

Guide pour l'élaboration d'une Stratégie Immobilière Globale à Long Terme (SIGLT)

Version du 31 mars 2025

Réalisé par



Wallonie

FACILITATEUR
URE



ICEDD

Pour le compte de



Wallonie
énergie
SPW

Table des matières

A.	Introduction	4
1.	SIGLT	4
2.	SRLT.....	5
B.	Champ d'application	6
C.	Concevoir une SIGLT par un phasage d'étapes	7
1.	Contenu minimum de la SIGLT	7
2.	Sens de progression	8
3.	Utilisation de l'Outil WEB.....	9
D.	Les étapes dans le détail	12
1.	Étape 1 – Ressources en personnel	12
1.1.	Désignation d'un coordinateur SIGLT	12
1.2.	Description des rôles du coordinateur	12
1.3.	Création d'une équipe opérationnelle	13
1.4.	Réunions récurrentes	15
2.	Étape 2 – Enjeux et implication des décideurs.....	15
2.1.	Réunion d'information sur la SIGLT	15
2.2.	Réunion de lancement	16
2.3.	Communication sur le lancement	16
2.4.	Communication sur le résultat.....	16
2.5.	Réunions entre l'opérationnel SIGLT et les gestionnaires des bâtiments	17
2.6.	Communication sur l'avancement et rappels auprès des décideurs	17
3.	Étape 3 – Cadastre des bâtiments	18
3.1.	Liste de l'ensemble des bâtiments du parc	18
3.2.	Cadastre énergétique	19
3.3.	Année de référence pour les consommations	22
3.4.	Collecte des données à destination des fiches bâtiment.....	23
3.5.	Cas 1 des fiches bâtiment (cas 1)	33
3.6.	Cas 2 des fiches bâtiment (cas 2)	33
3.7.	Cadastre Immo	34
3.8.	Révision annuelle du Cadastre Immo.....	34
4.	Étape 4 – Comptabilité et monitoring énergétique.....	34
4.1.	Réflexion sur les besoins	35

4.2.	Moyens de comptage existants.....	37
4.3.	Moyens de comptage nécessaires.....	38
4.4.	(Facultatif) Cahier des charges type.....	39
4.5.	(Facultatif) Télérelève.....	39
4.6.	Comptabilité et monitoring opérationnels.....	39
4.7.	Monitoring de la qualité de l'air.....	39
4.8.	Exploitation des données.....	41
5.	Étape 5 – Réflexions sur les besoins actuels et futurs.....	41
5.1.	Besoins actuels – identification.....	43
5.2.	Besoins actuels – étude du parc existant.....	44
5.3.	Besoins actuels – rationalisation et mutualisation.....	45
5.4.	Besoins actuels – analyse critique.....	47
5.5.	Besoins futurs – évaluation.....	47
5.6.	Besoins futurs – rationalisation et mutualisation.....	49
5.7.	Besoins futurs – adaptations du parc et de son usage.....	49
5.8.	Réévaluation des besoins.....	49
6.	Étape 6 – Priorisation des bâtiments.....	50
6.1.	Priorisation sur base des critères énergétiques.....	50
6.2.	Calcul des scores.....	51
6.3.	(Facultatif) Adaptation du poids des scores.....	53
6.4.	Priorisation sur base des critères énergétiques ET non-énergétiques.....	55
6.5.	Réévaluation.....	56
7.	Étape 7 – Audits et études de préféabilité.....	56
7.1.	Inventaire des études déjà réalisées.....	57
7.2.	Priorités de réalisation d'audits.....	59
7.3.	Opportunités de travaux.....	59
7.4.	Cahier des Charges Audits SRLT.....	61
7.5.	Lancement du marché.....	61
7.6.	Réalisation des audits.....	62
7.7.	Commande d'études de (pré)féabilité et rénovation.....	62
7.8.	Objectifs de résultat de consommation.....	62
7.9.	Réévaluation de la priorisation.....	63
8.	Étape 8 – Investissements.....	63

8.1.	Sources documentaires des coûts	64
8.2.	Estimation simple des coûts totaux de rénovation	65
8.3.	Affinage des coûts totaux de rénovation	66
8.4.	Identification de sources de financement	67
8.5.	Tableau d'investissements pluriannuel.....	68
8.6.	Mise à jour du tableau d'investissements.....	69
9.	Étape 9 – Plan d'actions	69
9.1.	Rédaction d'un plan d'actions.....	70
9.2.	Mise à jour du plan d'actions	82
9.3.	Révision annuelle	82
10.	Étape 10 – Suivi	82
10.1.	Tableau de suivi.....	82
10.2.	Révision annuelle	83
E.	Annexes.....	84
1.	Annexe 1 : fiche 15 POLLEC	84
2.	Annexe 2 : équivalences livrables	85
3.	Annexe 3 : liste des bâtiments pouvant déroger à la réglementation PEB.....	89
4.	Annexe 4 : fiches bâtiments	91
5.	Annexe 5 : affectations des bâtiments.....	92

A. Introduction

1. SIGLT

Dans le cadre de la gestion des bâtiments tertiaires situés en Région Wallonne, ce document s'adresse à tout organisme, public ou privé, souhaitant mettre en place une Stratégie Immobilière Globale à Long Terme (SIGLT). L'intérêt de celle-ci est de fournir à l'organisme qui l'élabore un outil de pilotage et de décision pour décarboner son parc de bâtiments, en accord avec les objectifs de la Stratégie wallonne de Rénovation énergétique à Long-Terme du bâtiment (SRLT) (voir A.2). Le champ d'application de la SIGLT est détaillé à la section 0.

Concrètement, ce document « **Guide** » présente de manière détaillée les instructions à suivre pour mettre en place une SIGLT conforme aux exigences du SPW. Il annule et remplace le document intitulé « *Facilitateur URE Tertiaire - Balises à destination des communes pour l'élaboration d'une stratégie de rénovation globale et à long terme du parc de bâtiments tertiaire* », publié en 2022.

En complément du Guide, un document intitulé « **Master Plan** » est disponible. Il présente de manière synthétique les instructions détaillées dans le Guide, permettant ainsi de se situer plus facilement dans le travail d'élaboration de la SIGLT. Il est conseillé d'utiliser en parallèle les Guide et le Master Plan (Figure 1).

Un « **Outil WEB** » est également mis à disposition pour encoder les informations liées à la SIGLT. Son usage est fortement recommandé dans le cas de l'UREBA et obligatoire dans le cas de POLLEC (voir section B. Champ d'application).

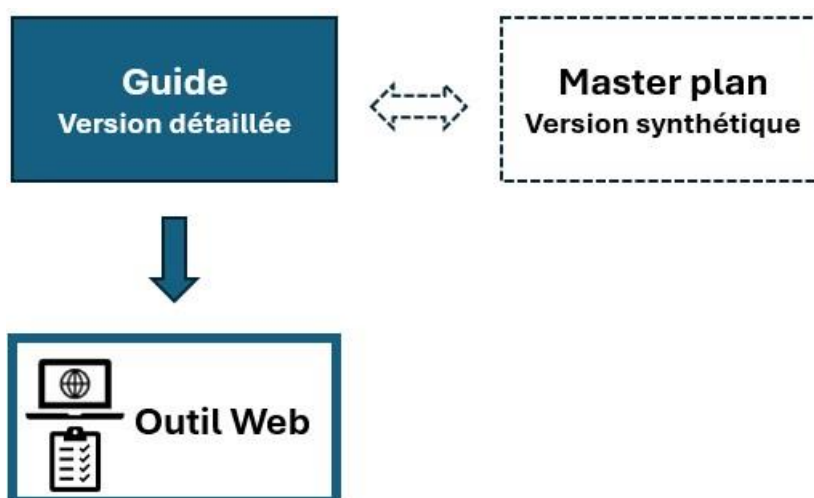


Figure 1 : Ensemble des ressources pouvant être utilisées pour l'élaboration de la SIGLT.

2. SRLT

La SIGLT est un outil de pilotage et de décision visant à atteindre les objectifs de la Stratégie wallonne de Rénovation énergétique à Long-Terme du bâtiment (SRLT)¹. Cette SRLT est un maillon clé des politiques de réduction des émissions de GES, dans laquelle la Wallonie s'est engagée en visant « la neutralité carbone au plus tard en 2050, avec une étape intermédiaire de réduction des émissions de gaz à effet de serre de 55 % par rapport à 1990 d'ici 2030 ».

Pour le tertiaire, l'objectif est de tendre en 2040 vers des parcs de bâtiments efficaces en énergie (une cible de 80 kWh/m².an est actuellement définie pour leur consommation d'énergie finale, tous usages confondus) et neutre en carbone pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement et l'éclairage (bilan énergétique annuel nul avec un besoin d'énergie assuré par une production d'énergie de sources renouvelables).

Concrètement, cela se traduit par :

- La compression des besoins (chauffage, ECS, refroidissement, ventilation, éclairage) au niveau d'un bâtiment neuf équivalent ;
- Le maintien des autres consommations électriques au niveau actuel (hors chauffage) ;
- La couverture de ces besoins par une production renouvelable, qu'elle soit autoproduite ou achetée.

La SRLT présente un échéancier de réalisation pour guider les efforts qui mèneront vers la neutralité carbone (Figure 2). Celui-ci mise sur l'exemplarité des pouvoirs publics tout en balançant les efforts à réaliser par les secteurs publics et privés.

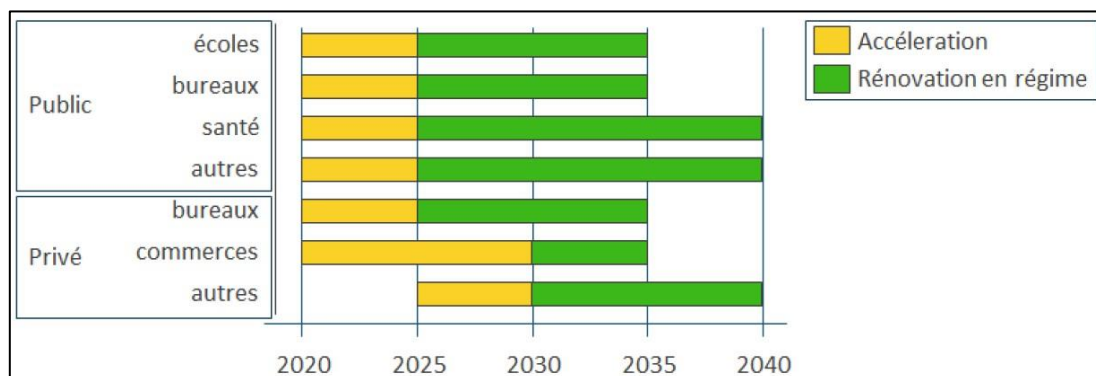


Figure 2 : Échéancier d'atteinte des objectifs à long terme du secteur tertiaire (source : SRLT actée par le gouvernement wallon le 12/11/2020, p43).

¹ Voir Stratégie wallonne de rénovation énergétique à Long Terme du bâtiment actée par le Gouvernement Wallon le 12 novembre 2020 - <https://energie.wallonie.be/fr/strategie-de-renovation.html?IDC=9580>

B. Champ d'application

L'élaboration de la SIGLT est pour l'instant rendue obligatoire dans deux cas de figure. En dehors de ces obligations, tout organisme est libre de se baser sur ce document pour mettre en place sa SIGLT. Le respect de ce document garantit un travail structuré et cohérent.

1) Obligation dans le cadre d'une demande de subvention UREBA (audit et travaux)

Depuis le premier novembre 2022, conformément à l'Article 15 (paragraphe 1c) de l'AGW UREBA², tout organisme demandant une subvention UREBA doit fournir dans son dossier de demande une copie du rapport de sa stratégie immobilière.

