

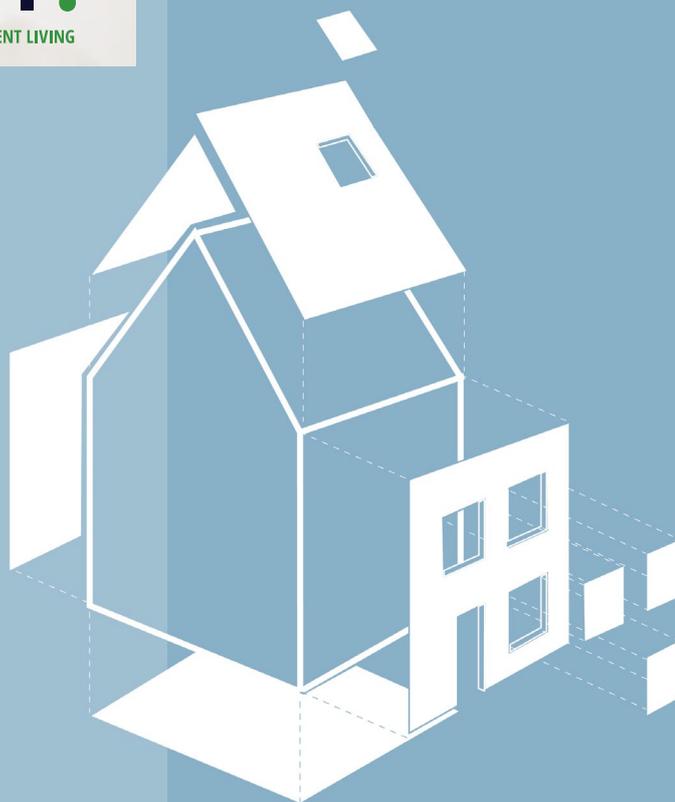


# BEreel!

BELGIUM RENOVATES FOR ENERGY EFFICIENT LIVING



Vlaanderen  
is energie en klimaat



## FEUILLE DE ROUTE POUR L'ÉLABORATION D'UNE STRATÉGIE LOCALE DE RÉNOVATION À LONG TERME 2050 POUR LE MARCHÉ DU LOGEMENT PRIVÉ

**LIFE IP CA 2016 BE-REEL!**

BE REEL! Action C5 Innovative  
Business Models for renovation

Handbook for the development of  
a Local Long-term Renovation Strategy  
for the private housing market

Associated Partners: VEKA,  
Kenniscentrum Vlaamse Steden

**BU  
UR**  
Part of Sweco

Planr.

[WWW.BEREEL.BE](http://WWW.BEREEL.BE)



Vlaanderen  
is energie en klimaat

**LIFE IP CA 2016 BE-REEL!**  
With the contribution of the LIFE financial  
instrument of the European Union



## COLOPHON

Handbook for the development of a Local Long-Term Renovation Strategy 2050 for the private housing market

### Authors

BUUR Part of Sweco: Miechel De Paep, Michèle Jacobs, Thomas Vermeir, Katrien Geussens, Jelle De Vries

Planrr: Jan Custers



### Reviewers

Eddy Deruwe & Lévi Smismans (VEKA), Annik Bogaert & Anke Martens (Kenniscentrum Vlaamse Steden), Kris Moonen (VVSG)

### Publisher

Samir Louenchi

Administrator-General  
Flemish Energy and Climate Agency (VEKA)  
Koning Albert II-laan 20 bus 17  
1000 Brussel

veka@vlaanderen.be  
www.vlaanderen.be/veka

### Depot number

D/2024/3241/414

### Partners



This report contains the opinion of the author(s) and not necessarily that of the Flemish Government.

It was prepared using data collected with the utmost care. However, the Flemish Energy and Climate Agency and its appointees cannot be held liable by the user for any errors, inaccuracies or incompleteness that might give rise to direct or indirect, material or immaterial damage. The user takes note of this information 'as is' and remains ultimately responsible for any further use of it.

Errors, inaccuracies or incompleteness can always be reported via the contact form at:  
<https://apps.energiesparen.be/contact>.

## Document information

Project title	BE REEL! - Belgium Renovates for Energy Efficient Living LIFE IP
Project Acronym	CA 2016 BE-REEL!
Project Number	LIFE16 IPC/BE/000005
Action Code	Action E9
Action Title	Upscaling best practices and innovative business cases for renovation
Deliverable Code	[E9D1] Guidelines for best practices and innovative business cases
Title of delivery	Handbook for the development of a Local Long-term Renovation Strategy 2050 for the private housing market
Actual Date of Completion	01 October 2024 - V1.0
Specification Number	VEKA - BE-REEL! LIFE IP CA 2016 BE REEL! – E9.1_2023.1

## Short description of the delivery

This report addresses the challenges faced by cities and municipalities in renovating private housing to meet the climate goals set for 2050. It presents a comprehensive framework that guides local authorities through the development of a Local Long-Term Renovation Strategy for the private housing market. The framework outlines the essential data and tools available for conducting a thorough screening of the current housing situation. Furthermore, it emphasizes a backcasting methodology to create a monitoring framework for tracking progress towards the objectives for 2050.

Local authorities are encouraged to translate the targets from the backcasting into local policies, selecting appropriate measures from a detailed table of possible actions. By embedding the renovation strategy within a robust renovation policy plan, municipalities can effectively address their specific renovation challenges and integrate them into local policies. This report serves as a practical guide for local governments aiming to foster sustainable housing renovations, ensuring compliance with future climate requirements while enhancing community resilience and livability.

## This report is realized on behalf of

VLAAMS  
ENERGIE- &  
KLIMAATAGENTSCHAP



VEKA Flemish Energy and Climate Agency and Kenniscentrum Vlaamse Steden in the framework of:



## This report was produced by the contractor



Sweco Belgium BV  
Arenbergstraat 13, bus 1, 1000 Brussel  
www.swecobelgium.be info@swecobelgium.be

# INTRODUCTION

Les objectifs européens et flamands en matière de climat et les engagements des administrations locales dans les conventions des maires demandent une approche locale et intégrée de la rénovation de nos bâtiments résidentiels. La proximité entre l'administration locale et les citoyens et l'expertise locale déjà accumulée font du niveau administratif local un maillon important pour contribuer à la réalisation des objectifs à l'horizon 2050. La Flandre veut aider les administrations locales à traduire la stratégie flamande de rénovation à long terme en une stratégie locale de rénovation à long terme (SLRLT). La Flandre informe les Energiehuizen (Maisons de l'Énergie), leur fournit des outils et des données et renforce leur fonctionnement. La Flandre veut être à l'écoute des besoins et contribuer, étape par étape, à trouver des solutions à cet énorme défi. La présente publication se veut par conséquent un tremplin vers une approche structurelle des villes et communes.

Le projet LIFE BE REEL! de l'UE<sup>1</sup> soutient la stratégie de rénovation de la Flandre et de la Wallonie pour 2050 et est coordonné par la VEKA (Vlaams Energie en Klimaatagentschap). Le projet est un projet européen financé par le programme LIFE. Tant la Région flamande (VEKA) que la Région wallonne sont des partenaires, de même que le CSTC et le Kenniscentrum Vlaamse Steden ainsi qu'un certain nombre de villes telles qu'Antwerpen, Gent, Mechelen, Mouscron et La Louvière. BE REEL! est l'initiateur de ce trajet de soutien. La présente feuille de route est le fruit d'un vaste trajet d'étude auquel ont contribué de nombreux partenaires. L'ensemble du trajet a été suivi par un comité d'accompagnement, composé de représentants de la VEKA, du Kenniscentrum Vlaamse Steden et de la VVSG. Une première version de la feuille de route a été élaborée en 2021 après un processus participatif avec neuf villes et communes (Antwerpen, Eeklo, Genk, Gent, Harelbeke, Heist-op-den-Berg, Hoogstraten, Oud-Heverlee et Mechelen). En 2023, cette feuille de route a été complétée d'une méthodologie de « backcasting », qui a de nouveau été testée auprès d'acteurs locaux : les villes et communes d'Antwerpen, Leuven, Hoogstraten, Mechelen et Vilvoorde, et l'intercommunale Leiedal. En 2024, l'équipe à l'origine de cette feuille de route a organisé en outre une masterclass de six sessions à destination des administrations locales et d'autres acteurs concernés par (le soutien d')une politique locale de rénovation. Une vingtaine d'autorités locales et régionales et d'organisations publiques ont participé à cette masterclass. Les enseignements complémentaires tirés de cette masterclass ont également été intégrés dans la présente feuille de route finale.

<sup>1</sup> Les notes de fin sont rassemblées à la p. 64.

# TABLE DES MATIÈRES

Introduction	4
1. Contexte du projet	6
1.1 Objectifs européens en matière d'énergie	8
1.2 Stratégie flamande de rénovation à long terme	8
1.3 Transposition au niveau local	9
2. La stratégie locale de rénovation, un processus dynamique	10
2.1 Pourquoi une stratégie locale de rénovation ?	12
2.2 Facteurs de réussite	13
2.3 La SLRLT, un processus dynamique	14
2.4 Une stratégie de rénovation axée sur la personne : accent sur le parcours client	15
3. Outils pouvant être exploités dans l'élaboration d'une SLRLT	16
3.1 Sources de données pour le suivi du parc immobilier	18
3.2 Outils de simulation pour la politique de rénovation	20
3.3 Feuilles de route des sous-tâches d'approfondissement	22
4. Plan par étapes pour l'élaboration d'une SLRLT	26
Étape 1 : Screening	30
Étape 2 : Backcasting	44
Étape 3 : Tâches locales	50
Étape 4 : Mesures	54
Étape 5 : Ancrage et itération	60
Et maintenant : au travail !	62
Notes de fin	64
Outils	65

# 1. CONTEXTE DU PROJET

La réduction de la consommation énergétique du parc immobilier privé est l'une des principales tâches à accomplir pour réaliser les objectifs flamands en matière de climat. Cela se traduit par une tâche de rénovation extrêmement ambitieuse. En 2014 déjà, le Gouvernement flamand mettait en place le Renovatiepact (Pacte de rénovation) dans cette optique, afin d'élaborer un plan d'action cohérent conjointement avec un large groupe de parties prenantes. Ce plan devrait permettre d'augmenter considérablement le taux de rénovation et la performance énergétique, conformément aux objectifs européens en matière d'énergie et de climat. Concernant les bâtiments résidentiels, il a été fixé que pour 2050 au plus tard, ceux-ci devraient atteindre un niveau de performance énergétique similaire à celui des habitations neuves ayant fait l'objet d'une demande de permis en 2015.

Le projet BE REEL! intégré LIFE s'est déroulé de 2018 à 2024 afin de garantir que la Belgique reste sur la bonne voie pour atteindre ses objectifs en matière de rénovation. Dans le cadre de ce projet, en collaboration étroite avec les partenaires VEKA et le Kenniscentrum Vlaamse Steden, la présente feuille de route a été développée pour aider également les villes et communes à élaborer une stratégie locale de rénovation à long terme du parc immobilier sur leur territoire.

<b>1.1</b>	<b>Objectifs européens</b>	<b>8</b>
<b>1.2</b>	<b>Stratégie flamande de rénovation à long terme</b>	<b>8</b>
<b>1.3</b>	<b>Transposition au niveau local</b>	<b>9</b>

## 1.1 Objectifs européens

L'objectif d'une Europe climatiquement neutre d'ici 2050 est au cœur de la politique climatique européenne façonnée par le Pacte vert pour l'Europe. Cette ambition est conforme aux efforts devant être investis selon l'Accord de Paris sur le climat.<sup>2</sup> Plus concrètement, le cadre d'action en matière de climat et d'énergie à l'horizon 2030<sup>3</sup> met en avant les objectifs clés suivants :

- Une réduction des émissions de gaz à effet de serre d'au moins 40 % par rapport à 1990 ;
- Une part d'au moins 32 % d'énergies renouvelables dans la consommation énergétique finale européenne ;
- Une amélioration d'au moins 32,5 % de l'efficacité énergétique.

Les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre sont réévalués par la Commission et des propositions visant à porter l'objectif de réduction des émissions à 50-55 % sont en cours d'élaboration.<sup>4</sup> Pour les secteurs non ETS, dont les bâtiments, les États membres européens sont invités à élaborer tous les dix ans un plan en matière d'énergie et de climat, ainsi qu'une stratégie à long terme à l'horizon 2050.

Les bâtiments représentent 36 % des émissions totales de gaz à effet de serre en Europe. Quatre-vingt pour cent de la consommation énergétique finale pour le chauffage et le refroidissement proviennent de bâtiments résidentiels.<sup>5</sup> Les rénovations de logements contribueront donc grandement à l'atteinte des objectifs européens. La directive européenne Bâtiments exige des États membres qu'ils élaborent une stratégie à long terme axée sur la rénovation des bâtiments (élément qui figurait auparavant dans la directive Efficacité énergétique).<sup>6</sup> En outre, en 2020, l'Union européenne a lancé une nouvelle stratégie intitulée « Une vague de rénovations pour l'Europe ».<sup>7</sup> La stratégie s'appuie sur les mesures européennes existantes en matière d'énergie et de climat et a pour but de doubler le nombre annuel de rénovations énergétiques en accordant de l'attention à la précarité énergétique et à la création d'une plus-value économique dans le secteur de la construction.

## 1.2 Stratégie flamande de rénovation à long terme

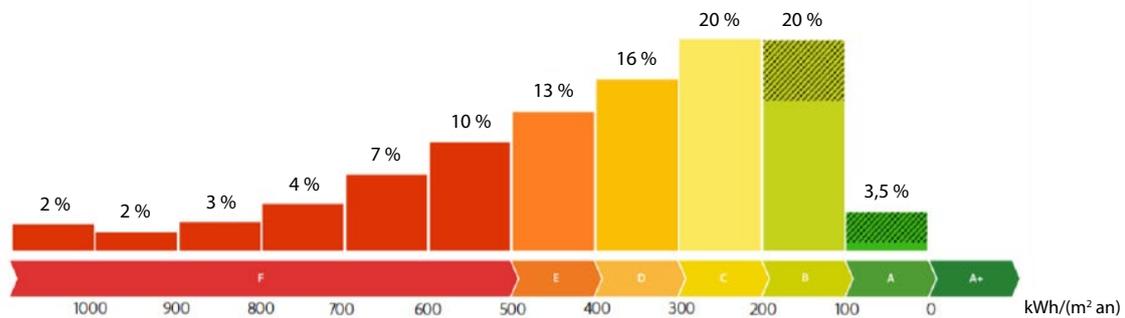
En Flandre, les objectifs européens sont transposés dans la Stratégie climatique flamande pour 2050<sup>8</sup> et le Plan flamand Énergie-Climat (horizon 2030).<sup>9</sup> Le secteur des bâtiments est responsable de 30 % des émissions flamandes de gaz à effet de serre non ETS (2016), dont les trois quarts environ proviennent de bâtiments résidentiels.<sup>10</sup> La Stratégie climatique flamande pour 2050 a pour objectif de réduire les émissions du parc immobilier public et privé de la Flandre à 2,3 MT CO<sub>2,eq</sub>. L'élément clé pour y parvenir est l'amélioration de la performance énergétique de l'enveloppe des bâtiments.

La Stratégie flamande de rénovation à long terme 2050 (Vlaamse Langetermijn Renovatiestrategie 2050 – LTRS)<sup>11</sup> présente les défis liés à la rénovation des bâtiments résidentiels et non résidentiels, et propose quelques orientations stratégiques pour augmenter le taux de rénovation. Pour les bâtiments résidentiels, l'axe central de la stratégie est que, d'ici 2050, tous les logements aient une performance énergétique similaire à celle des nouvelles habitations construites en 2015. En termes de CPE, cela équivaut à l'obtention d'un label A.

Faire évoluer toutes les habitations de Flandre au score CPE souhaité de 100 kWh/m<sup>2</sup> (label A) représente un grand défi :

**« Comme actuellement, selon les données de la base de données CPE, environ 3,5 % du parc immobilier existant de près de 3 millions de logements (maisons et appartements) répond à l'objectif, 2,9 millions de logements doivent encore évoluer pour atteindre l'objectif 2050 (soit 96,5 % du parc immobilier). Cela signifie que, si les efforts sont répartis uniformément, une moyenne de plus de 3 % du parc immobilier, soit plus de 95 000 unités de logement par an au cours des 30 prochaines années doivent évoluer pour atteindre les objectifs 2050 ».**  
(Gouvernement flamand, 2020)

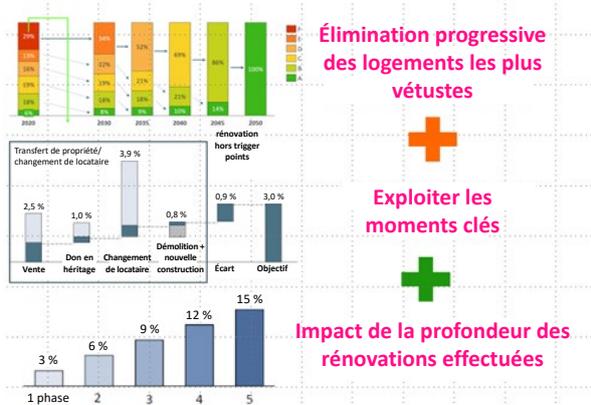
## HABITATIONS ET APPARTEMENTS



Le défi en Flandre en matière rénovation : Répartition des habitations sur les labels. Extrait de Vlaamse langetermijnstrategie voor de renovatie van Vlaamse gebouwen (2020)

Par ailleurs, la stratégie flamande identifie certaines options stratégiques pour atteindre les objectifs. Dans un premier temps, des efforts peuvent être déployés pour **éliminer progressivement les logements les moins performants**. Il s'agit des logements dont la performance énergétique est la plus faible et qui doivent être abordés de toute urgence du point de vue du climat, mais aussi du point de vue du confort et de la qualité résidentielle. Dans le cadre d'une approche stratégique, des efforts peuvent être investis pour **exploiter des moments clés**. Il s'agit de moments auxquels les propriétaires procèdent souvent à des travaux de rénovation : transfert de propriété, changement de locataire et autres rénovations nécessitant un permis de construire. Enfin, la stratégie est complétée de mesures **encourageant une rénovation profonde, indépendamment des moments clés**. Cela signifie convaincre les propriétaires de rénover et les inciter à procéder à une rénovation aussi approfondie que possible.

### Options stratégiques



Options stratégiques pour accélérer les rénovations de logements. Extrait de Vlaamse langetermijnstrategie voor de renovatie van Vlaamse gebouwen (2020)

## 1.3 Transposition au niveau local

Les villes et communes flamandes souscrivent également aux objectifs flamands et européens. En Flandre, 269 communes sur les 300 ont signé la Convention des maires.<sup>12</sup> Ce faisant, elles répondent clairement aux objectifs européens en matière de climat et promettent d'entreprendre des actions. Les villes et communes flamandes s'engagent à réduire de 40 % leurs émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030 et à mettre en place une approche commune luttant contre le changement climatique et adoptant des mesures d'adaptation aux conséquences de celui-ci. Les actions qu'une commune ou une ville prendra sont reprises dans un Plan d'action pour l'énergie durable et le climat (Sustainable Energy and Climate Action Plan – SECAP).<sup>13</sup> Ces plans comprennent également des mesures visant à encourager la rénovation énergétique des logements, mais une approche plus structurelle est nécessaire.

La présente feuille de route répond à ce besoin. Elle aide les administrations locales à répertorier la situation actuelle, à créer une vision pour 2050 et à la projeter sur la situation actuelle par le biais d'un backcasting. Il apparaîtra ainsi clairement où se situent les tâches locales et comment elles peuvent être abordées dans les temps. Grâce à des références à d'autres feuilles de route et outils, elle fournit des orientations pour aborder ces tâches concrètes et suivre la progression de la stratégie de rénovation.

## 2. LA STRATÉGIE DE RÉNOVATION, UN PROCESSUS DYNAMIQUE

Une stratégie locale de rénovation à long terme doit être un document dynamique et multicouche, ancré dans la politique locale et soutenu par une multitude d'acteurs. Les défis sont importants et nous n'avons pas de solutions évidentes sous la main. C'est pourquoi nous proposons un processus partant de données et de suivi, suffisamment flexible pour permettre des ajustements rapides et accordant de l'attention tant à la politique top-down et aux obstacles systémiques qu'elle comporte, qu'aux leviers possibles pour convaincre les propriétaires immobiliers individuels d'entreprendre eux-mêmes une action.

<b>2.1</b>	<b>Pourquoi une stratégie locale de rénovation ?</b>	<b>12</b>
<b>2.2</b>	<b>Facteurs de réussite</b>	<b>13</b>
<b>2.3</b>	<b>La SLRLT, un processus dynamique</b>	<b>14</b>
<b>2.4</b>	<b>Une stratégie de rénovation axée sur la personne : accent sur le parcours client</b>	<b>15</b>

## 2.1 Pourquoi une stratégie locale de rénovation ?

De nombreux obstacles doivent être surmontés sur la voie menant à une société climatiquement neutre, qu'il s'agisse de l'augmentation de l'offre d'énergies renouvelables, de l'amélioration de l'efficacité énergétique, d'une utilisation plus économe des combustibles ou d'autres facteurs encore. La stratégie locale de rénovation à long terme n'est qu'une des nombreuses stratégies devant être élaborées pour réaliser cette transition. Elle doit donc s'inscrire dans la longue lignée des autres visions en matière de climat et de durabilité.

Contrairement aux thèmes politiques liés, par exemple, à la mobilité ou au verdissement du domaine public, la rénovation de logements dispose de nettement moins de moyens directs au niveau politique local. La rénovation touche généralement le niveau **supralocal** (flamand, belge, européen), où les objectifs globaux sont fixés et où la plupart des réglementations et des mesures d'aide financière sont définies. Par ailleurs, il s'agit également d'une histoire très **individuelle**, les propriétaires devant eux-mêmes entreprendre une action pour s'attaquer à leur bien et le rénover. A priori, le niveau politique local a surtout un rôle de médiation en familiarisant les habitants avec les obligations et les mécanismes de soutien supralocaux et, par le biais de l'information et du soutien organisationnel, en donnant le coup de pouce final pour procéder effectivement à la rénovation, et l'aborder aussi de manière suffisamment ambitieuse. Mais ce n'est pas tout. Il existe de nombreux obstacles à une augmentation visible du taux de rénovation, dans des domaines très différents. **Sur le plan socio-économique** (financier), de nombreux propriétaires disposent de trop peu de fonds propres pouvant être consacrés à une rénovation. **Sur le plan organisationnel**, les rénovations collectives d'appartements, par exemple, nécessitent une coopération entre des propriétaires au contexte et aux motivations très différents, tandis que dans le cas des logements locatifs, il y a un problème de motivation partagée entre un propriétaire qui réalise des investissements et un locataire qui bénéficie du confort résidentiel supplémentaire. Mais sur le plan **technique** non plus, ce n'est pas toujours évident : quel scénario de rénovation convient

le mieux au logement en question, compte tenu de la situation économique des propriétaires et des résidents, mais aussi du contexte spatial du bâtiment ? Le niveau politique local est le mieux placé pour répertorier ce genre de défis et formuler des solutions adaptées à la propre ville ou commune.

Le but d'une stratégie locale de rénovation à long terme est donc avant tout d'identifier les **défis liés à la rénovation à l'échelle locale** (quel est l'état du parc immobilier et quels sont les changements nécessaires d'ici à 2050 ?) et les **tâches de rénovation** (où et chez qui se situent les plus gros défis ?). Les mesures prises ensuite par une administration locale dans la stratégie de rénovation sont des mesures que l'administration peut prendre elle-même pour encourager les rénovations énergétiques parmi ses habitants. Les mesures visent non seulement l'information et la sensibilisation, mais aussi le conseil et l'accompagnement, la prise en charge et assurément aussi le suivi. La page suivante se penche davantage sur le **parcours client** suivi par les citoyens tout au long d'un processus de rénovation et explique l'importance de répondre, par des mesures politiques, à tous les obstacles qu'ils peuvent rencontrer au cours de ce processus.

Bien entendu, les solutions en matière de chaleur et les stratégies énergétiques de nature collective ont également un impact sur la stratégie de rénovation. **Les stratégies locales en matière de chaleur, d'énergie et de rénovation doivent donc se soutenir les unes les autres et un échange mutuel d'informations est indispensable.** L'interaction entre ces stratégies est nécessaire et doit également se produire au niveau local, là où elles sont élaborées. Enfin, les rénovations individuelles et collectives peuvent également s'inscrire dans une **stratégie axée sur la zone**, en association avec d'autres mesures qui peuvent bel et bien être élaborées dans une large mesure au niveau local, comme la mobilité et les travaux publics.

## 2.2 Facteurs de réussite

Pour qu'une stratégie locale de rénovation soit couronnée de succès, de nombreux éléments sont à prendre en compte. Au chapitre 4, nous nous penchons sur le processus menant à la stratégie de rénovation et toutes ses composantes, mais nous définissons déjà ici certains facteurs de réussite importants qui seront nécessaires pour que la stratégie finale puisse réellement apporter un changement visible.

Le principal avantage d'une stratégie de rénovation au niveau local est qu'elle peut se concentrer au maximum sur les tâches spécifiques d'une ville ou commune. Celles-ci sont souvent déjà connues d'instinct, par exemple auprès du service Politique du logement, mais il est important d'étayer ces présomptions par des données précises afin de parvenir à une **bonne compréhension des caractéristiques spécifiques au parc immobilier** de la ville ou commune et des points communs ou différences avec d'autres villes et communes. C'est pourquoi nous commençons l'élaboration de la stratégie de rénovation par une **analyse de données** détaillée.

