

IMMOBILIER : NE DITES PLUS DURABLE... FAITES LE !

Organisé ce 25 avril par **Éditions & Séminaires**, le colloque structuré autour du thème «**Immobilier et architecture : la révolution durable**» a réuni près de 230 participants¹.

Si l'ensemble des orateurs et intervenants², dont les Ministres bruxelloises **Evelyne Huytebroeck** et **Françoise Dupuis**, a marqué son soutien à toute démarche visant à améliorer l'efficacité énergétique des immeubles, les acteurs du marché immobilier ont toutefois souligné que les surcoûts engendrés par de telles opérations constituaient un frein à l'accélération et à la généralisation du processus.

UNE ORDONNANCE CADRE

Pour la Région Bruxelloise, l'ordonnance «**PEB**» (= Performance Énergétique des Bâtiments), transposition de la directive européenne 2002/91/CE, dont la mise en application partielle devrait intervenir dès le 1er Janvier 2008, implique deux conséquences majeures :

Les immeubles neufs devront respecter un seuil de performance énergétique défini par la Région ;

Les immeubles existants ne pourront être ni loués ni vendus sans avoir obtenu un certificat énergétique (carte d'identité de la consommation énergétique du bâtiment).

Comme l'a expliqué **Grégoire Clerfayt**, expert au Cabinet de la Ministre E. Huytebroeck : «*La mise en œuvre de l'ordonnance se fera en deux étapes :*

au 1^{er} janvier 2008 : le volet de la PEB relatif aux immeubles neufs deviendra d'application. En conséquence, à cette date, tout nouvel immeuble et toute rénovation de plus de 1.000 m² devront faire l'objet, parallèlement à la délivrance du permis d'urbanisme, d'une procédure PEB. Celle-ci vérifiera que le futur bâtiment respecte les exigences imposées par la Région en matière de performance énergétique des immeubles ;

au 1^{er} janvier 2009, c'est la certification des immeubles existants qui deviendra obligatoire. Ainsi, sous peine d'amende, aucune vente ou location d'un bien immobilier ne pourront s'effectuer sans la production d'un certificat

énergétique. Ce document, résultat d'un contrôle technique de l'immeuble, constituera la carte d'identité énergétique du bâtiment et permettra une comparaison objective entre les divers biens du marché. Cette nouvelle transparence pourrait évidemment entraîner une décote importante des immeubles révélant de faibles performances énergétiques.»

Plus en détails, **Evelyne Huytebroeck** (Ministre de l'Environnement et de l'Énergie du gouvernement bruxellois), soulignait : «*que les arrêtés d'exécution de la future ordonnance-cadre devaient encore préciser certaines modalités d'exécution et notamment les exigences énergétiques minimales imposées à tous les immeubles neufs dès le 1er janvier 2008.*»

Quant à savoir si ces exigences seront très contraignantes (valeur K oscillant entre 30 et 35) ou, au contraire, si elles resteront à un niveau moyen (valeur K comprise entre 45 et 55, soit le niveau moyen des immeubles neufs actuellement construits), les chiffres ne sont pas encore connus et dépendent d'un accord politique. On peut toutefois estimer qu'on s'orientera davantage vers des normes «raisonnables» proches de celles prévues en Région flamande et non vers des règles sévères du type «immeubles passifs» (valeur K = +/- 20) qu'il serait prématuré d'imposer à tous les immeubles neufs dès 2008.



