

**AVIS RELATIF À L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE
DANS LE SECTEUR DU LOGEMENT EN BELGIQUE**



**ADVIES OVER ENERGIE-EFFICIENTIE IN DE
WONINGSECTOR IN BELGIE**

BRUXELLES-BRUSSEL

21.12.2005

Assistaient à la séance plénière du 21 décembre 2005, tenue sous la présidence de Monsieur R. TOLLET, Président du Conseil :

Membres nommés sur la proposition des organisations représentatives de l'industrie et des banques et assurances :

Madame VEN, Monsieur CLAES.

Membre nommé sur la proposition des organisations des agriculteurs :

Monsieur CHAMPAGNE.

Membre nommé sur la proposition des organisations représentant l'artisanat, le petit et moyen commerce et la petite industrie :

Monsieur BORTIER.

Membres nommés sur la proposition des organisations représentatives des travailleurs et des coopératives de consommation :

Fédération générale du travail de Belgique :

Monsieur LAMAS.

Confédération des syndicats chrétiens :

Messieurs DERRUINE, PIETTE.

Febecoop :

Monsieur HOFFELT.

Etait également présente à la réunion en tant qu'experte :

Madame HENRYON.

**AVIS RELATIF À
L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE DANS LE SECTEUR DU LOGEMENT EN BELGIQUE**

SOMMAIRE

Introduction

- I. Diagnostic : Faits et observations**
- II. Les avantages liés à économiser de l'énergie dans le secteur du logement**
- III. Le potentiel d'économies d'énergie dans le secteur du logement**
- IV. Les freins à la réalisation du potentiel d'économies d'énergie dans le logement en Belgique**
- V. Initiatives et plans de mobilisation autour du potentiel d'économies d'énergie dans les logements à l'étranger**
- VI. Recommandations politiques**

Introduction

Le Conseil rappelle que, le 1er décembre 2004, il a émis un avis sur la proposition de directive européenne relative à l'efficacité énergétique et aux services énergétiques¹. Le Conseil rappelle également que, dans la conclusion de cet avis, il faisait savoir qu'il s'attacherait à inventorier, dans un avis complémentaire, un certain nombre de mesures susceptibles, selon lui, de réaliser les potentiels d'économie d'énergie existant dans divers secteurs et, en particulier, dans les secteurs du logement et des transports. Le présent avis d'initiative consigne ces mesures - et le diagnostic sur lequel s'appuie leur recommandation² - pour ce qui est du secteur du logement.

Plus précisément, le but du présent avis est de formuler des mesures concrètes qui sont susceptibles, aux yeux du Conseil, de promouvoir des investissements efficaces dans les économies d'énergie dans le secteur du logement et, partant, de contribuer de manière substantielle, dans le cadre des obligations qui incombent à la Belgique en vertu du Protocole de Kyoto, à une réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) qui s'élevaient en 2003 à 147,7 millions de tonnes équivalents CO₂, soit une augmentation de 1,4% par rapport à 1990 et ce, dans une optique qui vise résolument à renforcer le tissu socioéconomique du pays.

A cet égard, le Conseil a organisé une audition de Monsieur Uwe TAEGER, responsable de la division « Environnement et Economie » du Ministère fédéral allemand pour la protection de l'environnement, la préservation de la nature et la sécurité nucléaire, sur les enseignements de l'expérience allemande baptisée « Alliance pour l'emploi et l'environnement », laquelle a été bénéfique pour chacun des trois piliers du développement durable. Le Conseil estime, en effet, que vu le coefficient multiplicateur très important du secteur du logement en général et de la rénovation de l'habitat en particulier, il importe d'explorer la possibilité de mettre en œuvre une initiative de ce type en Belgique qui soit adaptée à la situation spécifique du pays.

C'est dans ce contexte que le Président et les Vice Présidents du Conseil ont adressé conjointement, le 3 novembre 2005, au Premier Ministre, aux Vice Premiers Ministres, au Ministre de l'Economie, de l'Energie, du Commerce extérieur et de la Politique Scientifique, au Ministre de l'Environnement et des Pensions, ainsi qu'à la Secrétaire d'Etat à l'Economie sociale et au Développement durable, une lettre dans laquelle le Bureau du Conseil central de l'économie invite le gouvernement fédéral à organiser, dès le début de l'année 2006, en association avec les interlocuteurs sociaux, une Table ronde nationale sur l'efficacité énergétique du secteur du logement. Se réjouissant en effet que le gouvernement ait récemment décidé un certain nombre de mesures structurelles destinées à promouvoir l'efficacité énergétique durable des habitations, le Bureau a noté que, au niveau fédéral, un groupe de travail est actuellement en charge de la modalisation de ces options. Sur la base de ces divers constats, le Bureau du CCE a donc concrètement proposé au gouvernement fédéral d'élargir cette procédure à une vaste initiative nationale associant les interlocuteurs sociaux, les gouvernements régionaux, les conseils économiques et sociaux régionaux et tous les acteurs concernés en vue de définir et de coordonner les différentes mesures indispensables pour réussir une opération à triple dividende de grande ampleur adaptée aux spécificités de la Belgique, laquelle opération apporterait une contribution consistante à la fois à la lutte contre le chômage, à la sauvegarde de l'environnement, à la croissance économique, à l'indépendance énergétique du Royaume et à la réduction des dépenses ainsi qu'à la hausse des recettes de la Sécurité sociale.

C'est dans cette perspective, que le Conseil émet ici le présent avis où il pose un diagnostic précis de la situation énergétique des habitations et inventorie sur cette base un ensemble de pistes que Table ronde susmentionnée - que le Conseil central de l'économie se propose d'accueillir - pourrait concrétiser.

¹ Doc. CCE 2004-1213 DEF

² Les données techniques et les éléments d'information de ce diagnostic seront repris dans un avis complémentaire à paraître au plus tard début 2006.

Le Conseil signale à ce propos que le fait qu'il se soit focalisé, dans le présent avis, sur les mesures susceptibles de réaliser, selon lui, les substantiels potentiels d'économie d'énergie existant dans le secteur du logement³ ne signifie toutefois nullement que d'importants efforts en la matière ne peuvent et ne doivent pas être accomplis dans le secteur des bâtiments non résidentiels où existe également un important potentiel de réduction de la consommation énergétique.

