



## «Viser l'énergétiquement correct»

La réputation de la province de Namur la rattrape. Manque d'élan architectural, lenteur et frilosité administrative. Elle accuse un retard certain, mais rien n'y paraît dans l'analyse des prix du marché.

PROPOS RECUEILLIS PAR JO JACOBY

NAMUR

**C**laude Macors est un Namurois aux multiples casquettes : constructeur, promoteur, agent. Voici deux ans, il cède son entreprise, sise à Hamois, par *management buy-out* et part en voyage. Il revient avec l'intention de construire du passif, en bois et selon des procédés industrialisés pour l'assemblage rapide de murs en lamellés collés croisés. Il vient de remporter l'Award de l'innovation grâce à son partenariat avec HMS Bausysteme.

**TRENDS-TENDANCES. Le développement que vous avez porté récemment à Erpent est cité partout en exemple. Avez-vous l'impression que ce projet-pilote pour la province va faire bouger les choses ?**

**Claude Macors.** J'espère qu'Erpent n'est qu'une première graine. J'aimerais croire que les gens vont se mettre à réfléchir... Hélas, on vend de tout : un K45 (Ndlr, une norme d'isolation) sur papier s'apparente trop souvent à un K75 dans la réalité. La Belgique est loin d'atteindre les normes européennes en vigueur au niveau énergétique. Je suis d'ailleurs persuadé qu'une révolution se profile : le certificat PEB, encore une nouveauté, va pouvoir être utilisé comme un réel outil de négociation entre vendeur et acheteur. Les gens devront montrer patte blanche avec ce

certificat lors de la revente de leur maison. Il serait donc plus judicieux qu'ils fassent cette démarche de certification avant d'acheter un chat dans un sac. Que les acquéreurs d'une maison soi-disant certifiée K45 sur papier contrôlent son isolation effective et fassent un test d'étanchéité à l'air avant de signer chez le notaire. Si le K promis n'est pas obtenu, ils sont en droit de porter plainte contre l'entrepreneur ou l'administration. Je peux vous assurer que les procès vont pleuvoir si rien ne change !

**Il est temps de parler d'«énergétiquement correct». Mais il semble plus difficile de le réaliser...**

Quoi que ça coûte, il faut arrêter de se mentir, de mentir à l'Europe et il faut

ces approximations ne seront pas mesurées concrètement, ce certificat n'aura rien de valable. Nous sommes fondamentalement en retard ! Cela fait 25 ans que l'Allemagne, l'Autriche ou les pays scandinaves font de la construction «très basse énergie» à grande échelle et du passif. Leurs Etats en sont responsables. Ils incitent les constructeurs et tous les métiers concernés à faire du passif. Prenons le cas de la Suède. Le gouvernement a, incitants à l'appui, obligé les gens à tout construire en bois au niveau de la structure porteuse. Cette solution assure une étanchéité à l'air et soutient la production d'une ressource naturelle locale inépuisable. En Wallonie, on devrait aller beaucoup plus loin à ce niveau-là. Mais qui dit

■ «On ne va plus acheter une maison sur un coup de cœur ou parce qu'elle est bien située. A l'avenir, il faudra miser sur la rentabilité énergétique.»

que le politique ait enfin le courage de durcir les contrôles. Ce dernier devrait planifier la prévention généralisée plutôt que d'exiger au coup par coup un certificat PEB sur papier, peu fiable et trop peu objectif. Tant que toutes

changements dit travail et implication... C'est là que ça coince. Nous avons planifié le passage d'un K65 à un K45 sur 30 ans. On a échelonné cette diminution pour ne pas trop ébranler les savoir-faire. Et finalement, le K45 exigé

aujourd'hui n'est pas réel. Il est légiféré, mais pas contrôlé effectivement.

