

ARCHITECTURE

L'IMMOBILIER

ET LA RÉVOLUTION DURABLE

Le monde immobilier affirme son soutien à la mise en œuvre de la performance énergétique, appuyé en cela par les pouvoirs publics. Mais quid des immeubles anciens ?

Après la Flandre et la Wallonie, la Région bruxelloise se dote d'une ordonnance sur la performance énergétique des bâtiments (PEB), qui entrera en vigueur dès le 1^{er} janvier 2008 pour ce qui concerne les immeubles neufs. La certification des immeubles existants deviendra obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2009. Il était temps car notre pays est un des derniers de la classe européenne !

Les immeubles existants ne pourront plus être loués ou vendus sans

avoir reçu un certificat énergétique, véritable carte d'identité de la consommation du bâtiment.

Ce thème d'actualité a été analysé lors d'un colloque organisé par les Éditions & Séminaires de Hemptinne qui a réuni plus de 230 participants dans les locaux d'ING à Bruxelles. Evelyne Huytebroeck, ministre bruxelloise de l'Environnement et de l'Energie, a rappelé que la future ordonnance serait une ordonnance-cadre et que des arrêtés d'exécution devraient être précisés prochainement. Des subsides pourraient encourager certains projets pilotes.

Des coûts insurmontables ?

Le monde immobilier a affirmé son soutien à cette initiative visant à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, même si les surcoûts ont été unanimement pointés du doigt. Sophie le Clerq, présidente de l'ULI Belgium et de l'entreprise de construction CIT Blaton, véritable pionnière de la réalisation de projets d'immeubles verts, ne partage pas entièrement ce point de vue. « Il n'y a pas que la performance énergétique. Il faut aller plus loin dans l'analyse et prendre en compte l'ensemble des coûts environnemen-

taux », constate-t-elle. Des coûts qui se situent à 10 %, voire même 20 %.

Pour Eric Verbeeck, président de l'Union professionnelle du secteur immobilier (UPSI/BVS), ce surcoût est un frein à la mise en place de ces nouvelles exigences environnementales. Les utilisateurs ne sont pas encore prêts à les prendre en charge (loi du marché oblige), d'où l'importance de la sensibilisation du public et des candidats-occupants. Eric Verbeeck a souligné le rôle clé des agents immobiliers dans cette problématique.

Serge Fautré, CEO de Cofinimmo, a, quant à lui, déploré l'absence d'harmonisation des législations en matière de performance énergétique des immeubles, prises en application d'une directive européenne de 2002. Le CEO de Cofinimmo refuse qu'on stigmatise la faiblesse énergétique des immeubles anciens en soutenant qu'un immeuble ancien bien géré par un bon propriétaire peut être tout aussi performant qu'un immeuble neuf. « Il ne s'agit pas uniquement de construire vert mais aussi d'exploiter vert. »

La Régie des bâtiments s'inscrit dans cette logique de contrôle de la

performance énergétique des bâtiments, même si elle pourrait aller plus loin. « La Commission européenne a décidé de passer à la vitesse supérieure en certifiant EMAS l'ensemble de son parc immobilier », a ajouté Kontantin Konstantinou, chef d'unité, O.I.B.1 (politique immobilière) à la Commission européenne. Un exemple à suivre !

Pour la secrétaire d'Etat à l'urbanisme et au logement, Françoise Dupuis, la performance énergétique est de plus en plus présente dans la conception de logements sociaux et publics moyens. Une étude est en cours concernant la transformation de bureaux en logements. Ses résultats devraient être prochainement connus. « Il s'agit d'interventions lourdes, rappelle Françoise Dupuis. Les coûts ne devraient pas dépasser ceux de la transformation de bureaux en bureaux. »

« Au-delà des coûts, il s'agit avant tout de conscience, de transparence et de la responsabilité sociale des entreprises », a souligné Nicolas Orts, managing director, CB Richard Ellis.

BRIGITTE DE WOLF-CAMBIER