

CONSTRUIRE OU RENOVER SA MAISON INDIVIDUELLE: QUELS ENJEUX?

TEXTE: THIERRY LAFFINEUR PHOTOS: JC GUILLAUME

ALORS QUE LA CONSTRUCTION/RÉNOVATION TEND VERS UN FUTUR ZÉRO CARBONE, L'IMMOBILIER résidentiel doit répondre à plusieurs défis parmi lesquels, une hausse des coûts de la CONSTRUCTION, UNE ACCESSIBILITÉ PLUS DIFFICILE À L'EMPRUNT HYPOTHÉCAIRE, UNE NÉCESSAIRE RÉDUCTION DE L'ENSEMBLE DES COÛTS ÉNERGÉTIQUES, UNE MODIFICATION DES MODES DE VIE/ TRAVAIL DE PLUS EN PLUS HYBRIDES EXIGEANT DES AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS ADAPTÉS. ETC.

Dans ces conditions quelles recommandations les acteurs professionnels du marché font-ils aux candidats constructeurs, acheteurs ou rénovateurs. Pour y répondre la présente Table Ronde réunissait



BATIBOUW









TEAM CONSTRUCT EGGO KITCHEN



de Montigny DAÏKIN BELUX FH ARCHITECTURE



Florence Hoorickx Architecte et





Directeur Adjoin ETIENNE PIRON



'MATCH MAKERS' ET FAISEURS DE QUARTIERS DURABLES

«Conséquences des récentes crises sanitaire et économique l'habitat est marqué par une évolution permanente structurée autour de deux axes majeurs explique **F. Devos**. Si l'effet covid a mené à une reconsidération des espaces du logement (ex. : création d'un home-office), il a également poussé à une analyse globale de l'habitat, à savoir l'ensemble des besoins de bien-être/bienvivre de ses occupants et non uniquement au regard d'une performance énergétique. En filigrane se pose la question du choix entre rénovation d'un bien ancien ou acquisition

d'un bien neuf au vu du rapport coût/ confort et de l'investissement qu'il suppose. Or à travers le retour de marché de notre banque de données (600 K constructeurs/ acheteurs/rénovateurs) il apparaît que nombre de consommateurs sont désorientés à 2 niveaux:

- La surabondance d'informations parfois contradictoires:
- La complexité des interactions entre les éléments d'un écosystème énergétique (chaudière, PV, PAC, éléments de chauffe, ...) à mettre en œuvre pour un rendement optimal.

En conséquence ils éprouvent le besoin

d'une guidance personnelle (un service d'accompagnement) afin de définir la solution qui leur correspond. (1)

C'est ce rôle de 'match makers' ou de mises en relation entre une demande et une offre de services fournies par des professionnels qui constituera l'un des axes de la prochaine édition du salon. Derrière la dénomination générique 'Batibouw Expérience' cinq zones de rencontres (voir: www.batibouw. com/fr/batibouw-experience-0) permettront de croiser les requêtes des consommateurs avec les solutions proposées en termes d'énergie/isolation, de réglementation, d'aménagement, etc.»



Une évolution du secteur confirmée par L. Piron qui relève « un ralentissement du marché de l'unifamiliale 4 façades (effet e.a. de la raréfaction du foncier) et un fort souci énergétique dans le chef de acquéreurs. Nos programmes de construction/rénovation s'inscrivant dans les démarches normatives QZEN (Quasi Zero Energie) prônant l'autonomie énergétique du bâtiment, les solutions que nous recommandons et mettons en œuvre s'orientent naturellement vers les combinaisons PAC + PV (Pompe à Chaleur + Photovoltaïque). »



«Les candidats constructeurs/ rénovateurs ne recherchent plus un produit mais une solution et un accompagnement»

F. DEVOS

« Avec une stratégie axée sur le développement de 'quartiers durables' et donc une préférence accordée à la construction de maisons de type fermé ou semi-fermé, nous intégrons les réalités sociétales et environnementales à nos

projets souligne par ailleurs R. Ortmans. Cela signifie que toute démarche constructive doit tenir compte, non seulement de la qualité physique et de la performance énergétique du bâti, mais aussi s'inscrire dans des considérations multiples parmi lesquelles la mobilité/ accessibilité. l'offre de services de proximité (Ville 15 minutes / Quartier 5 minutes), l'évolution du modèle familiale (famille mono parentale ou recomposée), etc.

