PEB on est déjà bon. »

Mais c'est essentiellement l'enveloppe budgétaire des travaux qui va décider. C'est un peu la même chose pour les appartements, le neuf c'est très bien mais le reste moins. Quand on achète un appartement dans des résidences qui n'ont pas été rénovées, on a 30.000€ à 40.000€ pour remplacer le système de chauffage, isolation des façades, balcons et châssis.

« Je pense que les banques vont avoir plus de considération par rapport à ça, pas que ça influence le prix mais conditionne l'obtention du crédit. »

Les biens avec travaux sont devenus plus difficiles à vendre donc les bâtiments qui ont un mauvais rapport énergétique demandent des travaux, donnent des difficultés à vendre donc se répercutent sur le prix. Mais c'est plutôt une réflexion générale de travaux et enveloppe travaux que juste l'aspect énergétique qui ne fait qu'une seule partie des travaux.

Il n'y a rien d'imposé pour l'évaluation. Il y a la loi sur la protection du consommateur mais elle reste générale.

« En tant qu'agent immobilier, il ne faut pas mettre une valeur basse pour vendre vite le bien et pas une valeur haute pour rentrer la mission simplement parce que j'ai dit plus que mon concurrent. C'est pourquoi on a deux prix qui sont indiqués sur la mission de vente, sur le contrat ; le prix estimé et le prix décidé avec le client pour la commercialisation. »

Il rappelle que cette estimation est toujours une fourchette et tout dépend de l'engouement du moment pour ce bâtiment. Après la Covid, il y a eu beaucoup de prix qui se sont envolés, jusqu'à être hors marché, ce qui a eu l'influence du retour de l'expertise bancaire.

Ce retour des experts bancaires permet de tempérer le marché.

⁹⁰ Budgétaire

⁹¹ Il simule le couple

⁹² Du marché

⁹³ La famille

Il sera judicieux pour Mr HENRARD de revoir le certificat PEB car celui-ci est trop théorique. Mr HENRARD préférerait que ce soit plus clair pour l'acheteur : combien consomme-t-on réellement dans la maison, combien ça coûte et quels seraient les investissements à faire pour y gagner, que ce soit en termes de travaux et de coût.

« L'acheteur regarde la lettre mais ne regarde pas le contenu car il ne lui parle pas »

Il pense que les plus jeunes sont plus attentifs par l'impact écologique et les plus âgés de l'impact économique.

Un élément qui serait peut-être à modifier concerne le fait qu'il est obligatoire d'avoir le certificat PEB avant de mettre le bien sur une annonce immobilière et pas le certificat de conformité électrique qui n'est obligatoire que lors de la signature de l'acte. Il est par ailleurs obligatoire d'effectuer les travaux électriques dans les 18 mois suivant la signature et rien n'est demandé en ce qui concerne la PEB.

« Il y a 6 mois, 1 acheteur sur 10 demandait le PEB et aujourd'hui on est à 5 sur 10. »

L'augmentation du coût de l'énergie y est pour quelque chose. Le système de classification PEB est très discutable. L'idée de l'audit est plus intéressante car on sait combien dépenser et on connaît les travaux à réaliser pour vraiment gagner de l'argent chaque mois. Le PEB ne donne aucune indication.

« Je préférerais qu'on nous impose un audit qu'un PEB »

« À partir du moment où, il y a un an d'ici, 10%⁹⁴ s'intéressaient au résultat et qu'aujourd'hui on est à 50%⁹⁵, c'est que forcément ça a une influence sur la décision des acheteurs. Comme ça a une influence sur la décision des acheteurs, indirectement ça pénalise les biens qui ont un rapport énergétique faible »

Pour le moment, les aspects énergétiques sont intégrés dans l'enveloppe travaux. Un bâtiment sans besoin de travaux : chaudière récente, double vitrage récent murs et toit isolés sera un bon bâtiment pour lequel on peut mettre un bon prix et qui sera facile à vendre. Une autre maison, avec des doubles vitrages fonctionnels mais âgés, vieille chaudière en fonte et la toiture non isolée, n'aura pas forcément le même prix. Pour donner un ordre de grandeur, Mr HENRARD estime à 80% du montant des travaux.

« Quand on réalise 50.000€ de travaux, le bien n'augmente pas d'autant, il y a toujours une décote. »

De plus, un inconvénient supplémentaire pour les travaux est que la banque ne prête plus 100% de la valeur des travaux, il faudra amener de sa poche 20 à 40% du montant des travaux. Ce qui représente un frein supplémentaire pour les travaux mais également pour d'éventuels acheteurs car ils doivent amener énormément de fonds propres surtout qu'ils doivent déjà payer les droits d'enregistrement et le notaire. Donc si on a moins d'amateurs, le prix de vente en pâtit. Les travaux énergétiques ont une décote moins importante que des travaux de confort.

⁹⁴ Des candidats

⁹⁵ Dans le paragraphe précédent, Mr HENRARD parle de 6 mois. Il n'a bien sûr pas compté mais donne un ordre d'idée que l'augmentation de l'intérêt porté à la PEB a crû en moins d'un an.

Il y a des acheteurs qui sont dictés par le prix, qui ont un budget limité puis il y a les acheteurs qui peuvent tout se permettre, qui n'ont pas de budget. Ces derniers fonctionnent au coup de cœur et peu importe la PEB. S'il le faut, ils feront des travaux.

Mr HENRARD n'aime pas trop les systèmes de mettre une lettre comme sur les frigos car une maison est beaucoup plus complexe qu'un frigo. Il n'y a pas beaucoup de conseils personnalisés, les clauses sont des clauses générales.

Il serait préférable d'avoir des conseillers que des certificateurs.

Compte rendu de Mme TZICAS, déléguée commercial chez Passion Immobilière

Mme TZICAS se base sur la vétusté de la maison, le confort, les extérieurs, les travaux à prévoir pour le futur acquéreur. Elle se base aussi sur le marché actuel car l'immobilier monte et descend par rapport aux crédits hypothécaires et aux taux. Quand les taux sont très hauts, les prix des maisons sont un peu à la baisse et quand les taux sont bas, les prix explosent. Cet événement particulier qu'est le confinement a fait exploser l'immobilier pour les ventes en campagne, étang ou domaines, avec du dépaysement ont fortement augmenté.

Pour elle la PEB ne sert à rien pour des maisons de plus de 15 ans. Il y a eu des constructions traditionnelles de l'époque qui ne sont plus aux normes actuelles. On ne parlait pas d'isolation à l'époque et le mazout était peu cher. Tout a augmenté et les nouvelles constructions cherchaient plus à gagner de l'argent, qu'à poser une action pour le climat. Les gens se focalisent là-dessus mais la construction est difficilement vérifiable. La PEB est très bien pour les constructions récentes, de 15/20 ans maximum.

« On aurait dû n'imposer la PEB aux constructions à partir de 2005, avant ça ne sert à rien, les PEB sont tous mauvais ! On le met en avant pour les maisons récentes car ça va de soi, c'est comme ça qu'on construit une maison maintenant »

L'endroit est très important pour l'évaluation et la disponibilité de la maison, qu'elle soit habitable de suite. Il n'y a pas de frais sauf si la cuisine n'est pas au goût des acheteurs.

Il y a des gens qui sont tenus par un budget, qui doivent faire un crédit et qu'autres qui ne font pas de crédit, ils n'ont pas de limite de prix. Comme ils ne font pas de crédit, il n'y aura pas forcément d'expertise puisque maintenant les banques redemandent une expertise.

Elle ne peut pas mettre en ligne le bâtiment tant qu'on n'a pas la PEB. C'est une obligation légale et l'agence respecte cette obligation. Quand c'est arrivé, les gens étaient un peu horrifiés car c'était un coût. Quand les gens vendent une maison, ce n'est pas forcément parce qu'ils évoluent dans la vie et qu'ils vont acheter mieux. Ils sont parfois dans une situation précaire et n'ont pas forcément les sous pour faire la PEB.

Chaque évaluateur travaille à sa façon, Mme TZICAS ne se réfère pas à la PEB. Une nouvelle construction passive sera intéressante car les matériaux sont neufs et l'isolation fait certainement 20 cm. Quand elle a commencé, il n'y avait pas d'isolation, on voyait la charpente et les chevrons. Les gens ont commencé à isoler leur maison mais si ça a été fait il y a 15 ans, on sait que l'isolant fait 4cm car c'était comme ça à l'époque. Elle prend aussi les données comme le certificateur comme l'âge de la chaudière, le moyen de production d'eau chaude, le double vitrage... Elle se fie plutôt à son expérience.

« Quand je vais en visite, si je n'ai pas rentré le bien⁹⁶, je ne regarde pas la PEB »

Un des problèmes soulevés est que le certificateur ne peut pas tout vérifier et qu'une inconnue non vérifiée est nulle dans le rapport.

Elle ne voit pas de plus-value ou moins-value apportée par la PEB. Tout le monde n'a pas les moyens de mettre 300.000€ ou 400.000€ pour une maison. Certains penchent plutôt pour des maisons aux alentours de 150.000€ et projettent d'effectuer des travaux. Dans ce cas de figure, la PEB est inutile car ils savent qu'ils vont devoir tout refaire. Quand les gens ont les moyens, qu'ils mettent 400.000€ dans une maison, ils n'ont pas envie d'entamer des travaux et eux vont faire attention à la PEB. Les vieilles maisons ; des domaines, manoirs, maisons bourgeoises, maisons de maître, des fermettes, ... Ces maisons ne datent pas d'il y a 20 ans.

« On a un coup de cœur pour cette maison et on ne regarde pas à la PEB car on sait qu'on va devoir tout refaire »

Mme TZICAS ne s'occupe pas de la performance énergétique. On prend un certificateur qui fait son travail et on se réfère à ce qu'il nous dit. Quand on fait une prise de connaissance ou quand on regarde le descriptif, on attache de l'importance au double vitrage, la chaudière.

Les maisons performantes sont chères donc pas ouvertes à tout le monde. Une maison performante veut dire qu'elle est récente et c'est ça qui détermine le prix. On sait que la maison est isolée car on ne construit plus de maison non isolée. La PEB est bonne parce qu'on l'impose.

« On sait que tout est mis (en œuvre) pour que les gens dépensent le moins d'argent possible en énergie ; VMC, isolation, panneaux photovoltaïques. »

Les avantages que la PEB apporte est un atout. Plus il est haut, plus il est intéressant.

« Quand on arrive avec un PEB (en label) C, on le met en avant. C'est uniquement un argument de vente. »

Isoler sa maison, c'est un problème de coûts. Tout rentre en ligne de compte. Elle a entendu des bruits de couloir comme quoi les maisons en dessous du label C seraient taxées mais rien n'est sûr. Par contre, les gens prêtent plus attention maintenant aux frais des énergies qui augmentent ; gaz, mazout et électricité

« Je pense qu'il y a des gens qui reculent, même s'ils aiment la maison, par rapport au fait que la crise arrive et qu'on ne sait pas comment elle va évoluer. Est-ce que le prix de l'électricité restera comme ça ? On est dans l'inconnu. »

Cette attention porte sur la décision du client ; j'achète ou je n'achète pas. Il n'y a pas de négociation sur les prix en fonction de ce critère.

Comme dit précédemment, Mme TZICAS pense qu'on ne devrait imposer la PEB que pour des maisons d'après 2005. En revanche, un contrôle électrique n'est exigé qu'à l'acte et on doit se remettre en ordre alors que la PEB est une information où rien n'est imposé par après. Elle pense qu'on devra aussi imposer ce certificat électrique avant l'acte. Ça éviterait aux futurs acheteurs d'être dans l'inconnu. Qu'ils puissent connaître l'état du système électrique et

⁹⁶ Renter le bien veut dire que c'est elle qui a décroché le contrat avec le vendeur.

surtout avoir la possibilité de faire faire un devis par un électricien pour avoir l'idée du coût de cette obligation.

Les notaires

Compte rendu de Maître ZULIANI, notaire à Dinant

Chaque évaluateur travaille avec ses points de comparaison et elle a les siens propres. Ses points de comparaisons peuvent être différents des agents immobiliers. Pour ses points de comparaison, Maître ZULIANI se base sur le baromètre des notaires qui est une médiane de tous les prix du marché de l'immobilier.

« Nous, on travaille surtout avec les points de comparaison »

Le problème est que c'est une médiane, la région du bien peut faire une différence importante. Elle est aussi habituée au marché et travaille aussi avec son feeling. Elle peut donner un prix 'à la grosse louche'⁹⁷ mais doit aller sur place pour estimer correctement le bien.

Les critères pris en compte sont notamment la superficie, qualité du bâtiment, qualité des matériaux, situation des lieux, la proximité des axes autoroutiers, la composition du bien, ect. Le fait qu'il y ait une ou deux chambre a une vraiment une influence⁹⁸.

« Au départ, on ne l'ajoutait pas (la PEB) parce qu'on se demandait à quoi ça allait servir »

Maître ZULIANI voyait ça comme une contrainte supplémentaire.

« Sauf que je me rends compte que les gens accordent de plus en plus d'importance au PEB et vont en accorder encore plus aujourd'hui avec ce qui se passe avec la crise de l'énergie donc c'est vraiment un élément qui entre dans l'estimation. »

Les deux critères qui passeront toujours avant la PEB sont le prix, la localisation.

L'estimation des maisons anciennes n'est pas impactée par la PEB.

« Qu'on ait un PEB D, E, F, G, ça ne va rien changer. Par contre, si la construction est un peu plus neuve et qu'on a un PEB mauvais, ça va dévaluer totalement. Et inversement, si on a une maison des années 60, 70 avec un bon PEB, on en est étonné. »

Il n'y a pas de plus-value pour la vieille maison avec un bon PEB mais sera un argument de vente. Il y a une plus-value si c'est une bien récent, 2012-2015, avec un super PEB car les normes de cette époque n'étaient pas les même et la construction était déjà prévue pour aller plus loin que la limite des normes en vigueur. La quantification de ces apports n'est pas évidente et tourne dans l'ordre de quelques milliers d'euros.

