



Taux de rénovation peu sensible aux prix énergétiques exceptionnellement élevés



KEY MESSAGES

En raison des prix élevés du gaz et de l'électricité à partir de mi 2021, il n'a jamais été aussi intéressant de réaliser un projet de rénovation énergétique. Ceux qui rénovent de manière énergétique peuvent réduire considérablement la facture énergétique annuelle et augmenter la valeur marchande de la maison.

Néanmoins, les prix exceptionnels de l'énergie n'ont eu aucun impact sur le nombre de rénovations autorisées dans notre pays. Au cours des dix premiers mois de 2022, le nombre de rénovations autorisées était même légèrement inférieur à celui des dix premiers mois de 2021. En 2021, le nombre de rénovations a augmenté de 13 % pour dépasser pour la première fois le niveau de rénovation de 2010. En effet, entre 2010 et 2018, le nombre de rénovations a chuté de 11 %, malgré la généreuse politique de rénovation.

Si la politique de rénovation historique a eu peu d'impact et que les prix exceptionnels de l'énergie de 2022 ne provoquent pas un boom de la rénovation, que faut-il pour augmenter structurellement et durablement le taux de rénovation ?

Introduction

Une rénovation accélérée du parc immobilier existant est essentielle pour réaliser nos ambitions climatiques. En raison de l'absence (trop) longue d'une réglementation énergétique ambitieuse pour les logements neufs, le parc immobilier belge est aujourd'hui relativement peu efficace sur le plan énergétique. Le nombre de logements qui ont la meilleure étiquette énergétique (EPC label A) est estimé à environ 7% pour la Flandre, 2% pour la Wallonie et 1% pour Bruxelles.

Dans les trois régions de notre pays, la politique vise à tripler le taux de rénovation grâce à une combinaison de subventions à la rénovation, d'avantages fiscaux, de prêts à taux zéro, d'accompagnement des propriétaires et de toutes sortes d'outils d'information. Pourtant, cette politique généreuse ne s'est pas traduite par une forte augmentation du nombre de rénovations autorisées dans notre pays depuis une quinzaine d'années. De plus, une très grande partie des subventions à la rénovation aboutit à des revenus plus élevés qui auraient rénové même sans les subventions¹.

Prix de gaz et d'électricité exceptionnels

Dès le printemps de 2021, le prix du gaz européen a entamé une hausse inattendue. Entre mars 2021 et octobre 2021, le prix du gaz a quintuplé. Étant donné que les centrales électriques au gaz déterminent souvent les prix sur nos marchés de l'électricité, le prix de l'électricité a suivi l'évolution du prix du gaz. Le prix du gaz est resté élevé durant l'hiver 2021/2022 pour doubler en mars 2022 en raison de l'invasion russe en Ukraine. Le prix a ensuite chuté pendant plusieurs mois pour pulvériser tous les records à l'été 2022. Les prix extrêmes d'août 2022 ont conduit à des rapports alarmants d'une "facture énergétique moyenne de 10 000 € par an". Ce reportage n'était pas exact², mais il a provoqué des troubles parmi une partie de la population.

Pour réduire la dépendance au gaz naturel russe, la stratégie REPowerEU de mai 2022 met l'accent sur "l'électrification de tout" et l'investissement massif dans les technologies d'énergies renouvelables³. En juillet 2022, l'Union européenne a lancé un appel pressant pour réduire la consommation de gaz d'au moins 15 %⁴ immédiatement et au moins jusqu'au printemps 2023. Presque tous les États membres de l'UE souhaitent accélérer le rythme de la rénovation résidentielle afin de pouvoir se déconnecter de manière significative du gaz naturel (russe) d'ici 2030. Dans notre pays, la Flandre a entre autres augmenté les subventions de rénovation et l'accès aux prêts de rénovation sans intérêts.

1 <https://www.itinera.team/nl/publicaties/rapporten/renovatiebeleid-belgie-weinig-impact-en-te-veel-free-riders>

2 L'hypothèse selon laquelle un fournisseur achètera de l'énergie pour tous ses clients en août 2022 au moment même où les prix sont extrêmement élevés est sujette à discussion.

