



## NOTE DOCUMENTAIRE

CCE 2021-0236

**Les instruments communicationnels et  
d'accompagnement pour stimuler  
la rénovation des bâtiments**

CCE  
Conseil Central de l'Economie  
Centrale Raad voor het Bedrijfsleven  
CRB







## **Note documentaire sur les politiques de rénovation du bâtiment en Belgique**

**Certificat PEB, feuille de route rénovation, passeport bâtiment et guichet unique, les instruments communicationnels et d'accompagnement pour stimuler la rénovation des bâtiments**

## Table des matières

|                                                                                             |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Introduction</b> .....                                                                   | <b>3</b>  |
| <b>1. Accompagnement des propriétaires</b> .....                                            | <b>5</b>  |
| 1.1 Certificat PEB, Feuille de route rénovation et Quicksan .....                           | 5         |
| 1.1.1 La feuille de route, déjà disponible en Flandre et en Wallonie.....                   | 6         |
| 1.1.2 Feuille de route en cours de développement à Bruxelles .....                          | 9         |
| 1.1.3 Quicksan .....                                                                        | 10        |
| 1.2 Passeport bâtiment .....                                                                | 10        |
| 1.2.1 Quel timing d'instauration et quelles informations ? .....                            | 11        |
| 1.2.2 Modalité d'accès.....                                                                 | 13        |
| 1.3 Guichet unique et coach rénovation.....                                                 | 14        |
| 1.3.1 Un guichet unique, c'est quoi ? .....                                                 | 14        |
| 1.3.2 Guiche unique pour l'accompagnement des ménages.....                                  | 16        |
| 1.3.3 Service d'accompagnement des projets collectifs .....                                 | 19        |
| 1.3.4 Structure d'accompagnement du secteur tertiaire .....                                 | 20        |
| 1.3.5 Soutien européen pour la mise en oeuvre de guichets uniques.....                      | 22        |
| 1.4 Guide de rénovation et soutien à l'auto-rénovation .....                                | 22        |
| 1.5 Campagne de communication .....                                                         | 23        |
| <b>2. Accompagnement des professionnels de la construction</b> .....                        | <b>24</b> |
| 2.1 Formation .....                                                                         | 25        |
| 2.2 Structure d'accompagnement des professionnels du secteur de la construction.....        | 26        |
| 2.2.1 Facilitateur Bâtiment durable et Facilitateur d'Energie .....                         | 26        |
| 2.2.2 Plateforme d'échange d'information .....                                              | 27        |
| 2.2.3 Guides à destination des professionnels .....                                         | 27        |
| 2.3 Développer et soutenir les filières innovantes et durables .....                        | 27        |
| 2.3.1 Soutenir les filières innovantes et durables .....                                    | 28        |
| 2.3.2 Développer des outils d'évaluation de l'impact environnemental .....                  | 29        |
| <b>3. Renforcer la confiance des consommateurs et garantir la qualité des travaux</b> ..... | <b>30</b> |
| 3.1 Agrégation PEB .....                                                                    | 30        |
| 3.2 Certification et label.....                                                             | 31        |
| 3.3 Renforcer le contrôle des agréments .....                                               | 31        |
| <b>4. Améliorer les connaissances du parc de bâtiments</b> .....                            | <b>32</b> |
| 4.1 Centralisation des données.....                                                         | 32        |
| 4.2 Indicateurs de suivi de la mise en oeuvre de la stratégie .....                         | 33        |

## Liste des tableaux

|                                                                                                                                                   |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tableau 1-1 : Aperçu des indicateurs de performance inclus dans le « Renovatie advies », en Flandre, depuis le 1 <sup>er</sup> janvier 2019 ..... | 7  |
| Tableau 1-2 : Phasage de la mise en place des audits et de la feuille de route en Région wallonne .....                                           | 9  |
| Tableau 1-3 : Eléments susceptibles d'être inclus dans le certificat et la feuille de route rénovation, en Région de Bruxelles-Capitale .....     | 10 |
| Tableau 1-4 : Aperçu des informations contenues dans le « woningpas », depuis le 1 <sup>er</sup> janvier 2019 .....                               | 12 |
| Tableau 1-5 : Timing de mise en œuvre du passeport logement (et du passeport bâtiment), en Région de Bruxelles-Capitale.....                      | 13 |
| Tableau 1-6 : Les différents modèles de « One-stop-shop », et leurs objectifs et missions .....                                                   | 15 |
| Tableau 1-7 : Aperçu des actions en lien avec le guichet unique, proposées par la stratégie wallonne de rénovation.....                           | 17 |

## Liste des figures

|                                                                                                                                            |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Figure 1-1 : Illustration de la version actuelle de la feuille de route développée par la Région wallonne .....                            | 8  |
| Figure 1-2 : Illustration des services potentiellement proposés par un guichet unique, aux différents stades de la prise de décision ..... | 15 |
| Figure 1-3 : Illustration d'un modèle d'accompagnement à la carte et de A à Z.....                                                         | 16 |

## Introduction

La politique publique dispose d'une large palette d'instruments pour modifier les comportements des acteurs économiques, qui peuvent être classifiées en quatre grandes catégories d'instruments<sup>1</sup>. L'une de ces grandes catégories concerne les instruments communicationnels qui doivent permettre aux individus de faire des choix bien informés, à travers la diffusion d'information et l'accompagnement des acteurs économiques. Ils ont pour objectif d'inciter l'adoption volontaire de comportements plus économes en énergie via des signaux informationnels. Ce type d'instrument regroupe notamment les campagnes de sensibilisation, de communication et de marketing, les audits, les labels, les guichets d'information et les services d'accompagnement, etc.

Dans le contexte de la rénovation énergétique, chaque acteur (particuliers, propriétaires, locataires, maîtres d'ouvrage professionnels, concepteurs ou entrepreneurs, architectes, notaires, agents immobiliers, copropriétés, ...) doit pouvoir bénéficier d'une aide spécifique et individualisée, à toutes les étapes d'un processus de rénovation. Et ce, pour chacune de ses facettes : technique, administrative et financière. Il est également essentiel de sensibiliser l'ensemble des acteurs aux bienfaits de la rénovation énergétique (notamment en termes de confort et de qualité de vie) et de les informer sur les mesures d'incitation et d'accompagnement mises à leur disposition. Les mesures communicationnelles et d'accompagnement doivent toucher l'ensemble des acteurs. L'information, la sensibilisation et l'accompagnement de tous les acteurs sont en effet les clés de la réussite d'une transition vers un parc de bâtiment à consommation quasi nulle<sup>2</sup>.

La présente note thématique a pour objectif de dresser un état des lieux des principaux instruments communicationnels et d'accompagnement existants, ainsi que des nouvelles mesures annoncées dans le Plan national Energie-Climat et dans les stratégies de rénovation régionales, qui visent à stimuler la rénovation et le renouvellement du parc immobilier belge.

- La première partie traite des instruments communicationnels et d'accompagnement visant principalement les propriétaires et les occupants tant de bâtiments résidentiels que de bâtiments tertiaires ;
- La seconde partie reprend les mesures de communication et d'accompagnement à destination des professionnels du secteur de la construction ;
- La troisième partie met en évidence l'importance d'améliorer les connaissances sur le parc belge de bâtiments.

Il est important de noter d'une part que la liste des politiques décrites ci-dessous n'est pas exhaustive. Et que d'autre part, les nouvelles mesures annoncées dans le PNEC et dans les stratégies de rénovation ne sont pas nécessairement contraignantes pour les gouvernements concernés, et sont par conséquent susceptibles d'être modifiées ou de ne pas être adoptées à l'avenir.

---

<sup>1</sup> Cf. Note du Secrétariat du CCE (2021), Contexte, objectifs, état de lieux et instruments de la politiques publiques en matière de rénovation du bâti (CCE 2021-0233), disponible sur le [site web du CCE](#), pour plus d'information sur les autres instruments de la politique publique.

<sup>2</sup> La transition vers un parc de bâtiment à consommation quasi nulle correspond à l'objectif de long terme fixé par l'Union européenne, dans sa directive sur la performance énergétique des bâtiments (DPEB).

## 1. Accompagnement des propriétaires

L'une des principales barrières qui limitent la prise de décision de rénovation est le manque de connaissance des acteurs (propriétaires, locataires, professionnels du bâtiment, etc.) sur les bénéfices qu'ils pourraient tirer de la rénovation énergétique de leur bien immobilier, sur la complexité intrinsèque de la rénovation (comment rénover ? par quoi commencer ? quels travaux effectuer ?), ainsi que l'incertitude quant aux coûts des investissements à réaliser.

Le morcellement des mécanismes de soutien et la complexité de leur répartition entre les différents niveaux de pouvoir (quelles aides financières ? quelles démarches administratives ? à qui s'adresser ?) complexifient encore davantage l'analyse financière et découragent les ménages à entreprendre les démarches de rénovation. De nombreuses données et informations relatives aux bâtiments sont collectées (certificats PEB, attestations de contrôle des installations de chauffage, primes énergie, attestations de sol et les permis d'environnement, données cadastrales, permis d'urbanisme) par diverses administrations, au sein d'une même Région ou même par différentes entités. L'absence de source d'information centralisée permettant de clarifier les options et de mettre en lien l'offre et la demande rend également la démarche du citoyen difficile.

Afin de s'assurer que tout projet de rénovation s'inscrive dans une réflexion globale<sup>3</sup> et que les acteurs ne soient pas perdus lors de leurs démarches de rénovation, les trois Régions misent sur trois outils spécifiques prioritaires : la feuille de route rénovation (cf. [point 1.1](#)), le passeport du bâtiment (cf. [point 1.2](#)) et le guichet unique (cf. [point 1.3](#)). L'objectif visé par les régions est que ces trois outils contribuent à répondre aux enjeux de sensibilisation, communication et accompagnement, d'inscription des projets de rénovation dans une réflexion globale, de suivi de la qualité de mise en œuvre et permettent de lever les barrières susmentionnées. La feuille de route rénovation et le passeport bâtiment peuvent également contribuer à améliorer les connaissances du parc de bâtiments.

Outre ces instruments d'information, de sensibilisation et d'accompagnement prioritaires, les trois Régions publient également des guides de rénovation (cf. [point 1.4](#)) et développent des campagnes de communication (cf. [point 1.5](#)).

### 1.1 Certificat PEB, Feuille de route rénovation et Quickscan

Bien que le certificat de performance énergétique présente quelques recommandations de travaux de rénovation énergétique à effectuer en vue d'améliorer les performances du bien immobilier, ces recommandations sont formulées de façon automatique et restent souvent très générales<sup>4</sup>. Pour aller plus loin, il est conseillé de recourir à un audit énergétique, qui vise l'amélioration énergétique d'un bien grâce à des recommandations très concrètes et chiffrées. Actuellement, cette démarche est toutefois réalisée uniquement sur base volontaire.

Les trois Régions ont développé (ou ont la volonté de développer) une feuille de route rénovation propre à chaque bâtiment, qui indique l'objectif de performance énergétique à long terme auquel le

---

<sup>3</sup> Package de mesures de rénovation (de l'enveloppe et des systèmes) optimal économiquement et en phase tant avec les ambitions à long terme de la région qu'avec le projet de vie des occupants.

<sup>4</sup> Secrétariat du CCE (2021), Les instruments réglementaires pour stimuler la rénovation des bâtiments, CCE 2021-0234, disponible sur le [site web du CCE](#).

bâtiment doit prétendre, ainsi que les étapes de rénovation requises pour atteindre cet objectif. La feuille de route rénovation (incluse dans le passeport bâtiment) doit pour chaque bâtiment :<sup>5</sup>

- Permettre de mieux chiffrer les investissements nécessaires sur la base de la réalisation d'analyses financières et d'étude cost-optimum [ces analyses doivent également permettre d'évaluer l'opportunité, dans certains cas, de privilégier les opérations de démolition/reconstruction par rapport à une rénovation globale] ;
- Mettre en évidence les gains énergétiques, ainsi que les bénéfices connexes de la rénovation énergétique, notamment en termes de bien être, de confort et de qualité de vie des occupants;
- Permettre de visualiser le potentiel du bâtiment par rapport à l'objectif global attendu pour l'ensemble du parc de bâtiment et de phaser les travaux tout en ayant une vision globale du projet de rénovation, de manière à anticiper les travaux futurs et la bonne coordination de ceux-ci en évitant les effets lock-in résultants d'une rénovation mal planifiée.

Concrètement, la feuille de route rénovation consiste en un plan de rénovation individualisé, complémentaire (et dans certaines régions, intégré) au certificat PEB. Le certificat PEB est un diagnostic (une image) précis de la situation avant les travaux de rénovation, tandis que la feuille de route rénovation représente le chemin qu'il faut parcourir pour atteindre l'objectif de performance énergétique de long terme. Qu'il s'agisse d'une rénovation globale (rénovation en une fois) ou d'une approche séquentielle (rénovation par étapes), les trois Régions s'accordent sur le fait que la feuille de route de rénovation doit se fonder sur un diagnostic complet du bâtiment en termes énergétiques, urbanistiques, de confort (comme l'acoustique) et plus largement, environnementaux, prendre en compte les souhaits et besoins du propriétaire et permettre de répondre aux objectifs susmentionnés.

### 1.1.1 La feuille de route, déjà disponible en Flandre et en Wallonie

#### *EPC+ et renovatie advies (Flandre)*

En Flandre, la feuille de route ("renovatie advies") est incluse dans le nouveau certificat de performance énergétique ("EPC+"), disponible depuis le 1er janvier 2019 et obligatoire lors des changements de propriétaire ou de locataire<sup>6</sup>. Pour toutes les options de rénovation proposée dans la feuille de route rénovation (« renovatie advies »), les mesures proposées sont divisées en plusieurs étapes. Chaque étape inclut :

- l'identification et la description du travail à effectuer pour atteindre l'objectif de long terme, avec une icône visuelle en couleur à côté de chaque recommandation indiquant les travaux prioritaires<sup>7</sup> ;
- l'impact sur la demande d'énergie (valeurs U, niveau global S de l'enveloppe du bâtiment, indicateur de performance énergétique, étanchéité à l'air, etc.), sur le confort, sur les économies de CO<sub>2</sub> ;

<sup>5</sup> SPW (2017). Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme des bâtiment, p.59 ; SPW (2020). Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme des bâtiment, p.71.