Le Conseil précise que le présent avis s'inscrit non seulement, comme dit plus haut, dans le cadre de la réalisation du Protocole de Kyoto, mais aussi dans celui des négociations dites « Post-2012 » qui devraient idéalement voir un maximum d'Etats s'engager à des réductions substantielles complémentaires d'émissions de GES pour la période ultérieure à celle (2008/2012) couverte par ledit « Protocole de Kyoto à la convention cadre des Nations Unies sur les changements climatiques »⁴. Le Conseil rappelle sur ce point que, en juin 2005, le Ministre de l'Economie, de l'Energie, du Commerce extérieur et de la Politique scientifique, Monsieur Marc VERWILGHEN, lui a adressé une importante demande d'avis sur le dossier complexe des conséquences socio-économiques de ces futurs engagements additionnels⁵. Le présent avis s'inscrit de même dans le contexte des préoccupations constantes du Conseil en matière de soutien de la croissance économique, de sauvegarde de la compétitivité, de promotion de l'emploi, de protection de l'environnement en général et de réduction de la dépendance énergétique du pays.

Le Conseil rappelle en effet que la consommation énergétique dédiée au chauffage domestique dans le secteur du logement représente environ 16% des émissions de gaz à effet de serre (GES), alors qu'il existe, dans ledit secteur, un potentiel considérable d'économies d'énergie, potentiel que des mesures appropriées pourraient par ailleurs contribuer à réaliser de manière économiquement rentable, ce qui représente un gisement important d'activité économique et d'emplois dans une optique de développement durable. Si le secteur du logement se présente ainsi théoriquement comme un vecteur de grande importance dans la lutte contre l'effet de serre et les changements climatiques, la réalisation du potentiel considérable d'économies d'énergie qu'il recèle par ailleurs également la possibilité de réduire sensiblement la facture énergétique de l'économie belge dans son ensemble, mais aussi, dans une même perspective de développement durable, les factures des ménages, ce qui permet, de contribuer à faciliter l'accès de tous à l'énergie et, partant, de réduire le phénomène social dit de « fuel poverty ».

³ Le Conseil précise que par « logement », il faut entendre ici, conformément à la définition de l'Institut national de statistiques (INS), le bâtiment ou la partie de bâtiment destinés à l'habitation d'un ménage et utilisés à cette fin. Se référant à la même source, le Conseil rappelle qu'un « bâtiment » comprend, outre la construction principale, les annexes et dépendances formant, avec cette construction, un ensemble situé sur une même parcelle de terrain. Est considéré ici comme « résidentiel » - comme « logement », donc -, le bâtiment destiné exclusivement ou principalement – plus de 50% de sa surface totale - à l'habitation. A l'inverse, un bâtiment est donc ici considéré comme « non résidentiel » s'il est destiné exclusivement ou principalement – plus de 50% de sa surface totale – à un autre usage que l'habitation.

⁴ Voir avis du Conseil central de l'économie du 23 juillet 2003 sur les conséquences du protocole de Kyoto pour la Belgique : doc. CCE 2003-573 DEF.

⁵ Cette demande d'avis porte plus spécifiquement sur :

- l'impact socioéconomique de niveaux d'engagement de réduction de l'ordre de 15 à 30% d'ici 2020 tels que préconisés lors du dernier Conseil européen pour le groupe des pays développés ;
- la situation particulière de la Belgique face à cette fourchette ambitieuse de réduction ;
- la liste des meilleures mesures de réduction des émissions de GES, soit celles présentant un bon rapport coût/efficacité et susceptibles d'être acceptées par les acteurs sociaux et économiques du pays.

Le Conseil fait encore savoir que, compte tenu de la répartition des compétences entre les divers niveaux de pouvoir en Belgique, d'une part, et de la mission fédérale qui est la sienne, d'autre part, les recommandations qu'il formule dans le présent avis s'adressent toutefois exclusivement à cet échelon. Ce faisant, le Conseil a cependant, pour les concevoir, inventorié et tenu compte des principales mesures existantes aux autres niveaux de pouvoir, principalement dans les Régions. De la même façon, le présent avis a pris en considération les normes européennes en matière d'efficacité énergétique qui s'appliquent au logement, en particulier la directive 2002/91/CE du Parlement européen et du Conseil du 16 décembre 2002 sur la performance énergétique des bâtiments. Il a ainsi été amené à recommander des pistes qui nécessitent l'implication des autorités, tantôt au niveau européen, tantôt au niveau régional.

Enfin, le Conseil attire l'attention sur le fait que la modification de la structure des logements n'est pas la seule voie praticable pour rendre les bâtiments résidentiels énergétiquement plus performants. La disposition de ceux-ci dans leur environnement et les uns par rapport aux autres constitue, en effet, un moyen très efficace pour éviter les pertes énergétiques comme en atteste l'efficacité énergétique générée par les concentrations de logements dans les zones urbaines. Selon le Conseil, cette constatation confère un rôle cardinal à la politique d'aménagement du territoire et à la politique en matière urbanistique dans la lutte contre l'effet de serre et la maîtrise des changements climatiques. Le Conseil souligne, de même, que les mesures d'économie d'énergie qu'il recommande ici pour le secteur du logement sont focalisées sur l'enveloppe des bâtiments résidentiels, à l'exclusion des dispositions techniques et autres qui peuvent et doivent être prises dans les logements au niveau de la consommation des appareillages électriques. Le Conseil fait savoir qu'il se réserve d'ailleurs la possibilité de formuler des recommandations à cet égard dans un avis ultérieur.

I. DIAGNOSTIC : FAITS ET OBSERVATIONS

La situation dans le secteur du logement en Belgique du point de vue de l'efficacité énergétique

Le Conseil constate que le type de bâtiment résidentiel en principe le plus efficace du point de vue de l'efficacité énergétique, à savoir les appartements et les studios, ne représente que 23% de l'ensemble des logements du Royaume et que ce pourcentage s'élève à 16% des logements de la Région flamande et 12% des logements de la Région wallonne. Par ailleurs, l'évolution en la matière n'est pas favorable, particulièrement en Région flamande. Le nombre de maisons unifamiliales augmente sensiblement dans tout le pays, y compris à Bruxelles, alors que le nombre d'appartements et de studios diminue nettement en Région bruxelloise et en Wallonie. En Flandre et en Wallonie, grosso modo huit ménages sur dix vivent dans des maisons unifamiliales - contre une sur quatre à Bruxelles - et quatre ménages sur dix y vivent dans des maisons unifamiliales isolées.