L'article 6 du même AGW stipule que « *la stratégie immobilière comprend au minimum :*

- 1) *un recensement des bâtiments du demandeur ;*
- 2) *la description des besoins du demandeur, en termes d'occupation, de localisation et de services à proposer ;*
- 3) *un monitoring des consommations des bâtiments ;*
- 4) *un descriptif du plan d'action relatif à la gestion du parc et à ses évolutions.*

Le Ministre peut préciser le contenu ou le compléter de la stratégie immobilière globale et en établir la forme. Il peut imposer la méthodologie applicable à la réalisation de la stratégie, et différencier les obligations relatives au monitoring en fonction de l'état des bâtiments et de leur niveau de consommation. ».

2) Obligation dans le cadre de la fiche 15 POLLEC - Soutien à la mise en place d'une stratégie immobilière globale et à long-terme (2040)

POLLEC est un programme visant à aider les autorités locales wallonnes à mettre en place une Politique « énergie et climat » dans le cadre de la Convention des Maires.

La fiche 15 de l'appel à projet POLLEC 2021 est la base pour l'octroi d'une subvention relative au « Soutien à la mise en place d'une stratégie immobilière globale et à long-terme (2040) ».

Tout bénéficiaire d'une subvention relative à la fiche 15 doit au minimum respecter les conditions de mise en œuvre de celle-ci. Le contenu de cette fiche est présenté en Annexe E.1.

² Arrêté du Gouvernement Wallon (AGW) du 13 octobre 2022 relatif à l'octroi de subventions aux personnes de droit public et aux organismes non commerciaux pour la réalisation d'études et de travaux visant l'amélioration de la performance énergétique et l'utilisation rationnelle de l'énergie dans les bâtiments – voir <https://wallex.wallonie.be/eli/arrete/2022/10/13/2022206273/2022/11/01>

C. Concevoir une SIGLT par un phasage d'étapes

L'élaboration de la SIGLT se décompose en 10 étapes, chacune étant elle-même scindée en différentes phases. Ces phases servent de guide. Le respect de celles-ci garantit une élaboration structurée et cohérente de la SIGLT. Le phasage des 10 étapes transparaît dans la table des matières de ce Guide. Il est encore mieux visualisable dans le Master Plan.

1. Contenu minimum de la SIGLT

Le contenu minimum de la SIGLT dépend du cadre qui la rend obligatoire. Il est donc important que l'organisme identifie clairement dans quel cas d'obligation il se trouve, afin de connaître exactement les instructions minimales à respecter.

Sur base des obligations présentées en section B, deux cas de progression existent :

Cas 1 : élaboration d'une SIGLT partielle

S'applique à tout organisme demandant une subvention UREBA après octobre 2022 :

- Pour des travaux améliorant la performance énergétique ;
- Ou pour la réalisation d'un audit.

→ Le contenu minimum est celui des cases orange.

Cas 2 : élaboration d'une SIGLT complète

S'applique à tout organisme :

- Bénéficiant d'une subvention UREBA visant l'élaboration d'une SIGLT ;
- Ou bénéficiant de la fiche 15 dans le cadre de POLLEC.

→ Le contenu minimum est celui des cases vertes, en plus de celui des cases orange.

Le code couleur est commun au Master Plan et au Guide.



Seule la SIGLT complète (cas 2) garantit la bonne gestion du parc de bâtiments, ce qui maximise l'atteinte des objectifs de décarbonation de la SRLT. Il est donc fortement recommandé que les organismes du cas 1 continuent de compléter leur SIGLT progressivement afin de tendre vers une SIGLT complète.

En plus des instructions liées aux cas 1 et n°2, il est recommandé que tout organisme respecte les instructions des encadrés bleus :

Conseillé, quel que soit le type d'organisme et le cas

Tâches récurrentes à réaliser pour maintenir à jour sa SIGLT.

2. Sens de progression

La manière la plus simple d'expliquer l'élaboration de la SIGLT est de décrire les étapes et phases une par une, en commençant par la phase 1 de l'étape 1 (2.1) puis la phase 2 de l'étape 1 (2.2), jusqu'à arriver à la dernière phase de la dernière étape (12.2) (voir table des matières et Master Plan).

Cependant, il est conseillé de travailler sur plusieurs étapes (et donc plusieurs phases) en même temps, à condition de respecter une logique de progression.

Concrètement :

- L'élaboration d'une SIGLT commence obligatoirement par l'Étape 1 – Ressources en personnel et l'Étape 2 – Enjeux et implication des décideurs. Une fois ces étapes débutées, le travail sur les autres étapes peut démarrer ;
- Au sein d'une étape, la succession des phases doit être respectée. En prenant l'étape 3 comme exemple, il faut passer successivement de la phase 3.1 à la 3.2 à la ... 4.12. Cela n'empêche néanmoins pas de travailler sur plusieurs phases en même temps, que ce soit au sein d'une même étape (par exemple 3.1, 3.2 et 3.3) ou entre plusieurs étapes (par exemple 2.2, 3.1 et 3.2) ;
- Le code couleur (synonyme de contenu minimum lié au champ d'application - voir C.1) doit être respecté. Si une phase n'est pas applicable à l'organisme en raison de sa couleur, il faut simplement passer à la suivante ;
- L'avancement dans les étapes 7 à 10 est en majorité fonction des résultats de l'étape 6 qui dépend elle-même de l'avancement dans les étapes 1 à 5. Par conséquent, l'avancement dans une étape peut être limité par l'avancement dans une autre ;

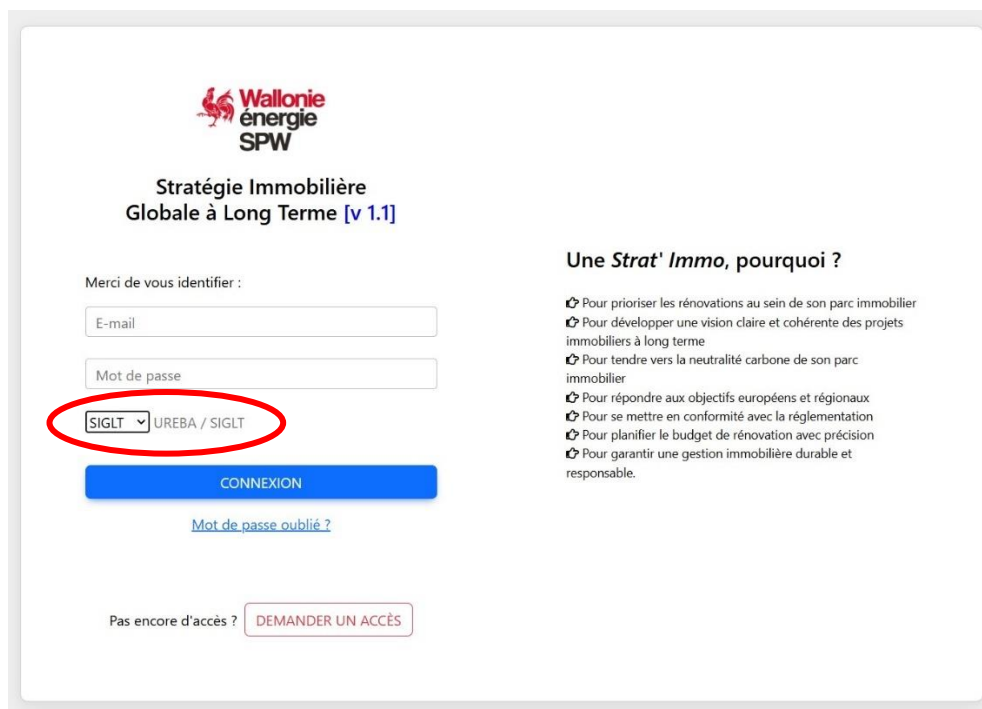
L'Étape 9 – Plan d'actions concrétise le travail réalisé dans toutes les autres étapes (hors

- Étape 10 – Suivi) ;
- Terminer une phase ou une étape ne veut pas dire qu'elle ne sera jamais retravaillée. En effet, un parc de bâtiment évolue dans le temps, certains bâtiments seront dès lors ajoutés ou enlevés. La connaissance des bâtiments s'acquiert également au fil du temps et certaines informations dans la SIGLT devront être revues, précisées ou adaptées. Par exemple, si un organisme réceptionne un rapport d'audit, il peut revenir sur l'encodage du bâtiment concerné et ainsi fournir des informations plus précises dans sa SIGLT, ce qui pourrait modifier son plan d'actions. Il est important de garder en mémoire que la SIGLT est un outil évolutif conçu pour gérer un parc sur le long-terme.

3. Utilisation de l’Outil WEB

L’**Outil WEB** de la SIGLT est un outil en ligne qui permet d’assurer la complétude et le suivi d’une SIGLT. Son usage est fortement recommandé dans le cas de l’UREBA et obligatoire dans le cas de POLLEC (voir section B. Champ d’application).

Le contenu minimum à fournir pour l’élaboration de la SIGLT dépend du cadre dans lequel l’organisme l’élabore (voir C.1 Contenu minimum de la SIGLT). L’outil WEB prend en compte cela. Il demande à l’organisme de sélectionner dans quel cas il se trouve lorsqu’il se connecte sur la page d’accueil. Il adapte ensuite le contenu minimum requis en fonction de ce qui a été sélectionné. Un organisme du cas 1 (SIGLT partielle) doit sélectionner « UREBA » tandis qu’un organisme du cas 2 (SIGLT complète) doit sélectionner « SIGLT » (Figure 3).



Wallonie
énergie
SPW

Stratégie Immobilière
Globale à Long Terme [v 1.1]

Merci de vous identifier :

E-mail

Mot de passe

SIGLT UREBA / SIGLT

CONNEXION

[Mot de passe oublié ?](#)

Pas encore d'accès ? [DEMANDER UN ACCÈS](#)

Une Strat' Immo, pourquoi ?

- ✎ Pour prioriser les rénovations au sein de son parc immobilier
- ✎ Pour développer une vision claire et cohérente des projets immobiliers à long terme
- ✎ Pour tendre vers la neutralité carbone de son parc immobilier
- ✎ Pour répondre aux objectifs européens et régionaux
- ✎ Pour se mettre en conformité avec la réglementation
- ✎ Pour planifier le budget de rénovation avec précision
- ✎ Pour garantir une gestion immobilière durable et responsable.

Figure 3 : Page d’accueil de l’outil WEB. Il faut sélectionner dans quel cas on se trouve avant d’entrer dans l’outil.

Une fois connecté, l’outil affiche 6 onglets :

- 1) Accueil : cet onglet fournit des informations générales relatives à l’outil et la SIGLT (pas encore disponible) ;
- 2) Mon parc de bâtiments : cet onglet est la pièce centrale de l’outil. Il présente le « **Cadastre Immo** ». Ce cadastre est un tableau qui affiche, pour chaque bâtiment du parc, des informations énergétiques et non-énergétiques (Figure 4).

Accueil Mon parc de bâtiments Mes documents Mon organisme Paramètres Support Quitter Bonjour Carl Clérin

Commune de Béluse > Mon parc de bâtiments

Ajouter bâtiment Rechercher

#	▲	Nom	Surface chauffée (m²)	Conso norm. comb. (kWh)	Conso élec. (kWh)	Conso tot. (kWh)	Conso spécifique (kWh/m²)	Objectif (kWh/m²)	Indice de priorité (MWh/m²)	Score potentiel rénovat*	Score réglem.	Score éco	Score localisat*	Score consommat* É.	Score total
1		Hôtel de ville	695	257.635	70.000	327.635	471	26	154	26.25	6.00	10.00	5.00	12	47.25
2		Ecole Mazouin	964	123.400	0	123.400	128	187	15	4.50	4.00	10.00	5.00	4	23.5
3		Ecole Bonne Fortune	1030	232.780	0	232.780	226		52	0.00	0.00	5.00	0.00	7	5
4		Athénée Clord	2230	729.210	140.490	869.700	390		339	6.00	4.00	0.00	10.00	18	20
5		Crèche des Arsouilles	431	58.185	32.756	90.941	211		19	8.00	4.00	10.00	7.00	4	29
6		Collège des Capucins	1450	135.568	239.080	374.648	258	110	96	4.00	8.00	10.00	10.00	10	32
7		Crèche Les Marmottes	389	87.525	60.684	148.209	381		56	3.00	0.00	15.00	0.00	8	18
8		Maison des Jeunes	275	73.150	13.750	86.900	316		27	0.00	0.00	10.00	0.00	5	10
9		Local Eclairéurs	196	37.044	27.440	64.484	329		21	9.00	3.00	10.00	5.00	5	27
10		Résidence Jours Heureux	995	275.615	57.710	333.325	335		111	0.00	0.00	0.00	0.00	11	0

Affichage de 1 à 10 sur 24 éléments Précédent 1 2 3 Suivant

Figure 4 : Exemple de tableau du Cadastre Immo affiché dans l'onglet « Mon parc de bâtiments » de l'outil WEB.