<sup>6</sup> Cf. Secrétariat du CCE (2021), Les instruments réglementaires pour stimuler la rénovation des bâtiments (CCE 2021-0234), disponible sur le [site web du CCE](#), pour plus d'information sur les obligations d'établissement d'un « EPC+ ». Le certificat PEB étant valable 10 ans, l'obligation s'applique uniquement aux bâtiments qui ne disposent pas de certificat valable.

<sup>7</sup> Les recommandations « rouges » et « oranges » indiquent les travaux prioritaires, à réaliser le plus tôt possible. La recommandation « jaune » fait référence à l'énergie solaire et est associé à une indication de prix de la carte solaire. Les recommandations en « vert clair » sont déjà écoénergétiques et répondent en principe aux nouvelles normes de construction de 2006, mais ne répondent pas à l'objectif énergétique à l'horizon 2050. Ces travaux ne sont pas prioritaires. L'EPC+ fournit également des points d'attention sur le système de ventilation, l'eau chaude sanitaire, l'étanchéité à l'air et le confort d'été de la maison. Dans le cas d'une maison unifamiliale, l'EPC+ fournit, en complément, une estimation des coûts pour les recommandations en « rouge », « orange » et « jaune ».

- l'impact sur les aspects non énergétiques, tels que la valeur immobilière, la sécurité, l'esthétique, la santé, la maintenance, la durée de vie du bâtiment, etc. ;
- une analyse financière reprenant une estimation des coûts des travaux étape par étape (prix moyens indicatifs calculés sur la base des prix unitaires moyens actuels et des dimensions que l'expert agréé a mesurées) [actuellement uniquement disponible pour les maisons unifamiliales<sup>8</sup> et les recommandations prioritaires ; en cours de développement pour les autres types de bâti et de recommandation] ;
- le calendrier recommandé, ainsi que les commentaires et les conseils des auditeurs.

**Tableau 1-1 : Aperçu des indicateurs de performance inclus dans le « Renovatie advies », en Flandre, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019**

| Step                                  | 0                                                                                 | 1                                                                                 | 2                                                                                 | 3                                                                                 | 4                                                                                 | 5                                                                                   | Total                                                                               |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Measure                               | Initial situation                                                                 | Roof                                                                              | Walls                                                                             | Installation                                                                      | Renewable Energy                                                                  | ...                                                                                 | Total Renovation                                                                    |
| Energy performance label              | F                                                                                 | C                                                                                 | B                                                                                 | A                                                                                 | ...                                                                               | AAA                                                                                 | AAA                                                                                 |
| Investment (€)                        | 0                                                                                 | 20.000—30.000                                                                     | 30.000—40.000                                                                     | 4.000—6.000                                                                       | ...-...                                                                           | ...-...                                                                             | ...-...                                                                             |
| Comfort                               |  |  |  |  |  |  |  |
| Real estate value                     | + 0%                                                                              | + 5%                                                                              | + 10%                                                                             | + 3%                                                                              | + 3%                                                                              | + 1%                                                                                | + 22%                                                                               |
| Annual CO <sub>2</sub> - savings (kg) | 0                                                                                 | 5.500                                                                             | 5.000                                                                             | 4.000                                                                             | 7.000                                                                             | 1.500                                                                               | 23.000                                                                              |

Source : [BPIE \(2016\), p.25](#)

Les recommandations et les estimations de coûts, incluses dans l'EPC+ pour améliorer la performance énergétique du bien immobilier, sont plus concrètes que dans l'ancienne version, mais sont toujours développées de manière automatisée<sup>9</sup>. Ce n'est donc pas l'expert énergie agréé qui les rédige. Le comportement des résidents (c'est-à-dire, la façon dont les résidents gèrent l'énergie, la composition de la famille, etc.), de même que les problèmes d'humidité et de stabilité, ne sont pas inclus dans la préparation de l'EPC+. Les indications de prix moyens incluent 6% de TVA, sans déduction de primes<sup>10</sup>. L'EPC+ constitue par conséquent un point de départ, mais il est vivement conseillé de faire appel sur base volontaire à un spécialiste (architecte, entrepreneur, coach rénovation, ...) avant de commencer les travaux afin de bénéficier de conseils personnalisés<sup>11</sup>.

### **Audit logement et Feuille de route (Wallonie)**

La Wallonie s'est basée sur l'audit PAE2 (renommé « Audit logement » depuis 2018)<sup>12</sup> pour développer sa feuille de route rénovation. Depuis mai 2020, l'audit logement est complété par la Feuille de route, qui se génère automatiquement en fonction de l'analyse de l'auditeur et du projet de rénovation

<sup>8</sup> Cf. <https://www.energiesparen.be/kostenraming%20EPC>.

<sup>9</sup> Cf. <https://www.energiesparen.be/aanbevelingen-op-het-epc>.

<sup>10</sup> Les coûts suivants dépendent trop de la situation et ne sont pas évalués dans le cadre de l'analyse financière incluse dans l'EPC+ : les frais généraux, l'installations du site, les permis, les indemnités pour travaux, l'accessibilité difficile (d'une partie) du bâtiment, l'obstructions des parcelles, bâtiments et arbres voisins, la complexité technique due aux particularités du bâtiment, la réalisation d'un inventaire amiante et enlèvement amiante ou encore les coûts supplémentaires car les travaux ne peuvent pas être réalisés en une seule phase. Les travaux inclus et les travaux non-inclus dans le calcul automatique des indications de prix sont mentionnés au dos de l'EPC+.

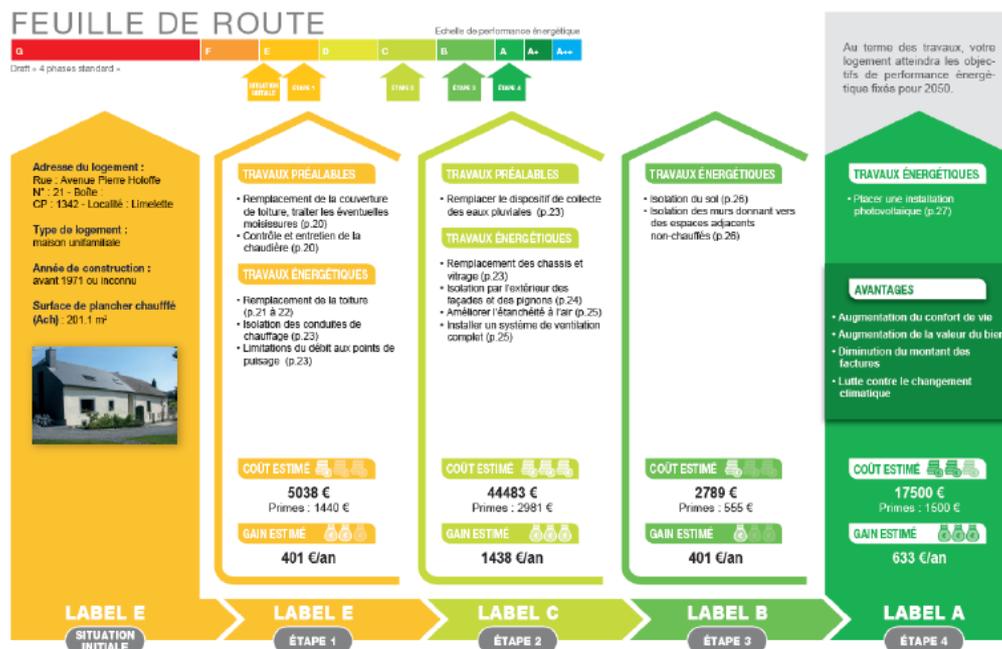
<sup>11</sup> <https://www.energiesparen.be/vind-onafhankelijk-energieadvies-op-maat>.

<sup>12</sup> L'audit PAE2 (ou audit logement) est un outil disponible en Wallonie, qui est réalisé sur base volontaire (5.500 logements étaient concernés en 2017). Cet outil permet l'évaluation globale de la performance énergétique du logement existant et intègre les aspects sécurité et salubrité. L'audit propose également une trajectoire de rénovation sur la base du maximum technique réalisable pour le logement et indique la performance atteignable sur le long terme. La consolidation de ces audits mène à un E<sub>spec</sub> moyen de 95,5kWh/m<sup>2</sup>.an, soit le label B (source : SPW, 2017, p.24).

global<sup>13</sup>. Cet outil présente de manière synthétique la trajectoire de rénovation proposée par l'auditeur, sous forme d'étapes de rénovation à suivre pour atteindre le label A. La Feuille de route wallonne fournit des recommandations personnalisées et chiffrées pour atteindre ce label et permet de (cf. Figure 1-1) :

- De visualiser le potentiel d'amélioration énergétique du bâtiment par rapport à l'objectif global attendu pour l'ensemble du parc de bâtiments. Si cet objectif ne peut être atteint, l'auditeur en explicitera les raisons dans son rapport ;
- De déterminer la trajectoire de rénovation à suivre pour atteindre cet objectif ;
- De phaser les travaux tout en ayant une vision globale du projet de rénovation, de manière à anticiper les travaux futurs et la bonne coordination de ceux-ci en évitant les effets lock-in résultants d'une rénovation mal planifiée ;
- De chiffrer les coûts des travaux et gains engendrés par ceux-ci ;
- De mettre en évidence les co-bénéfices de la rénovation liés au confort, à la santé, à la valeur immobilière du bien ou aux impacts environnementaux.

Figure 1-1 : Illustration de la version actuelle de la feuille de route développée par la Région Wallonne



Source : SPW (2020)

En résumé, l'audit logement est une analyse plus approfondie et plus globale du bâtiment dont la finalité est d'établir une trajectoire de travaux à réaliser en vue d'atteindre la meilleure performance possible à un moment donné. Cette trajectoire est reprise dans la feuille de route, qui est générée automatiquement dans le cadre de l'audit logement. La Région wallonne prévoit également d'ici 2024, de considérer la mise en place d'une feuille de route simplifiée qui serait réalisée dans le cadre de la certification PEB<sup>14</sup>, ce qui signifie que la feuille de route sera alors intégrée dans le certificat PEB.

La Wallonie étudiera également l'opportunité de lier l'octroi de certains permis d'urbanisme pour des travaux de rénovation énergétique à l'existence d'une feuille de route rénovation. En Wallonie,

<sup>13</sup> SPW (2020), Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme des bâtiments, p.71 & Mesure 23, p.146-147.

<sup>14</sup> SPW (2020), Stratégie wallonne de rénovation à long terme des bâtiments, p.72.

l'obtention des primes à l'énergie est liée au passage d'un auditeur agréé et par conséquent à l'existence d'une feuille de route rénovation. La Région de Bruxelles-Capitale et la Région flamande prévoient de faire de même<sup>15</sup>.

**Tableau 1-2 : Phasage de la mise en place des audits et de la feuille de route en Région wallonne**

| Echéance | Phasage de la mise en place des audits et de la feuille de route en Région wallonne                                                                                                                                                         |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2018     | Développer la feuille de route rénovation sur base de l'audit PAE2                                                                                                                                                                          |
| 2019     | Développer les outils pour le monitoring de la PEB du tertiaire<br>Rendre obligatoire la réalisation d'un audit (et feuille de route) pour toute rénovation dans le secteur tertiaire                                                       |
| 2025     | Rendre obligatoire le certificat PEB pour tous les bâtiments résidentiels existants, indépendamment des moments de transaction                                                                                                              |
| 2030     | Rendre obligatoire l'existence d'un certificat PEB et d'une feuille de route (via audit) ou d'un contrat de performance énergétique long terme (>20 ans) ciblant la rénovation profonde pour tout achat ou location de bâtiments tertiaires |

Source : SPW (2017)

Concernant le secteur tertiaire, la Région wallonne a apporté des améliorations à la méthodologie et à l'outil de certification des bâtiments tertiaires, dans le cadre de l'obligation d'audit tous les quatre ans pour les grandes entreprises. L'objectif était de développer une méthodologie d'audit et les outils pour la réalisation des différents types d'audits (audits « accord de branche », audit « globaux », audits « simplifiés », ...), couvrant tant la partie « Efficacité Énergétique » que la partie « Énergie Renouvelable ». L'audit peut être réalisé par un auditeur AMURE ou UREBA. La Wallonie a également développé un outil en ligne d'aide à la décision en efficacité énergétique des bâtiments tertiaires, le Logiciel Energie+<sup>16</sup>. Cet outil expose les notions tant théoriques que pratiques en matière de rénovation et de conception énergétique des bâtiments tertiaires.

A moyen terme, la Wallonie<sup>17</sup> prévoit d'imposer l'existence d'une feuille de route de rénovation (via l'audit) pour tout achat ou location de bâtiments tertiaires et/ou d'imposer l'existence d'une feuille de route de rénovation (via l'audit) ou d'un contrat de performance énergétique long terme (> 20 ans) ciblant la rénovation énergétique profonde (enveloppe, systèmes HVAC, SER) pour tout bâtiment tertiaire existant.

### 1.1.2 Feuille de route en cours de développement à Bruxelles

La Région de Bruxelles-Capitale développe actuellement sa feuille de route rénovation. Outre les performances énergétiques et l'estimation des coûts des travaux, la Région prévoit d'intégrer des critères de durabilité et confort dans le certificat PEB et la feuille de route rénovation (cf. Tableau 1-3).

<sup>15</sup> Cf. Secrétariat du CCE (2021), Les instruments économiques pour stimuler la rénovation des bâtiments (CCE 2021-0235), disponible sur le [site web du CCE](#), pour plus d'information sur les systèmes de primes.

<sup>16</sup> <https://energieplus-lesite.be/>. Source : SPW (2020), p. 73.

<sup>17</sup> SPW (2017), Stratégie wallonne de rénovation à long terme des bâtiments.

**Tableau 1-3 : Eléments susceptibles d'être inclus dans le certificat et la feuille de route rénovation, en Région de Bruxelles-Capitale**

|                             |                                                                                                                                                               |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Considérations énergétiques | Consommations et performances énergétiques                                                                                                                    |
| Critères de durabilité      | Matériaux utilisés, gestion de l'eau, ...                                                                                                                     |
| Bien-être des occupants     | Confort thermique, confort acoustique, confort acoustique, qualité de l'air intérieur, ...                                                                    |
| Aspects économiques         | Valeur patrimoniale du logement après rénovation                                                                                                              |
|                             | Capacités de financement, études de l'échelonnement des opérations de rénovation et diffusion de l'information relative aux instruments de soutien financiers |
|                             | Réduction de la facture énergétique                                                                                                                           |
| Autres                      | Demandes et comportements des usagers                                                                                                                         |

La Région de Bruxelles-Capitale prévoit, d'ici 2024-2030 de rendre obligatoire la feuille de route rénovation lors de toute rénovation nécessitant un permis d'urbanisme requérant le concours d'un architecte (2024-2030). Les intentions de la Région de Bruxelles-Capitale quant au développement (obligatoire ou volontaire) d'une feuille de route rénovation pour les bâtiments tertiaires sont moins claires<sup>18</sup>.