« Si j'avais une hésitation sur un prix, si le PEB est bon, peut-être que je vais le revoir à la hausse. »

⁹⁷ Pour donner une idée de la valeur.

⁹⁸ Deux chambres est plus valorisant qu'une seule. Une seule chambre n'est accessible que pour des gens seuls ou couple sans enfants tandis qu'avoir deux chambres est accessible à ces catégories mais également aux couples avec un enfant ou à venir. Il y a donc plus de demande.

Meilleur est la PEB, plus le prix sera fixé vers le haut de la fourchette et inversement. Ceci, excepté pour les bâtiments d'avant 1970. Le PEB, bien souvent mauvais, n'aura plus d'influence.

« A partir du label D, je ne regarde même plus. De toute façon le bâtiment est ancien et je ne peux pas diminuer la valeur de la maison parce que le PEB est mauvais. Je tiens compte du PEB pour les constructions plus récentes où j'estime que c'est important car on avait les moyens de vérifier ou en tout cas de faire des constructions qui devaient respecter certaines normes. On ne peut pas demander à quelqu'un qui a construit sa maison dans les années 60 ou même avant, alors qu'on en parlait pas du tout, d'aller respecter certaines normes. Par contre, dans les années 2007-2008, il fallait déjà, pour moi, avoir un isolant assez important. »

Dans le certificat PEB, Maître ZULIANI ne prend pas de donnée au-delà de la consommation énergétique car trop complexe. Elle demande au client leur DIU, dossier d'intervention ultérieur, afin de trouver des informations intéressantes. Elle est même parfois en contradiction avec le PEB car elle trouve que certaines données énergétiques qui ont été faites mais ne sont pas reprises dedans.

Pour deux maisons presque identiques, elle a déjà reçu deux PEB différentes.

À l'avenir, elle pense que les gens vont accorder beaucoup d'importance à la PEB avec la crise de l'énergie.

« C'était un élément qui faisait partie de la vente, qui était obligatoire mais pas quelque chose d'important. »

Aujourd'hui, les clients demandent la consommation. Ça fait partie des questions maintenant de la vente et de la négociation.

Comme un agent immobilier, le notaire doit avoir la PEB au moment de la mise en vente du bien ; la publicité. C'est une obligation qui est soumise à des amendes sévères.

Il n'y a pas de déontologie pour la PEB, ni même de formation à propos de la PEB.

« C'est embêtant parce qu'on nous met sous les yeux un PEB qu'un expert a fait et on doit se baser sur ça pour donner des informations au client. »

L'analyse du PEB ne se fait pas de la même façon pour une maison qu'un appartement car l'inertie⁹⁹ l'influence. Pour un appartement, il n'est pas vraiment essentiel contrairement à une maison dans les critères d'évaluation. Que la maison soit en ville ou à la campagne, Maître ZULIANI ne fait pas de différence pour la PEB et ne voit pas l'intérêt d'en faire. Elle sait qu'en ville, il y a une plus grande possibilité d'accès à différentes sources de chauffage.

Ce qui est dommage d'après Maître ZULIANI, c'est d'avoir investi autant et d'énergie pour la création d'une directive européenne et l'application du certificat PEB pour finalement n'être qu'un document purement informatif. À l'avenir, les certificats pourraient servir pour une obligation d'amélioration énergétique du bâtiment. L'objectif du label A de la région wallonne est encore loin

⁹⁹ L'inertie est la capacité d'un matériau à emmagasiner de l'énergie. Dans la discussion, Maître ZULIANI entend par « inertie » le calcul du certificateur qui évalue les parois du bien. Une paroi jouxtant un autre espace d'habitation est considérée comme une surface chauffée, une paroi qui n'entraîne pas de déperditions énergétiques. Les appartements étant bien souvent encastrés avec d'autres, leurs surfaces extérieures sont réduites, ce qui diminue de fait les déperditions du bien.

« Une maison en B, j'en vend une par an. Mais généralement on est en E. »

Le certificat PEB est informatif et valable 10 ans mais si on reste propriétaire toute sa vie du même bâtiment, ce document sera classé dans un coin et n'en ressortira plus car le propriétaire n'en a pas besoin. *A contrario* du certificat de conformité électrique qui demande de respecter certaines normes et de se remettre en ordre.

« L'électricité, c'est une question de sécurité mais l'énergie c'est une question de notre avenir à tous. »

Il en va de même pour l'audit dont la seule 'contrainte'¹⁰⁰ est de respecter les travaux demandés par l'expert pour pouvoir récupérer les primes.

En tant que notaire, le certificat PEB est très contraignant, c'est une obligation imposée en plus. Maitre ZULIANI doit s'occuper de toutes les tâches administratives, elle doit reprendre le rôle du vendeur et vérifier que tous les éléments sont en ordre. C'est une surcharge administrative. Le point positif s'est vu au fil du temps car c'est un élément qui aura le vent en poupe car sera indispensable.

Les générations précédentes sont moins impactées par le climat.

L'impact de la PEB n'est pas très significatif, souvent les plus jeunes quand ils achètent qui demandent à voir le certificat mais ça ne date que depuis 2 ans maximum

« Et encore, ce n'est que depuis les 6 derniers mois que les gens commencent à s'inquiéter »

¹⁰¹.

Compte rendu de Maitre COLLARD, Notaire à Morialmé

Dans le cadre du notariat, on a accès aux points de comparaisons des ventes des 3 dernières années dans la région, le village, voire la rue. Ce sont les prix de vente qui se situent dans les actes authentiques. Maitre COLLARD jette un œil aussi sur Immoweb pour voir les biens à vendre dans le coin et avoir un ordre d'idée des prix. Elle ne peut constater que ce qui est visible ; l'isolation, l'âge des châssis. Il est difficile pour elle de quantifier les impacts énergétiques mais c'est un plus quand elle sait que des éléments ont été installés. Elle ne peut pas être très précise mais c'est sûr qu'elle en tient compte.

« Les panneaux photovoltaïque ont été placés récemment, si on doit refaire une installation comme ça c'est quand même 10.000€ donc on en tient compte et inversement si le toit est à refaire, il y a une légère dévaluation. »

Pour affiner son estimation dans des régions qu'elle connaît moins bien, elle regarde quelques fois sur Google map.

La localisation est le critère le plus impactant.

Maitre COLLARD sent lors des visites que les clients sont de plus en plus attentifs aux caractéristiques énergétiques du bien.

« C'est une question qui est souvent posée. »

¹⁰⁰ Une carotte pour pousser à l'action.

¹⁰¹ Pour rappel la guerre en Ukraine et le Covid sont très récents

C'est très compliqué car depuis le premier confinement, l'immobilier est assez instable. Il y a une hausse des prix pour certains types de biens, notamment les maisons avec jardin. Il n'y avait pas énormément d'offres et beaucoup de demandes : les prix ont grimpé. Elle a l'impression que les biens qui nécessitent des travaux et les terrains à bâtir commencent à descendre compte tenu du prix des matériaux et des travaux.

Maitre COLLARD ne se base pas sur les revenus cadastraux car ils n'ont pas été revus depuis 1975 et les nouveaux RC ont été établis par comparaison. Certaines communes ont des RC très hauts et d'autres très bas. Comme ils n'ont pas été revus systématiquement, l'administration fiscale dispose d'un outil intéressant pour les revoir. Quand on a un RC inférieur à 745€ et que les acquéreurs sollicitent une réduction des droits d'enregistrement, les notaires doivent préalablement demander une attestation au cadastre d'une matrice avec taux réduit. Pour obtenir cette matrice particulière, on indique le prix de vente de la maison. Il y a des clignotants qui s'allument à l'administration si le RC est trop bas et le prix de vente qui est trop haut.

Dans notre estimation, on tient compte du revenu cadastral, si les gens vont payer du 6 ou du 12,5%. On va y penser dans le cas d'une mise en vente, on pense un peu plus loin que la vente, au fait que la provision doit être plus élevée.

« Dans deux dossiers dernièrement, j'ai dû attirer l'attention des parties là-dessus. Ils n'avaient pas du tout conscience de ça. »

Là où la PEB a une plus-value c'est pour la location. Le côté comparaison est plus intéressant et permet de voir le bien qui permet de faire des économies¹⁰². En matière de vente, c'est en fonction du type de bien. Pour les maisons récentes, on peut encore comparer et avoir une plus-value. Quand on cherche une maison sans choix arrêté, une ancienne maison à restaurer ou une maison plus récente avec tous les travaux faits, c'est plus compliqué car on n'a pas cette plus-value de la comparaison.

Régulièrement, on demande si la réalisation du certificat PEB est nécessaire car l'état de la maison est tel qu'on connaît à l'avance le résultat très mauvais mais c'est une obligation. Les clients sont plus intéressés par l'audit et revoir des primes. Cependant ça ne joue pas sur l'évaluation. Pour certains biens, elle n'y voit pas vraiment d'intérêt et c'est un peu perçu par le client comme une obligation qui n'a ni queue ni tête

« C'est juste quelque chose qui va coûter 350€ et qui n'apportera quand même rien à l'acquéreur. »

C'est la difficulté de dire qu'un bâtiment n'en a pas besoin et l'autre si.

Maitre COLLARD imagine que les clients vont être de plus en plus attentifs aux résultats avant d'émettre une offre. L'augmentation du prix des énergies et la question environnementale y sont pour quelque chose. Mais quand on cherche un bien et qu'on se lance dans un bien à restaurer totalement, ça n'a pas beaucoup d'impact.

Peut-être qu'une formation serait intéressante pour avoir une indication de l'impact d'un toit isolé ou d'un changement de châssis. Savoir ce qui est plus intéressant serait bien dans les estimations. Quelquefois, elle doit répondre à ces questions sans connaissances techniques.

¹⁰² Pour le locataire

Il y a certains candidats qui sont très attentifs à la PEB et d'autres pas du tout. Ce n'est pas évident de comprendre le PEB, ils recherchent plutôt des réponses en litres de mazout ou le coût de la consommation électrique.

Compte rendu du répondant M, notaire

Lors de la visite du bien le répondant M a un questionnaire qui l'aide à noter les caractéristiques de l'habitation.

« Plus spécifiquement à vos questions, on regarde si le toit est isolé, si les châssis sont en simple ou double vitrage, quel est le système de chauffage du bien. »

En général, le répondant M n'a pas de certificat PEB quand il va visiter le bien. Le répondant M prend des photos pour regarder avec sa collaboratrice, il travaille surtout avec la méthode des points de comparaison.

« On regarde ce qu'on a vendu, quand et les caractéristiques du bien, où il est situé »

C'est une méthode plus globale, il ne prend pas le nombre de mètres carrés exact mais l'ordre de grandeur. Il trouve que l'estimation des bien dépend de l'offre et de la demande et ce n'est pas mathématique.

Avec la pandémie, il y a eu une grosse augmentation de la valeur des biens et ça se calme un peu. Le taux d'intérêt bancaire remonte aussi.

« C'est une science humaine. »

Lors de saisies, par exemple, il n'y a pas d'accès aux données PEB. Dans chaque région, il y a des moyennes de prix auquel les maisons partent, plus bas que la moyenne est pour des biens en mauvais état et plus haut, ça part difficilement. En fonction du type de bien ou du cachet, le répondant M sait ou non si ça partira facilement.

Il y a des règles pour la mise en vente mais n'y a pas de réglementation spéciale pour évaluer un immeuble. C'est par l'expérience, ce que le répondant M voit passer, le nombre de visite qu'il effectue.

« On n'est pas des spécialiste de l'expertise mais on doit savoir expertiser car on est des généralistes de droit, ça fait partie de notre métier. »

En général, le répondant M ne se sert que du label et du type de chauffage. Pour lui, ça a une influence car on sait que les F et G sont à rénover complètement. Il n'est pas sûr que les gens le fassent après et ça ne les freine pas forcément. Ça influence plus qu'avant mais ce n'est pas ça qui reste déterminant lors d'une acquisition.

Dès la mise en vente, il faut le certificat PEB. En cas de vente publique, le numéro du certificat PEB est aussi dans le cahier de charges et figure dès la mise en ligne sur Biddit¹⁰³.

Le certificat n'insiste pas sur les solutions concrètes et n'indique que la consommation. De plus la majorité des maisons sont en F mais il permet de savoir où on se situe.

¹⁰³ Biddit est la plateforme de vente en ligne des notaires belges. L'ensemble du processus de vente se déroule en ligne et sous la supervision d'un notaire.

Les coûts de l'énergie augmentent et il faut faire quelque chose au niveau de la planète. Pour le répondant M il ne faut pas agir au compte-goutte, la politique énergétique doit être faite globalement. Il faut aussi prévoir le budget des rénovations et le certificat PEB ne donne que des informations sans ordre des travaux.

Les experts immobiliers

Compte rendu de Mr WITTEBORT, géomètre-expert

Pour expertiser un bien Mr WITTEBORT se rend sur place, prend des photos de l'intérieur et de l'extérieur et dessine les plans s'ils manquent. Il fait un descriptif des pièces. Prend les dimensions *extramuros* contrairement aux agents immobiliers qui prennent les dimensions *intramuros*, ainsi que la superficie de la parcelle, des surfaces bâties au sol -en cas de multiples constructions- et la superficie utile du bien ; la surface de chaque plateau/niveau. Chaque zone à un coefficient en fonction de son utilité. La surface habitable est la somme de tout.

Il réalise ensuite une description des matériaux utilisés. L'isolation fait partie du descriptif et est semblable au certificat PEB. C'est important pour l'évaluation ultérieure de la valeur du bien. Il utilise un code couleur pour la description de l'état, la qualité et la mise en œuvre des matériaux, allant du vert clair : très bon au rouge : très mauvais en passant par le bleu : normal. Il recense également les éléments utiles, reliés dans la rue et les éléments de confort

La PEB, si présente, est ajoutée au dossier d'expertise et la consommation spécifique d'énergie primaire peut faire jouer le prix mais n'est pas déterminant. En revanche, l'année de construction et des (grosses) rénovations sont importantes ainsi que le type de matériaux, les extérieurs mais surtout la situation du bien est très importante. Enfin, il recense les éléments particuliers concernant les parages de la maison, ainsi que les éléments particuliers offrant une plus-value et ceux offrant une moins-value au bien. Les éléments de plus-value sont par exemple ; les travaux de rénovation récents ou l'état de confort du bien et les éléments de moins-value prennent en compte l'absence de jardin.