La stratégie locale de rénovation est également dite « à long terme » et est donc, par définition, fortement **définie dans le temps** et tournée vers l'avenir lointain (assurément pour le niveau politique local). Nous parlons d'une tâche globale à laquelle il faudra s'atteler au cours des 25 prochaines années (soit grosso modo 4 législatures locales), mais en même temps, celle-ci est d'une ampleur telle que des démarches importantes doivent être entreprises dès aujourd'hui pour pouvoir y parvenir un jour. Il est donc évident qu'il faut procéder **progressivement**, mais aussi que nous devons examiner dès aujourd'hui si ce qui est prévu pour la prochaine législature suffit pour atteindre l'objectif final à l'horizon 2050. Par conséquent, la stratégie locale de rénovation est en grande partie accrochée à un **backcasting de l'objectif pour 2050 par rapport à la situation actuelle**.

Le principal facteur de réussite pour une stratégie de rénovation efficace est peut-être qu'elle doit **inciter à l'action**. En somme, il n'est pas si complexe de calculer la tâche locale et de la traduire en sous-objectifs. La grande question est surtout de savoir comment aborder cet énorme défi et quelles actions concrètes une administration locale peut entreprendre pour

commencer à augmenter le taux de rénovation. C'est pourquoi la stratégie de rénovation doit en premier lieu **formuler des mesures concrètes et les mettre en pratique**.

La mise en pratique implique directement deux autres facteurs de réussite essentiels : la stratégie de rénovation doit être **incorporée** dans la politique locale et **soutenue par** l'administration locale. L'élaboration d'une stratégie de rénovation est souvent une tâche qui incombe à l'administration, mais elle ne peut être couronnée de succès que si elle bénéficie d'un appui politique et si les actions qui y sont reprises sont également **traduites en politique concrète**. Cela implique, par exemple, la transposition en législation, la réservation de budgets et le dégageant ou l'embauche de personnel supplémentaire... La tâche est de taille ; une stratégie de rénovation n'est donc jamais sans engagement et exigera toujours des actions de grande envergure qui demandent un soutien maximal de la part de toutes les parties prenantes. Enfin, il convient également de travailler sur un ancrage qui **va au-delà de la législature** afin de garantir suffisamment de continuité au cours des 25 années que durera la stratégie.

Comme pour toutes les stratégies à long terme (il suffit de penser à tous les plans climatiques), il est presque impossible dans le cadre d'une stratégie locale de rénovation d'estimer déjà à ce jour l'impact réel d'une mesure donnée sur une période de 25 ans. Cela s'explique évidemment par la longueur de l'échelle temporelle et par le fait que les mesures ne conduisent parfois à de véritables changements que bien plus tard – et souvent pas directement, mais seulement dans un deuxième temps. Il est donc très important que les mesures et le taux de rénovation local fassent l'objet d'un **suivi régulier et d'ajustements fréquents**, sur la base des enseignements pouvant être tirés des propres expériences.

Avec cette feuille de route, nous nous adressons surtout aux villes et communes. Il est certain que les communes plus petites ont tout intérêt à chercher du **soutien régional**, par exemple auprès d'une intercommunale, d'une province ou d'une Energiehuis. Il nous semble important que chaque commune élabore une stratégie de rénovation individuelle, afin qu'elle puisse être ancrée dans sa propre politique. Mais la **concertation et la coordination intercommunale** peut aider à l'élaboration.

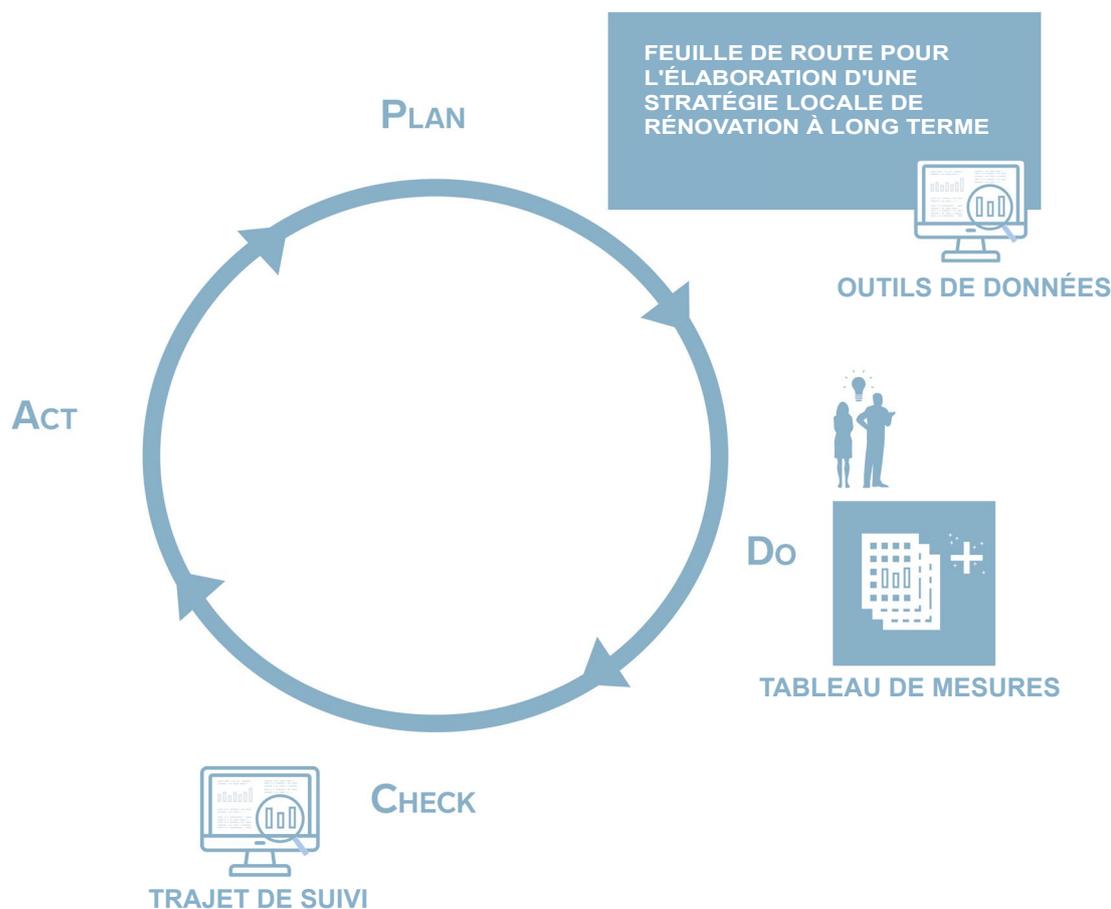
## 2.3 La SLRLT, un processus dynamique

Ces facteurs de réussite peuvent être résumés dans l'approche ci-dessous de la stratégie locale de rénovation à long terme comme processus dynamique suivant le cycle PDCA. Ce dernier se compose de quatre phases s'influençant mutuellement et formant ensemble un processus cyclique :

- **Plan** : mesurer et définir des objectifs
- **Do** : entreprendre une action
- **Check** : évaluer les résultats et la progression
- **Act** : évaluer et ajuster

Cette philosophie a été traduite dans la feuille de route que nous expliquons plus loin dans le présent rapport. Dans ce contexte, la phase Plan consiste à répertorier la situation actuelle et le but (la vision) pour 2050, afin de déterminer

les tâches spécifiques de rénovation au niveau local. Dans la phase Do, nous travaillons avec ces enseignements pour définir des mesures permettant afin d'accomplir ces tâches. À l'aide d'un backcasting, nous élaborons un trajet de suivi qui permet de suivre la progression du taux de rénovation à l'échelle locale : il s'agit de la phase Check. Ce suivi finit par mener, lors de la phase Act, à une évaluation honnête, à des enseignements sur la matière dont la tâche locale évolue et à des ajustements des mesures, le cas échéant.



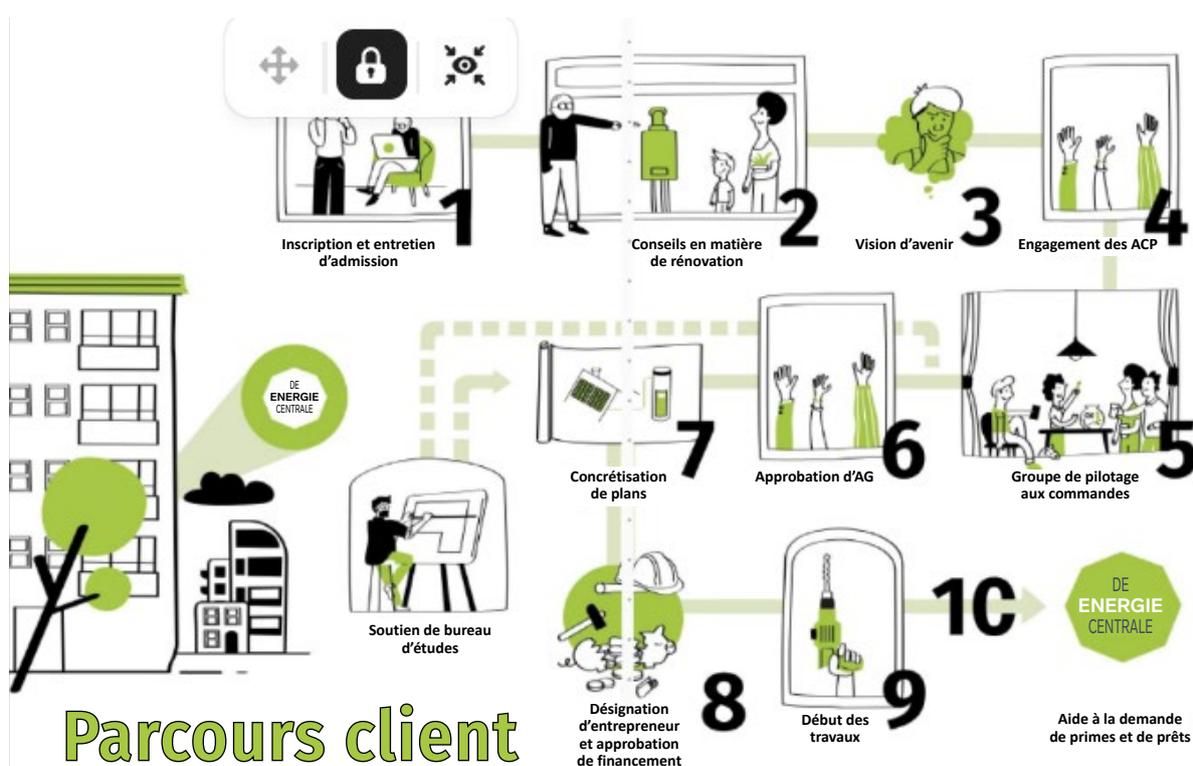
## 2.4 Une stratégie de rénovation centrée sur la personne : accent sur le parcours client

L'une des plus grandes difficultés de la politique de rénovation réside dans le fait que tout le propos au final, à savoir la rénovation de bâtiments, est presque toujours une action individuelle qui doit être réalisée, et la plupart du temps aussi financée, par le propriétaire du bâtiment. Les pouvoirs publics ne peuvent que soutenir, encourager et éventuellement financer partiellement ce processus, mais l'exécution incombe au propriétaire individuel. D'où l'importance d'aligner une politique axée sur l'augmentation du taux de rénovation sur le parcours client individuel que chaque propriétaire entreprend sur le chemin menant à la rénovation.

Un tel parcours client se compose généralement d'une série d'étapes ou phases, que chaque « client » traverse depuis l'idée initiale de rénovation, en passant par la recherche de solutions techniques, de financement et de partenaires pour la construction, jusqu'à l'exécution réelle des travaux. Chaque phase s'accompagne

d'un propre processus de réflexion et de décision, et le « client » en question est confronté à des obstacles qui l'empêchent de passer à l'étape suivante – mais dans l'idéal aussi à des incitants à le faire. Une stratégie locale de rénovation a par conséquent pour but important de bien comprendre le parcours client, d'éliminer les obstacles et de créer des leviers supplémentaires pour aider un maximum de propriétaires à achever le parcours jusqu'à la phase finale.

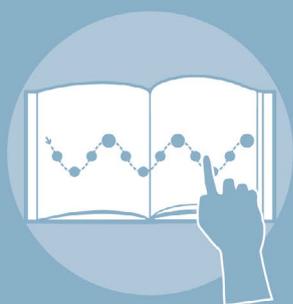
Ce point est abordé en détail dans la feuille de route « One-Stop-Shop », que nous expliquons au chapitre suivant. Un tel One-Stop-Shop vise à inciter les propriétaires à rénover et à agir en tant que partenaire faïtier avec du soutien à chaque phase du parcours. Nous donnons ci-dessous un exemple de la manière dont De Energiecentrale à Gent aborde la question, depuis une première exploration et des conseils (techniques) jusqu'à l'aide pour le choix d'un entrepreneur et la demande de primes. Cependant, ce parcours client peut également jouer un rôle important dans la stratégie locale de rénovation globale, parce qu'il permet de mieux comprendre les obstacles auxquels se heurtent actuellement les propriétaires désireux de rénover – obstacles qui doivent donc être éliminés.



Dix étapes pour une rénovation collective – parcours client tiré de « Draaiboek renovaties versnellen in appartementen », De Energiecentrale Gent (2023) – [voir le rapport complet](#)

# 3. OUTILS POUVANT ÊTRE EXPLOITÉS DANS L'ÉLABORATION D'UNE SLRLT

Dans ce chapitre, nous abordons quelques outils et ressources qui peuvent être utilisés lors de l'élaboration d'une stratégie locale de rénovation à long terme. Il s'agit de documents et d'outils disponibles en ligne et pouvant être utilisés à des moments ciblés dans le plan par étapes (voir chapitre 4). Le présent chapitre décrit la manière dont chacun de ces outils peut être exploité spécifiquement dans ce contexte.



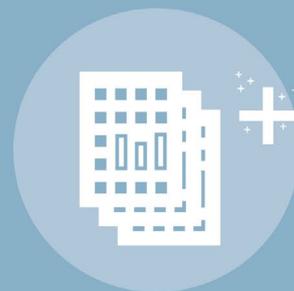
1

Sources de données pour le suivi du parc immobilier



2

Outils de simulation pour la politique de rénovation



3

Feuilles de route des sous-tâches d'approfondissement

<b>3.1</b>	<b>Sources de données pour le suivi du parc immobilier</b>	<b>18</b>
<b>3.2</b>	<b>Outils de simulation pour la politique de rénovation</b>	<b>20</b>
<b>3.3</b>	<b>Feuilles de route des sous-tâches d'approfondissement</b>	<b>22</b>

### 3.1 Sources de données pour le suivi du parc immobilier

Pour obtenir une bonne vision du parc immobilier local et de ses caractéristiques, plusieurs sources de données peuvent être consultées. Dans de nombreux cas, les administrations locales disposent également elles-mêmes de données, recueillies par exemple lors de l'élaboration d'un plan de politique de logement. Toutefois, nous abordons ici des données « open source » qui sont accessibles au public et actualisées au moins une fois par an. En outre, des données historiques peuvent également être consultées pour évaluer l'évolution dans un passé récent.

Nous ne donnons ici qu'un bref aperçu des deux principales sources et des données qui peuvent certainement y être trouvées pour alimenter la stratégie locale de rénovation. Cependant, nous avons également rédigé une note contenant des explications plus détaillées sur l'utilisation de ces sources, expliquant plus spécifiquement la manière de rechercher dans les sources de données et les modes de représentation que nous proposons pour les données. Vous trouverez un lien vers cette note à la p. 65. Dans la partie 4 du présent rapport, nous abordons à nouveau la manière dont ces données peuvent être utilisées pour élaborer la stratégie de rénovation.

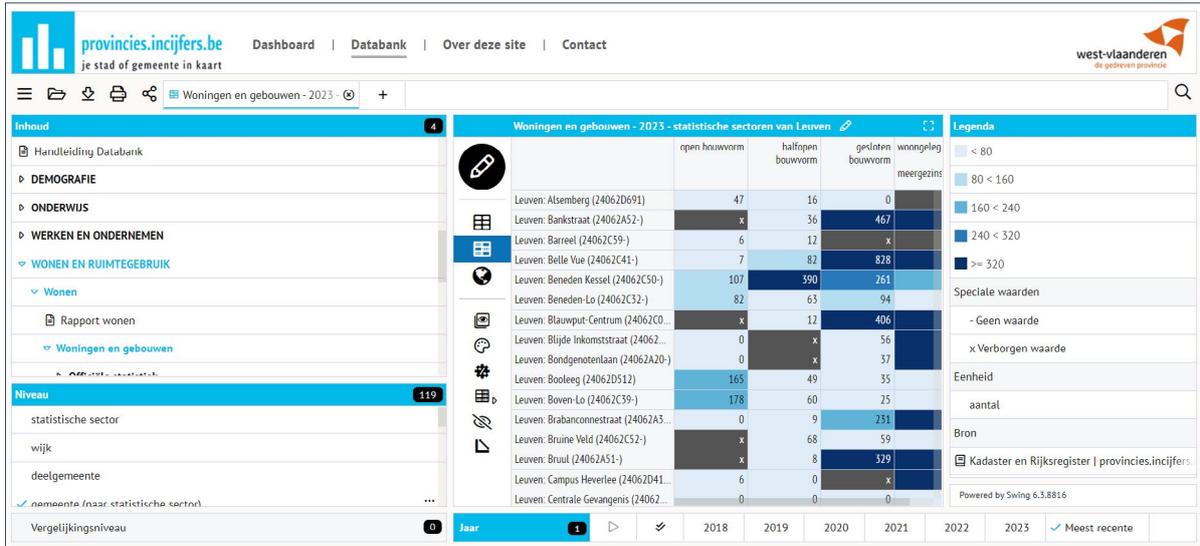
[Provincies in Cijfers](#) (PiC) est probablement la base de données flamande la plus connue, mais dans le même temps la plus polyvalente et la plus riche pour des données sociales, économiques et spatiales. Le site web est le fruit d'une collaboration entre les cinq provinces flamandes et fournit des chiffres au niveau flamand, provincial et communal – mais aussi très souvent au niveau des secteurs statistiques. Ces chiffres remontent souvent à 2012, ce qui permet de montrer l'évolution dans le temps – mais la base de données offre également d'énormes possibilités de comparaison entre les communes et de contextualiser ainsi les données locales par rapport au reste de la Flandre. Un certain nombre des données de base pour alimenter une stratégie de rénovation et disponibles sur PiC :

- la part de locataires (sociaux) et de propriétaires-résidents

- la proportion d'appartements et d'habitations de plain-pied, en distinguant les habitations adjacentes et les bâtiments en ordre semi-ouvert et ouvert
- l'année de construction des logements (et le rapport entre les bâtiments historiques et les plus récents)
- des données démographiques et socio-économiques, comme l'âge, la classe de revenu ou la taille du ménage des résidents

Ces chiffres et d'autres donnent une première idée rapide des caractéristiques du parc immobilier dans une commune ou un quartier. De nombreuses données sont également disponibles dans PiC sur les labels CPE de logements. À l'heure où nous rédigeons ces lignes, ces données sont parfois regroupées (label A, B et C ensemble, par exemple), ce qui nous empêche d'avoir une image complète. Toutefois, nous notons qu'à l'été 2024 des données plus détaillées que six mois auparavant sont déjà disponibles. La situation peut donc évoluer rapidement.

Cependant, pour obtenir une image complète et actuelle du taux de rénovation dans la commune, nous conseillons d'utiliser le [site web Energiesparen.be](#), géré par VEKA, qui affiche bel et bien les labels CPE en détail. Vous y retrouverez le nombre de labels A, B, C, D, E et F délivrés par commune, de manière générale, mais aussi spécifiquement par type de bâtiment (appartements, habitations adjacentes, bâtiments en ordre ouvert/semi-ouvert). Des données historiques sont également disponibles, mais elles ne sont pas très intéressantes, les labels CPE étant un phénomène relativement récent. En outre, à ce jour, tous les logements ne disposent pas encore d'un label CPE (sur l'ensemble de la Flandre, environ 31 % des unités de logement avaient un label CPE à la mi-2024). Ces chiffres peuvent être extrapolés assez facilement à l'ensemble des unités de logement.



Le site web [Provincies in Cijfers](https://provincies.incijfers.be) est la source flamande la plus complète accessible au public pour toutes les données chiffrées démographiques et socio-économiques au niveau local.



Pour obtenir des informations sur les labels CPE et une idée du taux de rénovation, le site web [apps.energiesparen.be](https://apps.energiesparen.be) est actuellement la source la plus complète et actuelle.

## 3.2 Outils de simulation pour la politique de rénovation

Les bases de données chiffrées citées ci-dessus constituent une bonne base pour répertorier la situation actuelle dans une ville ou commune. Cependant, il existe d'autres outils qui peuvent être exploités pour répertorier les défis en matière de rénovation et également tester des solutions. Nous en expliquons deux importants ici.

L'Inspiratiekaart Renovatiebeleid (Carte d'inspiration Politique de rénovation) est un outil en ligne accessible à l'adresse suivante : [www.inspiratiekaartrenovatiebeleid.be](http://www.inspiratiekaartrenovatiebeleid.be). Les villes et communes peuvent se connecter à l'outil pour débloquer davantage de fonctionnalités. L'Inspiratiekaart donne une image détaillée de la consommation énergétique par les bâtiments, jusqu'au niveau des portions de rue (environ cinq habitations regroupées). Cette consommation énergétique est traduite dans les mêmes catégories que les labels CPE, mais il est bel et bien question ici de la consommation effective, et non des labels attribués. Cela signifie généralement que l'image est plus négative que celle de l'Energiekaart VEKA citée plus haut – plus d'informations à ce sujet dans la partie 4 (voir pp. 36-37). Mais ce n'est pas tout : les personnes qui se connectent à l'outil peuvent tester différents scénarios de rénovation pour leur propre commune et en visualiser l'impact. Ces scénarios sont des combinaisons d'interventions de rénovation efficaces (par exemple : isolation de toit, remplacement de fenêtres, installation de panneaux photovoltaïques ou d'une pompe à chaleur, etc.), sélectionnées de manière à atteindre un objectif donné. Dans ce contexte, quatre scénarios sont particulièrement mis en avant :

- un scénario « économies maximales », avec les interventions qui, ensemble, permettent de réaliser des économies maximales, déduction faite des coûts d'investissement
- un scénario « pas plus que d'habitude », dans lequel les économies réalisées sur la facture d'énergie remboursent exactement l'investissement
- un scénario « label A », avec les interventions nécessaires pour obtenir un label CPE A
- un scénario « économies de CO<sub>2</sub> maximales », avec les interventions qui permettent de réaliser un maximum d'économies d'énergie.

L'Inspiratiekaart Renovatiebeleid n'a pas pour but de déterminer les interventions qui doivent

réellement être exécutées, mais surtout de donner un aperçu de l'impact moyen de certaines interventions sur la consommation énergétique ainsi que sur les finances des propriétaires. Dans le même temps, l'outil peut être utilisé pour répertorier les différences locales entre quartiers et ainsi identifier les quartiers « plus faciles » à rénover, par exemple parce qu'il est plus facile de trouver un business case pour ceux-ci. Par ailleurs, l'Inspiratiekaart Renovatiebeleid est un outil apparenté à l'[Inspiratiekaart Warmtezonering \(Carte d'inspiration Zonage thermique\)](#), qui permet de visualiser les rues ou quartiers dans lesquels un réseau de chaleur collectif pourrait être faisable. Un bon lien peut ainsi être établi entre la politique de rénovation et la politique en matière (de zonage) de chaleur. Les deux outils ont été développés sur mission du Netwerk Klimaat de la VVSG, avec le soutien de l'Autorité flamande.

Cependant, l'approche de l'Inspiratiekaart Renovatiebeleid a également servi de base à un autre outil : le Wijkrenovatie tool (Outil de rénovation de quartier). Ce dernier, déployé au cours du second semestre 2024, est également accessible à toutes les communes au moyen d'un identifiant. Alors que l'Inspiratiekaart Renovatiebeleid donne une image de toute une commune, le Wijkrenovatie tool permet de délimiter par vous-même une zone spécifique et d'y appliquer des scénarios de rénovation. En outre, cet outil possède bien plus de données (notamment des données démographiques et socio-économiques) et offre nettement plus de possibilités pour élaborer de propres scénarios de rénovation, imposer des conditions connexes complémentaires, etc. Cet outil est par conséquent idéal pour commencer à élaborer des scénarios de rénovation réels pour un quartier spécifique, en tester l'impact sur la consommation énergétique ainsi que les coûts et recettes liés, l'éventuel soutien financier nécessaire pour les rendre financièrement intéressants, etc.

De plus, le Wijkrenovatie tool forme un duo avec le Woonrenovatie tool (Outil de rénovation de logement), qui peut être utilisé par les Energiehuizen, entre autres, afin de donner aux propriétaires des conseils personnalisés sur les possibilités de rénovation pour leur bien. Ensemble, ces outils alimentent une base de données de rénovation « digital twin » qui fournira une image de plus en plus détaillée du taux de rénovation et des défis en la matière en Flandre.



L'[Inspiratiekaart Renovatiebeleid](#) permet de visualiser, pour le territoire d'une ville ou commune, la consommation énergétique actuelle par groupe de bâtiments, mais aussi de tester et de comparer différents scénarios de rénovation.



L'[Inspiratiekaart Warmtezonering](#) permet pour sa part de déterminer pour chaque portion de rue s'il convient à un approvisionnement collectif en chaleur verte.



Le [WijkrenovatiETOOL](#) permet de délimiter par vous-même une zone, d'étudier en détail ses caractéristiques énergétiques et socio-économiques, ainsi que de tester et de comparer différents scénarios de rénovation.

### 3.3 Feuilles de route des sous-tâches d'approfondissement

Outre cette feuille de route pour l'élaboration d'une stratégie locale de rénovation à long terme, il existe quatre autres manuels qui peuvent être utilisés pour façonner une politique locale de rénovation. Ces derniers se concentrent sur des tâches ou des solutions plus spécifiques pour la rénovation de logements.