### 1.1.3 Quicksan

Les trois régions du pays développent également le « Quicksan », un outil de sensibilisation et de communication à l'égard du grand public. Il s'agit d'une application gratuite, utilisable sur smartphone, tablette et PC, permettant au citoyen d'évaluer rapidement et sans l'aide d'un professionnel le niveau énergétique de son habitation, en tenant compte des améliorations déjà apportées. L'outil fournit également des recommandations standardisées pour rénover le logement afin d'atteindre le label A. Cet outil est destiné à sensibiliser le propriétaire d'un bien immobilier qui ne possèdent pas de certificat PEB.

## 1.2 Passeport bâtiment

Le passeport de bâtiment est repris dans les stratégies de rénovation des trois Régions (« passeport bâtiment » en Wallonie, « passeport logement » à Bruxelles et « woningpas », en Flandre). Cet instrument est défini dans les stratégies de rénovation régionales comme un outil digital unique, structuré, flexible, interactif et évolutif – sous la forme d'une plateforme numérique - destiné à accompagner le bâtiment tout au long de sa vie. Le passeport du bâtiment à une double mission :

- Rassembler l'ensemble des informations liées au bâtiment dans des « journaux de bord numériques » ou dans des « coffre-fort numériques », qui serviront de répertoires pour les données relatives aux bâtiments individuels et faciliteront le partage d'information au sein du secteur de la construction, ainsi qu'entre le propriétaires et locataires de bâtiments, les institutions financières et les pouvoirs publics<sup>19</sup> ;

<sup>18</sup> Cf. Secrétariat du CCE (2021), Les instruments réglementaires pour stimuler la rénovation des bâtiments (CCE 2021-0234), disponible sur le [site web du CCE](#), pour plus d'information.

<sup>19</sup> European Commission (2020), A Renovation Wave for Europe - greening our buildings, creating jobs improving live, COM 2020/662 final, p.10.

- Contenir une feuille de route claire pour la rénovation par étapes tout au long de la durée de la vie du bâtiment, ce qui aidera les propriétaires et les investisseurs à planifier au mieux le calendrier et l'étendue des travaux.

Cet instrument regroupe ainsi l'ensemble des données administratives et techniques d'un bâtiment, ainsi qu'une feuille de route rénovation, et pourra également contenir des liens vers diverses informations sur les bâtiments et les outils existants (primes, ...).

L'instrument est décrit, dans les stratégies de rénovation, comme un outil à développer en priorité en vue de remplir deux missions principales :

- assurer que tout projet de rénovation puisse s'inscrire dans une réflexion globale cohérente avec les objectifs à long terme en matière de performance énergétique ;
- simplifier l'accès aux documents administratifs (et aux aides financières) pour les propriétaires, les administrations et autres utilisateurs potentiels tels que les gestionnaires et professionnels du bâtiment, et ainsi les démarches et les formalités à accomplir dans le cadre d'un processus de rénovation.

Le passeport du bâtiment sera également un outil utile pour d'autres enjeux tels que la mise à jour et l'amélioration des connaissances du parc immobilier (cf. point 4), le contrôle de certains aspects administratifs (par ex. la possession d'un certificat PEB) ou encore l'incitation à la maintenance et à la bonne exploitation des bâtiments et des installations.

En Flandre et à Bruxelles, l'objectif est de créer de fait un passeport bâtiment pour chaque bâtiment résidentiel (comme l'est le cadastre), qui sera transmis lors de chaque changement de propriétaires. Dans ce cas, chaque habitation se voit automatiquement et gratuitement attribuer un passeport logement ou « woningpas ». La Wallonie ne donne pas d'information précise sur la mise en œuvre du passeport ni sur les modalités de création du passeport. Les Régions flamande (d'ici 2025), bruxelloise (d'ici 2030) et wallonne (à moyen terme) prévoient d'étendre le passeport bâtiment (développé dans un premier temps pour les bâtiments résidentiels unifamiliaux) aux logements collectifs et aux bâtiments non résidentiels<sup>20</sup>.

### 1.2.1 Quel timing d'instauration et quelles informations ?

#### *Woningpas, déjà disponible en Flandre*

Le timing de mise en œuvre du passeport bâtiment diffère d'une Région à l'autre. Le « woningpas » est disponible en Flandre depuis le 1er janvier 2019 pour les maisons unifamiliales et uniquement pour les particuliers - l'outil digital n'est pas encore disponible pour les appartements et les immeubles collectifs, ni pour le secteur tertiaire. Afin de mettre en place le « woningpas », quatre agences gouvernementales flamande (Vlaamse Energieagentschap, Departement Omgeving, Wonen Vlaanderen et OVAM) ont collaboré étroitement. Cela s'est traduit en 2018 par un regroupement des informations disponibles, processus qui continue d'évoluer de manière progressive, pour améliorer le « woningpas » actuellement disponible et pour développer un « gebouwenpas » pour les bâtiments collectifs et les bâtiments non-résidentiels. Un aperçu des informations disponibles dans le « woningpas » est repris dans le Tableau 1-4.

---

<sup>20</sup> En Région de Bruxelles-Capitale, l'opportunité sera évaluée d'étendre cet outil au secteur tertiaire.

Il est à noter qu'en tant que partenaire du projet européen « Horizon 2020 iBROAD », l'Autorité flamande partage son expérience et son expertise avec les autres membres de l'UE pour les aider à développer des instruments similaires au « woningpas »<sup>21</sup>.

**Tableau 1-4 : Aperçu des informations contenues dans le « woningpas », depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019**

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Informations générales sur le bâtiment | Emplacement, année de construction, année de rénovation, disposition du bâtiment, surfaces et volumes caractéristiques de l'habitation, qualité de l'habitation, étude de stabilité, humidité, etc.                                                                                                                                                                                                                                          |
| Informations énergétique (EPC+)        | - Tableau de bord avec un score global par thème, tel que l'énergie, le sol, le potentiel solaire, ... ;<br>- Score d'isolation par composant (vitrage, murs, toit, ...) avec les conseils correspondants<br>- Détails des installations (chauffage, eau chaude sanitaire, refroidissement, ventilation, panneaux solaires)<br>- Plan de rénovation étape par étape et estimation des coûts inclus si le CEP a été établi après le 01/04/19. |
| Informations environnementales         | Information sur la planification spatiale, sensibilité aux inondations de la région, information sur la valeur patrimoniale de l'habitation et de ses environs, ...                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Données sur les sols                   | Certificat de sol, contamination possible des sols, ...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Energies renouvelables                 | Potentiel solaire, ...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Information mobilité                   | Mobiscore (impact environnemental des déplacements à partir de l'habitation)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Document administratif                 | Aperçu des primes auxquelles le propriétaire / l'occupant est admissible en cas de rénovation ou de construction<br>Aperçu des certificats, demandes, permis délivrés, homologations, plans et autorisations accordées (permis de construire, ...)<br>Procédures à suivre pour demander les certificats                                                                                                                                      |

Source : [Vlaamse Energieagentschap](#)

### ***Passeport bâtiment, en cours de développement en Wallonie et à Bruxelles***

La Wallonie et Bruxelles prévoient d'inclure deux volets dans leur passeport logement : un volet administratif et un volet technique. Le volet technique sera divisé en plusieurs volets : un volet énergie, un volet environnement et un volet confort. Dans les deux Régions, le volet énergie du passeport logement sera développé en priorité. Ce volet rassemblera l'ensemble des informations relatives à la performance énergétique du bien, y compris les travaux de rénovation réalisés et à réaliser via la mise en place de la feuille de route pour la rénovation énergétique du logement. La définition des données utiles à intégrer dans les autres volets du passeport du bâtiment est en cours. Tout comme c'est déjà le cas en Flandre, la plateforme pourrait également être utilisée, en Wallonie et à Bruxelles, pour faciliter les demandes de permis.

La stratégie wallonne prévoyait de rendre opérationnel ce volet pour septembre 2018 et de mettre en œuvre le passeport bâtiment pour janvier 2019, le projet est cependant toujours en cours de développement. La stratégie 2020 wallonne fixe 2024 comme nouvelle échéance pour développer et mettre en œuvre le volet « énergie » du passeport bâtiment, ainsi que l'ensemble des autres volets<sup>22</sup>. La Région de Bruxelles-Capitale prévoit de rendre opérationnel le volet énergie de son passeport

<sup>21</sup> Plan national intégré Energie-Climat 2021-2030, p.283.

<sup>22</sup> SPW (2020), Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme des bâtiments, Mesure 15, p.131-132.

logement d'ici 2024 et les autres volets d'ici 2030. L'objectif visé est que chaque logement possède un passeport complet d'ici 2050 (cf. Tableau 1-5).

**Tableau 1-5 : Timing de mise en œuvre du passeport logement (et du passeport bâtiment), en Région de Bruxelles-Capitale**

| Échéance      | Phasage de la mise en place du passeport bâtiment en Région de Bruxelles-Capitale                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2019-2024     | Passeport logement résidentiel 1.0 - focus énergie                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Objectif 2030 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Passeport logement résidentiel X.0 - énergie, environnement</li> <li>- Passeport bâtiment pour les logements collectifs</li> <li>- La Région dispose d'une vue complète et précise du secteur résidentiel par la mise en œuvre du passeport logement</li> <li>- Passeport non résidentiel 1.0 si pertinent</li> </ul> |
| Objectif 2050 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tout logement possède son passeport qui comprend toutes les informations relatives aux techniques et à l'usage</li> <li>- Le passeport logement sert de porte d'entrée unique pour les demandes de primes, ...</li> </ul>                                                                                             |

Source : Bruxelles environnement (2019), p.108

En Région de Bruxelles-Capitale, le passeport logement reprendra en premier lieu les données collectées par Bruxelles Environnement. L'opportunité et la faisabilité d'étendre le passeport aux données détenues par d'autres administrations seront ensuite examinées. La Wallonie prévoit, comme c'est le cas en Flandre, de mettre en place un protocole de collaboration et d'échange des données entre départements administratifs (intra-régionaux) qui devront alimenter le passeport, basé sur l'utilisation d'un code d'identification unique des logements.

Il est à noter que la Commission européenne<sup>23</sup> présentera, d'ici juin 2021, des journaux de bords numériques qui intégreront toutes les données relatives à un bâtiment fournies par les passeports bâtiment, les indicateurs du potentiel d'intelligence<sup>24</sup>, le cadre Level(s)<sup>25</sup> et les CPE afin de garantir la comptabilité et l'intégration des données tout au long du parcours de rénovation.

### 1.2.2 Modalité d'accès

En Flandre, l'accès numérique aux informations propres à chaque logement/bâtiment contenue dans le « woningpas » est gratuit et peut être consulté à tout moment par les propriétaires et les tiers autorisés (par ex : les professionnels du bâtiment, architecte, administrations, ...) sur [woningpas.vlaanderen.be](http://woningpas.vlaanderen.be) en s'identifiant avec son ID. Les stratégies wallonne et bruxelloise stipulent également que le passeport bâtiment pourra être consulté par le propriétaire et les tiers avec procuration et que l'accès se fera au moyen de la carte d'identité du propriétaire du bien immobilier ou d'un identifiant.

L'Art. 7 du décret du 30 novembre 2018 relatif au passeport bâtiment stipule que « les services de l'Autorité flamande peuvent conserver les données complétées et les consulter moyennant le consentement du titulaire d'un droit réel » et « peuvent traiter toutes les données du passeport bâtiment sous une forme anonymisée à des fins de monitoring, d'évaluation et d'enquête ». Le Gouvernement flamand peut également « arrêter les cas auxquels ces données peuvent être mises à

<sup>23</sup> European Commission (2020), A Renovation Wave for Europe - greening our buildings, creating jobs improving live, COM 2020/662 final, p.10.

<sup>24</sup> L'indicateur de potentiel d'intelligence de l'UE permet de mesurer l'état de préparation des bâtiments aux technologies intelligentes et de sensibiliser les propriétaires et les occupants.

<sup>25</sup> Le cadre Level(s) de la Commission couvre l'utilisation de l'énergie, des matériaux, de l'eau, la qualité et la valeur des bâtiments, la santé, le confort, la résilience au changement climatique et le coût sur tout le cycle de vie ([lien](#)).

disposition sous une forme anonymisée à des tiers, et arrête les conditions auxquelles ces données peuvent être utilisées ».

En Wallonie<sup>26</sup>, l'accès au Passeport est envisagé prioritairement pour le propriétaire, qui occupera le rôle central en tant qu'utilisateur et bénéficiaire du passeport bâtiment. Des accès, dont les limites et modalités sont à définir, seront ensuite créés pour les professionnels intervenant sur le bâtiment, à l'occasion de travaux ou d'interventions sur les systèmes par exemple.

### **1.3 Guichet unique et coach rénovation**

Malgré les incitants et primes, les propriétaires (particuliers, PME, petites collectivités locales, etc.) rencontrent certaines difficultés à mettre au point un bon projet de rénovation, à percevoir les intérêts (notamment financiers) des projets de rénovation, à réunir le budget (parfois très conséquent), à trouver les meilleures sources de financement disponibles pour réaliser les travaux et à assumer les aspects techniques, administratifs et logistiques que représentent un tel chantier dans leur bâtiment. Selon la Commission européenne<sup>27</sup>, l'assistance technique peut de ce fait jouer un rôle clé dans l'amélioration attendue des taux et de la qualité de la rénovation. Une partie de cette assistance relève des Etats membres, mais l'UE peut jouer un rôle important (cf. [point 1.3.4](#)).

#### **1.3.1 Un guichet unique, c'est quoi ?**

Un guichet unique est une structure qui offre une approche individualisée et fournit une offre globale de rénovation en coordonnant l'ensemble du processus. Cette structure vise à répondre à une série de questions relatives à la rénovation des bâtiments telles que : Par où commencer ? Quels travaux entreprendre ? A quel type de corps de métiers faut-il s'adresser ? Comment financer la rénovation énergétique ? L'objectif est d'aider les propriétaires dans leur parcours de rénovation. Cette aide peut aller de la réflexion à la fin des travaux, en passant par les différentes étapes intermédiaires (cf. Figure 1-2). Certains services peuvent être gratuits, tandis que d'autres sont payants.