Le Cadastre Immo se construit grâce à un encodage progressif d'informations sur chaque bâtiment. Une page dédiée à chaque bâtiment est accessible lorsqu'on clique sur ce dernier.

Les informations à encoder sur chaque bâtiment sont réparties dans 10 rubriques : huit rubriques « Fiches bâtiments » (Général, Fonctionnel, Localisation, Réglementaire, Potentiel de rénovation, Surchauffe, Vétusté, et Economique), une rubrique « Consommations énergétiques », et une rubrique « Score bâtiment » (Figure 5) ;

Accueil Mon parc de bâtiments Mes documents Mon organisme Paramètres Support Quitter

Commune de Béluse > Hôtel de ville Version imprimable

GÉNÉRAL
 FONCTIONNEL
 LOCALISAT*
 RÉGLEMENTAIRE
 POTENTIEL DE RÉNOVAT*
 SURCHAUFFE
 VÉTUSTÉ
 ÉCONOMIQUE
 CONSOMMAT* É.
 IF SCORE BÂTIMENT

Identification

- Nom du bâtiment * : Hôtel de ville

- Adresse : Rue des Montagnes Russes
14 Complément d'adresse
Commune du bâtiment :

- Surface chauffée totale : 695 m²

- Quelles sont les affectations actuelles du bâtiment ?

Bibliothèque et médiathèque
 Bureau
 Centre culturel (théâtre, cinéma, salle de spectacle, etc...)
 Centre de détention
 Commerce
 Complexe sportif
 Crèche

Figure 5 : Exemple de page dédiée à un bâtiment du Cadastre Immo. Les 10 rubriques d'information s'affichent en haut de la page.



Dans le guide et le Master Plan, ce logo apparaît à chaque fois qu'un encodage d'information dans l'outil WEB est nécessaire. Cet encodage se fait majoritairement via l'onglet « Mon parc de bâtiments ».

- 3) Mes documents : cet onglet permet à l'organisme de déposer les livrables demandés dans le Guide. Certains sont obligatoires et d'autres facultatifs. Différents formats sont possibles (pdf, Word, Excel, ...). Chaque phase nécessitant le dépôt d'un livrable dispose d'un espace dédié pour déposer le livrable demandé (Figure 6) ;

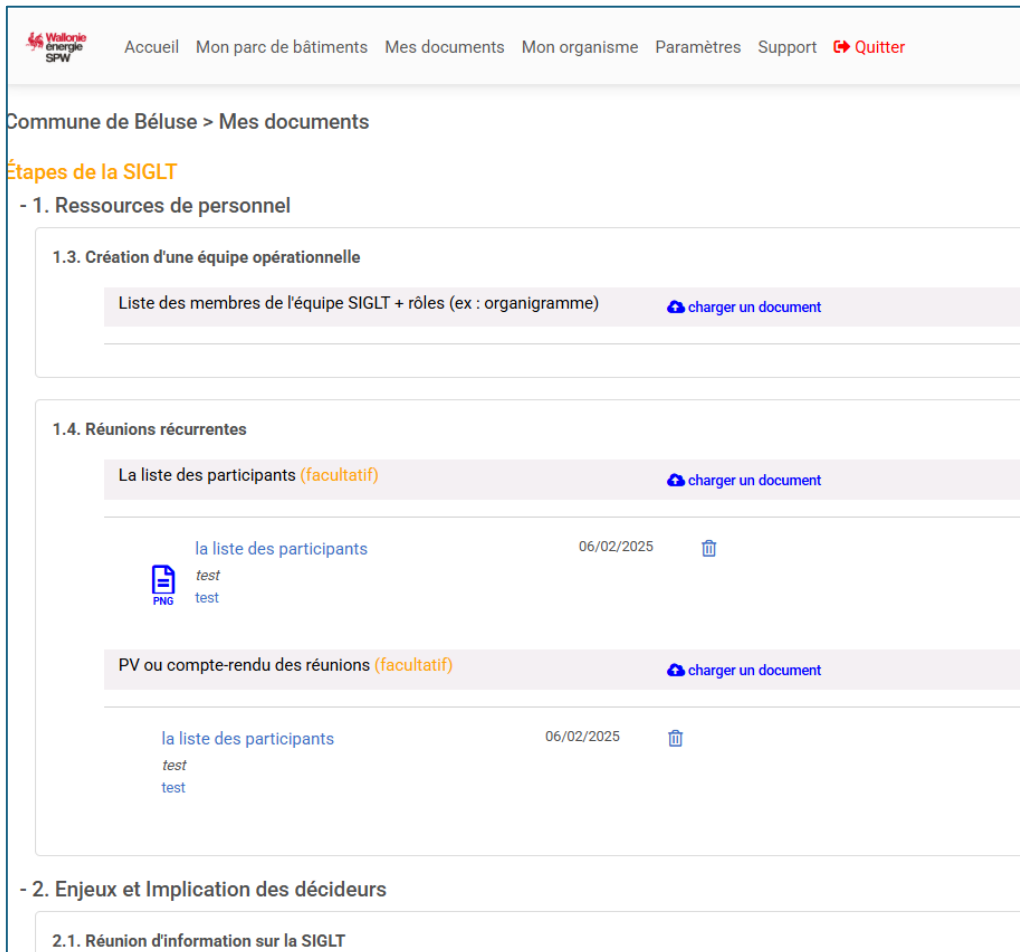


Figure 6 : Onglet « Mes documents » permettant le dépôt des livrables demandés.



Dans le guide et le Master Plan, ce logo apparaît à chaque fois que le dépôt d'un livrable (rapport, tableau, synthèse, ...) dans l'outil WEB est nécessaire. Ce dépôt se fait toujours via l'onglet « Mes documents ».

- 4) Mon organisme : cet onglet permet de communiquer des informations liées à l'organisme qui élabore la SIGLT (qui est le coordinateur de la SIGLT par exemple ?) ;
- 5) Paramètres : cet onglet permet de définir les paramètres liés aux consommations énergétiques et au scoring des bâtiments ;
- 6) Support : cet onglet permet à un organisme de faire une demande de support concernant la SIGLT.

D. Les étapes dans le détail

1. Étape 1 – Ressources en personnel

1.1. Désignation d'un coordinateur SIGLT

L'élaboration d'une SIGLT et sa mise en application nécessitent la réalisation d'une multitude de tâches (organisation de réunions, communication, création d'une liste des bâtiments du parc, conversion en cadastre énergétique, mise en place de comptabilité et monitoring énergétiques, encodage des fiches bâtiment, inventaires des études existantes sur chaque bâtiment, réalisation d'audits, réflexions sur les besoins actuels et futurs, réalisation de travaux de rénovation, ...).

Tout ce travail est conséquent et doit donc être géré efficacement. C'est pourquoi, la désignation d'un coordinateur pour la mise en œuvre de la SIGLT débute le processus d'élaboration.

Le coordinateur SIGLT d'un organisme centralise les informations, suit les avancées, et facilite la communication entre les différentes parties prenantes de la SIGLT (décideurs, gestionnaires de bâtiments, agents communaux, bureaux d'études, entrepreneurs, citoyens, ...).

En tant que point de référence unique, le coordinateur peut également anticiper les obstacles potentiels, résoudre les conflits, et maintenir un alignement constant avec les objectifs du projet. Cette fonction de coordination réduit ainsi les risques de retard, optimise l'utilisation des ressources, et accroît la transparence et la confiance entre toutes les parties impliquées.



Le coordinateur SIGLT coordonne normalement une équipe opérationnelle qui travaille sur la SIGLT (voir phase 1.3). Cependant, pour certains organismes, il n'est pas anormal qu'un coordinateur ne fasse pas que coordonner mais réalise également des tâches concrètes pour la SIGLT.



Même pour les parcs de bâtiment très petits (composés d'un ou quelques bâtiments), il est important de désigner un coordinateur SIGLT au sein de l'organisme.



Encoder dans l'onglet « Mon organisme » les coordonnées du coordinateur SIGLT désigné.

1.2. Description des rôles du coordinateur

Cas 2 : supplément pour une SIGLT complète

L'objectif de cette phase est d'être en mesure de pouvoir communiquer officiellement sur l'existence, le rôle et la place de ce coordinateur SIGLT au sein de l'organisme.



Identifier le coordinateur SIGLT dans l'organigramme de l'organisme, et fournir un descriptif de ses rôles au sein de l'organisme (à encoder dans l'onglet « Mon organisme »).

1.3. Création d'une équipe opérationnelle

Cas 2 : supplément pour une SIGLT complète

Etant donné la multitude de tâches à réaliser, le coordinateur SIGLT ne travaille normalement pas seul sur la SIGLT. Il travaille avec ou dans une équipe composée de plusieurs acteurs aux rôles variés et complémentaires (= l'équipe opérationnelle).

Cette équipe doit par exemple :

- Savoir accompagner l'équipe en charge de la gestion des bâtiments du parc ;
- Posséder des compétences de communication claire (au sein de l'organisme ou vers l'extérieur) ;
- Savoir faire travailler les gens ensemble (entre décideurs de plusieurs niveaux, entre techniciens et décideurs, avec les financiers, ...),
- Disposer de compétences techniques minimale, notamment pour l'appropriation des audits et l'intégration dans un plan d'action à l'échelle du parc, mais aussi pour la mise en application des mesures ;
- Disposer de compétences financières et de planification ;
- Disposer de compétences juridiques et, le cas échéant, sur les marchés publics.



Pour bien faire, l'équipe opérationnelle doit idéalement impliquer un/des décideur(s) (voir Étape 2 – Enjeux et implication des décideurs).

Méthodologie d'évaluation des besoins en personnel

La gestion efficace de la SIGLT repose sur une évaluation précise des tâches à réaliser. Cela permet ensuite de déterminer correctement le nombre de personnes nécessaires au projet ainsi que les compétences qu'elles doivent maîtriser.

Pour évaluer correctement les ressources en personnel, il faut prendre le temps de réfléchir sur les tâches à réaliser. Cela passe en grande partie par la lecture complète de la méthodologie (Guide + Master Plan). La réflexion doit pouvoir :

- 1) Identifier les tâches à réaliser à chaque phase de la méthodologie. Le volume de prestation à prévoir dépend fortement des informations déjà disponibles pour la SIGLT (ou non) ;

- 2) Identifier les compétences nécessaires à leur réalisation ;
- 3) Identifier si l'organisme dispose de ces compétences ;
- 4) Distinguer les tâches à réaliser en interne de celles sous-traitées.

L'évaluation correcte des besoins en personnel (qui et pour quoi en HJ par exemple) découle des réponses à ces questions.

Sous-traitance (via les prestataires)

La sous-traitance consiste, pour un organisme, à externaliser (en partie ou non) la réalisation de ses tâches SIGLT, en faisant appel à un organisme externe (une entreprise par exemple).

À titre d'exemple

La sous-traitance apparaît évidente pour des tâches bien définies comme la réalisation des audits ou d'études de préféabilité.

La sous-traitance est intéressante car elle permet aux organismes d'accéder à des compétences spécialisées, ce qui leur permet de mieux connaître leurs bâtiments tout en les délaissant de certaines charges pour se concentrer sur leur cœur de métier.

