

🔒 “Le marché belge est comparable à la ville de Londres” : le secteur de la construction et de l’immobilier appelle à un PEB uniforme



© getty

Laurenz Verledens

07/04 • Mise à jour le 08/02 • Source: Trends-Tendances • 4 min. de lecture

La réglementation belge en matière de PEB, propre à chaque Région, est coûteuse et freine les investissements ainsi que la politique climatique. C’est ce qu’affirme le secteur belge unifié de la construction. Il lance une proposition en faveur d’une méthodologie uniforme.

La Flandre, la Wallonie et Bruxelles appliquent chacune leur propre méthodologie pour calculer la performance énergétique des bâtiments. Un bâtiment identique peut ainsi obtenir un label énergétique différent selon la Région.

Cette méthodologie PEB différenciée par Région constitue depuis longtemps une pierre d’achoppement pour le secteur de la construction et de l’immobilier. Les professionnels du bâtiment qui travaillent par-delà les frontières régionales la perçoivent comme un obstacle supplémentaire inutile. Ils sont confrontés à des formations et des reconnaissances supplémentaires, à des systèmes logiciels différents et à des charges administratives accrues.

Pression européenne et levier budgétaire

Le secteur unifié de la construction et de l’immobilier ne reste désormais plus les bras croisés. Sous l’égide du Belgian Green Building Council (BGBC), il lance un appel commun ainsi qu’une proposition concrète en faveur d’une méthodologie PEB uniforme. Selon les initiateurs, la directive européenne révisée sur la performance énergétique des bâtiments (EPBD pour Energy Performance of Buildings Directive) constitue un moment opportun pour harmoniser les règles régionales. D’ici la fin du mois de mai, les trois Régions doivent en effet transposer cette directive dans leur propre législation. Une plus grande cohérence est recherchée à cette occasion.

Le contexte budgétaire difficile peut également servir de levier. « Le développement et l’entretien parallèles de trois systèmes distincts entraînent un triplement des dépenses publiques pour des éléments qui pourraient, en essence, être identiques », explique Gilles Vanvoilem, directeur général du BGBC.



Immo, Votre argent, Bourse: abonnez-vous gratuitement aux NEWSLETTERS thématiques de Trends-Tendances

“Notre pays est virtuellement en faillite”

« Le marché belge est comparable à la ville de Londres, ajoute Rikkert Leeman, CEO de la société immobilière Alides et vice-président du BGBC. Sur ce territoire restreint, nous travaillons avec trois systèmes différents. C’est difficilement explicable. Notre pays est virtuellement en faillite. Il existe des domaines dans lesquels on ne souhaite pas couper, comme les soins de santé. Mais ici, c’est possible : sans préjudice pour le citoyen. Au contraire, cela lui simplifiera aussi la vie. »

L’idée selon laquelle cette fragmentation serait une conséquence inévitable de la structure fédérale de l’État est rejetée par le BGBC. « L’Allemagne, pourtant également un État fédéral, applique un seul système pour l’ensemble du pays », souligne Gilles Vanvolsem. En outre, selon l’organisation faitière, il existe déjà en Belgique des exemples de coopération interrégionale en matière de durabilité. La méthodologie TOTEM, utilisée pour mesurer le carbone incorporé, a été développée conjointement et est gérée par les trois Régions. Le cadre GRO, un outil de mesure de la durabilité des bâtiments publics, repose également sur cette même logique de collaboration.

Frein aux financements et aux investissements

L’appel du BGBC est soutenu par les organisations sectorielles VBA, BA4SC, BELFA, Buildwise, Embuild, Febelfin, Life Be Free, BVS et Techlink. Ensemble, elles représentent plus de 16.500 entreprises belges. « Il ne s’agit donc pas d’une action de lobbying pour un groupe d’intérêts spécifique, souligne Rikkert Leeman. Le BGBC est une organisation transversale au secteur. Nous œuvrons pour l’ensemble de l’écosystème : production de matériaux, conception, réalisation, financement, exploitation, commercialisation... »

Febelfin, la fédération du secteur bancaire belge, soutient également cet appel à l’unification du cadre réglementaire. Les banques aussi considèrent toutefois la fragmentation actuelle comme non optimale, car elle complique considérablement le financement immobilier. Il en va de même pour l’attraction des investisseurs étrangers. Le manque de transparence crée une incertitude qui freine les investissements et accroît les risques financiers, observe le BGBC. Cette division régionale mine également l’efficacité de la transition énergétique et de la politique climatique, est-il encore souligné.

Commencer par des quick wins

Rikkert Leeman et Gilles Vanvolsem se montrent optimistes quant aux chances de succès de la proposition. « Nous ne demandons pas seulement une harmonisation, nous proposons également une feuille de route claire pour y parvenir dans un délai de deux ans », insiste Gilles Vanvolsem. Dans un *position paper*, le BGBC identifie plusieurs *quick wins* : des mesures qui peuvent être mises en œuvre immédiatement, qui font l’objet d’un large consensus parmi les parties prenantes et qui ne nécessitent pas de coordination complexe. La principale consiste à introduire un facteur national de conversion de l’électricité. Ce facteur détermine le poids de la consommation d’électricité dans le score PEB d’un bâtiment. Actuellement, les trois Régions appliquent des facteurs différents pour l’énergie primaire – variant de 2,0 à 2,5 – ce qui fait que des bâtiments identiques obtiennent un score différent selon la Région.

Un système de labellisation uniforme n’est pas une priorité à ce stade pour le BGBC. « Les labels sont avant tout un outil de communication à destination du grand public, explique Gilles Vanvolsem. Ils peuvent provisoirement rester régionaux, puisqu’ils sont indépendants du calcul sous-jacent. Idéalement, ils devraient également être uniformisés à terme, mais alors de préférence directement au niveau européen. » Une telle mesure mise en œuvre à court terme se heurterait probablement à de nombreuses résistances, notamment du côté de ceux qui ont récemment acheté un logement doté d’un label A et qui le verraient rétrogradé en B ou en C à la suite d’une harmonisation.

Gilles Vanvolsem précise enfin que des concertations avec les autorités ont été entamées. Des réunions sont déjà prévues avec les Régions bruxelloise et flamande. « Cela démontre la volonté de discuter sérieusement de la proposition », indique-t-il. La Région wallonne a reçu le document et l’analysera.