La structure des guichets uniques peut paraître ambiguë, en ce qu'il existe plusieurs modèles de guichet à géométrie variable selon les ressources mobilisées. Le guichet unique peut en effet :

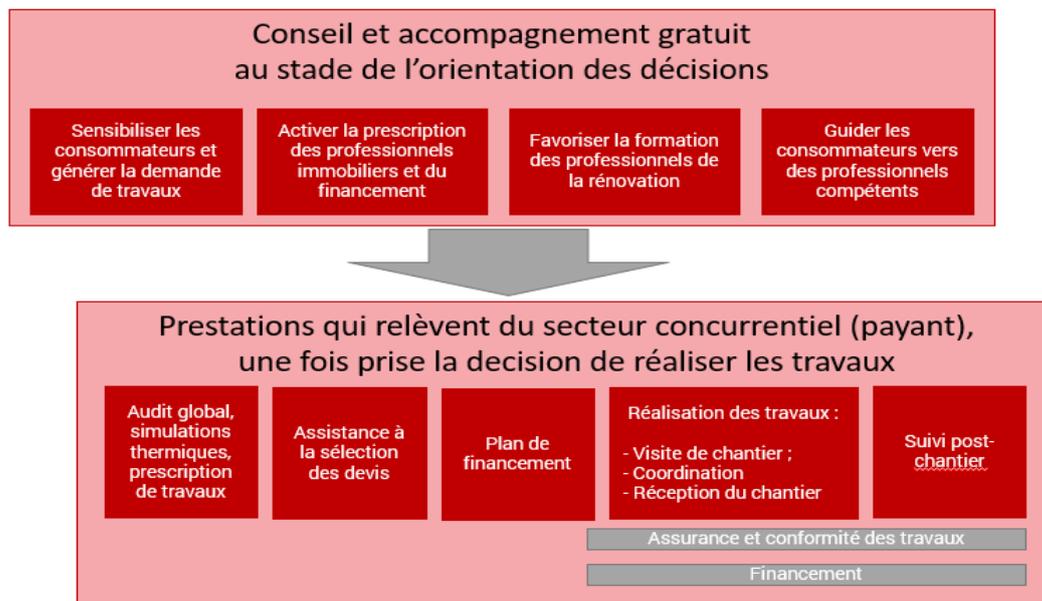
- jouer un rôle d'information, d'orientation et de coordination, ce type de guichet offrant un service indépendant, neutre et gratuit ;
- jouer le rôle d'un fournisseur de services, c'est-à-dire d'interlocuteur unique entre les différents acteurs : intermédiaires entre les propriétaires et les professionnels du bâtiment, les administrations (par ex. pour la demande d'autorisations), les assurances, les contrôles de qualité, etc.

---

<sup>26</sup> SPW (2020), Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme des bâtiments, p.228

<sup>27</sup> European Commission (2020), A Renovation Wave for Europe - greening our buildings, creating jobs improving lives, COM 2020/662 final, p.16.

Figure 1-2 : Illustration des services potentiellement proposés par un guichet unique, aux différents stades de la prise de décision



Source : [Energies-demain](#)

Le projet Innovate<sup>28</sup> propose quatre modèles de guichet unique (ou One-stop-shop, OSS), illustrés dans le Tableau 1-6:

Tableau 1-6 : Les différents modèles de « One-stop-shop », et leurs objectifs et missions

| Modèle OSS                           | Objectifs et missions                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Premier conseil (Facilitation model) | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Informer sur les avantages de la rénovation énergétique</li> <li>- Fournir des informations générales sur les travaux de rénovation optimaux</li> <li>- Donner un premier conseil au stade de l'orientation</li> </ul>                                                                                    |
| Coordination (Coordination model)    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Coordonner les acteurs présents sur le marché (artisans, conseillers, auditeurs énergétiques)</li> <li>- Absence de responsabilité pendant le parcours d'accompagnement</li> </ul>                                                                                                                        |
| Modèle intégré (All-inclusive model) | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pffre globale de rénovation pour les propriétaires</li> <li>- Porte la responsabilité du résultat des travaux</li> <li>- Porte la responsabilité pendant le parcours d'accompagnement</li> </ul>                                                                                                          |
| ESCO                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Offre globale de rénovation avec garantie des économies d'énergies réalisées</li> <li>- Porte la responsabilité en cas de défaut des entreprises de travaux</li> <li>- Porte la responsabilité du résultat des travaux</li> <li>- Porte la responsabilité pendant le parcours d'accompagnement</li> </ul> |

Source : [Energies-demain](#) ; [Innovate](#)

Quel que soit la forme de guichet mis en place, un guichet unique a pour objectif de limiter le nombre d'interlocuteurs (accompagnement par un seul conseiller en seul lieu), et ainsi de simplifier les

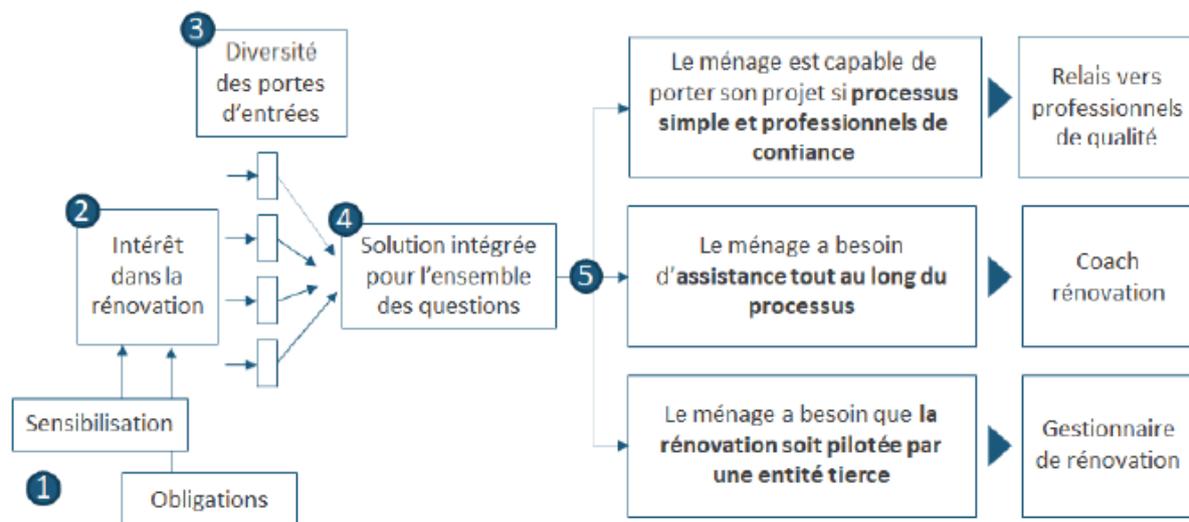
<sup>28</sup> Cf. <http://www.financingbuildingrenovation.eu/step-by-step/>.

recherches d'information. Il en résulte un gain de temps et une plus grande clarté pour les acteurs souhaitant entreprendre des démarches de rénovation.

### 1.3.2 Guiche unique pour l'accompagnement des ménages

Afin de simplifier au maximum l'accès à l'information et le processus de rénovation, les stratégies de rénovation wallonne<sup>29</sup>, bruxelloise<sup>30</sup> et flamande<sup>31</sup> préconisent la mise en place d'un guichet unique (« one-stop-shop ») pour l'accompagnement des ménages dans toutes leurs démarches de rénovation. Le guichet unique remplira diverses missions d'accompagnement et d'information des ménages et guidera ces derniers dans les domaines touchant à l'énergie au sein de leur habitat. Un pool de coachs et de conseillers en rénovation seront formés pour remplir les diverses missions du guichet unique.

Figure 1-3 : Illustration d'un modèle d'accompagnement à la carte et de A à Z



Source : SPW (2020)

La Wallonie propose d'intégrer l'accompagnement des copropriétés dans les missions des guichets uniques pilotes<sup>32</sup>, tandis que Bruxelles<sup>33</sup> préconise d'intégrer les copropriétés dans les missions du service Facilitateur Bâtiment durable<sup>34</sup> (cf. [point 1.3.3](#) « Guichet unique pour l'accompagnement des bâtiments tertiaires et [point 2.2](#) « Structure d'accompagnement des professionnels).

<sup>29</sup> SPW (2017), Stratégie wallonne de rénovation à long terme des bâtiments, Mesure 25, p.95 ; SPW (2020), Stratégie wallonne de rénovation à long terme des bâtiments, p.85-88, p. 90-91 et Mesure 24, p.148.

<sup>30</sup> Bruxelles environnement (2019), Stratégie de réduction de l'impact environnemental du bâti existant en Région de Bruxelles-Capitale aux horizons 2030-2050, Fiche 13, p.74-76.

<sup>31</sup> PNEC, p.292, 294.

<sup>32</sup> SPW (2017), Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme des bâtiments, Mesure 28, p.94-95.

<sup>33</sup> Bruxelles environnement (2019), Stratégie de réduction de l'impact environnemental du bâti existant en Région de Bruxelles-Capitale aux horizons 2030-2050, Fiche 20, p.92-93.

<sup>34</sup> <https://environnement.brussels/thematiques/batiment-et-energie/accompagnements-gratuits/le-facilitateur-batiment-durable>.

**Tableau 1-7 : Aperçu des actions en lien avec le guichet unique, proposées par la stratégie wallonne de rénovation**

| Action                                                                                                                                                     | Echéance |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Coordonner les conseillers en information de l'habitat durable                                                                                             | En cours |
| Développer des outils et des interlocuteurs spécifiquement pour les copropriétés                                                                           | 2021     |
| Faciliter les projets de rénovation groupée                                                                                                                | 2021     |
| Poursuivre le développement et le soutien financier des projets pilotes de guichet                                                                         | 2022     |
| Evaluer et déployer les solutions de guichet unique les plus pertinentes                                                                                   | 2022     |
| Intégrer, dans les missions du guichet, des missions sociales pour détecter les ménages en situation de précarité et les accompagner de manière appropriée | 2022     |
| Structurer une communication spécifique à l'attention des bailleurs à travers divers média et intermédiaires                                               | 2022     |
| Développer des outils pratiques (guides) pour promouvoir l'entretien et la rénovation des logements                                                        | 2022     |

Source : SPW (2020), p.88

Les guichets uniques sont actuellement au stade de projets pilotes dans les trois Régions. Les missions du guichet unique seront reprises par les « Maisons de l'énergie » (« Energiehuis »)<sup>35</sup> en Flandre, les « Guichets de l'énergie »<sup>36</sup> en Wallonie et par « Homegrade »<sup>37</sup> et le « Réseau Habitat »<sup>38</sup> à Bruxelles. Afin de faciliter l'accessibilité à ce guichet, la stratégie bruxelloise propose d'installer un guichet unique par commune. Les objectifs fixés par la Région sont d'atteindre un taux de 15% de logements concernés par un accompagnement d'ici 2024, de 30% d'ici 2030 et de 90% d'ici 2050. Le timing de mise en œuvre des actions en lien avec le guichet unique, proposé par la Wallonie, est repris dans le Tableau 1-7.

### ***Une mission d'information et d'accompagnement***

Les trois Régions s'accordent pour dire que les missions du guichet se déclinent en deux volets principaux :

- Un service d'information gratuit qui renseignera sur les avantages d'une rénovation, les aspects réglementaires (urbanisme, PEB, ...), les aspects techniques, les aides financières (primes, préfinancement, fiscalité, ...), etc. et qui accompagnera les ménages dans l'identification des entrepreneurs qui pourront réaliser les travaux ;
- Un service d'accompagnement rémunéré qui offrira une assistance à toute étape, du diagnostic (réalisation d'un audit et de la feuille de route rénovation) à la réception des travaux, en passant par l'assistance administrative, la structuration de la demande de travaux, l'identification et la sélection d'un entrepreneur, la recherche de solutions de financement adaptées en fonction de la situation, le suivi du chantier, l'assistance technique et juridique notamment en cas de litige ou encore l'identification de solutions de relogement temporaire pendant les travaux de rénovation.

Les trois Régions semblent se diriger vers un modèle de guichet dit de « coordination » (cf. Tableau 1-6), qui assure un suivi et un accompagnement tout au long du projet rénovation, mais pas de garantie vis-à-vis des résultats des travaux. Les Régions prévoient toutefois de mettre à disposition

<sup>35</sup> Cf. <https://www.mijnenergiehuis.be/homepage>.

<sup>36</sup> Cf. <https://energie.wallonie.be/fr/guichets-energie-wallonie.html?IDC=6946>.

<sup>37</sup> Cf. <https://homegrade.brussels/particuliers/introduction/>.

<sup>38</sup> Cf. <http://reseauhabitat.be/>.

une liste d'intervenants pour rassurer les propriétaires sur la qualité des travaux et de proposer une assistance en cas de problème avec l'un ou l'autre acteur.

La stratégie wallonne<sup>39</sup> insiste également sur le fait que le service d'accompagnement doit adopter une démarche proactive pour convaincre les ménages, ce qui signifie que les opérateurs devront se déplacer chez les ménages, sans attendre que ce soient les ménages qui se déplacent vers un guichet.

### ***Informier sur les bonnes pratiques au sein des bâtiments***

Selon les stratégies bruxelloise<sup>40</sup> et wallonne<sup>41</sup>, l'accompagnement fourni via le guichet unique doit également informer les citoyens sur les « bonnes pratiques » au sein du bâtiment. Cette mesure a pour objectif de limiter l'effet rebond, qui représente le fait que la consommation réelle de bâtiments plus performants est souvent significativement plus élevée que la consommation théorique correspondant à une utilisation des bâtiments dans les conditions standards. Pour assurer de capter l'entièreté du potentiel d'économie d'énergie, il est en effet essentiel que les occupants soient accompagnés pour comprendre le fonctionnement des systèmes et adapter l'utilisation qu'ils en ont.

Ces mesures doivent répondre à une double problématique : un accompagnement lors de l'occupation générale des bâtiments (indépendamment de leur performance énergétique) et un accompagnement spécifique des usagers de bâtiments à haute performance énergétique<sup>42</sup>. Ces bâtiments sont en général plus complexes et difficiles à gérer et nécessitent une période d'accompagnement des occupants.

