

# ÉLABORER UNE STRATÉGIE IMMOBILIÈRE GLOBALE CONSISTE-T-IL SIMPLEMENT À RÉALISER DES AUDITS ÉNERGÉTIQUES DE SES BÂTIMENTS ?



**Marianne DUQUESNE,**  
Conseillère experte

La *Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme du bâtiment* incite (avant d'imposer) tout gestionnaire de bâtiments non résidentiels publics ou privés de plus de 250 m<sup>2</sup> à élaborer une stratégie immobilière globale et à long terme incluant un plan d'actions pour la gestion et la performance énergétique des bâtiments<sup>1</sup>. Par ailleurs, l'appel à projet POL-LEC 2021 comportait, dans les actions subsidiées la mise en place d'une stratégie immobilière globale et à long terme (2040). La mise en place d'une stratégie immobilière globale devient dès lors une priorité. Mais en quoi consiste-t-elle exactement ?

## STRATÉGIE IMMOBILIÈRE GLOBALE ?

Une stratégie immobilière globale recouvre des aspects beaucoup plus larges que l'audit énergétique de chacun des bâtiments d'un parc immobilier. Elle implique de mettre en perspective son parc de bâtiments, en se projetant à moyen et long terme afin de déterminer, sur base des besoins de la commune, quels bâtiments conserver pour répondre à ces besoins, quelle sera leur meilleure affectation, comment les rénover et à quel coût et comment financer ces investissements.

<sup>1</sup> *Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme du bâtiment*, actée par le Gouvernement wallon le 12 novembre 2020, SPW Territoire Logement Patrimoine Énergie, Département de l'Énergie et du Bâtiment durable - Direction des bâtiments durables, 24 novembre 2020. Elle peut être téléchargée à la page : <https://energie.wallonie.be/fr/strategie-de-renovation.html?IDC=9580>.

L'analyse du parc de bâtiments devrait inclure :

- ✓ la définition des besoins immobiliers de la commune pour remplir ses missions et les services qu'elle veut rendre aux citoyens ;
- ✓ la localisation des bâtiments pour répondre à ces besoins ;
- ✓ l'utilisation optimale des bâtiments. Par exemple, il peut être avantageux sur le plan énergétique de relocaliser des activités organisées en soirée dans un bâtiment occupé et chauffé en journée ;
- ✓ le caractère fonctionnel du bâtiment pour répondre aux besoins et/ou sa capacité à évoluer pour pouvoir correspondre à une utilisation future (adaptabilité du bâtiment) ;
- ✓ l'état du bâtiment sur différents plans : état général du bâtiment, conformité du bâtiment et des installations (normes incendie, électricité, chauffage, ventilation, ...), vétusté des installations, isolation thermique de l'enveloppe du bâtiment, ...
- ✓ le suivi des consommations énergétiques et leur analyse ;
- ✓ l'analyse financière et budgétaire des coûts de fonctionnement, de rénovation et de maintenance.

Cette analyse pourrait ainsi conduire à la conclusion que certains bâtiments sont obsolètes, devenus inadaptés ou sont tellement vétustes que les coûts de rénovation seront



extrêmement élevés et que, par conséquent, la commune devrait s'en défaire. Elle doit également permettre d'identifier les priorités d'intervention et d'établir un plan d'investissements.

### STRATÉGIE WALLONNE DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE À LONG TERME DU BÂTIMENT ET STRATÉGIE IMMOBILIÈRE GLOBALE ?

La Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme du bâtiment est un document officiel adopté fin 2020 par le Gouvernement wallon pour répondre à une obligation européenne<sup>2</sup> et atteindre les objectifs européens de neutralité carbone à l'horizon 2050. Ce document identifie une série d'actions à mettre en œuvre dans les principaux secteurs du bâtiment (logement, tertiaire) pour y parvenir.

Pour le tertiaire, l'objectif de la Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme du bâtiment est de tendre en 2040 vers un parc de bâtiments tertiaires efficace en énergie et neutre en carbone pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement et l'éclairage. La notion de « efficace en énergie » renvoie à une cible de 80 kWh/m<sup>2</sup>/an actuellement définie pour la consommation d'énergie finale, tous usages confondus. La notion de « neutre en carbone », quant à elle, fait référence à un bilan énergétique annuel nul avec un besoin d'énergie assuré par une production d'énergie de sources renouvelables.

L'élaboration et le déploiement des stratégies immobilières globales dans le secteur tertiaire figurent comme une pierre angulaire pour mener une approche structurée, efficace et efficace des rénovations de bâtiments car elles permettent d'améliorer la connaissance de l'état du parc de bâtiments, d'envisager une priorisation des travaux et de définir des plans d'investissements à l'échelle d'un territoire.

La Stratégie immobilière globale et à long terme fait l'objet de l'action 1.12 : « inciter puis imposer à tout gestionnaire de bâtiments non résidentiels publics ou privés de plus de 250 m<sup>2</sup> d'élaborer une stratégie immobilière globale et à long terme incluant un plan d'actions pour la gestion et la performance éner-

gétique des bâtiments. Cette stratégie devra être établie pour fin 2021 pour les pouvoirs publics et pour 2025 au plus tard pour les acteurs privés<sup>3</sup> ».

La Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme du bâtiment précise le contenu minimum de la Stratégie immobilière globale, qui doit éviter les lock-in techniques et économiques et tirer le meilleur parti des co-bénéfices de la rénovation profonde. Un lock-in est un effet de verrouillage technique et/ou économique résultant de rénovations ponctuelles, pas assez ambitieuses et/ou menées indépendamment d'une réflexion globale sur l'amélioration du bâtiment, et qui empêche l'atteinte de l'objectif régional visé à long terme.

*La stratégie immobilière devra préciser au moins les éléments suivants :*

- I. *La formulation des besoins actuels et à venir, les pistes pour mutualiser les besoins et rationaliser les réponses 'infrastructure' qu'on y apporte*
- II. *Un cadastre des bâtiments*
- III. *Un monitoring des consommations d'énergie*
- IV. *L'évaluation des investissements nécessaires et une stratégie pour les financer*
- V. *Des objectifs de résultats définis de façon générique au niveau régional et portant sur les consommations réelles*
- VI. *Un plan d'actions et d'investissements pour satisfaire au calendrier d'amélioration prévu par l'Action 1.b. et repris dans le point V ci-avant*
- VII. *La quantification des ressources de personnel nécessaires pour ce plan d'actions*
- VIII. *Un plan de mesure et de suivi des impacts.*

En conclusion, la stratégie immobilière est bien plus qu'un simple audit énergétique et son élaboration devrait s'imposer prochainement à tout gestionnaire de bâtiments non résidentiels de plus de 250 m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Elle s'inscrit dans la mise en œuvre de la Directive (UE) 2018/844 du Parlement et du Conseil du 30 mai 2018 modifiant la directive 2010/31/UE sur la performance énergétique des bâtiments et la directive 2012/27/UE relative à l'efficacité énergétique. L'article 1<sup>er</sup> 2) intègre dans la Directive 2010/31/UE PEB, via un article 2 bis, l'obligation de développer une stratégie de rénovation à long terme des bâtiments.

<sup>3</sup> Hormis dans l'appel POLLEC 2021, aucune action de facilitation n'a encore été mise en place pour aider les pouvoirs publics à remplir cette obligation. Ainsi l'action 15.6 de la *Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme du bâtiment* prévoit de développer des outils permettant le monitoring de la performance énergétique des bâtiments tertiaires mais ceux-ci ne sont pas encore disponibles. La date butoir de 2021 est à notre connaissance théorique.