Une fois ses données prises, il calcule 4 valeurs différentes.

- La première, est le prix de reconstruction à neuf basé sur l'indice ABEX¹⁰⁴ ¹⁰⁵. Cette valeur est plutôt utilisée par les assurances en cas d'incendie ou une perte. La banque demande cette valeur pour leurs assurances. Elle se calcule au m³ selon une formule toute faite. Cette valeur est identique pour toute la Belgique.
- La valeur vénale en vente libre
- La valeur vénale en vente publique volontaire. C'est la valeur vénale -15%
- La valeur vénale en vente publique forcée. C'est la valeur vénale -20%. « C'est théorique les -20% car si c'est un bel immeuble, il peut partir plus cher que la valeur vénale »

Comme les banques ne prêtent plus qu'à 80%. Pour que les gens aient leur prêt, il doit augmenter quelque peu la valeur du bien. Il est de plus en plus dur pour les jeunes d'avoir des prêts. Il faut beaucoup de fonds propres.

Les banques demandent toujours de calculer la prise de valeur de la maison en cas de travaux. Mr WITTEBORT les évalue en fonction des devis des entrepreneurs que les propriétaires ont

¹⁰⁴ Association Belge des Experts

¹⁰⁵ Indice ABEX 456 de novembre 1993/ indice ABEX novembre 2021 : 906

reçus. C'est une demande des banquiers car ceux-ci, souvent indépendant, travaillent à la commission. Ce n'est pas une surévaluation car l'expertise n'est pas une science exacte

« On peut mettre 5 experts sur le même bien, on aura 10% d'écart. Ça dépend du feeling de chaque expert. »

Pour avoir la valeur vénale du bien, il compare les biens sur Immoweb car dans les banques, Mr WITTEBORT n'y a pas le temps de se renseigner chez les notaires. Il compare toujours des biens similaires et fait une moyenne des prix au m². De cette valeur, il retire 15%. Cette opération doit être faite car Mr WITTEBORT prend les dimensions *extramuros* tandis que les dimensions d'Immoweb sont *intramuros*. Les données PEB ne sont pas regardées

La PEB ne va avoir qu'une variation de prix de 5% au maximum. Le label PEB n'est pas utilisé pour rechercher les maisons du même type lors de la recherche de bâtiments plus ou moins similaires¹⁰⁶.

Mr WITTEBORT ne voit pas vraiment d'avantage de la PEB, si ce n'est que le certificat met au courant les gens de la qualité du bien et les guide dans leur décision d'acheter en renseignant sur les travaux à réaliser. Mais c'est une perte d'argent pour celui qui fait la demande.

Mr WITTEBORT ne voit pas quels changements on pourrait apporter. À l'avenir, avec les normes qui se renforcent et le matraquage à propos du climat, il pense que la PEB sera plus importante qu'à l'heure actuelle.

Vu que la PEB est obligatoire lors d'une mise en vente, les clients seront de toute façon au courant de la PEB. Cependant, savoir s'ils sont conscients ou non de son implication dans le bâtiment n'est pas une question auquel Mr WITTEBORT sait me répondre pour la simple raison qu'il ne le sait pas.

Compte rendu de Mr LAMBERT, architecte, expert externe à la SWCS, chercheur à l'Uliège, auditeur logement, certificateur PEB

Mr LAMBERT fait des évaluations exclusivement pour le Société Wallonne du Crédit Social, il utilise le calculateur qu'ils mettent à disposition. Il travaille sur base de l'indice ABEX pour la période, l'adresse du bien car il y a des facteur correctifs pour tenir compte de plus-value en fonction de la région. La banque de donnée pour le prix du terrain à bâtir selon statbel. C'est un calcul de surfaces avec des coefficients de pondération au niveau de l'utilisation.

Il établit des vétustés en fonction l'année de construction ou de rénovation grâce à son expérience. La vétusté n'est pas très utile pour des vieux bâtiments.

« (Pour) Un bâtiment qui date de 1920, ça n'a pas de sens d'aller rajouter des vétustés, l'année de construction va le comprendre¹⁰⁷ »

Il y a une partie de plus-value et moins-value par rapport à la situation, les transports et voies de communication à proximité et la PEB. Il n'y a pas de moins-value pour un mauvais label (PEB) mais une plus-value pour un bon label. Cette plus-value se note sur une échelle qualitative et le programme applique un pourcentage sur la valeur vénale. Ça influence la pérennité du bien, si un bien est isolé, s'il l'a été récemment, cela veut dire que les finitions

¹⁰⁶ Il existe dans les filtres d'Immoweb, un espace pour les classes énergétiques.

¹⁰⁷ Dans le calcul

(façades, châssis, toitures) sont récentes et seront valorisés par ailleurs. Les éléments des parois offrent une plus-value et il connaît les coûts pour rendre un bâtiment performant car il est également auditeur logement. Il trouve que la PEB n'est pas assez valorisée.

Au niveau des financements, le budget a été débloqué lors du green deal et le problème est la répartition. On ne veut pas simplement donner cet agent, c'est de l'assistant (assistantat ?) du point de vue des libéraux. Au niveau européen, on estime que ça coûte 1.000 milliards d'euros pour rénover tous les logements européens, c'est le budget du green deal. Donc il ne reste rien pour le reste des objectifs comme la production d'énergie renouvelable.

Mr LAMBERT estime qu'il doit les valoriser par rapport à ce que ça coûtera pour ceux qui ne l'auront pas fait. On va être obligé de rénover, c'est déjà le cas en Flandre et à Bruxelles. En Wallonie il y a un objectif contraignant qui a été publié pour toutes les maisons. L'objectif de cette stratégie est de rendre tous les bâtiments en A au résultat du PEB d'ici 2050. Dans cette stratégie, il est indiqué que pour 2030, on ne pourra plus avoir de bâtiments en F ni G alors que la moyenne en Wallonie est à F, il y a faire ! En Flandre, d'ici quelques années tous les logements F ou G ne pourront plus être loués ni vendus. À Bruxelles, tous les bâtiments devront gagner une classe énergétique tous les 5 ans et on devra faire des certificats PEB pour le prouver. On parle de mettre en place un passeport bâtiment où on devra être tous les travaux qui ont un impact sur la performance énergétique en Wallonie. Les incitants vont être supprimés quand ça deviendra obligatoire. Le problème est que personne ne le sait.

Il n'y a pas de déontologie ou règlement pour intégrer les performances énergétiques.

Mr LAMBERT prend toujours ses propres mesures, il n'a pas confiance dans les surfaces transmises. Il ne tient pas compte du certificat PEB même lorsqu'il réalise ses audits. Il y a un problème de qualité des certificats PEB. Quelques facteurs importants à revoir dans la PEB comme :

- La température moyenne de 18°C est assez élevée, on sera plutôt dans l'ordre de 15 ou 16°C
- Les pertes par ventilation sont largement surestimées
- Le facteur d'étanchéité à l'air est largement surestimé
- Les inconnues dans l'encodage.¹⁰⁸

Il mentionne une étude de la Région wallonne qui a étudié la différence entre le résultat théorique du PEB à la consommation réelle. On se rend compte que les classes les plus mauvaises ont une grande différence de l'ordre du double. Plus on se rapproche du A plus on se rapproche de la réalité.

D'une manière générale, les appartements ont un meilleur degré de performance à parois égales. La différence entre les maisons urbaines type 2 façades et les 4 façades isolées, il n'y a pas de grande différence, également sur le budget à ajouter pour rendre le bâtiment en A.

Le certificat PEB est un très bon outil mais dont le public cible, acheteur ou locataire lambda, n'a pas la clé de lecture. Le certificat PEB permet la comparaison de la performance énergétique, permet de donner un ordre de grandeur de la consommation réelle et du niveau d'investissement dans les 30 prochaines années.

¹⁰⁸ Quand il n'y a pas de preuves, le certificateur n'en tient pas compte. Ça peut fausser les résultats

La PEB n'avait pas d'impact lorsqu'elle a été mise en place, actuellement elle n'a qu'un impact faible sur le prix de vente d'un bien, les acheteurs et locataires essayent de faire varier les prix mais la trop grande demande par rapport à l'offre fait quand même partir les biens. Cependant ça devrait évoluer rapidement « grâce » à l'évolution des prix de l'énergie, sauf si elle peut être expliquée de manière simple et compréhensive pour un futur acheteur.

La réglementation utile serait la mise en place du passeport bâtiment. Une publication de la stratégie rénovation 2050 et communication large.

Il trouve qu'instaurer un système de bonus-malus pour l'établissement du précompte immobilier sera judicieux.

Les candidats ne sont pas du tout bien informés, à commencer par les professionnels de l'immobilier (notaires, agents immobiliers). Certains auditeurs ne sont pas convaincus qu'à la fin des travaux le bâtiment sera en label A. Ça génère des coûts et demande une certaine mise en œuvre. De plus ça va engendrer des pathologies dans le bâtiment.

Les efforts financiers sont impossibles à valoriser sur la valeur vénale. Un bien à 200.000€ en G qui demande 100.000€ de travaux ne se vendra jamais 300.000€.

Compte rendu du répondant P

Cet intervenant a répondu au questionnaire par écrit¹⁰⁹. Ces réponses, en vert, sont laissées telles quelles. L'auteur du mémoire a néanmoins arrangé la structure afin d'uniformiser ce mémoire.

L'impact de la PEB sur la valeur immobilière de maisons unifamiliales

Questions pour tous

Comment (avec quelle méthode) évaluez-vous une habitation ?

- -J'utilise la plupart du temps la méthode par points de comparaison.

Comment avoir intégré la certification énergétique des bâtiments dans l'évaluation

-Ajout simple/ moyenne ?

-Comment se chiffre-t-elle ?

-Quelles données sont prises en compte (PEB, chauffage, rendement du système de chauffage, vitraux, qualité (+type) d'isolation et emplacement (toiture/murs/sol) ?

- Avez-vous constaté une plus-value pour les bâtiments performants ou à l'inverse une moins-value pour les bâtiments peu performants ? Mettez-vous-en une dans vos évaluations ?

- La certification à proprement parler, n'est pas vraiment utilisée lors de l'expertise d'un bien. L'ensemble des caractéristiques sont utilisées dans la valeur en pourcentage de la vétusté. La valeur à neuf (et donc à l'heure actuel QZEN ou bâtiment à basse énergie) a une vétusté de 0 %. Plus on descend dans les spécificités des

¹⁰⁹ Le formulaire de consentement de ce répondant manque. Pour éviter des ennuis par la suite, le plus grand niveau d'anonymat est employé.

caractéristiques, plus la vétusté va augmenter et donc influencer la valeur vénale.
Exemple : Pompe à chaleur sol-sol et chaudière mazout traditionnelle.

Y a-t-il une charte déontologique, réglementation (belge, wallonne ou interne) pour intégrer les performances énergétiques ?

- Dans le cadre d'une expertise, il n'y a pas d'obligation de l'intégrer. Bien que l'on en reprenne l'ensemble des caractéristiques. Le PEB est par contre obligatoire dans le cas d'une vente.

Vous servez vous seulement de la consommation en énergie primaire par m² (Espec) ou prenez-vous en compte d'autres éléments du rapport PEB ?

Voyez-vous une différence dans l'évaluation entre différents types de biens (appartements/maisons, maisons en ville / périurbaines / rurales...) ? La PEB a-t-elle une différence en fonction des différents types de biens ?

- Chaque expertise est totalement différente. Même s'il existe des similitudes entre les biens, de nombreux points sont à prendre en compte. Exemples : la situation géographique, l'orientation, le PEB, ...

Le PEB est également différent en fonction des biens. Par exemple, le PEB d'une maison 2 façades ne sera pas calculé de la même manière qu'une 4 façades.

Questions spécifiques à un métier

Agent Immobilier

Quels sont les critères de recherche qui vous semblent prépondérants chez l'acheteur ? Constatez-vous, chez l'acheteur, un intérêt particulier (ou de plus en plus régulier) pour les maisons « performantes » ?

Notaire

Quelles sont les différences administratives entre les différents certificats ? (Précompte immobilier, ...)

- En tant qu'Expert Immobilier, le PEB ne joue pas un rôle très important mais bien les caractéristiques à proprement parler. D'ailleurs, la plupart du temps, les maisons que j'expertise n'ont pas encore de PEB (sauf si elles sont récentes ou vendues ou louées récemment).

Par contre, je peux observer que les candidats acheteurs que je rencontre font souvent attention à cela. Il est évidemment beaucoup plus facile de savoir si un PEB est bon ou mauvais que de prendre les informations sur les caractéristiques du bien.

Questions personnelles

Quels sont, d'après vous, les avantages et inconvénients qu'apporte le certificat PEB ?

- Le plus gros avantage est que cela donne une bonne description énergétique du bien. Par contre, et c'est le plus gros désavantage, ceux-ci ne sont pas toujours une réelle. En effet, il est déjà arrivé à de nombreuses reprises que l'on arrive à des valeurs PEB différentes après le passage de certificateurs différents. Certains certificateurs

travaillent exclusivement pour certaines entreprises et sous la pression, il arrive que les PEB soit légèrement revu afin d'être « plus beau ».

L'autre point négatif, c'est qu'il n'y a pas de prix fixe... Cela dépend du certificateur. Un peu comme les CERTIBEAUX¹¹⁰. Alors que pour les permis de location en région Wallonne, il y a un prix maximal qui est donné.

Quel impact pensez-vous que la PEB ait pour le moment sur le prix de vente d'un bien ? Si impact il y a, que pensez-vous de son impact futur ?

- A l'heure actuelle, il ne joue que pour un pourcentage minime. En effet, depuis le début de la pandémie Covid, on a observé une explosion du prix de vente des bâtiments et plus spécialement des maisons. En moyenne, il y a une augmentation de 10 à 15 %. On constate d'ailleurs un futur tassement des prix tant ceux-ci deviennent totalement exorbitants.