Dans ce cadre, les Régions envisagent de mettre en place des programmes de sensibilisation et de communication à la gestion durable des logements - notamment sous la forme d'ateliers collectifs, de carnet de bord, d'animations, de campagnes de sensibilisation ou de visites à domicile, pour guider les bons gestes à adopter pour maintenir son logement sain, sûr, et moins consommateur d'énergie. Concernant les bâtiments à haute performance énergétique, des mesures additionnelles spécifiques sont envisagées telles que le recours à des sociétés de maintenance ou la subsidiations des associations expérimentées dans le domaine.

Des guides, tels que « 101 idées futées pour faire des économies d'énergie dans le ménage »<sup>43</sup> en Wallonie, sont également disponibles au sein des Régions pour informer les ménages sur les bonnes pratiques à adopter pour économiser l'énergie dans leur logement.

### ***Intégrer des missions sociales***

Les trois Régions s'accordent également sur la nécessité d'intégrer, dans les missions des structures d'accompagnement global, des missions sociales pour détecter les ménages en situation de précarité et les accompagner de manière appropriée dans les décisions et démarches pour l'amélioration de leur milieu de vie<sup>44</sup>. Les analyses de suivi visant à aider les familles vulnérables à réaliser des travaux d'économie d'énergie (isolation du toit, double vitrage, chaudière) ont été intégrées, en 2019, dans le

---

<sup>39</sup> SPW (2020), Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme des bâtiments, p.87.

<sup>40</sup> Bruxelles environnement (2019), Stratégie de réduction de l'impact environnemental du bâti existant en Région de Bruxelles-Capitale aux horizons 2030-2050, Fiche 14, p.74-76.

<sup>41</sup> SPW (2020), Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme des bâtiments, Mesure 25, p.149.

<sup>42</sup> Bruxelles environnement (2019), Stratégie de réduction de l'impact environnemental du bâti existant en Région de Bruxelles-Capitale aux horizons 2030-2050, Fiche 17, p.85-87 ; SPW (2020), Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme des bâtiments, Mesure 25, p.149

<sup>43</sup> Cf. <https://energie.wallonie.be/fr/brochure-101-idees-futees-pour-faire-des-economies-d-energie-dans-le-menage.html?IDC=8809&IDD=11479>.

<sup>44</sup> Bruxelles environnement (2019), Stratégie de réduction de l'impact environnemental du bâti existant en Région de Bruxelles-Capitale aux horizons 2030-2050, Fiche 14, p.74-76 ; SPW (2017), Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme des bâtiments, Mesure 26, p.93.

fonctionnement des « Maisons de l'énergie » en Flandre. La stratégie bruxelloise propose de s'assurer que l'accompagnement soit accessible aux ménages vulnérables au travers d'architectes « pro deo », par exemple.

### 1.3.3 Service d'accompagnement des projets collectifs

Il arrive fréquemment que les projets de rénovation énergétique se heurtent à un problème d'échelle : les projets sont trop petits et les frais de gestion individuels sont trop importants. Selon la Commission européenne<sup>45</sup>, une participation large et inclusive des habitants et des approches à l'échelle locale qui peuvent transformer des quartiers entiers et créer de nouveaux débouchés commerciaux peut être stimulée au moyen de guichets uniques et de structures coopératives. Le regroupement de projets de rénovation à l'échelle d'un quartier ou d'une communauté peut aboutir à des quartiers à énergie nulle (voire positive<sup>46</sup>) et peut offrir des moyens moins coûteux de décarboner les systèmes de chauffage et de refroidissement. Les projets de quartiers à énergie positive sont par exemple mis en œuvre dans le cadre des projets « Horizon 2020 »<sup>47</sup>. La stratégie européenne de rénovation stipule entre autres que des projets de rénovation de quartiers exemplaires pourraient être inclus dans les plans de relance nationaux et ouvrir la voie à une nouvelle vague de quartiers décarbonés. Des initiatives ont déjà été prises dans ce cadre en Belgique.

#### *BENOVatiecoach en Flandre*

Depuis octobre 2017, la Flandre a mis en place des services d'accompagnement de projet collectifs, sous le nom « BENOVatiecoach »<sup>48</sup>. Ce service, géré par Fluvius, accompagne l'organisation de « rénovations groupées » par îlots ou quartiers (à partir de 10 logements de la même rue ou municipalité). Le maître d'ouvrage est chargé d'accompagner les citoyens participants dans l'ensemble de leurs démarches de rénovation, sur la base d'un plan étape par étape :

- Réalisation groupée d'un audit énergétique et d'un plan de rénovation incluant un aperçu des coûts d'investissement estimés et des économies d'énergie potentielles ;
- Recherche d'entrepreneur(s) pour les travaux, préparation des demandes de devis et aide lors du choix de l'offre ;
- Information sur les achats groupés, demande de primes et prise en charge des tâches administratives ;
- Suivi des travaux et vérification des résultats.

Grâce à l'approche collective, le maître d'œuvre contribue au fait que les travaux de rénovation énergétique soient réalisés de manière plus efficace, plus fluide, de meilleure qualité et moins coûteuse. L'entrepreneur doit moins se déplacer, peut passer moins de temps à faire des offres et économiser sur la mise en place de supports ou la location collective d'un conteneur à déchets. Les ménages ont quant à eux plus de garantie sur la bonne réalisation des travaux à des coûts d'investissement réduits et ne doivent pas s'occuper des démarches administratives. Le service est

---

<sup>45</sup> European Commission (2020), A Renovation Wave for Europe - greening our buildings, creating jobs improving live, COM 2020/662 final, p.22.

<sup>46</sup> Lorsque plusieurs bâtiments optimisent la consommation d'énergie de l'ensemble des bâtiments ainsi que tout le système énergétique. Ces quartiers se caractérisent par un bilan énergétique annuel positif et sont associés à une production locale d'énergie renouvelable, un stockage local, des réseaux énergétiques intelligents, une réaction à la demande, une gestion de pointe de l'énergie, une interaction/participation des utilisateurs et une utilisation des TIC.

<sup>47</sup> Cf. <https://smartcities-infosystem.eu/scc-lighthouse-projects>.

<sup>48</sup> Cf. <https://www.fluvius.be/nl/thema/benoveren/gratisadvies>.

facturé 400 euros par unité résidentielle participante. Le(s) maître(s) d'ouvrage qui supervise(nt) le projet de rénovation bénéficie(nt) également d'une prime<sup>49</sup>.

### **Développement de coopératives et de projets-pilotes à Bruxelles et en Wallonie**

Bruxelles envisage également de mettre en place ce type de service, repris sous l'appellation « Project collectifs » dans sa stratégie de rénovation. L'objectif serait de fournir un accompagnement personnalisé de rénovation durable par quartier (minimum 5 maisons) et un soutien financier y serait associé. Ce subsidie serait complémentaire aux autres aides existantes.<sup>50</sup> De même, la Wallonie prévoit d'encourager et de faciliter les approches de rénovation groupée<sup>51</sup>, en soutenant des mécanismes d'encouragement et des expériences pilotes quant à la rénovation simultanée de copropriétés, de rues et de quartiers entiers ou à la démolition-reconstruction de logements vétustes, difficiles à isoler efficacement. La Région propose ainsi, sur le modèle de logements en copropriété de fédérer des candidats à la rénovation d'une copropriété, d'une rue, d'un quartier ou d'une commune. L'intention est de former une masse critique permettant de fédérer des services communs, des négociations avec les banques et les entrepreneurs et de lever les verrous qui retiennent les propriétaires individuels de prendre la décision d'entreprendre des rénovations dans leurs bâtiments.

La mission d'accompagnement des rénovations groupées du guichet unique peut également se faire via le soutien aux coopératives dans le secteur de la rénovation durable. La mission du guichet unique serait alors de mettre les ménages en contact avec ce type de coopératives. Des initiatives innovantes, qui peuvent servir d'inspiration, sont déjà en cours dans les trois Régions (BENOveren, CORENOVE, COOP, ...).

#### **1.3.4 Structure d'accompagnement du secteur tertiaire**

La Région de Bruxelles-Capitale<sup>52</sup> préconise de faire du service Facilitateur Bâtiment durable<sup>53</sup> (cf. [point 2.2.1](#) « Facilitateur Bâtiment durable et Facilitateur d'Energie »), un guichet unique distinct pour les professionnels (entreprises, PME et commerces), ainsi que pour les copropriétés et syndicats. Le public cible du Facilitateur bâtiment durable sera donc élargi aux copropriétés et aux fédérations du Pack Energie<sup>54</sup> (cf. infra). Les services offerts par le Facilitateur seront étendus, pour couvrir également :

- l'assistance et analyse du bâti via des quickscans (ou energiescan)<sup>55</sup> ;
- l'assistance au montage de projet de rénovation et au développement de business plan ;
- l'assistance au choix et à la sélection de solutions de financements innovants (dont l'accompagnement de la mise en place d'ESCO et de contrat de performance énergétique<sup>56</sup>);

<sup>49</sup> Cf. Secrétariat du CCE (2021) Les instruments économiques pour stimuler la rénovation des bâtiments (CCE 2021-0235), disponible sur le [site web du CCE](#), pour plus d'information sur la « burenpremie ».

<sup>50</sup> Bruxelles environnement (2019), Stratégie de réduction de l'impact environnemental du bâti existant en Région de Bruxelles-Capitale aux horizons 2030-2050, Fiche 16, p.83.

<sup>51</sup> SPW (2020), Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme des bâtiments, p.93

<sup>52</sup> Bruxelles environnement (2019), Stratégie de réduction de l'impact environnemental du bâti existant en Région de Bruxelles-Capitale aux horizons 2030-2050, Fiche 20, p.92-93.

<sup>53</sup> <https://environnement.brussels/thematiques/batiment-et-energie/accompagnements-gratuits/le-facilitateur-batiment-durable>.

<sup>54</sup> <https://environnement.brussels/thematiques/batiment-et-energie/accompagnements-gratuits/pack-energie-pour-pme-non-marchand>.

<sup>55</sup> Le « quickscan » est destiné aux propriétaires actuels ou futurs qui souhaitent avoir une première évaluation rapide et complète de l'état d'un bâtiment, de l'amélioration potentiel et des économies possibles, sur la base des solutions standardisées. Il sert ainsi de passerelle vers les deux autres outils qui seront la feuille de route et le passeport du bâtiment.

<sup>56</sup> Cf. Secrétariat du CCE (2021), Les instruments financiers pour stimuler la rénovation des bâtiments (CCE 2021-0237), disponible sur le [site web du CCE](#), pour plus d'information sur les ESCO et les contrats de performance énergétique.

- l'assistance à la rédaction de demandes d'offres, d'analyse de devis, de sélection d'entrepreneurs ;
- l'assistance à l'utilisation et à la maintenance des installations techniques (facility manager) dont le monitoring des installations.

A chaque étape du projet, l'offre de services sera adaptée au besoin précis (technique ou administratif) tout en s'inscrivant dans une vision globale du projet de rénovation. Les outils existants seront adaptés aux besoins des copropriétés<sup>57</sup>.

Un service de démarchage, qui sera autorisé à prendre contact avec les professionnels pour les amener à entamer un processus de rénovation de leur patrimoine, sera également intégré au guichet unique pour l'accompagnement des professionnels. Ce service se basera sur des instruments tels que la cartographie solaire, les scans toitures, les photographies thermographiques et le certificat PEB.

Le renforcement de ce service poursuit l'objectif d'en faire l'unique porte d'entrée rénovation durable (énergie, eau, mobilité, acoustique, ...). La Région de Bruxelles-Capitale prévoit la mise en place de ce guichet unique pour l'accompagnement des professionnels, des copropriétés et du non-marchand d'ici 2024. L'objectif est d'accompagner au minimum 4% de copropriétés par an via le Facilitateur et d'augmenter sensiblement les appels des entreprises, PME et commerces aux services du Facilitateur.

Il est à noter que les Facilitateurs Energie existent également en Wallonie<sup>58</sup> pour les bâtiments non résidentiels (bureaux, commerces, hall sportifs, piscines, autres grands bâtiments...), les indépendants et la chaleur renouvelable (solaire thermique, pompes à chaleur et réseaux de chaleur). Ces services gratuits ont pour mission de conseiller et d'informer toute entreprise dans le domaine de l'utilisation rationnelle de l'énergie.

### ***Pack Energie à Bruxelles***

Le Pack Energie est un programme sur 4 ans (2018-2021), issu d'un appel à projets auprès de quatre fédérations d'entreprises (Bruxeo, Comeos, santhea et UCM), destiné à soutenir la mise en œuvre de mesures énergétiques concrètes dans le cadre de l'aménagement ou de la rénovation de bâtiments dans le secteur des entreprises et du non-marchand. Le programme instaure au sein même de différentes fédérations des conseillers « Energie » pour favoriser l'efficacité énergétique et le développement d'une politique énergétique interne. Au travers d'un subside octroyé pendant 4 ans, ces conseillers énergie développeront une politique de sensibilisation, un programme de coaching, un suivi de mesures d'investissements concrètes de réduction des consommations énergétiques. Actuellement, le Pack Energie contribue au soutien de conseillers Energie au sein du secteur des PME (UCM), du non-marchand (CBENM), des commerces (COMEOS) et des soins de santé (SANTHEA).

### ***Mini-CPE en Flandre***

Afin d'encourager les PME à adopter des mesures d'économie d'énergie, la Flandre a opté pour une stratégie différente. La Région a mis au point des programmes d'assistance en matière d'économie d'énergie au niveau sectoriel pour le groupe cible des PME : les mini-conventions énergétiques ou mini-CPE (mini contrat de performance énergétique). Dans le cadre de ces trajets mini-CPE, la fédération sectorielle désigne un coach énergie, financé par l'Autorité flamande, pour aider les PME à prendre des mesures d'efficacité énergétique. Le coach énergie est là pour aider les PME à effectuer un scan énergétique, comparer les offres, suivre l'installation et demander les primes et subventions

---

<sup>57</sup> Bruxelles environnement (2019), Stratégie de réduction de l'impact environnemental du bâti existant en Région de Bruxelles-Capitale aux horizons 2030-2050, Fiche 22, p.96-97.

<sup>58</sup> Cf. <https://energie.wallonie.be/fr/facilitateurs-energie.html?IDC=6533>.

existantes. La fédération sectorielle se charge de la promotion et de la diffusion du trajet. Dans la mesure du possible, des contrats-cadres pour certains investissements sont également conclus avec les fournisseurs autour de mesures très courantes dans le secteur. La Flandre envisage, dans le PNEC, d'étendre ces mini-CPE à d'autres secteurs.

