





22^{ème} Forum de l'Écologie Libérale : les économies d'énergie

25 juillet 2023

1. Présentation de Christine Lhoste, Directrice générale du service des études chez Embuild et Hugues Kempeneers, Directeur Général chez Embuild Wallonie

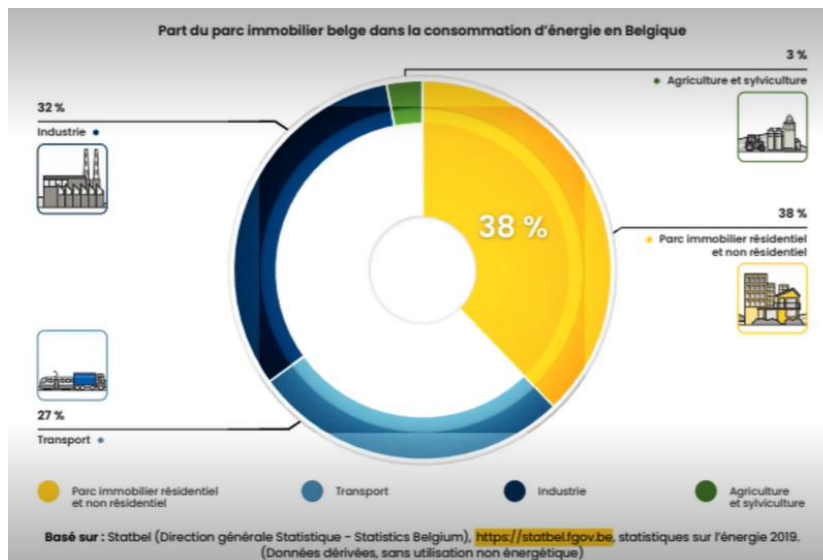
1) Le secteur de la construction a un rôle clé

Le secteur de la construction joue un rôle essentiel dans l'économie en tant que générateur d'emplois, en stimulant de la demande pour des biens et services variés, et en contribuant aux ressources financières des gouvernements. Son impact économique se répercute sur plusieurs secteurs, en faisant un moteur de croissance clé pour l'économie belge.

	1 des acteurs économiques principaux du pays
PIB	5.4% PIB belge / 11% du PIB dans la construction
	26 milliards d'€ de valeur ajoutée 86 milliards d'€ de chiffre d'affaires
	290.000 ouvriers, employés et indépendants
	134.000 entreprises 99% de PME

Le secteur est concerné très directement par de nombreuses contraintes liées à la crise climatique. Bien que l'on pense souvent aux bâtiments résidentiels, il y a également tout ce qui concerne les infrastructures (réseaux des eaux, réseaux d'énergie), la mobilité (rail par exemple), etc. 73% des bâtiments ont été construits avant 1980, ce qui implique une performance énergétique peu efficace. En Belgique, seulement 3% des bâtiments ont un PEB A.

Au niveau de la consommation d'énergie, le secteur a également un rôle clé, représentant 38% de la consommation totale du pays. Il contribue à 23% des émissions totales de CO2 du pays.



2) Le cadre européen

Le Green Deal vise la neutralité carbone en 2050. Pour ce faire, de grandes lignes ont été tracées, touchant directement le secteur de la construction. Ainsi, le taux de rénovation devra être doublé au cours des 10 prochaines années, il faudra 42,5% d'énergies renouvelables dans le mix énergétique d'ici 2030, 47% d'émissions de gaz à effet de serre en moins d'ici 2030 en Belgique et 3% de rénovation de la surface détenue et occupée par les services administratifs devra être assurée chaque année. Cependant, les directives et mécanismes européens ont un impact certain sur le secteur ; il faut donc que la Belgique agisse afin d'éviter une trop grande augmentation des coûts, qui se répercuteraient finalement sur les citoyens. Il faut : monitorer l'impact sur les coûts, consolider l'autonomie stratégique, veiller à la charge administrative, veiller à l'adéquation avec la réalité technique et économique, etc.

3) Le cadre fédéral

McKinsey a écrit une étude formulant des recommandations afin que la Belgique puisse allier le net zéro et la croissance.

- 1. Émissions élevées en Belgique:** En raison de sa densité de population et de son économie industrialisée, la **Belgique** présente l'une des **intensités d'émission de CO2 par habitant les plus élevées en Europe**
- 2. Investissements nécessaires :** Selon l'analyse réalisée, la transition vers la neutralité carbone en Belgique nécessiterait environ **415 milliards d'euros d'investissements cumulatifs supplémentaires** d'ici 2050, dont plus de la **moitié serait consacrée à la décarbonisation du parc immobilier** (210 milliards d'euros)
- 3. La Belgique dispose d'un des parcs de bâtiments les plus anciens d'Europe**, avec plus de 60 % des bâtiments résidentiels construits avant 1981.