Quelle(s) serai(en)t la ou les réglementations qui vous paraîtra(en)t utile(s) de modifier/supprimer/créer ? (Modification du précompte immobilier (ou de son calcul) / TVA ou droits d'enregistrement/ procédure PEB/...)

- Il est évidemment plus que temps de revoir le revenu cadastral. En effet, il est prévu depuis de longues années et doit avoir lieu tous les 10 ans. Or, cela n'a plus été le cas depuis 1980. Une réglementation des prix serait également importante.

Pensez-vous que les candidats sont bien informés de ce qu'implique les questions énergétiques ? (Différences de consommations, bien être, objectifs futurs, avantages proposés par la banque-s'il y en a-...)

- De gros efforts sont faits ces dernières années afin de rendre les questions énergétiques connues de tous. Tant en publicité que lors de salons genre batibouw. Mais il est évident que l'on peut encore et toujours faire mieux.

¹¹⁰ C'est une certification pour l'accès au compteur d'eau, il reprend la certification des eaux en évacuation, ainsi que des eaux en alimentation vers et à l'intérieur des Immeubles.
https://www.certigreen.be/fr/presentation-certibeaux?gclid=EAlaIQobChMI-o3douua-AIVbBoGAB2t4AkWEAAAYASAAEgJ2-PD_BwE

Discussions à propos des données récoltées

Une fois les données du chapitre précédent récoltées, il convient de les analyser pour avoir une vue d'ensemble. C'est la raison d'être de ce chapitre-ci. Le lecteur peut y voir des points communs entre les interviewés, des points de divergence mais aussi quelques éléments intéressants soulevés par les interviewés. Ils sont classés en fonction des deux catégories distinctes, organismes de prêt d'une part et évaluateurs d'autre part mais aussi regroupées. Ce classement permet de décortiquer les informations importantes de chaque groupe et de l'ensemble.

Les organismes de prêt

Points de convergence

Les organismes bancaires ont tous un système de crédit à taux préférentiel en ce qui concerne les travaux à intérêt énergétique sous différents noms (et sans doute avec des formes et des conditions propres à chaque banque). Cependant, rien n'est prévu en fonction du certificat PEB. On peut supposer que le risque lors de prêts pour des rénovations énergétiques est moindre que d'autres travaux dans le bâtiment. Ou bien que ce soit une décision de plus haut, à savoir la BNB, BCE voire l'Europe et que les agents interrogés ne soient pas au courant de cet arrangement.

Le marché de l'immobilier est complexe, l'offre et la demande fluctuent constamment, il y a beaucoup d'intervenants et le marché est divisé de façon asymétrique avec des imbrications dans chaque domaine. Certains acheteurs sont limités par leur budget, d'autres non, les goûts et préférences diffèrent à chaque acheteur. S'ajoutent à cela la diversité des habitations, leur emplacement, ... Le marché de l'immobilier se porte bien, les prix montent, mais les organismes de prêt craignent que le marché ne soit surévalué. En cas de retournement du marché, que la bulle immobilière explose, ils craignent que les prix de l'immobilier ne chutent et que leurs clients ne sachent rembourser leur prêt. Ils perdront donc de l'argent.

Dans leurs critères d'accès au crédit, les deux plus importants sont la quotité du bien et la capacité de remboursement. Le dilemme des banques est d'offrir un maximum de prêts en se garantissant un maximum de garanties. Elles doivent prêter en étant sûres de retrouver leur investissement, soit par le remboursement normal du prêt, soit en le récupérant lors d'une vente forcée. C'est pourquoi elles ne prêtent que rarement 100% de quotité du bien et ne les dépassent jamais. Les acquéreurs doivent avoir des fonds propres suffisants pour atteindre les 100% de quotité mais également les frais supplémentaires.

Points divergents

Avec la SWCS

La Société wallonne de Crédit social est un cas un peu différent des banques 'classiques'. La réglementation des prêts intègre la PEB tandis que rien n'est prévu dans les banques. Cependant, le certificat PEB n'est l'objet d'aucune offre spécifique, il sert d'indicateur pour analyser le portefeuille de biens.

Son offre ne vise qu'une certaine catégorie de personnes et de biens. De plus, elle oblige la réalisation de certains travaux et insiste sur la réalisation d'autres : les rénovations énergétiques. Une seule banque traditionnelle évoquait la possibilité de proposer des travaux à réaliser et cela entrainait en conflit d'intérêt car ils poussent les clients à s'endetter pour réaliser ces travaux.

Les projets immobiliers pour un monde durable sont bien présents au sein de la SWCS, notamment le projet Reno+ qui a été cité. Ils sont inscrits dans le contrat gestion. Excepté une banque qui fait mention de placements tournés vers l'écologie, les banques 'classiques' n'ont pas intégré cette facette à leur offre.

Elles utilisent leurs propres évaluateurs, de la société ou d'agrée, qui évaluent chaque maison tandis que les banques ne font pas tout le temps appel aux services d'évaluateurs immobiliers. Quoiqu'un appel systématique semble revenir car il y a environ 15 ans, c'était le cas.

Divers

Un banquier voyait un risque plus élevé, donc de non-financement pour des biens ayant une mauvaise PEB

Les évaluateurs (notaires, agents immobiliers et experts immobiliers)

Points de convergence

Les évaluateurs ont une méthode par point de comparaison. Quelques points diffèrent dans ces façons de faire mais restent sur le même concept. Certains ont des critères bien précis et une appréciation plus chiffrée, d'autres ont une liste avec des points clés et d'autres encore se réfèrent à des similitudes dans les biens.

Dans toutes les évaluations, le caractère central, le plus déterminant, est le lieu où est situé le bien. Ensuite une série de points qui, en fonction de l'évaluateur, vont être plus ou moins impactants pour donner une valeur vénale au bien :

- L'année de construction ou des grosses rénovations du bien
- La qualité du bien, vétusté, état d'entretien
- Le cachet, le potentiel
- La disponibilité du bien
- Les travaux restant à faire (qui vont d'un simple rafraichissement à un changement de toiture)
- Les volumes et superficies
- Les extérieurs
- La composition
- Le confort
- L'accessibilité
- Le marché actuel, les incitants et freins¹¹¹

¹¹¹ On pense notamment à la hausse des prix de l'énergie et de la guerre russo-ukrainienne

Ces différents points ne sont pas des paramètres figés. Par exemple : les travaux à faire s'imbriquent dans la disponibilité du bien.

Bien que pour des raisons déontologiques, ils ne peuvent comparer leur façon de faire les uns les autres et que l'influence de l'un ou l'autre facteur soit plus déterminant pour chaque évaluateur, les prix proposés¹¹² et les prix de ventes¹¹³ restent dans une même fourchette. Les différences entre évaluateurs font que c'est un tout, ces éléments sont tous imbriqués les uns dans les autres ou que le feeling des évaluateurs tend vers un même point

De manière générale et quasiment unanime, les évaluateurs (et quelques banquiers) pointent le certificat PEB du doigt. Il comporte trop d'aléatoire, d'inconnues et l'appréciation du certificateur influe beaucoup sur le résultat. De plus, il manque de clarté et il est difficile de le comprendre car trop complexe et théorique. Bien souvent, sur l'entièreté du rapport du certificateur, seul le label figurant sur la première page est regardé¹¹⁴. Le reste est mis de côté et oublié.

Le certificat PEB n'est pas beaucoup utilisé à cause de son manque d'influence dans l'évaluation. Entre tous les évaluateurs, l'impact actuel du certificat PEB va de nul à infime.

En revanche, les éléments constitutifs du certificat, les éléments de performance énergétique : vitrage, isolation, type de chauffage, sont des éléments repris dans les critères d'évaluation du bien. Ces derniers ont une importance non négligeable. Que ce soit pour comparer directement à un autre bien avec ces mêmes caractéristiques ou pour majorer le prix en fonction de l'état de celui-ci. Un évaluateur compare une maison comprenant une chaudière neuve avec une maison qui a également une chaudière neuve. Dans le cas où il y a une maison avec une chaudière ancienne, l'évaluateur va prendre en compte le prix de l'installation d'une chaudière neuve afin de pouvoir jauger les deux habitations. Lorsque l'évaluateur analyse le bien pour lui donner un prix, il reprend les mêmes éléments que le certificateur. Comme vu précédemment, à cause des controverses du certificat PEB, il n'est pas repris pour cette action. Les évaluateurs préfèrent se référer à leur appréciation de ces caractéristiques.

« Si tu as du simple vitrage, tu vas tout de suite le remarquer et tu auras une moins-value sur la maison. Je n'ai pas besoin d'avoir le PEB pour dire ça. »

Mme NINNIN

La PEB est vue comme conséquence de l'état. Plus un bâtiment est performant, plus il est récent et plus il est récent meilleur est son état. Les performances étant dues aux normes de construction. Très peu de bâtiments datant d'avant les normes énergétiques sont rénovés aux standards actuels. L'état général du bâtiment compte pour beaucoup dans l'évaluation. L'état général reprend les critères de qualité, de confort, de travaux restant et d'année de construction. De plus, les maisons récentes sont soumises à la TVA (21%) et non aux droits d'enregistrements (12,5%)¹¹⁵. On en vient à la conclusion qu'un bâtiment performant est neuf et un bâtiment neuf est cher.

¹¹² Les prix estimés pour le bâtiment

¹¹³ Les prix adjugé lors de la signature de l'acte authentique.

¹¹⁴ D'autres élément obligatoire pour la publicité sont tirés du certificat PEB mais ne sont que des éléments à recopier sans y porter attention.

¹¹⁵ Ou réduits (6%)

«Il est plus difficile de vendre des maisons avec travaux, donc en général les biens avec un coefficient énergétique faible. Si on a un PEB G, on peut s'imaginer qu'il y a des travaux à réaliser. Ils ne sont pas toujours énergétiques, ça peut être de confort comme la cuisine ou la salle de bain. »

Mr HENRARD

Points de divergence

La vision des évaluateurs sur l'importance portée par les candidats acheteurs à propos de la PEB varie. Soit les acheteurs ne seraient pas influencés par la PEB et n'y prêtent pas attention, soit la PEB fait partie des critères lors de la recherche d'un bien, soit les deux types d'acheteurs co-existent. Beaucoup de situations se gèrent au cas par cas, chaque client est différent. Il n'est pas exclu que ce critère ne soit pas probant.

Le facteur de décision d'achat des gens est différent de la valeur du bien. La valeur, c'est combien vaut le bien et la décision c'est le fait d'acheter le bien. La vitesse et la facilité de vente interviennent aussi dans la décision. Ces deux notions distinctes ont été soulevées et la PEB y a un rôle. D'ailleurs, peu d'intervenants croient à la négociation du prix en fonction du label PEB mais ce label peut décider ou non d'acheter. Ce sera notamment dû à la trop grande demande par rapport à l'offre de bâtiments.

Certains évaluateurs ne trouvent aucun avantage ou inconvénient pour le certificat PEB, d'autres n'y voient un avantage que lorsque celui-ci est bon (à partir du label C). Cet avantage sert plutôt d'argument de vente que de réel impact sur le prix. Les éléments de la performance énergétique visible¹¹⁶ sont à la fois un argument de vente et influence le prix. Quelques évaluateurs y voient cet avantage mais également un inconvénient lorsque le PEB est mauvais.

« Quand on arrive avec un PEB (en label) C, on le met en avant. C'est uniquement un argument de vente. »

Mme TZICAS

Les évaluateurs utilisent les points de comparaisons. Cependant, la base sur laquelle ils effectuent cette comparaison varie. Il peut s'agir :

- Du marché alentours
- Des ventes réalisées par leurs soins
- De la base de données des notaires (le prix de vente des actes authentiques)
- Des prix d'Immoweb
- Des ventes de la région

Mr HENDARD a mentionné que la valeur donnée à un bien est à chaque fois à prédire. Entre les actes authentiques signés avant, l'évaluation, la mise en vente et la vente réalisée du bien en question, des mois passent. Le marché immobilier pouvant fluctuer, il faut pouvoir prévoir les prix futurs.

¹¹⁶ cf *supra*

Éléments soulevés

Les évaluateurs comparaient le certificat PEB et le certificat de conformité électrique.

	Certificat PEB	Certificat de conformité électrique
Obligatoire	À la publication	À l'acte
Portée	Informatif	Coercitif
Impact sur budget	Néant ¹¹⁷	Relatif selon les travaux à réaliser

Les évaluateurs interrogés ont des niveaux de connaissance de la performance énergétique du bâtiment différents. Pour certains, ils ont appris sur le tas, à force de faire mais d'autres ont une bonne connaissance voire très bonne. Cependant, une remarque de Mr LAMBERT est que les évaluateurs, en règle générale ne sont pas encore assez informés de ces cotés énergétiques et des conséquences futures¹¹⁸.

Plusieurs interviewés scindaient les acheteurs en deux catégories selon leur budget. Certains acheteurs, limités par leur budget, devaient s'en tenir aux biens dans la gamme de prix exigés. Les autres acheteurs, non limités par leur budget, sont plus tournés vers l'achat coup de cœur. Chaque groupe a un avis sur la PEB. Les non limités ont deux choix. Soit, ils achètent un bien en mauvais état car il a du cachet. Ils savent qu'ils vont y faire des réparations donc la PEB est inutile dans ce cas. Ou soit ils achètent un bien en bon état, rénové ou récent. Dans ce cas, ils y mettent une certaine somme et ne veulent pas y faire de travaux. La PEB est là plus important car elle leur permet de prévoir le budget à allouer au chauffage de l'habitation. En ce qui concerne les limités par le budget, ils doivent faire des concessions afin de trouver un bien dans leur gamme de prix. Certains critères ne sont pas négociables comme le nombre de chambres, la localisation ... Les dépenses énergétiques font partie de ces critères variables. Ce n'est pas une donnée fixe, il y a toujours moyen de réaliser des rénovations énergétiques par la suite.