3 https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/ip_22_3131

4 <https://www.consilium.europa.eu/en/press/press-releases/2022/07/26/member-states-commit-to-reducing-gas-demand-by-15-next-winter/>



Le rendement des projets de rénovation énergétique

Les prix exceptionnels de l'énergie au second semestre de 2021 et 2022 augmentent significativement le rendement des projets de rénovation énergétique. Par exemple, celui qui souhaitait rénover radicalement une petite maison mitoyenne en 2019 pour 40 000 € et espérait ainsi réduire sa facture énergétique annuelle de 1 000 €, est confronté à un délai de récupération très long. Ce n'est pas un problème en soi car la valeur marchande de la maison augmente après la rénovation énergétique. Pourtant ce propriétaire peut hésiter et ne pas procéder à la rénovation. Mais si le même projet de rénovation n'est pas envisagé en 2019 mais en 2022, ce propriétaire peut du coup réduire la facture énergétique annuelle de 2 000 € voire plus. Sous l'hypothèse de prix de l'énergie constants, le délai d'amortissement est fortement raccourci et le propriétaire peut également compter sur une plus forte augmentation attendue de la valeur du logement après la rénovation énergétique. Le marché récompense plus que jamais l'efficacité énergétique. On peut donc s'attendre à ce que ce propriétaire n'hésite pas longtemps et se lance dans un projet de rénovation énergétique.

D'un point de vue économique rationnel, on s'attend à ce que les prix extrêmes du gaz et de l'électricité en 2021 et 2022 conduisent spontanément à une forte augmentation du nombre de rénovations énergétiques. Après tout, pourquoi un propriétaire disposant de ressources financières suffisantes ne devrait-il pas procéder à une rénovation énergétique ? D'après des travaux antérieurs, nous estimons qu'environ 50 % des propriétaires actuels disposent de ressources financières suffisantes pour rénover radicalement leur propre logement en classe énergétique A⁵. Une forte augmentation de l'activité de rénovation en 2021 et certainement en 2022 ne serait pas une surprise. Car si les propriétaires ne réagissent pas aux prix extrêmes, que faudra-t-il pour qu'ils agissent ?

L'impact sur le nombre de rénovations autorisées ?

Les chiffres annuels du nombre total de rénovations autorisées en 2022 ne sont actuellement pas encore disponibles. STATBEL a récemment publié le nombre de rénovations autorisées jusqu'au mois d'octobre 2022 inclus⁶. Dans la figure 1, nous comparons le nombre de rénovations autorisées pour les dix premiers mois de 2022 avec le nombre de rénovations autorisées au cours des dix premiers mois des années précédentes. La figure 1 ne montre donc pas des chiffres annuels mais le nombre de permis accordés entre janvier et octobre de 2010 à 2022.

5 <https://www.itinera.team/nl/publicaties/rapporten/de-financiele-barriere-voor-klimaat-en-comfortrenovaties>

6 <https://statbel.fgov.be/nl/nieuws/bouwvergunningen-oktober-2022>



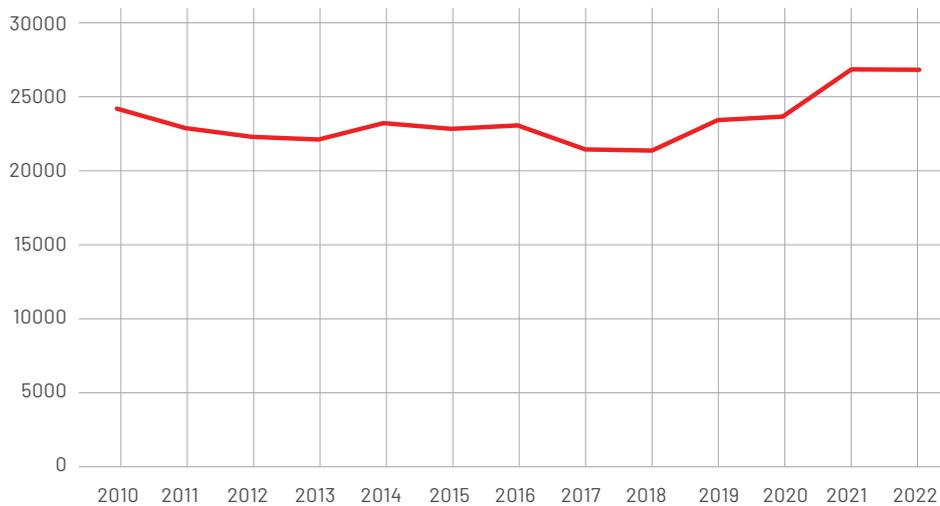


Figure 1 - Rénovations autorisées (de janvier à octobre)

Source: STATBEL, <https://statbel.fgov.be/nl/nieuws/bouwvergunningen-oktober-2022>

La figure 1 montre que le nombre de rénovations autorisées - de janvier à octobre - a diminué d'environ 10 % entre 2010 et 2018. En 2019 et 2020, le nombre de rénovations autorisées est revenu au niveau de 2010, avant d'augmenter en 2021 d'environ 13 %. Très positif, bien sûr, mais cette augmentation était apparemment ponctuelle. 2022 a enregistré des prix records absolus pour le gaz et l'électricité, mais au cours des dix premiers mois, le nombre de rénovations autorisées est presque égal au nombre de rénovations autorisées en 2021.