→ BE : 5,5 millions de bâtiments à rénover

4. Atteindre le zéro net nécessitera un **investissement supplémentaire cumulé d'environ 415 milliards d'euros**, principalement pour décarboniser les secteurs du bâtiment et de l'énergie.

5. Cinq actions à entreprendre pour assurer la transition net-zero

- 1) Préserver la compétitivité industrielle de la Belgique
- 2) Définir l'offre d'électricité à long terme pour répondre à la demande
- 3) Assurer la transition des ménages belges vers des bâtiments à haut rendement énergétique et à faible taux d'émission
- 4) Accélérer la mise en place d'infrastructures
- 5) Accélérer les changements sectoriels pour atteindre les objectifs "Fit for 55" d'ici à 2030

Cette étude soutient ce que EMBUILD préconise dans son « Plan national stratégique de la transition énergétique dans la construction ». Celui-ci nécessite des actes dans plusieurs axes qu'ils jugent fondamentaux, à savoir notamment les investissements publics, le soutien des entreprises/citoyens et l'emploi.

3.1) Les investissements publics

La Belgique souffre d'un déficit structurel d'investissements publics (bien que le tempo se reprenne, il demeure loin des niveaux passés). Les objectifs ambitieux du gouvernement ne seront pas atteints. En moyenne, ces investissements représentent 2,7% du PIB alors que la moyenne des pays voisins est de 3,5%. Cela a directement un impact négatif sur la qualité de nos infrastructures et notre compétitivité. Nous recommandons donc :

- Pour la Belgique : 4% du PIB en 2029, 5% du PIB en 2034
 - Pour le fédéral : 3,3 milliards en 2021, 4,8 milliards en 2029, 6,1 milliards en 2034
- + 200 millions/an
- + 11 milliards en 10 ans

EMBUILD préconise donc des investissements de 5 milliards pour la Régie des bâtiments et de 2,6 à 3,4 milliards pour Infrabel pour les 10 prochaines années par exemple.

3.2) Soutien aux citoyens et aux entreprises de la construction

Les principales entraves pour l'accès au logement sont dans l'ordre : le prix, les entraves point de vue normes et rénovations énergétiques, le manque d'offre appropriée et les entraves point de vue prêts hypothécaires.

Au niveau fiscal, le relèvement de 6 à 9% du taux de TVA applicable sur les travaux de rénovation de logements est un non-sens total. La priorité est une TVA à 6% sur les rénovations et les démolitions/reconstructions et davantage de financement des logements durables. Il y a également un manque de qualité des marchés publics en raison de la complexité. Au lieu de la prépondérance du critère du prix le plus bas, il faudrait un critère plus adapté aux défis du secteur, à savoir donner la priorité à la qualité, englobant l'innovation, la sécurité, l'économie circulaire, la performance énergétique, etc.

3.3) L'emploi

En Belgique, une augmentation (la plus forte de l'UE) du taux d'emploi est prévue d'ici 2030% mais c'est dans le secteur de la construction que cette augmentation est la plus significative (+12% d'ici 2030 !). Il s'agit d'un défi mais également d'une opportunité. Au niveau de la rénovation, 130 000 emplois d'ici 2050 seront nécessaires. Malheureusement, nous sommes les champions du monde de la fiscalité sur le travail (53%). Selon une de nos études, par rapport aux pays qui détachent le plus, il y a une différence dans le coût horaire en 2022 de 2,69 euros. Il faut donc une nouvelle augmentation de la dispense du versement du précompte professionnel à ce niveau. Dans le secteur de la construction, pour 1h de travail, le coût patronal est de 36 euros alors que le coût ouvrier net est de 12 euros (on a donc 1/3 en salaire poche par rapport au coût patronal).

4) Le cadre régional (wallon)

La construction en Wallonie :

1 million d'euros investi dans le secteur en Wallonie = 9,8 emplois (4,7 directs et 5,1 indirects). De nombreux postes sont vacants et de plus en plus d'emplois dans le secteur vont être disponibles dans les prochaines années, on a donc besoin de main d'œuvre de manière significative. En effet, la rénovation énergétique peut être notamment freinée par la pénurie de main-d'œuvre. La rénovation énergétique exige des compétences spécialisées pour mener à bien des tâches telles que l'isolation, le remplacement de systèmes de chauffage et de refroidissement obsolètes, ainsi que l'installation de technologies écoénergétiques. Cependant, la pénurie de travailleurs qualifiés dans ce domaine peut entraîner des retards

dans les projets de rénovation et une augmentation des coûts de main-d'œuvre. Les entrepreneurs peuvent avoir du mal à trouver des travailleurs compétents pour effectuer les tâches spécifiques requises, ce qui peut ralentir le rythme des travaux et compromettre les objectifs de réduction de la consommation énergétique et de manière globale, les objectifs en matière de rénovation énergétique de la Région Wallonne.