### ***NOVALLIA en Wallonie<sup>59</sup>***

NOVALLIA, une filiale du Groupe SOWALFIN, a pour mission de conseiller, d'accompagner et de financer les PME qui souhaitent réduire leur facture énergétique tout en diminuant les émissions de CO<sub>2</sub>, ou qui innovent dans ces domaines. Plus concrètement, la filiale aide les PME wallonnes, tous secteurs d'activité confondus, à identifier les besoins financiers liés à leurs projets de rénovation énergétique ou d'innovation et participe à l'élaboration du bouclage financier en permettant aux PME d'entrer en contact avec d'autres acteurs du financement, privé et/ou publics. Le financement accordé consiste en un prêt qui peut prendre différentes formes selon les besoins. La durée du prêt est fonction de la nature du projet. Le taux d'intérêt du prêt est égal au minimum au taux Euribor-Irs, auquel s'ajoute une marge, limitée, et fonction du risque du projet et du caractère du prêt. Le remboursement du prêt se fait de manière linéaire selon des échéances trimestrielles. Une franchise en capital pour le remboursement du prêt est possible, mais le financement peut également se faire sous forme de prise de participation en capital.

### **1.3.5 Soutien européen pour la mise en oeuvre de guichets uniques**

De nombreux projets d'assistance technique (Innovate, ACE-Retrofitting, etc.), via la mise en place de guichets uniques, sont en cours dans de nombreuses villes européennes, dont Anvers, Bruxelles et Liège par exemple. Ces projets sont souvent financés par des programmes européens tels que ELENA et Horizon 2020. Dans sa stratégie de rénovation, la Commission européenne annonce d'ailleurs qu'elle<sup>60</sup> :

- simplifiera et renforcera l'assistance technique en vue d'atteindre un plus grand nombre de bénéficiaires. Dans cette optique, il a été proposé de renforcer le financement du mécanisme ELENA par le biais d'une plateforme de conseil InvestEU, ainsi qu'éventuellement d'autres programmes européens ;
- soutiendra, avec la BEI, la mise en place de guichets uniques normalisés qui pourront être déployés rapidement aux niveaux national, régional ou local en vue de proposer des conseils et des solutions de financement sur mesure dans le cadre de l'accompagnement des propriétaires de logements ou de des PME tout au long de préparation et de la mise en œuvre de leurs projets.

Les autorités locales pourront ainsi s'appuyer sur les dispositifs européens lors de la création de centres de compétences (ou autrement dit de guichets uniques) destinés à prodiguer différents types de conseils en matière de rénovation durable.

## **1.4 Guide de rénovation et soutien à l'auto-rénovation**

Afin d'éviter de trop grandes dépenses, certains ménages décident de réaliser eux-mêmes une partie ou la totalité des travaux de rénovation de leur logement. Même s'il n'existe pas, à l'heure actuelle, d'évaluation de la quantité et qualité de ces auto-rénovations, il est raisonnable d'affirmer que ce phénomène connaît une certaine ampleur. Les Régions, dans leur stratégie de rénovation respective,

<sup>59</sup> SPW (2020), Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme du bâtiment, Mesure 47, p.186.

<sup>60</sup> European Commission (2020), A Renovation Wave for Europe - greening our buildings, creating jobs improving lives, COM 2020/662 final, p.16.

s'engagent à analyser l'ampleur du phénomène et à analyser comment encadrer et accompagner au mieux l'auto-rénovation pour s'assurer de la qualité des travaux effectués.

Le principal outil mis en place actuellement pour encadrer l'auto-rénovation est repris sous la forme de guides pratiques gratuits : « Rénover pour consommer moins d'énergie »<sup>61</sup> en Région wallonne et « Ik BENOveer »<sup>62</sup> en Région flamande. Ces guides ont pour objectif d'aider les ménages à comprendre les principes de base d'une rénovation efficace, à se poser les bonnes questions (choix des travaux, techniques, matériaux...) et mettent en évidence les précautions à prendre avant, pendant et après les travaux. Ils offrent également un aide à dialoguer avec les entreprises en reprenant un ensemble de questions à leur poser lors de la préparation du devis ou pendant les travaux et reprennent les adresses des organismes régionaux pouvant vous accompagner gratuitement pendant votre projet de rénovation énergétique. Ces guides sont régulièrement mis à jour sur la base des nouvelles réglementations (primes, prêt, stratégie de rénovation, etc.). Un « Guide Bâtiment Durable » est également disponible en Région de Bruxelles-Capitale, mais il est plus à destination des professionnels du bâtiment (cf. infra) que des ménages.

La Région de Bruxelles-Capitale s'engage toutefois, dans sa stratégie de rénovation, à fournir d'ici 2024 une offre d'outils plus complète (ateliers, outils juridiques) à disposition des citoyens qui souhaitent réaliser une auto-rénovation accompagnée. La Région de Bruxelles-Capitale envisage deux mesures supplémentaires. D'une part, former les entrepreneurs à un nouveau type de métier, celui d'accompagnateur de chantier<sup>63</sup>. Ce réseau d'acteurs en auto-rénovation accompagnée sera fonctionnel à l'horizon 2030. D'autre part, octroyer une aide financière à l'auto-rénovation accompagnée par quartier et au partage d'outils (formations, abonnement pour location d'outils, ou accompagnement via Homegrade ou le réseau habitat). La Wallonie prévoit également de donner aux concepteurs les moyens d'évaluer la mise en œuvre de leur auto-rénovation, mais sous la forme d'un dossier de chantier<sup>64</sup> à constituer au fur et à mesure de l'état avancement, de contrôles de chantier, de comparatifs des bons et mauvais exemples, de « check list » à destination des professionnels ou particuliers en cours de travaux, ou encore de guide des bonnes pratiques en valorisant les cahiers de chantier.

## **1.5 Campagne de communication**

Dans les trois Régions, des campagnes de communication ont été mises en œuvre pour informer et sensibiliser les ménages et les autres acteurs sur différentes facettes de la rénovation énergétique des bâtiments. Ces campagnes concernent notamment les primes, les services d'accompagnement (« Energiehuis », guichet de l'énergie, ...), la promotion des audits énergétiques, du certificat de performance énergétique, du passeport bâtiment et de la feuille de route rénovation, la cartographie solaire, les énergies renouvelables, les bonnes pratiques à adopter, les normes « consommation quasi nulle », etc. En Wallonie, une campagne de communication (promotion des primes et des audits, séances d'information, guide, supports visuels, etc.), nommé « WalloReno », a par exemple été spécifiquement mise en place pour promouvoir l'ensemble des actions de la stratégie de rénovation vers le grand public<sup>65</sup>. Les campagnes d'information continueront à évoluer en fonction des stratégies de rénovation des Régions.

---

<sup>61</sup> Cf. <https://energie.wallonie.be/fr/guide-pratique-renover-pour-consommer-moins-d-energie.html?IDC=6024&IDD=81592>.

<sup>62</sup> Cf. <https://www.vlaanderen.be/publicaties/benoveren-wat-waarom-en-hoe-1-exemplaar>.

<sup>63</sup> Bruxelles environnement (2019), Stratégie de réduction de l'impact environnemental du bâti existant en Région de Bruxelles-Capitale aux horizons 2030-2050, Fiche 18, p.88.

<sup>64</sup> SPW (2017), Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme des bâtiments, Mesure 20, p.87.

<sup>65</sup> SPW (2020), Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme des bâtiments, p.69.

### **Information sur la facture énergétique**

Outre les campagnes classiques de sensibilisation, la Flandre utilise la facture énergétique pour inciter les ménages à modifier leur comportement en termes d'utilisation rationnelle de l'énergie. La mesure consiste à inclure des données comportementales sur la facture énergétique des ménages. Plus simplement, la facture énergétique compare la consommation du ménage à la consommation de ménages « comparables ». L'idée sous-jacente à la mise en œuvre de cette mesure est que les personnes sont fortement influencées par ce que font les autres, en particulier dans leur environnement immédiat.

La Région bruxelloise prévoit également de compléter la facture énergétique pour y indiquer la consommation moyenne régionale de manière à permettre aux citoyens de se situer par rapport à celle-ci, ainsi qu'un suivi des consommations mensuelles, avec un système d'alerte à la clé.

## **2. Accompagnement des professionnels de la construction**

Au-delà du débat sur l'évolution des mesures existantes ou à venir pour accroître le nombre de rénovations énergétiques, il est indispensable que l'ensemble de l'offre de services soit en capacité, du point de vue qualitatif et quantitatif, de répondre aux exigences d'efficacité énergétique. Or, certaines barrières freinent l'organisation du marché :

- Le secteur de la construction est depuis quelques années confronté à des difficultés de recrutement de personnel qualifié<sup>66</sup>. Bien que le secteur de la construction n'a nullement été épargné par la crise sanitaire du Covid (baisse de la demande, nouvelles commandes peu nombreuses, chômage économique temporaire, etc.)<sup>67</sup>, la pénurie de main d'œuvre dans le secteur risque de s'accroître avec la hausse potentielle de la demande attendue par le secteur suite au rehaussement des ambitions fixées par les gouvernements fédéral et régionaux en matière de rénovation (passer d'un taux de rénovation profonde inférieur à 1% à 3%/an). Selon la Commission européenne<sup>68</sup>, « *la pénurie de main-d'œuvre empêche le secteur de la construction d'assumer pleinement le rôle majeur qu'il pourrait jouer dans la concrétisation de l'objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre pour 2030, en contribuant à la rénovation du parc immobilier ancien et peu performant sur le plan énergétique de la Belgique* » ;
- Les formations des professionnels du bâtiment (entrepreneurs, architectes, ...) proposées actuellement ne soutiennent pas suffisamment la rénovation énergétique de qualité. La conception, l'installation et l'exploitation de solutions durables, circulaires et à faible émissions de carbone nécessitent en outre un niveau élevé de connaissances techniques<sup>69</sup>. Il en résulte que les connaissances techniques des différents acteurs du secteur de la construction sont parfois insuffisantes.

Il est également crucial de prendre en compte le fait que la transition vers un parc de bâtiments à consommation nulle aura des conséquences sur le marché du travail (local) : des emplois

---

<sup>66</sup> Selon le [Rapport pays 2020](#) (p. 58) de la Commission européenne, la Belgique fait face à une pénurie d'environ 20.000 travailleurs dans le secteur de la construction chaque année. Les travailleurs détachés représentent jusqu'à 20% de la main-d'œuvre du secteur. Selon le [Mémoire 2018](#) (p. 4) de la Confédération Construction, quelque 16.500 offres de travail sont restées vacantes dans le secteur de la construction au troisième trimestre de 2018.

<sup>67</sup> Pour plus d'information, cf. Conseil central de l'économie (2020), L'évolution conjoncturelle dans le secteur de la construction – Juin 2020, [CCE 2020-1266](#).

<sup>68</sup> Commission européenne (2020), Rapport 2020 pour la Belgique - Semestre européen 2020 : Evaluation des progrès concernant les réformes structurelles, la prévention et la correction des déséquilibres macroéconomiques, et résultats des bilans approfondis au titre du règlement (UE) n° 1176/2011, [SWD 2020/500 final](#).

<sup>69</sup> European Commission (2020), A Renovation Wave for Europe - greening our buildings, creating jobs improving lives, COM 2020/662 final, p.17.

disparaîtront ou seront transformés, et de nouveaux emplois seront créés. Une transformation du parc de bâtiment vers une consommation quasi-nulle ne sera possible que si les emplois existants sont repensés de sorte à inclure des compétences de durabilité, si de nouveaux profils d'emplois émergent et si la problématique de la pénurie de main d'œuvre dans le secteur de la construction est solutionnée. Assurer de la disponibilité d'une offre de solutions énergétiquement suffisantes et efficaces pour rénover profondément le parc belge de bâtiments implique de sensibiliser les professionnels, d'assurer une formation de qualité pour augmenter le volume disponible en réponse à une demande en croissance, ainsi que de certifier et contrôler pour assurer que les travaux de rénovations soient correctement mis en œuvre.

## 2.1 Formation

La hausse de la demande prévue pour les rénovations profonde nécessitera un plus grand nombre de professionnels disponibles et formés pour répondre à la demande croissante. En outre, les techniques et les exigences ne cessent d'évoluer dans le secteur de la construction. Le secteur doit, par exemple, maîtriser de nouveaux outils (comme par ex. le passeport bâtiment) et intégrer la contrainte de la durabilité dans chacune des composantes. Les métiers de la construction de l'architecte à l'entrepreneurs, en passant par le certificateur/auditeur PEB et les installateurs de système de production de chaleur ou de production sur place d'électricité, ne seront plus les mêmes métiers qu'auparavant. Les trois Régions s'entendent par conséquent sur la nécessité de renforcer l'offre de formation aux professionnels et de soutenir les centres de formations. Cet aspect est un enjeu particulièrement important car la formation détermine la capacité des entreprises à disposer de personnel adéquat, elle ouvre des opportunités d'insertion aux demandeurs d'emploi et aux élèves et ouvre des opportunités de progression professionnelle aux travailleurs.

La Région wallonne<sup>70</sup> et la Région de Bruxelles-Capitale<sup>71</sup> s'accordent sur le fait que les formations continues doivent intégrer les techniques innovantes (isolation et production de chaleur) et les évolutions techniques de la construction durable, lesquelles devraient, par ailleurs, être parties intégrantes des programmes de cours de tous les métiers de la construction. Selon les deux Régions, les formations de base de la construction doivent permettre à chaque professionnel d'acquérir le socle de compétences nécessaires pour appréhender la rénovation durable. Une collaboration avec la Fédération Wallonie-Bruxelles et la Communauté flamande sera d'ailleurs établie en ce sens, d'ici 2030<sup>72</sup>. Les formations doivent concerner l'ensemble des acteurs de la construction : concepteurs et prescripteurs de bâtiments, travailleurs dans les entreprises, stagiaires en formation (en ce compris les demandeurs d'emploi en formation alternée), apprenants en alternance, élèves dans les écoles techniques et professionnelles, ... En Wallonie, les pratiques exemplaires en matière de construction et rénovation sont mises à l'honneur dans les centres de formation spécialement dédiés au secteur<sup>73</sup>.

