



Comme chaque année, un Eco Award a été décerné lors de Batibouw à l'entreprise proposant le produit le plus écologique ou la méthode de construction innovante la plus respectueuse de l'environnement. Le prix est cette fois revenu à Smappee, un moniteur qui permet au ménage de surveiller sa consommation énergétique. Le dispositif s'installe près du tableau électrique et communique les informations à une application. Cela permet d'analyser les utilisations et les coûts en énergie de chaque appareil, pour pouvoir faire des économies par la suite.

Ni chaud ni froid

Une enquête sur le chauffage commandée récemment par Remeha a révélé des résultats surprenants... 7 Belges sur 10 ne connaissent pas le type d'appareil qu'ils utilisent pour chauffer leur habitation, ni ce que cela leur coûte. 41 % d'entre eux n'entretiennent pas annuellement leur chaudière. Les Belges savent par contre que s'ils devaient changer leur système de chauffage, ils seraient prioritairement attentifs à la consommation (72 %), à la sécurité (61 %) et au prix d'achat (44 %). L'environnement (25 %) n'arrive qu'en 5^e position, derrière la puissance. Plus de la moitié (57 %) des sondés se chauffent au gaz, contre environ un quart pour le mazout. Viennent ensuite l'électricité (14 %), le bois (13 %) et les pellets (3 %).

Alternative à l'arbitrage

Test-Achats a profité de Batibouw pour donner une séance d'informations rappelant la présence et l'utilité de la Commission de conciliation Construction. Créée en 2001, elle permet de résoudre à moindre coût les litiges de construction avec des maîtres d'ouvrage particuliers. La Commission est également une procédure rapide puisque 90 % des cas sont réglés dans un délai de 90 jours. Cette rapidité est assurée par 250 experts-conciliateurs ayant au moins 10 ans d'expérience dans un domaine spécifique.

« Pour un audit de rénovation obligatoire »

- ▶ Un audit de rénovation ayant chaque transaction, histoire de voir dans quelle aventure l'acheteur s'embarque.
- ▶ C'est la proposition d'un professeur de l'Université de Gand.
- ▶ Il serait à charge du vendeur et pourrait faire descendre les prix.

Les rénovations sont l'avenir du secteur de la construction. La tendance est amorcée et le curseur ne se renversera pas. Un tiers du parc immobilier date d'avant 1945 et possède le plus souvent un niveau énergétique catastrophique. Seuls 18 % du parc de logements belge (5 millions d'unités) ont été construits depuis 1981. Bref, une proportion bien faible. Et qui amène un constat qui ne fait pas l'ombre d'un doute : les entrepreneurs spécialisés en rénovation ne manqueront pas de boulot dans les prochaines années.

Histoire d'encadrer cette tendance, Johan Albrecht, professeur d'économie de l'énergie et de l'environnement à l'Université de Gand, vient de lancer une nouvelle piste qui devrait faire débat : la mise en place d'un audit de rénovation. Il serait obligatoire et exigé avant chaque transaction, de manière à ce que le candidat acquéreur puisse évaluer la hauteur des travaux à effectuer avant de s'engager. « L'acte d'achat est un moment capital dans la vie, explique Johan Albrecht. Or, les candidats acquéreurs n'ont souvent pas l'expérience nécessaire pour juger de la qualité de leur bien. Et ils ne disposent pas non plus de l'information suffisante. Surtout qu'ils doivent se décider rapidement. Il serait donc intéressant que pour le bâti ancien, ces acheteurs disposent également d'un document balisant les grandes lignes de la rénovation. Et chiffrant également l'investissement. Cela permettrait d'éviter toute mauvaise surprise. Le coût d'une rénovation varie habituellement de 45.000 euros à 120.000 euros. »

Un audit de rénovation, qui serait dans la lignée du certificat de performance énergétique des bâtiments (PEB), mais qui serait bien plus précis. Un expert indépendant serait chargé de le réaliser. Et il serait payé par le vendeur. « Il est évident qu'un acheteur qui va visiter une dizaine de maisons ne va pas financer à