«Les immeubles - logements et bureaux - sont responsables de 70 % des émissions de gaz à effet de serre à Bruxelles», a rappelé Laurence de Hemptinne en guise d'introduction au séminaire



Sophie le Clercq, Présidente d'ULI Belgium, Administrateur-délégué JCX Gestion



Nicolas Orts, Managing Partner, CB Richard Ellis



Pierre-Paul Hermoye, Régie des Bâtiments



Olivier Callebaut, DDS & Partners

ALLER PLUS LOIN... OU COURIR DERRIÈRE L'OBSOLESCE

Si dans leur ensemble, les promoteurs, constructeurs et architectes soutiennent toute démarche d'investissement dans les technologies d'efficacité énergétique, d'aucuns vont au-delà et affirment que les futures normes régionales devraient atteindre un haut degré d'exigence. Ainsi, pour **Sophie le Clercq** (Adm. Dél. CIT Biaton) qui mène à Bruxelles différents projets immobiliers «pionniers» en matière de performance énergétique, dont le complexe de bureaux Van Voxel à Forest (identifié comme immeuble vert) : «*Sauf à accepter de courir derrière l'obsolescence, les exigences imposées aux immeubles neufs se doivent d'aller le plus loin possible, même si le surcoût d'une telle option peut être estimé à 20% du coût global de l'habitat. En effet, il serait préférable d'imposer une norme exigeante dès le départ, quitte à laisser un délai de mise en conformité de cinq ans, plutôt que de se satisfaire d'une norme facile... qu'il faudra «durcir» dans cinq ans ! Par ailleurs, il ne faudrait pas que les normes servent d'alibi à la destruction systématique d'immeubles peu performants. Il y aurait là un double effet pervers :*

la pollution et la consommation d'énergie générée par les démolitions, les transports et les dépôts des déchets ; la consommation d'énergie nécessaire à toute nouvelle (re)construction.»



Les intervenants au séminaire (de gauche à droite et par rangée) :
Konstantin Konstantinou, Commission européenne, Pierre-Paul Hermoye, Régie des Bâtiments,
Johan Burgers, Conseil de l'Union européenne,
Nicolas Orts, CB Richard Ellis, Serge Fautré, Colinimmo, Eric Verbeeck, UPSI/BVS et Interbuild,
Laurence de Hemptinne, Éditions & Séminaires,
Evelyne Huytebroeck, Ministre bruxelloise de l'Environnement et de l'Énergie,
Sophie le Clercq, ULI Belgium et CIT Biaton,
Françoise Dupuis, Secrétaire d'Etat bruxelloise au Logement, Jacques Lemmers, ING,
Michel Scholasse, Haumont Scholasse & Partners,
Vincent Carton de Tournai, IBGE-Bruxelles Environnement, Olivier Callebaut, DDS & Partners
et Steven Beckers, Art & Build.

REVEILLER LES CONSCIENCES

Président de l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier (UPS/BVS) qui regroupe les promoteurs, constructeurs, lotisseurs et investisseurs immobiliers de Belgique, **Eric Verbeeck** remarquait : «*qu'il fallait raison garder et tenir compte du surcoût de ces exigences sur la construction des immeubles. Or, faire accepter cette dépense supplémentaire - que les utilisateurs ne sont pas encore prêts à prendre en charge - suppose une importante conscientisation/sensibilisation du public et des candidats-occupants. Par ailleurs, dans ce schéma, les agents immobiliers, point de contact privilégié avec l'acheteur et/ou le locataire, ont également un rôle de sensibilisation non négligeable à jouer auprès de leurs clients.*»

Cet avis était notamment partagé par **Serge Fautré** (CEO de Cofinimmo - propriétaire d'un portefeuille d'immeubles de plus d'un million de m² essentiellement sis à Bruxelles) qui parallèlement a plaidé pour une harmonisation des mesures de la performance énergétique des immeubles, actuellement trop nombreuses et ne permettant pas une comparaison aisée et transparente des bâtiments. Serge Fautré a également attiré l'attention sur deux autres points. D'une part, en refusant : «*qu'on stigmatisait la faiblesse énergétique des anciens immeubles. Cette critique relève aussi de la mentalité et de l'attitude des occupants. En tout état de cause, un immeuble ancien, bien géré par un bon propriétaire, peut se révéler aussi performant qu'un immeuble neuf. Et, d'autre part, en déplorant : «que les législations en matière de PEB, prises en application d'une directive européenne de 2002, n'aient pu être harmonisées au niveau national.*»