Le Conseil observe que si la Belgique est ainsi un pays caractérisé par un habitat dispersé et diversifié et par un nombre élevé⁶ de propriétaires individuels, les immeubles composés de dix logements ou plus ont cependant tendance à augmenter sensiblement en régions wallonne et surtout flamande. Le Conseil note de même que, à l'exception de la Région de Bruxelles capitale, les petits logements ont tendance à augmenter et que les logements de taille moyenne sont en hausse dans tout le pays, particulièrement à Bruxelles, alors que les logements spacieux de plus de 104 mètres carrés sont en régression dans les trois Régions. Le Conseil constate que la part du logement social - vecteur potentiel d'efficacité énergétique - dans le parc total de logements est nettement moins grande en Belgique (7%) que dans les pays voisins (17% en France, 35% aux Pays-Bas, etc.).

⁶ Élevé par rapport au nombre de propriétaires individuels dans l'UE en moyenne et dans les pays voisins (la France, l'Allemagne et les Pays-Bas).

Le Conseil souligne également l'ancienneté marquée du parc de logement en Belgique : 80% des logements belges sont âgés de vingt ans ou plus, spécialement à Bruxelles et en Wallonie. Il observe par ailleurs que le pourcentage de logements qui datent d'après 1980 est moins élevé en Belgique (20%) que dans l'UE-15 (25%). Très peu de logements sont démolis purement et simplement et, par an, entre 0,5 et 1% des logements seulement sont renouvelés, ce qui situe la durée de vie moyenne d'un logement à environ un siècle. Par ailleurs, le parc de logements existants ne semble pas faire l'objet d'un effort de rénovation proportionné à son âge : en 2001, les logements dont la rénovation a été autorisée représentent moins de 1% du parc de logements. Avec les rénovations non autorisées, le travail de rénovation total – qui implique toutefois généralement des éléments relatifs à l'efficacité énergétique : chaudière, toiture, vitrage, etc. - concerne seulement 2 à 3% des logements, alors qu'un nombre très élevé de logements correctement habitables et représentant moins de frais d'occupation fait défaut.

Le Conseil estime que, dans l'ensemble, la moitié du parc de logements existants n'est actuellement pas correctement isolé. Il relève dans ce contexte que, du point de vue de l'isolation du parc de logements, la situation s'améliore cependant au niveau du vitrage, mais que ce progrès est faible par rapport aux pays voisins soumis à des conditions climatiques comparables. Actuellement, seul un logement sur cinq est entièrement équipé de double vitrage. Du point de vue des trois autres vecteurs d'isolation – toit, murs et conduits de chauffage – la situation est comparable ou pire, particulièrement au sud du pays. Dans le même ordre d'idées, si l'air conditionné est une technique actuellement encore peu répandue, on peut s'attendre à une forte progression dans les années à venir au détriment des émissions de CO₂.

En résumé, du point de vue de l'efficacité énergétique, la situation du parc de logements en Belgique est loin d'être idéale. Les évolutions récentes vont en sens divers, mais l'isolation ne s'améliore que lentement.

Les facteurs influençant l'évolution du parc de logements du point de vue de l'efficacité énergétique

Le Conseil constate que deux logements sur trois sont occupés par leurs propriétaires et que cette proportion augmente actuellement avec le temps, ce qui constitue un double facteur propice aux économies d'énergie, les propriétaires étant intéressés directement à la réduction de leur facture énergétique.

Le Conseil observe par ailleurs une diminution généralisée des dépenses relatives des ménages consacrées au chauffage entre 1987 et 2001⁷, une augmentation du nombre d'habitations équipées d'un chauffage central et une substitution tendancielle du gaz naturel au mazout comme combustible de chauffage. Toutefois, la possibilité d'un raccordement au gaz naturel pour le chauffage domestique n'existe pas partout en Belgique.

Le Conseil observe que l'évolution des types de ménages est caractérisée par une hausse sensible des personnes isolées et des familles monoparentales, avec comme conséquence que la demande de logements de faible surface est en principe en augmentation, ce qui paraît d'ailleurs en phase avec l'accroissement du nombre de petits et moyens logements constaté par ailleurs.

⁷ Avec la récente augmentation des prix des produits pétroliers et gaziers, cette tendance s'inverse.

Le Conseil constate que les droits d'enregistrement sont plus élevés en Belgique (10% en Région flamande et 12,5% dans les deux autres Régions du pays) que dans les pays voisins (ils s'élevaient à 3,5% en Allemagne, à 4,89% en France et à 6% aux Pays-Bas). Il souligne toutefois l'importance du rôle que pourraient jouer, dans les trois Régions du pays, les droits d'enregistrement. Le Conseil note que les ménages aux revenus les plus faibles ont des difficultés pour réaliser des investissements économiseurs d'énergie.

L'existence d'une technique de calcul fiable du coefficient d'isolation des logements est un facteur qui favorise le choix optimal d'une habitation du point de vue des prestations énergétiques. Le Conseil constate cependant que la Région flamande est la seule à se conformer actuellement à la directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments.

Le Conseil note de même que les règles régionales d'aménagement du territoire ne prennent pas ou guère en compte l'efficacité énergétique des bâtiments résidentiels.

II. Les avantages liés aux économies d'énergie dans le secteur du logement

Le Conseil rappelle que l'amélioration de l'efficacité énergétique dans le secteur des logements permet à la fois de réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES), de diminuer la facture énergétique des ménages, de réduire la dépendance énergétique et d'augmenter l'activité économique et l'emploi.

Pour ce qui est de la réduction des émissions de GES

Le Conseil constate que le secteur « chauffage des bâtiments » représente, avec 21,8% ou 32,2 Mt éq. CO₂, une part importante des émissions de gaz à effet de serre en Belgique (147,7 Mt éq. CO₂)⁸ tandis que les ménages sont responsables à concurrence de 16% du total des émissions de CO₂⁹.

Pour ce qui est de la diminution de la facture énergétique des ménages

Le Conseil note par exemple qu'un ménage peut réaliser un gain de près de 30% (soit d'environ 323 euros) sur sa facture annuelle d'énergie en remplaçant son simple vitrage par un double vitrage à haut rendement. En supposant que chaque ménage fiscal remplace son simple vitrage par un double vitrage à haut rendement, on pourrait réaliser un gain sur l'ensemble des factures énergétiques des ménages de 1,66 milliards d'euros par an.

Comme en attestent par exemple deux articles de la revue « Test-Achats », plusieurs autres types d'investissements économisant l'énergie sont également envisageables pour réduire la facture énergétique des ménages¹⁰.

⁸ Ces émissions comprennent tant le secteur résidentiel que le secteur tertiaire (commerce et services)

⁹ Voir « Belgium's greenhouse gas inventory (1990-2003), National Inventory Report 2005 submitted under the United Nations Framework Convention on Climate Change », avril 2005 (<http://www.climat.be>).