Cet audit de rénovation s'inscrirait dans la lignée du certificat de performance énergétique des bâtiments (PEB), mais serait plus précis. © LE SOIR

chaque fois cet audit, poursuit Johan Albrecht. Les frais de cet audit seraient donc à charge du vendeur. Cela lui permettra aussi d'avoir une vue de tous les travaux qui seront nécessaires à la remise en état de son bien. Ce qui pourrait entraîner une baisse des prix. Car les propriétaires ont trop tendance à surévaluer la valeur de leur bien. »

Cette piste n'est en tout cas pas à négliger. Elle s'inscrit dans l'objectif de la Commission européenne de réduire les dépenses énergétiques d'ici à 2050. « Ma proposition n'est qu'une transposition d'une directive lancée en 2011 par l'Europe. Nous devons aller plus loin que la PEB. Savez-vous que la dépense énergétique des habitations belges est 40 % plus élevée que celle des Pays-Bas ? Actuellement, nous relevons 30.000 rénovations par an en Belgique. Nous devrions atteindre d'ici peu 60.000 unités. »

Cette proposition a le mérite d'exister. Reste à voir comment elle sera acceptée par un secteur qui n'est jamais vraiment friand de nouvelles obligations...

XAVIER ATTOUT

réactions « La proposition n'est pas réaliste sur le terrain »

Que pense le secteur de cette proposition ? Les avis sont plutôt mitigés. Pour Francis Carnoy, directeur de la Confédération Construction Wallonne, la question est difficile : « J'ai un a priori favorable pour cette idée car elle permettrait d'objectiver les besoins en rénovation du parc de logements, dont on connaît la vétusté en Belgique. Le marché intégrerait ainsi mieux la dimension des besoins de travaux dans le montant d'une transaction. Cela pourrait même faire l'objet d'un incitatif fiscal, par exemple un abattement sur les droits de donation et de succession en vue de soutenir l'économie réelle. »

Eric Verlinden, administrateur délégué du groupe Trevi, est, de son côté, réellement perplexe : « Je pense que, d'un point de vue pratique, la mise en place d'un tel système, est quasi impossible. Car ce ne seront pas de simples certificateurs PEB qui fourniront le document ad hoc, mais bien des architectes. Et je pense qu'ils n'ont pas vocation à réaliser ces missions. Leur métier est avant tout de construire. Même si la proposition n'est pas mauvaise, elle n'est pas réaliste sur le terrain. »

Quant à l'idée de proposer une estimation des travaux, Eric Verlinden est encore plus sceptique. « L'estimation de travaux de rénovation peut varier de 30 à 50 % en fonction de l'entrepreneur que vous choisissez. C'est beaucoup trop aléatoire. Un des-

criptif des travaux à réaliser me paraît par contre beaucoup plus réaliste et utile. Mais bon, si on doit vraiment introduire une nouvelle mesure, je pense que mettre en place une méthodologie permettant de connaître la superficie d'un bâtiment est beaucoup plus important que de s'interroger sur son état. »

Enfin, l'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI) vient d'interroger ses membres sur le sujet. Plus de 80 réponses ont été envoyées, un nombre relativement élevé pour ce type d'enquête effectuée par internet. Il en ressort que 36 % des ré-

64 % des agents immobiliers sont opposés à la mesure. Comme inconvénient, ils mettent surtout en avant son caractère obligatoire

pondants sont favorables à un audit de rénovation (s'il n'est pas à charge du vendeur) et que 64 % y sont opposés. Ces derniers mettent surtout en avant le caractère obligatoire de la mesure comme inconvénient. « Les répondants estiment notamment que ce mécanisme reste très théorique et pourrait poser des problèmes entre acheteurs et vendeurs si des travaux ne sont pas mentionnés dans l'audit et devraient être réalisés par la suite », fait remarquer Anne-Sophie Chevalier, porte-parole.

X. A.