

# Seule l'obligation pousse le Belge à isoler

*Des spécialistes débattent sur les incitants à mieux isoler les habitations*

Isoler sa maison ? Cela semble devenu une évidence. Ce serait même tendance. Mais une étude approfondie révèle que le consommateur belge le fait surtout lorsqu'il y est contraint. D'après une enquête d'UNILIN, division insulation, les primes et avantages fiscaux ne seraient pas des incitants assez puissants. Durant la table ronde, des experts du secteur ont recherché les solutions pour pousser les gens à mieux isoler leur logement.

Pourquoi le Belge est-il si peu disposé à améliorer l'isolation du toit de sa maison ? Quelles mesures les pouvoirs publics et le secteur du bâtiment peuvent-ils prendre pour changer l'état d'esprit des propriétaires immobiliers ? Ces questions, parmi d'autres, le modérateur du débat, Eric Cloes, les a posées à une palette de spécialistes, composée d'entrepreneurs, conseillers, fabricants ainsi qu'au CSTC (Centre Scientifique et Technique de la Construction). Les conclusions de la table ronde ont de quoi surprendre.

## **1. Manque de vision à long terme des autorités**

En stimulant une mesure un certain temps, puis une autre l'année suivante, les pouvoirs publics sèment la confusion. Avec une vision à long terme, les propriétaires et locataires auraient une meilleure compréhension des possibilités du bâtiment et davantage de confiance pour planifier des travaux et profiter des mesures publiques.

## **2. Communication manquant de clarté**

La communication et l'information concernant les mesures existantes doivent être nettement améliorées. En pratique, les fabricants, architectes et entrepreneurs constatent que le Belge moyen connaît mal les incitants financiers existants. Même les sites Internet comme energie.wallonie.be ne lui permettent pas toujours de s'y retrouver.

## **3. Contrôle des travaux exécutés**

En Belgique, les primes sont octroyées en fonction des attestations : aucun contrôle n'a lieu sur le terrain à l'issue du chantier. Par conséquent, des primes sont parfois allouées aux bénéficiaires pour des travaux bâclés. Pourtant, le succès de la mesure publique dépend de la bonne exécution des tâches.

## **4. Obligation de rénover pour réduire les besoins d'énergie**

La seule façon de pousser les propriétaires immobiliers à améliorer le niveau énergétique consiste à leur imposer les rénovations absolument indispensables via le permis de bâtir.

## **5. Encadrement du maître d'ouvrage**

Les propriétaires d'habitations ne sont pas suffisamment compétents du point de vue technique pour prendre des décisions correctes ni pour en appréhender les tenants et les aboutissants. Les fabricants, entrepreneurs et architectes doivent non seulement les informer de façon judicieuse, mais également les encadrer jusqu'à la décision.

## "Seule l'obligation pousse le Belge à isoler"

### *Table ronde consacrée aux obstacles entravant l'isolation des toitures*

Cela bouge dans le domaine de l'isolation des toitures : la nouvelle norme d'isolation des toits entrera en vigueur en 2015, les matériaux isolants sont de plus en plus performants et les autorités publiques, malgré les indispensables économies budgétaires, continuent d'accorder des stimulants financiers pour l'isolation des toitures. Mais tout cela semble dépasser Monsieur tout le monde. D'après une enquête d'UNILIN, division insulation, 63 % des propriétaires immobiliers ne sont pas disposés à améliorer l'isolation de leur toiture dans les cinq prochaines années. Ce constat demande quelques éclaircissements. UNILIN, division insulation, a dès lors sollicité quelques experts pour en débattre.

Pourquoi le Belge est-il si peu disposé à améliorer l'isolation de sa toiture ? Et quelles mesures les pouvoirs publics et le secteur du bâtiment peuvent-ils prendre pour changer l'état d'esprit des propriétaires immobiliers ? Cette question, parmi d'autres, le modérateur du débat, Eric Cloes, les a posées à une palette de spécialistes, composée d'entrepreneurs, conseillers, fabricants ainsi qu'au CSTC (Centre Scientifique et Technique de la Construction). Les conclusions de la table ronde ont de quoi surprendre.

D'après les experts présents, les autorités doivent développer une vision à long terme et améliorer leur communication. Tout avantage fiscal ou prime doit être assorti d'un contrôle des travaux finis, car le succès de la mesure dépend de la bonne exécution du chantier. Les rénovations du bâtiment indispensables d'un point de vue énergétique doivent être imposées via un permis de bâtir. Cela semble la seule façon d'inciter les propriétaires à améliorer le niveau énergétique de leur logement.