#### Élaboration d'un plan par étapes pour des rénovations de logements sur le marché locatif privé

[Lien vers le rapport](#)

Le premier de ces manuels est la feuille de route pour l'élaboration d'un plan par étapes pour la rénovation de logements locatifs privés. Les logements locatifs constituent une tâche très spécifique en termes de rénovation. Tout d'abord parce qu'en l'occurrence les propriétaires ne sont pas les occupants et qu'il y a donc beaucoup plus d'intérêts mixtes en jeu. Mais aussi parce que le marché locatif privé est dans bien des cas un marché du logement très précaire, où les défis sont importants en termes de rénovation mais aussi de confort résidentiel ou même d'habitabilité en général, sans offrir de nombreuses possibilités d'investissement en retour. Cette feuille de route a également été élaborée dans le cadre de BE REEL!, dans ce cas par une équipe dirigée par l'HIVA de la KU Leuven. Elle contient une vue d'ensemble des défis du marché locatif, une discussion sur les nombreuses mesures nationales et internationales qui peuvent augmenter le taux de rénovation des logements locatifs privés, et un arbre de décision clair permettant aux administrations locales de choisir les mesures appropriées pour une tâche spécifique dans ce domaine.

L'étude se compose de trois parties. La première donne un aperçu des diverses mesures et pratiques nationales et étrangères visant à augmenter le taux de rénovation dans le secteur locatif privé. 17 initiatives nationales sont abordées, parmi lesquelles Pandschap ou Wooncoop, et une quinzaine d'initiatives



étrangères. La deuxième partie examine plus en détail 12 de ces initiatives, notamment en partant du point de vue d'un « business model canvas ». Les initiatives sont subdivisées en 9 pratiques :

- One-Stop-Shop avec accompagnement
- de logement vacant à social avec les acteurs locaux (du logement)
- de logement vacant ou insalubre à social via le droit de gestion sociale
- acquisition, rénovation et location (sociale) de logements de mauvaise qualité
- baux de rénovation via des AIS
- contrats de rénovation via des administrations locales
- subventions locales
- modèle pionnier

La troisième partie présente un guide pour faire un choix entre ces pratiques, complétées des deux suivantes :

- imposer un certificat de conformité
- faciliter des communautés énergétiques

À cette fin, un arbre de décision est présenté qui prend en compte, entre autres, le budget disponible, l'accent mis dans la politique de rénovation locale (par exemple, en particulier la performance énergétique ou la qualité résidentielle), les partenaires impliqués et le rôle que l'administration locale veut jouer dans tout cela.

## Handleiding voor de renovatie van appartementsgebouwen (Manuel pour la rénovation des immeubles à appartements)

[Lien vers le rapport](#)

Outre les logements locatifs, il existe un deuxième défi majeur pour la rénovation de logements : les appartements. Les deux se chevauchent souvent lorsqu'il s'agit d'appartements locatifs, mais même les appartements occupés par des propriétaires restent une question complexe. La cause principale réside dans le caractère collectif des immeubles à appartements, où une rénovation en profondeur ne peut presque jamais se faire individuellement : elle nécessite toujours une collaboration entre des propriétaires aux profils souvent très différents. Techniquement, les dossiers de rénovation pour des immeubles à appartements sont souvent plus complexes aussi, alors qu'une ACP (association de copropriétaires) ou un syndic traditionnel n'a pas de réelle expertise en la matière. À cela s'ajoute le fait que les immeubles à appartements obtiennent souvent un score légèrement meilleur en termes de CPE aujourd'hui, mais certainement pas suffisamment bon dans le cas de immeubles un peu plus anciens. Cela signifie que des investissements (souvent importants) doivent encore être réalisés pour atteindre réellement un label A, tandis que les économies sont moindres pour rembourser ces investissements dans un délai raisonnable. En d'autres termes, il y a moins de quick wins à trouver et les business cases sont plus complexes.

Ces obstacles et d'autres sont abordés en détail dans le « Handleiding voor de renovatie van appartementsgebouwen », une autre étude réalisée dans le cadre de BE REEL!, cette fois par l'équipe de Wattson. Outre les obstacles, l'étude décrit également de nombreuses mesures à différents niveaux politiques qui peuvent encourager et faciliter la rénovation d'immeubles à appartements.

Ce manuel examine d'abord en détail les goulets d'étranglement qui rendent si compliquée la rénovation d'immeubles à appartements. Il y est notamment question de la comparaison entre la rénovation d'un immeuble à appartements et celle d'une maison de repos et de soins. La différence en termes de business case, d'acteurs impliqués et même de profil énergétique fait qu'il est beaucoup plus facile



de rénover une MRS. Le rapport examine ensuite 14 projets de référence belges de trajets de rénovation pour immeubles à appartements. Il s'agit à la fois de bons exemples et de projets qui n'ont pas vraiment décollé. La politique de rénovation des gouvernements flamand, wallon et de Bruxelles-Capitale est ensuite passée au crible, en accordant de l'attention aux objectifs politiques, au cadre pour des One-Stop-Shops, à l'utilisation de primes et à la gestion de la fiscalité et des possibilités de financement. Ici, les différences entre les trois Régions sont frappantes.

Le rapport se conclut par des suggestions d'améliorations : une vaste liste de mesures qui pourraient être prises au niveau fédéral, régional ou local pour simplifier la rénovation des immeubles à appartements. Pour le niveau politique local, il s'agit notamment des éléments suivants :

- test de la réglementation locale pour déterminer l'impact potentiel sur les rénovations énergétiques
- vision concernant la surélévation des immeubles à appartements
- association soutien local aux primes régionales
- bonifications d'intérêts par les administrations locales
- Approche CLT (community land trust)
- élaboration d'une vision à long terme

## Richtlijnen voor adviescentra betreffende woningrenovatie: een verkenning van de One-Stop-Shop (Lignes directrices pour les centres de conseil sur la rénovation de logements : une exploration du One-Stop-Shop)

[Lien vers le rapport](#)

L'une des mesures importantes qui peuvent être prises au niveau local pour augmenter le taux de rénovation est la mise en place d'un One-Stop-Shop (OSS). Il s'agit d'une organisation ou d'un guichet où les propriétaires qui ont des projets de rénovation peuvent se rendre pour obtenir des conseils et du soutien, en partant du principe que l'on peut s'adresser à un seul endroit pour tout ce qui concerne un tel trajet. Cela va d'informations techniques et d'informations sur les primes et les prêts, à l'exécution de visites à domicile et à l'élaboration de concepts techniques initiaux pour la rénovation proprement dite, en passant par le soutien à la recherche et à la désignation d'entrepreneurs, etc.

Dans le même temps, un OSS peut également jouer un rôle plus actif en communiquant de manière proactive sur son fonctionnement, voire en abordant personnellement des propriétaires et en les convainquant de franchir le pas vers la rénovation. Cela peut se faire, par exemple, dans le cadre d'un projet axé sur la zone (rénovation collective de quartier), lors de l'enregistrement de nouveaux propriétaires après une vente, ou en recherchant soi-même activement des logements nécessitant une rénovation importante ou présentant du potentiel.

L'étude sur les lignes directrices pour un OSS, établie à nouveau dans le cadre de BE REEL! mais cette fois par l'équipe Transition Stories, donne un aperçu de dizaines d'OSS nationaux et internationaux ainsi que de leur fonctionnement, avec des lignes directrices claires pour la mise en place d'un tel organe local.

Le rapport sur les lignes directrices commence par une description de ce qu'est un OSS (ou de ce qu'il peut être, car il existe d'innombrables variantes). Dans ce contexte, le parcours client occupe toujours une place centrale, mais le type de prestation de services offerte varie énormément. Cette introduction est suivie d'une analyse sectorielle détaillée de 48 OSS belges et 19 étrangers, comprenant une comparaison



fascinante des pratiques sur plusieurs plans : notamment le business model suivi, l'étendue de l'offre tout au long du parcours client, la mission (objectifs) de chaque OSS, le type d'organisation à l'origine de l'OSS, etc. Parmi les exemples analysés, 10 sont ensuite examinés en détail. Cela entraîne une série de recommandations en termes de prestation de services et de prise en charge, de financement et de fonctionnement, ainsi que de reporting et de suivi :

- rendre un scan énergétique plusieurs fois possible par ménage
- communication axée sur le groupe cible
- professionnaliser les guichets du logement et de l'énergie
- établir le lien avec la qualité résidentielle
- collaboration avec le CPAS et Woonwijzer
- simplifier l'administration des prêts énergie
- lier les données de l'Autorité flamande à la demande de prêt énergie
- accent sur les budgets d'investissement plutôt que les trajets d'accompagnement
- créer un point d'accès unifié
- intégrer un reporting automatique
- mettre en place un système CRM

### Se lancer avec le nouveau Noodkoopfonds (Fonds d'achat d'urgence)

Nous avons brièvement évoqué le marché locatif privé et la situation précaire dans laquelle se trouvent de nombreux logements locatifs et leurs occupants. Cependant, nous retrouvons également une situation similaire auprès des propriétaires, même s'il s'agit de moins de logements en nombre, qui relèvent de la catégorie « acheteurs d'urgence ». Il s'agit de personnes qui achètent une maison de très faible qualité résidentielle, mais qui n'ont plus les moyens d'investir dans la rénovation. Spécifiquement pour ce groupe cible, le Noodkoopfonds a été créé il y a plusieurs années, et propose des prêts sans intérêt à ces propriétaires à certaines conditions, ainsi que du soutien technique et pratique pour le processus de rénovation. Dans ce contexte, il s'agit souvent de rendre en premier lieu le bien habitable, mais cela inclut également des mesures de rénovation énergétique.

Le Noodkoopfonds est une mesure flamande qui doit cependant être instaurée et soutenue par l'administration locale et le CPAS. Le fonctionnement est expliqué en détail dans une feuille de route claire établie par la VVSG. Cette feuille de route et bien d'autres informations sont disponibles sur le [site web de la VVSG](#).

La feuille de route offre du soutien et de l'inspiration aux administrations locales désireuses de se lancer avec le Noodkoopfonds, sur la base des expériences de Mechelen et de la province du Brabant flamand, entre autres. Le Noodkoopfonds est un moyen d'offrir du soutien financier aux acheteurs d'urgence, mais systématiquement lié à un accompagnement technique, personnel et pratique intensif. En outre, le Noodkoopfonds est une opportunité de réunir de très nombreuses expertises : accompagnement social, logement, énergie, qualité résidentielle et lutte contre la précarité énergétique et la pauvreté (infantile). Pour cette raison, il s'agit d'une mesure qui demande un grand engagement de la part d'une administration locale et nécessitant une bonne préparation. C'est pourquoi la feuille de route met fortement l'accent sur la collaboration entre partenaires et sur une base d'appui solide au sein de l'administration locale. Un point d'attention important est le rôle du CPAS : il doit être le coordinateur officiel qui introduit



également la demande, mais dans la pratique, il peut être judicieux de confier la régie pratique à une organisation disposant d'une expertise plus directe en matière d'accompagnement à la rénovation, comme l'Energiehuis. À Mechelen, tout ce qui concerne le Noodkoopfonds est suivi par le CPAS et l'Energiehuis, en collaboration avec SAAMO (anciennement Samenlevingsopbouw), un accompagnateur de la rénovation et des spécialistes pour le screening technique.

Une fois les partenaires connus et la base d'appui suffisamment importante, il est préférable de préparer ensemble la demande de projet, de conclure un accord de coopération clair et de convenir d'un flux de processus. Un thème important est bien entendu aussi le financement. La feuille de route donne une idée des coûts par dossier (environ 13 000 euros pour des conseils en technique de construction, l'accompagnement social, la coordination et l'administration), mais aussi des moyens de trouver des fonds pour la ligne de crédit proprement dite.

Par ailleurs, la feuille de route fournit de nombreux conseils pratiques sur la manière d'aborder le recrutement et la sélection des familles, entre autres, et sur le traitement financier du trajet. Le Noodkoopfonds exige un grand engagement de la part d'une administration locale, mais compte dans le même temps parmi les meilleurs outils qui existent actuellement pour accroître réellement l'inclusivité de la politique de rénovation.

# 4. PLAN PAR ÉTAPES POUR L'ÉLABORATION D'UNE SLRLT

Dans ce chapitre, nous présentons un plan par étapes général pour l'élaboration d'une SLRLT. Nous passons en revue les différentes phases et les étapes correspondantes, ainsi que la manière dont elles peuvent être élaborées.

<b>Étape 1 : Screening</b>	<b>30</b>
Situation actuelle	31
Contexte et politique	40
Vision	43
<b>Étape 2 : Backcasting</b>	<b>44</b>
Trajet de suivi	45
Définition d'objectifs	49
<b>Étape 3 : Tâche locale</b>	<b>50</b>
Définition des tâches locales	51
<b>Étape 4 : Mesures</b>	<b>54</b>
Réglementation générale et mesures de soutien	55
Accompagnement et prise en charge personnalisés (parcours client)	56
Actions collectives axées sur la zone	57
Aperçu de toutes les mesures dans un tableau des mesures	58
<b>Étape 5 : Ancrage et itération</b>	<b>60</b>
Ancrage de la stratégie de rénovation dans le plan de politique de rénovation	61
Suivi et itération	61
<b>Et maintenant : au travail !</b>	<b>62</b>
Étapes vers une stratégie locale de rénovation à long terme	63

# SIGNET

Ce plan par étapes est le fruit d'un trajet participatif entrepris avec des villes et communes pilotes en deux phases (en 2021 et en 2023). Dans ce qui suit, chaque étape sera expliquée et – dans la mesure du possible – illustrée à l'aide de *cases* dans un encadré d'accompagnement provenant de communes pilotes des deux phases.

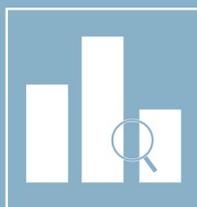
Le plan par étapes décrit le processus de planification pour parvenir à une stratégie locale de rénovation à long terme qui couvre la période d'aujourd'hui à 2050. Afin de traduire une telle SLRLT dans le contexte politique local, il est important de diviser ce long terme en périodes par législature. Lors du passage d'une législature à l'autre, il y a de la marge pour une itération et une actualisation de la tâche. Jusqu'en 2050, il y aura quatre itérations de ce type.

Pour chaque itération, nous prévoyons 5 étapes :

1. un screening de la situation actuelle et l'établissement (ou l'actualisation) de la vision pour 2050
2. un backcasting qui projette la tâche de 2050 sur la situation actuelle et duquel les objectifs de rénovation sont dérivés
3. une transposition des objectifs de rénovation en tâches politiques concrètes et cibles pour la législature actuelle
4. la définition de mesures pour le long terme et pour la législature actuelle
5. au minimum après chaque législature, une réflexion, une actualisation de la tâche et une nouvelle itération des étapes 1 à 4



*Les données utilisées proviennent des bases de données publiques Provincies in Cijfers et du site web Energiesparen de la VEKA (voir chapitre 3), mais peuvent bien sûr être complétées de données propres ou d'autres sources. À la p. 65, vous trouverez un lien vers un document plus détaillé expliquant davantage le fonctionnement de ces deux bases de données et la manière dont elles peuvent être utilisées dans le cadre d'une SLRLT.*

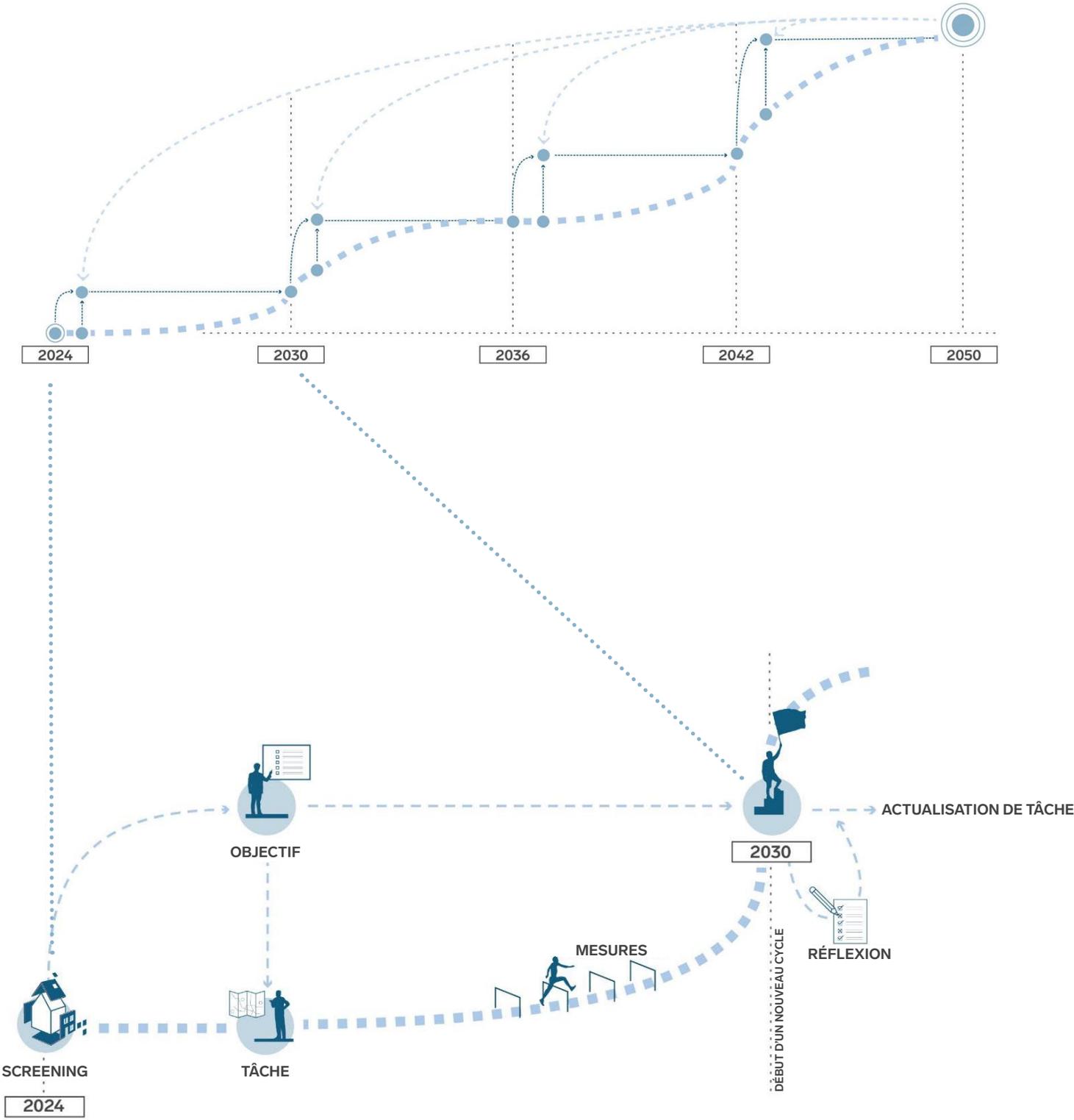


*Pour effectuer un backcasting avec ces données et établir le « trajet de suivi » de votre commune, vous pouvez utiliser un outil Excel, également accessible via un lien à la p. 65.*



*Par ailleurs, nous renvoyons régulièrement aux autres feuilles de route élaborées dans le cadre de BE REEL!, déjà présentées au chapitre 3. Celles-ci fournissent de plus amples explications sur des sous-tâches ou mesures spécifiques, notamment le secteur locatif privé, les immeubles à appartements, le One-Stop-Shop et le Noodkoopfonds.*

# PLAN PAR ÉTAPES



# ÉTAPE 1 : SCREENING

La première étape vers une SLRLT est un screening approfondi de la situation actuelle du parc immobilier de la commune, complété d'un certain nombre de données sociologiques, d'une analyse du contexte politique et de la formulation d'une vision pour 2050. Sur la base de ce screening, la commune obtient une bonne image de la situation actuelle et de la situation future souhaitée, de sorte qu'à l'étape suivante, un backcasting peut être effectué pour déterminer comment combler l'écart entre aujourd'hui et 2050.

## 1.1 Situation actuelle



### Structure spatiale

La structure spatiale d'une ville ou d'une commune peut avoir une incidence sur certains choix dans le cadre de la stratégie locale de rénovation à long terme. Ainsi, il se peut que d'autres solutions soient nécessaires pour des habitations rurales très dispersées par rapport à des logements au sein d'un quartier très condensé. Il ne s'agit pas seulement de l'éventuelle vision future (par exemple) d'installations thermiques collectives, mais aussi de certaines dynamiques de quartier existantes ou de travaux prévus sur le domaine public au sein de zones résidentielles très condensées,

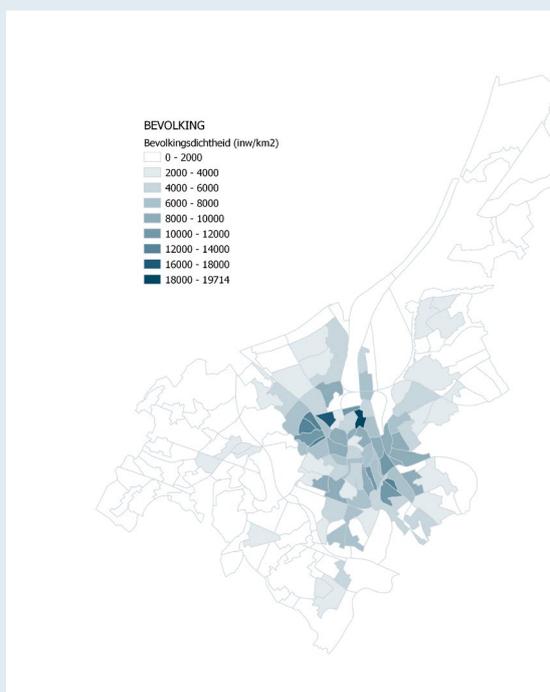
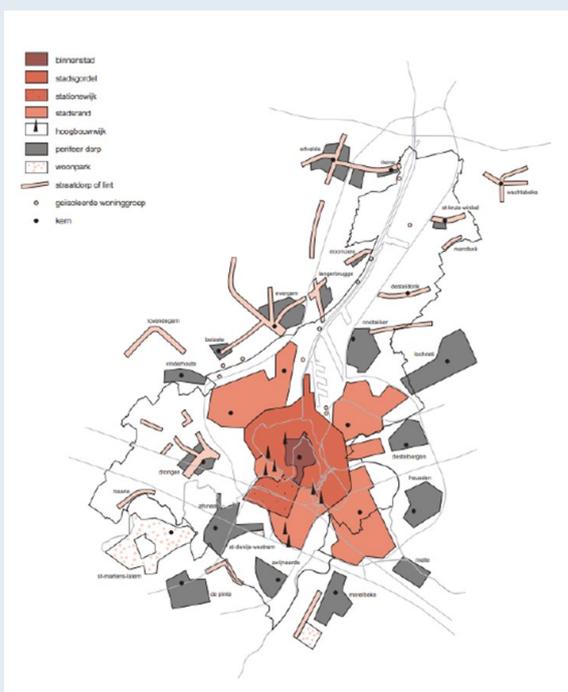
qui peuvent avoir un impact sur la stratégie. Dans ce contexte, il est important de visualiser non seulement la structure spatiale actuelle, mais aussi la structure spatiale future souhaitée. En effet, en tant qu'administration locale, il peut être important de réfléchir à la vision d'avenir souhaitée pour des habitations vétustes dans la zone périphérique avant de décider si l'intensification des efforts de rénovation de ces logements doit recevoir la priorité absolue.

Le matériel cartographique pouvant être collecté à cette fin est le suivant :

- photos aériennes
- structure spatiale existante
- structure spatiale souhaitée (plan de structure, plan de politique de l'espace, etc.)
- densité de population
- ...

### Contexte spatial à Gent

La majeure partie de la population gantoise vit en zone urbaine. Outre le centre historique de la ville, le quartier de la gare et la ceinture urbaine, la zone urbaine comprend un certain nombre de quartiers : Mariakerke, Wondelgem, Sint-Amandsberg, Gentbrugge et Ledeborg. On trouve par ailleurs un certain nombre de noyaux en zone périphérique, où l'on peut également observer une certaine densité de population : Drogenen, Sint-Denijs-Westrem et Zwijnaarde ten Zuid-Westen, et Oostakker et Sint-Kruis-Winkel ten Noorden.



Pour l'analyse du contexte spatial, nous utilisons les données tirées du plan de structure spatiale de la commune, d'orthophotos et de la densité de population par secteur statistique (disponibles sur le site Provincies in Cijfers).



## Aperçu du parc immobilier

La deuxième étape lors du screening est une analyse du parc immobilier existant dans la commune. Ces données sont disponibles dans la base de données en ligne Provincies in Cijfers. Vous trouverez à la p. 65 un lien vers une note reprenant plus d'informations sur l'utilisation optimale de cette base de données. Les informations suivantes sont importantes pour obtenir une bonne vision du parc immobilier actuel, du point de vue de la rénovation :

- Type de bâtiment
- Année de construction du logement
- Type d'occupant

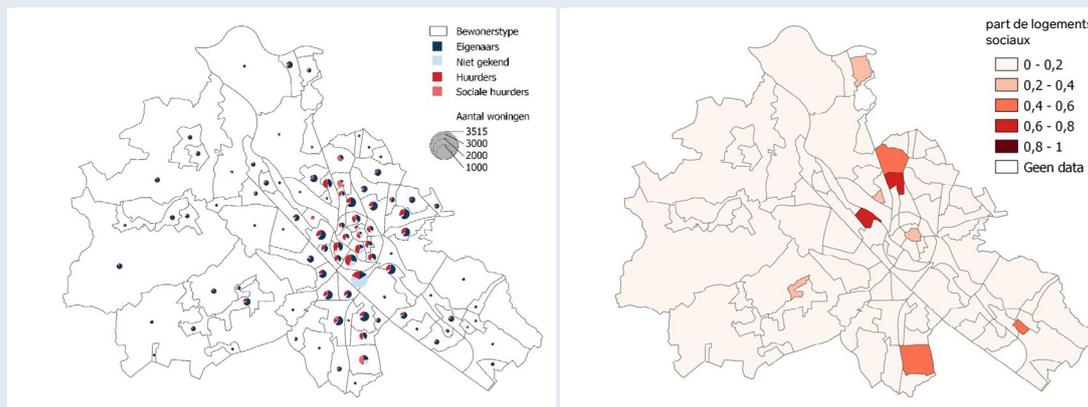
En ce qui concerne le **type de bâtiment**, la part d'appartements par rapport aux habitations de plain-pied est importante avant tout, car elle exige une approche complètement différente du point de vue de la rénovation. Dans le cas des habitations de plain-pied, la proportion entre les bâtiments en ordre fermé, semi-ouvert et ouvert est également intéressante, parce qu'elle donne une première idée de la compacité des bâtiments et donc de leur efficacité énergétique.