Lors de la visite du bien, évaluateurs comme candidats acheteurs, tous jettent un œil sur la qualité et l'âge des vitres, celui du système de chauffage ainsi que l'isolation des toits et des murs. Bien qu'ils n'aient pas les compétences pour évaluer les déperditions, ils ont déjà une idée du comportement du bâtiment. Un bâtiment avec de l'isolation consomme moins qu'un autre qui en est dépourvu. Ces éléments sont des éléments visibles que le certificateur PEB reprend. Le certificat PEB du bâtiment ne fait que confirmer le coup d'œil.

Outre les bâtiments neufs, qui, par obligation légale sont énergétiquement performants, les biens énergétiquement performants¹¹⁹ sont des biens rénovés. Cependant le coût de remise aux normes énergétiques ne compense pas la prise de valeur du bâtiment. Il est donc plus que probable que les personnes qui exécutent les rénovations soient les habitants de l'immeuble.

¹¹⁷ Le coût est vu pour l'acheteur. Le vendeur quant à lui doit s'acquitter du montant demandé lors du passage du certificateur.

¹¹⁸ Non pas en terme écologiques mais pour arriver aux objectifs de 2030 et 2050

¹¹⁹ L'auteur pense à des bâtiments mis aux normes énergétiques actuelles, en label A

Ils sont donc les bénéficiaires de l'amélioration énergétique. Ces bâtiments ne seront donc pas sur le marché avant un certain temps.

Le type de matériaux des murs et toitures n'est pas une donnée très prise en compte dans l'évaluation. Il n'est pas aisé pour les évaluateurs et les certificateurs PEB de déterminer la composition complète d'une surface. Ils peuvent estimer ou supposer car bien souvent, ils n'ont pas d'éléments tangibles ni visibles pour confirmer ou infirmer leurs dires. *A contrario*, le type d'élément visible est noté, type et âge de chaudière, matière du châssis, ... Celui-ci est également un élément influençant les potentiels acheteurs.

Organismes de prêts et évaluateurs

Points de convergence

Le certificat PEB devrait être plus qu'un simple document informatif. De plus le certificat PEB a nécessité beaucoup d'énergie pour le mettre en place, depuis le niveau européen jusqu'à la Wallonie et n'offre qu'un document informatif. Il manque une contrainte afin de pousser à l'action. Il est en revanche une contrainte pour les acteurs,

- Les agents immobilier et notaires doivent attendre de l'avoir pour proposer le bien
- Les notaires doivent vérifier un document supplémentaire pour finaliser l'acte authentique
- Les banques doivent intégrer un document supplémentaire
- En cas d'impact de la PEB sur la décision de crédit des banques, cela réduit la quantité de crédit vendu ou de montant octroyé
 - « En tant qu'indépendant qui doit faire du business, c'est un inconvénient car on va nous mettre de plus en plus de freins pour financer le bien. On est rémunéré sur base des devis effectués et donc plus on met de restriction, plus notre volume diminue ou est impacté. »

Mr BLAVIER

Pour les interviewés, la PEB est récente, une dizaine d'années, mais son impact l'est encore plus, une ou deux années. L'impact de la PEB reste cependant encore très faible lorsqu'il y a. Cet impact est plus marqué chez la jeune génération que les plus anciennes.

« Il y a 6 mois, 1 acheteur sur 10 demandais le PEB et aujourd'hui on est à 5 sur 10. »

Mr HENRARD

Dans les interviews, deux notions se chevauchent :

- Le certificat PEB, document réalisé par un expert après évaluation énergétique de l'habitation.
- La performance énergétique du bâtiment, la quantité d'énergie que consomme annuellement le bâtiment eu égard à la qualité de son bâti, de ses équipements énergétiques et de son mode de fonctionnement.

Les professionnels interrogés, excepté Mr LAMBERT, ne sont pas formés aux questions énergétiques. Grâce à leur métier et leur expérience, ils ont acquis des connaissances sur le sujet. Quelques-uns reconnaissent d'ailleurs manquer de formation à ce propos. Lors des interviews, on peut constater que le certificat en lui-même n'était pas très important dans l'évaluation mais les critères énergétiques font partie intégrante des éléments constatés.

	Organismes de prêts	Evaluateurs
Le Certificat PEB	Donnée au mieux collectée pour la transmettre à la BNB.	Donnée collectée par obligation. Qui ne sert qu'à publication du bien et à donner aux candidats acquéreurs.
Les éléments liés à la performance énergétiques des bâtiments	Éléments pour rentrent en ligne de compte en prévision des prêts travaux de rénovation.	Dans le bâtiment en tant que tel, le système de chauffage, les châssis et l'isolation sont des éléments tout autant importants pour l'évaluation que la cuisine ou la salle de bains. Les évaluateurs et les candidats acquéreurs y sont attentifs.

Points de divergence

Une majeure partie des interviewés pense que l'impact futur de la PEB sera plus important. Pas au point de prendre la première place dans l'évaluation ou dans les recherches d'acheteur, mais sera un critère de plus pris en compte.

Éléments soulevés

Un des freins relevé dans cette étude mentionnait les action ou inactions politiques. D'une autre manière, ils ont été mentionnés par deux intervenants. Ces intervenants ont tous deux un rapport avec la SWCS, l'un, Directeur des Expertises et Libération de fonds de la Société wallonne du crédit social, Mr STEVENS et l'autre est entre autres expert externe agréé à la SWCS, Mr LAMBERT. Ils ont confirmé la difficulté des politiques à avancer dans la réforme du système en place et le manque d'impulsion, de volonté à poursuivre les objectifs européens de 2050 pour le parc immobilier.

Dans les communes périphériques des villes importantes ou les endroits bien pourvus en transports en commun, les prix des habitations sont plus élevés. Les moyens de se passer de la voiture sont des éléments très important pour les candidats acheteur. Cela se reflète sur le prix des habitations dans ces environs. La mobilité est un facteur clé dans l'appréciation de la situation.¹²⁰

¹²⁰ Lors d'un stage en agence immobilière réalisée au cours de son bachelier, l'auteur mentionnait la proximité des arrêts de bus, des écoles et des magasins lorsqu'il encodait les caractéristiques d'un bien.

« Si on observe Saint-hubert et Libramont, 15 km entre les deux, 15 minutes de voiture, Libramont a une gare. En 15 ans, Libramont a été transformé, Saint-Hubert c'est toujours un 'trou' beaucoup moins cher. On a de 20 à 25% de différence de prix. C'est la mobilité qui fait la différence. Si on regarde les communes limitrophes avec le Luxembourg, la valeur de l'immeuble se compte en minute par rapport à Luxembourg !»

Mr STEVENS

Limites de l'étude

Dans ce chapitre, l'auteur de ce mémoire apporte un regard critique sur son étude et des limites de celle-ci.

Les données récoltées lors des entretiens sont vues sous le prisme du caractère professionnel et personnel des répondants. Ces professionnels sont au plus proche des réalités du terrain et n'ont pas de connaissance sur l'ensemble du projet. Ces 16 acteurs ont donné des réponses conditionnées en partie par la ligne à suivre choisie par l'auteur du mémoire. L'approche méthodologique de ce mémoire cherche à récolter de données qualitatives, il n'y a que très peu de données chiffrées ou quantifiables.

L'auteur pense qu'interroger d'autres parties prenantes impliquées (candidats acheteur, candidats vendeur, rénovateurs, entrepreneurs, ...) dans l'impact de la PEB sur l'évaluation immobilière aurait permis de soulever d'autres éléments ou perceptions.

L'auteur tient à souligner qu'au cours de ses interviews, il lui a été conseillé de contacter l'administration cadastrale qui répertorie les ventes. Cette administration vérifie les prix et surveille les cas d'insuffisance. Il aurait été intéressant d'investiguer leurs points de vue. Comment un organisme étatique évalue les biens et comment elle intègre la PEB dans cette évaluation ? L'auteur a contacté par mail et par téléphone le service fédéral des finances. Le service l'a renvoyé vers l'administration régionale car le cadastre, comme tout ce qui touche à l'aménagement du territoire, est une compétence régionale. Le même scénario s'est répété lorsqu'enfin un répondant téléphonique de l'administration régionale a décroché. Ce répondant l'a renvoyé vers l'adresse mail d'une administratrice. Cette administratrice l'a renvoyé vers le service fédéral des finances car c'était une question financière. Après avoir recontacté ce service, l'auteur n'a plus reçu de réponse de l'administration.

L'auteur dans sa recherche de candidats a contacté des entreprises d'évaluation mais elles n'ont pas donné suite à ses sollicitations. Comparer les méthodes et le fonctionnement d'un expert indépendant et d'un expert d'une société aurait peut-être permis de mettre en évidence quelques disparités entre leurs analyses.

Lors de la recherche de candidats, certaines réponses -quand il y en avait- étaient négatives car pour les expéditeurs de ces réponses, la PEB n'impactait en rien leur évaluation et ils ne pensaient pas pouvoir apporter d'informations supplémentaires.

Remarque

Lors des interviews, l'auteur s'est focalisé sur son questionnaire et trop peu sur son candidat. C'est pourquoi peu d'informations à propos de ceux-ci sont disponibles. Il aurait été de bon ton de se pencher plus sur le candidat en lui-même, connaître son parcours professionnel, où il a acquis son expérience.

Analyse critique

Dans ce chapitre, l'auteur cherche à apporter une critique vis-à-vis des points précédents à savoir les limites de l'étude et des discussions.

La question économique : les améliorations de score PEB

Toutes les banques ont fait mention de leur prêt-travaux à taux préférentiel et les évaluateurs évoquent la manière d'améliorer l'habitation entre autres via la PEB dont le score PEB fait partie. Ces améliorations passent d'office par des travaux de rénovation énergétique. Cette étude s'intéresse à l'impact de la PEB sur l'évaluation immobilière et force est de constater que les travaux de rénovation sont présents dans l'esprit des professionnels. Le score PEB, généralement faible, peut toujours être modifié.

Au sortir des confinements causés par la gestion gouvernementale de la pandémie de Covid, les citoyens « assignés à résidence », ont dû vivre cloîtrés. Beaucoup ont entamé des rénovations dans leur habitation. Il semble que le critère du confort a généralement plus d'importance que le critère économique ou écologique. On préfère construire une piscine qu'isoler. Il y a là un frein d'ordre sociologique comme l'a mentionné Mr STEVENS. Cependant, avec la crise énergétique qui arrive, les professionnels ont remarqué l'augmentation récente de l'engouement pour les questions énergétiques dans le bâtiment.

Pour les intervenants, les plus jeunes sont plus sensibles à la question climatique que leurs aînés et de fait plus regardant à la PEB. Les aînés sont plutôt tournés vers les données économiques. Cependant, les professionnels ont noté qu'en dépit de l'intérêt des jeunes pour le score PEB, il convient d'ajouter que ceux-ci manquent généralement de moyens pour acheter des maisons performantes car, comme vu précédemment, celles-ci sont chères.

L'auteur tient à noter que pour ces jeunes, cet achat est un des plus, voire le plus, important de leur vie. Il convient de bien choisir et de comparer tous les critères, écologiques compris. Les acquéreurs plus âgés ont sans doute moins de préoccupation à propos de l'environnement car cet intérêt n'est pas répertorié dans leurs critères personnels de décision. Ils ont en revanche plus de moyens que les jeunes. Ce qui fait qu'ils entrent plus facilement dans la catégorie des acheteurs au coup de cœur au contraire des jeunes, limités par leur budget.

L'écologie est toujours en lien avec l'économie. Rares sont ceux qui entreprennent de grandes actions avec le seul objectif d'agir pour la Terre. Il y a toujours une question de budget qui entre en jeu. Bien souvent, c'est ce dernier qui limite l'action des participants. Qui va partir au Maroc à vélo plutôt qu'en avion ?

Les derniers paragraphes sont équivoques : l'économie domine l'écologie dans l'aspect décisionnel. La crise Covid a juste fait prendre conscience aux habitants qu'ils vivaient dans des maisons dont il faut se soucier du confort. De plus, beaucoup d'entre eux se sont retrouvés avec du temps dont ils ne disposent pas habituellement. Ils ont simplement amélioré leur confort dans leur maison. Quand ils se rendent compte que le prix de l'énergie au litre poursuit son ascension, ils commencent à faire attention à ces dépenses qui prennent de l'ampleur. La précarité énergétique est à leur porte et ils essayent de l'éviter ; notamment en faisant attention à leur consommation.

L'amélioration de la maison, en plus d'être un gain en confort, est également un gain d'argent. Effectuer des travaux énergétiques est une action utile voire nécessaire tandis que repeindre le salon est une action superflue. Malheureusement, dans la majorité des cas, cette solution n'est pas envisagée. Elle permet pourtant de répondre à deux attentes : écologique et économique. Jusqu'à quel prix de l'énergie faut-il arriver pour que ces questions énergétiques dans le bâtiment deviennent centrales pour les rénovations ?

Problème de projection dans l'avenir

Selon Mr STEVENS, l'évaluation des habitations dépend des possibilités de se passer de la voiture. Les embouteillages et le prix de l'essence pèsent sur le citoyen au quotidien. Lors de son interview, il est en effet ressorti de la discussion que le prix du diesel à la pompe a plus d'impact sur les consommateurs que le prix du mazout de chauffage, alors qu'il s'agit du même combustible. Les gens ne voient pas plus loin que le passage à la pompe à essence qui se fait toutes les semaines tandis que la citerne de mazout est remplie une fois par an seulement. Les citoyens vivent dans le court terme

« Faire le plein (d'essence), c'est toutes les semaines dans la voiture, la facture électrique, c'est une régularisation annuelle. Les gens ne se projettent pas aussi loin. »¹²¹

Mr STEVENS

L'inconvénient des performances énergétiques est qu'elles s'évaluent sur des dizaines d'années. L'investissement est assez conséquent et les économies engendrées s doivent s'étaler sur un certain temps pour que le coût des travaux soit amorti.