L'activité de rénovation n'a guère réagi à la généreuse politique de rénovation des 15 dernières années et en 2021 et 2022 elle semble peu réagir aux évolutions de prix carrément extrêmes. On se répète la question, de quoi faut-il pour augmenter structurellement et durablement le taux de rénovation ?

La rénovation est-elle devenue trop complexe ou le prix du gaz a-t-il baissé trop rapidement ?

Ou est-il naïf de s'attendre à ce que le nombre de rénovations autorisées réponde fortement à des prix exceptionnels ? Après tout, l'organisation d'une rénovation majeure est précédée d'analyses complexes. Les propriétaires doivent s'informer de manière très approfondie sur les différentes technologies et concepts technologiques, demander et comparer des devis, négocier des prêts, rechercher des réglementations en matière de subventions et demander les autorisations nécessaires. Non seulement la législation et les conditions de subvention changent fréquemment. Aujourd'hui, une pompe à chaleur est apparemment la solution pour presque tous les projets de rénovation, mais tous les installateurs ne partagent pas cet avis. Et la grande incertitude sur l'évolution future du prix de l'électricité ne facilite pas la tâche du père de famille prudent.



Après réception du permis de rénovation, les travaux peuvent être démarrés selon la disponibilité des entrepreneurs. Une grande partie des projets de rénovation autorisés au cours des dix premiers mois de 2022 n'ont pas encore été réalisés aujourd'hui et ne le seront qu'au second semestre 2023. Entre-temps, les prix de l'énergie sont beaucoup plus élevés qu'en 2019 et 2020 depuis près de deux ans. Ceux qui ont décidé de rénover pendant cette période en raison des prix élevés de l'énergie ont peut-être eu suffisamment de temps pour s'informer de manière approfondie et pour demander et recevoir les autorisations nécessaires. Mais une grande partie des propriétaires peut avoir été dépassée par la complexité du projet de rénovation individuel.

En raison de l'inflation et des nombreux problèmes dans la chaîne d'approvisionnement mondiale des matériaux de construction à la suite de divers confinements à partir de 2020, un projet de rénovation en 2022 était nettement plus cher qu'en 2019. Cela peut réduire l'appétit pour la rénovation, mais notre pays a une indexation automatique unique sur les salaires, de sorte que le revenu disponible des propriétaires a également fortement augmenté. À partir de 2021, les taux d'intérêt ont également augmenté, ce qui a certainement pu avoir un impact en 2022 sur les propriétaires qui ont dû contracter un emprunt pour démarrer un projet de rénovation majeur. Mais de nombreux propriétaires financent une rénovation avec leurs propres ressources.

Au cours des trois derniers mois, le prix du gaz a étonnamment chuté de 140 € à 55 € par MWh. L'hiver 2022/2023 a été relativement doux et les réserves européennes de gaz sont mieux remplies aujourd'hui qu'au cours des cinq dernières années. Le prix du gaz pourrait encore baisser et cette prise de conscience pourrait en fait supprimer l'incitation à la rénovation énergétique pour de nombreux propriétaires. Tout le monde paiera beaucoup plus pour le gaz et l'électricité en 2023 qu'en 2019 ou 2020, mais les différences sont moins extrêmes qu'en été 2022. Et qui a déjà promis que le gaz et l'électricité resteraient toujours très bon marché ? Si les propriétaires s'habituent à des prix de l'énergie plus élevés - mais non perturbateurs - en 2023 et 2024, le taux de rénovation devrait rester stable au lieu d'augmenter davantage.

Enfin, il faut souligner qu'en plus des grands projets de rénovation avec permis, il existe également de nombreux petits projets de rénovation qui ne nécessitent pas de permis. Cependant, il n'est pas possible avec un petit projet de rénovation de transformer un logement de label énergétique E en un logement NZE de label énergétique A. Les petits projets de rénovation sont importants mais insuffisants au regard des ambitions climatiques pour 2050. Par ailleurs, la recherche scientifique confirme que la diminution de la consommation d'énergie dans les petits projets de rénovation partielle tels que l'isolation du toit ou le remplacement des fenêtres est souvent plus faible que prévu.

Si la politique ne ménage pas ses efforts pour inciter les propriétaires à rénover et que les turbulences des marchés de l'énergie augmentent fortement la rentabilité financière des économies d'énergie, alors toutes les conditions sont réunies pour rénover avec empressement. Mais cela ne se reflète pas dans les chiffres. Se heurte-t-on ici aux limites de ce qui peut être réalisé avec les cadres politiques classiques et l'instrument des prix ?



ANNEXE

l'Évolution du prix européen du gaz (TTF Amsterdam) sur les 10 dernières années



Source: tradingeconomics.com