L'**année de construction** donne une idée de l'âge des bâtiments. On peut en tirer deux conclusions. D'une part, un quartier comportant de nombreux bâtiments neufs aura une

consommation énergétique relativement plus faible. Mais l'âge moyen des bâtiments indique également la quantité de patrimoine que l'on peut attendre dans un quartier donné. Cette donnée peut encore être complétée de chiffres réels sur le patrimoine protégé ou inventorié effectif. Cependant, il est important de savoir que l'année de construction fournit uniquement des informations sur l'âge d'un bâtiment, et non sur d'éventuelles rénovations (énergétiques) plus récentes. Actuellement, il n'est pas possible de retrouver des informations structurées sur les activités de rénovation dans un quartier, ces données n'étant pas tenues de manière cohérente. Le registre des permis peut éventuellement remédier à ce problème, mais cela demande un exercice complémentaire de collecte de données par commune. La manière dont le registre des permis est structuré détermine la complexité de cet exercice.

Le **type d'occupant** est un facteur déterminant dans le processus de rénovation, les logements locatifs demandant une approche fondamentalement différente des habitations occupées par les propriétaires. Ces données peuvent également être extraites par secteur statistique, bien qu'elles soient généralement incomplètes et qu'il existe une catégorie résiduelle relativement importante où le type d'occupant est « inconnu ».

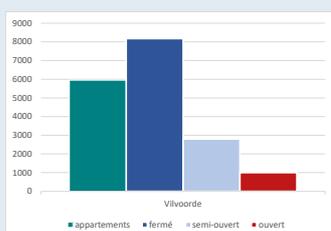
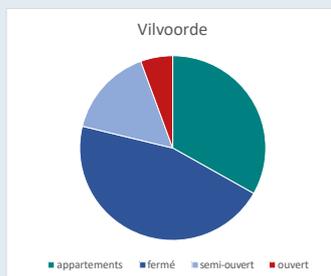
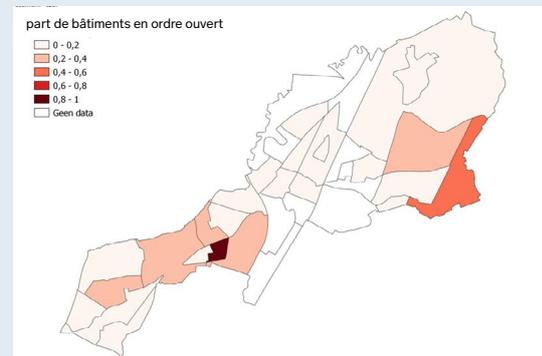
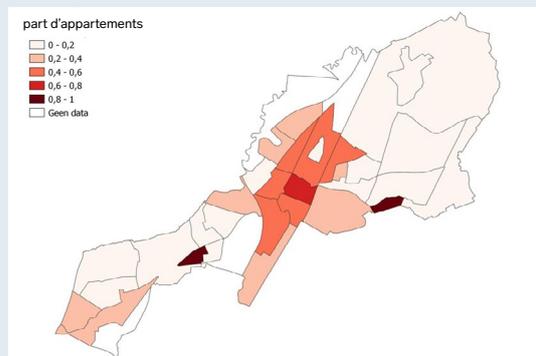
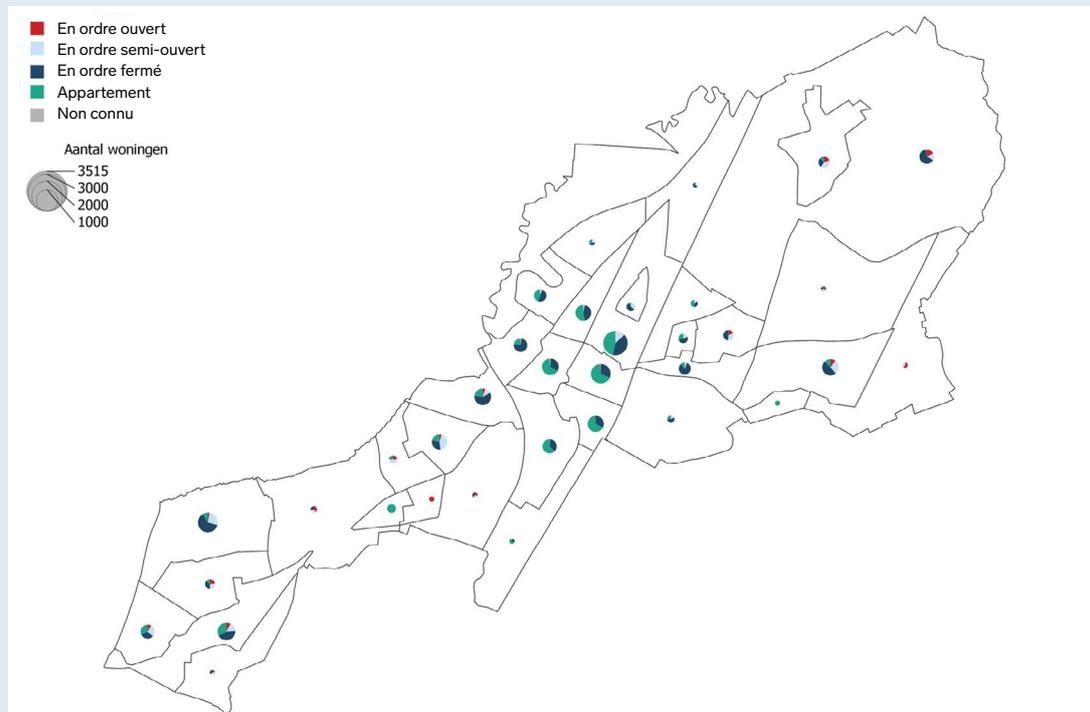
### Type d'occupant à Mechelen



La carte de gauche montre la part de logements occupés par des propriétaires ou des locataires sous forme de camembert, la taille du diagramme indiquant le nombre total d'habitations. La carte montre qu'en particulier dans le centre-ville, de nombreux logements locatifs sont présents, alors que les quartiers périphériques et les villages se composent plutôt de logements occupés par des propriétaires. Cependant, il y a souvent aussi une part considérable de type d'occupant « non connu ». La carte de droite montre la part de logements locatifs sociaux par secteur statistique. Ici, un certain nombre de quartiers spécifiques sont directement reconnaissables avec 50 % ou plus de logements locatifs sociaux.

Toutes les données via Provincies in Cijfers, propre traitement dans QGIS.

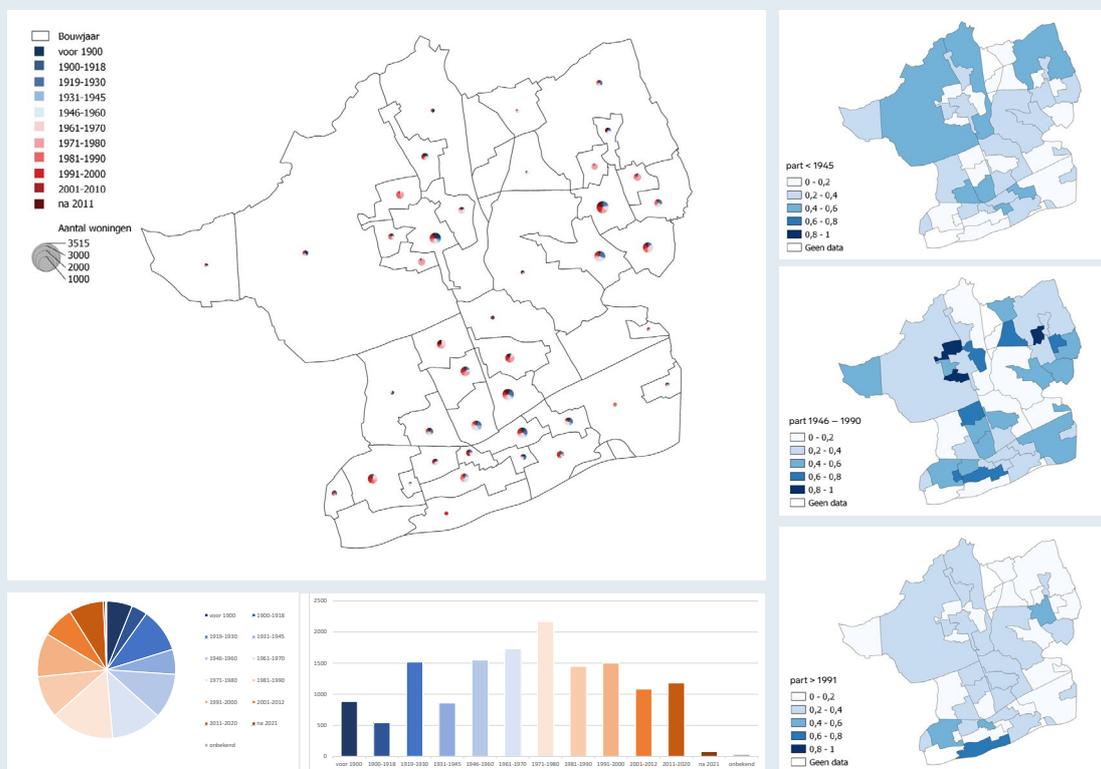
## Type de bâtiment à Vilvoorde



La carte ci-dessus montre la part d'appartements, d'habitations adjacentes et de bâtiments en ordre (semi-) ouvert par secteur statistique. En dessous, des cartes montrent la part spécifique d'appartements (à gauche) et de bâtiments en ordre ouvert (à droite), deux types de bâtiments que l'on trouve à Vilvoorde uniquement dans certains quartiers spécifiques. Les appartements sont surtout situés dans le centre-ville et dans deux quartiers spécifiques « à grandes tours », les bâtiments en ordre ouvert sont de toute façon très limités, concentrés dans un quartier spécifique et dans une moindre part dans un certain nombre de quartiers périphériques. Les graphiques ci-contre montrent la proportion générale pour Vilvoorde, révélant que la ville est principalement caractérisée par des appartements et des bâtiments en ordre fermé.

Toutes les données via Provincies in Cijfers, propre traitement dans QGIS et MS Excel.

## Année de construction à Wevelgem



Ces cartes montrent la part de logements anciens ou plutôt récents par secteur statistique, à l'aide de l'année de construction. Les cartes de droite, en particulier, donnent une bonne vision des quartiers où l'on trouve surtout des habitations anciennes (à Wevelgem, plutôt en périphérie, juste en dehors des centres villageois) et de ceux où l'on trouve beaucoup d'habitations neuves.

*Toutes les données via Provincies in Cijfers, propre traitement dans QGIS et MS Excel.*

Dans les illustrations de ces pages, nous présentons un certain nombre de possibilités de traitement des données de Provincies in Cijfers. Vous retrouverez des conseils complémentaires dans la note accessible via le lien de la p. 65. Pour les données architecturales que nous avons abordées ici, la proportion entre les deux est particulièrement intéressante. La part d'appartements, de logements locatifs et/ou d'habitations anciennes permet de déterminer la tâche spécifique de rénovation d'une commune et les mesures les plus appropriées. Nous nous intéressons donc à la part de chaque catégorie pour la commune dans son ensemble, mais la répartition par secteur statistique est également un point de départ important pour travailler de manière plus ciblée par zone. Nous proposons donc de présenter les données de Provincies in Cijfers de trois façons :

- la répartition sur la commune dans son ensemble, pour voir où se situent les tâches principales et pour comparer avec d'autres communes ;
- la répartition sous forme de camembert par secteur statistique, pour voir par quartier quelle tâche prédomine ;
- des cartes montrant, pour chaque tâche, dans quel secteur statistique elle est la plus présente, afin de voir, dans le cadre de mesures spécifiques (par exemple, pour les logements locatifs), sur quels quartiers il est préférable de se concentrer.

Les encadrés de cette page et des pages précédentes illustrent ces trois points de vue de manière plus détaillée.



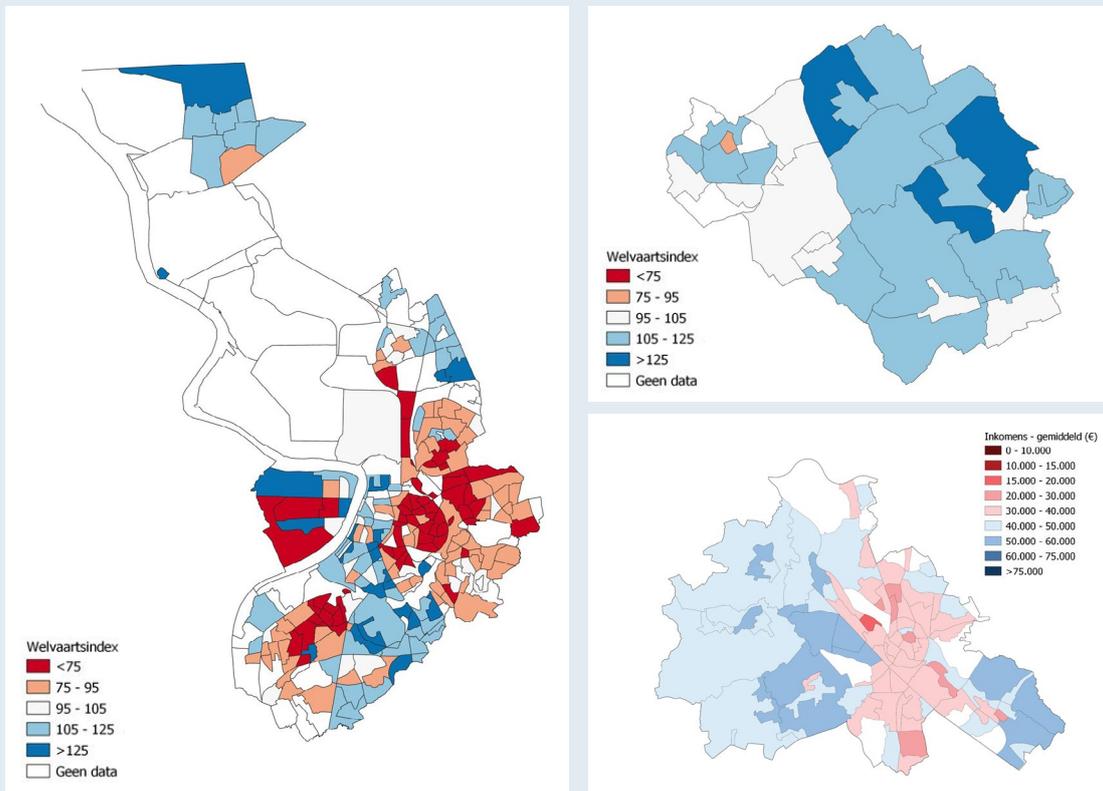
### Facteurs sociodémographiques

Un dernier aspect du screening concerne les facteurs sociodémographiques. La structure d'âge de la population, les revenus, la part de logements sociaux (locatifs), etc. ne sont que quelques-uns des facteurs qui peuvent avoir un impact sur la stratégie locale de rénovation à long terme.

Ces informations peuvent également être répertoriées sur la base de Provincies in Cijfers, de préférence par secteur statistique. Les indicateurs pouvant être utilisés à cette fin sont, par exemple,

l'indice de prospérité, qui indique simplement si le revenu moyen des résidents d'un quartier est supérieur ou inférieur à la moyenne nationale. D'autres indicateurs comprennent le nombre de résidents de plus de 65 ans (probablement moins faciles à inciter à une rénovation approfondie) ou la taille du ménage (pour les familles nombreuses, une rénovation complète est plus difficile à organiser d'un point de vue pratique).

#### Indice de prospérité (Antwerpen et Anzegem) et revenu moyen (Mechelen)



Pour obtenir une vision des possibilités d'investissement dans un secteur statistique particulier, on peut utiliser l'indice de prospérité ou le revenu annuel moyen. L'indice de prospérité donne un aperçu rapide des quartiers économiquement plus faibles et plus forts, comme le démontre l'exemple d'Antwerpen (carte de gauche) : les quartiers socialement plus faibles comme Antwerpen Noord, Deurne et Kiel ressortent directement, tout comme Wilrijk ou Antwerpen Zuid, financièrement plus forts. Cependant, l'indice de prospérité est un indicateur assez grossier, comme le montre l'exemple d'Anzegem (en haut à droite) : de nombreux quartiers relèvent de la même catégorie. Par conséquent, on peut également considérer le revenu moyen, comme sur la carte de Mechelen (en bas à droite). Des différences relatives sont visibles ici, mais on peut également lire des valeurs absolues.

Toutes les données via Provincies in Cijfers, propre traitement dans QGIS.



## Performance énergétique

La consommation énergétique et la performance énergétique des logements constituent un indicateur essentiel pour évaluer le taux de rénovation actuel du parc immobilier. Pour ce faire, deux approches sont possibles, qu'il est préférable de combiner.

Le certificat de performance énergétique (PBE) est un document qui indique l'efficacité énergétique d'un bâtiment ou d'une unité de logement. Toutes les habitations construites ou transformées à partir de 2006 disposent d'un PEB (Performance énergétique des bâtiments – un certificat énergétique établi dans le cadre de projets de construction) qui a valeur de CPE. Par ailleurs, depuis 2009, il est obligatoire de faire établir un CPE lors de la vente ou de la signature d'un nouveau bail. Alors qu'un PEB contient des informations détaillées sur les matériaux de construction et les valeurs d'isolation, un CPE est basé sur la visite d'un expert en énergie dans l'habitation et contiendra donc plus d'hypothèses. Les deux certificats donnent une idée de la consommation énergétique estimée pour le chauffage de l'habitation. Il est important de comprendre qu'il s'agit d'une approche théorique :

- la consommation énergétique effective d'une habitation dépend également de l'utilisation et du comportement des occupants ;
- des hypothèses étant formulées dans un CPE, des inexactitudes ou des erreurs peuvent être présentes dans le calcul ;
- Un CPE est établi par un expert en énergie. Bien que ce dernier doit suivre une formation obligatoire et qu'une grande attention soit accordée à l'objectivité et à l'exactitude de la méthodologie utilisée pour établir un CPE, dans la pratique, il arrive tout de même que des experts différents rapportent des résultats différents. Il s'agit d'une question qui figure en bonne place dans l'agenda politique et qui, espérons-le, sera abordée dans un avenir proche, mais même dans ce cas, il convient de considérer les CPE délivrés ces dernières années avec la réserve nécessaire.

Les CPE occupent une place centrale dans le suivi du taux de rénovation, tant dans l'approche de l'Autorité flamande que dans le cadre du suivi des objectifs de l'UE. Ils jouent donc un rôle essentiel dans l'élaboration d'une SLRLT, et la méthode de suivi que nous proposons à l'étape 2 (voir p. 45) repose surtout sur cette base. Pour répertorier

les résultats CPE pour une commune, on peut utiliser l'Energiekaart sur le [site web de VEKA Energiesparen.be](http://site.web.de/VEKA/Energiesparen.be). Vous y trouverez la répartition des labels CPE par commune, éventuellement ventilée par type de bâtiment. Toutes les habitations ne possédant pas encore un CPE, il s'agit d'une image incomplète, mais de la meilleure actuellement disponible. Provinces in Cijfers dresse également un aperçu des labels CPE par commune, avec une extrapolation des labels effectifs à toutes les habitations dans la commune. Toutefois, il est uniquement disponible dans trois catégories : labels A à C, labels D et labels E à F.

Outre les labels CPE, il existe une autre méthode pour déterminer le taux de rénovation : on peut analyser la consommation énergétique effective des bâtiments. L'avantage de cette méthode est que les trois points d'attention que nous avons expliqués ci-dessus pour un CPE ne s'appliquent pas. L'inconvénient est qu'elle nécessite davantage de traitement de données et que ces données non plus ne sont pas complètes et ne contiennent souvent pas le niveau de détail adéquat. Actuellement, seules les données de Fluvius sont disponibles pour obtenir une vision de la consommation énergétique à l'échelle d'une commune. Celles-ci sont uniquement disponibles pour des « portions de rue » de 3 à 5 habitations et demandent encore beaucoup de traitement pour un cartographie fiable. Une bonne alternative est par conséquent l'Inspiratiekaart Renovatiebeleid, qui présente ces données sous forme traitée au niveau des portions de rue pour toute la Flandre. Vous pouvez donc y visualiser la consommation énergétique annuelle moyenne effective par m<sup>2</sup> pour toutes les portions de rue résidentielles. Les collaborateurs d'administrations locales disposant d'un identifiant peuvent également télécharger ces données et les traiter eux-mêmes. Un certain nombre de points d'attention sont également nécessaires ici :

- contrairement à un CPE, l'Inspiratiekaart ne tient pas compte de la production d'énergie par des panneaux photovoltaïques injectée dans le réseau. De ce fait, l'Inspiratiekaart indique une consommation énergétique légèrement plus élevée que ne le ferait un calcul CPE ;
- Comme l'Inspiratiekaart part des données de consommation effective, elle montre bel et bien l'utilisation et le comportement réels. Dans la pratique, il s'avère également que cela donne

- une consommation plus élevée que les résultats CPE estimés ;
- un grand nombre d'hypothèses et d'estimations ont nécessairement été faites lors du traitement et de l'agrégation des données. Cependant, les données finales ont été étalonnées, ce qui ne pourrait avoir qu'un impact minime. Pour plus d'informations sur la méthode de calcul correcte, nous renvoyons à VITO qui a effectué le traitement des données.

Le fait que l'Inspiratiekaart présente des données par portion de rue donne une carte très détaillée qui peut également être utilisée pour travailler de manière ciblée par zone. Toutefois, nous vous conseillons de télécharger les données et de les traiter vous-même dans GIS, afin que la légende puisse être affinée pour mieux afficher les détails.

En comparant les données de l'Inspiratiekaart à celles de la répartition de labels CPE de l'Energiekaart, on constate de grandes différences entre les deux. Nous avons déjà tenté ci-dessus

d'indiquer les causes possibles de cette divergence. La principale semble cependant résider dans la distinction entre l'approche « théorique » du CPE et les données de consommation « réelle ». Une constante est que l'Inspiratiekaart brosse assez systématiquement un tableau plus négatif de la performance énergétique que ne le suggèrent les labels CPE. Cela montre que même avec des labels CPE élevés, nous n'avons pas nécessairement un parc immobilier neutre sur le plan énergétique. Les labels CPE occupant une place centrale dans les politiques flamande et européenne en matière de climat et d'énergie, nous nous concentrerons surtout sur ces labels dans la suite de ce plan par étapes. Cependant, il reste utile d'inclure également les données de l'Inspiratiekaart dans l'exercice : d'une part, en raison des nuances par zone et du niveau de détail plus élevé, mais d'autre part aussi comme confrontation complémentaire.

### Label CPE à Leuven et Anzegem



Les graphiques ci-dessus montrent la répartition des labels CPE pour la ville de Leuven et la commune d'Anzegem. À gauche, tous logements confondus ; à droite, par type de bâtiment. Pour les graphiques de droite, il est important de les combiner avec la répartition des types de bâtiments. En effet, si 45 % des appartements à Anzegem obtiennent un label A ou B, la commune ne possède que 13 % d'appartements. Ceci alors que plus de 45 % des bâtiments en ordre (semi-)ouvert à Leuven ont un label E ou F, mais seulement 14 % des logements appartiennent à cette catégorie.

Données via [Energiesparen.be](http://Energiesparen.be), propre traitement dans MS Excel.