Selon cette approche, une parcelle de 10 ares développera quasi uniquement des unités 2 ou 3 façades mais réservera des espaces communs importants concus en partenariat avec la communauté des habitants et les administrations.

Cette démarche ne s'applique pas uniquement au foncier vierge. Elle concerne aussi le traitement des friches industrielles, tertiaires, hospitalières, voire résidentielles dont les volumes et le potentiel restent considérables. A titre indicatif la reconversion/réhabilitation de telles structures représente aujourd'hui 25 % de notre activité.»

Réflexion reprise par **G. Duchatel**. « A long terme le ralentissement de la production de 4 façades est une évidence dont les prémices figurent, d'ores et déjà, dans les futurs règlements 'Stop Béton' limitant l'étalement urbain. Cette orientation pousse naturellement vers une mutation d'anciennes grandes villas réhabilitées en entités multi résidentielles, même si le rêve de la plupart des candidats propriétaires reste celui d'un habitat entièrement ouvert. En outre, l'accroissement des exigences normatives posera avec de plus en plus d'acuité le problème de la limite physique des rénovations et poussera donc à multiplier les réaffectations intégrales via des démolitions/reconstructions, d'autant mieux que ces dernières bénéficieront (pour combien de temps encore?) d'un taux de TVA favorable à 6%.»



«L'accroissement des exigences normatives pose le problème de la limite physique des rénovations.»

G. DUCHATEL

ISOLATION, ETANCHÉITÉ ET VENTILATION

Précisés par **F. Hoorickx**, «les trois axes techniques de la rénovation actuelle sont l'isolation, l'étanchéité et la ventilation. Ce qui nous est demandé, lors de tous nouveaux projets de rénovation c'est, prioritairement, d'atteindre une bonne performance énergétique (min. PEB C pour Bruxelles). En collaboration avec des bureaux d'études nous analysons donc – au niveau de l'avant-projet – les différents scénarii permettant de définir l'optimum énergétique, ou pour le moins le meilleur rapport coût/performance,

quitte à réduire les budgets autrement dévolus à l'équipement, à l'ameublement, au cosmétique, etc. Il existe aujourd'hui dans le chef de tout rénovateur une prise de conscience par laquelle la qualité de l'enveloppe extérieure de son habitat prévaut sur la finition. »

Une autre considération porte sur la problématique du conditionnement/refroidissement. Pour **E. de Montigny** « face aux futures canicules à répétition, la climatisation est appelée à sortir rapidement du domaine du *luxe* pour entrer dans celui de la nécessité. »



«Aujourd'hui une rénovation lourde raisonnable oscille entre 1800 et 2000€/m² contre 1300 il y a 3 ans!»

F. HOORICKX

Aspect confirmé par **S. Lincé**: « A l'exception de la production d'eau chaude sanitaire, le besoin en énergie (kWh) nécessaire au chauffage d'une habitation décroît, contrairement à celui nécessaire à sa climatisation. Plus

globalement cela pose une question sous-jacente: comment et où stocker (dans l'eau, dans l'hydrogène, dans une batterie, ?..) une énergie photovoltaïque produite la journée et consommer le soir/nuit. Aujourd'hui nous sommes dans un modèle qui veut qu'on produise ET consomme en même temps! A l'avenir, la généralisation des compteurs intelligents, dont l'un des mérites sera d'équilibrer le réseau électrique pour sécuriser l'approvisionnement, devrait changer la donne.»

UN MARCHÉ EN REBOND

«Un regard plus strictement financier porté sur le marché montre que les bouleversements de ces 3 dernières années ont ralenti le nombre de projets de constructions neuves des particuliers et ipso facto la demande de prêts afférents à ces opérations, analyse C. Matte. Cette baisse s'atténue aujourd'hui. Même tempéré par les conséquences de l'inflation, le redémarrage du marché est réel. En témoignent les 18% d'emprunts souscrits actuellement pour les seuls projets de constructions neuves. Autre signe de reprise, le montant moyen emprunté pour l'ensemble des crédits (achat, construction, rénovation) est en hausse et oscille autour des 190 K€..