Le financement d'économies d'énergie :

Rappels :

- 1 euro de prime versée au particulier génère 7 euros dans le secteur. Les primes d'énergie sont donc un outil important et très efficace.
- Les droits d'enregistrement sont beaucoup plus élevés en Wallonie qu'en Flandre. Il n'y a pas de lien entre une modularité des droits d'enregistrement et une amélioration des PEB

➔ Propositions :

- **Le chèque habitat**

- Permettre d'orienter les moyens vers l'amélioration énergétique du parc de logements.
- Introduire un critère de discrimination positive en faveur
 - **des opérations d'acquisitions de logements performants existants,**
 - **d'acquisitions de logements suivies d'une rénovation énergétique,**
 - **de la construction de logements neufs**
 - **de démolition suivie d'une reconstruction.**

- **Les droits d'enregistrement**

- Moduler le taux des droits d'enregistrement en fonction de la performance énergétique du bien et selon les travaux de rénovation prévus.
- Retour à l'économie locale via des travaux économiseurs d'énergie

- **Les droits de donation/succession :**
 - Moduler le taux des droits de donation/succession en fonction de la performance énergétique du bien et selon les travaux de rénovation prévus.
- **Le précompte immobilier :**
 - Exonérer partiellement le précompte immobilier (avec une limite dans le temps) pour les rénovations énergétiques, les logements nouveaux et les opérations de démolition-reconstruction, avec étude de compensations proportionnelles pour les communes
- **L'investissement privé :**
 - Veiller à ne pas décourager l'investissement privé par des mesures fiscales contre productives.

Les normes d'efficacité énergétique :

Rappels :

- Aujourd'hui, le PEB a une importance énorme dans la valorisation des biens immobiliers.
- Il faut faire 4x plus de rénovation qu'au rythme actuel pour atteindre nos objectifs.

➔ Propositions :

- | | |
|---|---|
| <p>1. Fixer des niveaux d'exigences d'exigences cost-optimum</p> | <p>4. Revoir les procédures PEB pour les travaux de rénovation en regard des enjeux d'amplification de la rénovation</p> |
| <p>2. Considérer et fixer des exigences PEB à l'échelle du bâtiment</p> | <p>5. Instaurer une obligation de rénovation en cas de transfert de propriété d'un bâtiment existant</p> |
| <p>3. Permettre davantage de flexibilité au niveau des calculs des performances énergétiques</p> | |

Les impacts extérieurs :

En Région wallonne, sur un chantier de 100 000 euros, seulement 41 000 euros bénéficient à la Région (taux de fuite de 59%). En Flandre, le taux de fuite est de 41%. Il faut donc réindustrialiser de manière compétitive la Wallonie et la rénovation énergétique en est une belle opportunité. De plus, les taux d'intérêts par rapport aux crédits hypothécaires ont explosé ces derniers mois.

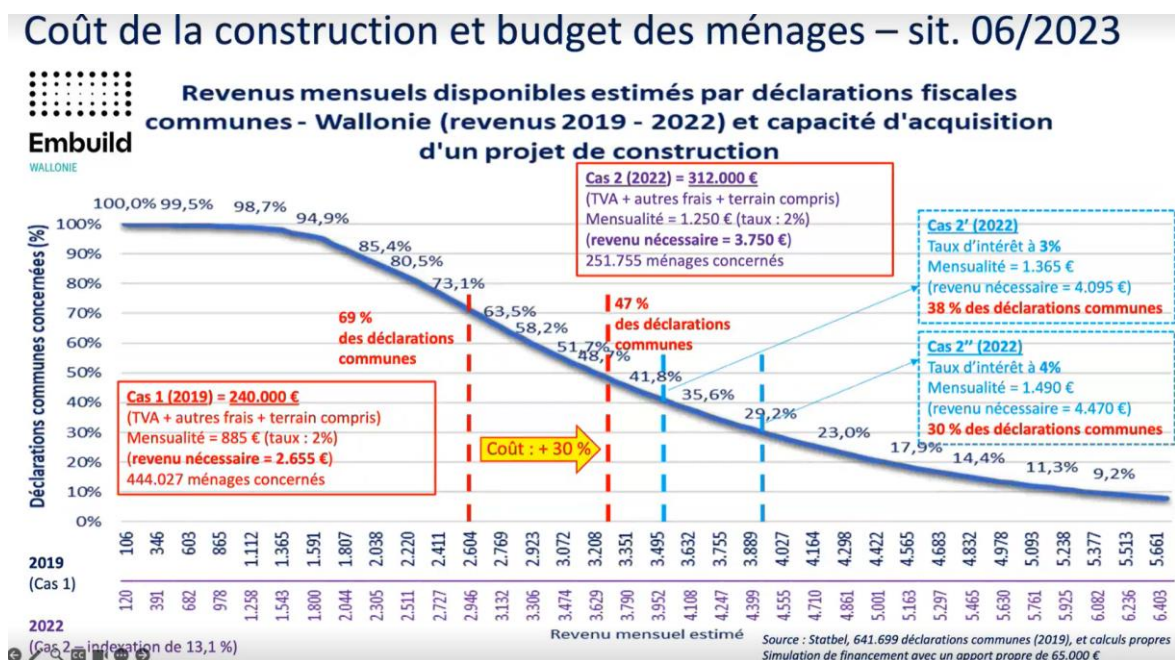
Mesures régionales qui impactent les prix des projets de construction