## Consommation énergétique (Vilvoorde, Antwerpen, Leuven, Hoogstraten, Anzegem)

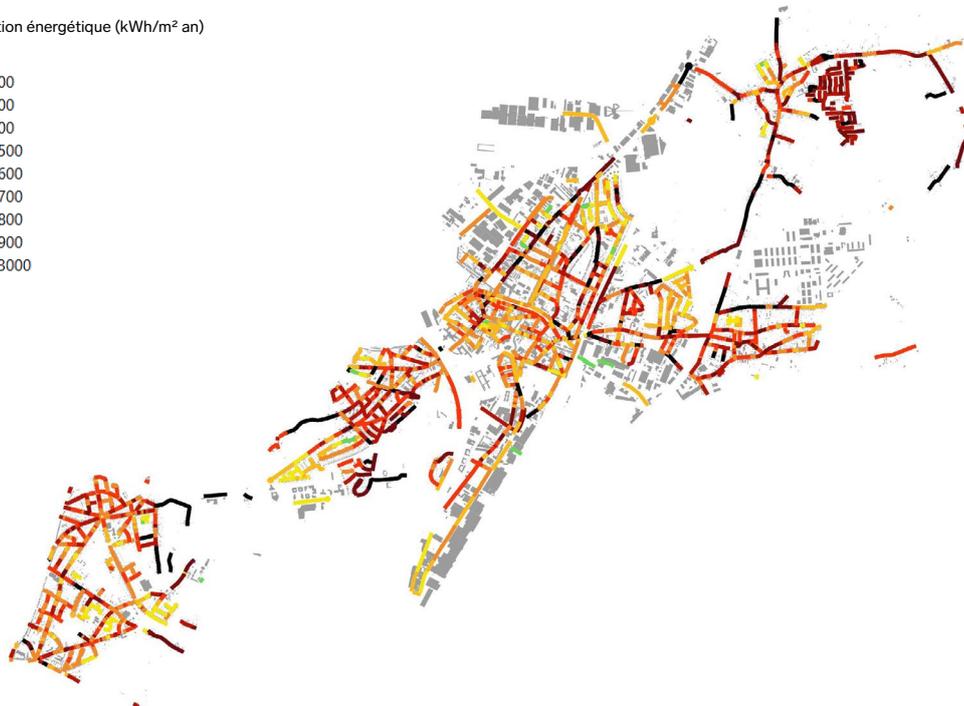
Consommation énergétique (kWh/m<sup>2</sup> an)

- 0 - 100
- 100 - 200
- 200 - 300
- 300 - 400
- 400 - 500
- 500 - 3000



Consommation énergétique (kWh/m<sup>2</sup> an)

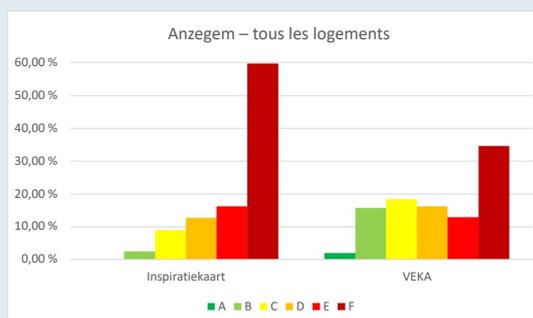
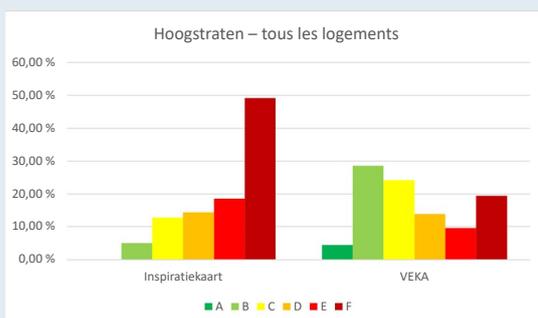
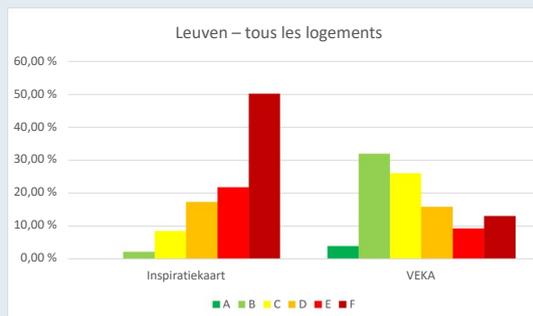
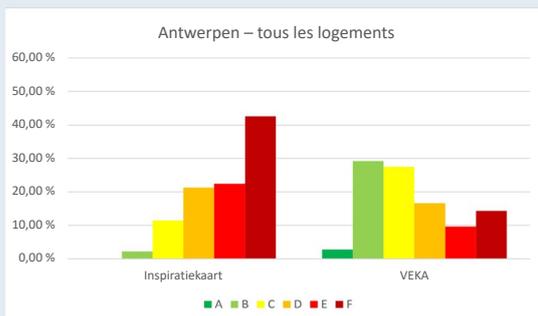
- 0-100
- 100-200
- 200-300
- 300-400
- 400 - 500
- 500 - 600
- 600 - 700
- 700 - 800
- 800 - 900
- 900 - 3000



Pour une bonne représentation de la consommation énergétique, telle qu'indiquée sur l'Inspiratiekaart Renovatiebeleid, il est recommandé de télécharger les données et d'étendre la légende des couleurs pour permettre plus de nuances dans la fourchette comprise entre 500 et 1000 kWh/m<sup>2</sup> an. Les cartes de Vilvoorde ci-dessus montrent la légende des couleurs originale en haut, et la légende adaptée en bas. Il est également important de toujours garder à l'esprit que ces valeurs ne peuvent pas être directement comparées aux labels CPE,

Consommation énergétique (kWh/m² an)

- 0-100
- 100-200
- 200-300
- 300-400
- 400-500
- 500-600
- 600-700
- 700-800
- 800-900
- 900-3000



s'agissant de consommation effective, et non de la consommation estimée calculée selon la méthodologie CPE. La comparaison des consommations selon l'Inspiratiekaart avec la répartition des labels CPE sur le site web de VEKA Energiesparen.be le montre clairement : il y a un énorme écart entre les deux quand on les reproduit à la même échelle. Par conséquent, nous conseillons pour l'élaboration de la politique locale de rénovation de travailler surtout avec les labels CPE « officiels », et d'utiliser l'Inspiratiekaart pour examiner par zone les différences locales et commencer à identifier les quartiers « forts » et « faibles » – comme dans la carte de Leuven ci-dessus.

Données via Inspiratiekaart Renovatiebeleid et Energiesparen.be, traitement propre dans QGIS et MS Excel.

## 1.2 Contexte et politique

La réalisation d'une stratégie locale de rénovation à long terme est liée à divers domaines politiques et doit être abordée de la sorte dès le départ. Outre la politique en matière d'énergie et de chaleur, les aspects relatifs à l'aménagement du territoire (densification, renforcement des noyaux, vision de la démolition, etc.), à la politique du logement, à la politique des groupes cibles, etc. sont également importants.

Il s'agit dans le même temps d'une occasion de répertorier des parties prenantes. Quels services de l'administration locale peuvent et doivent être impliqués, avec quelles parties externes y a-t-il déjà des collaborations et qui est déjà actif sur des thèmes tels que les conseils en matière de rénovation, la chaleur

verte (collective), la politique du logement et de la pauvreté, etc. ?

La recherche de synergies entre les initiatives politiques existantes et celles en cours d'élaboration, d'une part, et la stratégie de rénovation, d'autre part, peut entraîner des avantages. Ce lien est nécessaire, en particulier en ce qui concerne la politique en matière de chaleur. Toutefois, des transitions au sein d'autres domaines politiques peuvent également constituer des points de départ pour la mise en œuvre de la SLRLT, par exemple, dans des plans de modernisation d'un quartier en particulier, un lien entre le fonctionnement en matière de pauvreté et de précarité énergétique, etc.

### Le contexte politique de Hoogstraten

Hoogstraten a identifié divers aspects concernant le contexte politique qui sont ou peuvent être pertinents pour l'élaboration de la SLRLT. Dans un premier temps, ils ont cité les grandes lignes de la Convention des maires, complétées des premières indications du plan en matière de chaleur en cours d'élaboration, des points d'attention devant être repris du Plan de politique spatiale (en cours d'élaboration), ainsi que de la politique du logement et la politique des groupes cibles.

#### 1.4 Contexte politique

La réalisation d'une stratégie locale de rénovation à long terme est liée à divers domaines politiques et doit être abordée de la sorte dès le départ. Outre la politique en matière d'énergie et de chaleur, les aspects relatifs à l'aménagement du territoire (densification, renforcement des noyaux, vision de la démolition, etc.), à la politique du logement, à la politique des groupes cibles, etc. sont également importants.

Pour Hoogstraten, les aspects ci-dessous sont importants dans le cadre de l'élaboration de la stratégie de rénovation à long terme :

##### 1.4.1 Stratégie de rénovation et politique en matière d'énergie et de chaleur

- Convention des maires : politique de la ville en matière de climat

La ville a renouvelé son engagement dans la convention des maires en 2019. En collaboration avec toutes les autres communes campinoises, la ville fait partie du partenariat Kempen 2030, sous la coordination de l'intercommunale IOK.

La part totale des émissions des ménages par rapport aux émissions totales de CO<sub>2</sub> sur le territoire de Hoogstraten est plutôt limitée par rapport à la part de l'industrie et de l'agriculture et l'horticulture. Ces deux derniers secteurs économiques en particulier ont connu une augmentation des émissions de CO<sub>2</sub>. Toutefois, étant donné le rôle prépondérant des pouvoirs publics sur la politique du logement, l'impact climatique des habitations existantes constitue un pilier important dans le cadre de la politique locale en matière de climat. Dans le cadre de la politique climatique, un certain nombre d'actions importantes ont été lancées et ancrées dans la prestation de services de la ville, comme le Woonloket (Guichet logement), le Huisbezoeker (Visiteur à domicile) et les visites de quartier. La ville travaille actuellement à l'élaboration d'un nouveau plan d'action climatique, qui sera prêt d'ici l'été 2021.

Émissions de CO <sub>2</sub> en tonnes – Hoogstraten			
	2011	2018	Part 2018
Ménages	36 247	28 290	14 %
Émissions de CO <sub>2</sub> totales	172 065	203 909	

Tableau 3 : Émissions de CO<sub>2</sub> des ménages provenant du logement et émissions totales de CO<sub>2</sub> à Hoogstraten (données sources : Klimaatrapport Hoogstraten, Provincie in Cijfers)

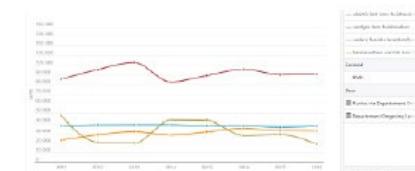


Figure 1.9 Consommation énergétique des ménages par vecteur énergétique à Hoogstraten (2011-2018) (données sources : Klimaatrapport Hoogstraten, Provincie in Cijfers)

#### STRATÉGIE LOCALE DE RÉNOVATION À LONG TERME

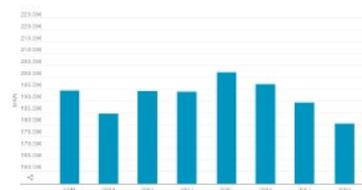


Figure 1.10 Évolution de la consommation énergétique totale par les ménages à Hoogstraten (2011-2018) (données sources : Klimaatrapport Hoogstraten, Provincie in Cijfers)

Entre 2011 et 2018, la consommation énergétique totale par les ménages à Hoogstraten a diminué de 7,1 %. À titre comparatif : à Antwerpen (Prov.) et en Région flamande, nous voyons les chiffres évoluer respectivement de -8,6 % et -10,3 %.

En 2018, la consommation d'électricité représente 20,9 % de la consommation énergétique totale dans les habitations de Hoogstraten. Les combustibles fossiles représentent 60,9 % de la consommation énergétique. Outre la production complémentaire d'énergie verte, le passage à la chaleur verte constitue un défi majeur.

- Plan de Hoogstraten en matière de chaleur

Le plan en matière de chaleur contient une vision d'avenir pour la transition de la chaleur fossile à la chaleur durable sur le territoire de la ville. Il part de l'hypothèse qu'il y aura encore une demande de chaleur résiduelle en 2050 et indique comment nous pouvons répondre à cette demande de chaleur de la manière la plus optimale en termes de coûts. Les concepts de chaleur aussi bien individuels que collectifs sont décrits.

Les politiques en matière de chaleur et de rénovation s'influencent mutuellement :

- D'une part, le taux de rénovation attendu d'habitations et de bâtiments résidentiels tertiaires a un effet sur la demande de chaleur future attendue ;
- D'autre part, les zones détectées pour les systèmes de chaleur collectifs ou individuels ont un effet sur le taux de rénovation souhaité optimal en termes de coûts de l'habitation. Lorsque des concepts de chaleur collectifs ne sont pas faisables et/ou souhaitables, la transition doit être réalisée d'une autre manière, par exemple par une isolation poussée avec chauffage électrique.

Le zonage thermique de Hoogstraten a été répertorié mais n'est évidemment pas une fin en soi. Il sert d'instrument permettant aux différents domaines politiques (aménagement du territoire, logement, domaine public, etc.) de s'atteler pour élaborer, sur la base des nouvelles connaissances, une politique concrète et donner une orientation ciblée et bien fondée aux investissements : et travailler ainsi à un plan en matière de chaleur global. Le déploiement de la politique en matière de chaleur et l'étude concrète de clusters est prévue pour 2021 – 2022.

Carte de zonage thermique de Hoogstraten pour une augmentation de 1431 unités de logement en 2050 avec une vitesse de rénovation de 3 %.

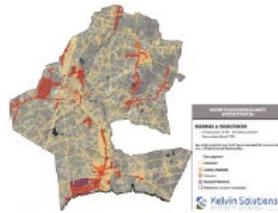


Figure 1.11 Carte de zonage thermique de Hoogstraten

pour une augmentation à 1 431 unités de logement en 2050 avec une vitesse de rénovation de 3 %.

#### 1.4.2 Autre politique qui est ou devrait être liée à la stratégie de rénovation

- **Développement urbain** : Interaction entre le plan de politique spatiale, les prévisions démographiques et la manière dont des logements complémentaires sont prévus et le lieu où ils le sont.
- **Politique en matière de logement** : La politique de la ville en matière de logement est axée sur deux objectifs : assurer une qualité résidentielle de base pour tous et augmenter le taux de rénovation du patrimoine immobilier existant. Les mesures prises par la ville en matière de qualité résidentielle de base ont également un effet indirect (certes faible) sur le rythme de rénovation.

Mesures en matière de qualité résidentielle de base

FINANCIER	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prime communale qualité résidentielle de base pour les travaux dans l'habitation axés sur l'atteinte d'un niveau minimum de qualité résidentielle de base</li> <li>- Prime communale adaptation pour des adaptations mineures axées sur l'amélioration du confort des personnes âgées dans leur propre habitation</li> </ul>
TECHNIQUE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Médiation et suivi des demandes de certificats de conformité et de contrôles de résidence</li> </ul>
COMMUNICATION	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Soirées d'information pour locataires et propriétaires sur la rénovation et les obligations</li> <li>- Woonlokket (Guichet logement) accessible pour une aide de première ligne et une médiation (règles d'hygiène, surpopulation, fraude au domicile, etc.)</li> </ul>
POLITIQUE ET RÉGLEMENTATION	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Règlement des prélèvements en cas d'occupation et de négligence</li> <li>- Prélèvement résidences secondaires</li> <li>- Attestation de conformité obligatoire pour les logements du marché locatif privé à partir de 2022 installation par phases.</li> </ul>

- **Politique des groupes cibles** : Nous aimons travailler à Hoogstraten dans la mesure du possible de manière personnalisée pour répondre aux besoins de nos résidents en matière de logement. C'est pourquoi de nouvelles formes de logement ou d'habitat adaptées aux besoins des résidents sont souvent une solution. Dans l'attente d'un cadre flamand et propre, nous répondons actuellement aux besoins des résidents et mettons en œuvre des projets pilotes.

Mesures :

FINANCIER	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Energievreetbonnen (chèques appareils énergivores) pour lutter contre les appareils les plus énergivores dans l'habitation, destinés à des groupes cibles (voir également politique des groupes cibles ci-dessus).</li> </ul>
TECHNIQUE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Projet pilote Zorgwoning : placement effectif de deux maisons de soins, prise en charge et élaboration d'un cadre pour les maisons de soins temporaires</li> <li>- Projet pilote Starters en herstarters : formes de logement adaptés au groupe cible</li> </ul>
COMMUNICATION	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Séances d'information et conseils personnalisés pour les résidents de logements de fortune et de transit sur les économies d'énergie</li> </ul>
POLITIQUE ET RÉGLEMENTATION	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Étude sur les modes d'habitat inappropriés pour les personnes âgées : cartographie + détection de mesures</li> <li>- Ligne d'urgence discrimination pour le marché locatif privé</li> </ul>

#### 1.4.3 Parties prenantes existantes

Services concernés :

- Service Habitat : visiteur Habitat et collaborateur administratif
- Service Société
- Collaborateur du personnel Développement durable
- Service Développement urbain
- Service Social

Partenariats :

- Kamp C : projets, conseils en matière de planification pour le citoyen et formation
- Intercommunale IOK : sur la base de projets : achats communs, campagnes, etc.
- Vzw WEB : économiseurs d'énergie
- des installateurs et entrepreneurs professionnels locaux du secteur de la construction participent en tant qu'experts à des visites de quartier avec Fabrik Elenrijk : ils fournissent des conseils techniques indépendants
- Samenlevingsopbouw : sur la base de projets
- Kempens woonplatform (presque exclusivement sur une qualité résidentielle de base)
- Energiehuis Kempen – futur partenaire potentiel

En s'attardant sur les aspects les plus pertinents du contexte politique, on évite d'élaborer la stratégie de rénovation à partir d'une approche trop unilatérale.

Il est également préférable d'identifier dès le départ les parties prenantes existantes et potentielles (tant les services locaux à impliquer que les collaborations avec des partenaires privés et publics externes). Ces derniers peuvent jouer un rôle important dans la faisabilité de la réalisation d'une SLRLT. Dans le cadre de projets axés sur la zone, les citoyens sont également des acteurs importants à impliquer par le biais de la participation citoyenne.

**ENERGIE**huis  
KEMPEN



**Kempens**  
Woonplatform

# DÉFIS 2050

Le défi 2050 est au cœur de la stratégie locale de rénovation à long terme : l'ambition que l'administration locale doit poursuivre pour rénover le parc immobilier conformément aux objectifs flamands. Cette tâche de rénovation est centrale, mais la planification à l'horizon 2050 va évidemment bien au-delà. Pour rendre la vision future de la stratégie de rénovation plus convaincante, nous proposons par conséquent de développer une « vision » plus large pour 2050.



## 1.3 Vision

En soi, l'objectif pour 2050 est simple : toutes les habitations ont un label CPE A et un chauffage totalement dépourvu d'énergies fossiles. Il s'agit de la traduction que la Flandre a donnée aux objectifs européens en matière d'énergie et de climat et sur laquelle toute notre politique de rénovation est actuellement axée. Cet objectif est par conséquent au cœur de l'élaboration d'une stratégie locale de rénovation à long terme. Comme nous l'avons brièvement évoqué plus haut, on peut s'interroger sur le rôle central des labels CPE dans la politique de rénovation. Ils ne sont pas (encore) toujours fiables en tant que mesure de la consommation énergétique effective. Pour les appartements, il s'avère également regrettable qu'un objectif de rénovation individuel leur soit imposé, alors qu'il serait préférable d'envisager des solutions de manière collective. Mais on peut aussi se demander si une rénovation en profondeur pour atteindre le label A est la meilleure solution pour toutes les habitations. Quiconque expérimente un certain temps les outils de l'Inspiratiekaart Renovatiebeleid et le Wijkrenovatietool (voir chapitre 3) remarque qu'il arrive régulièrement que les investissements nécessaires pour obtenir un label CPE A sont en réalité disproportionnés par rapport aux gains énergétiques.

La question est connue et fait débat – mais on a également choisi à juste titre de ne pas attendre de réponses définitives, étant donné qu'il y a grand besoin de solutions et que le temps est compté. Pour l'heure, nous nous en tenons donc à cet objectif central et concentrons nos stratégies de rénovation sur celui-ci – mais il semble déjà essentiel de se préparer, dans ce contexte, à d'éventuels changements d'approche à l'avenir.

C'est pourquoi nous préconisons de partir d'une vision plus large que ce seul objectif dans le cadre de l'élaboration de la stratégie locale de rénovation. Il est utile de s'attarder suffisamment sur ce que nous voulons réellement viser dans la politique en matière de logement, d'énergie et d'espace en 2050. Des économies d'énergie et une neutralité climatique – oui. Mais peut-être aussi un confort de logement maximal, des quartiers résidentiels durables et verts et une société inclusive qui ne laisse personne de côté ? Commencer à définir les objectifs pour

2050 de manière plus large permet de réaliser de nombreux gains :

- une vision large et motivante peut enthousiasmer davantage de personnes et bénéficier d'une plus grande base d'appui qu'un axe pur sur la rénovation et les labels CPE ;
- le fait de lier la politique de rénovation notamment à la politique des groupes cibles et spatiale crée des collaborations qui peuvent aider dans la mise en œuvre de la stratégie, par exemple pour libérer de la capacité de planification ou pour trouver un financement pour certaines initiatives ;
- si des modifications majeures devaient survenir à l'avenir dans la manière dont la politique flamande de rénovation est menée, une vision large garantit que les mesures déjà prises ont de toute façon apporté une grande plus-value, parce qu'elles s'adressent à un plus large éventail de gains.

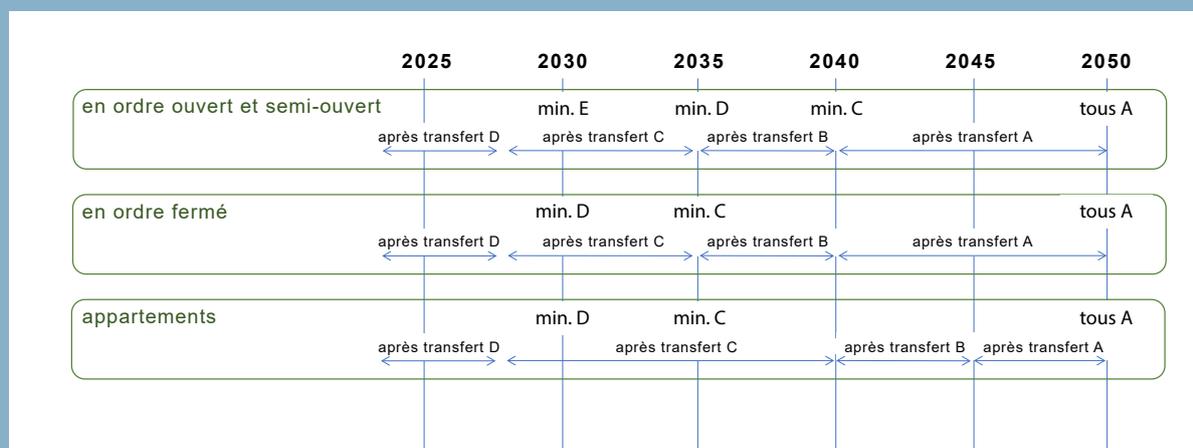
Nous proposons par conséquent de clôturer la phase de screening de la stratégie de rénovation par l'élaboration d'une telle vision pour 2050 – liée aux objectifs de rénovation « toutes les habitations avec label A et chauffage sans énergies fossiles », mais aussi en accordant de l'attention à la qualité résidentielle, aux groupes vulnérables, aux quartiers viables, verts et agréables, etc. L'élaboration de cette vision se fait collectivement, en tant qu'exercice conjoint des divers services de l'administration avec la politique. S'agissant d'une vision à long terme, il est préférable qu'elle bénéficie d'un appui aussi unanime que possible. Il n'est pas non plus nécessaire pour le moment d'entrer dans les détails : il s'agit de travailler à une vision large, avec des principes directeurs et des ambitions clairs mais généraux, qui peuvent ensuite être transposés en objectifs plus concrets pour le court terme.

Nous le décrivons ici principalement comme un exercice administratif, mais il est conseillé d'ouvrir l'ensemble du processus vers la vision à la population et de l'aborder comme un trajet participatif, avec un questionnaire communal préalable, des soirées débat, etc.

Quoi qu'il en soit, il est préférable de traduire la vision pour 2050 en un texte motivant et de le diffuser largement parmi toutes les parties impliquées et auprès de tous les résidents de la ville ou commune.

# ÉTAPE 2 : BACKCASTING

L'objectif principal de la stratégie locale de rénovation à long terme est d'augmenter le taux de rénovation local, conformément à la politique flamande de rénovation. Il s'agit non seulement de fixer des objectifs pour 2050, mais aussi de tracer un trajet décrivant le chemin entre la situation actuelle et ces objectifs de 2050. Ce trajet de suivi flamand montre année après année comment la répartition des CPE doit évoluer pour pouvoir aboutir en 2050 à un patrimoine immobilier à label A presque complet. Dans le cadre de l'élaboration d'une stratégie locale de rénovation, la deuxième étape consiste par conséquent à transposer cet trajet flamand vers la situation locale afin d'obtenir un « backcasting » de l'objectif à long terme. Ce trajet est en même temps le cadre au sein duquel la stratégie de rénovation évolue idéalement et peut être utilisé pour suivre la progression du taux de rénovation.



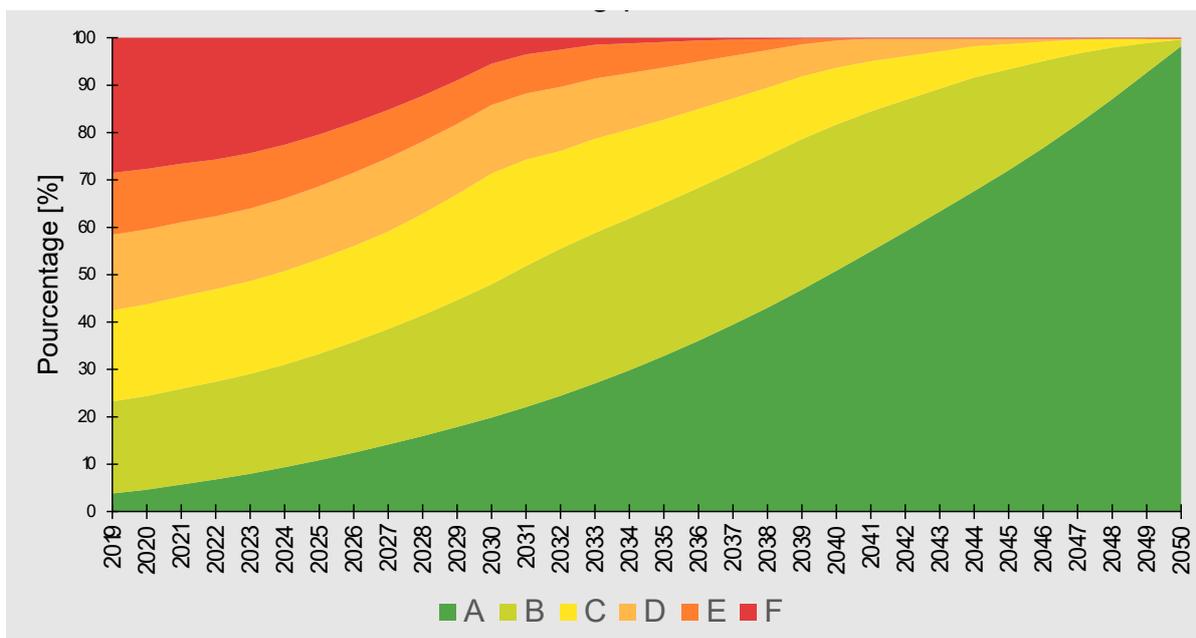
## 2.1 Trajet de suivi

Le trajet de suivi flamand, illustré ci-dessous, est le fruit d'un long trajet d'étude et repose sur un calcul complexe. Dans ce contexte, il est tenu compte des choix politiques déjà opérés lors de l'élaboration de la stratégie flamande de rénovation et que nous avons résumés dans la figure à la page précédente.