### **Politique du saupoudrage**

Commençons par le commencement : pourquoi tant de propriétaires belges n'envisagent-ils pas d'améliorer l'isolation du toit de leur maison au cours des cinq prochaines années ? "Malgré l'avantage fiscal que procurent encore les autorités à ce jour, la disposition à agir est trop faible. Un propriétaire sur cinq n'a même pas isolé son toit. Pourquoi ?", demande Eric Cloes aux experts de la table ronde.

Le manque de connaissance serait la principale raison, estime Steven Naessens : "Les gens ne connaissent ni les primes ni leur impact. Nous avons encore pu le constater lors du récent salon BIS. Nous y avons affiché en grand les subventions publiques. Une partie importante des visiteurs passant sur notre stand pensait qu'elles avaient été supprimées en 2012. C'est vrai que les autorités avaient sabré les avantages financiers, coupes qui avaient été largement relayées par la presse. Mais ils ont surtout abordé les aspects négatifs, et la population n'a pas compris qu'une partie des avantages existait toujours. Nous devons chaque fois tout expliquer à nouveau en long et en large. Bref, les gens ne connaissent pas assez les incitants financiers, surtout le volet fiscal."

L'architecte Mieke Vrindts constate elle aussi que Monsieur tout le monde ne comprend pas toujours la politique de primes publiques. "Les primes changent chaque année. Pour un particulier, le système en vigueur est rarement clair. Lorsque je renvoie mon interlocuteur vers des sites Internet comme energie.wallonie.be, il me revient souvent avec d'autres questions, encore plus nombreuses. Pourtant, ces outils devraient être conçus de telle sorte que le particulier y retrouve facilement les informations dont il a besoin."

Bjorn Mallants attribue le problème au manque de vision à long terme des autorités. "Les décideurs appliquent la politique du saupoudrage. Une année une prime pour ceci, une autre pour celle-là. Il faudrait pouvoir pérenniser la même prime pendant quelques années, pour

que les gens s'y habituent." Tant Mieke Vrindts que Bjorn Mallants s'interrogent quant aux motivations de certaines mesures. L'exemple de la prime pour le remplacement des fenêtres est éloquent : "Beaucoup de gens ont fait placer de beaux châssis, mais l'influence de cet investissement sur la performance énergétique globale de leur logement est négligeable."

### **Préfinancement**

Eric Cloes se demande comment donner plus de sens aux rénovations énergétiques. L'audit obligatoire pour les travaux de rénovation serait-il une solution ?

Le directeur de la Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (l'Association des Sociétés Flamandes de Logement) émet des réserves : "Dans un tel audit, l'auditeur peut uniquement tenir compte des choses qu'il voit ou dont il a la preuve sur facture. Sinon, il doit exécuter des examens intrusifs, ce que refuse la majorité des propriétaires de logements. La même chose vaut pour le certificat PEB. Dès lors, les propriétaires investissent dans les manquements visibles de leur logement, et pas les autres. Les primes ne sont donc pas exploitées efficacement."

Steven Naessens estime qu'un autre obstacle doit d'abord être levé avant de permettre une politique de primes plus efficiente : "Le propriétaire du logement doit lui-même trouver son intérêt dans l'économie d'énergie. S'il doit choisir entre l'isolation du toit et une nouvelle cuisine, il optera souvent pour la seconde. Il faut un changement de mentalité. L'industrie a aussi un rôle à jouer : elle doit guider le client et l'encadrer dans le processus de décision."

Brecht De Geest décèle quant à lui un problème dans l'assise financière de nombreux propriétaires. "Lorsque vous envisagez des travaux donnant droit à une prime, il faut d'abord les préfinancer. C'est un problème pour une partie des propriétaires. Entre partir en vacances et isoler le toit, le choix est vite fait." Steven Naessens rajoute : "Le problème avec les primes, c'est effectivement que le maître d'ouvrage doit d'abord avancer l'intégralité du montant. Nous le remarquons aux délais de paiement : certains clients le dépassent d'un à deux mois. On sent qu'ils attendent le versement de la prime pour honorer leur investissement."

### **Rénover ou pas ?**

Mieke Vrindts qualifie ce manque de budget de problème global : "Les jeunes ménages qui souhaitent faire bâtir sont obligés de se replier sur un logement existant. Mais alors qu'ils en ont les clés et devraient commencer les travaux de rénovation, leur compte en banque est à sec." "Transformer une habitation existante pour la mettre aux normes énergétiques est-il encore faisable ?", se demande Bjorn Mallants. "Lorsqu'une société de logement social acquiert une habitation via le droit de préemption, elle n'a souvent d'autre solution que de la démolir. Le coût d'une rénovation serait en effet trop conséquent. Mais les particuliers, eux, tentent quand même le coup." Selon Jorrit Gillijns, le particulier agit ainsi parce qu'il peut rénover par phases. "Il commence par le toit et s'attaque à la façade cinq ans plus tard. Mais ce n'est qu'un emplâtre sur une jambe de bois, et au bout du compte, il habite toujours une maison âgée."