En outre, si les crédits à la rénovation ont connu un tassement en 2022, ce n'est pas le cas des crédits verts (chaudière et isolation) pour lesquels la demande quamente.

A noter également que la plupart des banques encouragent, par un abattement des taux les projets de construction/

rénovation qui vise un niveau PEB A ou B.» Une évolution du secteur relayée par P. David « Nous sommes sur un marché qui se tasse légèrement après avoir connu un net rebond – ce qui est naturel au sortir d'un confinement qui a exacerbé le besoin de confort et de nouveaux équipements. Toutefois, le constat que nous faisons est double. D'une part, l'attention portée au ratio consommation énergétique/ performance de l'électroménager a pour conséquence de favoriser les appareils davantage situés dans le haut de gamme. Ceux-ci étant globalement plus onéreux, la valeur moyenne du 'panier' de l'acheteur est en augmentation. Le CA du secteur relève donc moins du volume des ventes que de la valeur plus élevée des éléments installés. D'autre part, nous sommes, comme d'autres, face à une demande de solutions qu'on résumera par la formule : Accompagnez moi dans mes choix selon une vision à long terme. Je consens un investissement plus élevé - ou plus réfléchi - dès lors que la performance est optimisée. Dans ce contexte, nous sommes désormais en mesure de proposer une information claire et pertinente sur l'impact environnemental de nos produits, mobilier inclus. In client peut donc choisir sa façade de cuisine non seulement selon des critères de style/design, mais également selon le coût environnemental de production.

Enfin, à ce jour (2023) notre niveau de marché – pénalisé durant et après la pandémie par des ruptures de chaînes d'approvisionnement et le coût des transports – tend à revenir à celui de 2019. »





«Réchauffement oblige, la climatisation sort désormais du domaine du luxe pour entrer dans celui de la nécessité.»

E. de MONTIGNY



HOMME/ ENERGIE: UN RAPPORT EMOTIONNEL

Autre évidence, le télétravail a accru le besoin de climatisation/chauffage de la pièce réservée à cette activité et « notamment poussé la demande pour de petites unités de PAC (± 2500€) opérationnelle pour une chambre. » relève

E. de Montigny

Un besoin de confort confirmé par **L. Piron** «En 2021 nous avons enregistré une forte demande pour l'achat de nouvelles maisons essentiellement motivée par le besoin/envie de déménager pour un 'mieux vivre' notamment climatisé.»

Propos repris par **R. Ortmans** pour qui «le covid a aussi montré les limites spatiales des appartements. Les maisons restant beaucoup plus flexibles.»

Réalité vécue par **G. Duchatel** qui constate « nous avions proposé à nos clients l'ajout (gratuit) d'une petite extension 'télétravail' de 10 m². Force est de constater que cette offre n'a pas rencontré de demande. Nous en déduisons donc que l'espace original des maisons était suffisamment important et flexible pour y aménager un tel espace! » Revenant au conditionnement sensu stricto des logements, **E. de Montigny** rappelle que « les systèmes de chauffage des habitats ne sont pas prévus pour des occupations 24/24. En conséquence le télétravail/

confinement a sérieusement contribué à accroître les coûts énergétiques. Aujourd'hui devant les hausses tarifaires, notre rapport à l'énergie relève davantage de l'émotionnel (effet facture) que du rationnel (tenir une comptabilité énergétique)!



«Sous l'effet des mesures ESG, c'est le critère PEB qui, à l'avenir, prévaudra dans l'attribution d'un crédit.»

C. MATTE

Si l'Europe veut s'affranchir des énergies fossiles au profit d'une électrification (aujourd'hui fortement réalisée via le charbon!) elle doit considérer plusieurs aspects dont celui de la tarification. Le point d'achoppement est celui des appels

de puissance du réseau qui influencent le prix de l'électricité. Ces appels créent des pics alors que l'idéal devrait viser à lisser cette consommation. Comment ? Avec le compteur communiquant on peut autoconsommer la production PV via la PAC, produire l'eau chaude sanitaire et/ou charger la batterie de sa voiture au meilleur moment. Consommer l'énergie ainsi stockée optimisera sa facture.