¹⁰ O. Lesage et R. Vanparys, « Faites baisser votre facture d'énergie ! », Test-Achats numéro 457 de septembre 2002, pages 30 et suivantes. Voir aussi : X ; Debourse, O. Lesage et F. Szedleski, « Des choix qui paient », Test-Achats numéro 471 de décembre 2003, pages 36 et suivantes.

Pour ce qui est de la réduction de la dépendance énergétique

Le Conseil note que la dépendance énergétique de la Belgique vis-à-vis de l'extérieur (76%) est beaucoup plus grande que la dépendance énergétique de l'UE (50%) et des pays voisins (la dépendance énergétique est de 27% aux Pays-Bas, de 50% en France et de 62% en Allemagne). Il observe que l'augmentation de la consommation d'énergie augmente la dépendance énergétique.

Il souligne qu'une amélioration de l'efficacité énergétique en général, et dans le secteur des logements en particulier, permet de diminuer la dépendance énergétique de notre pays vis-à-vis de l'extérieur, et partant, le risque de rupture d'approvisionnement en énergie. En effet, une augmentation de la dépendance de la Belgique vis-à-vis d'un nombre limité de fournisseurs d'énergie, augmente le pouvoir de marché de ceux-ci et leur donne davantage la possibilité d'utiliser la menace d'interruption de fourniture d'énergie.

Pour ce qui est de l'augmentation de l'activité économique et de l'emploi

Le Conseil note que le coefficient multiplicateur du secteur des logements en Belgique est très important (1,5), ce qui signifie qu'une légère modification de la demande dans le secteur des logements peut avoir un impact significatif sur la croissance économique et l'emploi en Belgique en raison du fait que ce secteur fait appel à d'autres secteurs pour ses fournitures¹¹.

Il remarque que le secteur de la construction et ses fournisseurs s'approvisionnent essentiellement sur le marché belge (la valeur ajoutée apportée par les fournisseurs directs et indirects à la réalisation de la construction représente 79% de la valeur des travaux)¹².

Le Conseil souligne le fait que la construction contribue fortement au PIB (la construction représente une part de 6,75% du PIB. La construction, les fabricants et commerçants en matériaux de construction totalisent ensemble 18% du PIB)¹³.

Il attire l'attention sur le fait que le secteur de la construction est un employeur important : en effet, ce secteur procure 7,3% de l'emploi privé en Belgique. En d'autres termes, le secteur de la construction occupe dans notre pays 237.000 personnes)¹⁴.

Le Conseil constate que 44.650 emplois supplémentaires peuvent être créés d'ici 2010 grâce au plan d'action flamand "REG in huishoudens". Si l'on suppose que chaque chômeur coûte quelque 25.000 euros par an à la collectivité, cette création d'emplois reviendrait à faire économiser une somme de 1,1163 milliards d'euros à la collectivité.

Le Conseil remarque que l'exécution de travaux de construction crée des emplois non seulement dans la construction, mais aussi chez les fournisseurs, notamment chez les fabricants et commerçants en matériaux de construction (y compris les fabricants de matériaux et d'installations et leurs revendeurs). Non seulement au niveau de l'installation, mais aussi aux niveaux de la production, de la commercialisation et de la distribution, un nombre appréciable de nouveaux emplois peuvent être créés.

¹¹ Voir la brochure « Les patrons du secteur de la construction exposent leur plan pour créer 20.000 emplois », Appel Synergie Construction, février 2004.

¹² Ibid.

¹³ Ibid.

¹⁴ Voir le rapport annuel 2004 de la Confédération Construction

III. LE POTENTIEL D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIE DANS LE SECTEUR DES LOGEMENTS

Le Conseil constate qu'il existe plusieurs façons d'évaluer le potentiel théorique d'économies d'énergie non réalisé dans le secteur du logement en Belgique. Par exemple, selon certaines sources scientifiques¹⁵, les réductions d'émissions de CO₂ qui peuvent être réalisées via la seule isolation des logements non isolés existants en Belgique sont évaluées à plus de 10 MT CO₂ eq., soit, à titre illustratif, plus du double des émissions de CO₂ de la Région de Bruxelles-Capitale. Selon une autre source¹⁶, en passant par exemple d'un coefficient d'isolation K100¹⁷ à un niveau d'isolation K55¹⁸, les besoins nets en énergie pour le chauffage domestique diminuent de 45% pour les maisons quatre façades, de 44% pour les maisons mitoyennes (trois façades) et de 39% pour les appartements. Etc.

Le Conseil observe par ailleurs qu'à l'échelle du pays et à l'horizon 2010, l'objectif de réduction des émissions de CO₂ du secteur des logements a été estimé dans les trois Plans « Climat » des Régions à environ 3 MT CO₂ eq. - soit à près de 10% des émissions dudit secteur ou à 2% des émissions totales de la Belgique - ce qui indique bien aussi que le potentiel total est encore nettement supérieur.

Le Conseil attire également l'attention sur le fait que l'étude « Gestion de la demande d'énergie » - appelée aussi étude Fraunhofer - indique que le secteur des ménages, et donc le secteur du logement, comporte un plus grand potentiel de réduction des émissions de CO₂ que les autres grands secteurs de l'économie, et ce aussi bien pour un scénario de base (Reference Energy Scenario) que pour un scénario plus avancé (Benchmarking Savings Scenario). Le Conseil prend de même acte que l'étude « Fraunhofer indique qu'on pourrait ainsi supprimer, d'ici 2012, dans le secteur du logement en Belgique, un million de tonnes de CO₂ via l'application des mesures de réduction des émissions à coût négatif, c.à.d. des mesures qui sont rentables en elles-mêmes du fait de l'économie d'énergie qu'elles génèrent. Ce million de tonnes représente près d'un dixième de l'effort que la Belgique s'est engagée à faire dans le cadre du Protocole de Kyoto, soit par exemple, presque un quart des émissions de CO₂ de la Région de Bruxelles Capitale (4,3 MT).

Le Conseil relève en conséquence de ces divers constats qu'il existe indubitablement, dans le secteur du logement en Belgique, un potentiel théorique d'économies d'énergie non réalisées qui est considérable.

IV. LES FREINS A LA REALISATION DU POTENTIEL D'ECONOMIES D'ENERGIE DANS LE LOGEMENT EN BELGIQUE

- La Belgique est caractérisée par un habitat dispersé composé, de surcroît, de peu de logements identiques.
- Le propriétaire d'un logement mis en location n'est en principe pas incité à réaliser des investissements économiseurs d'énergie dans ledit logement dès lors que c'est le locataire qui paie ses propres factures énergétiques et que c'est lui qui bénéficierait donc des économies d'énergie réalisées.