**Vers quel genre de biens faut-il alors s'orienter lors d'un achat ?**

Ce n'est pas par déformation professionnelle, mais je conseillerais plutôt d'acheter du neuf. L'ancien est difficile à mettre à niveau quand on considère les normes de performance énergétique... pour y habiter. Les mentalités vont devoir changer. On ne va plus acheter une maison parce que l'on a le coup de cœur ou parce qu'elle est bien située. A l'avenir, misez sur la rentabilité énergétique. La mobilité oriente déjà le choix d'un futur logement pour ceux qui sont attachés à la ville. Le respect de l'environnement, passant par la prise de conscience de l'impact de la consommation énergétique d'une maison ou d'un appartement, va lourdement peser dans la balance. Bien sûr, il y aura toujours des exceptions, mais le coup de cœur aura un prix!

**A qui peut-on se fier, vu le tableau décrit ?**

Il faut oser faire confiance à un promoteur non égocentrique qui ne se vend pas, un architecte qui fait correctement son boulot. Les promoteurs n'ont pas toujours eu une image de marque; ils ont pourtant un rôle stratégique à jouer. Mais ils doivent apprendre à travailler d'une autre manière. Généralement, les gens compétents ne sont pas doués en communication: ils gravitent souvent hors du système. Quand la législation a exigé un K45, beaucoup de constructeurs se sont contentés d'augmenter l'épaisseur de la couche d'isolant. Nettement plus facile que de repenser l'ensemble d'une maison et enfin s'attaquer aux ponts thermiques.

Bien sûr, rien ne sera jamais parfait mais autant se rapprocher de l'excellence.

**Et que conseillez-vous à ceux qui optent pour le marché de «seconde main», avez-vous des conseils ?**

A Wépion comme à Erpent, on construit du neuf pour le prix de l'ancien. Les prix varient entre 1.200 et 1.300 euros le m<sup>2</sup> à peu près pour toutes les maisons. A Salzinnes, dernièrement, une maison qui a plus de 60 ans a été vendue à 200.000 euros. Tout y est à refaire au niveau isolation, électricité, plomberie. Dans des cas comme celui-ci, j'en suis sûr, le certificat PEB va bientôt faire chuter les prix du marché de seconde main de manière significative. Cela ne fait que six mois qu'il est entré en vigueur; et même les acteurs de

première ligne, comme la plupart des notaires, n'ont pas encore compris ni l'enjeu ni le système.

**Où y a-t-il encore des zones accessibles pour les gens moins nantis mais désireux d'acheter tout de même un bien de qualité ?**

Tout dépend des désirs des acheteurs. Veulent-ils de l'architecture contemporaine, une ferme traditionnelle, un appartement dans le centre-ville ?

Tout ce qui est sur l'axe de la N4 prend de la valeur: Erpent, Bouge. Assesse et Hamois sont plus accessibles au niveau prix. Wépion est saturé niveau mobilité. Claude Eerdekens, le bourgmestre d'Andenne, a désenclavé le marché dans sa commune. Il y a récupéré tous les candidats bâtisseurs fatigués de se casser les dents contre l'administration à Namur. ➤



PAT VERBRUGGEN

**CLAUDE MACORS,  
GÉRANT DE LA  
MAISON IDÉALE**

«Construire une maison passive ne revient généralement qu'à augmenter le budget initial de 10%, quelle que soit la taille de la maison.»



➔ Bièvre, Fernelmont sont des villages pas trop mal situés par rapport à l'autoroute. Enfin à Namur, notamment parce qu'on y gèle la plupart des nouveaux projets, les prix sont beaucoup trop élevés par rapport à la qualité du logement. Quant à l'architecture contemporaine, la province est carrément réputée pour son manque d'ouverture et pour ses administrations communales sclérosées. Je reviens de Courtrai, où les choses bougent. Il y a une Régie, des gens compétents comme Stefaan De Clerck qui y travaille depuis 15 ans. On voit des toits plats, des fenêtres en bandeau, du bois en pleine ville! A Namur, essayez seulement de vouloir faire un toit plat... alors qu'au niveau énergétique, c'est le meilleur toit qu'on puisse faire! Les normes environnementales et urbanistiques sont en totale contradiction. Les règlements eux-mêmes sabotent les solutions logiques pour faire de «bons» projets.