Afin d'assurer de manière continue l'adéquation entre les besoins et l'offre de formation, la Région wallonne et la Région de Bruxelles-Capitale stipulent, dans leur stratégie de rénovation respective, qu'elles vont auditer l'offre de formation existante, vérifier l'adéquation entre les profils de l'offre de formation et les besoins de la stratégie de rénovation et créer les profils manquants. En Flandre, les ministres responsables de l'Enseignement, de l'Énergie et de l'Emploi, en collaboration avec le secteur de la construction, élaborent un plan d'action au niveau du Comité consultatif flamand de la

---

<sup>70</sup> SPW (2017), Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme des bâtiments, Mesure 18, p.83-84.

<sup>71</sup> Bruxelles environnement (2019), Stratégie de réduction de l'impact environnemental du bâti existant en Région de Bruxelles-Capitale aux horizons 2030-2050, Fiche 24, p.100-101.

<sup>72</sup> Bruxelles environnement (2019), Stratégie de réduction de l'impact environnemental du bâti existant en Région de Bruxelles-Capitale aux horizons 2030-2050, Fiche 24, p.100-101.

<sup>73</sup> En particulier les deux centres de compétences « Constriform » Hainaut et Liège et le centre d'Excellence « Greenwal » en province de Namur.

construction (VBOC) en vue de préparer des solutions systématiques pour un afflux structurellement accru de main-d'œuvre dans le secteur de la construction suite aux objectifs de rénovation et de développer des techniques plus efficaces et moins exigeantes en main-d'œuvre pour la rénovation énergétique<sup>74</sup>.

Pour aider les Etats membres à remédier aux problèmes de main d'œuvre, la Commission européenne<sup>75</sup> a annoncé qu'elle lancera le pacte européen sur les compétences qui réunira des parties prenantes privées et publiques. Le pacte aura pour objectif de permettre à la main d'œuvre européenne de se perfectionner et de se reconverter. La Commission a également annoncé le renouvellement de l'alliance européenne pour l'apprentissage, dont l'objectif est de faciliter l'entrée des jeunes sur le marché du travail. Afin de financer les initiatives de formation et de reconversion, les Etats membres pourront également se servir du fonds « Next Generation EU », du Fonds social européen plus et du Fonds pour une transition juste.

## **2.2 Structure d'accompagnement des professionnels du secteur de la construction**

L'accompagnement des professionnels du secteur de la construction doit recouvrir la diversité des profils et besoins des publics professionnels. Certains secteurs font déjà l'objet de mesures d'accompagnement spécifiques :

- Les professionnels de la construction bénéficient du soutien proposé par les fédérations et les centres de recherche de la construction (Confédération de la construction, Centre scientifique et technique de la construction, ...);
- Les professionnels agréés dans le cadre de la réglementation relative à la performance énergétique des bâtiments ont à disposition leur propre service de soutien technique (« Helpdesk »<sup>76</sup>);
- Les autres professionnels peuvent, quant à eux, faire appel aux services des « Facilitateurs » en Wallonie (« Facilitateur d'énergie ») et à Bruxelles (« Facilitateur Bâtiment Durable »).

### **2.2.1 Facilitateur Bâtiment durable et Facilitateur d'Energie**

Les Facilitateurs regroupent des services de conseils gratuits fournis par des spécialistes en énergie et en écoconstruction reconnus pour leur expertise. Ces services s'adressent aux professionnels du secteur du bâtiment (maitre d'ouvrage, concepteur, gestionnaire de projet, responsable technique, installateur ou entreprise). A Bruxelles, les services du Facilitateur Bâtiment Durable ont été élargis aux fédérations du Pack Energie, aux copropriétés de plus de 6 logements et aux syndicats d'immeubles. En Wallonie, le Facilitateurs « Energie » s'adressent aux professionnels de la construction et de l'immobilier, ainsi qu'aux bâtiments non résidentiels (bureaux, commerces, hall sportifs, piscines publiques, autres grands bâtiments...), aux indépendants et à la chaleur renouvelable (solaire thermique, pompes à chaleur et réseaux de chaleur).

Ces services gratuits ont pour mission de conseiller et d'informer gratuitement toute entreprise dans le domaine de l'utilisation rationnelle de l'énergie, ainsi que d'orienter les maîtres d'ouvrage (et les gestionnaires de bâtiments) en matière de maîtrise des consommations d'énergie, d'utilisation

---

<sup>74</sup> Plan national intégré Energie-Climat, p.304.

<sup>75</sup> European Commission (2020), A Renovation Wave for Europe - greening our buildings, creating jobs improving live, COM 2020/662 final, p.18.

<sup>76</sup> Soutien technique mis à disposition des acteurs de la PEB (certIFICATEURS, professionnels du chauffage et conseillers PEB).

rationnelle de l'énergie et de promotion de l'énergie renouvelable, à tout stade d'avancement d'un projet.

### **2.2.2 Plateforme d'échange d'information**

Les informations nécessaires aux différents professionnels du secteur de la construction sont disponibles sur les portails « Energie » des Régions, qui rassemblent le détail des réglementations, des exigences, des méthodes de calcul, des procédures - notamment en matière de PEB. Une série d'outils d'information et de sensibilisation y sont également disponibles. En outre, le portail « Construction durable »<sup>77</sup>, développé par Bruxelles environnement et le Service Public de Wallonie, fournit aux professionnels du bâtiment (entrepreneurs, architectes, bureaux d'étude, producteurs et négociants), un outil internet rassemblant des informations validées sur les techniques, les matériaux et les produits innovants et durables. Dans sa stratégie de rénovation, la Wallonie stipule qu'elle va continuer de promouvoir le portail « Construction durable » pour qu'il soit largement alimenté par les fournisseurs de contenus d'une part, et pour qu'il devienne la référence incontournable du secteur en matière de construction/rénovation durable d'autre part<sup>78</sup>.

La Région de Bruxelles-Capitale prévoit, d'ici 2024, de créer une plateforme d'échange « usage », coordonnée par Bruxelles environnement. Cette plateforme consisterait en un réseau d'acteurs (concepteurs, entrepreneurs, promoteurs, gestionnaires, acteurs de terrain, accompagnateurs et usagers) qui sera constitué pour assurer la circulation et le partage de l'information relative à l'occupation des bâtiments et, à terme, en améliorer la conception. Le partage de connaissances s'effectuera via différents canaux tels que des événements publics, l'organisation de séminaires ou encore le relais avec des filières existantes de formation.

### **2.2.3 Guides à destination des professionnels**

Les Régions mettent également à disposition des professionnels du secteur de la construction des guides de référence pour les guider lors des travaux de rénovation énergétique - comme par exemple le « Guide bâtiment durable »<sup>79</sup> ou le « Vade-mecum bâtiment durable », qui sont des référents techniques évolutifs sur le bâtiment durable, destinés à soutenir la conception et la réalisation de bâtiments à hautes performances énergétiques et environnementales, tout en prenant également en compte la qualité de vie des occupants, ainsi que la faisabilité économique, ou encore le « Guide PEB »<sup>80</sup>, qui présente la procédure réglementaire sur la performance énergétique des bâtiments en vigueur sur le territoire concerné.

## **2.3 Développer et soutenir les filières innovantes et durables**

Les matériaux de construction ont des impacts potentiellement considérables sur le climat et l'environnement tout au long de leur cycle de vie (de l'extraction jusqu'à la gestion des déchets, en passant par la production), notamment en termes de consommation de ressources et d'émissions indirectes. Bien que la rénovation et le renouvellement du bâti permettent d'économiser de l'énergie lors de l'utilisation des bâtiments, la consommation accrue de matière a également un impact sur l'environnement, qui est de plus en plus important. Afin de tenir compte de l'énergie grise incluse dans les matériaux de recyclage, il est important d'encourager la construction et la rénovation durable qui

---

<sup>77</sup> Cf. <https://www.portailconstructiondurable.be/>.

<sup>78</sup> SPW (2017), Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme des bâtiments, Mesure 17, p.82.

<sup>79</sup> Cf. <https://www.guidibatimentdurable.brussels/fr/accueil.html?IDC=1506>.

<sup>80</sup> Cf. <https://energie.wallonie.be/fr/guide-peb-2018.html?IDC=9652>.

intègrent les principes de durabilité de l'économie circulaire dans le secteur de la construction. Et, par conséquent, la demande en matériaux et systèmes constructifs innovants et durables.

L'introduction de critères de durabilité dans le secteur du bâtiment et de la construction sera bénéfique pour la santé (qualité de l'air intérieur et extérieur), le climat (diminution des émissions de GES liées à la production et au transport des matériaux) et l'économie (matières premières et savoir-faire disponibles sur le territoire belge) au travers de la rénovation et du renouvellement à grande échelle du parc immobilier. La stimulation de la demande de matériaux de construction innovants et durables et le soutien au développement des filières de construction durable locales permettra également de stimuler l'emploi local.

C'est pourquoi, la Commission européenne<sup>81</sup> promeut la durabilité environnementale des solutions et matériaux de construction, dont le bois et les matériaux biosourcés, les solutions naturelles et les matériaux recyclés, en adoptant une approche complète fondée sur l'évaluation du cycle de vie. Les performances des produits de construction en matière de durabilité seront notamment abordées dans le cadre de la révision du règlement sur les produits de construction. Pour consolider le rôle moteur des entreprises européennes qui sont à la pointe de l'innovation en matière de durabilité des bâtiments, l'adoption de solutions technologiques industrialisées devra être encouragée selon la Commission. Dans ce cadre, la Commission<sup>82</sup> souligne que l'adoption de technologies numériques<sup>83</sup> et innovantes, ainsi que l'investissement dans ces dernières, restent faibles dans le secteur de la construction. La Commission soutiendra de ce fait la numérisation du secteur par l'intermédiaire d' « Horizon Europe », de pôle d'innovation numérique et d'installations d'essai et d'expérimentation.

### 2.3.1 Soutenir les filières innovantes et durables

En vue de stimuler le secteur de la construction à la faisabilité d'une rénovation durable et de soutenir l'utilisation de matériaux durables, la Wallonie prévoit de lancer des appels à projets et de charger les clusters, sur la base des projets proposés, de soutenir la construction durable<sup>84</sup>. Dans le même ordre d'idées, Bruxelles mise sur la création, d'ici 2024, d'un laboratoire de la rénovation durable du bâti, nommé « RenoLab »<sup>85</sup>. Cette structure aura pour mission de tester et faire évoluer les outils mis à disposition et les techniques utilisées dans le cadre de la rénovation durable, via des appels à projets. Via « RenoLab », les différents acteurs de la rénovation seront également mis en réseau en vue de partager les expériences (bonnes pratiques, innovations) tant en termes de fonctionnement, de modèles ou de mises en œuvre. La Flandre a d'ores et déjà mis en œuvre son laboratoire de la rénovation, ainsi qu'une plateforme de partage des expériences, la « kennisplatform renovatie »<sup>86</sup>. Cette plateforme est une initiative de plusieurs organisations telles que la Confédération de la construction flamande, Bouwunie, ORI, ... Le travail scientifique se fait en collaboration avec plusieurs université (KU Leuven, UGent, ...) et des centres de recherche tels que l'institut flamand de recherche technologique (VITO).

---

<sup>81</sup> European Commission (2020), A Renovation Wave for Europe - greening our buildings, creating jobs improving live, COM 2020/662 final, p.18.

<sup>82</sup> European Commission (2020), A Renovation Wave for Europe - greening our buildings, creating jobs improving live, COM 2020/662 final, p.9.

<sup>83</sup> Les outils numériques (tels que la modélisation des informations de la construction, le système d'information géographique, la réalité augmentée, la cartographie en 3D, etc.) permettent d'enregistrer la progression des travaux et l'utilisation de matériaux et d'augmenter la productivité.

<sup>84</sup> SPW (2017), Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme des bâtiments, Mesure 11 et Mesure 12, p.75-76.

<sup>85</sup> Bruxelles environnement (2019), Stratégie de réduction de l'impact environnemental du bâti existant en Région de Bruxelles-Capitale aux horizons 2030-2050, Fiche 29, p.114-115.

<sup>86</sup> Cf. <https://www.kennisplatform-renovatie.be/>.

Afin d'identifier les filières les plus porteuses, la Région wallonne va réaliser d'ici 2024 une étude du secteur, par catégorie de matériaux<sup>87</sup>. La Région prévoit en outre de lancer un appel à projet pour soutenir le déploiement des filières innovantes et durables et de prendre des mesures en vue d'inciter les fabricants de matériaux et de systèmes constructifs innovants et de conception durable à doter leurs produits des agréments et validations techniques exigés par les maîtres d'ouvrages et les auteurs de projets pour garantir leurs performances, ainsi qu'à réaliser des analyses de cycle de vie de leurs produits, aboutissant à des déclarations environnementales des produits (EPD).

Les Régions prévoient également de mener des campagnes de communication autour de ces produits et de sensibiliser les maîtres d'ouvrages pour les amener à prescrire davantage de produits innovants et durables.

### **2.3.2 Développer des outils d'évaluation de l'impact environnemental**

Des outils d'évaluation de l'impact environnemental ont été développés dans d'autres pays européens (Baubook en Autriche, INIES en France, Ecoinvent en Suisse, BAMB<sup>88</sup> au niveau de l'UE, ...). Ces outils se limitent toutefois à l'analyse individuelle des matériaux et ne sont pas nécessairement adaptés aux méthodes de construction belges.

#### ***Outil d'évaluation environnemental des matériaux de construction (TOTEM)***

C'est pourquoi, à l'initiative des trois régions (partenariat entre l'OVAM, le SPW et Bruxelles environnement), un outil d'évaluation de l'impact environnemental des éléments de construction et des bâtiments est en cours de développement depuis 2011, sous l'appellation "TOTEM"<sup>89</sup> ("Tool to Optimise the Total Environmental impact of Materials"). Cet outil permet aux professionnels de la construction (en particulier aux concepteurs) d'évaluer, de comparer et d'optimiser les performances environnementales des divers composants d'un bâtiment et ainsi de les aider dans le choix des matériaux, en se basant sur les impacts tout au long du cycle de vie. Les trois Régions prévoient d'améliorer/de finaliser l'outil TOTEM, d'ici 2024, pour rendre l'outil plus performant<sup>90</sup>.

Cet outil permettra notamment de mener une réflexion sur la faisabilité et les conséquences de la fixation de seuils d'impacts environnementaux maximum admis (neuf/rénovation) et réaliser une étude approfondie pour la détermination des niveaux d'exigences de plus en plus poussées au fur et à mesure qu'on se rapproche de 2050, envisagée en Région de Bruxelles-Capitale.