Ces objectifs intermédiaires sont basés sur deux trajets différents. D'une part, des objectifs généraux ont été formulés sur le label CPE minimum que les habitations doivent posséder. Une distinction est établie ici entre les appartements et les habitations adjacentes, d'une part, et les bâtiments en ordre ouvert et semi-ouvert, d'autre part. En 2030, toutes les habitations de la première catégorie devraient avoir au moins un label D, et celles de la deuxième catégorie au moins un label E. En 2035, elles passent respectivement au label C et au label D, et en 2040 au label C pour les bâtiments en ordre ouvert et semi-ouvert. En 2050, pour tous les types de logement, un label A est d'application. Il s'agit d'objectifs généraux, qui sont également reconnaissables dans le trajet de suivi, mais auxquels aucune réglementation n'est encore liée actuellement : sur le plan légal, aucune obligation n'est encore fixée pour commencer à imposer réellement des labels minimaux.

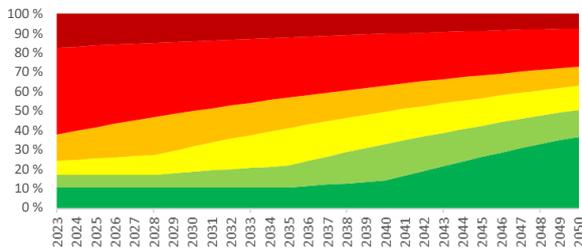
Cette législation existe pour le deuxième trajet, axé uniquement sur les logements qui changent de propriétaire, après une vente ou en cas de donation ou d'héritage. Un tel transfert impose un délai pouvant aller jusqu'à 5 ans, au sein duquel les habitations doivent également obtenir un label CPE minimal. Actuellement (depuis janvier 2024), il s'agit du label D minimal, ce qui implique donc une obligation de rénovation pour les habitations possédant un label E ou F qui sont vendues. Ici aussi, un renforcement est prévu, mais pas encore ancré légalement : à partir de 2028, l'obligation de rénovation s'appliquerait également aux habitations possédant un label D. Pour les habitations de plain-pied, à partir de 2035, également pour le label C et à partir de 2040 pour le label B – dans le cas d'appartements, l'évolution se fait un peu plus lente, avec l'obligation de rénovation pour le label C à partir de 2040 et pour le label B à partir de 2045.

### Trajet de suivi flamand 2050



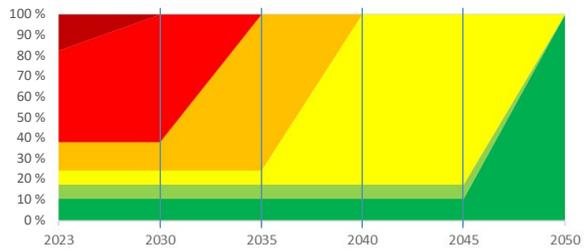
Trajet de suivi pour toute la Flandre, tiré de la Stratégie flamande de rénovation à long terme

Rénovations lors du transfert d'habitation



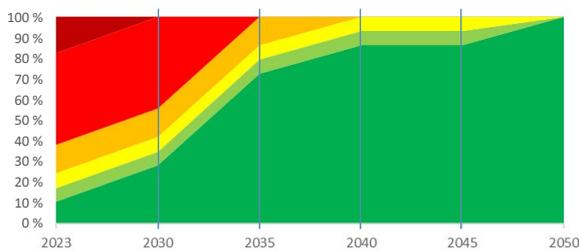
Exemple de trajet de suivi pour une commune aléatoire, avec seulement des rénovations en cas de changement de propriétaire

Chaque fois un niveau plus haut



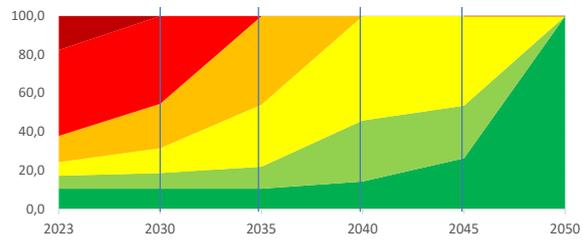
Exemple de trajet de suivi pour une commune aléatoire, suivant le scénario d'élimination progressive de la LTRS flamande, mais où l'on rénove uniquement des habitations pour atteindre 1 label plus haut à chaque fois.

Tout directement vers A



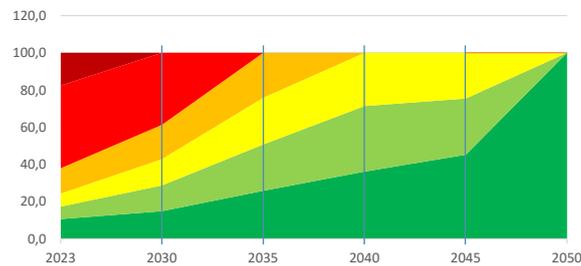
Exemple de trajet de suivi pour une commune aléatoire, suivant le scénario d'élimination progressive de la LTRS flamande, mais où l'on rénove des habitations directement vers le label A à chaque fois.

Combinaison



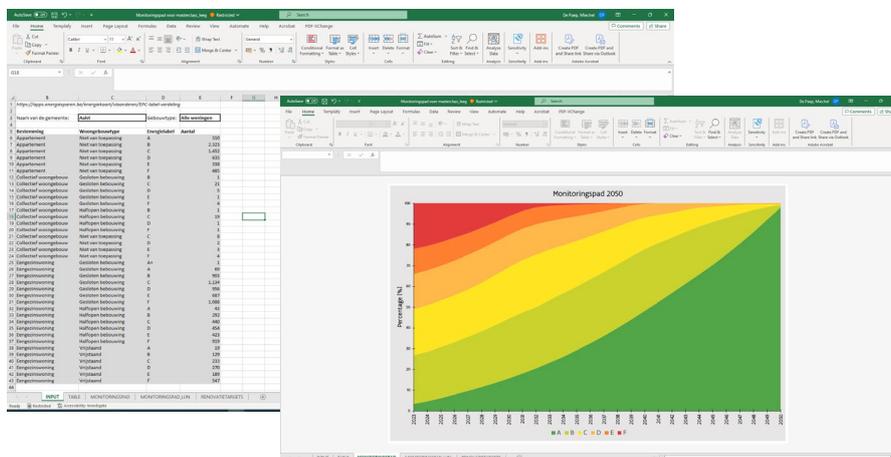
Exemple de trajet de suivi pour une commune aléatoire, avec une combinaison de rénovations en cas de transfert et le scénario « élimination progressive », avec une répartition prudente des labels après rénovation.

Combinaison et politique proactive



Exemple de trajet de suivi pour une commune aléatoire, avec une combinaison de rénovations en cas de transfert et le scénario « élimination progressive », avec une répartition ambitieuse des labels après rénovation grâce à une politique proactive.

TRAJET DE SUIVI PAR COMMUNE : AU TRAVAIL



Voir p. 65 à la fin de cette Feuille de route pour un lien vers l'outil Excel permettant de créer vous-même le trajet de suivi pour votre commune, selon les mêmes principes que le trajet de suivi flamand de la p. 45.

Cependant, même avec ces objectifs intermédiaires clairs, un trajet de suivi complet comme celui de la Flandre n'est pas encore défini sans ambiguïté. En effet, ce n'est pas parce qu'il existe une obligation de rénovation ou une politique d'élimination progressive des habitations les plus mal isolées qu'il apparaît clairement comment ces habitations seront rénovées. Pour illustrer ce point, nous avons dessiné ci-contre quelques graphiques simples.

Le premier graphique montre un trajet de rénovation lorsque la rénovation n'est effectuée qu'au moment du transfert d'une habitation, avec une répartition uniforme sur les labels encore autorisés. Autrement dit, sur l'ensemble des logements vendus aujourd'hui avec un label E, un quart est rénové pour atteindre le label D, un quart pour atteindre le label C, et ainsi de suite. Toutefois, comme en moyenne, environ 3 % des logements changent de propriétaire sur base annuelle, nous voyons au graphique que l'évolution est très lente. D'ici à 2050, il y aura certes nettement plus d'habitations avec le label A, mais seulement 30 % au lieu des 100 % espérés.

Les deuxième et troisième graphiques (« chaque fois un niveau plus haut » et « tous directement à A ») montrent l'autre trajet, avec un autre label CPE faible qui « disparaît » tous les cinq ans. Si l'on fait abstraction de la question de savoir comment un tel objectif peut être réalisé, cela garantit évidemment que seul le label A existera encore en 2050. La question est toutefois de savoir ce qui se passe en cours de route. Si toutes les habitations avec un label E disparaissent, qu'advient-il d'elles ? Seront-elles rénovées pour atteindre le label D, ou directement le label A ? Ces deux extrêmes sont illustrés ici et donnent évidemment un graphique totalement différent. Le premier prend beaucoup de temps et évolue de manière très progressive, mais signifie bel et bien que chaque habitation doit être rénovée tous les 5 à 10 ans, et reporte en outre le bond le plus difficile à financer, celui de C à A, jusqu'au dernier. L'autre graphique va énormément plus vite et a en réalité presque déjà atteint l'objectif final vers 2040. Toutefois, cela est uniquement possible grâce à des rénovations très importantes et approfondies dans un délai très court, ce qui est pratiquement impossible d'un point de vue financier et logistique. La réalité devra donc se situer quelque part entre ces deux extrêmes.

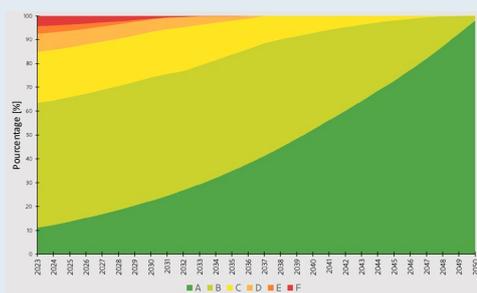
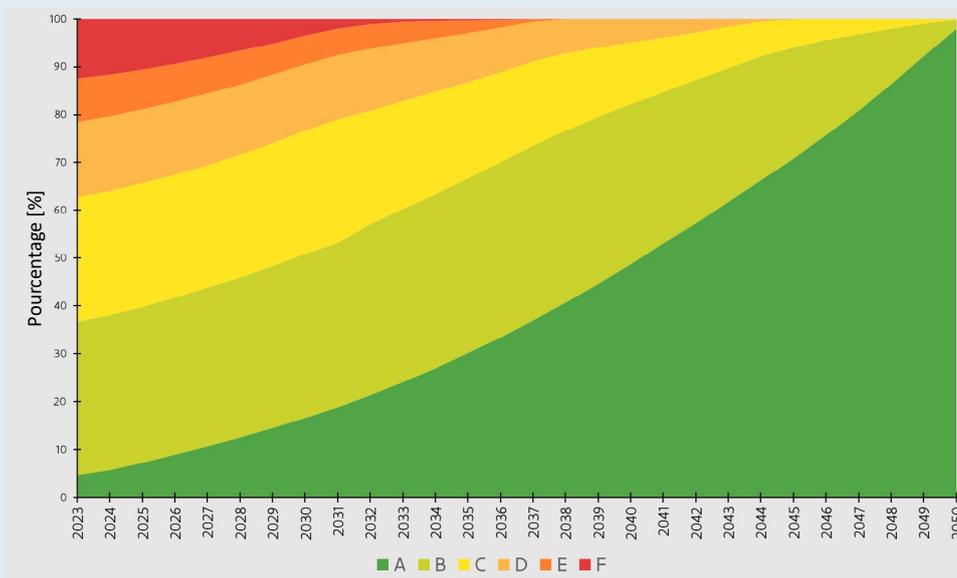
Les deux derniers graphiques montrent une combinaison des deux trajets. Le trajet « combinaison » montre la situation lorsque la rénovation après transfert (suivant le même principe que dans le premier graphique) est combinée avec l'élimination complète des logements les plus vétustes selon le deuxième trajet. En outre, dans ce contexte, nous avons choisi un chemin intermédiaire entre « un niveau plus haut » et « tous à A », en optant ici aussi pour une répartition proportionnelle sur les labels autorisés à ce moment-là. Cela donne un graphique qui évolue un peu plus graduellement que celui de « chaque fois un niveau plus haut », mais qui reporte encore fortement l'évolution des labels B et A aux dix dernières années.

C'est pourquoi nous avons encore examiné un dernier trajet, ayant pour nom « combinaison et politique proactive ». Ce trajet part du principe que l'approche de la précédente est maintenue, mais que les propriétaires sont encouragés activement à rénover de manière (beaucoup) plus ambitieuse que ce qui est strictement exigé. Plus de répartition proportionnelle donc, avec une évolution reportée de B et A, mais une évolution progressive de ces labels grâce à des rénovations plus profondes dès la première phase. Ce dernier trajet de suivi donne clairement le plus « beau » résultat – mais pose également des exigences à la politique de rénovation pour pouvoir y parvenir !

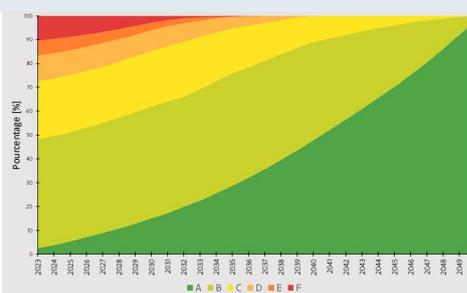
Nous avons effectué ces exercices afin de mieux comprendre le fonctionnement exact de ces trajets de suivi et l'impact de certaines hypothèses sur le résultat. Toutefois, pour créer vous-même un trajet de suivi pour votre propre ville ou commune, nous vous proposons de partir des mêmes hypothèses que celles faites par le trajet de suivi flamand. Celles-ci sont beaucoup moins explicites que celles que nous avons expliquées ci-dessus, et les calculs sous-jacents sont également beaucoup plus complexes – mais le résultat n'est pas très différent du dernier trajet montré. Il s'agit donc ici aussi de l'intégration des deux trajets de rénovation et d'une politique proactive pour commencer à encourager des rénovations en profondeur.

Pour créer vous-même un tel trajet de suivi, nous vous renvoyons au fichier Excel que vous trouverez via le lien à la p. 65 du présent rapport.

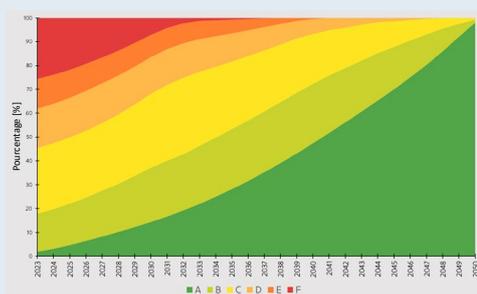
## Trajet de suivi Leuven



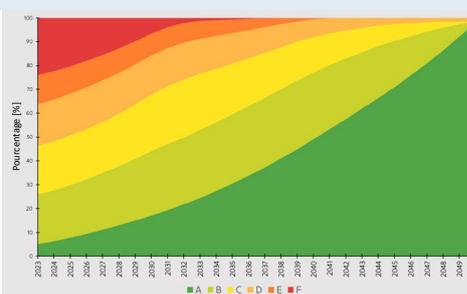
Appartement



Habitations adjacentes



En ordre semi-ouvert



En ordre ouvert

Leuven est une ville dont le parc immobilier est relativement bien isolé, en raison de la part élevée d'habitations adjacentes et d'appartements, mais aussi de la part relativement élevée de bâtiments neufs. Cela se traduit par un trajet de suivi avec une évolution assez graduelle. Si nous considérons les types de logement séparément, nous constatons bel et bien, dans le cas des bâtiments en ordre semi-ouvert et ouvert, une grande tâche pour les 5 à 10 prochaines années, pour éliminer presque complètement la part plus élevée de labels F.

*Graphiques créés via notre outil Excel (voir p. 65), données via Energiesparen.be*

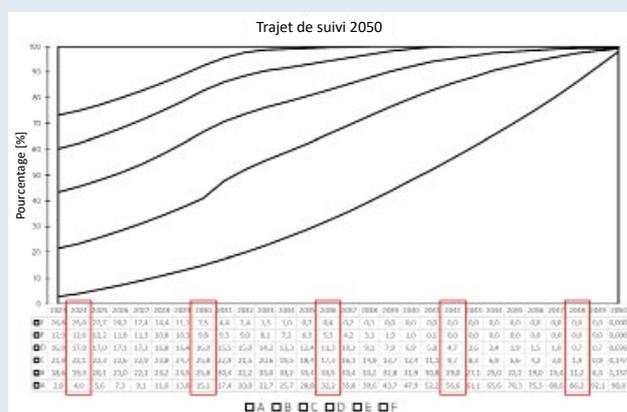
## 2.2 Définition d'objectifs

L'outil Excel (voir p. 65) permet de créer un trajet de suivi général pour la commune, mais aussi par type de logement (avec une distinction entre les appartements, les habitations adjacentes, les bâtiments en ordre semi-ouvert et ouvert). Une ventilation plus détaillée n'est pas possible actuellement en raison d'un manque de données, mais pourrait le devenir à l'avenir lorsque de plus en plus de certificats CPE seront délivrés (actuellement, environ 31 % des habitations en Flandre possèdent un label CPE). D'ici là, nous devons nous contenter de ces aperçus plus généraux. Comme le trajet contient des valeurs par année, nous pouvons à présent définir des cibles annuelles pour la politique de rénovation. Nous proposons de le faire au moins par législature. Comme le montre le graphique en bas à gauche, il reste un peu plus de quatre législatures jusqu'en 2050 ; nous pouvons ainsi fixer au total cinq « objectifs » pour chaque

transition entre deux législatures. Nous pouvons le faire avec le graphique général illustré ci-contre, mais aussi bien sûr avec les graphiques par type de logement. Cela donne une première idée de la tâche de rénovation concrète pour la prochaine législature, si nous voulons respecter ce trajet de suivi.

Lors des préparatifs de ce plan par étapes, nous avons testé cette méthode de manière approfondie avec des communes pilotes et les participants à la masterclass organisée au premier semestre 2024. Cela a révélé que l'exercice en question donne presque toujours des résultats très contradictoires, comme l'illustre également l'exemple ci-dessous : il faut une énorme accélération en termes de rénovations si nous voulons avoir une chance d'atteindre ce trajet et l'objectif final. Voilà une raison de plus justifiant l'urgence qui règne dans la politique de rénovation – mais cela comporte aussi le risque que la tâche paraisse impossible et ait un effet paralysant.

### Objectifs pour Wevelgem



	2023	2030	différence
<b>Label A</b>	302	2175	+ 1873
<b>Label B</b>	2605	3720	+ 1115
<b>Label C</b>	3130	3716	+ 585
<b>Label D</b>	2429	2303	- 126
<b>Label E</b>	1881	1413	- 468
<b>Label F</b>	4057	1077	- 2980

Wevelgem est une commune où environ 40 % des habitations sont mal isolées et possèdent un label CPE E ou F. La tâche à court terme est donc particulièrement importante ici – bien que cette situation ne soit pas si exceptionnelle mais plutôt typique des communes rurales de taille moyenne avec une part considérable de bâtiments anciens, comme c'est le cas à Wevelgem. Cela se traduit par des objectifs très élevés pour la première législature, avec sept fois plus de labels A en 2030 qu'en 2023, et seulement un quart du nombre de labels F (voir tableau ci-dessus). Pour pouvoir suivre ces objectifs, quelque 4300 logements doivent être abordés d'ici à 2030, soit 30 % de l'ensemble du parc immobilier. Cela représente environ 600 rénovations par an, soit au moins le triple du nombre de rénovations actuel (il s'agit d'une estimation, car il n'existe pas de données sur le nombre de rénovations énergétiques que connaît une commune par an). En outre, pour 80 % de ces rénovations, il s'agit de rénovations en profondeur avec plus de 3 labels de différence – pour 16 % (soit environ 550 rénovations), il s'agit même de 5 labels de différence, soit une rénovation de F directement à A.

Graphiques et chiffres via notre outil Excel (voir p. 65)

# ÉTAPE 3 : TÂCHES LOCALES

Le trajet de suivi et les objectifs correspondants donnent une bonne vision des enjeux dans le cadre de la politique de rénovation – mais la véritable politique ne se résume évidemment pas à des graphiques et des tableaux. Par conséquent, nous trouvons important que les objectifs du trajet de suivi soient davantage transposés en tâches politiques concrètes, définies par l'administration locale même, par législature. Dans ce contexte, nous proposons de travailler sur trois pistes : les tâches générales, les tâches axées sur le groupe cible et les tâches axées sur la zone. Ces tâches constituent le cadre dans lequel les mesures sont définies à l'étape 4. Les tâches et les mesures forment alors la base du plan de politique de rénovation qui est défini à l'étape 5.



## 3.1 Définition des tâches locales

Les tâches locales déterminent l'accent qui sera mis dans le cadre de l'élaboration de la stratégie locale de rénovation. Grâce au backcasting, les objectifs pour la prochaine législature et au-delà sont clairs, mais cela ne dit rien sur la manière et le lieu où ces objectifs peuvent être atteints. C'est pourquoi la définition des objectifs doit être suivie d'un exercice visant à les traduire en tâches locales ou en objectifs politiques. Nous proposons de répéter cette opération à chaque législature et d'utiliser ces tâches comme base à l'élaboration d'un plan de politique de rénovation (voir étape 5).

La définition de ces tâches est un processus politique, mais est bien entendu alimentée par les enseignements tirés des étapes 1 et 2, qui doivent conférer au débat sur la question l'urgence nécessaire. Lors de l'étape 2, il est apparu clairement que les objectifs à atteindre d'ici 2050 sont si vastes qu'il est nécessaire de faire une différence concrète par des actions et des mesures à court terme. Toutefois, pour donner à ces mesures un cadre et une orientation clairs, nous définissons d'abord les objectifs effectifs qui doivent être atteints

avec ces mesures. Comme dans le cadre de la vision, on peut aller ici au-delà des objectifs de rénovation, afin de travailler à un projet motivant et de ne pas s'en tenir à des objectifs qui ont un effet paralysant et semblent irréalisables. Cela ne signifie pas pour autant qu'il ne faut pas définir une tâche de rénovation claire.

Nous proposons d'aborder les tâches locales sous trois angles – ces trois angles peuvent être complémentaires, mais aussi se chevaucher en partie ou totalement.

- **Tâche générale.** Lors de l'étape 2, le backcasting et le trajet de suivi ont permis de dégager des chiffres clairs pour l'objectif de rénovation général par année et par législature. En fonction du contexte de la commune, ces chiffres sont difficiles ou impossibles à atteindre. D'où l'importance de traduire cet exercice top-down théorique en ce qui est faisable de manière réaliste dans le cadre d'une politique locale de rénovation ambitieuse. En effet, une politique qui s'accroche dès le départ à des objectifs irréalisables ne peut que s'enliser. Il est donc important d'analyser correctement les objectifs, de les comparer avec de propres données historiques sur les activités de rénovation dans la commune, et d'en tirer des conclusions. Si les objectifs

### Tâches locales pour Harelbeke

Ci-contre, les tâches possibles sont décrites pour la ville de Harelbeke. Les chiffres sous-jacents ont été calculés à l'aide d'un outil de suivi de Climact, mais un exercice similaire peut également être réalisé à l'aide du Wijkrenovatieool (voir chapitre 3.2, p. 20). Les tâches ci-contre ne sont pas par législature, mais jusque 2050. Ainsi, à Harelbeke, cinq quartiers ont un taux de rénovation très faible, représentant 25 % du potentiel total de rénovation urbaine. S'attaquer en priorité à ces quartiers permet donc de franchir un grand pas. Un autre quart se trouve dans les bâtiments en ordre fermé et semi-ouvert dans le centre-ville et les quartiers urbains adjacents. Il s'agit d'une tâche très différente, mais qui mérite autant d'attention.