Néanmoins, la sous-traitance est :

- À exclure pour rôle de coordinateur. En effet, il faut que celui-ci soit au cœur du processus, en contact avec le pouvoir décisionnel et l'équipe de gestion des bâtiments. Ce poste doit être aussi pérenne que possible dans le temps, pour assurer la cohérence, continuité et efficacité de la SIGLT ;
- À déconseiller pour l'équipe rapprochée travaillant avec et pour le coordinateur. Ces fonctions doivent être aussi pérennes que possible ;
- À recommander pour un appui au lancement de la SIGLT = guider la mise en place de la SIGLT et s'assurer de son bon avancement. Par exemple, en planifiant des réunions de travaux régulières avec des objectifs associés ou en aidant à lever les freins rencontrés, ...

Pour plus de clarté, les différents membres de l'équipe opérationnelle sont identifiés. Leurs rôles respectifs au sein de l'organisme sont également décrits.



Déposer le document/tableau présentant la liste des membres de l'équipe opérationnelle ainsi que leur rôle respectif au sein de l'organisme. Il n'existe pas de modèle pour ce document.

1.4. Réunions récurrentes

Conseillé, quel que soit le type d'organisme et le cas

Des réunions récurrentes de l'équipe en charge de la SIGLT sont organisées et font l'objet d'un bref compte rendu.



Après chaque réunion, déposer la liste des participants ainsi que le PV ou compte-rendu de cette réunion. Il n'existe pas de modèle pour ce document.

2. Étape 2 – Enjeux et implication des décideurs

L'objectif de cette étape est de s'assurer que l'organisme prenne bien en compte l'influence des décideurs lors de l'élaboration de la SIGLT (par exemple un bourgmestre et ses échevins pour une commune, un conseil d'administration ou la direction pour une entreprise).

En effet, ce sont les décideurs qui prendront la décision finale d'entamer les travaux de rénovation planifiés dans une SIGLT. C'est pourquoi, il faut impérativement les inclure dans le processus d'élaboration de celle-ci, afin de créer un lien entre les décideurs, l'équipe opérationnelle SIGLT et les gestionnaires de bâtiment.

À titre d'exemple

Dans les communes, les responsables politiques informés et engagés seront bien plus enclins à accepter un plan auquel ils ont participé, ou qu'ils auraient déjà en partie validé.

2.1. Réunion d'information sur la SIGLT

La phase 2.1 consiste à informer les décideurs sur les objectifs et l'intérêt de la SIGLT.

Le but est de poser les bases de la réflexion sur la SIGLT et de rappeler les enjeux environnementaux et réglementaires (càd les objectifs fixés par l'Europe et la Wallonie – voir A.2 SRLT). Il est important d'orienter la réflexion des décideurs dans le sens d'une rénovation rationnelle de leur parc de bâtiments.



Fournir la signature de l'acte d'engagement pour l'élaboration de la SIGLT. Il n'existe pas de modèle pour ce document³.

³ Facultatif pour POLLEC car normalement déjà transmis (voir Annexe 2).

2.2. Réunion de lancement

Cas 2 : supplément pour une SIGLT complète

Afin d'officialiser le lancement de la SIGLT, mettre en place une première réunion entre les décideurs et l'équipe opérationnelle de la SIGLT.



(Facultatif) Déposer la liste des participants de la réunion ainsi que le PV ou compte-rendu de cette réunion. Il n'existe pas de modèle pour ce document.

2.3. Communication sur le lancement

Cas 2 : supplément pour une SIGLT complète

Une fois l'élaboration de la SIGLT démarrée, communiquer officiellement au sein de l'organisme pour en informer le personnel.



(Facultatif) Déposer une copie de(s) annonce(s) officielle(s). Il n'existe pas de modèle pour ce document.

2.4. Communication sur le résultat

Cas 2 : supplément pour une SIGLT complète

Une fois la SIGLT élaborée, informer le grand public via une communication officielle.



(Facultatif) Déposer une copie de(s) annonce(s) officielle(s). Il n'existe pas de modèle pour ce document.



La SIGLT n'est jamais réellement finalisée. Elle accompagne un organisme avec une vision long terme mais cette vision peut varier au cours du temps. Par conséquent, lorsqu'une SIGLT est modifiée au point de changer ses ambitions de résultat, il convient de communiquer à nouveau au sein de l'organisme pour informer sur les modifications.

2.5. Réunions entre l'opérationnel SIGLT et les gestionnaires des bâtiments

Cas 2 : supplément pour une SIGLT complète

Organiser des réunions récurrentes rassemblant l'équipe opérationnelle SIGLT et l'équipe de gestion des bâtiments. Concrètement, ces réunions peuvent permettre de discuter sur (liste non-exhaustive) :

- L'état d'avancement de la stratégie ;
- Les flux dans le parc de bâtiments (achats/vente) et les phases de travaux en cours/projetées ;
- La sélection des bâtiments candidats à la rénovation ;



(Facultatif) Déposer le calendrier des réunions organisées et prévues, ainsi que les PV ou comptes rendus de ces réunions. Il n'existe pas de modèle pour ce document.

2.6. Communication sur l'avancement et rappels auprès des décideurs

Conseillé, quel que soit le type d'organisme et le cas

Organiser, tout au long de la construction de la SIGLT, des réunions récurrentes avec les décideurs afin de rappeler les enjeux énergétiques, climatiques et financiers de cette SIGLT. Concrètement, ces réunions peuvent permettre de communiquer sur (liste non-exhaustive) :

- L'avancement de la stratégie ;
- L'avancement et l'obligation d'atteinte des objectifs énergétiques au niveau du parc ;
- La démarche effectuée pour la sélection des bâtiments candidats à la rénovation ;
- Le suivi des travaux ;

L'intérêt ici est d'accompagner au mieux les décideurs afin qu'ils puissent assurer l'adéquation entre la trajectoire réelle de rénovation et la SIGLT.



Déposer le calendrier des réunions organisées et prévues, ainsi que les PV ou comptes rendus de ces réunions. Il n'existe pas de modèle pour ce document.

3. Étape 3 – Cadastre des bâtiments

L'étape 3 démarre la construction du Cadastre Immo⁴ (affiché dans l'onglet « Mon parc de bâtiments » de l'outil WEB). Ce cadastre permet d'avoir, dans un même tableau, une vision synthétique de l'ensemble des informations énergétiques ET non-énergétiques de chaque bâtiment qui compose le parc de l'organisme. Il se construit au fur et à mesure des encodages d'informations.

3.1. Liste de l'ensemble des bâtiments du parc

Périmètre du parc

Selon la réglementation PEB, un bâtiment est : « toute construction dotée d'un toit et de parois dans laquelle de l'énergie est utilisée pour réguler le climat intérieur »⁵.

Les bâtiments à intégrer obligatoirement dans la SIGLT sont les bâtiments abritant partiellement ou totalement une activité du secteur tertiaire et sur lesquels l'organisme dispose :

- Soit d'un droit personnel de jouissance (bail, ...) d'une durée supérieure ou égale à neuf ans ;
- Soit d'un droit réel principal (propriété, usufruit, ...).

Les bâtiments résidentiels pour lesquels un organisme éligible aux subventions UREBA possède un droit réel ou emphytéotique doivent également être intégrés dans la SIGLT, que l'organisme en assure ou non la gestion.

Les bâtiments dérogeant à la réglementation PEB (Annexe 3), et les bâtiments pris en location (bail < 9ans) ou mis en location peuvent être ajoutés à la liste si l'organisme le souhaite.



Lister l'ensemble des bâtiments du parc dans le tableau du Cadastre Immo⁶. Dans l'outil WEB, il faut cliquer sur le bouton « Ajouter un bâtiment » (Figure 7). Des informations générales peuvent déjà être encodées lors de l'ajout.

⁴ Appelé Cadastre ++ dans la première méthodologie d'élaboration de SIGLT publié en 2022 : « *Facilitateur URE Tertiaire - Balises à destination des communes pour l'élaboration d'une stratégie de rénovation globale et à long terme du parc de bâtiments tertiaire* ».

⁵ Voir Décret PEB 28/11/2013 article 2 2° - <https://wallex.wallonie.be/eli/loi-decret/2013/11/28/2013207272/2024/07/16>

⁶ Ce livrable peut être remis différemment pour POLLEC (voir Annexe 2).

Accueil Mon parc de bâtiments Mes documents Mon organisme Paramètres Support Quitter Bonjour Carl Clérin

Commune de Béluse > Mon parc de bâtiments

Ajouter bâtiment Rechercher

#	▲	Nom	Surface chauffée (m²)	Conso norm. comb. (kWh)	Conso élec. (kWh)	Conso tot. (kWh)	Conso spécifique (kWh/m²)	Objectif (kWh/m²)	Indice de priorité (MWh/m²)	Score potentiel rénovat*	Score réglem.	Score éco	Score localisat*	Score consomm* É.	Score total
1		Q Hôtel de ville	695	257.635	70.000	327.635	471	26	154	26.25	6.00	10.00	5.00	12	47.25
2		Q Ecole Mazouin	964	123.400	0	123.400	128	187	15	4.50	4.00	10.00	5.00	4	23.5
3		Q Ecole Bonne Fortune	1030	232.780	0	232.780	226		52	0.00	0.00	5.00	0.00	7	5
4		Q Athénée Clord	2230	729.210	140.490	869.700	390		339	6.00	4.00	0.00	10.00	18	20
5		Q Crèche des Ansouilles	431	58.185	32.756	90.941	211		19	8.00	4.00	10.00	7.00	4	29
6		Q Collège des Capucins	1450	135.568	239.080	374.648	258	110	96	4.00	8.00	10.00	10.00	10	32
7		Q Crèche Les Marmottes	389	87.525	60.684	148.209	381		56	3.00	0.00	15.00	0.00	8	18
8		Q Maison des Jeunes	275	73.150	13.750	86.900	316		27	0.00	0.00	10.00	0.00	5	10
9		Q Local Eclairé	196	37.044	27.440	64.484	329		21	9.00	3.00	10.00	5.00	5	27
10		Q Résidence Jours Heureux	995	275.615	57.710	333.325	335		111	0.00	0.00	0.00	0.00	11	0

Affichage de 1 à 10 sur 24 éléments

Figure 7 : Bouton du Cadastre Immo sur lequel cliquer pour ajouter un nouveau bâtiment à sa liste de bâtiment et donc son Cadastre Immo.



Même dans le cadre d'une SIGLT partielle (cas 1), la liste doit être complète.



Conformément à la définition du périmètre de la SIGLT, des doubles encodages de bâtiment peuvent exister. Par exemple, un bâtiment de CPAS pourrait être encodé dans la SIGLT du CPAS (car celui-ci dispose d'un droit personnel de jouissance d'une durée supérieure ou égale à neuf ans) et, en même temps, dans la SIGLT de la commune (car celle-ci dispose d'un droit réel principal).

Un double encodage n'est pas grave en soi. En revanche, par souci d'efficacité, la récolte de données sur ce bâtiment ne devrait pas se faire en double. Il est donc important que le locataire et le bailleur communiquent afin d'éviter cela. S'il y a eu une entente ou accord entre les deux parties, et que l'un d'eux prend l'initiative de réaliser la SIGLT, ils devront tout de même se mettre préalablement d'accord sur le contenu de la SIGLT relatif aux bâtiments communs et les orientations décisionnelles en matière de gestion du patrimoine.



En dehors des critères de sélection mentionnés ci-dessus, aucun autre critère (surface, taux d'occupation, ...) n'influence la prise en compte d'un bâtiment dans la liste.

L'intérêt de la liste réside dans son exhaustivité, évitant ainsi d'éventuels biais provenant, par exemple, d'une vision limitée aux bâtiments pour lesquels des travaux de rénovation sont déjà prévus.

3.2. Cadastre énergétique



Le niveau de complétude de la phase 3.2 est différent selon le cadre dans lequel la SIGLT est élaborée.

Cas 1 : mise en place d'une SIGLT partielle

Concerne au minimum les bâtiments qui font et ont fait l'objet d'une subvention UREBA introduite après octobre 2022.

Les données et informations relatives à ces derniers doivent être mises à jour à chaque nouvelle demande de subvention UREBA (même si la demande concerne d'autres bâtiments).