Quelques fois, cet amortissement, établi sur la durée de vie théorique de l'équipement, n'est pas rentable. Encore faut-il arriver à établir de tels calculs. L'auteur doute que les rénovateurs calculent tous la rentabilité de ces travaux. De plus, sont-ils capables de le faire ? Savoir évaluer le gain énergétique en cas du placement d'un isolant demande des connaissances au préalable.

L'intérêt pour les transports

La situation du bien est un élément capital. Les évaluateurs sont très attentifs à la localisation du bien et des éléments à proximité. Les distances avec le centre-ville, les commerces, les écoles ou encore les voies de communications sont des éléments à prendre en compte.

Pour en avoir été dépendant durant ses études, l'auteur tient à faire remarquer quelques points par rapport au discours de Mr STEVENS concernant la possibilité de se passer de la voiture.

Le prix du trajet par des moyens de locomotion autres que la voiture est disproportionné, exception faite des offres spéciales jeunes/étudiants. Qui plus est, la Wallonie hormis dans les grandes villes, dispose d'une offre de transport en commun¹²² (TEC) plus que discutable. À titre d'exemple, pour aller rendre ce mémoire depuis son village sis dans la commune de Florennes à Arlon.

¹²¹ Mr STEVENS fait lors de l'interview référence à la facture électrique. L'auteur a fait le choix de comparer les mêmes énergies pour faciliter la lecture.

¹²² Les transports en commun comprennent essentiellement la TEC et la SNCB

- Si l'auteur s'y rend en voiture, il dure 1h30 et lui coûte environ 15€ de carburant.¹²³
- Si l'auteur s'y rend en transport en commun, le trajet le plus court lui demande de se rendre à Dinant en bus. Il a ensuite le choix entre prendre un nouveaux bus jusque Ciney ou le train jusque Namur. Depuis ces deux endroits, il prend le train jusque Arlon. C'est le même train qui passe par ces deux gares. Il doit ensuite continuer son trajet de la gare jusqu'au campus, en bus ou à pied. Le trajet du village jusque Arlon demande plus de 3 heures de voyage et 8€ de bus et 16€ de train (20,20€ depuis Namur).

Bien que les transports puissent être défrayés par l'employeur, les billets des TEC restent tout de même élevés en cas de déplacement hors travail. Les horaires ne conviennent pas toujours aux volontés des navetteurs, ils ne sont pas flexibles. Le temps de trajet est bien souvent plus long qu'en voiture, même si en ville les bus ont des voies dédiées qui leur évitent quelques embouteillages. La voiture reste la plus flexible car permet de se rapprocher au maximum du lieu visé et de ne pas dépendre d'un horaire. Mais la voiture ne connaît pas que des atouts car elle demande une place de parking quasi exclusivement payante et un certain temps à rester actif en situation de stress comparé aux TEC qui évitent de prendre du temps pour trouver une place pour se garer et permettent de passer du temps de voyage passif.

Le constat de l'auteur est que la mobilité des personnes dépend des moyens à disposition et des préférences de chacun. L'influence du prix de l'habitation par rapport à la question de la mobilité doit être une préoccupation assez complexe pour l'évaluateur. Elle comprend des intérêts subjectifs à tout un chacun mais également des préférences face à des éléments extérieurs, notamment financiers.

Facilité de vision

Pour réaliser la certification PEB, le certificateur se base sur les parois extérieures de l'habitation et sur le système de chauffage¹²⁴. Ces données une fois récoltées sont incorporées dans un programme informatique qui permet au certificateur de rédiger son rapport. Ces données sont, pour la plupart, décelables par les évaluateurs et les candidats acheteurs. Bien que ces derniers ne soient pas en mesure de calculer les déperditions de l'habitation, ils en ont malgré tout une idée. C'est cette idée qui prime, savoir que le toit est isolé est le plus important et peu importe l'âge de cette isolation, son épaisseur, sa qualité, sa qualité de pose ou encore sa composition.

Utilité du certificat PEB

Un élément transverse les discours des professionnels rencontrés : Ils ne savent pas trop quoi faire du certificat PEB. Ils savent que c'est un document qui détient des informations qui s'avèreront importantes dans les années à venir mais ne l'utilisent pas. Ils ne l'utilisent pas car ils n'y voient pas d'intérêt mais le trouvent utile. Cette utilité est assez relative pour certains.

¹²³ Le prix du carburant a été pris lors de la réalisation du mémoire, c'est-à-dire aux environs de 2€ par litre. Cette comparaison des prix aurait eu une différence encore plus flagrante lorsque le carburant ne dépassait pas 1,20€ par litre. Avec la crise énergétique, cette différence pourrait se réduire mais les bus roulent aussi avec le même carburant et les prix des billets des TEC continueront leur ascension.

¹²⁴ C'est un raccourci

Beaucoup attendent d'avoir des solutions pour améliorer le score PEB et le bâtiment en lui-même. C'est pourquoi ils ont tendance à préférer l'audit. Il est à noter que très peu d'évaluateurs ont mentionné les primes de l'audit.

Le certificat PEB a été élaboré pour être un document informatif à l'attention du public pour les informer des déperditions de l'habitation. Deux éléments soulevés par les interviewés sont à noter

- Il est juste informatif
- Il n'est pas compréhensible par le public

Sur le premier point abordé, il convient de remettre les choses au clair. Ce document comprend des solutions sans doute très générales pour donner un coup de pouce afin d'améliorer le bâtiment. Elles pourraient peut-être être mieux ciblées ou adaptées à la situation. Si le certificateur constate qu'il n'y a pas d'isolation dans la toiture, il recommandera d'en mettre. Quant à dire combien ou quel type, ce n'est pas son rôle. Quelques interviewés préféreraient que le certificat PEB contienne des solutions plus concrètes comme le fait l'audit. Se pencher sur des solutions en accord avec les caractéristiques du bâtiment demande du temps et une analyse plus poussée. Une différence notable réside dans le prix entre les deux types d'intervention. Pour un certificat PEB il faut compter environ 300€ et pour un audit environ 1.000€.

La compréhension du public est un élément qui fait défaut au certificat PEB et devrait être améliorée. Il est censé permettre aux citoyens de comprendre les performances énergétiques de leur bâtiment. Mis à part le label, il semble que le reste du rapport soit omis car il est trop complexe. La prise en compte du label énergétique est une bonne chose car c'est la conclusion du rapport. Cependant, le fait que l'acquéreur délaisse la dizaine de pages qui composent le certificat est un peu regrettable.

Objectivité du certificat

Tout certificateur doit rendre un rapport objectif. Il ressort de cette étude que ce n'est pas toujours le cas. C'est une des raisons qui poussent les évaluateurs à délaisser l'analyse énergétique du bâtiment lors de l'évaluation. Cependant, il est probable que ces rapports effectués avec moins de précision ne soient pas légion et qu'une grande majorité d'entre eux soient réalisés correctement. Ce manque d'objectivité passe aussi par les contraintes liées à l'analyse in situ. Le certificateur ne peut pas voir à travers les murs et sans preuves, il ne peut pas prendre en compte les dires du propriétaire. Des évaluateurs demandent auprès des propriétaires, avant que le certificateur ne passe, de préparer les preuves des travaux. Cela facilite la certification et permet de valoriser les améliorations dans la maison.

L'influence des événements pour l'estimation

Un constat partagé par beaucoup de professionnels est que le marché immobilier va bien, à comprendre les prix sont stables et avec une hausse constante. Comme vu dans les recherches supplémentaires, le prix de l'immobilier est en pleine croissance depuis 2016. Cependant le prix de l'immobilier a explosé pendant la période Covid d'après les évaluateurs. Il doit y avoir

eu un 'boom' ressenti lors de cette période pour des biens immobiliers en particulier mais les prix sont finalement restés dans la tendance à la hausse de cette décennie. Les interviewés parlent de surévaluation des biens mais : est-ce que cette surévaluation n'est pas simplement un saut effectué par le marché de l'immobilier ? Comme confié par Mr DETRAIT, le surendettement actuel est supérieur à celui de la crise de 2008. Les banques ont de plus en plus peur de l'explosion d'une bulle immobilière et des évaluateurs ont dû revoir leurs estimations à la hausse. L'effet sur les prix de l'immobilier dû au Covid est à relativiser.

En revanche, les effets de la guerre russo-ukrainienne se font ressentir, notamment sur les prix des ressources énergétiques. Ces conséquences n'ont pas eu de réelle incidence sur les prix de l'immobilier mais ont fait prendre conscience à une part plus importante de la population de l'importance des questions énergétiques.

Ce point rejoint l'étude de S. DAMEN. L'influence du prix de vente des habitations n'est que très peu influencé par le prix des énergies. La projection des ménages, qui ne pouvait être quantifiée dans son approche et qu'il soulignait, peut ici trouver un écho avec l'intérêt plus marqué porté par les candidats acquéreur pour la performance du bâtiment.

Conclusion

Au vu de l'impact de l'Homme sur son environnement, il devient nécessaire d'agir pour en limiter ces conséquences. Les Etats du monde se sont penchés sur le problème et au fil du temps ont réussi à convaincre de l'utilité d'agir de manière conséquente. L'Europe s'est engagée en ce sens, en se voulant neutre en carbone à l'horizon 2050. Pour mener une politique commune acceptable par ses Etats membres, l'Europe demande de suivre des directives tout en respectant les critères du développement durable. Ces directives visent les points impactants de l'Homme sur son milieu comme les rejets de GES.

Le secteur du bâtiment a un poids non négligeable dans les émissions de GES. Ce secteur joue un rôle déterminant pour atteindre l'objectif de la neutralité carbone de l'UE de 2050. Il a été démontré que la mise en place de normes de plus en plus contraignantes en matière de performance énergétique pour les nouvelles constructions ne permet pas de réduire significativement la consommation totale de l'ensemble du parc immobilier belge. Ces nouveaux bâtiments sont très efficaces sur le plan énergétique mais restent très peu nombreux face à l'ensemble des bâtiments présents sur le territoire. Cette réflexion est identique dans les autres pays de l'UE. Une majeure partie des bâtiments actuels ne répondent pas aux normes énergétiques en vigueur. Nombre de ces bâtiments seront encore debout à l'aube de 2050. Pour décarboner ce secteur il est nécessaire de passer par des rénovations énergétiques profondes de la quasi-totalité du parc immobilier, tant belge que dans les autres pays européens.

Les Régions belges ont défini leurs propres stratégies conformément aux directives européennes. La Région Wallonne poursuit différents objectifs dont ; arriver à un parc immobilier privé atteignant en moyenne le label PEB A. Cependant, une inconnue freine les actions effectives, la Wallonie manque d'informations concernant l'état énergétique de son patrimoine immobilier. C'est pourquoi elle s'est dotée de stratégies pour récupérer des analyses énergétiques des habitations. D'une part en imposant des normes énergétiques pour l'édification de nouveaux bâtiments. Faisant au passage d'une pierre deux coups, elle augmente le nombre de bâtiments performants et ne se soucie pas du recueil des données car ces nouvelles constructions sont d'office aux normes. D'autre part, elle impose aux bâtiments sur le marché de la vente d'avoir un certificat PEB lors de la publication de vente de celui-ci, si c'est un professionnel qui effectue la vente, ou, à la signature de l'acte authentique chez le notaire, en charge pour ce dernier de collecter et fournir à l'Etat ce document.

C'est ce contexte qui a poussé l'auteur de ce mémoire à s'interroger sur l'impact que cette PEB pourrait avoir lors de l'évaluation d'un bien immobilier : Quelle est l'influence de la PEB sur l'évaluation des maisons unifamiliales en Wallonie ?

Pour répondre à cette question, l'auteur a commencé par dresser un constat succinct du problème climatique ainsi que des pistes suivies par les Etats afin de tenter de régler la situation. Ensuite, il s'est employé à comprendre les points clé de l'urbanisation et du système d'évaluation immobilière. Dans ces recherches, l'auteur a pu constater les imbrications complexes qu'implique ce questionnement, le travail qu'il reste à accomplir pour atteindre les objectifs européens par la Wallonie ainsi que les défis entre les nouvelles constructions et les anciennes. Il a pu en constater également les freins et leviers. Il s'est tourné vers le caractère économique de ce sujet en analysant les enjeux financiers et les différentes manières d'évaluation d'un bien. Ce sont ces recherches qui d'une part, l'ont mené à affiner sa question

de recherche et d'autre part, à constater l'absence d'informations. Il s'est donc concentré de manière plus précise sur la recherche et la collecte de nouvelles données auprès de professionnels, d'où sa question de recherche :

Quelle est l'influence de la PEB sur l'évaluation de la valeur immobilière des maisons unifamiliales en Wallonie par les acteurs du secteur ?

Il s'est ensuite penché sur une méthodologie à utiliser pour approfondir ses recherches. Elles l'ont mené à proposer deux questionnaires à soumettre chacun à un groupe prédéfini.

Il en ressort de ces interviews des notions propres à chaque profession, des éléments convergents et d'autres divergents. La multiplicité des résultats similaires conforte l'idée de la force de cet aspect. Les différences entre ces résultats permettent de nuancer certains propos ou d'en voir la diversité.