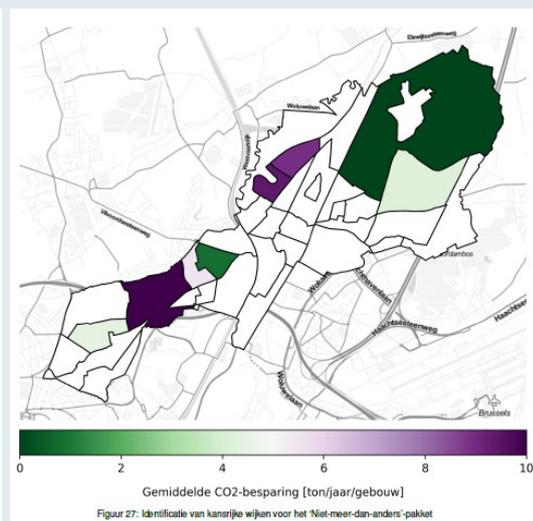
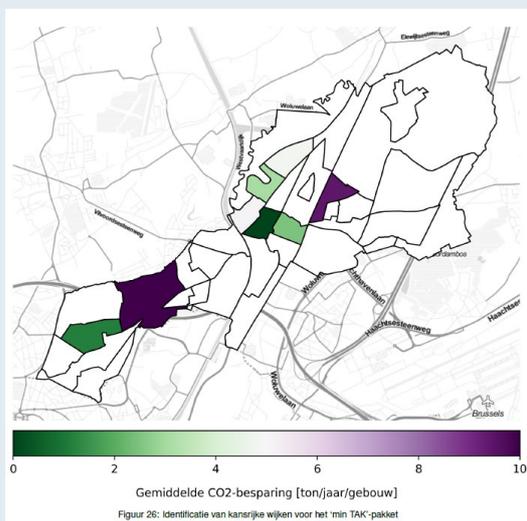
## 4. LES TÂCHES DE HARELBEKE

Sur la base du screening du potentiel de réduction, diverses tâches peuvent être formulées. Cela se fait sur la base de l'analyse et peut être abordé sous divers angles : certaines zones géographiques, certains types de logement et/ou en lien avec le type d'occupant (pour le moment, uniquement locataires vs propriétaires possible). Cette liste n'est pas exhaustive mais représente les conclusions les plus marquantes.

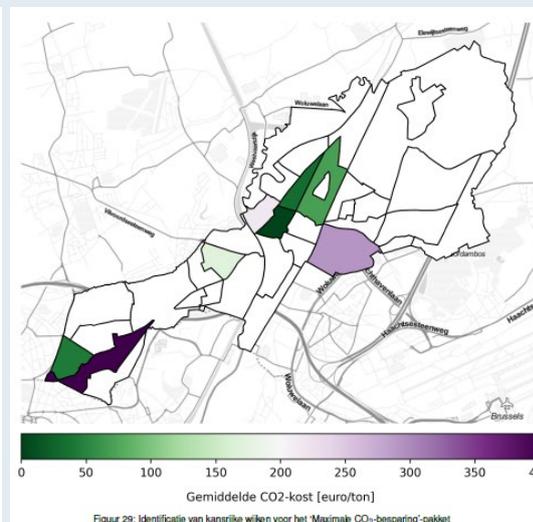
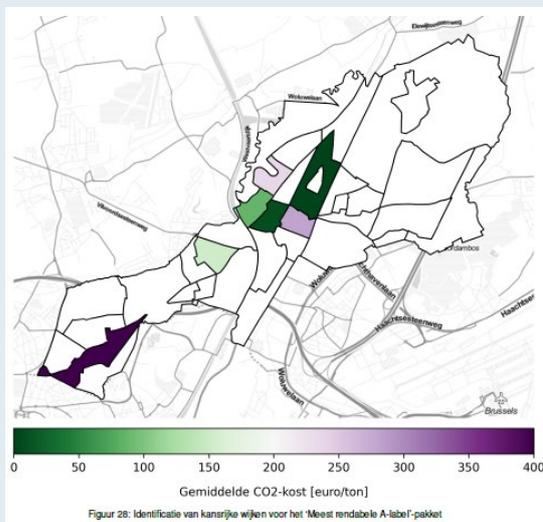
- 119 705 MWh/an = 25 % du potentiel d'économie théorique	<p><b>QUARTIERS PEU PERFORMANTS<sup>1</sup></b></p> <p>À Harelbeke, quelques quartiers se distinguent en ce qui concerne le potentiel de réduction. Il s'agit en particulier des quartiers suivants : <b>Collegewijk, Arendswijk et les quartiers ter Perre, ter Coutere et Bloemenwijk</b>. En se concentrant sur ces quartiers, Harelbeke peut réaliser 24,5 % de son potentiel de réduction. Les quartiers se distinguent toujours les uns des autres en ce qui concerne les formes de construction et l'âge des bâtiments.</p> <p>Les logements locatifs représentent 11 % de ce potentiel.</p>
- 96 296 MWh/an = environ 20 % du potentiel d'économie théorique	<p><b>NOYAUX VILLAGEOIS<sup>2</sup></b></p> <p>En rénovant dans les villages de <b>Bavikhove, Hulste et Stasegem</b>, Harelbeke peut réaliser 20 % du potentiel de réduction. La problématique réside surtout dans les habitations vétustes en ordre fermé et semi-ouvert (antérieures à 1970). À Stasegem, il y a également du potentiel de réduction dans les habitations en ordre ouvert de la période 1960-2000.</p> <p>Les logements locatifs représentent 14 % de ce potentiel.</p>
- 118 908 MWh/an = 25 % du potentiel d'économie théorique	<p><b>HABITATIONS VÉTUSTES EN ORDRE FERMÉ ET SEMI-OUVERT DANS LE CENTRE-VILLE ET LES QUARTIERS URBAINS<sup>3</sup></b></p> <p>À Harelbeke, il y a beaucoup de potentiel dans le <b>centre-ville et les quartiers urbains</b>, en particulier dans les vieilles habitations en ordre fermé et semi-ouvert. Il s'agit de 24,2 % du potentiel de réduction total de Harelbeke.</p> <p>Les logements locatifs représentent un peu moins de 20 % de ce potentiel.</p>

sont clairement irréalisables, ils peuvent être revus à la baisse, par exemple en se concentrant sur un groupe cible ou une zone spécifique. Une stratégie qui peut être suivie ici est celle de la mise à l'échelle. Dans le cadre de transitions majeures, comme dans la politique en matière de climat, on travaille souvent dans une première étape avec des projets de rupture visant spécifiquement à éliminer les obstacles ou à réaliser des innovations importantes. Un tel projet de rupture ne délivre pas encore en soi le gain majeur vers l'objectif final, mais ouvre la voie à une mise à l'échelle et à la reproduction pour ensuite faire le grand saut. Une telle approche peut également être adoptée dans la stratégie de rénovation.

- **Tâche axée sur le groupe cible.** Il est conseillé de diviser la tâche générale en tâches spécifiques axées sur des groupes cibles donnés. De cette manière, les grands chiffres deviennent plus gérables, mais la politique de rénovation peut également être façonnée de manière plus ciblée. L'idée de groupes cibles peut être interprétée au sens très large : accent sur un type de logement en particulier (appartements, bâtiments de patrimoine, villas anciennes, etc.), une classe de revenus donnée (groupes vulnérables, mais on peut aussi choisir de cibler spécifiquement les propriétaires à revenu élevé) ou d'autres groupes spécifiques (nouveaux propriétaires qui viennent d'acheter une habitation, bailleurs



*Quartiers où, avec relativement peu d'investissements, il est tout de même possible d'atteindre d'importantes économies de CO<sub>2</sub> (en violet) – via Inspiratiekaart Renovatiebeleid*



*Quartiers où des économies d'énergie maximales, en comparaison, coûtent le moins cher en termes d'investissement (en vert) – via Inspiratiekaart Renovatiebeleid*

privés, jeunes ménages ou parents dont les enfants viennent de quitter le foyer, etc.) Bien sûr, cela dépend des défis spécifiques auxquels une commune est confrontée, mais c'est aussi un choix stratégique de se concentrer sur des groupes cibles plutôt complexes ou d'obtenir d'abord des « quick wins ». Il est important que les groupes cibles soient bien définis et caractérisés, avec des chiffres sur le nombre et l'ampleur de la tâche de rénovation. Ces données n'étant pas toujours directement disponibles, il se pourrait même que l'on doive organiser des enquêtes ciblées pour obtenir une bonne vision de la tâche précise. Il est important de le formuler aussi clairement, afin que la tâche axée sur le groupe cible puisse également servir d'indicateur pour le suivi du succès de la stratégie locale de rénovation à long terme.

- **Tâche axée sur la zone.** Enfin, la tâche de rénovation peut également être abordée d'un point de vue spatial, en commençant par délimiter des quartiers spécifiques et en les abordant collectivement. Ces dernières années, la Flandre a déjà accumulé beaucoup d'expérience en matière de rénovations de quartier collectives, notamment dans le cadre du projet Klimaatwijken. Cette pratique indique qu'il existe encore beaucoup d'obstacles pour aborder collectivement un quartier et que les résultats sont moins importants qu'espéré s'agissant du nombre de propriétaires qui franchissent effectivement le pas vers la rénovation. Il n'empêche qu'une approche axée sur la zone présente également de nombreux avantages. Il est plus facile de collaborer sur le terrain et avec les résidents et les propriétaires.

Il existe des possibilités évidentes d'établir des liens avec d'autres domaines politiques et interventions, comme l'adaptation au climat (verdissement, décarbonatation, gestion de l'eau) et la mobilité (stationnement, circulation). Il y a un lien important à établir avec la politique en matière de chaleur, qui part également d'une approche axée sur la zone dans le cadre d'un approvisionnement en chaleur collectif. Lorsqu'un quartier est sélectionné pour un réseau de chaleur, tout un processus de conception et de développement commence de toute façon, impliquant le quartier dans son ensemble. En outre, quiconque souhaite se raccorder au réseau de chaleur doit de toute façon apporter des adaptations au système de chauffage, ce qui constitue une bonne occasion d'envisager davantage d'autres interventions de rénovation. Ce type de trajets deviendra de plus en plus courant à l'avenir, une fois que les villes et communes auront élaboré un plan de politique thermique et commencé à essayer de le mettre en pratique.

Il est important de mener un large débat pour formuler, délimiter et ancrer ces tâches locales. Ici, on peut s'inspirer de l'expérience accumulée lors de l'élaboration de la vision pour 2050 – la tâche locale est la traduction concrète et plus détaillée de cette vision, pour le court terme d'au moins une législature.

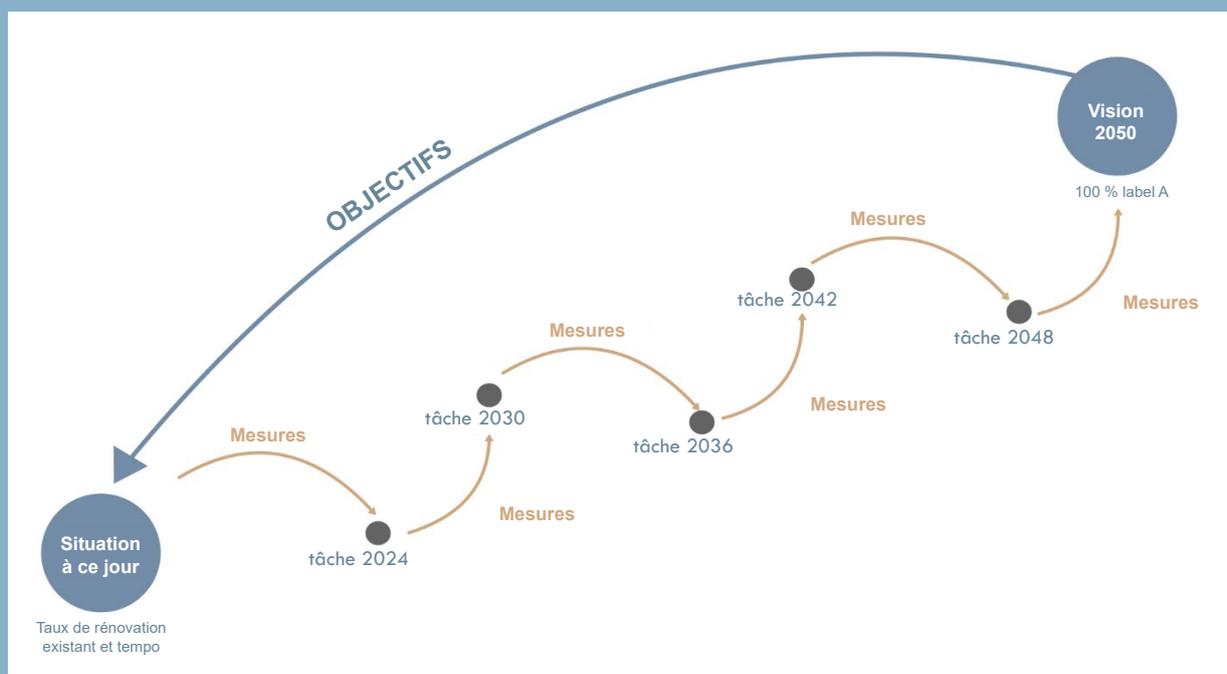
#### Approche axée sur la zone via l'Inspiratiekaart Renovatiebeleid

Les cartes à la page précédente (de Vilvoorde) montrent comment l'inspiratiekaart Renovatiebeleid peut être exploitée pour identifier des quartiers intéressants pour une politique axée sur la zone. Les cartes du haut montrent en violet les quartiers où un investissement limité (les scénarios « économies maximales » et « pas plus qu'aujourd'hui ») permet de réaliser des économies de CO<sub>2</sub> relativement importantes. Des quick wins devraient donc pouvoir être réalisés ici. Les cartes du bas montrent en vert les quartiers où une rénovation maximale (les scénarios « toutes les habitations avec un label A » et « économies maximales de CO<sub>2</sub> »), en comparaison avec les autres quartiers, coûte le moins cher (en euros par économies de CO<sub>2</sub>, donc pas en investissement total). Ces quartiers sont également intéressants, car il devrait être plus facile ici de convaincre les propriétaires d'opter pour une rénovation en profondeur. Ce screening peut être le point de départ pour examiner plus en profondeur via le Wijkrenovatietool quelles sont les possibilités pour ces quartiers, d'une part, et pour lancer un trajet d'étude pour commencer à examiner les caractéristiques de ces quartiers sur place, d'autre part. Sur cette base, on peut choisir d'y associer ou non une tâche axée sur la zone et de lancer un trajet de rénovation de quartier.

# ÉTAPE 4 : MESURES

Une fois les objectifs et les tâches locales déterminés, des mesures doivent être choisies afin de les atteindre. Nous examinons trois approches pour commencer à définir des mesures : la réglementation générale, l'accompagnement et le parcours client, ainsi que les mesures axées sur la zone. Enfin, nous présentons le tableau de mesures suggérant les mesures possibles selon leur impact et leur complexité.

Les mesures sont de préférence définies par législature et intégrées dans un plan de politique de rénovation, qui est actualisé tous les six ans après que le fonctionnement et l'impact ont également été évalués à l'aide du trajet de suivi et des tâches locales. Nous abordons ce point à l'étape 5.



Lorsque nous parlons de mesures dans la présente feuille de route, nous entendons des actions que l'administration locale peut elle-même entreprendre pour encourager des rénovations (énergétiques) auprès de ses résidents. Il ne s'agit donc pas d'interventions de rénovation proprement dites, mais de mesures d'accompagnement pour informer ou soutenir les gens ou éliminer les obstacles. Nous présentons ci-après les mesures possibles sous trois angles différents : en mettant l'accent sur la réglementation générale et les mesures de soutien, en mettant l'accent sur un accompagnement et une prise en charge personnalisés, et sur l'action collective axée sur la zone. Les mesures abordées dans ce contexte sont diverses, mais peuvent être classées dans un certain nombre de catégories :

- financier
- technique
- communication/information/prise en charge
- réglementation

## 4.1 Réglementation générale et mesures de soutien

De nombreuses mesures peuvent être prises de manière générale. Il en va de même pour toutes les mesures prises par l'Autorité flamande : MijnVerbouwPremie et MijnVerbouwLening, toute la réglementation CPE, l'obligation de rénovation après un changement de propriétaire, etc. Autant de mesures générales qui touchent la population entière ou au moins un groupe cible important. Ces mesures peuvent toutefois être complétées au niveau local. Nous donnons quelques exemples.

- **Élimination de réglementation empêchant des activités de rénovation.** Il est utile d'analyser la réglementation communale, comme le règlement de construction supralocal, pour y déceler des éléments susceptibles d'entraver des projets de rénovation. Les restrictions sur les alignements qui empêchent l'isolation de façade extérieure sont un exemple typique. Bien entendu, ces règles ont été introduites un jour pour une raison précise, il est donc important d'évaluer correctement si un assouplissement n'a pas d'autres effets négatifs. Une concertation avec des acteurs du secteur, tels que des architectes ou des entrepreneurs, peut aider à répertorier

les obstacles. Bien entendu, les mesures elles-mêmes impliquent la plupart du temps des adaptations de la réglementation (la plupart du temps un assouplissement), à certaines conditions. Un thème spécifique est également la « surélévation » d'immeubles à appartements. Comme le révèle l'étude sur la rénovation des appartements (voir chapitre 3.3, p. 23), l'ajout d'un étage supplémentaire est souvent une incitation importante pour augmenter la faisabilité financière d'interventions de rénovation dans des immeubles à appartements. Cependant, cela est souvent rendu impossible par des prescriptions urbanistiques. Là encore, la prudence est de mise, mais il est certainement utile d'examiner si des projets de rénovation ambitieux peuvent être exemptés d'une telle prescription.

- **Réglementation pour encourager la rénovation.** Outre l'assouplissement de la réglementation existante pour éliminer les obstacles à la rénovation, des règles supplémentaires peuvent bien entendu être instaurées pour encourager la rénovation. Là encore, la prudence est de mise et il faut bien examiner ce qui est juridiquement possible et socio-économiquement souhaitable. Une possibilité est d'imposer un certificat de conformité (voir chapitre 3.3 p. 22, sur l'étude sur le secteur locatif), afin d'assurer une qualité résidentielle minimale. Il peut également être exigé, lors de la demande d'un permis, d'établir un plan pour une rénovation énergétique. Le cas échéant, la commune peut éventuellement aussi lancer un trajet d'accompagnement (voir 4.2 ci-après). Cela peut également être possible à l'achat d'une habitation. On peut également examiner la possibilité d'imposer certaines interventions de rénovation dans un PES ou une ordonnance, mais nous n'avons pas vu d'une commune où cette situation est déjà arrivée.
- **Mesures de soutien financier générales et axées sur le groupe cible.** Des mesures globales peuvent aussi être de nature financière. Bien entendu, la majeure partie du soutien financier provient déjà de Flandre via MijnVerbouwPremie et MijnVerbouwLening, mais une ville ou une commune peut encore y ajouter des initiatives ciblées, afin de répondre à des défis locaux spécifiques, par exemple. Il peut s'agir de primes locales complémentaires ou de prêts, mais cela peut aussi revêtir d'autres formes. Ainsi, une administration locale peut apporter du soutien financier à l'élaboration d'un plan

de rénovation. Des prêts groupés spécifiques peuvent également être proposés pour des ACP ou des rénovations de quartier, ou on peut envisager un préfinancement ou un paiement accéléré de primes flamandes. Une attention particulière doit être accordée aux mesures de soutien financier axées sur des groupes cibles vulnérables. Il s'agit donc avant tout du Noodkoopfonds (voir chapitre 3.3 p. 25) pour lequel l'administration locale doit également fournir des efforts pour pouvoir l'instaurer et le faciliter davantage. D'autres mesures de financement plus spécifiques sont l'établissement d'un fonds de roulement local, l'examen de systèmes de tiers payant ou l'utilisation de contrats de rénovation comme le Pandschap le fait à Antwerpen, à Gent et à Brugge – une version locale de ce système pourrait être mise en place en collaboration avec l'ASBL Koepel Het Pandschap.

## 4.2 Accompagnement et prise en charge personnalisés (parcours client)

Nous l'avons déjà souligné à plusieurs reprises : la rénovation est en fin de compte un choix personnel des propriétaires immobiliers. D'où l'importance d'examiner également le parcours client qu'un tel propriétaire traverse lorsqu'il veut entamer une rénovation, et quels sont les seuils et les moments de choix délicats qui se présentent à ce moment-là. Grâce à un accompagnement et une prise en charge personnalisés, ces seuils peuvent être abaissés ou supprimés. Dans les grandes lignes, voilà ce que fait ce que l'on appelle un One-Stop-Shop (OSS). L'étude sur ce sujet (voir chapitre 3.3 p. 24) explique en détail les types d'OSS qu'il existe. En Flandre, les Energiehuizen jouent un rôle important à cet égard, mais certaines villes (Gent, Leuven, Antwerpen) ont également mis en place leur propre OSS, mieux adapté à leur propre politique de rénovation. Cependant, indépendamment de la structure, la question clé est de savoir quelles tâches l'OSS peut assumer et en quoi cela peut augmenter le taux de rénovation.

- **Conseils et accompagnement sur demande.** Il est évident qu'un OSS offre des conseils et un accompagnement à toute personne qui le demande. Bien entendu, cela inclut la communication nécessaire pour faire connaître

de manière adéquate ce que l'on propose et ce à quoi les gens peuvent s'attendre. On parle alors d'un site web clair, mais aussi de campagnes ciblées (brochures, affiches, présence à des événements, visibilité à l'hôtel de ville ou ailleurs dans la commune, etc.). Les campagnes peuvent également être ciblées, par exemple vers les ACP ou syndicats, les propriétaires, les groupes défavorisés, les nouveaux propriétaires, les demandeurs de permis, etc. D'autres acteurs peuvent également être sollicités pour assumer un rôle spécifique, par exemple le secteur de la construction, les banques, les notaires, les courtiers, etc. Enfin, un OSS peut également jouer un rôle central dans l'organisation d'événements spéciaux visant à promouvoir la rénovation, tels que des soirées d'information, une journée communale sur le climat ou l'énergie, ou même une maison témoin spéciale où des interventions de rénovation sont présentées et où des informations supplémentaires sont données. Les conseils et l'accompagnement proprement dits peuvent également revêtir différentes formes et se concentrer sur différentes étapes du parcours client. Visites à domicile, élaboration de conseils concrets en matière de rénovation technique, accompagnement ou prise en charge pour trouver les bons partenaires de mise en œuvre, aide pour demander des primes ou des prêts, etc. Nous renvoyons une nouvelle fois à l'étude sur les OSS à cet effet (voir chapitre 3.3 p. 24).

- **Des conseils et un accompagnement ciblés et proactifs.** Dans ce qui précède, nous avons énuméré toute une série de mesures, mais celles-ci partent du principe que les gens franchissent eux-mêmes le pas vers l'OSS – éventuellement après une campagne ciblée/ par groupe cible. Cependant, il existe encore d'autres possibilités d'aborder les gens de manière proactive. Cela peut passer par du porte-à-porte ou une tournée avec une caravane de rénovation. Toutefois, vous pouvez également répertorier vous-même via un scan thermique les habitations qui présentent des pertes de chaleur importantes et commencer à contacter les propriétaires individuellement avec une offre sur mesure. Une autre voie consiste à rechercher des propriétaires ayant des projets de rénovation via un questionnaire général, puis à aller les chercher vous-même. Tout cela peut également passer par un trajet axé sur la zone, comme nous l'expliquons ci-dessous.

- **Des actions plus larges pour simplifier le processus de rénovation.** Indépendamment des conseils et de l'accompagnement, il existe encore d'autres mesures qu'une administration locale peut prendre, par le biais de son OSS ou d'un autre organisme, pour aider les rénovateurs. Un exemple bien connu est l'organisation d'achats groupés périodiques, par exemple de panneaux solaires, de matériaux d'isolation, de pompes à chaleur, etc. Un achat groupé peut aller au-delà de matériaux et offrir un service très courant en une seule fois, tous frais compris – par exemple isolation de toit, isolation par projection, remplacement de fenêtres, etc. Une autre mesure consiste à organiser un pool d'entrepreneurs avec des partenaires de qualité vérifiée auxquels les résidents peuvent faire appel. Une dernière idée, un peu plus complexe, consiste à proposer un logement de remplacement à ceux qui optent pour une rénovation en profondeur et doivent pour cela quitter temporairement leur propre habitation. Éventuellement en collaboration avec d'autres partenaires, une offre de logements abordables spécifiquement destinés à cet usage peut être élaborée ici, afin de simplifier également cette étape difficile du processus de rénovation pour les résidents.

### 4.3 Actions collectives axées sur la zone

Si une commune a également formulé des tâches axées sur la zone, il faut évidemment prendre des mesures axées sur la zone. La plupart des mesures déjà mentionnées ci-dessus peuvent également être instaurées au niveau du quartier ou élaborées spécifiquement de manière à s'adapter à des projets de rénovation de quartier. L'adoption d'une approche axée sur la zone est motivée par deux raisons. D'une part, la délimitation d'une zone spécifique permet de cibler et d'aborder un public précis. Les ressources peuvent être concentrées sur une période donnée, avec des campagnes d'information, des visites à domicile, une éventuelle caravane de rénovation, des achats groupés, etc. D'autre part, l'approche par quartier permet de commencer à organiser les choses collectivement. Des habitations au sein d'un même quartier ont souvent un caractère similaire, un quartier est souvent plus homogène

sur le plan socio-économique, les résidents se connaissent et les interventions de rénovation sont présentes de manière visible dans le voisinage. En outre, la tâche de rénovation peut s'inscrire dans le cadre d'un masterplan de quartier plus large. Dans le même temps, la rénovation reste un choix individuel, n'offrant ainsi aucune garantie de simultanéité au sein d'un quartier. Une offre optimale se heurte alors souvent à des propriétaires qui n'adhèrent quand même pas, parce qu'ils ont d'autres projets, veulent attendre encore quelques années, etc. Cela dit, les mesures au niveau du quartier peuvent être regroupées en deux grandes catégories.

- **Déploiement de mesures globales avec une approche axée sur la zone.** Tout ce qui a été mentionné ci-dessus concernant le financement, la réglementation, l'accompagnement, peut être déployé dans une certaine mesure avec une approche axée sur la zone. En général, il suffit de faire circuler l'information sur l'offre dans le quartier et de commencer à aborder les gens de manière un peu plus proactive. Mais la réglementation, par exemple, comme les assouplissements de prescriptions de construction pour éviter d'entraver la rénovation, peuvent réellement être mis en œuvre au niveau du quartier via un PES spécifique. Les achats groupés fonctionnent également bien au niveau du quartier, surtout s'il existe une certaine homogénéité dans les bâtiments du quartier, permettant ainsi souvent l'application de matériaux ou de techniques similaires.
- **Approche spécifique par quartier avec masterplan et interventions plus larges que la seule rénovation.** Pour pouvoir parler véritablement d'un projet de quartier et créer une dynamique d'action suffisante, il est préférable de lier la tâche de rénovation à d'autres projets de modification : domaine public, mobilité, services d'utilité publique (chaleur), activités sociales et cohésion du quartier, etc. Cela permettra de traduire clairement, au niveau local, la vision large développée à l'étape 1 de la stratégie de rénovation. Cette approche par quartier se fait de préférence en collaboration avec les résidents et les propriétaires. Cela crée des possibilités de communication et de participation, mais aussi des partenariats qui peuvent conduire à une approche collective de la rénovation, voire à la création de communautés énergétiques ou à d'autres collaborations à long terme.