Cas 2 : supplément pour une SIGLT complète

Concerne l'ensemble des bâtiments du parc (voir périmètre en phase 3.1).

L'objectif de cette phase est de commencer à remplir le Cadastre Immo avec des informations énergétiques, ce qui donne dans un premier temps un cadastre énergétique (état intermédiaire du Cadastre Immo) (Figure 8). Le cadastre énergétique inventorie les consommations des différents bâtiments du parc et peut mettre en évidence un ordre de priorité énergétique entre ces bâtiments (en se basant sur la colonne indice de priorité énergétique du tableau du Cadastre Immo).

#	Nom	Surface chauffée (m²)	Conso norm. comb. (kWh)	Conso élec. (kWh)	Conso tot. (kWh)	Conso spécifique (kWh/m²)	Objectif (kWh/m²)	Indice de priorité (MWh/m²)	Score potentiel rénovat*	Score réglem.	Score éco	Score localisat*	Score consomm* É.	Score total
1	Hôtel de ville	695	257.635	70.000	327.635	471	26	154	26.25	6.00	10.00	5.00	12	47.25
2	Ecole Mazzouin	964	123.400	0	123.400	128	187	15	4.50	4.00	10.00	5.00	4	23.5
3	Ecole Bonne Fortune	1030	232.780	0	232.780	226		52	0.00	0.00	5.00	0.00	7	5
4	Athénée Clord	2230	729.210	140.490	869.700	390		339	6.00	4.00	0.00	10.00	18	20
5	Crèche des Ansoilles	431	58.185	32.756	90.941	211		19	8.00	4.00	10.00	7.00	4	29
6	Collège des Capucins	1450	135.568	239.080	374.648	258	110	96	4.00	8.00	10.00	10.00	10	32
7	Crèche Les Marmottes	389	87.525	60.684	148.209	381		56	3.00	0.00	15.00	0.00	8	18
8	Maison des Jeunes	275	73.150	13.750	86.900	316		27	0.00	0.00	10.00	0.00	5	10
9	Local Eclairéurs	196	37.044	27.440	64.484	329		21	9.00	3.00	10.00	5.00	5	27
10	Résidence Jours Heureux	990	275.019	37.710	312.729	316		111	0.00	0.00	0.00	0.00	11	0

Figure 8 : Partie du Cadastre Immo présentant les informations énergétiques (= cadastre énergétique).



Encoder les informations nécessaires à la partie énergétique du Cadastre Immo⁷, càd :

- La surface chauffée totale [m²] (à encoder dans la fiche bâtiment « Général » de chaque bâtiment ou lors de l'ajout d'un bâtiment) ;
- Les consommations de combustible normalisées en énergie finale [kWh] pour les trois dernières années minimum (à encoder dans la rubrique « Consommations énergétiques » de chaque bâtiment) (Figure 9) ;

⁷ Ce livrable peut être remis différemment pour POLLEC (voir Annexe 2).

- Les consommations d'électricité en énergie finale [kWh] pour les trois dernières années minimum (à encoder dans la rubrique « Consommations énergétiques » de chaque bâtiment) (Figure 9) ;

Objectif

- Quel objectif, en kWh/m² par an, fixez-vous à terme pour ce bâtiment ?

26 kWh/m²an

Choix des vecteurs énergétiques

- électricité basse tension
- électricité haute tension
- gaz naturel
- mazout
- pellets
- bois de chauffage
- biomasse (autre)
- GPL

Consommations énergétiques

Combustibles

gaz naturel (↑ top)

2020 (réf.)	2021	2022	2023	2024	2025
32000 kWh <input checked="" type="checkbox"/> = estimat*	31500 kWh <input type="checkbox"/> = estimat*	32200 kWh <input type="checkbox"/> = estimat*	29000 kWh <input type="checkbox"/> = estimat*	[] kWh <input checked="" type="checkbox"/> = estimat*	[] kWh <input type="checkbox"/> = estimat*

Moyens de comptage : - Moyens de comptage EXISTANTS pour ce vecteur au sein de ce bâtiment :
Ex. : Inconnu | Pas de compteur | Compteur général | Plusieurs compteurs | Un compteur par circuit |

Commentaire

Figure 9 : Rubrique "Consommations énergétiques" d'un bâtiment du Cadastre Immo.



Le nombre d'année de consommations qu'il est possible d'encoder est défini dans l'onglet « Paramètres » (voir phase 3.3).



Les consommations d'énergie à encoder dans la rubrique « Consommations énergétiques » de chaque bâtiment du cadastre (Figure 9) doivent être des consommations réelles si connues ou s'il est possible de les mesurer.

Dans le cas contraire, des consommations estimées peuvent être indiquées. Il faut alors mentionner que celles-ci sont estimées (case à cocher) et être en mesure de pouvoir justifier ces estimations.

Etant donné que la SIGLT impose la mise en place d'une comptabilité et/ou d'un monitoring énergétique (voir étape 5), une partie des consommations estimées n'est que temporaire et sera à remplacer par des consommations réelles.



Les consommations à encoder doivent représenter les quantités d'énergie utilisées dans le bâtiment. Dès lors, si un bâtiment consomme de l'électricité produite par des panneaux solaires photovoltaïques (sur site ou non), cette consommation doit être comptabilisée dans la consommation électrique du bâtiment.

Une fois les informations demandées encodées, l'outil calcule automatiquement :

- La consommation totale en énergie finale [kWh] ;
- La consommation spécifique totale en énergie finale [kWh/m²] ;
- L'indice de priorité énergétique [MWh²/m²].

L'indice de priorité énergétique indique les bâtiments qui combinent une consommation importante et une consommation spécifique élevée (Eq. 1).

$$\text{Indice de priorité [MWh}^2\text{/m}^2\text{]} = \text{consommation totale [kWh]} \times \text{consommation spécifique en énergie finale [kWh/m}^2\text{]} / 1000^2 \text{ [kWh}^2\text{/MWh}^2\text{]} \text{ (Eq. 1)}$$

Une fois les indices de priorités calculés pour tous les bâtiments, ceux-ci peuvent être classés selon cet indice (voir phase 6.1 Priorisation sur base des critères énergétiques).



Les consommations et les indices de priorité affichés dans le tableau du Cadastre Immo (Figure 8) sont ceux de l'année de référence choisie (voir phase 3.3 ci-après).

3.3. Année de référence pour les consommations

Il est nécessaire de choisir une année de référence pour les consommations énergétiques. Cela permet de définir des consommations de référence.

Les consommations de référence sont celles qui s'affichent dans le tableau du Cadastre Immo et qui servent à calculer l'indice de priorité énergétique (Figure 8).

Ces consommations permettent également de situer chaque bâtiment vis-à-vis de son objectif de résultat de consommation définis en phase 8.8.



Encoder l'année de référence et la première année d'encodage des consommations dans l'onglet « Paramètres » de l'outil WEB (Figure 10). Ces paramètres détermineront le nombre d'années de consommation à encoder dans l'outil.

À titre d'exemple

Si l'année de référence choisie est 2025 et la première année d'encodage est 2021, l'outil permet d'encoder des consommations pour 2021, 2022, 2023, 2024, et 2025. Les consommations de 2025 (référence) sont celles affichées dans le tableau du Cadastre Immo.

Figure 10 : Partie « Paramètres » à remplir concernant les années de consommation énergétiques.



Avoir une année de référence implique que tous les bâtiments du Cadastre Immo possèdent une valeur de consommation (estimée ou réelle) pour cette année de référence.



La SRLT ne vise pas un pourcentage de diminution des consommations vis-à-vis d'une année de référence. Il ne faut donc pas choisir son année de référence en fonction de cela. L'année de référence peut simplement être l'année de démarrage du travail sur la SIGLT, celle pour laquelle il y a le plus de consommations réelles ou encore celle pour laquelle il est le plus utile de se comparer vis-à-vis des objectifs de consommation.

3.4. Collecte des données à destination des fiches bâtiment


L'outil WEB compte huit fiches bâtiment par bâtiment (Général, Fonctionnel, Localisation, Réglementaire, Potentiel de rénovation, Surchauffe, Vétusté, et Economique). Elles apparaissent quand on clique sur un bâtiment du Cadastre Immo (Figure 5). L'Annexe 4 reprend l'ensemble des informations que l'organisme doit récolter pour remplir ces fiches.

L'objectif des fiches bâtiment est de disposer d'informations non-énergétiques sur chaque bâtiment, en plus des informations énergétiques. En effet, des aspects comme l'utilisation du bâtiment, l'emplacement, le respect des normes, les coûts de rénovation, la vétusté, etc..., sont des informations que l'organisme doit obligatoirement considérer afin de définir au mieux le devenir de ce bâtiment dans la SIGLT.



Les informations demandées dans les fiches sont classées selon les deux cas de SIGLT (« cas 1 » pour la SIGLT partielle et « cas 2 » pour la SIGLT complète, voir phases 4.9 et 4.10). Ce classement permet aux organismes réalisant une SIGLT partielle de se concentrer uniquement sur les informations de « cas 1 ». Ces organismes peuvent ensuite travailler progressivement sur les questions de « cas 2 » s'ils souhaitent tendre vers une SIGLT complète (voir phases 4.9 et 4.10).



4. Certaines informations des fiches sont  marquées par une étoile car elles participent au calcul des scores nécessaires à la priorisation des bâtiments (voir Étape 5 – Réflexions sur les besoins actuels et futurs

L'étape 6 demande à l'organisme de se poser des questions quant à ses besoins. Car bien connaître ses besoins permet d'optimiser l'usage de ses bâtiments, ce qui impacte nécessairement les priorités de rénovation et permet de faire les bons investissements (voir Étape 8 – Investissements).

Besoins évolutifs

Un organisme a des besoins. Son parc de bâtiments doit lui permettre de répondre à ces besoins. Cependant ces besoins ne sont pas fixes. Ils peuvent en effet évoluer à la suite d'un changement démographique, d'une évolution des activités, de nouvelles exigences d'accessibilité, de prises de position politiques, etc...

Afin d'intégrer au mieux cette variabilité dans la SIGLT, l'étape 6 fait la distinction entre les besoins actuels (= besoins de l'organisme maintenant ou dans un futur proche – phases 6.1, 6.3, **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** et 6.4) et les besoins futurs (= besoins de l'organisme d'ici 2040, date à laquelle les objectifs de la SRLT doivent être atteints pour le tertiaire – phases 6.5, **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** et 0).

L'objectif principal de la réflexion sur les besoins actuels est que l'organisme détermine dans quelle mesure les bâtiments existants de son parc peuvent répondre à ces besoins actuels.

L'objectif principal de la réflexion sur les besoins futurs est que l'organisme détermine ce qu'il doit entreprendre comme adaptations dans son parc pour répondre à ces besoins futurs.

Parties prenantes

Les réflexions sur les besoins passent par l'organisation de réunions impliquant des parties prenantes. Celles-ci doivent pouvoir positionner adéquatement l'organisme en matière de besoins.

Pour les besoins actuels, les parties prenantes adéquates sont les personnes qui ont les compétences pour identifier les besoins actuels de l'organisation (nombre de travailleurs, surface nécessaire, caractéristiques des espaces nécessaires, ...) ainsi que les personnes qui connaissent les bâtiments actuels (capacité d'accueil, typologie des espaces, caractéristiques des bâtiments, ...).

À titre d'exemple

Pour une réflexion sur les besoins actuels des écoles communales, les directions de chaque école (accompagnées du gestionnaire éventuel du bâtiment) et l'échevin de l'enseignement de la commune pourraient être les plus à même d'identifier ces besoins.

Pour les besoins futurs, il est conseillé d'envisager une projection au plus long terme raisonnablement possible, en réunissant les différents responsables actuels des bâtiments abritant une même affectation (tous les directeurs des écoles par exemple), y compris leur autorité (l'échevin de l'enseignement, dans l'exemple).

Rationalisation et mutualisation

Atteindre les objectifs de la SRLT implique, pour la majorité des parcs existants, la réalisation de gros travaux de rénovations sur un grand nombre de bâtiments. Or, la rénovation énergétique coûte cher. C'est pourquoi, les réflexions sur les besoins doivent inciter les organismes à s'interroger au préalable sur les opportunités de rationalisation de leur parc et sur la mutualisation de leurs besoins.