Parallèlement et au risque de surprendre, un des messages que nous voulons faire passer au public est de ne pas faire de la PAC une solution idéale universelle notamment pour les rénovations.

Remplacer une chaudière fossile par une PAC dans un habitat peu isolé dont les radiateurs sont sous-dimensionnés n'est pas une bonne solution. Cela contraint en effet à produire une température élevée et ipso facto à consommer davantage (de l'ordre



Villa classique - Team Construct

de 50% de plus qu'avec un plancher chauffant). C'est pourquoi la PAC ne doit être envisagée qu'après des travaux d'isolation et l'installation d'émetteurs de chaleur adaptés.



«Conséquences des exigences de performances énergétiques, la valeur movenne du 'panier' du consommateur d'électroménager est en hausse.»

P. DAVID

Devant les interrogations et les demandes très prégnantes de particuliers en recherche de conseils pour leur rénovation énergétique, nous avons investi dans des 'Experience Center'. Ces show-room nous permettent de présenter l'ensemble de nos solutions PAC, d'analyser les faisabilités de leur projet et de proposer des solutions parfaitement calibrées sur leur mode d'occupation ET leur budget! Une chose est certaine, la nécessaire transition énergétique demande de recourir à un mix de solutions. Il faut donc éviter que les états, via leurs intérêts politiques ou géopolitiques, ne se focalisent sur une seule filière. Plus une ressource sera rare, plus elle sera chère et plus ses gisements seront rentables pour ses exploitants. Au contraire, le consommateur final verra sa facture augmenter et le temps de retour sur son investissement s'allonger.»

VŒUX PIEUX SANS MESURES RADICALES

«Avec un parc résidentiel dont seuls 12% sont neufs, **R. Ortmans** rappelle qu'atteindre une généralisation de la PEB A pour 2050 restera un vœu pieux sans des mesures plus radicales telles aue:

- renoncer à la distinction des niveaux TVA entre rénovation du bâti existant (6% sous certaines conditions) et achat du neuf (21%);
- prendre des décisions plus strictes/rapides pour la démolition/reconstruction dès lors que n'existe aucun intérêt à conserver des bâtiments pour des raisons patrimoniales...

Parallèlement aux démolitions/reconstructions, il s'agit aussi d'un meilleur usage collectif

des ressources énergétiques On peut ainsi envisager des cogénérations au niveau d'un quartier ou d'un quartier adjacent à un gros consommateur tel qu'un hôpital, une structure commerciale, etc. Sachant que les besoins en énergie de telles entités sont constants et qu'elles disposent donc d'importantes unités de cogénération, le résidentiel peut alors 'utiliser' ponctuellement 15 à 20% de cette production pour couvrir ses besoins.»

«Cette solution, depuis longtemps mise en œuvre dans les pays scandinaves, montre aussi que la cogénération, qui ne présente aucun intérêt au niveau de l'habitat individuel, fait sens dès qu'elle est collective. Par ailleurs poursuit **S. Lincé**, le problème du stockage/ issage de l'énergie électrique doit sérieusement reconsidérer les possibilités de l'hydrogène. En effet, le nucléaire, en passe d'être assimilé aux énergies renouvelables, pourrait alors fournir l'électricité verte nécessaire à sa production!»



«La perspective de neutralité carbone oriente nos choix énergétiques vers la combinaison photovoltaïque + pompe à chaleur»

L. PIRON

INCERTITUDES

«Si chacun s'accorde à voir un marché de la construction/rénovation en reprise, chacun voit également les menaces représentées par les hausses généralisées,