Steven Naessens souligne tout de même que le marché commence à se rendre compte qu'une rénovation n'est pas toujours gagnante. "Nous le constatons surtout pour les grosses villas des années 60 et 70 du siècle dernier. Le coût de rénovation de la toiture grimpe vite entre 70 et 90.000 €. Et l'on n'obtient rien de plus qu'une bonne toiture neuve et bien isolée. Avant que toute la résidence soit en ordre, il faut s'acquitter du double du prix d'une construction neuve. Certaines personnes y renoncent."

Dirk Roovers considère pour sa part que le défi tient à équilibrer budget et espace : "Il vaut mieux abattre la surface habitable inutile et consacrer ses moyens à la rénovation des parties subsistantes."

### **TVA réduite pour l'isolation**

"Rendre obligatoires les normes PEB pour la rénovation pourrait-il être une solution ?", interroge Eric Cloes. Steven Naessens en doute : "On voit de plus en plus souvent que sous la pression des groupes de lobbying, la nouvelle réglementation est postposée, voire souvent édulcorée. Beaucoup de propriétaires patientent pour voir où le vent va souffler. Les plus malins attendent pour profiter de changements éventuels." L'autorité flamande a toutefois préparé un programme pour 2020, avec la norme d'isolation des toitures. Qu'elle stimule encore. Mais petit à petit, l'absence d'isolation de toit pèsera plus lourdement dans l'évaluation de la qualité du logement. Et en 2020, une maison dont le toit ne sera pas isolé sera frappée d'une interdiction de revente.

"Les autorités ont-elles suffisamment averti les propriétaires ?" Les interlocuteurs sont unanimes pour dire que cette mesure n'est pas – ou pratiquement pas – connue du grand public. Dirk Roovers redoute d'ailleurs que ce ne soit pas un incitant assez fort pour améliorer un logement. Selon Paul Steskens, la méthode n'est pas suffisamment cohérente pour imposer de conditions.

L'autorité fédérale compte adapter le régime TVA pour les travaux de rénovation : le taux réduit vaudra pour les logements d'au moins 10 ans, au lieu de cinq actuellement. Que pourrait-on faire du budget disponible ? "Accorder des subsides avant l'exécution des travaux. Cela représenterait une grande différence", estime Brecht De Geest. Nathan Vandebossche plaide quant à lui pour un taux de TVA réduit à 6 % sur les produits isolants : "On ne peut de toute façon que les utiliser dans un but positif."

### **Le meilleur produit est...**

Indépendamment des écueils financiers, Eric Cloes voit un second obstacle barrant la route à l'isolation du toit : les possibilités trop nombreuses. Les gens sont-ils en mesure de choisir adéquatement ? "Non", estime Jorrit Gillijns. "Je le constate moi-même, chez des amis qui ont acheté une habitation. Ils pensent que 10 cm de laine de verre font une toiture bien isolée. Mais personne ne leur a dit qu'une épaisseur identique d'un autre matériau isolait davantage". Brecht De Geest : "Nous en avons eu la preuve au salon BIS. Nous avons conseillé des centaines de couples, qui sont aussi passés chez d'autres fabricants et entrepreneurs. Je suis certain qu'aucun d'entre eux n'a quitté les halls du salon en sachant exactement comment isoler sa toiture. Chaque exposant a un avis propre. Personne ne déclare : voici LA solution pour votre toit." Ce qui, d'après Mieke Vrindts, n'est pas évident. "L'entrepreneur doit être neutre. Et même dans ce rôle, il lui est difficile de trouver quelle est la solution idéale. Tout dépend d'une situation à l'autre et doit être examiné sur place." Pour résoudre ce problème, Brecht De Geest avance l'idée de faire intervenir des experts énergétiques, capables de donner un avis neutre et pertinent sur la façon d'isoler correctement la toiture. Mais Mieke Vrindts estime cette phase superflue : "Le particulier est déjà efficacement aidé par un bon entrepreneur ou un architecte. Je remarque que dans certains projets, les entrepreneurs ne conseillent pas de la même façon que moi. Pire, leurs propositions ne sont même plus conformes à la législation. Il faudrait imposer des conditions aux entrepreneurs et aux architectes." Mieke Vrindts estime que l'obligation récente d'information technique pour l'isolation des toitures va dans le bon sens. Elle regrette que maints travaux ne soient pas exécutés dans les règles de l'art. La nouvelle mesure doit améliorer les connaissances.