¹⁵ Informations fournies par André De Herde, responsable de la Cellule de recherche « Architecture et Climat » de l'UCL et Griet Verbeeck de la KUI et Luc Hens de la VUB

¹⁶ Voir l'étude « Comparaison des systèmes de chauffage de logements » réalisée par Electrabel et publiée en mars 2000.

¹⁷ Le coefficient K100 correspond à la moyenne actuelle du parc belge de logements

¹⁸ Le coefficient K55 correspond aux prescriptions légales actuellement en vigueur en Belgique.

- Les locataires ne sont guère incités à effectuer, dans le logement qu'ils louent, des investissements économiseurs d'énergie. En effet, même s'ils bénéficient temporairement d'une réduction plus ou moins importante de leur facture de chauffage, les investissements économiseurs d'énergie qu'ils ont consentis pour ce faire, deviennent normalement la propriété de leur bailleur lorsqu'ils quittent leur logement à l'expiration de leur bail.
- Les ménages les plus pauvres n'ont pas les moyens d'effectuer, dans le logement qu'ils occupent, des investissements économiseurs d'énergie.
- Le délai à courir pour qu'un investissement dans le domaine des économies d'énergie dans le secteur du logement soit amorti et devienne rentable est très variable et dépend étroitement de la nature de l'investissement en cause. Ceci signifie que, dans certains cas, ce temps de retour est fort long au regard du montant de l'investissement initial, ce qui constitue, bien entendu, un frein à la concrétisation du potentiel d'économie concerné.
- Les ménages hésitent à faire appel aux incitants existants (primes, etc.) pour faire des investissements visant à économiser l'énergie consommée dans le logement qu'ils occupent et dont ils sont propriétaires par crainte de s'attirer une révision de leur revenu cadastral.
- Il existe un manque manifeste de coordination et/ou de complémentarité entre les mesures prises en matière d'efficacité énergétique aux divers niveaux de pouvoir.
- Les prescriptions légales en matière d'efficacité énergétique sont essentiellement applicables aux nouveaux logements à construire alors qu'en Belgique, il n'y a que 0,5% à 1% de logements neufs qui sont bâtis par an. Autrement dit, l'impact de ces normes sur l'efficacité énergétique du parc de logement dans son ensemble est dès lors négligeable à court/moyen terme.
- Les exigences figurant dans la réglementation en matière de prestation énergétique des logements neufs et des logements existants rénovés avec permis d'urbanisme sont insuffisantes. De même, il n'existe aucune réglementation contraignante pour les rénovations qui peuvent être réalisées sans permis d'urbanisme.
- Le contrôle du respect de la réglementation pour les nouveaux logements et les rénovations avec permis est actuellement insuffisant.
- On déplore une coopération insuffisante entre les différents acteurs intervenant directement ou indirectement dans l'efficacité énergétique des logements : architectes, entrepreneurs, maîtres de l'ouvrage, particuliers, centres de formation, etc. Les architectes et les maîtres de l'ouvrage ont par exemple tendance à ne pas prendre leurs responsabilités, chacun des deux acteurs se déchargeant sur l'autre de la mission de construire de manière efficace du point de vue énergétique : le maître de l'ouvrage considère généralement que c'est à l'architecte de prévoir les équipements nécessaires dans ses plans alors que l'architecte estime volontiers que c'est au client de faire valoir ses exigences en la matière.
- L'offre de formations qualifiantes et l'enseignement concernant les applications visant à l'efficacité énergétique des logements est déficiente, que ce soit pour les architectes ou pour les corps de métier du bâtiment. En dépit de plusieurs initiatives prises en la matière au niveau des Régions, le secteur de la construction continue à souffrir d'un manque de main-d'œuvre qualifiée.

- La filière de la rénovation énergétique n'est pas suffisamment développée en Belgique pour que l'offre stimule la demande : au niveau de l'activité et de l'emploi, on doit souvent importer des équipements faisant appel aux nouvelles technologies comme les capteurs solaires.
- La hauteur des droits d'enregistrement freine la mobilité résidentielle des ménages alors que celle-ci devrait être suffisamment fluide pour leur permettre de choisir un logement qui corresponde en permanence à leur composition qui évolue dans le temps.

V. INITIATIVES ET PLANS DE MOBILISATION AUTOUR DU POTENTIEL D'ECONOMIES D'ENERGIE DANS LES LOGEMENTS A L'ETRANGER

Le Conseil constate que, un peu partout en Europe, l'on trouve des exemples de politiques d'investissement dans le développement durable générant un triple dividende : économie, emploi, environnement. Souvent, ces politiques s'appliquent au secteur de la construction/rénovation et nécessitent une implication étroite des autorités, des ONG environnementales et des interlocuteurs sociaux. Ainsi :

- En 2001, les Allemands ont rassemblé, au sein de « l'Alliance pour l'Emploi et l'Environnement », pouvoirs publics, entreprises et syndicats pour promouvoir un projet ambitieux de rénovation énergétique de logements (isolation, chauffage performant, énergies renouvelables) dans le but de créer de l'emploi, de rénover le parc de logements, de réduire les émissions de CO₂, de faire baisser la facture énergétique des locataires et des propriétaires et de permettre à l'État d'augmenter ses recettes et de diminuer ses dépenses budgétaires. Les principaux résultats de cette opération, pour un budget de 1,12 milliards d'euros dispensé sur la période 2001/2004, sont les suivants : 4,4 milliards de prêts supplémentaires octroyés, 85.000 homme année - 25.000 emplois générés en 2004 -, 196.000 logements rénovés au plan énergétique, soit une surface habitable de 16,3 millions de mètres carrés et 1 million de tonnes d'émissions de CO₂ évitées. Dans l'accord gouvernemental de la coalition CDU/SPD du 11 novembre 2005, il est, en outre, prévu, en vue de doubler, en 2020, par rapport à 1990, l'efficacité énergétique de l'économie en augmentant notamment les fonds alloués au programme d'assainissement des bâtiments du point de vue des émissions de CO₂ d'un montant d'au moins 1,5 milliards d'euros par an. Le but de cette mesure est d'assainir chaque année, du point de vue énergétique, 5% des bâtiments construits avant 1978.
- Le gouvernement écossais a dévoilé en 2004 une stratégie destinée à créer des emplois verts, dans les secteurs des énergies renouvelables, du recyclage et de la performance énergétique. Objectif déclaré : réconcilier l'économie et l'environnement dans un modèle de développement industriel différent.
- En France, le collectif « Isolons la terre contre le CO₂ », regroupant des fabricants de produits ou systèmes d'isolation, demande au gouvernement d'investir dans les économies d'énergie dans le bâtiment. Les mesures préconisées visent à rénover 400.000 logements par an.