- Le certificat PEB n'est pas très impactant pour l'évaluation immobilière par des professionnels. Il n'a qu'un effet relatif sur le prix voire n'est pas utilisé pour en déterminer le prix. D'autres éléments constitutifs du bâtiment sont plus probants grâce à la méthode par points de comparaison. Cette méthode est unanime mais personnelle à chaque professionnel. Certains points de comparaison correspondent à des critères spécifiques du certificat PEB, comme la vétusté des châssis, l'âge de la chaudière, ...et auront une incidence globale sur l'évaluation, elle-même propre à chaque évaluateur
- Ce léger impact est relativement récent, on parle de quelques années, mais tend à gagner en importance pour le futur. La raison est plus d'ordre économique qu'écologique même si elle n'est pas exclusive. Avec la crise énergétique qui se profile, il convient de prévoir plus sérieusement les dépenses des besoins énergétiques annuels pour vivre dans son habitation.
- Pour les candidats acheteurs, le certificat PEB n'est pas une donnée impérative. Peu nombreux sont ceux qui y portent attention. Cet élément est malgré tout discutable car lors d'une visite d'un bien immobilier, le candidat a déjà connaissance de son existence ou du moins du label attribué à l'habitation. L'agent immobilier ou le notaire ont obligation de le mentionner.
- Les avantages du certificat PEB : Certains professionnels n'en voient pas, d'autres, n'en voient que si celui-ci est bon. C'est un argument de vente.
- Les inconvénients de certificat PEB : les professionnels ne sont pas unanimes. Certains n'en voient pas, d'autres trouvent qu'en général un mauvais PEB est signe d'une maison en mauvais état.
- Le facteur le plus déterminant pour évaluer un bien est sans conteste sa situation géographique. Viennent ensuite une série de critères variant selon les professionnels. La certification PEB n'entre pas dans ces catégories. Cependant, parmi les éléments constitutifs du dossier, rentrent en ligne de compte dans l'évaluation des caractéristiques en lien avec la performance énergétique de l'habitation. Ainsi le type de vitrage, l'isolation et le système de chauffage sont des éléments essentiels lors de la visite du professionnel. Le certificateur PEB est tout autant attentif à ces éléments. Il y a donc un double emploi des mêmes critères de performances énergétiques dans le bâtiment mais pour des finalités différentes
- La performance énergétique du bâtiment est fortement liée à l'état de celui-ci. Un bâtiment vétuste aura bien souvent une PEB médiocre et inversement, un bâtiment

renové sera énergétiquement plus performant. Les bâtiments neufs ont également une bonne performance énergétique car elle est obligatoire lors de la conception. L'état général du bâtiment impacte fortement le prix de celui-ci. Ainsi les maisons neuves ou rénovées sont en très bon état. De fait elles sont chères. S'ajoutent aussi que les immeubles récents sont soumis au système de la TVA à 21% et non aux droits d'enregistrements de 12,5% ou droits d'enregistrements réduits de 6%. Donc les bâtiments performants sont chers, non pas pour leur performance mais grâce aux travaux de rénovations.

- Le coût des rénovations énergétiques n'est pas toujours évalué à hauteur de la prise de valeur de l'habitation. Certains professionnels ne prévoient pas de différence entre ce coût et l'augmentation du prix de l'habitation. D'autres estiment un gain de valeur d'environ 80% du prix des travaux en général voire plus si les travaux ont un but énergétique.
- Ces travaux énergétiques sont tous proposés par les organismes de prêt avec des taux plus avantageux pour leur client par rapport à des travaux d'agréments¹²⁵. Ils portent des noms différents mais ont le même objectif. Le taux offert par les banques découle du risque que celle-ci prend. Les travaux énergétiques comportent donc moins de risques pour la banque.
- Par contre, l'impact de la PEB sur l'offre de crédit est nul pour les agents bancaires. L'amélioration du label en cas de travaux ou le bon label initial d'un bien ne sont pas des gages de garantie. Les agents bancaires n'ont pas d'offre spécifique à propos de la certification PEB, seules comptent la quotité du bien et la capacité de remboursement du client. Le certificat est cependant demandé par certains organismes mais il ne freine en rien l'accès au crédit. C'est simplement une donnée récoltée par les agents qui remonte ultérieurement dans la structure bancaire. Les agents bancaires n'ont pas d'information sur le traitement cette donnée.
- Ils supposent que cette donnée est utilisée à des fins de calculs de gestion du risque, que ce soit pour leur banque ou pour les banques centrales à savoir la BNB et la BCE. Cette supposition confirme le manque de données à ce sujet. Ces informations, indépendamment des calculs financiers, peuvent être une source de renseignement pour la Wallonie afin de combler ce manque.
- La Wallonie œuvre également par le biais de la SWCS, à cet apport. Cette institution réalise un travail de prêt similaire à une banque mais va plus loin encore. Elle force les travaux de mise en salubrité des bâtiments achetés et déduit directement le montant des primes pour les rénovations énergétiques. C'est une dimension sociale qui permet un accès à la propriété et une propriété salubre à des personnes exclues du système bancaire actuel, faute de revenus suffisants.
- Les primes en question découlent du système des audits énergétiques mis en place par la Région Wallonne afin d'inciter à entreprendre des rénovations énergétiques qui améliorent de ce fait le label PEB. Le montant de ces travaux ne permet pas aux habitations de prendre une valeur égale à cette dépense. Les biens ne se retrouvent pas sur le marché immobilier car ils sont le logement du nouveau propriétaire qui bénéficiera seul de ces avantages énergétiques.
- Actuellement, le certificat PEB est une contrainte pour les professionnels qui doivent l'utiliser. Il n'est qu'un document informatif pour les non professionnels. Il est possible que cette situation change.

¹²⁵ C.-à-d. des travaux pour augmenter le confort, changer un élément ou simplement mettre au goût des actuels occupants.

- Certains organismes de prêt pourraient revoir leurs conditions d'accès au crédit en fonction de la PEB. Si le label PEB est mauvais, il se peut que les organismes y voient un risque plus important et proposent un taux moins favorable à ses clients. Ce qui implique par conséquent une diminution de la quantité de crédits réalisés (et une diminution des primes perçues par l'agent bancaire).
- La qualité du certificat PEB est relative au certificateur. Les données prises pour établir celui-ci sont sujettes à débat. Comme le certificat est valide durant une longue durée, il est possible qu'il ne soit pas d'actualité.

Un élément important qui résume l'avis de quelques professionnels est le manque de contrainte de la PEB qui pour eux, empêche le public cible de s'y intéresser. De plus, ce document n'est pas clair pour celui-ci et ne comporte que des informations générales qui n'aident pas vraiment le public à chercher à améliorer ce PEB. Le client n'a qu'un document administratif.

La performance énergétique du bâtiment influence l'évaluation d'un bâtiment. Du moins les éléments qui la caractérisent : système de chauffage, isolation, châssis. Le certificat PEB quant à lui est quasi inutile. Ni les organismes de prêts, ni les évaluateurs ne s'en servent en ce qui concerne l'évaluation. Le certificat PEB possède de gros défauts qui le rendent insignifiant :

- Il manque de clarté : Le public cible ne comprend pas les données qui s'y rapportent. Il est trop théorique. Au mieux, seule la première page, c.-à-d. le résumé est lu.
- Il n'est pas objectif : nombre d'évaluateurs ont souligné que le certificat PEB dépendait de son certificateur. Plusieurs cas rapportés le démontrent.
- Il est factice : Les évaluateurs comme les candidats vérifient par eux-mêmes les éléments repris dans le certificat PEB.
- Il est nonchalant : Ce document n'est qu'informatif. Il ne donne qu'un aperçu de la situation et les solutions proposées dans ce certificat n'aident pas à l'amélioration.

Il est toutefois à rappeler que :

- Le certificat PEB est conçu pour être théorique et, donne malgré tout une idée des besoins du bâtiment en matière énergétique. Il répond à des normes standards.
- Bien que des certificats aient été mal établis, il ne faut pas faire d'amalgame et les considérer tous comme étant erronés
- Les évaluateurs comme les candidats acquéreurs peuvent estimer par eux même l'état des éléments de performance énergétique mais savent-ils les évaluer adéquatement ?
- Le certificat est informatif et il a été créé comme tel. Il propose des pistes pour l'amélioration du bâtiment. L'audit énergétique est certes bien plus intéressant avec ses solutions concrètes, son jalonement et ses primes mais le prix d'un audit est également différent.

Les professionnels interviewés, hormis ceux travaillant pour la SWCS, ne paraissent pas bien informés de ce qu'impliquent ces questions énergétiques du bâtiment à plus haute échelle. Le tout public en est encore moins conscient.

Perspectives

Dans cette petite partie, l'auteur sort du cadre de cette étude et tente de trouver des solutions suite aux entrevues qu'il a initiées avec les professionnels rencontrés. Dans ces interviews, quelques candidats ont évoqué la révision du cadastre en fonction de la PEB ou du remplacement du cadastre par la PEB. Ces révisions du mode de taxation ont pour but d'amener les propriétaires à prendre conscience de l'impact énergétique, de les faire participer de manière indirecte à l'amélioration du bâti. Cependant ces changements pourraient pénaliser les plus démunis qui seraient dans l'incapacité de se payer des travaux de rénovation. Et les plus riches payeraient un cadastre moins important pour une plus belle maison et moins de frais de chauffage puisque leur maison serait énergétiquement performante.

Mr LAMBERT évoque un système de tiers investisseur pour financer les rénovations. Le propriétaire ne payerait rien, profiterait des avantages énergétiques mais l'investisseur posséderait une part de la maison. Ce système est en place au Royaume-Uni mais comporte là aussi des risques pour la population. L'investisseur achèterait des parts de maisons à des gens qui ne sont pas capables financièrement de financer seuls des rénovations, investisseur qui pourrait racheter la maison plus facilement lorsque celle-ci rentre sur le marché immobilier ou en cas de succession. Privant donc les héritiers d'habitation ou d'héritage. Ce serait encore marginaliser les plus démunis. Dans notre société, rares sont les mères Theresa qui viennent en aide aux plus démunis sans profiter d'eux.

Pourtant l'argent est là. La Belgique détient des sommes non négligeables pour faire face aux enjeux environnementaux.

Une suggestion de l'auteur (ayant une vision politique d'un Etat fort et centralisé) : pourquoi la Belgique, l'Etat belge ou la Région, ne pourrait-elle pas être cet investisseur ? L'Etat est déjà propriétaire du sol belge et fait payer un « revenu » aux propriétaires de bâtiments qui se situent sur son sol. C'est le cadastre. Quels sont les freins qui empêchent la Belgique d'utiliser cet argent pour rénover tout son parc immobilier ? Elle ne peut pas « simplement » le donner pour des raisons politiques ? Pour éviter l'assistanat ? Une partie des représentants du peuple ne le toléreraient pas ?

Nombreuses sont les suggestions. L'Etat peut utiliser ces rentrées pour réaliser les rénovations.

Il impose la rénovation à grande échelle pour tous les citoyens

Il réunit les moyens pour mener de grands chantiers. Il crée des usines spécialisées dans la création de matériaux de rénovation, embauche des corps de métier spécialisés dans les rénovations, planifie avec des experts la rénovation de chaque zone d'habitation et prévoit les à-côtés de la rénovation comme des quartiers mobiles pour accueillir les habitants le temps d'effectuer les rénovations.

Il réalise des rénovations par bouquet avec tous les avantages du travail à grande échelle, économies de moyens, rapidité d'exécution, logistique réduite, ...

L'Etat a ensuite deux solutions

Soit tout faire lui-même du début à la fin.

Soit proposer de laisser participer les citoyens que ce soit en termes de financement ou de gestions des travaux.

L'Etat peut revoir le cadastre en incorporant le coût des travaux tel un amortissement. Cet amortissement serait proportionnel au coût de travaux mais étalé sur une très longue période. Ce qui permettrait même aux plus démunis de supporter les frais, sans effectuer le moindre crédit.

Ce système imaginaire ne prend sans doute pas en compte tous les aspect de la réalité et ressemble, d'après l'auteur, à une solution idéaliste. L'implication du politique en est un exemple criant. Mr STEVENS a proposé une démarche séquentielle pour réorganiser le système en place (c.-à-d. ne rien changer sur le fond mais simplement modifier l'ordre d'intervention des acteurs), les politiciens concernés se sont montrés timorés.

Cependant, ce système imaginaire offre plusieurs avantages non négligeables :

- L'Etat parvient à atteindre ses objectifs de neutralité carbone, du moins pour la partie immobilière.
- L'Etat s'autofinance et récupère une partie de son investissement.
- L'Etat crée de l'emploi non délocalisable.
- Toute la population belge profite de cette action.
- Ceux qui ont déjà rénové leur maison n'auront pas grand-chose à payer en plus et seront avantagés d'avoir entrepris des actions écologiques
- La population se prémunit davantage contre la précarité énergétique et des risques d'approvisionnement en énergie

Les quelques défauts perçus ne sont que minimes :

- La création d'entreprises peut augmenter les émissions de GES
- Les taxes immobilières seront plus élevées
- Les propriétaires de plusieurs habitations bénéficieront de plus d'aide de l'Etat
- Les locataires verront leurs loyers augmenter à cause du précompte plus élevé du propriétaire

Mais avec une bonne gestion, les émissions de GES engendrées ne seront pas très importantes surtout si les principes de circularité sont pris en considération. Les taxes seront plus élevées mais elles ne remplaceront que le budget qui était anciennement alloué au combustible. L'Etat peut protéger les locataires d'une augmentation de leur loyer. Une telle mesure peut aussi engendrer une vague de vente de biens car l'investissement immobilier devient moins rentable

Bibliographie

- ADME. 2019. Rénovation énergétique des logements : étude des prix.
www.ademe.fr/mediatheque.
- Anfried, M (coord.) et al. 2017. Chiffres-cles du logement en wallonie troisieme edition.
<http://www.cehd.be>.
- Audiar. 2018. La valeur verte dans l'aire urbaine et la métropole rennaise : quel impact de la performance énergétique des biens immobiliers d'occasion sur leur prix de vente ?
- Verhoeven, R. (2009)energy_efficiency_belgium_full_reportBilan énergétique global. 2009. Pathways to World-Class Energy Efficiency in Belgium. www.mckinsey.be/energyefficiency.
- Bruna Gaino, Philippe Marbaix, et Jean-Pascal van Ypersele. 2018. Lettre N°10-Août 2018.
<https://www.ipcc.ch/pdf/assessment-report/ar5/wg3/>.
- CCE. 2021 "Les Instruments de La Politique Publique En de Rénovation Du Bâtiment Belgique."
- Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie.2019 69_19_09_23_rapport_peb.
- Commission européenne – Departments: Énergie. 2020. Commission Européenne- Departments: Énergie-À La Une. Commission européenne .
- confederatiebouw. 2007. L'empreinte Écologique Des Bâtiments.
- COP 3. 1997. Protocole De Kyoto Protocole De Kyoto A La Convention-Cadre Des Nations Unies Sur Les Changements Climatiques. Japon: COP 3.
- CSTC. 2016a. "renovation_energetique_tendances_et_innovations_NP." CSTC.
- . 2016b. "de_renovation_energetique_des_murs_NP." CSTC.
- . 2016c. "renovation_energetique_un_defi_et_une_opportunitè_NP." CSTC.
- . 2016d. Une Édition Du Centre Scientifique et Technique de La Construction Edition Spéciale La Rénovation Énergétique Des Bâtiments. www.normes.be.
- . 2018. CT Gros Oeuvre et Entreprise Générale.
- Commission Européene. 2019. Le Pacte Vert Pour l'Europe.
- de Decker, Pascal et al. 2007a. Enquête socio-economique 2001 monographies Le Logement En Belgique. <http://statbel.fgov.be>.
- Desmettre, Sandra. 2011. "Locataires et Propriétaires En France et En Europe : Portrait Statistique." Regards croisés sur l'économie 9(1): 88.
- DINAMIC. 2015. DINAMIC 1_Valeur_verte_des_logements_Etude_Octobre_2015.
- Dubois. 2020. "Comment Peut-on Faciliter Le Déploiement de l'approche de rénovation Par Quartier Dans Les Quartiers Résidentiels Privés Des Wallonnes ? Etat Des Lieux (Moteurs, Barrières, Solutions) et Recommandations d'action." Faculté des Sciences Diplôme : Master en sciences et gestion de l'environnement, à finalité spécialisée en énergies renouvelables et bâtiments durables. <https://lib.uliege.be><https://matheo.uliege.be>.