Rénovation d'une maison urbaine Arch.: F. Hoorickx

auxquelles n'échappent pas celles des taux hypothécaires » relève L.Piron. Pour **C. Matte** «Ce constat est exact et ces hausses interviennent alors que la demande accrue d'un apport de fonds propres semblait tout juste 'digérée'! On rappellera effectivement au'une hausse des taux de 1 % accroît le niveau de remboursement (mensualité) de 10% les 2% de hausse enregistrés ces derniers mois ont donc alourdi la charge de remboursement de 20%. Toutefois ce ne sont pas les taux (aujourd'hui à ± 3,5%) qui impacteront le plus le marché. Dans un avenir très proche, sous l'effet e.a. de la taxonomie et autres mesures ESG (Environnement, Sociétal, Gouvernance) c'est le critère PEB qui prévaudra dans l'attribution des crédits. En effet, financer un bien PEB E ou F ne fera plus beaucoup sens. Sauf à être rénové, ce dernier verra sa valeur devenue insignifiante au terme de 20 ans. Pour une banque, ce n'est pas là faire preuve de bonne gouvernance ni de respect de l'environnement et c'est donc déroger aux exigences de la taxonomie.

Il reste qu'aujourd'hui l'emprunteur est d'autant plus préoccupé par sa capacité





de remboursement au'il est confronté à :

- un prix construction/rénovation globalement plus élevé (20>30%);
- des taux hypothécaires en augmentation de 2%;
- une forte incertitude sur le prix de l'énergie. Ces 3 facteurs pénalisants n'étant compenser que par une indexation de salaire de 10%, on peut raisonnablement comprendre son inquiétude!»

En réponse **R. Ortmans** souligne deux points :

- A l'augmentation des coûts de construction correspond un accroissement proportionnel d'apport de fonds propres.
- Le rôle des banques devrait être de relancer l'économie et non d'ajouter de nouvelles contraintes. En effet, à l'instar de ce qui se fait aux Pays-Bas ou au Royaume Uni, il conviendrait de faciliter voire de favoriser l'acquisition d'un bien neuf présentant aujourd'hui une performance énergétique excellente (PEB A ou B) étant entendu que, globalement, ce dernier ne perdra pas de valeur dans le temps, au contraire!»



«Le concept 'quartier durable' se justifie au regard de considérations sociétales, environnementales et d'une meilleure utilisation du foncier.»

R. ORTMANS

Pour **G. Duchatel**, « même sans tenir compte de l'indexation de salaire, il



serait en effet normal que la quotité

prêtée soit plus importante lorsqu'un

«Si la cogénération est un non-sens au niveau de l'habitat individuel, elle est une excellente solution au niveau collectif.»

S. LINCÉ

Avis complété par **P. David**. «Il est exact qu'entre 2019 et aujourd'hui les prix ont augmenté de 20 à 30%. Mais c'est surtout le manque de visibilité à court/ moyen terme qui pénalise le marché en créant un enchaînement d'incertitudes.»

TOUT INCLURE

«Si l'attrait pour l'achat de biens existants reste soutenu, encore faut-il que l'acquéreur se montre prudent et qu'il inclue le budget rénovation dans sa démarche. Cela nous ramène à la capacité de remboursement explique F. Hoorickx. Or, à travers les expertises que nous réalisons, force est de constater que la majorité des candidats acheteurs/rénovateurs évaluent mal ce facteur. Aujourd'hui une rénovation lourde raisonnable (pas de luxe) incluant énergie et finitions oscille entre 1800 et 2000€/m² contre 1300 il y a 3 ans! Il faut comprendre que les complexités du bâti existant (surtout à Bruxelles) et les contraintes urbanistiques (Good Living, RRU et PEB) ont profondément modifié la démarche et alourdi les coûts. Jusqu'en 2008, un bien était jugé de qualité dès lors qu'il disposait d'un bon toit, de bons châssis et d'une bonne chaudière. Le coût de sa rénovation variait alors entre 900 et 1000€/m² (en valeur constante). Aujourd'hui le même bien doit disposer d'une VMC, voir ses façades et ses planchers être isolés, etc. Question : A quel niveau d'exigence se situera le point de rupture de ce marché?»

⁽¹⁾ Début févier l'agence Two Cents organisait une Table Ronde virtuelle auant au futur du secteur de la construction en période d'inflation. Un compte rendu de cette session est disponible à : Table ronde "le futur du secteur de la construction en période d'inflation" - Quatre défis maieurs (https://media.twocents.be/table-ronde-le-futurdu-secteur-de-la-construction-en-periode-dinflationauatre-defis-maieurs)



TABLE RONDE DU MOIS D'AVRIL : LE SALON MIPIM