Payer plus cher aujourd'hui pour économiser demain

LE SECTEUR DE LA CONSTRUCTION EN CRISE : NOTRE DOSSIER

Durant une semaine, à l'occasion du Salon Batibouw (du 21 au 29 mai à Brussels Expo !), *L'Avenir* vous propose un dossier consacré à la crise du secteur de la construction en Wallonie. Flambée générale des prix des matériaux, pénuries, retards sur les chantiers… Alors que construire n'a jamais coûté aussi cher, les chantiers se multiplient pourtant partout en Wallonie. Comment en est-on arrivé là ? Comment réduire les coûts sur un chantier ? Comment faire pour choisir un entrepreneur ? Que faire quand on tombe sur un escroc ? Et surtout… comment s'en sortent les ménages wallons ?
Nous sommes allés à la rencontre de plusieurs familles, en difficulté à l'heure de rénover ou de construire une maison. Du côté des professionnels, là aussi c'est la douche froide ; pour ne pas devenir fou, il faut faire preuve d'une sacrée organisation. Si le Belge a toujours une brique dans le ventre, aujourd'hui elle lui reste malheureusement bien souvent sur l'estomac.

Construire ou acheter ? Après maintes hésitations, ce couple de Bruxellois a décidé de faire le pari de la transition.

OTTIGNIES

« *Ces derniers mois ont été de véritables montagnes russes.* » Depuis 2020, Laurie Dieffembach et son compagnon, d'Auderghem à Bruxelles, se sont lancés dans une nouvelle aventure : ils ont acheté un terrain à Ottignies-Louvain-La-Neuve pour y construire leur future habitation. Pas n'importe laquelle : un habitat léger, en ossature bois, quatre façades, pour y installer leurs valises avec leur petite fille. Leur maison de rêve, tout simplement, explique cette jeune maman, photographe indépendante de presse. Son compagnon, lui, est photographe salarié.

La douche froide

Le permis qui relève déjà « *du parcours de combattant* » est octroyé en septembre 2021. Alors qu'ils se lancent dans les demandes de devis : c'est la douche froide ! « *La maison était à l'époque estimée, par des architectes, à 150 000 euros HTVA. Le devis a augmenté d'à peu près 70 000 euros HTVA en un an.* » Impossible d'allonger cette somme, se disent-ils. En novembre, ils décident d'abandonner ce projet, de mettre leur terrain en vente, pour acheter une maison. « *Ça n'a pas été des mois faciles. Comme on a revendu l'appartement qu'on avait (nos parents nous avaient aidés à l'époque) pour acheter le terrain, aujourd'hui on habite chez ma grand-mère, qui nous a ouvert les bras.* »
Mais trouver une maison à acheter ne l'est pas non plus. « *Le marché de l'immobilier est aussi catastrophique que celui de la construction… Les prix sont également très élevés.* » Impossible pour eux d'acheter à Bruxelles. Ils regardent donc du côté du Brabant wallon. « *On visitait des maisons, avec des prix exorbitants – des grosses rénovations à prévoir – et des offres faites le jour même.*

> « Le marché de l'immobilier est aussi catastrophique que celui de la construction. »
> **LAURIE DIEFFEMBACH**

On n'avait même pas le temps de réfléchir une demi-heure ; la visite d'après il y avait une offre directe sans condition suspensive. Ce qu'on ne peut pas se permettre. C'était assez hallucinant. »

La crise énergétique

Les mois passent et la crise énergétique arrive. Le coût du gaz et du pétrole s'envolent. De quoi reconsidérer leur plan initial. « *On a essayé de réfléchir sur le long terme. Petit à petit, on s'est dit qu'en construisant une nouvelle habitation, avec une pompe à chaleur et des panneaux photovoltaïques, ça nous coûterait moins cher, au niveau des charges, sur le long terme. On sera ainsi moins tributaires des augmentations des prix de l'énergie. Même si on doit, du coup, mettre un peu plus dans la maison.* »
Un peu plus… Entre-temps cinq mois sont passés, les coûts ont continué à augmenter. Selon ses premières estimations, l'augmentation s'élève plutôt à 110 000 HTVA € par rapport à la toute première estimation. « *Et on ne sait pas du tout comme ça va évoluer. En juillet de l'an passé, on nous disait que le prix des bois allait diminuer, mais dans la réalité ce n'est absolument pas le cas. On doit compter 6000 euros en plus rien que pour l'ossature. D'après notre architecte, les prix des finitions ont aussi augmenté…* »
Tant pis, ils feront des compromis, dit-elle. « *On essayera de faire des économies sur ce qu'on fait dans la maison, en faisant des choses nous-mêmes, des choses plus tard… On étalera.* » Le chantier lui devrait enfin commencer dans les prochains mois. « *En espérant qu'il n'y ait pas encore de mauvaises surprises d'ici là.* »

CAROLINE BEAUVOIS

Avec le soutien du Fonds pour le journalisme en Fédération Wallonie-Bruxelles

2X Le budget de leur projet a presque doublé.

CAROLINE BEAUVOIS

Laurie et son compagnon vont construire un habitat léger, à Ottignies-Louvain-La-Neuve.