En effet, les législations flamandes, wallonnes et la future réglementation bruxelloise seront différentes. Certes en cela la Belgique assume son surréalisme, mais comme le justifiait **E. Huytbroeck** : «*il est normal qu'à des situations différentes s'appliquent des normes légèrement différentes : une ville n'est pas une région industrielle. Par ailleurs, en matière de permis d'urbanisme et d'environnement les législations varient également d'une région à l'autre.*»



Serge Fautré, CEO de Cofinimmo et Eric Verbeeck, Président de l'UPS, d'Interbuild et Landsbeeck : «Il faut tenir compte du surcoût des exigences énergétiques sur la construction des immeubles. Il y a par ailleurs encore beaucoup de travail de conscientisation des candidats-occupants à effectuer...»

FUTURES ATTITUDES

Poursuivant un autre aspect de la durabilité face aux besoins de logements à Bruxelles, **Mme. F. Dupuis** (Secrétaire d'Etat au Logement de Bruxelles), s'est notamment interrogée sur la faisabilité des reconversions (Immeubles tertiaires > logements). Ces transformations aujourd'hui encore «confidentielles» (Ndlr : sur les 1,3 million d'espaces obsolètes que compte le parc tertiaire bruxellois, seuls 100.000 m² ont été reconvertis en logements) représentent toutefois une alternative crédible à la pénurie d'habitats. Par ailleurs, comme l'a encore souligné le Ministre : «*La norme se doit de «protéger» les locataires les plus vulnérables contre une hausse des charges liée au coût de l'énergie.*»

Enfin, parmi les «grands occupants» (Administrations, Commission européenne, Banques/assurances,...), on notera que la plupart de ceux-ci ont déjà entrepris une politique durable. C'est notamment le cas de ING. Ainsi dans son exposé, **J. Lemmers** (Facility Manager ING) a rappelé : «*que la banque avait rejoint plusieurs programmes de protection de l'environnement dont celui du «Carbon*

DURABILITE : UN MODE D'EMPLOI ?

Dans ce même souci d'une normalisation efficace et «harmonisée», les architectes **O. Callebaut** (DDS) et **S. Beckers** (Art & Build) précisait également : «*Au-delà de la mise en œuvre de techniques et de formes «durablement efficaces» qu'elle pourrait inspirer (p.ex. : le bâtiment baptisé «Cornichon», construit à Londres par N. Foster et occupé par Swiss-Re), la législation se doit également de préciser les moyens, les normes et les incitants permettant d'atteindre aux niveaux de performances imposés.*»

De son côté, **N.Orts** (CBRE) faisait état d'une étude menée en France, relative à la conscientisation des entreprises aux problèmes de durabilité : «*Selon cette étude, on relève que seuls 20% des occupants d'immeubles tertiaires se déclarent aujourd'hui concernés par une politique HVE (Haute Valeur Environnementale). Une projection dans le futur montre que 5 années supplémentaires seront nécessaires pour que ce quota passe à 60% (Ndlr : en confrontant directement les entreprises à des problèmes de durabilité). Par ailleurs, si l'on considère, d'une part, le surcoût d'une construction durable (entre 10 et 20%) et, d'autre part, son économie potentielle (diminution de 15 à 50% des charges liées aux énergies), l'amortissement de l'investissement ne se fait qu'au terme de 10 à 15 ans, période qu'il s'agit de mettre dans une perspective favorable pour les locataires, alors que ceux-ci procèdent généralement par baux n'excédant pas 6 ans !*»

Parallèlement à ces remarques on soulignera que si les bâtiments «hyper vitrés» se retrouveront rapidement dans la ligne de mire de l'ordonnance (leur conception ne favorise pas l'inertie thermique), les occupants de bâtiments durables devront, de leur côté, acquiescer une «discipline» d'utilisation et d'exploitation de ces immeubles, afin de ne pas rendre inutiles ou caduques les techniques environnementales installées.

Neutral» (utilisation d'électricité verte dès cette année) et obtenu, pour ses 2 plus grands sites (CSM et Marnix) le label «EcoDynamique» de la Région Bruxelloise.»