Cet exercice peut en effet mettre en évidence que certains bâtiments du parc ne sont peut-être pas adaptés à leur occupation, sont sous-exploités, ou encore ne devraient tout simplement plus faire partie du parc. En conséquence de cette réflexion, des changements peuvent être opérés dans leur parc, ce qui peut diminuer le nombre de bâtiment à conserver et à rénover, et in-fine réduire le coût global de rénovation nécessaire à l'atteinte des objectifs de la SRLT.

À titre d'exemple

Une commune possède deux écoles à moitié occupées.

- Doit-on les fusionner ? ;
- Combien d'écoles sont actuellement nécessaires à la commune ? ;
- Combien d'écoles seront nécessaires à la commune d'ici 2040-2050 ? ;
- Ma première école peut-elle accueillir une autre affectation ? Idem pour la deuxième ? ;

Si la fusion des deux écoles est justifiée, il y a potentiellement un bâtiment à rénover en moins !

Le niveau de complétude de l'étape 6 est différent selon le cadre dans lequel la SIGLT est élaborée.

Cas 1 : mise en place d'une SIGLT partielle

Concerne au minimum l'ensemble des bâtiments du parc ayant la même affectation¹⁹ que les bâtiments faisant l'objet d'une demande de subvention UREBA introduite après octobre 2022.

A chaque nouvelle demande de subvention UREBA, seuls les bâtiments ayant la même affectation que les bâtiments de la nouvelle demande de subvention ont leurs données mises à jour.

La réflexion sur les besoins aborde au minimum les aspects suivants : occupation, localisation et fonctionnel.

Cas 2 : supplément pour une SIGLT complète

Concerne l'ensemble des bâtiments du parc (voir périmètre en phase 3.1).

4.1. Besoins actuels – identification

L'objectif principal de la réflexion sur les besoins actuels est que l'organisme détermine dans quelle mesure les bâtiments existants de son parc peuvent répondre à ces besoins actuels.

Pour répondre à cette question, l'organisme doit d'abord identifier ses besoins actuels. Ceux-ci sont identifiés de préférence par affectation (voir liste des affectations en Annexe 5).

À titre d'exemple pour une SIGLT partielle

À la suite d'une demande de subvention UREBA travaux pour une école (affectation = école), ma commune a actuellement besoin :

- De place pour 1000 élèves, à répartir entre les maternelles (~200 élèves) et primaires (800 élèves), soit une surface totale de 10 000 m².

À titre d'exemple pour une SIGLT complète

Ma commune a actuellement besoin :

- D'une administration pour 100 postes de travail (surface de 3500 m²), y compris les bureaux du CPAS ;
- D'une régie technique et son hall (800m²) ;
- De place pour 1000 élèves, à répartir entre les maternelles (~200 élèves) et primaires (800 élèves), soit une surface totale de 10 000 m² ;
- De 4 terrains de football sur 2 sites (2 buvettes de 300 m²) et 1 salle omnisport de 1500 m²) ;
- D'une bibliothèque (300 m²) ;
- D'un espace pour les jeunes ; dizaine de jeune (120 m²) ;
- D'une académie de musique (50aines de musiciens, 500 m²) ;
- D'une maison de repos ; 800 m² ; 40 lits.

Ou encore,

Mon ASBL a actuellement besoin :

- D'un bâtiment de bureaux (4 employés ; 60 m²) ;
- D'un centre médical (2 postes de consultation, salle d'attente et secrétariat ; 70m²).

Les besoins actuels sont identifiés. Aucun livrable n'est demandé pour cette phase.

4.2. Besoins actuels – étude du parc existant

Une bonne connaissance des caractéristiques et de l'occupation des bâtiments du parc est nécessaire pour déterminer si le parc est adapté ou non aux besoins actuels identifiés en phase 6.1. Dès lors, pour chaque bâtiment, l'organisme devrait pouvoir répondre aux questions suivantes (liste non-exhaustive) :

- Quelle est l'affectation du bâtiment ? ;
- Quelle est la surface chauffée du bâtiment ? ;
- Quel est la densité d'occupation (%) ? ;
- Quels sont les horaires d'occupation ? ;
- Quelles sont les périodes de non-occupation ? ;
- Le bâtiment est-il modulable ? ;
- Le bâtiment est-il adapté à l'affectation actuelle ? ;
- Quelle est la localisation du bâtiment ? ;
- La localisation est-elle cohérente par rapport à l'affectation ? ;
- Le bâtiment est-il facilement accessible en transport en communs ? ;
- Le bâtiment est-il accessible PMR ? ;

- Le bâtiment contient-il de l'amiante ? ;
- Le bâtiment est-il insalubre ? ;
- Le bâtiment est-il en mauvais état ? ;

La réalisation complète de l'Étape 3 – Cadastre des bâtiments, au travers du remplissage des fiches bâtiment (la fiche « Fonctionnel » par exemple - voir phases 4.9 et 4.10), aide grandement à répondre à ces questions.

L'étude du parc existant est réalisée. Aucun livrable n'est demandé pour cette phase.

4.3. Besoins actuels – rationalisation et mutualisation

La réflexion sur les besoins actuels vise également à évaluer les opportunités de rationalisation et mutualisation au sein du parc. Concrètement, sur base de l'identification des besoins actuels (voir phase 6.1) et de la caractérisation du parc existant (voir phase 6.2), il faut pouvoir répondre aux questions suivantes (liste non-exhaustive) :

- Les bâtiments pourraient-ils être mieux utilisés (occupation densifiée ou horaires élargis) ? ;
- Des bâtiments ou ailes de bâtiments devraient-ils être retirés du parc ou cédés à d'autres organisations ? ;
- Des services de l'organisme pourraient-ils ou devraient-ils être regroupés en un ou plusieurs bâtiments ? ;
- Les bâtiments pourraient-ils changer facilement d'affectation ? Si oui, quelles seraient les destinations compatibles ? ;
- Quelles sont les périodes de non-occupation ? S'il y en a, quelles seraient les (autres) destinations compatibles avec ces périodes ? ;
- Quels sont les espaces non occupés ? S'il y en a, quelles seraient les (autres) destinations compatibles avec ces espaces ?

L'idée derrière ces questions est de rationaliser l'usage des bâtiments en rassemblant les activités, et/ou en affectant/réaffectant certains bâtiments ou parties de bâtiments à d'autres usages, afin de se séparer, dans la mesure du possible, de bâtiments non nécessaires et limiter le nombre de rénovations (attention de ne pas oublier que l'organisme a aussi des besoins futurs qu'il faut garder dans la réflexion - voir phase 6.5).

Les bâtiments qui semblent non nécessaires au parc mais qui sont conservés sont à considérer comme non prioritaires pour les travaux de rénovations. S'ils sont revendus, les revenus liés à leur vente devraient financer en partie la rénovation des bâtiments conservés.

Cet exercice nécessite une bonne connaissance des caractéristiques et de l'état des bâtiments, afin de pouvoir évaluer les atouts et faiblesses de chacun d'entre eux et les opportunités de regroupement. La réalisation complète de l'Étape 3 – Cadastre des bâtiments, au travers du remplissage des fiches bâtiment notamment (voir phases 4.9 et 4.10) aide grandement. La fiche bâtiment « Fonctionnels » aborde des questions de rationalisation et mutualisation.

Conseils

La rationalisation et mutualisation des besoins peut être une tâche complexe. En effet, si théoriquement il est possible de déplacer certaines activités des bâtiments compatibles, en pratique, ce n'est pas toujours possible pour des questions techniques, politiques, d'accessibilité, humains, etc...

Des séances de brainstorming et/ou d'intelligence collective avec les parties prenantes peuvent faire apparaître des possibilités/opportunités réelles (techniques/organisationnelles) de mutualisation des besoins, de suppression de bâtiment, d'opportunité de rénovation et d'une éventuelle nécessité de prévoir des bâtiments supplémentaires.

Il pourrait aussi être utile de faire appel à des animateurs/experts extérieurs qui pourront guider le coordinateur SIGLT et piloter des réunions de consultations.

Outre cela, voici ici d'autres conseils à appliquer, si possible :

- Si des bâtiments sont « surchargés », c'est-à-dire où il manque de la place, essayer par exemple de délocaliser une partie des activités dans d'autres bâtiments compatibles avec cette catégorie quand cela est possible ;
- Envisager d'exploiter au maximum les bâtiments qui ne sont pas occupés en permanence en permettant l'occupation des locaux par des fonctions compatibles qui ont des horaires d'activités complémentaires (typiquement, installer l'académie de musique dans l'école communale) ;
- Si des affectations sont sous-exploitées, c'est-à-dire si elles ont de l'espace disponible, essayer tant que possible de déplacer et de centraliser les services dans des bâtiments compatibles afin d'en augmenter le taux de remplissage ;

L'exercice de rationalisation et mutualisation est réalisé. Aucun livrable n'est demandé pour cette phase.

4.4. Besoins actuels – analyse critique

Une fois les phases 6.1 et 6.3 réalisées, une analyse critique est rédigée. Elle répond à la question suivante : « Notre parc actuel et son usage répondent-ils à nos besoins actuels ? » Dans

l'idéal, l'analyse critique identifie les premières pistes de rationalisation et mutualisation (via la phase 6.3).

Déposer le document présentant l'analyse critique du parc vis-à-vis des besoins actuels. Il n'existe pas de modèle pour ce document.

4.5. Besoins futurs – évaluation

Cas 2 : supplément pour une SIGLT complète

L'objectif principal de la réflexion sur les besoins futurs (= besoins de l'organisme à l'horizon 2040) est que l'organisme détermine ce qu'il doit entreprendre comme adaptations dans son parc pour répondre à ces besoins futurs.

Pour répondre à cette question, l'organisme doit d'abord évaluer ses besoins futurs. L'évaluation des besoins futurs n'est pas un exercice facile car, même si l'organisme arrive à dresser un bilan du parc immobilier d'ici 2040, il est probable que d'ici là, un grand nombre d'évolutions aient lieu.

La réflexion sur les besoins futurs ne doit pas être influencée par la réflexion sur les besoins actuels.

Contrairement à ce qui est demandé pour les besoins actuels, (càd réfléchir aux besoins actuels en partant du parc existant), la réflexion sur les besoins futurs doit être menée ex nihilo (càd en établissant les besoins immobiliers de la structure à l'horizon 2040, indépendamment de la réalité du parc existant).

La phase 6.5 demande à l'organisme de réfléchir à sa méthodologie pour évaluer les besoins futurs. Comment sont évalués ces besoins ? Quelles sont les questions posées ? Quelles sont les parties prenantes consultées ?

Pistes de réflexion

Voici ici des exemples d'évolution futures pour accompagner l'organisme dans sa réflexion (liste non-exhaustive) :

- Les évolutions démographiques (croissance ou déclin de la population locale, vieillissement) et économiques (développement de nouveaux quartiers, mutation industrielle) pourraient influencer les besoins en bâtiments.

⇒ Quels sont les scénarios démographiques et économiques probables ? ;

- La mobilité devrait évoluer (besoins croissants en infrastructures liées à la mobilité électrique, mobilité douce ou aux transports en commun).
 - ⇒ Quelles sont les localisations qui sont les plus adaptées aux moyens de transports futurs de l'organisme, en favorisant les transports en commun et la mobilité douce ?
- La manière de travailler pourrait changer (montée en puissance du télétravail, espaces flexibles de bureau, etc...).
 - ⇒ Les bâtiments auront-ils la flexibilité nécessaire pour s'adapter à de nouveaux usages ? Comment concevoir des espaces polyvalents pour répondre à des besoins variables dans le temps ?