Par conséquent, suite aux nouvelles normes énergétiques pour la construction des bâtiments, les coûts sont beaucoup plus élevés et les mètres carrés des maisons diminuent. Sachant que la marge nette sur vente en 2019 était de 3,1%, il est clair que les entrepreneurs n'y gagnent pas énormément.

L'impact social :

En 2022 les permis de bâtir délivrés ont diminué de 22,6% pour les appartements et de 9,1% pour les maisons. De plus, alors que le coût de la vie a fait fois 3,2 depuis 1973, il a fait fois 16 pour l'immobilier.



Pour le même bien, on est passé d'un taux d'accessibilité pour les ménages de 69% (Cas 1) à 30% (Cas 2'') à cause de l'augmentation des taux d'intérêt, des coûts de construction (brique, ciment, béton, etc.) et des normes énergétiques.

Les prix des matériaux à forte intensité énergétique devraient continuer à être volatiles en 2023. Les autres (prix dépendant des matières premières) devraient se stabiliser et éventuellement baisser légèrement. **Cependant, les prix des matériaux de construction ne reviendront plus à leurs niveaux d'avant la pandémie de coronavirus !**

Discussion :

Q : Combien de logements sont rénovés par an ?

- *On est aux alentours de 1,3%. Dès lors, lorsqu'on demande une multiplication par 4 du taux de rénovation, cela implique des chantiers énormes, tant en termes de main d'œuvre qu'en termes d'entreprises capables de suivre le rythme. C'est pourquoi il faut travailler sur ces 2 paramètres mais également sur la manière de travailler (faire plusieurs rénovations en même temps par exemple). Pour atteindre les objectifs du Green Deal (-50% des émissions d'ici 2030), il faudrait rénover 50% du parc immobilier d'ici-là, ce qui semble très difficile... L'Europe doit absolument venir avec des sources de financement et des aides pour que les Etats puissent atteindre ses objectifs.*

Q : Observe-t-on réellement une diminution de la consommation énergétique (notamment de pétrole et de gaz) lorsque les logements sont isolés ? Car cela n'a pas d'intérêt de rénover sa maison si c'est pour installer une piscine, ce qu'on appelle l'effet rebond. C'est pourquoi il faut que l'énergie qu'on utilise soit décarbonée, même si la rénovation du bâti est indispensable (socialement, éthiquement et économiquement).

- *L'objectif à long terme est d'avoir des bâtiments autosuffisants, mais en effet, si les sources d'énergie sont très carbonées, le résultat final reste limité.*

Q : De nombreuses associations écologistes demandent de baisser la fiscalité sur les matériaux biosourcés, qu'en pensez-vous ?

- *La première question est déjà de se demander pourquoi uniquement sur les matériaux biosourcés. Mais au-delà de cela, ces matériaux amènent de nombreux avantages et sont souvent produits en Belgique donc cela soutiendrait des entreprises belges. Par ailleurs, ces matériaux sont chers et sont donc plutôt réservés à une élite. Une réduction fiscale nous paraît être une bonne idée.*

Q : Faire passer certains bâtiments d'un PEB G à A est très difficile...

- *Vous avez raison, il vaut parfois mieux démolir et c'est pour cela que nous demandons une TVA à 6% sur les démolitions/reconstructions. Cependant, lorsqu'on reconstruit, le plus important est que les architectes adoptent une approche multifonctionnelle. Actuellement, on démolit à Bruxelles des bâtiments datant de 2008 car ce sont uniquement des bureaux*

et qu'on n'a pas de besoin de bureaux à cet endroit-là. Il faut pouvoir réaménager des bâtiments tout en gardant la structure afin de minimiser les coûts. Par ailleurs, il est évident qu'il faut accorder de l'importance au patrimoine, et que faire passer certains bâtiments historiques en PEB A n'a pas de sens.