

L'impact de la vague verte sur l'immobilier

Le dernier séminaire de Laurence de Hemptinne organisé le 7 octobre dernier chez ING et auquel participaient 350 personnes issues du secteur immobilier a fait le point sur ce thème brûlant d'actualité. De nombreuses réglementations nouvelles vont viser les immeubles qui sont de gros émetteurs de CO2. Le secteur immobilier se prépare activement à y répondre. Plusieurs investisseurs immobiliers fixent d'ailleurs déjà comme critère d'acquisition la bonne performance énergétique des immeubles, si possible confirmée par une certification verte.



Laurence de Hemptinne, Editions & Séminaires SA, entre les ministres Philippe HENRY et Christos DOULKERIDIS

« Le sujet que nous avons choisi pour notre dernier séminaire est vraiment incontournable pour les professionnels de l'immobilier », affirme d'emblée, Laurence de Hemptinne, organisatrice du séminaire. ⁽¹⁾ Nombre d'entre eux ne mesurent d'ailleurs pas encore bien à quel point les choses évoluent rapidement. Avec le succès politique du parti Ecolo aux élections législatives du 7 juin dernier, les choses vont d'ailleurs encore s'accélérer. En effet, le succès du parti vert s'est traduit par des accords de majorité très verts, véritablement truffés de préoccupations de durabilité. Or, comme les immeubles sont les principaux émetteurs de CO2, ils seront forcément visés par une série de nouvelles réglementations. Notre séminaire se voulait donc avant tout un séminaire politique où la parole a été donnée aux nouveaux mandataires régionaux ayant des compétences en lien avec l'immobilier (logement, aménagement

du territoire, urbanisme, etc.) et qui devront mettre en oeuvre ces accords de majorité ».

NORME PASSIVE EN 2015

Evelyne HUYTEBROECK, ministre bruxelloise de l'Environnement et de l'Energie, a tout d'abord rappelé que Bruxelles avait l'intention de diminuer de 30 % ses émissions de gaz à effet de serre d'ici 2025. Soulignant que, dans une ville comme Bruxelles, les émissions de gaz sont dues pour 70 % aux bâtiments ou plus exactement à leur chauffage et à leur refroidissement, la ministre a fait le point sur les principales réformes touchant l'immobilier qu'elle a l'intention de mettre en oeuvre. Elle a notamment confirmé que la norme passive serait imposée pour tous les immeubles neufs et le standard très basse énergie pour les rénovations lourdes dès 2015. Par ailleurs, la certification énergétique des immeubles

soumis à transaction sera imposée pour les immeubles de logement en 2010 et à une date encore indéterminée pour les immeubles de bureaux car, pour ceux-ci, « les choses sont plus compliquées ». En outre, un audit énergétique sera imposé à tous les bâtiments à l'occasion du renouvellement de leur permis d'environnement. Enfin, le programme PLAGE (Plan Local d'Action pour la Gestion de l'Energie) devra être mis en oeuvre pour tous les patrimoines immobiliers de plus de 300.000 m² (Etat fédéral, Union européenne, communautés, régions, certains patrimoines privés, etc.). Ce programme, déjà mis en oeuvre dans certaines communes et réseaux scolaires, implique notamment l'obligation de réaliser un cadastre énergétique et une comptabilité énergétique des immeubles, afin d'identifier les améliorations rentables.

Quand on lui demande s'il est réaliste d'imposer la norme passive à tous les immeubles neufs dès 2015 ? La ministre ne voit pas

pourquoi il ne faudrait pas être ambitieux. « Les choses ont évolué à une vitesse considérable en deux ans, » a-t-elle expliqué, « en donnant l'exemple du succès de l'opération des bâtiments exemplaires. »

Le secteur immobilier n'est pas contre cette politique régionale ambitieuse mais certains suggèrent que des incitants à la réalisation d'immeubles verts soient octroyés. Ainsi pour Louis de HALLEUX, adm. dél. de Fidentia Real Estate, une société d'investissement immobilier qui est détenue à 50 % par la CNP, le holding d'Albert Frère, et qui a choisi de lancer un fonds immobilier vert Fidentia Green buildings, « il faudrait encourager la réalisation d'immeubles verts par exemple, par une diminution du précompte immobilier. »

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Mais la vague verte ne touche pas que la conception des immeubles, elle touche aussi

l'aménagement du territoire. C'est ainsi que le nouveau ministre wallon Ecolo Philippe HENRY, en charge de la Mobilité, de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement a clairement exposé sa vision en matière de développement territorial wallon. Il faut, selon lui, « mener une politique à long terme et en amont visant à réduire les déplacements motorisés et donc localiser les maisons et les habitants en fonction de cet objectif. Certes, on ne part pas d'une feuille blanche, a concédé le ministre. Mais la conception des villes doit être organisée de manière plus compacte et avec de plus courtes distances. Il y a trois zones intéressantes dans les villes car l'accès aux services y est plus aisé : l'hyper centre, la zone qui est accessible à 20 minutes à pied et la zone accessible à 20 minutes en vélo. Il faut donc envisager dans ces zones une densification plus importante. Il faut que le maximum de personnes puisse y vivre. »

LOGEMENT

Le nouveau Secrétaire d'Etat au Logement du Gouvernement bruxellois Christos DOULKERIDIS, a, pour sa part, notamment souligné qu'il fallait imposer les conditions les plus strictes pour toutes les nouvelles constructions de logements sociaux. « Je vais demander à la SLRB », a annoncé le secrétaire d'Etat, « que pour tous les nouveaux projets on mette les critères les plus ambitieux en termes de performance énergétique. Pour l'existant, il faudra agir dans le cadre des projets de rénovation. Certes, l'ambition ne peut pas être identique à celle des nouvelles constructions. Pour tous les appels d'offre émanant de la SDRB, des SISF, des communes et de la Région, il faudra réfléchir autrement. Il est très important que le secteur public donne l'exemple de l'ambition », a conclu M. Doukeridis.



Vue de la table ronde : de g. à dr. Louis de Halleux, Fidentia ; Pierre Collette, Cushman & Wakefield ; Yves Pianet, Bureau Seco, Didrik van Caloen, UPSI et Banimmo ; Laurence de Hemptinne ; la ministre bruxelloise de l'Environnement, Evelyne Huytbroeck ; Steven Beckers, Art & Build, Nicolas Lutgé, CBRE Investors ; Sophie Le Clercq, JCX et CIT Blaton

(1) L'impact de la vague verte sur l'immobilier organisé le 7 octobre dernier par Editions & Séminaires SA www.editionsetseminaires.be