Sven Damen. 2019 Het effect van het EPC en energetische kenmerken op de verkoopprijs van woningen in Vlaanderen. Economie, Faculteit, et E N Bedrijfswetenschappen. KUL.

European commission. 2019. 40_recommandation de la commission 18-6-2019 Ang.

Eurostat. 2021. 67_Distribution de La Population Par Statut d'occupation Du Logement, Par Type de Ménage et Par Groupe de Revenu - Enquête EU-SILC.

Fonds Monétaire International |. 2020. 42_S'adapter Aux Changements Climatiques Afrique.

Franco, Di, Valentin Promoteur, et Christian Behrendt. 2020 "analyse à La Lumière de La Sortie Programmée Du Nucléaire."
<https://lib.uliege.be><https://matheo.uliege.be>La répartition des compétences énergétiques en Belgique: une.

Groupe de travail Réflexion Bâtiment Responsable 2020-2050. 2015 Plan bâtiment durable

Hauglustaine, Jean-Marie, 2016. La Conception Globale de l'enveloppe et l'énergie-Guide Pratique Pour Les Architectes 1 Ce Guide Pratique a Été Élaboré Sous La Direction De.

Hauglustaine Jean-Marie, et DUPONT Géraldine. (s.d.) Quelles Sont Les Conséquences de La Directive Européenne PEB.

Henquin, Frédéric. 2020. "Étude Du Cost Optimum de La Rénovation d'une Habitation Unifamiliale." Master de spécialisation en gestion durable de l'énergie. Faculté des Sciences .
<https://matheo.uliege.be>.

Hovsepyan Ani .2019. "Travail de Fin d'Etudes : Rénovation Énergétique de Bâtiments Tertiaires." Faculté : Faculté des Sciences appliquées Diplôme : Master en ingénieur civil architecte, à finalité spécialisée en ingénierie architecturale et urbaine.
<https://matheo.uliege.be>.

Icedd.2019 Evaluation Des Impacts Des Récentes Réformes de l'octroi Des Primes et Des Prêts « Energie & Logement » En Wallonie.

Ing F. Pedziwiatr. 2007. 1 4_SyllabusEvaluation.

Insee, et SOeS. 2004. L'Observatoire Du Littoral.

Kamga, Paul-Hervé Tamokoué. 2018. "Essays on the Economics of Building Energy Performance in the Residential Sector." Economie et Finance. École doctorale no396 .
<https://pastel.archives-ouvertes.fr/tel-02274399>.

LARUELLE, Sébastien. 2015. "rénovation énergétique et architecturale de la maison strebelle." Université de liège.

Leveau Cynthia, Cherdon Mélanie, Vismara Marco, et Huberlant Bernard. 2018. Détermination Du Niveau de performance Énergétique Optimal Des En Fonction Des Coûts. www.3e.eu.

Mouton Caroline et al. 2013. Rapport final du projet (1) introduction juin 2013 Pour Le Compte Du Département de l'Énergie et Du Bâtiment Durable SPW-DGO4.

notaire.be. 2020. Analyse Du Marché Immobilier.

— — —. 2021a. Analyse Du Marché Immobilier.

———. 2021b. Analyse Du Marché Immobilier.

———. 2021c. Analyse Du Marché Immobilier.

———. 2021d. Analyse Du Marché Immobilier.

———. 2021e. Analyse Du Marché Immobilier .

Opdebeeck, Marc, et André de Herde. 2014. Guide de La Rénovation Énergétique et Durable Des Logements En Wallonie.

Pirotte Stéphanie. 2007. “Détermination de La Faisabilité et de La Rentabilité d’une de Biométhanisation Agricole En Région.” Faculte Universitaire Des Sciences Agronomiques De Gembloux.

Polesello, Viola, et Katie Johnson. 2016. Energy-Efficient Buildings for Low-Carbon Cities.

Reusens, P, F Vastmans, et S Damen. 2022. The Impact of Changes in Dwelling Characteristics and Housing Preferences on Belgian House Prices The Impact of Changes in Dwelling Characteristics and Housing Preferences on Belgian House Prices 1.

Ridole Mathilde. 2022. Le Marché Immobilier Belge Surévalué de 20%: Une Qui Risque d’écarter?

Ruellan, Guirec. 2016. La Rénovation Du Bâti Résidentiel En Belgique.
<http://hdl.handle.net/2268/202946>.

Ruellan, Guirec, et Shady Attia. 2019. Les Problématiques de La Rénovation Du Stock Bâti Dans La Ville de Demain : Résultats d’une Étude Initiale En Belgique.

(s.a) .2019 PACE - Contribution De La Wallonie Au Plan National Energie Climat 2030.

Sdes. 2021. Le GIEC : 30 Ans d’expertise Qui Éclairent Sur Le Changement Climatique.
<https://recherchespolaires.inist.fr/le-permafrost-des-sols-de-larctique->.

Secrétariat général du Conseil. 2014. Conseil Européen (23 et 24 Octobre 2014) – Conclusions. Conseil européen.

———. 2020 Réunion Du Conseil Européen (10 et 11 Décembre 2020) – Conclusions.

SPF économie. 2021. ENERGY Key Data.

SPF économie.(s.d.) Analyse de La Consommation Énergétique Des Ménages En Belgique.
https://ec.europa.eu/clima/policies/international/negotiations/paris_en.

SPW. 2017. Déroulement de La Certification PEB de Votre Bâtiment.
<http://energie.wallonie.be/>.

———. 2020a. Stratégie Wallonne De Rénovation Énergétique À Long Terme Du Bâtiment Territoire Logement Patrimoine Énergie Département de l’Energie et Du Bâtiment Durable Direction Des Bâtiments Durables.

———. 2020b. Territoire Logement Patrimoine Énergie Département de l’Energie et Du Bâtiment Durable Direction Des Bâtiments Durables.

Spw, Savoir. 2015. Pour Les Bâtiments Résidentiels Existants et Neufs Le Certifi Cat PEB Brochure Explicative.

- Statbel. 2019. Bilan Énergétique Global.
<https://economie.fgov.be/fr/themes/energie/lenergie-en->.
- statbel. 2021. 57_Kopie van FR_gebouwenpark_statbel_180925_092418_0.
- Statec, et Zahlen Paul. 2014. Regards Sur La Surface Des Logements.
- Thion, Bernard. (s.d) valeur, prix et methodes d'évaluation en immobilier.
- UNEP. 2021. Adaptation Gap Report 2021 The Gathering Storm - Adapting to Climate Change in a Post-Pandemic World.
- Université de Maastricht. 49_200210_IDCS_Interview_guidelines_UM_FR_Grenoble.
- Wallonie énergie SPW. 2021a. FORMATION "RESPONSABLE PEB" Evolution de La Méthode et de La Réglementation PEB de 2010 à 2021 Avec La Collaboration de FORMATION "RESPONSABLE PEB" Evolution de La Méthode et de La Réglementation PEB de 2010 à 2021. SWP.
- . 2021b. "Stratégie de Rénovation Wallonne." In Stratégie Wallonne à Long Terme de Rénovation Énergétique Des Bâtiments, SPW. www.climact.com.
- Wallonie service public SPW. 2020. Territoire Logement Patrimoine Énergie Département de l'Énergie et Du Bâtiment Durable Direction Des Bâtiments Durables.
- Winkin, Mathilde. 2018. ULiege-Faculté d'Architecture.
- WOUTERS, Anne. 2020. Faculté des Sciences Département des Sciences et Gestion de l'Environnement "3_TFE Final 20210831." Faculté des Sciences .

Webographie

Dernière consultation	Adresse URL
13-06-22	https://www.vie-publique.fr/parole-dexpert/271086-terre-climat-quest-ce-que-lanthropocene-ere-geologique
13-06-22	https://fr.wikipedia.org/wiki/Club_de_Rome
13-06-22	https://langue-francaise.tv5monde.com/decouvrir/dictionnaire/r/rapport%20Meadows
13-06-22	http://www.ulbinsidecops.com/les-enjeux-lieacutes-au-changement-climatique.html
13-06-22	https://www.senat.fr/rap/r15-014/r15-0143.html
13-06-22	http://www.ulbinsidecops.com/les-enjeux-lieacutes-au-changement-climatique.html
13-06-22	https://www.geo.fr/environnement/protocole-de-kyoto-enjeux-et-bilan-193595
13-06-22	https://unfccc.int/fr/processus-et-reunions/la-convention/qu-est-ce-que-la-cnucc-la-convention-cadre-des-nations-unies-sur-les-changements-climatiques
13-06-22	https://unfccc.int/fr/process-and-meetings/l-accord-de-paris/qu-est-ce-que-l-accord-de-paris
13-06-22	https://www.admtl.com/fr/adm/collectivites/developpement-durable
13-06-22	https://ec.europa.eu/info/strategy/priorities-2019-2024/european-green-deal_fr
13-06-22	https://climat.be/politique-climatique/europeenne/paquet-climat-energie-2030
13-06-22	https://www.rtf.be/info/dossier/cop26/detail_objectifs-climatiques-belges-a-la-cop26-quel-chemin-parcouru-et-surtout-que-reste-t-il-a-faire?id=10869198
13-06-22	https://energie.wallonie.be/fr/la-contribution-Wallonne-au-plan-national-energie-climat-2030.html?IDC=6238&IDD=127763
13-06-22	https://www.construction21.org/france/articles/h/neutralite-carbone-ou-neutralite-climatique-quelle-est-la-difference.html
13-06-22	https://www.cohb-industrie.com/story/enjeux-reglementation-environnementale-re-2020/
13-06-22	https://www.belgium.be/fr/environnement/consommation_durable/economie_d_energie/labels/construction
13-06-22	https://energie.wallonie.be/fr/index.html?IDC=6018
13-06-22	https://environnement.brussels/thematiques/batiment-et-energie/obligations/la-performance-energetique-des-batiments-peb
13-06-22	https://energie.wallonie.be/fr/directives-europeennes-en-matiere-de-performance-energetique-des-batiments.html?IDD=97287&IDC=7224
13-06-22	https://wallex.wallonie.be/eli/loi-decret/2013/11/28/2013207272/2015/01/01?doc=27018&rev=30454-20288

13-06-22	https://www.energiesparen.be/
13-06-22	https://wallex.wallonie.be/eli/loi-decret/1980/08/08/1980080801/1980/10/01?doc=3144
13-06-22	https://www.google.com/url?sa=i&url=http%3A%2F%2Fwww.certificat-energetique.net%2Fblog%2Fjai-recu-un-label-g-est-ce-grave-docteur%2F&psig=AOvVaw08RHNa9CyWmkkq673tDKu&ust=1637244873318000&source=images&cd=vfe&ved=0CAgQjRxqFwoTCJCl88rKn_QCFQAAAAAdA_AAAABAS
13-06-22	https://wallex.wallonie.be/eli/arrete/2008/04/17/2008027079/2008/09/01?doc=11238
13-06-22	https://statbel.fgov.be/fr/themes/construction-logement/parc-des-batiments#news
13-06-22	https://www.ons.gov.uk/census/2001censusandearlier
13-06-22	https://energie.wallonie.be/fr/audit-logement.html?IDC=6048
13-06-22	https://energie.wallonie.be/fr/primes-habitation-a-partir-du-1er-juin-2019.html?IDC=9792
13-06-22	https://energie.wallonie.be/fr/etude-co-zeb-coût-optimum.html?IDC=7224&IDD=97766
13-06-22	https://prefenerg.univ-lille.fr/grain3/co/03_07_03_etiqu_energ_climat.html
13-06-22	https://www.notaire.be/immobilier/les-droits-denregistrement-abattements-et-taux-reduits
13-06-22	https://www.notaire.be/immobilier/les-droits-denregistrement-abattements-et-taux-reduits/droits-denregistrement-en-region-wallonne/abattement-en-cas-dhabitation-unique-en-wallonie
13-06-22	https://notaire.be/immobilier/construire-et-renover/la-tva
13-06-22	https://www.belgium.be/fr/sante/vie_saine/habitat/salubrite
13-06-22	https://www.greenwin.be/fr/
13-06-22	https://www.pim.be/faq-items/letat-me-reclame-des-droits-complementaires-insuffisance/
13-06-22	https://www.certigreen.be/fr/presentation-certibeau?gclid=EAlaIQobChMI-o3douua-AIVbBoGAB2t4AkwEAAAYASAAEgJ2-PD_BwE
13-06-22	https://www.notaire.be/faq/immobilier/que-faire-si-l-administration-constate-une-sous-estimation-du-prix-ou-de-la-valeur-venale-du-bien
13-06-22	https://www.pim.be/outils/lexique-pratique/