## 4.4 Aperçu de toutes les mesures dans un tableau des mesures

Pour donner un aperçu plus pratique des mesures possibles, nous les avons énumérées et présentées dans un graphique, ci-contre. Pour ce faire, nous avons évalué les mesures possibles sous deux aspects : leur efficacité et leur faisabilité.

Pour cette évaluation, nous avons utilisé les contributions des communes tirées du projet pilote de 2021, parallèlement à l'établissement de la première version de la présente feuille de route, mais aussi d'un certain nombre des participants à la masterclass organisée en 2024. Leurs contributions ont été traitées en un score moyen par mesure, sur les aspects suivants :

- **Impact sur le taux de rénovation** : dans quelle mesure cette mesure contribue-t-elle à l'augmentation du nombre de rénovations effectives dans la commune ?
- **Effets secondaires** : quels autres effets positifs la mesure peut-elle avoir en rapport avec la tâche de rénovation, par exemple le soutien de groupes cibles vulnérables ou la réduction de la précarité énergétique, l'amélioration de la qualité résidentielle, etc. ?
- **Coût** : quels sont les coûts de la mise en œuvre de la mesure pour la commune, en termes de budget et de déploiement de personnel ?
- **Complexité** : quel est le degré de complexité de la mise en œuvre de la mesure, par exemple parce qu'elle nécessite une coordination importante avec d'autres niveaux ou domaines politiques ?

Les différents scores ont été additionnés pour obtenir un score par mesure pour l'efficacité (deux premiers aspects) et la faisabilité (deux derniers aspects), qui sont illustrés dans le graphique.

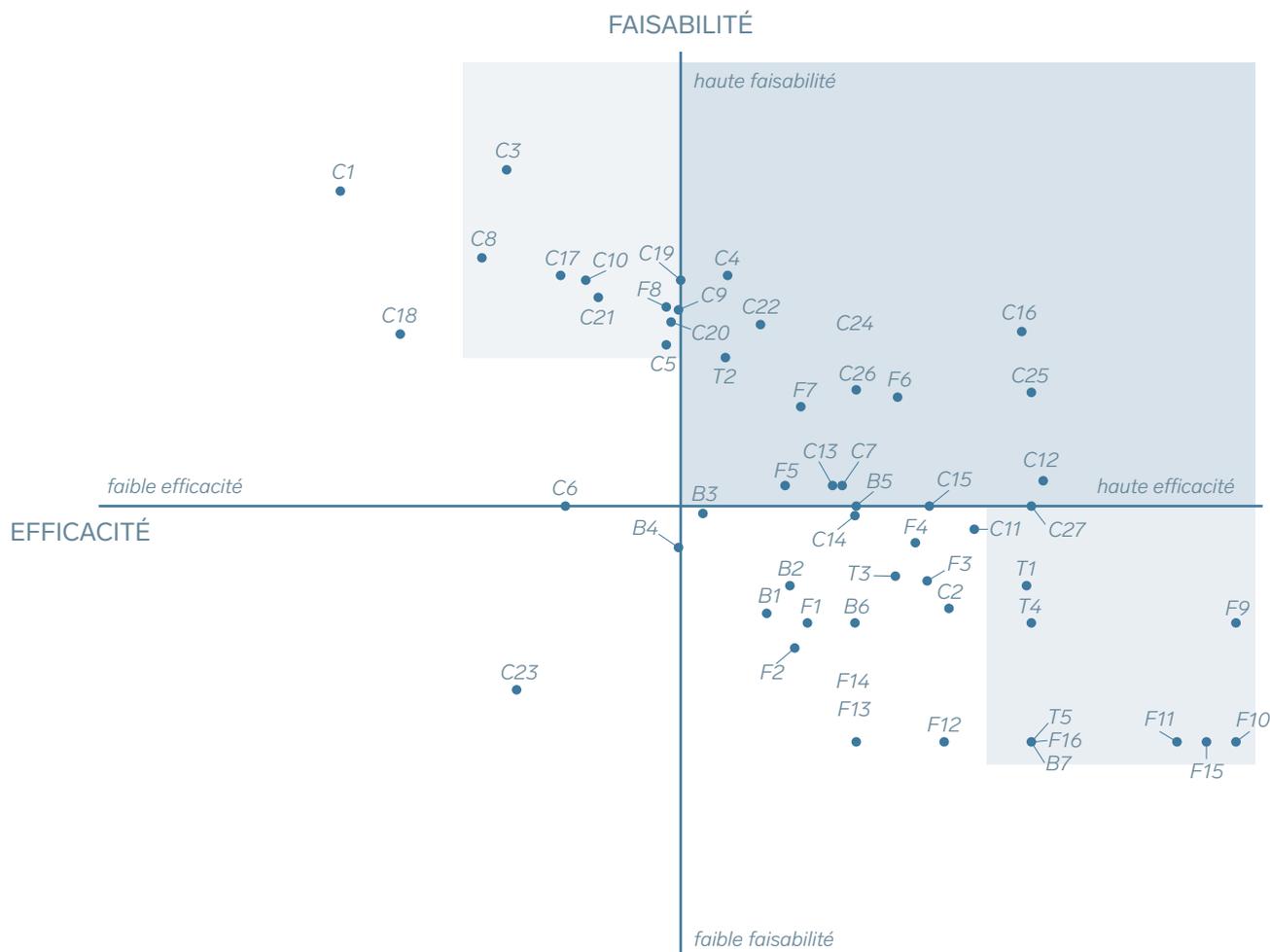
Dans ce contexte, nous nous intéressons d'abord aux mesures du quadrant supérieur droit (grande efficacité et grande faisabilité). En principe, ces mesures sont relativement faciles à mettre en œuvre tout ayant un impact important. Nous voyons surtout ici un grand nombre de mesures de communication, en particulier celles incitant plus à l'action. Mais un certain nombre de mesures financières et techniques se trouvent également ici. Il s'agit notamment des mesures suivantes :

déployer des acteurs supplémentaires, encadrer des ACP, soutenir des communautés énergétiques ou offrir une prime pour un plan de rénovation d'immeubles à appartements.

Par ailleurs, nous devons également examiner le quadrant inférieur droit, où la faisabilité est plus faible, mais où l'efficacité reste élevée – voire parfois plus élevée. Il s'agit de mesures qui doivent être choisies avec soin et qui nécessiteront probablement beaucoup de préparation, mais qui seront nécessaires pour commencer à avoir un véritable impact à long terme. Il s'agit principalement de mesures financières et de mesures techniques, qui sont certes plus complexes mais qui peuvent avoir un grand impact. Il s'agit notamment des mesures suivantes : le déploiement d'un Noodkoopfonds local, un fonds de roulement, des contrats de rénovation comme le propose Het Pandschap ou un système de tiers payant.

Par ailleurs, il est également utile d'examiner les mesures dans le coin supérieur gauche, qui ont moins d'impact mais sont plus faciles à mettre en œuvre. Dans certains cas, il peut s'agir de mesures de démarrage ou de quick wins, surtout si elles sont suivies de mesures un peu plus complexes axées sur le long terme. Là encore, nous trouvons de nombreuses mesures de communication, mais surtout des mesures globales. Celles-ci constituent un bon point de départ pour un travail plus ciblé par la suite. Il s'agit par exemple de soirées et de campagnes d'information, mais aussi de communications ciblées à destination de propriétaires, de notaires et de courtiers.

Presque toutes les mesures que nous présentons ici sont des mesures d'accompagnement. En raison de la nature de la politique de rénovation (la rénovation proprement dite est une tâche pour les propriétaires immobiliers), il ne s'agit pas de mesures qui ont un impact direct sur le taux de rénovation, mais seulement dans un deuxième, voire un troisième temps. Cela n'est pas un problème en soi, mais cela signifie que nous ne pouvons pas calculer à l'avance la part de la tâche locale pouvant être remplie par ces mesures – il y a trop de facteurs inconnus pour cela. C'est pourquoi une évaluation régulière des efforts et un suivi précis de la progression sont essentiels. Nous abordons ce point plus en détail à l'étape 5.



#### FINANCIER

- F1 Prêts de rénovation locaux
- F2 Primes de rénovation locales
- F3 Prêt pour groupes vulnérables
- F4 Prêt collectif pour ACP
- F5 Prêt collectif pour rénovation de quartier
- F6 Prime élaboration d'un masterplan pour immeuble à appartements
- F7 Prime élaboration d'un masterplan pour rénovation de quartier
- F8 Achats groupés
- F9 Fonds d'achat d'urgence local
- F10 Fonds de roulement
- F11 Contrats de rénovation (cf. Het Pandschap)
- F12 Prime propriétaires
- F13 Préfinancement
- F14 Baisse de TVA avec une approche axée sur la zone
- F15 Système de tiers payant pour rénovations
- F16 Utilisation de droit de préemption avec société de logement

#### TECHNIQUE

- T1 Coachs en rénovation
- T2 Collectif d'entrepreneurs
- T3 Formation de professionnels
- T4 Soutien technique de bricoleurs
- T5 Logement de transit ou de remplacement

#### COMMUNICATION, INFORMATION ET PRISE EN CHARGE

- C1 Site web d'information
- C2 One-Stop-Shop pour particuliers
- C3 Campagnes d'information approche générale
- C4 Campagnes d'information approche axée sur le groupe cible
- C5 Scan thermique

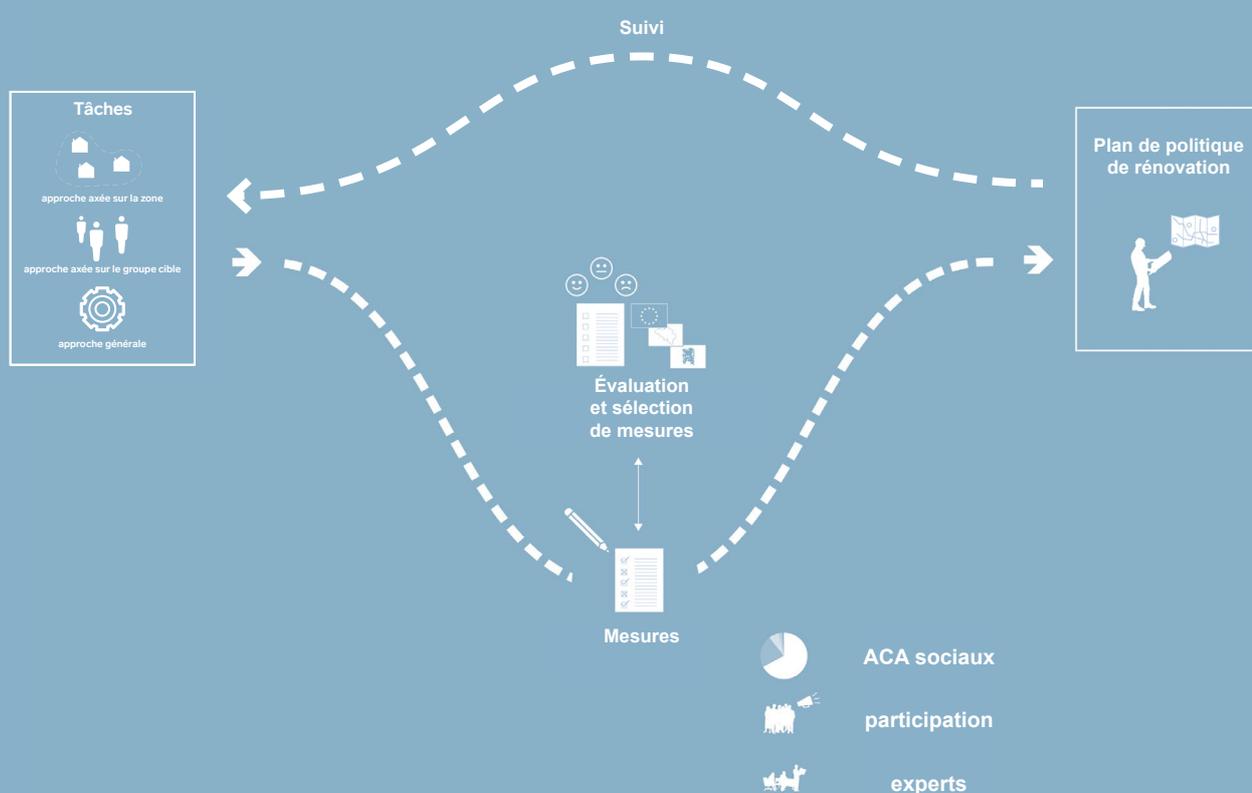
- C6 Festival pour le climat ou journée de l'énergie
- C7 Maison témoin
- C8 Immeubles types réalisés
- C9 Moment d'accueil pour nouveaux résidents
- C10 Soirées d'information
- C11 Visites à domicile avec conseils personnalisés
- C12 Coach en budget
- C13 Calcul d'économies
- C14 Caravane de rénovation ou éphémère
- C15 Ambassadeurs de quartier
- C16 Déploiement de CPAS, sociétés de logement, régie communale autonome
- C17 Promenades types
- C18 Enquêtes auprès des résidents
- C19 Communication ciblée pour notaire, banque, courtier
- C20 Communication ciblée secteur de la construction
- C21 Communication ciblée propriétaires
- C22 Communication ciblée ACP et syndics
- C23 One-Stop-Shop pour professionnels
- C24 Coaching d'ACP
- C25 Soutien de communautés énergétiques
- C26 Promotion du Woningpas (Pass Logement)
- C27 Formation sur la qualité résidentielle et l'énergie dans le trajet d'intégration

#### POLITIQUE ET RÉGLEMENTATION

- B1 Plan de rénovation obligatoire avec permis
- B2 Conseils de rénovation avec permis
- B3 Screening code du bâtiment
- B4 Réaménagement domaine public
- B5 Obligation de certificat de conformité
- B6 Plan de rénovation obligatoire à l'achat
- B7 Facilitation de la surélévation d'immeubles à appartements

# ÉTAPE 5 : ANCRAGE ET ITÉRATION

À ce stade du plan par étapes, nous avons une bonne image de la situation de départ et de la vision, nous avons défini les objectifs spécifiques pour la commune et les avons traduits en une tâche locale qui bénéficie également d'une base d'appui politique. Des mesures ont ensuite été définies pour cette tâche locale. Tout cela, mais en particulier les tâches locales et les mesures, doit maintenant être ancré dans un plan de politique de rénovation qui ébauche le cadre pour la politique de rénovation locale, au moins pour la prochaine législature. Périodiquement, par exemple après chaque législature, la progression de cette politique doit être suivie et les tâches, les mesures et le plan de politique doivent être ajustés.



ÉLABORATION D'UN PLAN DE POLITIQUE DE RÉNOVATION

## 5.1 Ancrage de la stratégie de rénovation dans le plan de politique de rénovation

La définition des mesures à l'étape 4 est plus qu'un exercice administratif. Pour avoir la certitude qu'elles seront mises en œuvre, les mesures doivent bénéficier d'un large soutien. Cela signifie qu'un processus d'évaluation et d'alignement approfondi est nécessaire. Il consistera en un alignement politique, un débat sur les propositions et la prise de décision, de préférence au début de la nouvelle législature. Ce débat est alimenté par les enseignements tirés du processus décrit ici : les caractéristiques de la commune, la vision, les objectifs et les tâches locales. Par ailleurs, il peut être indiqué de réaliser une analyse coûts-avantages sociaux (ACAS) pour les mesures prometteuses, afin que les effets et les coûts soient bien connus. Une analyse comparative et un alignement sur d'autres villes ou communes ayant des tâches similaires peuvent également trouver leur place ici. Un processus participatif avec la population peut être lancé, par le biais d'une enquête ou de moments de discussion. Un panel d'experts peut être mis en place pour poursuivre l'évaluation des mesures. Quelles que soient les étapes choisies, elles doivent aboutir à un ensemble de mesures soutenues, clairement définies avec, entre autres, un calendrier, un budget (financier et en termes de déploiement de personnel), des facteurs de réussite clairs et des indicateurs permettant de les mesurer, etc.

Pour le plan politique de rénovation, nous proposons de suivre l'approche classique de planification de politique, qui consiste à définir successivement des objectifs globaux (vision, objectifs globaux), des objectifs opérationnels (tâches locales) et des actions stratégiques (mesures). Ces actions stratégiques constituent la base des activités clés qui doivent être menées pour assurer la réussite du plan de politique, et peuvent être traduites en un plan de projet qui définit également les budgets, les parties prenantes, les KPI, etc.

Nous parlons de « plan de politique de rénovation » pour indiquer qu'il s'agit d'un plan ciblé qui a un propre statut suffisant parmi les autres plans de politique élaborés au début d'une

législature. L'ampleur et l'urgence de la tâche de rénovation sont de nature telle que des percées majeures doivent être réalisées dans les années à venir ; le thème doit donc occuper une place centrale dans toute planification pluriannuelle.

## 5.2 Suivi et itération

Nous avons déjà souligné qu'il reste beaucoup d'incertitude liée à la politique locale de rénovation. Nous connaissons la tâche, mais l'impact exact des mesures proposées ici reste une inconnue. Nous savons qu'elles contribuent à augmenter le taux de rénovation et nous pouvons également estimer leur efficacité, mais l'ampleur de l'effet final dépend d'un grand nombre de facteurs inconnus. C'est pourquoi il est si important de suivre en permanence la progression, à différents niveaux. Au niveau des mesures proprement dites : ont-elles été mises en œuvre avec succès et quelle en est la portée ? Il s'agit, par exemple, du nombre de visites à domicile ou de conseils en rénovation donnés, du nombre de primes versées ou du nombre de réalisations effectives qui ont permis une prescription assouplie. Mais il faut également un suivi au niveau des tâches et des objectifs globaux. Pour ce dernier point, nous utilisons le trajet de suivi, qui peut être évalué annuellement sur la base de l'évolution effective des labels CPE dans la commune. Pour les tâches locales, la commune devra recueillir elle-même les données. Si, par exemple, la tâche consiste à s'attaquer principalement à des immeubles à appartements vétustes, la commune doit suivre les réalisations effectives et les gains de rénovations correspondants et examiner elle-même l'impact des mesures prises.

Bien entendu, les enseignements tirés de toutes ces évaluations et activités de suivi doivent être pris en compte dans l'actualisation des tâches locales et du plan de politique de rénovation. Nous proposons d'évaluer la progression au moins tous les trois ans et de renouveler le plan de politique au début de chaque législature.

# ET MAINTENANT : AU TRAVAIL !

Le parcours des différentes étapes permet d'élaborer une stratégie locale de rénovation à long terme 2050 à partir des tâches et des mesures choisies, et de traduire celle-ci en un plan de politique de rénovation pour la législature à venir. Nous réitérons ici les principales étapes concrètes.

## STRATÉGIE DE RÉNOVATION



## Étapes vers une stratégie locale de rénovation à long terme

1. Effectuer une analyse de la situation actuelle dans la commune, en accordant de l'attention aux caractéristiques spécifiques du parc immobilier et des résidents, ainsi qu'au taux de rénovation actuel.
2. Décrire la vision pour 2050 où la commune doit se situer dans 26 ans en termes de rénovation, mais aussi plus largement en termes de confort résidentiel et de qualité de vie. Organiser à cet effet un débat suffisamment large et communiquer ouvertement sur les objectifs.
3. Établir le trajet de suivi pour la commune, en traçant dans le temps comment la répartition actuelle des labels CPE doit évoluer jusqu'en 2050, en tenant compte des objectifs politiques flamands de la stratégie flamande de rénovation à long terme.
4. Extraire du trajet de suivi les objectifs par législature et par type de logement. Comparer ces objectifs avec des données historiques, si celles-ci sont disponibles, pour estimer leur faisabilité.
5. Traduire les objectifs pour la prochaine législature en tâches locales en les précisant et en les sélectionnant. Les tâches peuvent être générales, axées sur un groupe cible ou sur une zone. Là encore, assurer un large débat, une base d'appui politique et une communication ouverte sur les résultats.
6. Rechercher des mesures pour réaliser les tâches locales. Consulter à cet effet les feuilles de route sur les appartements, les logements locatifs, l'OSS ou le Noodkoopfonds, le cas échéant. Utiliser le tableau des mesures pour identifier des mesures supplémentaires.
7. Sélectionner les mesures finales via une étude et un débat plus en profondeur. Effectuer une analyse comparative ou contacter d'autres villes ou communes ayant des tâches similaires. Examiner les coûts et avantages sociaux des mesures possibles. Consulter un panel d'experts. Consulter toutes les parties prenantes pertinentes. Alimenter les discussions de décideurs politiques avec la population sur les défis en matière de rénovation et les solutions possibles. Alimenter et préparer la prise de décision politique.
8. Traiter tous les éléments qui précèdent en un plan de politique de rénovation, qui comprend des objectifs globaux et opérationnels, des actions stratégiques et des activités clés. Pour les actions stratégiques, établir un plan de projet avec un budget, un calendrier et un déploiement de personnel, ainsi que des KPI et des indicateurs pour suivre la progression.
9. Mettre en œuvre le plan de politique de rénovation. Après trois ans, il est temps de procéder à une évaluation intermédiaire. Vérifier si les actions stratégiques sont en bonne voie et si les KPI sont atteints. Vérifier le trajet de suivi et le comparer à la répartition effective de labels CPE dans la commune : une progression est-elle constatée et est-elle suffisamment importante ? Procéder à des ajustements lorsque cela est nécessaire et possible.
10. Une évaluation plus approfondie suivra à la fin de la législature, aussi bien des actions stratégiques que de la répartition des labels CPE et du trajet de suivi. Les tâches locales ont-elles été accomplies ? Quels enseignements peut-on tirer des six années écoulées et qu'est-ce que cela signifie pour les six années à venir ? Établir une note de politique claire pour la prochaine législature, qui servira de base à l'actualisation du plan de politique de rénovation et à la prochaine itération de la stratégie de rénovation.

# NOTES DE FIN

<sup>1</sup> Plus d'informations sur le site web <https://www.be-reel.be/>

<sup>2</sup> Commission européenne : Le pacte vert pour l'Europe (décembre 2019), via [https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/european-green-deal\\_fr](https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/european-green-deal_fr)

<sup>3</sup> Commission européenne : Cadre pour le climat et l'énergie à l'horizon 2030 (2014), <https://www.consilium.europa.eu/fr/policies/climate-change/2030-climate-and-energy-framework/>

<sup>4</sup> État de l'Union : La Commission élève son niveau d'ambition climatique et propose une réduction de 55 % des émissions d'ici à 2030 (septembre 2020), via [https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/fr/ip\\_20\\_1599](https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/fr/ip_20_1599)

<sup>5</sup> Gouvernement flamand, 2020. Langetermijnstrategie voor de renovatie van Vlaamse gebouwen.

<sup>6</sup> Directive (UE) 2018/844 du Parlement européen 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.

<sup>7</sup> Communication 2020/662 de la Commission au Parlement européen, au Conseil, au Comité économique et social européen et au Comité des régions concernant « Une vague de rénovations pour l'Europe : verdir nos bâtiments, créer des emplois et améliorer la qualité de vie ».

<sup>8</sup> Autorité flamande, 2019. Stratégie climatique flamande pour 2050

<sup>9</sup> Gouvernement flamand, 2019. Plan flamand Énergie-Climat 2021-2030

<sup>10</sup> Gouvernement flamand, 2018. Vlaams Klimaatbeleidsplan 2021-2030

<sup>11</sup> Gouvernement flamand, 2020. Langetermijnstrategie voor de renovatie van Vlaamse gebouwen.

<sup>12</sup> VVSG, Convention des maires 2030 (juillet 2021), <https://www.vvsg.be/kennisitem/vvsg/269-gemeenten-onderschreven-burgemeestersconvenant>

<sup>13</sup> Convention des maires de l'UE pour le climat et l'énergie, via <https://eu-mayors.ec.europa.eu/en/about/objectives-and-key-pillars>

# OUTILS

Parallèlement à l'élaboration de la présente Feuille de route, un certain nombre d'outils ont également été développés et déployés dans le trajet avec des communes pilotes et lors de la masterclass organisée au printemps 2024. Nous mettons également ces outils à la disposition des personnes désireuses de s'atteler à la présente Feuille de route.

## Outil Excel Trajet de suivi

Il s'agit en premier lieu d'un outil Excel vous permettant d'établir vous-même un trajet de suivi pour votre propre commune. À l'aide de données actuelles d'Energiesparen.be, l'outil montre comment la répartition des labels doit évoluer jusqu'en 2050 pour pouvoir atteindre les objectifs flamands. Cela vous permet d'analyser par année quels sont les objectifs de rénovation, en général mais aussi par type de logement.

[Cet outil peut être téléchargé ici.](#)

## Note sur le traitement des données

En complément des informations contenues dans la présente Feuille de route au chapitre 3.1 (pp 18-19) et à l'étape 1 du plan par étames (pp 32-39), nous avons encore établi une note plus détaillée expliquant l'utilisation de Provincies in Cijfers et du site web Energiesparen.be. Dans cette note, nous expliquons exactement quelles données sont disponibles où, et nous donnons des conseils pour le traitement (graphique).

[La note peut être téléchargée ici.](#)



**LIFE IP CA 2016 BE-REEL!**  
With the contribution of the LIFE financial instrument of the European Union