### **Vous semblez bien pessimiste pour votre premier marché...**

Il y a de quoi... Dès qu'un projet est un peu différent, il faut mettre des gants pour aller le présenter et ne jamais être à court d'arguments. Économiquement, quand on est promoteur, c'est peu rentable. Dans mon cas, au lieu de faire deux ou trois projets sur quatre ans, je vais en faire un ou deux parce que le reste de mon temps, je le passerai dans les administrations. Se battre pour une qualité architecturale ou énergétique prend beaucoup trop de temps dans cette province. Faites le test qui tue: présentez à l'administration de Gesves les plans d'un projet contemporain prévu à Courtrai. L'influence du politique est omniprésente. Demander plusieurs fois un permis est presque devenu la norme administrative. On s'en accommode.

Quand vous avez un nouveau lotissement dans la province, c'est quasi systématiquement une route et des maisons de part et d'autre, en rang d'oignons, donc des parcelles étroites et des façades alignées. Cette standardisation dictée par le Code wallon d'aménagement du territoire (CWA-TUPE) et appliquée stupidement par la plupart des communes est à proscrire d'urgence: elle pénalise les promoteurs désireux de lotir et construire autrement, en économisant le foncier. Particulièrement dans le cas d'une maison bio-climatique où l'orientation au soleil est contraignante. Il faut pouvoir construire différemment, selon d'autres modèles. Planter plus de logements sur une parcelle plus généreuse ferait fatalement baisser le prix du foncier. Actuellement, la donne wallonne individuelle, soit 10 ares de terrain, tourne autour de 85.000 euros. Si vous tentez de densifier pareille découpe à front de voirie, vous installez les propriétaires dans une promiscuité qui ne rime pas avec intimité ni convivialité. Il est urgent d'étudier d'autres typologies de logement qui correspondent à nos modes de vie.

### **Qui peut encore s'offrir de l'immobilier passif et sur quoi faut-il économiser pour se le permettre?**

Construire une maison passive ne revient généralement qu'à augmenter le budget initial de 10%, quelle que soit la taille de la maison. Le terrain et l'exposition représentent par

■ «Le certificat PEB, j'en suis sûr, va bientôt faire chuter les prix du marché de seconde main.»

contre deux facteurs contraignants. Mais le passif, vu qu'il est contrôlé et certifié, offre une garantie réelle: vous consommez l'équivalent d'1,5 litre de mazout/m<sup>2</sup>/an. Quand on fait les comptes, on réalise que bien souvent à peu près 30% du coût ne se retrouve pas dans le bien réel. Ce pourcentage correspond à la TVA, aux honoraires de l'architecte, à la sécurité et coordination de chantier, au certificat PEB et PEA, etc. Sans parler de l'incidence du foncier... On s'étonne après d'avoir des prix au m<sup>2</sup> élevés.

Et ce n'est pas tout: une économie d'échelle substantielle pourrait être réalisée sur le raccordement des impétrants, où la libre-concurrence devait faire baisser les prix. C'est tout le contraire: les frais induits sont colossaux et souvent inutiles; le service est lamentable. Je m'appête à lancer un lotissement à Bossière (Gembloux), près de l'église. Je viens de recevoir le devis pour l'eau et l'électricité: déjà 27.000 euros rien que pour ces deux postes! Pour six maisons sises en plein centre du village! Je vous laisse imaginer le prix à payer quand vous êtes à un kilomètre des voiries... *In fine*, ce sera le client qui payera le surcoût alors que cette économie lui donnerait un pouvoir d'achat supérieur.

### **Un dernier conseil?**

Dessiner le projet de ses rêves avant d'acheter un terrain. Aller le présenter aux autorités communales et se frotter à la réalité. Celui qui veut aller de l'avant doit faire les choses à l'envers. Dans l'actuel mode de fonctionnement administratif, mieux vaut avoir le projet puis l'enraciner là où il est accepté et faisable. Ce qui n'est pas évident en Région wallonne car avant d'avoir une brique dans le ventre, on a plutôt un lopin de terre dans le ventre... ©