Les avantages financiers liés aux investissements économiseurs d'énergie

Le Conseil rappelle que, au niveau individuel, l'exemple de certaines pratiques quotidiennes simples et/ou certains types d'investissements économisant l'énergie peut inciter les particuliers à les réaliser à leur tour.

VI. RECOMMANDATIONS POLITIQUES

Le Conseil constate qu'il existe actuellement en Belgique, aux divers niveaux de pouvoir, beaucoup de mesures visant à promouvoir l'efficacité énergétique du parc de logements. Le Conseil relève cependant que malgré ces nombreuses mesures, le potentiel d'économies d'énergie tel qu'estimé au chapitre III du présent avis n'est que très faiblement atteint.

A cet égard, le Conseil note que ces mesures ne sont généralement pas coordonnées entre elles, que la plupart d'entre elles sont incitatives et, donc, par définition, pas obligatoires, que la plupart d'entre elles ne visent pas non plus un objectif chiffré précis, contrairement à celles qui sont généralement prises dans le même contexte à l'étranger. Etc.

Dans ce contexte, le Conseil formule dès lors ci-après, un certain nombre de recommandations politiques susceptibles, selon lui, de pallier aux freins à la réalisation du potentiel d'économies d'énergie dans le logement en Belgique.

Pour inventorier ces recommandations, il esquisse d'abord la stratégie générale dans le cadre de laquelle elles s'inscrivent. Il énumère ensuite les principes généraux que les mesures recommandées doivent respecter, ainsi que celles de ces mesures qui lui paraissent devoir être mises en œuvre de manière prioritaire. Enfin, il recense les multiples mesures complémentaires qui devraient, selon lui, être mises en œuvre pour compléter ces actions prioritaires afin de concrétiser au maximum le potentiel d'économies d'énergie existant dans le logement.

La stratégie générale

Le Conseil est d'avis qu'il incombe aux décideurs politiques concernés de :

- Fixer un objectif politique global chiffré de réduction de consommation d'énergie dans les logements ;
- Déterminer à quelle vitesse - à quel horizon - ils veulent que cet objectif soit idéalement réalisé ;
- Prendre, sur la base des recommandations qui suivent, une série de mesures cohérentes dont la mise en œuvre est susceptible de réaliser l'objectif visé ;

- Evaluer régulièrement dans quelle mesure la politique ainsi mise en œuvre progresse vers la réalisation de l'objectif visé.
- Opérer sur la base de cette évaluation les ajustements nécessaires en vue d'optimiser la réalisation de l'objectif visé.

Les principes généraux

- Un secteur du logement efficace du point de vue énergétique ne se conçoit bien qu'au départ d'une politique urbanistique et d'aménagement du territoire qui considère cette efficacité comme un critère prioritaire ;
- Une politique d'amélioration de l'efficacité énergétique de l'habitat doit à la fois s'appliquer aux logements neufs et aux logements existants ;
- Il importe de privilégier les mesures les plus efficaces, c'est-à-dire celles qui renforcent chacun des trois piliers constitutifs du Développement durable ;
- Il importe également de mettre en place des solutions structurelles ;
- La politique d'amélioration de l'efficacité énergétique de l'habitat doit se concrétiser de manière à ce que, sur le terrain, les mesures mises en œuvre aboutissent, d'abord à optimiser la consommation du système existant, ensuite à une isolation maximale, enfin, à une production de chaleur la plus performante possible, le tout devant pouvoir être mesuré avec publication des résultats ;
- Enfin, la politique d'amélioration de l'efficacité énergétique de l'habitat doit mobiliser prioritairement ses ressources financières disponibles sur les technologies ayant le meilleur ratio coût/efficacité du point de vue économique et environnemental.

Les mesures prioritaires

Comme dit plus haut dans l'introduction au présent avis, les interlocuteurs sociaux invitent le gouvernement fédéral à organiser, avec tous les acteurs concernés, une Table ronde nationale inspirée par l'expérience allemande dite « Alliance pour l'emploi et l'environnement ». Selon le Conseil, cette Table ronde doit impérativement s'imposer un objectif de grande ambition, à savoir opérer une rénovation systématique et à grande échelle en vue d'améliorer l'efficacité énergétique dans le secteur du logement, opération de rénovation qui soit planifiée par phases sur une longue période et qui se focalise sur le parc d'habitations existant.

Au vu du diagnostic qui ouvre le présent avis, le Conseil recommande aux organisateurs et aux participants à la Table ronde concernée d'examiner un certain nombre de mesures prioritaires. Le Conseil invite à cet égard la Table ronde à solliciter les expertises nécessaires auprès des services concernés afin d'estimer au plus près l'impact budgétaire à court, moyen et long terme des mesures qu'elle arrêtera in fine, le cas échéant sur la base des recommandations formulées dans le présent avis.

Sur la base de ses analyses propres et des auditions de spécialistes qu'il a consulté¹⁹ en la matière, ces mesures apparaissent, en effet, au Conseil, comme étant particulièrement aptes - en renforçant simultanément chacun de ses trois piliers constitutifs - à contribuer à l'instauration du développement durable en Belgique. Le Conseil souligne que ces mesures lui semblent clairement aller en outre dans le sens des mesures structurelles prises par le gouvernement fédéral le 9 septembre 2005 suite à la hausse du prix de l'énergie.

Le Conseil précise cependant que, à ce stade, il regarde ces mesures prioritaires comme des pistes ou des hypothèses de travail dont il revient aux membres de la Table ronde d'évaluer in fine, avec l'appui de toutes les expertises complémentaires nécessaires, la praticabilité, les effets pervers et l'impact en terme de durabilité, c'est-à-dire leurs avantages et leurs inconvénients aux niveaux économique, social et environnemental ainsi que les effets pervers.

Dans cette dernière catégorie, le Conseil énumère les mesures prioritaires suivantes :

- Organiser à grande échelle des campagnes massives et efficaces de sensibilisation et d'information auprès du grand public concernant les diverses mesures visant à promouvoir l'efficacité énergétique dans le logement ;
- Mettre sur pied, pour les investissements économiseurs d'énergie, un système de crédit offrant aux ménages un taux d'intérêt intéressant de manière à constituer un financement abordable pour les ménages à revenu modeste ;
- Mettre en place un système qui responsabilise aussi bien le maître de l'ouvrage, l'architecte et l'entrepreneur en matière de performance énergétique des nouveaux logements ;
- Les investissements économiseurs d'énergie ne peuvent pas donner lieu à une hausse du revenu cadastral ;
- Renforcer considérablement le contrôle des règlements en matière d'efficacité énergétique ;
- Assurer la complémentarité intégrale entre les mesures prises en matière de promotion énergétique des logements par chaque niveau de pouvoir politique ;
- Evaluer de manière systématique les mesures existantes et celles qui seront prises à l'avenir.