À titre d'exemple pour une SIGLT complète

Considérant l'horizon 2040, les questions qu'un centre médical (affectation « Bureau » et « Hôpital et soin de santé ») pourraient se poser sont (liste-non exhaustive) :

- Pour l'affectation « Bureau » :
 - Combien d'employés y aura-t-il ?
 - Quelle surface de bureau dois-je donc prévoir pour ceux-ci ?
 - Quel nouveau type d'espace ou services seront nécessaires ?
 - Des nouvelles technologies seront-elles nécessaires ?
 - Y a-t-il des attentes particulières en matière de développement de l'activité ? ;
 - Y a-t-il des futures réglementations qui influenceront la conception et l'exploitation des bâtiments ? ;
- Pour l'affectation « Hôpital et soins de santé » :
 - Combien d'employés y aura-t-il ?
 - Quelle surface dois-je donc prévoir pour ceux-ci ?
 - Quel nouveau type d'espace ou services seront nécessaires ?
 - Des nouvelles technologies seront-elles nécessaires ?
 - Y a-t-il des attentes particulières en matière de développement de l'activité ? ;
 - Y a-t-il des futures réglementations qui influenceront la conception et l'exploitation des bâtiments ? ;

Aucun livrable n'est demandé pour cette phase.

4.6. Besoins futurs – rationalisation et mutualisation

Cas 2 : supplément pour une SIGLT complète

L'exercice de rationalisation et mutualisation expliqué en phase 6.3 doit aussi être réalisé pour la réflexion sur les besoins futurs. Aucun livrable n'est demandé pour cette phase.

4.7. Besoins futurs – adaptations du parc et de son usage

Cas 2 : supplément pour une SIGLT complète

Une fois les phases 6.5 et 0 réalisées, l'organisme identifie les bâtiments intéressants à conserver dans le parc et ceux qui n'ont plus d'intérêt et pas de potentiel.

Parmi les bâtiments conservés, un travail plus fin évaluant les atouts/faiblesse de rénovation devra être réalisé. Ce travail plus fin sera fait sur base de l'étape 3 et 6, et en concertation avec les décideurs. Une fois ce travail effectué, s'il reste des besoins futurs à combler, la construction de nouveaux bâtiments pourra être envisagée.

Déposer le document présentant les adaptations (bâtiments à conserver / revendre / rénover / bâtir) qu'il faudrait réaliser dans le parc afin d'adapter celui-ci et son usage aux besoins futurs évalués, ainsi que les réflexions qui ont mené à ces adaptations. Il n'existe pas de modèle pour ce document.

4.8. Réévaluation des besoins

Conseillé, quel que soit le type d'organisme et le cas

Annuellement, réévaluer les réflexions sur les besoins actuels et futurs. Valider ensuite cela auprès des décideurs.

Étape 6 – Priorisation des bâtiments).

Pour faciliter la collecte des données des fiches, il est recommandé de :

- Parcourir le contenu demandé dans les fiches (en cliquant sur un bâtiment du Cadastre Immo) car le nombre d'informations requis est important ;
- Lister les sources d'informations/études/certifications qui ont été réalisées au préalable sur les bâtiments (audit, certificat PEB de bâtiments publics, étude de stabilité, plans as-built, inventaire amiante, etc.) (voir phase 8.1), car un grand nombre d'informations peut se trouver dans ces documents (surfaces, année de construction, informations sur les systèmes de chauffage, climatisation, ventilation, informations sur les systèmes

d'énergie renouvelable, attestation d'entretien des chaudières, données de consommation, ...);

- Réaliser une visite sur site de chaque bâtiment pour compléter et vérifier les informations demandées. Avant les visites, il est recommandé de préparer un questionnaire listant l'ensemble des informations à relever.



Les informations collectées pour les fiches bâtiment sont aussi nécessaires à l'Étape 5 – Réflexions sur les besoins actuels et futurs. Par souci d'efficacité, ces étapes pourraient être réalisées en parallèle.

4.9. Cas 1 des fiches bâtiment (cas 1)



Le niveau de complétude de la phase 4.9 est différent selon le cadre dans lequel la SIGLT est élaborée.

Cas 1 : mise en place d'une SIGLT partielle

Concerne au minimum les bâtiments qui font et ont fait l'objet d'une subvention UREBA introduite après octobre 2022.

Les données et informations relatives à ces derniers doivent être mises à jour à chaque nouvelle demande de subvention UREBA (même si la demande concerne d'autres bâtiments).

Cas 2 : supplément pour une SIGLT complète

Concerne l'ensemble des bâtiments du parc (voir périmètre en phase 3.1).



Encoder au minimum l'ensemble des informations « cas 1 » des fiches bâtiment⁸.



Il n'est pas nécessaire de compléter l'ensemble des fiches bâtiments pour réaliser une SIGLT partielle. Les informations à encoder obligatoirement sont marquées par le terme « cas 1 ». Mais attention, seul un encodage complet des fiches permet de connaître correctement ses bâtiments ainsi que leur priorisation. Dès lors, pour les organismes du cas 1, outre l'encodage obligatoire liée au cas 1, il est recommandé de fournir dès que possible les informations liées au cas 2 (voir phase 4.10). Des valeurs estimées peuvent être encodées si les valeurs réelles ne sont pas encore disponibles mais attention alors de ne pas oublier que c'est une estimation.

4.10. Cas 2 des fiches bâtiment (cas 2)

⁸ Ce livrable peut être remis différemment pour POLLEC (voir Annexe 2).

Cas 2 : supplément pour une SIGLT complète



Encoder l'ensemble des informations « cas 1 » et « cas 2 » des fiches bâtiment⁹.

Un encodage complet des fiches bâtiment assure la réponse à toutes les questions de score, ce qui permet le calcul correct des scores nécessaire à la priorisation des bâtiments (voir étape 7).

4.11. Cadastre Immo

Cas 2 : supplément pour une SIGLT complète

Le Cadastre Immo se complète au fur et à mesure, sur base des encodages liés au cadastre énergétique (voir phase 3.2), des fiches bâtiment (voir phase 3.4, 4.9, et 4.10) et du calcul automatique des scores (voir phase 7.2). Il est présenté dans l'onglet « Mon parc de bâtiments » de l'outil WEB¹⁰.

4.12. Révision annuelle du Cadastre Immo

Conseillé, quel que soit le type d'organisme et le cas

Le Cadastre Immo dont ses fiches bâtiment font l'objet d'une révision annuelle.



Il ne faut pas attendre la révision annuelle pour mettre à jour son Cadastre Immo car un parc de bâtiment évolue dans le temps. La connaissance des bâtiments s'acquiert au fil du temps et certaines informations dans la SIGLT devront être revues, précisées ou adaptées, ce qui peut impliquer des modifications du Cadastre Immo ou encore du plan d'actions (voir étape 10). La SIGLT est un outil évolutif conçu pour gérer un parc sur le long terme.

5. Étape 4 – Comptabilité et monitoring énergétique

La comptabilité énergétique est l'ensemble des techniques de suivi des consommations énergétiques de bâtiments. Là où le cadastre énergétique établit une photographie, statique, de la consommation du parc, la comptabilité suit, dynamiquement, la consommation de chaque bâtiment.

⁹ Ce livrable peut être remis différemment pour POLLEC (voir Annexe 2).

¹⁰ Pour POLLEC, s'il est déjà réalisé, le Cadastre Immo complet peut être déposé dans l'onglet « Mes documents » (voir Annexe 2).

Le monitoring pousse la logique de suivi beaucoup plus loin que la comptabilité, puisqu'il s'agit de relever la consommation des bâtiments en continu, à l'aide d'appareillages dédiés (compteurs, relais de données).

Les informations présentées ici résument le contenu des documents suivants :

- Vademecum Secteur Tertiaire¹¹ - Maitriser les consommations d'énergie de mes bâtiments : Pourquoi ? Comment ? Chapitre 4 p23-24 ;
- Compter l'énergie¹².

Il est fortement recommandé de lire ces documents car ils permettent de comprendre les enjeux sous-jacents de la comptabilité et du monitoring énergétique. Cela favorise la mise en place d'une comptabilité et d'un monitoring de qualité, adaptés aux besoins de l'organisme.



Attention, le niveau de complétude de l'étape 5 est différent selon le cadre dans lequel la SIGLT est élaborée.

Cas 1 : mise en place d'une SIGLT partielle

Concerne au minimum les bâtiments qui font et ont fait l'objet d'une subvention UREBA introduite après octobre 2022.

Les données et informations relatives à ces bâtiments sont mises à jour à chaque nouvelle demande de subvention UREBA (même si la demande concerne d'autres bâtiments).

Cas 2 : supplément pour une SIGLT complète

Concerne l'ensemble des bâtiments du parc (voir périmètre en phase 3.1).

5.1. Réflexion sur les besoins

La première phase de l'étape 5 invite l'organisme à réfléchir à sa stratégie de comptabilité et monitoring énergétique afin de suivre adéquatement les consommations du parc. Cette réflexion doit pouvoir répondre aux questions suivantes (liste non-exhaustive) :

- Quels bâtiments devraient disposer d'un monitoring avec télérelève ? ;
- Quels bâtiments pourraient se satisfaire d'une comptabilité énergétique réalisée sur base de relevés manuels/ponctuels ? ;

¹¹ Voir <https://energie.wallonie.be/fr/comment-maitriser-les-consommations-d-energie-des-batiments-non-residentiels.html?IDC=7526&IDD=11803>

¹² Voir <https://energie.wallonie.be/fr/compter-l-energie.html?IDC=7526&IDD=147056>

- Quelles seraient les ressources en personnel nécessaires pour mettre en place et assurer la comptabilité et/ou le monitoring ? ;
- S'il y en a, devrait-on sous-traiter le monitoring ? L'analyse des données également ? Mon outil de comptabilité est-il compatible avec la collecte des données effectuées par le sous-traitant ? ;
- Où seraient stockées les données ? En interne ? En externe ? ;
- Une méthode de normalisation des consommations sera-t-elle appliquée ? Dans l'affirmative, quelle serait la méthode utilisée ? ;
- Un traitement spécial sera-t-il appliqué pour exploiter les données (calcul de la signature énergétique par exemple) ? ;
- Existe-t-il ou faudrait-il envisager l'activation d'alarmes en cas de données anormales dans la télérelève ?

Fréquence de comptage adaptée

Dans les faits, la fréquence de comptage variera en fonction de l'importance du bâtiment ou d'un intérêt particulier (suivi du bon fonctionnement des installations).

Pour la majorité des bâtiments, le suivi mensuel est le minimum recommandé. Le but de ce type de suivi est de surveiller l'évolution des consommations au plus près afin de pouvoir rapidement détecter et corriger les dérives.

Pour les bâtiments les moins prioritaires, dont les consommations sont limitées, le suivi peut éventuellement être annuel.

Pour les bâtiments gros consommateurs ou avec des profils de consommations spécifiques, il est recommandé de mettre en place un monitoring. Comparé à une « simple » comptabilité (suivi mensuel ou annuel), les données issues d'un monitoring sont beaucoup plus fines (profils de consommations jour par jour, heure par heure, voire quart d'heure par quart d'heure). L'analyse de ces données permet de piloter finement le fonctionnement du bâtiment et dès lors de diminuer au mieux sa consommation énergétique.

Le monitoring est une solution de plus en plus répandue, et de moins en moins onéreuse.

Télérelève

La télérelève offre plusieurs avantages Elle automatise la collecte des données, réduisant les relevés manuels et offrant un suivi fréquent voire en temps réel. Cela permet d'identifier rapidement les anomalies (surconsommations, fuites) et d'optimiser les consommations grâce à des analyses détaillées. La centralisation des données facilite leur gestion et leur exploitation, tout en réduisant les coûts opérationnels liés aux déplacements.

Cependant, son déploiement implique des coûts initiaux élevés (matériel, réseau), une maintenance technique, et des risques liés à la sécurité et la confidentialité des données. La dépendance aux fournisseurs et l'obsolescence des équipements peuvent poser des problèmes

à long terme. Une phase d'accompagnement et de formation est souvent nécessaire pour en tirer pleinement parti.

Malgré ces défis, la télérelève reste un outil stratégique pour une gestion énergétique durable.

