



Datum: 19 novembre 2024

LIFE BE FREE

La renovation énergétique : les solutions de financement comme levier.

1. Quel avantage y a-t-il à établir une structure juridique dans cette situation ?

Il y a certainement une série de contraintes qui n'ont pas été identifiées et qui pourraient contre balancer les avantages. Cependant, avoir une structure permettrait certainement de mutualiser plus facilement les risques et de tenter de mobiliser des financements collectifs (voire des garanties collectives) pour certains ménages qui ne pourraient en bénéficier de manière individuelle. De plus, nous avons identifié que le prêt à une structure juridique devient du "prêt professionnel" et plus du "prêt individuel" avec une autre approche de l'analyse de risque, comme c'est le cas pour les prêts aux copropriétés.

2. Les primes sont-elles en moyenne plus élevées en Flandre ou en Wallonie (en pourcentage des coûts d'investissement) ? Comment cela a-t-il évolué ces dernières années ?

Il est difficile de comparer précisément les primes entre la Flandre, la Wallonie et Bruxelles sans données complètes. Les différences peuvent résulter de politiques régionales distinctes et de priorités économiques variées. Chaque région, y compris Bruxelles-Capitale, dispose de son propre système de primes, avec des conditions d'éligibilité et des montants qui peuvent varier significativement. Ces dernières années, les trois régions ont probablement ajusté leurs systèmes de primes en fonction de leurs objectifs spécifiques. Par exemple, la Flandre prévoit une dégressivité des primes à partir de 2024, avec des réductions significatives pour diverses catégories de travaux. Une étude approfondie serait nécessaire pour déterminer les tendances exactes dans chaque région et comparer efficacement les systèmes de primes.



3. Comment convaincre les propriétaires de rénover l'isolation du toit, alors que seuls les appartements sous toiture en bénéficient ? Les normes énergétiques minimales pour les parties communes sont-elles une option ?

L'amélioration de la valeur du PEB (certificat de performance énergétique) d'un appartement sous toit présente des défis spécifiques. L'obtention d'un saut de label nécessite souvent des interventions extérieures à l'appartement privé. Prenons l'exemple de l'isolation du toit, une intervention qui relève des parties communes de l'immeuble. Cela signifie que ces travaux relèvent de la décision de l'association des copropriétaires (ACP).

Les nouveaux propriétaires d'un appartement sous toiture avec un label énergétique faible, tel que E ou F, peuvent se retrouver dans une situation difficile. Pour améliorer leur valeur PEB, des travaux comme l'isolation du toit ou de la façade, ou encore la modernisation de la chaufferie collective, sont nécessaires. Ces interventions requièrent une décision de l'ACP, où il est souvent compliqué d'obtenir une majorité. Cela peut entraîner un blocage, empêchant les propriétaires de se conformer aux obligations de rénovation.

Une solution qui émerge de plus en plus est l'introduction d'un label PEB au niveau du bâtiment. En Flandre, cette piste est actuellement explorée par l'Agence flamande de l'énergie et du climat (VEKA). Cela permettrait aux propriétaires d'appartements de ne plus dépendre de labels individuels et de se concentrer sur la performance énergétique de l'ensemble du bâtiment.

En outre, il est judicieux de lier les obligations de rénovation lors de la vente d'un appartement à un plan d'entretien pluriannuel de haute qualité (PEP). Ce plan détermine quels travaux de rénovation doivent être effectués et à quel moment. Une telle approche offrirait aux copropriétaires une feuille de route claire et faciliterait la mise en œuvre des travaux nécessaires, comme l'isolation du toit.



4. Collaborerez-vous avec d'autres tables rondes à l'étranger ?

Le consortium Life BE FREE n'est absolument pas fermé à la discussion, aux échanges/partages d'idées ou concept avec d'autres projets similaires à l'étranger. Il y a déjà eu des contacts et partage qui ont été réalisés avec des projets dont certains partenaires sont locaux (Belgique) tels que : FOSSTER, CONDORENO, BEREEL, RENOW, ...

Le projet est bien conscient qu'il ne pourra pas réinventer les concepts et les théories tout seul et qu'il faut également aller s'inspirer de ce que les pays limitrophes et/ou européens proposent chez eux. La présence, à notre événement du 19 novembre 2024, de concepts de 2 pays européens, est la démonstration de notre ouverture et souhait de vouloir aller chercher les informations de manière assez large.

De plus, la commission européenne, qui co-finance le projet Life BE FREE, organise des sessions d'échanges avec les différents projets en cours auprès des différents Etats Membres de l'Union Européenne. Cela est également l'occasion de pouvoir partager et s'inspirer des réalisations à l'étranger.

Pour conclure, il faut bien garder en tête que le consortium Life BE FREE n'a pas la prétention de pouvoir réfléchir - développer - tester et proposer des solutions de financement au format "clé sur porte" ou "prête à l'emploi" mais bien de faire d'avoir des pistes de réflexion et émettre des recommandations afin que le travail puisse être poursuivi par la suite par d'autres éventuellement.

5. Il manque une vision d'une plus grande innovation et d'un renversement de tendance. Y en aura-t-il une dans le cadre du projet ?

Les ambitions de l'accord climatique Paris 2050 sont énormes et vont demander des efforts très importants de l'ensemble des parties (Gouvernements, entreprises, citoyens, secteur financier, ...). Il est peut-être intéressant de se poser également la question suivante : Est-il opportun de développer un nouveau concept ou une nouvelle formule de financement ? Ne pouvons-nous pas analyser et optimiser ou "révolutionner/réformer" ce qui existe déjà ?

Le renversement de la tendance au niveau de la rénovation énergétique ne repose pas uniquement sur le consortium Life BE FREE mais bien sur l'ensemble des acteurs. En effet, une sensibilisation des citoyens et des entreprises ne pourra être efficace qu'avec l'aide des politiques. Il est crucial d'avoir un soutien des différents niveaux politiques (Fédéral, Régional, Local) pour pouvoir conscientiser l'ensemble de la population sur



l'importance de monter dans le train de la rénovation énergétique dès maintenant et non pas dans 10 ans.

Il est clair que plus l'échéance se rapprochera, plus difficile sera la recherche d'entreprises sérieuses et disponibles pour réaliser cette rénovation énergétique. Un autre point sur lequel nous souhaitons mettre l'attention est le coût ! Le principe de l'offre et la demande aura un impact très important si tout le monde souhaite rénover au même moment.