En ce qui concerne les mesures plus sensibles, le Conseil avance les pistes qui suivent :

- Ramener le taux de TVA de 21 à 6% sur les équipements permettant des économies d'énergie dans le logement ;
- Proportionner inversement le précompte immobilier à l'efficacité énergétique du logement tout en étant attentif aux répercussions éventuelles d'une telle mesure sur le montant des loyers dans le cas où le logement concerné est mis en location.

¹⁹ Voir annexe

Les pistes complémentaires et leurs grands axes possibles

Axe 1 : Sensibiliser

- Concevoir des campagnes ciblées d'information et de sensibilisation des particuliers aux économies d'énergie dans le logement adaptées à chacun des divers publics, notamment les locataires et les ménages socialement fragilisés ;
- Mettre l'accent, dans ce contexte, sur les gains financiers et l'amélioration du confort des ménages ;
- Réaliser de même des campagnes d'information sur l'intérêt de disposer et d'utiliser intelligemment des thermostats d'ambiance, des systèmes de régulation et des vannes thermostatiques ;
- Prévoir des modes d'emploi clairs de ces appareils de chauffage en accordant une attention particulière aux économies d'énergie ;
- Promouvoir dès maintenant - notamment en agissant sur leur coût souvent jugé trop élevé - les audits énergétiques dans les logements neufs et existants de manière à pouvoir mettre au clair *ex ante* les mesures d'économies d'énergie les plus efficaces ainsi que leur « pay back time » et ce, afin d'accélérer l'application de la directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments 2002/91/CE ;
- Définir la consommation d'énergie par logement type et nombre d'habitants de manière à ce que les gens puissent disposer d'une référence pour pouvoir aisément repérer où ils se situent en termes de consommation d'énergie ;
- Préalablement à la construction d'un logement neuf ou à l'acquisition d'un logement existant faire en sorte que les ménages concernés soient correctement informés du coût mensuel de l'occupation du logement lié au remboursement du prêt hypothécaire augmenté du coût de la facture énergétique ;
- Tout en tenant compte des impératifs de confidentialité et de la simplicité de mise en œuvre, examiner la possibilité d'informer, en récapitulant, via la facture énergétique, pour chaque ménage, certaines données historiques le concernant de manière à transformer les documents en question en tableau de bord de la consommation énergétique ;
- Organiser une concertation permanente entre les entreprises et les professionnels du secteur en vue d'explorer toutes les voies possibles d'amélioration supplémentaire de l'efficacité énergétique des logements ;
- Etablir, du point de vue énergétique, des cahiers de charge type pour les architectes²⁰ ;

²⁰ Ce sont les entrepreneurs qui réalisent les cahiers des charges, mais sous le contrôle des architectes. Selon le Conseil, il faut dès lors faire porter l'effort sur les architectes : c'est à eux de faire en sorte que les cahiers de charge soient corrects du point de vue énergétique.

- Soutenir des actions comme « construire avec l'énergie »²¹ ;
- Octroyer des labels aux architectes qui vont au-delà des normes du point de vue de l'efficacité énergétique. Etc.
- Examiner systématiquement la faisabilité technico-économique de l'installation de systèmes alternatifs de production de chaleur (comme les panneaux solaires), soit lorsque existe une demande importante d'eau chaude (hôpitaux, piscines, homes...), soit lorsque cohabite un nombre élevé de propriétaires qui peuvent bénéficier d'économies d'échelle (immeubles à appartements, nouveaux lotissements de maisons bel étage, etc.).

Axe 2 : Réglementer

- Tenir compte des aspects énergétiques lors de la délivrance des permis de construire et de lotir ;
- Veiller à ce que, à terme, chaque logement ait un certificat énergétique ;
- Mettre tout en oeuvre pour parvenir à une réglementation transparente, stable et offrant davantage de garantie juridique, basée sur une approche intégrée, transparente et participative à court et long terme.

Axe 3 : Normaliser

- Sur la base de la loi du 21 décembre 1998 « relative aux normes de produits ayant pour but la promotion de modes de production et de consommation durables et la protection de l'environnement et de la santé », imposer réglementairement des normes de produits plus strictes pour certains éléments/composants des logements comme les murs, certains vitrages ou les installations de chauffage et ce, pour les logements neufs comme pour les logements existants en voie de rénovation ;
- Imposer aux logements neufs construits en Belgique des normes d'isolation plus strictes de manière à s'aligner au moins sur celles en vigueur à l'étranger ;

²¹ L'action « construire avec l'énergie » est une action menée par la Région wallonne en partenariat avec les acteurs du secteur de la construction. L'objectif poursuivi par cette action, officiellement lancée en janvier 2004, est de convaincre à la fois le maître de l'ouvrage et les professionnels d'intégrer les critères de prestation énergétique dès la conception de leurs projets et réalisations, en leur offrant des outils d'accompagnement dans la perspective de la Directive 2002/91/CE. Le maître de l'ouvrage peut s'adresser à des professionnels reconnus. Les professionnels peuvent bénéficier de l'encadrement technique et scientifique des équipes universitaires et cela dès le stade de l'avant-projet.

Axe 4 : Financer

- Sensibiliser les établissements financiers à l'importance cruciale de l'efficacité énergétique du logement, laquelle influence considérablement la hauteur de la facture énergétique qui y est liée et, partant, la capacité de remboursement de l'emprunteur : au plus le montant de ladite facture est faible, au plus la capacité de remboursement est grande ;
- Favoriser le développement du système de tiers investisseur²² entre autres en : un, instaurant un système d'agrégation des entreprises de services énergétiques ; deux, en facilitant leur financement ; et, trois, en donnant un avantage direct au client ;
- Mettre tout en œuvre afin de libérer les moyens financiers nécessaires pour l'ensemble des mesures à la lumière des grands investissements indispensables pour atteindre un réel effet de masse en optimisant, dans ce contexte, l'affectation des moyens disponibles dans les fonds existants ;

