

## Convergences en matière de rénovation énergétique des bâtiments publics

La rénovation des bâtiments publics et les nouvelles constructions publiques jouent un rôle de première importance dans l'atteinte des objectifs (européens) de réduction des émissions de gaz à effet de serre du secteur des bâtiments aux horizons 2030 et 2050. Les stratégies nationales et européennes ont bien compris leur rôle d'exemplarité en fixant des objectifs ambitieux et des échéances plus courtes pour les atteindre.

\* \* \* \* \*

Brupartners, le Conseil central de l'économie, le Conseil économique, social et environnemental de Wallonie et le Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen ont coorganisé le 1<sup>er</sup> février 2022 un webinaire sur la rénovation énergétique des bâtiments publics en Belgique.

Véritable plateforme d'échange et de dialogue, cet événement a permis aux participants de tous horizons de découvrir des bonnes pratiques menées aux quatre coins du pays. La Vlaams Energiebedrijf, Renowatt en Wallonie, l'alliance Renolution à Bruxelles ou encore la Régie des bâtiments au niveau fédéral ont fourni de nombreuses pistes inspirantes pour pouvoir réellement progresser sur le chemin de la rénovation des bâtiments publics, qui doivent atteindre, pour leur part, la neutralité carbone d'ici 2040.

### *Trias energetica*

Les trois orateurs œuvrant au niveau des régions (VEB, Renowatt, Renolution) ont dévoilé leurs success stories visant à améliorer l'**efficacité énergétique** des bâtiments publics tout en améliorant le **confort** des bâtiments. Les objectifs poursuivis sont à la fois **quantitatifs (taux de rénovation) et qualitatifs**. De nombreux éléments communs semblent caractériser ces bonnes pratiques. Certains recourent d'ailleurs les principes mis en avant par la Régie des bâtiments dans sa stratégie.

Les bâtiments publics peuvent jouer un **rôle d'exemple** pour le privé et avoir un impact sur la vie quotidienne des citoyens<sup>1</sup>. Certains éléments communs identifiés pourraient par ailleurs servir d'inspiration pour améliorer la rénovation du parc de bâtiments privés.

Trois règles d'or préalables (**TRIAS ENERGETICA**) vont orienter les stratégies proposées : d'abord réduire la consommation d'énergie (utilisation rationnelle de l'énergie ou réduction des besoins par exemple via la réduction des surfaces utilisées) ; ensuite utiliser des énergies renouvelables et enfin utiliser efficacement les combustibles fossiles.

---

<sup>1</sup> Par exemple, des écoles efficaces énergétiquement, bien ventilées permettent de contribuer au confort des élèves et peuvent faciliter la concentration et les apprentissages.

### ***Solution experte, systémique, globale et sur mesure***

Les trois acteurs régionaux proposent des **solutions « clés sur portes »**. Après une analyse des besoins du client, de son potentiel d'économie d'énergie (cadastre énergétique) et du budget disponible, une solution globale et sur mesure est proposée. Les trois sociétés offrent un **accompagnement complet**, depuis l'analyse préliminaire au suivi du chantier et à l'évaluation de l'efficacité énergétique (monitoring), en passant par le choix des matériaux, des solutions techniques et des corps de métiers. Elles fonctionnent comme une centrale d'achat ou un facilitateur avec leurs clients qui contractent des contrats de (maintenance et de) performance énergétique (CPE).

Cela permet, entre autres, de réduire les rigidités qui sont souvent présentes dans les **processus de décision**, surtout quand il s'agit de décisions à prendre qui ne sont pas en lien avec le *core business* de l'institution (p. ex. le pouvoir organisateur d'une école ne dispose généralement pas d'expertise en termes de solutions de rénovation). Les décisions de financement s'en trouvent facilitées, puisque la situation et les solutions sont clairement identifiées. Par ailleurs, c'est **l'organisme facilitateur** qui s'occupe également du contrôle de la qualité, du respect du budget et des économies réalisées.

Cette **approche globale ou systémique** de la rénovation est une des clés du succès. Le client s'adresse à un seul interlocuteur pour améliorer l'efficacité énergétique de son bâtiment (**One stop shop** ou centrale d'achat) qui lui prépare une approche et une offre intégrale, rassemblant **l'expertise** de spécialistes dans de nombreux domaines (techniques, juridiques, etc.). Il y a donc une meilleure **coordination** des différents intervenants du projet qui ont également un interlocuteur unique et le **partage des informations** sur les bâtiments concernés est assuré, le client pouvant alors se consacrer à son métier de base (**tranquillité d'esprit – zéro soucis**).