### **Obliger et contrôler**

Cela étant, les avis divergent lorsqu'il s'agit de fixer quel est l'acteur le plus apte à conseiller correctement en matière d'isolation : un conseiller en rénovation, l'architecte obligatoire, un entrepreneur spécialisé ? Selon Mieke Vrindts, le recours à l'architecte ne doit pas être obligatoire : "Quand un architecte travaille bien, ses honoraires sont rapidement amortis."

Patrick Saveyn suggère de lier certains travaux économiseurs d'énergie en condition préalable au permis d'urbanisme. "La commune joue ainsi un rôle moteur. Elle est d'ailleurs la mieux placée pour indiquer quels travaux doivent être obligatoirement consentis, avant la délivrance d'un permis d'urbanisme." Nathan Vandebossche lui emboîte le pas : "Je ne crois pas aux conseillers indépendants. Nous devons faire en sorte que le marché soit bien formé pour donner de bons conseils. Lorsqu'un bâtiment est vendu, un audit énergétique doit examiner l'isolation et pour l'améliorer, imposer les mesures qui doivent être obligatoirement exécutées endéans un certain délai après la vente. Avec une telle mesure, le facteur "isolation" de la maison intervient concrètement dans son prix de vente. Lorsqu'un candidat acheteur connaît précisément les travaux qu'il doit exécuter, il essaiera d'en compenser le coût en diminuant le prix de vente du bâtiment."

Bjorn Mallants a tendance à suivre cette opinion, mais préconise un contrôle a posteriori. "Si les travaux ne sont pas – ou mal – exécutés, le nouveau propriétaire ne devrait pas avoir droit aux primes promises." D'après lui, l'entité fédérée qui les octroie doit dans tous les cas exécuter (davantage) de contrôles sur les travaux finis. "Je suis toujours étonné que l'on distribue des subventions sans aucune forme de contrôle. Cela ne coûterait qu'une petite partie du budget total des subsides."

### **Qui doit payer ?**

Eric Cloes lance une tout autre piste, en proposant que les fabricants financent eux-mêmes l'investissement des particuliers, après déduction des économies que ceux-ci réaliseront sur leurs factures d'énergie, de l'avantage fiscal dont ils bénéficieront et des primes (dont l'utilisateur final profitera). Qu'en pensent les experts ? Paul Steskens n'y serait pas opposé, mais élargit le rôle de financement aux banques. Mieke Vrindts est d'accord elle aussi, mais émet des réserves quant à la difficulté de chiffrer les économies d'énergie : "Ce facteur ne peut être pris en considération", estime-t-elle. Nathan Vandebossche confirme : "L'impact de l'isolation de la toiture est toujours surestimé. Le délai d'amortissement est plus long que ce qu'indiquent les calculs. Pour une raison très simple : souvent, les chambres à coucher se trouvent au-dessus des pièces de vie constamment chauffées. Des unes et des autres s'échappent de grandes quantités d'énergie, en raison de l'étanchéité imparfaite des murs des habitations existantes. L'air qui atteint le toit est donc déjà refroidi, cela explique pourquoi l'isolation de la toiture ne joue pas de rôle si considérable. Si l'on veut correctement estimer l'ensemble, il faut prendre en compte l'étanchéité à l'air."

Quelles sont les autres options susceptibles de favoriser financièrement l'isolation du toit ou d'autres travaux d'isolation chez les particuliers ? "Diminuer les droits d'enregistrement, jouer davantage sur le revenu cadastral ou opérer des glissements de taxes", estime Nathan Vandebossche. Bjorn Mallants voit quant à lui un potentiel dans les centimes additionnels.

### **Chimiques ou naturels ?**

Dernier aspect abordé par la table ronde : faut-il privilégier un produit isolant chimique ou naturel ? Le marché s'en soucie-t-il ? Selon Paul Steskens, évaluer dès aujourd'hui l'influence des produits est difficile. "On peut s'attarder sur l'empreinte écologique globale d'un matériau, ou les Life Cycle Analyses. Mais les méthodes existantes ne sont pas encore absolument sûres." Bjorn Mallants estime que le maître d'ouvrage ne s'intéresse guère à la nature du produit : "Ce qui lui importe, c'est le coût. Bien sûr, j'espère que nous faisons aujourd'hui les bons choix sur le long terme. Nous avons déjà eu tant de mal avec l'amiante. J'espère que nous ne devons pas constater, d'ici 30 ans, avoir mal ciblé nos matériaux isolants." Mieke Vrindts est d'avis que nous ne devons guère nous inquiéter tant que les fabricants s'efforcent de commercialiser des produits cradle-to-cradle. Patrick Saveyns veut dépasser le contexte de la nature du produit : "Dites-moi, en quoi des murs d'un demi-mètre d'épaisseur bâtis avec des produits naturels sont-ils pertinents ? Cela conduit à des pertes considérables de place. Au moment de dresser le bilan, il faut tenir compte de tous les facteurs".