Axe 5 : Imposer

- Réduire sous certaines conditions et en veillant à éviter tout effet pervers, la TVA de 21% à 6% pour les opérations de démolition pour reconstruction de logements qui sont réalisées par les particuliers ;
- Accorder un avantage financier aux ménages qui réalisent une construction et/ou une rénovation plus performante que les prescriptions réglementaires en matière d'économies d'énergie et ce, sous la forme, soit d'une réduction supplémentaire de TVA, soit d'une déduction fiscale, soit d'un remboursement de l'audit énergétique réalisé, etc. ;
- Diminuer, sous certaines conditions, les droits d'enregistrement pour les résidences principales afin de neutraliser l'obstacle financier que leur importance peut constituer à la fluidité du marché immobilier et, partant, à l'adaptation, par les ménages, de la surface habitée à l'évolution de leur composition et, donc, de leur besoin en logement ;

Axe 6 : Rationaliser

- Organiser un système de guichet unique informatisé pour toutes les initiatives publiques prises dans le but de promouvoir l'efficacité énergétique des logements et ce, indépendamment d'où émanent ces initiatives ;
- Mettre sur pied un système de primes plus efficace, plus transparent, plus stable dans le temps et dont les disponibilités financières sont suffisantes pour éviter un épuisement prématuré de l'enveloppe prévue.

²² Le tiers investisseur est une personne ou une société tierce qui investit pour autrui (pour une entreprise et/ou pour le public). Le tiers investisseur est une personne ou une société tierce qui offre la facilité financière et l'expertise technique permettant de réaliser des projets, autrement dit, le tiers investisseur est un « outsourcing » financier et technique de projets. Le tiers investisseur prend la responsabilité totale de chaque phase d'un projet. Il finance tous les frais : études, plans, matériel, installation, mise en service et suivi. Le remboursement du coût total du projet est assuré de manière proportionnelle et conditionnelle par les économies réalisées. Une fois remboursé, le projet est intégralement aux mains du client.

Axe 7 : Former

- Former des auditeurs énergétiques en suffisance ;
- Améliorer la formation professionnelle dans le secteur de la rénovation énergétique - notamment en promouvant une coopération entre les divers centres de formation - et faire en sorte que les travailleurs soient attirés par le secteur de la construction en général et celui de la rénovation énergétique en particulier - principalement en améliorant les conditions de travail et l'image de ces branches d'activités – et ce, afin de s'assurer qu'il y ait en temps opportun suffisamment de main d'oeuvre correctement qualifiée pour rencontrer sans difficulté l'augmentation de la demande en matière de rénovation énergétique lorsque celle-ci s'intensifiera sur le marché concerné suite aux mesures qui seront mises en œuvre dans la foulée de la Table ronde ;
- Assurer la formation permanente des entrepreneurs impliqués dans l'efficacité énergétique, particulièrement les installateurs spécialisés dans l'équipement des logements en technologies de pointe, comme par exemple les chaudières à condensation, de manière, notamment, à garantir la bonne information des clients, à assurer le bon fonctionnement des appareils concernés et à choisir leur dimensionnement optimal ;
- Former des certificateurs énergétiques en suffisance, notamment afin de renforcer le contrôle *ex post* des règlements en matière d'efficacité énergétique.

Axe 8 : Investir

- Assurer aux ménages qui n'y ont pas accès actuellement, la possibilité technique de se raccorder au gaz naturel là où la densité de l'habitat est suffisante.

Axe 9 : Contrôler

- Renforcer drastiquement l'application de l'obligation légale existante relative au contrôle des installations de chauffage, en fonction, à la fois, des nécessités techniques de l'appareillage et des prescriptions légales le concernant ;
 - Inciter les chauffagistes à saisir l'opportunité de cette visite de contrôle pour formuler des recommandations en matière de consommation énergétique afin d'informer le client du rendement de son installation au regard de celle d'un logement type de référence et, partant, de le stimuler à prendre l'initiative de rendre son système de chauffage énergétiquement plus efficient.
-

ANNEXE : LISTE DES AUDITIONS

Pour préparer le présent avis, le secrétariat du Conseil a organisé les auditions suivantes :

- le 9 novembre 2004 : exposé de André DE HERDE, responsable de la cellule de recherche « Architecture et Climat » de l'Université Catholique de Louvain (UCL), à propos des mesures susceptibles de réaliser les potentiels d'économies d'énergie existant dans le secteur du logement en Belgique ;
- le 21 janvier 2005 : exposé de Luc GOOSSENS, Président de la commission spéciale consultative de la Construction, sur le potentiel d'économies d'énergie existant dans le secteur du logement en Belgique ;
- le 28 janvier 2005 : exposé de Peter WOUTERS, Chef du Département Physique du Bâtiment et Équipements du Centre Scientifique et Technique de la Construction (CSTC), relative à l'isolation et à la performance énergétique des logements ainsi que les solutions techniques disponibles pour améliorer la performance énergétique des logements ;
- le 27 janvier 2005 : exposé de Christian FERDINAND du SPF Économie, PME, Classes moyennes et Énergie, sur le résultat des études effectuées par la cellule de concertation Etat-Régions pour l'énergie (CONCERE), ainsi que sur les réglementations et les politiques en vigueur ou envisagées en matière d'efficacité énergétique au niveau fédéral ;
- le 7 février 2005 : exposé de Hubert LYBEN, Administrateur Général de la Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, à propos des défis actuels dans le domaine du logement social en région Flamande ;
- le 21 février 2005 : exposé de messieurs Koen SPITAELS et Bernard WALLIJN, deux représentants de la Région Flamande, sur la situation du secteur de logement dans la Région Flamande du point de vue énergétique ainsi que sur les réglementations, les primes et les politiques en vigueur ou envisagées en la matière ;
- le 1^{er} mars 2005 : exposé de Charles MERTENS, Inspecteur général à l'Administration du Logement de la Région wallonne, sur la situation du secteur de logement en Région Wallonne du point de vue énergétique ainsi que sur les réglementations, les primes et les politiques en vigueur ou envisagées en la matière ;
- le 21 mars 2005 : exposé de Griet VERBEECK de la KULeuven sur la rentabilité économique de la rénovation axée sur l'économie d'énergie ;
- le 11 avril 2005 : exposé de Alain ROSENOER, Directeur Général de la Société Wallonne du Logement (SWL), au sujet des défis actuels dans le domaine du logement social en Région Wallonne ;
- le 23 mai 2005 : exposé de Jacques DE WITTE, Directeur général de la Société du logement de la Région bruxelloise, à propos des défis actuels dans le domaine du logement social en Région bruxelloise.
- le 29 septembre : exposé de Uwe TAEGER, responsable de la division « Environnement et Economie » du Ministère fédéral allemand pour la protection de l'environnement, la préservation de la nature et la sécurité nucléaire, sur l'expérience allemande baptisée « Alliance pour l'emploi et l'environnement ».