DES PRIMES POUR LES TRAVAUX DE RÉNOVATION

En Wallonie, il existe plusieurs primes Habitation lorsqu'on se lance dans des travaux de rénovation. Depuis 2019, il est possible de bénéficier de ces aides financières, suite à un audit de l'habitation. Concrètement, celui-ci permet de prioriser les travaux à effectuer en vue d'atteindre le label PEB A. L'habitation doit avoir au moins 15 ans. Cet audit permet aussi de chiffrer les coûts des travaux tout en donnant une feuille de route à suivre, afin de bénéficier des primes de la Région wallonne. Le montant de base de la prime est alors multiplié par 2,3,4 ou 6 en fonction du revenu du ménage (plus vos revenus sont élevés, moins votre prime ne l'est). Parmi les travaux possibles, citons le remplacement de la couverture de toit, l'isolation thermique des sols et des murs ou encore l'installation d'une pompe à chaleur air-eau, la mise en conformité de l'électricité et du gaz, l'installation de domotique… À noter que le montant de la prime n'est pas supérieur à 70 % du montant total des factures. Dès le 1er septembre 2022, certaines primes seront plus facilement accessibles pour les travaux de rénovation de toitures et petits travaux de salubrité et de rénovation énergétique de moins de 3 000 euros. Il ne faudra en effet plus passer par un audit. À noter que les factures finales de travaux/de matériaux datées à partir du 1er juin 2022, seront éligibles pendant quatre mois pour demander des primes ; cinq mois pour celles datées de mai 2022.

Miser sur la transition écologique, un investissement malin

Au vu des prix de l'énergie, investir dans des systèmes, de primes à bord coûteux, peut se relever un très bon investissement. Explications.

Entre le réchauffement climatique et la flambée des prix de l'énergie, investir dans une maison la moins énergivore possible est évidemment un bon calcul. Dans un bâtiment classique, le chauffage représente 65 % de la consommation et 55 % de la facture d'énergie. Mieux vaut donc choisir un système adapté à sa maison et à sa performance énergétique afin de combiner économie d'énergie et confort thermique. « *Dans le cas des nouvelles constructions, les exigences sont aujourd'hui assez strictes : ce qui est très bien,* note d'emblée Jonas Moerman, conseiller énergie et climat de l'ASBL Ecoconso. « *D'ailleurs, dans une maison passive, en fonction de la configuration du bâtiment, il est parfois possible de se passer d'un chauffage central.* » Mais lorsqu'on parle de rénovation, les libertés ne sont évidemment pas les mêmes, rappelle-t-il.

STUDIO HARMONY - STOCK.ADOBE.COM

Inutile de penser à installer une pompe à chaleur chez soi, si l'isolation du bâtiment n'est pas bonne, prévient l'expert.

Isoler avant tout

Mais avant même de penser à changer son système de chauffage, il est essentiel de d'abord miser sur une isolation optimale de son habitation, afin de réduire ses besoins en énergie. « *Celle-ci passe par l'isolation des murs, des sols et des toits,* indique notre expert. *On peut alors, par exemple, garder les radiateurs, mais remplacer la chaudière à mazout par une chaudière à pellets ou une pompe à chaleur.* » En termes de systèmes de chauffage et d'eau chaude sanitaire, les pompes à chaleur (PAC) ont la cote. Celles-ci puisent la chaleur dans le sol ou dans l'air. « *Elles fonctionnent à l'électricité. Mais elles permettent d'avoir 3 à 4 kWh de chaleur avec un kWh d'électricité.* » Par contre, c'est un investissement. Le prix de l'installation d'une PAC air-eau est pratiquement le double d'une chaudière à condensation au gaz : il faut compter 10 000 à 12 000 euros. Mais des primes (voir ci-dessous) existent pour alléger la facture : en Wallonie, elles varient de 1000 à 6 000 euros. Une prime chauffage sans audit est aussi annoncée pour le 1er juin prochain avec la prise en compte des factures antérieures à cette date (jusqu'à 4 mois).
Le combo PAC et panneaux photovoltaïques, pour couvrir une partie de la consommation électrique, est un peu la solution idéale aujourd'hui, confirme l'expert. Avec l'augmentation du coût de l'énergie, l'engouement pour les panneaux photovoltaïques est sans précédent et provoque un allongement des délais et une hausse des prix. C'est que l'intérêt financier est toujours bien présent. « *Le retour sur investissement se fait en 5 ans.* » Le simulateur financier de l'ASBL Énergie Commune (sifpv.apere.org) permet d'estimer la rentabilité d'une installation en Wallonie, conseille-t-il. À noter que le gouvernement a réduit la TVA à 6 % pour l'installation de panneaux solaires, de pompes à chaleur et de chauffe-eaux solaires.
Les pellets sont également une solution intéressante. « *C'est une énergie qui est à la base renouvelable. Le pellet est réalisé à base de sciure, confectionné avec des chutes et des branches non utilisées pour des usages plus nobles.* » Quant à l'usage du bois de chauffage, l'expert reste plus sceptique. « *Ça va dépendre très fort du foyer – on prescrit directement les feux ouverts qui ont un très mauvais rendement et où on a des polluants. L'avantage avec les pellets, c'est qu'on a des appareils avec des rendements nettement meilleurs.* »
Selon une enquête de iVox, réalisée auprès de 2000 Belges, pour le compte de la Confédération Construction, ce sont bien les prix de l'énergie qui poussent principalement les Belges (52 %) à se lancer dans des rénovations. **C.B.**

Dans un bâtiment classique, le chauffage représente 65 % de la consommation et 55 % de la facture d'énergie. **ECOCONSO**