Cette stratégie est notamment illustrée par le «re-lighting» (= nouvelle installation d'éclairage) des plateaux de bureaux. Grâce à un re-dimensionnement des installations et un choix judicieux des techniques (automatisation, luminaires haut rendement, ballast électronique,...), la consommation d'électricité est passée de 19,2 W/m² à 8,5 W/m² tout en conservant le même niveau de confort et d'éclairage, soit 500 lux.

La révolution durable est en marche... !

Th. Laffineur

¹ www.editionsetseminaires.be

² Parmi ces intervenants on notera : l'UPS, la plus importante association de promoteurs-constructeurs, la scifi Cofinimmo, des entrepreneurs (CIT Bleton), le courtier CB Richard Ellis, de grands occupants privés, comme ING, des occupants publics comme la Commission européenne, la Régie des bâtiments, le Conseil de l'Union européenne, des architectes : Art & Build, DDS & Partners, des avocats : Haumont Scholasse & Partners.

**Le secteur immobilier
n'est pas indifférent au réchauffement climatique**

La preuve : de nombreux acteurs immobiliers mais aussi des responsables politiques et des représentants d'entreprises privées avaient répondu présents pour évoquer les mesures à prendre pour améliorer les performances énergétiques des immeubles et réduire l'émission des gaz à effet de serre.



Luc Deleuze, Art & Build et Evelyne Huytebroeck, Ministre bruxelloise de l'Environnement et de l'Energie



Eric Verbeeck, Président de l'UPI-S-BVS et Interbuild, Serge Fautré, C.E.O. de Cotinmmo, Laurence de Hemptinne, Editions & Séminaires, Evelyne Huytebroeck, Ministre bruxelloise de l'Environnement et de l'Energie et Jacques Lemmers, ING (Facility Management)



Michel Jaspers, Jaspers Eyers & Partners, Alain Radelet, Administrateur-délégué, Société Espace Léopold



Steven Beckers, Art & Build, Sophie Le Clercq, Présidente d'ULI Belgium, CIT Blaton et JCX Gestion, Olivier Callebaut, DDS & Partners, Laurence de Hemptinne, Editions & Séminaires, Grégoire Clerfayt, Cabinet de Mme Evelyne Huytebroeck et Michel Scholasse, Haumont Scholasse et Partners



Bruno Clerbaut, Clerbaut & Pinon (ACP Group et Benoit Velge, Entreprises Jacques Delens



Michel Louis, Architecte-Directeur, Administration communale d'Ixelles et Jérôme Matthieu de Wynendaele



Michel Pleeck, ING et Nathalie Henry, Cobelba



Nicolas Orts, Managing Partner, CB Richard Ellis, Michel De Bièvre, C.E.O., Project Tour & Taxis, Steven Beckers, Art & Build



Réginald Rotsart, Amart et Gilbert Aelbrecht, Immobilier Neuf.be



Baudouin le Hardy de Beaulieu, L.T.B. et Stéphanie de Hemptinne, Editions & Séminaires



Etienne Bruyère, Montois & Partners et William Lerinckx, Atenor Group



Nathalie Gilson, Echevine de l'Urbanisme, Commune d'Ixelles, Philippe Dupret, R.O.V.A. et Edouard Herinckx, Valens



Konstantin Konstantinou, Commission Européenne (OIB), Luigi Cova, Commission européenne et Steven Beckers, Art & Build



Johny Eyers, Jaspers Eyers & Partners et Johan Van Mullem, Directeur du Département d'urbanisme, Administration communale d'Ixelles



Goran Sjoberg, Administrateur-délégué, JM Construction et Jean Mathieu, Montois Partners Architects



Cécile Jodogne, Echevine de l'Urbanisme de Schaerbeek et Vincent Carton de Tournai, IBGE-Bruxelles Environnement



Frédéric Loriaux, Administrateur-Directeur, CIT Blaton et Philippe Coget, Administrateur, VK Engineering