### ***Mesurer, c'est connaître et pouvoir agir***

**L'évaluation du potentiel d'économie d'énergie** est une des premières étapes de chaque projet, après l'analyse des besoins et de la compréhension de la vision du client. Les certificats de performances énergétiques, les **audits énergétiques** visent à mieux connaître les détails techniques et physiques des bâtiments. Les recommandations qui en découlent servent à établir des **priorités et les feuilles de route** pour les investissements. Sans cette évaluation préalable, il est impossible de calibrer les actions à entreprendre. Le but est d'opérer les choix stratégiques pour atteindre le meilleur rendement énergétique. Par ailleurs, les orateurs soulignent l'importance d'un système de **comptage et de sous-comptage** énergétiques très précis dans les bâtiments pour mieux suivre les consommations.

### ***Allocation efficace des ressources***

De cette manière, la solution proposée s'insère toujours dans le contexte particulier du client et découle d'une **approche structurée**, où les efforts consentis (financiers, en temps, etc.) sont dirigés de la manière la plus efficace possible. Outre une **allocation plus efficace des ressources**, ce sont aussi les **économies d'échelle** – en réunissant les contrats et

l'expertise technique de qualité (aussi bien au niveau du matériel utilisé que de l'accréditation des entreprises) ou en travaillant par « pool » de bâtiments – qui vont **lever certaines barrières au financement** et rendre possibles des investissements qui ne l'auraient pas été si le client avait dû mener le projet lui-même. Des **prix compétitifs** sont alors atteints pour une qualité et une expertise élevées. Grâce aux réseaux et connaissances développées, des sources de **financement alternatif** peuvent être créées (plateformes d'investissement...) ou mobilisées (moyens de financement européens). Par ailleurs, des économies d'énergie pourront être réalisées avec **peu de moyens**, après l'analyse préalable, grâce à une **meilleure régulation** des systèmes de chauffage existants par exemple.

### ***Contrats flexibles et résultats garantis***

Les contrats de (maintenance et de) performance énergétique (CPE) assurent un **résultat**, un **niveau de confort garanti** (l'atteinte d'une certaine température, qualité de l'air intérieur...) et l'entretien basé sur les performances (durant la durée du contrat). L'ensemble des prestations est assuré par l'organisme facilitateur et parfois par une ESCO (Energy Service Company) : Audit + Étude + Financement, Conception, Installation, Maintenance, Suivi, Reporting.

Ensuite, les **contrats** qui lient les centrales d'achat et leurs clients peuvent être arrêtés après chaque phase du projet : cela laisse la **flexibilité** au client de renoncer à un projet si l'analyse préalable montre un potentiel d'économie d'énergie trop faible ou un budget trop important. De même, le contrat impose un niveau d'efficacité énergétique précis, mais laisse souvent aux ESCO le choix des moyens pour y parvenir.

### ***Collaborer pour innover***

Par ailleurs, la philosophie développée par nos trois intervenants est la **collaboration entre les différents spécialistes** qui sont mis en contacts pour un projet : le but est d'offrir ensemble la solution la plus adaptée pour le client, par exemple en **stimulant l'innovation en matière de technologies énergétiques**. Renowatt, la VEB ou l'alliance Renolution agissent alors comme une plateforme d'échange et de dialogue en vue d'apporter une solution optimale et adaptée.

### ***Critères d'attribution des projets***

Une autre particularité de ces projets est le fait que le **prix et la qualité** ne sont pas les seuls **critères d'attribution** du marché : la **durabilité** (impact environnemental, impact des choix des matériaux, gestion de l'eau, biodiversité, circularité, etc.) fait également partie de ces critères, de même que, le cas échéant, des considérations liées au respect et à la conservation du **patrimoine**. Certains projets mettent un point d'honneur à favoriser **l'emploi local et la formation** : ils adaptent leur cahier des charges pour permettre aux PME d'y répondre et encouragent l'utilisation d'une **clause sociale flexible** comprenant deux

volets : la formation professionnelle (par ex. le développement des compétences en rénovation énergétique et circulaire ; la formation des professionnels de la construction au bâtiment durable) ET/OU la sous-traitance à l'économie sociale via des entreprises adaptées. La **mobilité douce et l'électromobilité** sont aussi intégrées dans la réflexion globale du bâtiment.