"Autre question : que peut-on considérer comme naturel ?", s'interroge Nathan Paul Steskens. "Par exemple, le meranti importé du Vietnam est-il naturel ? En comparant les valeurs LCA de différentes bases de données, nous constatons des écarts énormes entre des matériaux identiques. Qu'est-ce que cela prouve ? Quand on discerne en outre les économies d'énergie obtenues par un matériau déterminé, et combien d'énergie s'avère nécessaire pour fabriquer ce produit, on arrive souvent à des gains dérisoires. Le nombre de tubes de dentifrice que je vais consommer dans ma vie aura probablement plus d'impact sur l'environnement que les matériaux isolants de ma toiture !" C'est la raison pour laquelle Nathan Vandebossche lance un plaidoyer fort pour l'examen des émissions de matériaux. "Il faudrait des normes, comme en Finlande, sur les émissions des articles intérieurs. La Commission européenne s'active d'ailleurs à établir un niveau M, complétant la valeur K et le niveau E. Il tiendra compte de l'impact environnemental des matériaux dans les habitations." Mieke Vrindts assure qu'il faut utiliser les matériaux avec bon sens : "Utiliser ce dont on a besoin au meilleur endroit."

Jorrit Gillijns se spécialise depuis quelques années sur les Life Cycle Analyses : "De toutes les études que j'ai lues, je peux dire qu'il n'y a pas de grands écarts entre les divers matériaux. L'impact le plus manifeste tient dans l'exécution. Les panneaux isolants doivent être parfaitement disposés. Sans quoi, la valeur U réelle peut chuter de 75 % ! Cela signifie consommer quatre fois plus d'énergie sur la durée de vie totale du bâtiment. C'est là que se trouve l'impact majeur, et donc les plus grands profits. Malheureusement, on en parle trop peu", conclut-il.

### **Le faire pour l'environnement?**

Hormis des facteurs rationnels tels que la valeur isolante, les économies d'énergie et le coût du matériau nécessaire, un facteur plus émotionnel, comme le souci pour l'environnement, peut-il jouer un rôle ? Apparemment pas, d'après nos experts. Hormis une faible minorité très respectueuse de la nature, personne n'envisage d'isoler pour des raisons purement écologiques. Nathan Vandebossche ne pense d'ailleurs pas qu'il soit nécessaire de convaincre le consommateur : "Les gens comprennent qu'un moteur de camion Euro 6 est moins polluant qu'un moteur Euro 5 ; ils comprennent aussi qu'une isolation plus performante est meilleure pour l'environnement. Mais ça ne les motive pas plus que cela. Ils ne feront pas de travaux d'isolation s'ils n'y sont pas contraints". Bjorn Mallants poursuit : "J'ai moi-même récemment construit en visant un niveau E inférieur à E60. L'argument n'était pas de nature écologique, mais bien l'abaissement du précompte immobilier pour les années à venir."

## Les acteurs autour de la table

---



**Eric Cloes**

Rédacteur en chef des magazines Je vais Construire et Rénover



**Paul Steskens**

Chef de projet du Centre Scientifique et Technique de la Construction (CSTC), actif au département Énergie & Bâtiments et impliqué dans la nouvelle réglementation d'isolation thermique des toitures



**Bjorn Mallants**

Directeur de l'Association des Sociétés Flamandes de Logement



**Patrick Saveyn**

Patron de l'entrepreneur général Saveyn-Alluyn



**Steven Naessens**

Administrateur de la firme Dakwerken Naessens, active dans les toitures plates et inclinées, en construction neuve et en rénovation



**Brecht De Geest**

Product manager des éléments de toiture chez UNILIN, division insulation



**Nathan Vandenbossche**

Chercheur de la cellule de recherche Physique du bâtiment à l'université de Gand UGent



**Jorrit Gillijns**

Product Development manager chez UNILIN, division insulation



**Mieke Vrindts**

Architecte



**Dirk Roovers**

Responsable du planning intégral des groupes scolaires GO!  
de l'enseignement de la Communauté Flamande