#### ***Outil d'évaluation de l'impact environnemental des opérations de démolition-reconstruction***

Dans le cadre des opérations de démolition/reconstruction, des outils d'évaluation de l'impact environnemental peuvent servir de levier pour réduire l'impact environnemental global de ces opérations et pour stimuler l'économie circulaire dans le domaine des matériaux de construction. La Région wallonne prévoit d'élaborer d'ici 2024 un référentiel pour choisir entre la rénovation ou la démolition-reconstruction d'un bien immobilier bâti<sup>91</sup>. En cohérence avec ce référentiel, la Région prévoit de rendre obligatoire un inventaire déchets avant démolition pour les immeubles de taille importante en vue de favoriser la déconstruction et l'optimisation de la récupération des matériaux et de limiter les risques relatifs aux déchets et matériaux dangereux. A moyen terme, une évaluation des plateformes existantes favorisant la récupération et l'achat de matériaux de seconde main sera

<sup>87</sup> SPW (2020), Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme des bâtiments, Mesures 11 et 12, p.125-127.

<sup>88</sup> « Building As Material Banks » (BAB), cf. <https://www.bamb2020.eu/>

<sup>89</sup> Cf. <https://environnement.brussels/thematiques/batiment-et-energie/renover-et-construire/infos-et-outils-techniques/infos-et-outils-p-0>.

<sup>90</sup> Bruxelles environnement (2019), Stratégie de réduction de l'impact environnemental du bâti existant en Région de Bruxelles-Capitale aux horizons 2030-2050, Fiche 30, p.116-117 ; SPW (2020). Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme des bâtiments, Mesure 16, p.134-135.

<sup>91</sup> SPW (2020). Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme des bâtiments, Mesure 13, p.128-129.

réalisée en vue de déterminer les actions de promotion ou d'actualisation éventuellement nécessaires.

La Région de Bruxelles-Capitale annonce dans sa stratégie de rénovation, qu'elle développera une méthodologie pour comparer les coûts environnementaux entre une opération de démolition/reconstruction et une opération de rénovation<sup>92</sup>. Ce cadre méthodologique pourrait se composer de 3 étapes :

- Vérifier les règles patrimoniales ou les contraintes urbanistiques interdisant potentiellement la démolition totale ou partielle ;
- Analyser l'état technique du bâtiment, les fonctionnalités souhaitées (utilisation de l'espace, sécurité incendie, confort acoustique,...) et la création de valeur grâce à la rénovation ou au dégagement du terrain ;
- Comparer divers scénarios de rénovation et de démolition sur la base du coût d'investissement et du coût environnemental global via l'outil TOTEM.

### **3. Renforcer la confiance des consommateurs et garantir la qualité des travaux**

Il existe un manque de confiance des propriétaires associé à une incertitude des résultats (manque de confiance dans la qualité des travaux de rénovation, les résultats obtenus suite à des travaux de rénovation énergétique, le savoir-faire des entreprises de rénovation, ...). Afin de donner confiance aux consommateurs et de garantir la qualité des travaux de rénovation, les trois régions ont mis en place certains instruments.

Avant de détailler les instruments de confiance mis en place pour les gouvernements, il est important de souligner que la notion de qualité ne se résume pas à l'atteinte d'un seuil de consommation énergétique conventionnel, mais concerne globalement la pertinence des préconisations par rapport à l'état du bâti, la conformité des travaux aux normes, la tenue du chantier, le respect des délais, des pratiques commerciales conformes au code de la consommation, ...<sup>93</sup>

#### **3.1 Agrégation PEB**

Les trois Régions ont mis en place un système d'agrégation pour les professionnels qui interviennent dans le cadre de la réglementation relative à la performance énergétique des bâtiments. Pour obtenir l'agrégation, ces professionnels doivent participer et réussir des formations réglementaires qui enseignent les exigences réglementaires. Ces formations constituent un prérequis obligatoire à l'octroi d'un agrément imposé pour exercer certains métiers (certificateur tertiaire, techniciens chaudières agréés, auditeurs énergétiques intervenant dans le cadre du permis d'environnement, etc.). Lorsque qu'un intervenant agréé manque à ses obligations, la Région peut le sanctionner en suspendant ou en retirant son agrément. Dans ce cadre, les Régions prévoit de renforcer le contrôle des agréments de l'ensemble des professionnels impliqués dans le processus de rénovation (notamment des certificats PEB pour en augmenter la qualité).

---

<sup>92</sup> Bruxelles environnement (2019), Stratégie de réduction de l'impact environnemental du bâti existant en Région de Bruxelles-Capitale aux horizons 2030-2050, Fiche 33, p.124-125.

<sup>93</sup> Climate&Strategy Partners, European Climate Foundation, Finance UNEP Initiative et Vesta Conseil&Finance (2017). Propositions pour une meilleure efficacité de l'action publique en faveur de la rénovation énergétique du parc résidentiel privé.

La liste des professionnels agréés est publique et communiquée sur le site des administrations régionales.

### **3.2 Certification et label**

Afin de renforcer la confiance des consommateurs et garantir la qualité de leurs installations, la Wallonie a décidé de soutenir et de promouvoir les entreprises d'installation de systèmes renouvelables qui s'inscrivent dans un processus « qualité ». A cette fin, la Région a mis en place un label nommé label « qualité entreprise » ou « NRQual »<sup>94</sup> qui s'adresse aux installateurs de systèmes d'énergie renouvelable, décliné en trois volets : pompes à chaleur (« NRQual PAC »), photovoltaïque (« NRQual PV ») et solaire thermique (« NRQual SOL »). Ce label repose à la fois sur le respect de critères techniques (conception et mise en œuvre) mais également sur des critères de qualité des entreprises et du système de management. La Wallonie, dans le cadre de l'Alliance recentrée, ce label « qualité entreprise » est élargi progressivement aux entreprises de construction travaillant dans le domaine de l'isolation thermique, de l'étanchéité à l'air, du chauffage, de la ventilation et de la climatisation (HVAC). L'octroi et le maintien du label à l'entreprise est conditionné à des contrôles positifs. L'objectif de cette labellisation est de garantir aux consommateurs que l'entreprise possède les qualifications et les compétences requises pour réaliser un ouvrage conformément aux règles de l'art. La Région wallonne souhaite, en outre, élaborer et mettre en place une labellisation des bâtiments durables en collaborant avec la Région bruxelloise et si possible avec la Région flamande afin de mettre en place un référentiel commun tout en tenant compte des spécificités du bâti wallon.

En Wallonie l'octroi de primes/subsides tels que « SOLTHERM » est conditionné à la réalisation des travaux par des acteurs labélisés/certifiés et à la réussite de la rénovation énergétique<sup>95</sup>.

A Bruxelles, le label « Entreprises écodynamique »<sup>96</sup> sera étendu à la rénovation énergétique du bâti. Actuellement, ce label exige déjà la conformité à la réglementation PEB pour les installations techniques et promeut, entre autres, les bons comportements pour une utilisation rationnelle de l'énergie, l'approvisionnement en énergie verte et l'isolation du bâtiment.

### **3.3 Renforcer le contrôle des agréments**

Des dérives sont observées actuellement sur le marché de la rénovation : certains certificats PEB sont mal réalisés, par exemple dans le cas où le propriétaire doit le faire pour être conforme et pouvoir vendre mais n'a pas besoin que l'information soit précise<sup>97</sup>. La Wallonie veut renforcer le contrôle des agréments de l'ensemble des professionnels du secteur de la construction impliqués dans les démarches de rénovation, renforcer le contrôle des certificats PEB et mettre en place un mécanisme de contrôle de la bonne mise en œuvre des travaux et systèmes (commissioning<sup>98</sup>).

---

<sup>94</sup> SPW (2020), Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme des bâtiments, Mesure 19, p.140.

<sup>95</sup> Cf. Secrétariat du CCE (2021), Les instruments économiques pour stimuler la rénovation des bâtiments (CCE 2021-0235), disponible sur le [site web du CCE](#), pour plus d'information sur les conditions d'octroi des primes.

<sup>96</sup> Reconnaissance officielle et gratuite octroyée par la Région pour les organismes publics et privés qui mettent en place une gestion environnementale.

<sup>97</sup> SPW (2017), Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme des bâtiments, Mesure 21, p.87.

<sup>98</sup> Build Up (2016), Séminaire sur le Commissioning ([lien](#)).

## 4. Améliorer les connaissances du parc de bâtiments

Afin de pouvoir mettre en place une stratégie de rénovation efficace, les trois Régions s'accordent sur le fait qu'une bonne connaissance du parc de bâtiments est essentielle. Cela permettra d'identifier les sources d'économies d'énergie et de déterminer les priorités des actions de rénovation à réaliser en vue d'engendrer des réductions de la consommation énergétique du parc belge. Le monitoring des progrès réalisés en matière de performance énergétique des bâtiments sera ensuite nécessaire pour suivre l'évolution de l'état du parc belge et prendre les mesures nécessaires en vue d'atteindre les objectifs poursuivis. Or à ce jour, la connaissance du parc immobilier belge est encore insuffisante (taux de pénétration des certificats PEB insuffisant, en particulier en ce qui concerne le secteur tertiaire) et non centralisée (entre les régions, mais également au sein des régions). Au sein des trois Régions, l'accent est, par conséquent, mis sur le développement des données afin d'acquérir des connaissances plus approfondies du parc immobilier.

### 4.1 Centralisation des données

Chaque région prévoit de centraliser l'ensemble de ces informations relatives au parc de bâtiments dans une base de données (par région) gérée par l'administration régionale. A terme, la centralisation de toutes les informations relatives aux bâtiments (cadastre, permis d'urbanisme, permis d'environnement éventuel, ...) permettra d'obtenir une vue complète et détaillée du secteur résidentiel et du secteur tertiaire. Le déploiement des certificats PEB et des audits dans les secteurs résidentiels et tertiaires, via notamment de nouvelles obligations de certification, et le passeport bâtiment<sup>99</sup> seront des outils au cœur du processus d'amélioration des connaissances du parc de bâtiment et du monitoring des résultats des stratégies de rénovation. Pour les décideurs publics, la mise en œuvre du passeport bâtiment procurera une image plus précise du parc immobilier belge et de son évolution dans le cadre d'une approche prospective et statistique.

Le Région de Bruxelles-Capitale prévoit d'analyser les données issues des certificats PEB dans le secteur résidentiel, ainsi que les données de consommation de sous-secteurs spécifiques dans le cadre du bilan énergétique régional d'ici 2024. La Région a pour objectif de disposer d'une vue complète et précise du secteur résidentiel par la mise en œuvre du passeport logement, d'ici 2030.

La Wallonie prévoit d'établir, à court terme, une base de données publique exposant la performance énergétique des bâtiments existants et les informations requises pour entreprendre de la rénovation profonde. L'objectif est de rendre public l'accès à (une partie de) l'information aujourd'hui contenue dans la base de données des certificats PEB en vue de sensibiliser la société civile aux performances énergétiques des bâtiments<sup>100</sup>.

La Région flamande prévoit, notamment, de mettre au point une plate-forme de données pour les bâtiments non résidentiels pour donner un aperçu des données énergétiques et des propriétés techniques et de construction des bâtiments. De cette façon, il est possible d'obtenir une image exacte du nombre de bâtiments par secteur, de leur surface et de leur performance énergétique. Cette plate-forme de données sera mise à la disposition du public à des fins d'analyse comparative, tout en respectant la confidentialité, afin que les gestionnaires et les propriétaires d'immeubles puissent

---

<sup>99</sup> Cf. Secrétariat du CCE (2021), Les instruments réglementaires pour stimuler la rénovation des bâtiments (CCE 2021-0234), points 1.1.1 et 1.2, disponible sur le [site web du CCE](#).

<sup>100</sup> SPW (2017), Stratégie wallonne de rénovation à long terme des bâtiments, Mesure 10, p.74.

également consulter la performance énergétique de leur bâtiment par rapport à d'autres bâtiments similaires<sup>101</sup>.

Au niveau européen, la Commission<sup>102</sup> étudiera avec les Etats membres, les parties prenantes, les acteurs du marché et les fournisseurs de données, la possibilité pour l'Observatoire européen du parc immobilier de devenir un répertoire européen central de données fiables sur le parc immobilier et ses performances énergétiques.

## **4.2 Indicateurs de suivi de la mise en œuvre de la stratégie**

Les trois Régions élaborent également des indicateurs de suivi de la mise en œuvre globale de la stratégie (nombre de mesures mises en œuvre, taux de rénovation par secteur, ...), des indicateurs de suivi spécifiques aux différentes mesures (état d'avancement de chaque mesure) et des indicateurs de suivi de l'impact de la mesure au regard des objectifs qu'elle s'est fixée<sup>103</sup>. À côté des indicateurs spécifiquement liés au bâtiment, des indicateurs concernant l'accès au logement et l'accès à l'énergie seront également identifiés et développés afin de suivre l'évolution de la dimension liée à l'amélioration du confort et de la santé des occupants<sup>104</sup>.

La Wallonie va développer des indicateurs de suivi du taux et de la profondeur de rénovation et des performances pré- et post-rénovation pour s'assurer de l'adéquation des rénovations entreprises avec les objectifs de la stratégie. La Stratégie de rénovation bruxelloise stipule également qu'un certain nombre de données supplémentaires seront collectées et analysées. Il s'agit de données sur le nombre de bâtiments rénovés en profondeur, sur les consommations de certains sous-secteurs du tertiaire, sur les démolitions-reconstructions, sur les auto-rénovations accompagnées, sur les ménages précarisés et vulnérables, sur la main d'œuvre disponible, sur les matériaux de construction, ... La mise en place d'un monitoring des demandes de permis d'urbanisme pour des travaux de démolition et de démolition-reconstruction permettra d'objectiver le taux effectif des opérations de démolition et de démolition-reconstruction.

---

<sup>101</sup> Plan national intégré Energie-Climat, p.310.

<sup>102</sup> <sup>102</sup> European Commission (2020), A Renovation Wave for Europe - greening our buildings, creating jobs improving live, COM 2020/662 final, p.10.

<sup>103</sup> Bruxelles environnement (2019), Stratégie de réduction de l'impact environnemental du bâti existant en Région de Bruxelles-Capitale aux horizons 2030-2050, Fiche 28, p.112-113 ; SPW (2017), Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme des bâtiments, Mesures 3, 4 et 5, p. 68-69.

<sup>104</sup> SPW (2030), Stratégie wallonne de rénovation à long terme des bâtiments, p.30.