Pour information : la mise en place d'une comptabilité énergétique est éligible à l'UREBA 2022 (75% des coûts éligibles sont pris en charge). La demande de subvention ne requiert pas de copie de SIGLT. Plus d'informations sont présentées dans la fiche 1.3 UREBA¹³.



Déposer le document décrivant la stratégie de comptabilité et monitoring énergétique que l'organisme souhaite mettre en place afin de suivre adéquatement les consommations énergétiques du parc. Il n'existe pas de modèle pour ce document¹⁴.

5.2. Moyens de comptage existants

L'objectif de cette phase est d'identifier les moyens de comptage existants au sein de chaque bâtiment du parc.

La notion de « moyen de comptage » est large, elle sous-entend par exemple (liste non exhaustive) :

- Le suivi manuel sur base des relevés de compteur ;
- Le suivi automatique au moyen de compteurs communicants ;
- Le suivi d'une consommation de mazout au moyen d'un tube gradué ou d'une jauge pneumatique ;
- Le suivi sur base des livraisons ;
- Le suivi de la masse de biomasse encore disponible ou via la masse des cendres.



Pour chaque bâtiment, encoder le(s) moyen(s) de comptage existant(s) (pour quel vecteur énergétique, quel type de moyen, à quelle fréquence). Ces informations sont à encoder dans la rubrique « Consommation énergétique » de chaque bâtiment¹⁵ (Figure 11 en rouge). Des exemples de moyen sont proposés.

¹³ Voir <https://energie.wallonie.be/fr/subvention-ureba-fiche-1-3-pour-la-mise-en-place-d-une-comptabilite-energetique.html?IDC=10381&IDD=177597>

¹⁴ Ce livrable peut être remis différemment pour POLLEC (voir Annexe 2).

¹⁵ Ce livrable peut être remis différemment pour POLLEC (voir Annexe 2).

Consommations énergétiques

gaz naturel (↑ top)

2020 (réf.)	2021	2022	2023	2024	2025
<input type="text"/> kWh <input type="checkbox"/> = estimat*	<input type="text"/> kWh <input type="checkbox"/> = estimat*	<input type="text"/> kWh <input type="checkbox"/> = estimat*	<input type="text"/> kWh <input type="checkbox"/> = estimat*	<input type="text"/> kWh <input type="checkbox"/> = estimat*	<input type="text"/> kWh <input type="checkbox"/> = estimat*
Moyens de comptage :		- Moyens de comptage EXISTANTS pour ce vecteur au sein de ce bâtiment : Ex. : Inconnu Pas de compteur Compteur général Plusieurs compteurs Un compteur par circuit <input type="text"/> Commentaire : <input type="text"/>			
		- Moyens de comptage NÉCESSAIRES dans le futur pour mieux suivre la consommation de ce vecteur au sein de ce bâtiment : Ex. : Inconnu Pas de compteur Compteur général Plusieurs compteurs Un compteur par circuit <input type="text"/> Commentaire : <input type="text"/>			
Fréquence de comptage :		- Fréquence du comptage EXISTANTE pour ce vecteur au sein de ce bâtiment : Ex. : journalière hebdomadaire mensuelle trimestrielle semestrielle annuelle <input type="text"/> Commentaire : <input type="text"/>			
		- Fréquence du comptage NÉCESSAIRE dans le futur pour mieux suivre la consommation de ce vecteur au sein de ce bâtiment : Ex. : journalière hebdomadaire mensuelle trimestrielle semestrielle annuelle <input type="text"/> Commentaire : <input type="text"/>			
Code(s) EAN :		<input type="text"/>			

électricité basse tension (↑ top)

2020 (réf.)	2021	2022	2023	2024	2025
-------------	------	------	------	------	------

Figure 11 : Exemple d'encodage à réaliser pour le vecteur énergétique gaz d'un bâtiment.

5.3. Moyens de comptage nécessaires

Sur base des phases **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** et 5.2, l'organisme identifie par bâtiment les besoins de comptage et de monitoring à encore mettre en place pour respecter la stratégie de comptage et monitoring énergétique établie en phase **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**



Pour chaque bâtiment, encoder le(s) moyen(s) de comptage encore nécessaires (pour quel vecteur énergétique, quel type de moyen, à quelle fréquence). Ces informations sont à encoder dans la rubrique « Consommation énergétique » de chaque bâtiment¹⁶ (Figure 11 en vert). Des exemples de moyen sont proposés.

¹⁶ Ce livrable peut être remis différemment pour POLLEC (voir Annexe 2).

5.4. (Facultatif) Cahier des charges type

Pour la mise en place d'un suivi plus régulier que le relevé mensuel (un monitoring avec télérelève par exemple), un cahier des charges type est rédigé.



(Facultatif) Déposer le(s) cahier(s) des charges en question. Il n'existe pas de modèle pour ce document.

5.5. (Facultatif) Télérelève

Un marché de télérelève est lancé si nécessaire.

5.6. Comptabilité et monitoring opérationnels

Une fois toutes les phases de l'étape 5 réalisées, la comptabilité et le monitoring sont opérationnels.



(Facultatif) Déposer le(s) tableau(x) ou graphique(s) synthétisant le suivi des consommations (tableaux/graphes Excel par exemple) et/ou les comptes rendus des informations stockées dans les services en ligne utilisés pour le suivi des consommations. Il n'existe pas de modèle pour ce(s) document(s).

5.7. Monitoring de la qualité de l'air

Cas 2 : supplément pour une SIGLT complète

Plusieurs instruments réglementaires visent à assurer une qualité d'air dans les bâtiments, parmi lesquels :

- La réglementation PEB (annexe C3 de l'AGW PEB) ¹⁷

Dans les bâtiments non-résidentiel destinés à l'usage humain, l'annexe C3 de l'AGW PEB établit les exigences minimales imposées à la conception et à la réalisation de systèmes de ventilation en vue d'obtenir une qualité d'air saine et agréable ;

¹⁷ Voir <https://energie.wallonie.be/fr/reglementation-peb-a-partir-du-11-03-2021.html?IDD=149414&IDC=7224>

- L'Arrêté royal du 2 mai 2019 modifiant le code du bien-être au travail en matière de qualité de l'air intérieur dans les locaux de travail¹⁸.

L'employeur doit prendre les mesures techniques et/ou organisationnelles nécessaires pour veiller à ce que la concentration de CO₂ dans les locaux de travail soit généralement inférieure à 900 ppm. Cela correspond à un débit minimal de ventilation de 40 m³ par heure et par personne présente. Néanmoins, si l'employeur peut démontrer sur la base de l'analyse de risque que les travailleurs bénéficient d'un niveau équivalent ou meilleur de protection du fait d'éliminer ou de réduire autant que possible les sources de pollution, il suffit alors que la concentration de CO₂ dans les locaux de travail soit généralement inférieure à 1200 ppm, ou qu'un débit minimal de ventilation de 25 m³ par heure et par personne présente soit respecté. À noter que ce débit minimal de conception d'un espace peut être différent du débit minimum exigé dans le cadre de la réglementation PEB. Dans le cas où la réglementation PEB est d'application, le dimensionnement sera basé sur le débit le plus élevé des deux.

Un monitoring de la qualité de l'air est mis en place dans les locaux et bâtiments à forte concentration de personnes (pas forcément simultanément). L'objectif de ce monitoring est d'identifier des problèmes de qualité de l'air et de mettre en évidence l'importance d'envisager, dans le cadre des futurs travaux, la mise en place d'un système de ventilation efficace.

Méthodologie

Dans le cadre de la SIGLT, aucune méthodologie n'est imposée pour la réalisation de ce monitoring. Il est conseillé d'effectuer des mesures du taux de CO₂ dans divers types de locaux, dont en priorité ceux à forte densité d'occupation (salles de réunion, salles de cours, cafétéria, mais également des petits bureaux occupés sur des longues durées). Le monitoring doit être réalisé sur des durées de minimum 24h, avec les fenêtres normalement fermées. Effectuer ces mesures doit permettre de constater objectivement si les taux de CO₂ admissibles sont dépassés dans les locaux d'un bâtiment, dans des conditions normales d'utilisation et de ventilation. Ce monitoring a pour but de sensibiliser à la mise en place, dans le cadre de travaux de rénovation, de systèmes de ventilation efficaces. La mise en place d'un système de ventilation mécanique doit en effet faire l'objet d'un point d'attention particulier lors de la rénovation.



(Facultatif sauf pour POLLEC) Déposer le document décrivant la méthodologie relative à l'analyse de la qualité de l'air + le tableau de synthèse du monitoring de la qualité de l'air. Il n'existe pas de modèle pour ce document.

¹⁸ Voir <https://emploi.belgique.be/fr/actualites/nouvelles-regles-pour-la-qualite-de-lair-interieur-dans-les-locaux-de-travail>

5.8. Exploitation des données

Conseillé, quel que soit le type d'organisme et le cas

Au minimum mensuellement, exploiter les données de comptabilité et monitoring. Le cas échéant, les différents documents de la SIGLT sont alimentés (cadastre énergétique voir phase 3.2, plan d'actions voir étape 10, etc...).

6. Étape 5 – Réflexions sur les besoins actuels et futurs

L'étape 6 demande à l'organisme de se poser des questions quant à ses besoins. Car bien connaître ses besoins permet d'optimiser l'usage de ses bâtiments, ce qui impacte nécessairement les priorités de rénovation et permet de faire les bons investissements (voir Étape 8 – Investissements).

Besoins évolutifs

Un organisme a des besoins. Son parc de bâtiments doit lui permettre de répondre à ces besoins. Cependant ces besoins ne sont pas fixes. Ils peuvent en effet évoluer à la suite d'un changement démographique, d'une évolution des activités, de nouvelles exigences d'accessibilité, de prises de position politiques, etc...

Afin d'intégrer au mieux cette variabilité dans la SIGLT, l'étape 6 fait la distinction entre les besoins actuels (= besoins de l'organisme maintenant ou dans un futur proche – phases 6.1, 6.3, **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** et 6.4) et les besoins futurs (= besoins de l'organisme d'ici 2040, date à laquelle les objectifs de la SRLT doivent être atteints pour le tertiaire – phases 6.5, **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** et 0).

L'objectif principal de la réflexion sur les besoins actuels est que l'organisme détermine dans quelle mesure les bâtiments existants de son parc peuvent répondre à ces besoins actuels.

L'objectif principal de la réflexion sur les besoins futurs est que l'organisme détermine ce qu'il doit entreprendre comme adaptations dans son parc pour répondre à ces besoins futurs.

Parties prenantes

Les réflexions sur les besoins passent par l'organisation de réunions impliquant des parties prenantes¹⁹. Celles-ci doivent pouvoir positionner adéquatement l'organisme en matière de besoins.

Pour les besoins actuels, les parties prenantes adéquates sont les personnes qui ont les compétences pour identifier les besoins actuels de l'organisation (nombre de travailleurs, surface nécessaire, caractéristiques des espaces nécessaires, ...) ainsi que les personnes qui connaissent les bâtiments actuels (capacité d'accueil, typologie des espaces, caractéristiques des bâtiments, ...).

À titre d'exemple

Pour une réflexion sur les besoins actuels des écoles communales, les directions de chaque école (accompagnées du gestionnaire éventuel du bâtiment) et l'échevin de l'enseignement de la commune pourraient être les plus à même d'identifier ces besoins.

Pour les besoins futurs, il est conseillé d'envisager une projection au plus long terme raisonnablement possible, en réunissant les différents responsables actuels des bâtiments abritant une même affectation²⁰ (tous les directeurs des écoles par exemple), y compris leur autorité (l'échevin de l'enseignement, dans l'exemple).

Rationalisation et mutualisation

Atteindre les objectifs de la SRLT implique, pour la majorité des parcs existants, la réalisation de gros travaux de rénovations sur un grand nombre de bâtiments. Or, la rénovation énergétique coûte cher. C'est pourquoi, les réflexions sur les besoins doivent inciter les organismes à s'interroger au préalable sur les opportunités de rationalisation de leur parc et sur la mutualisation de leurs besoins.

Cet exercice peut en effet mettre en évidence que certains bâtiments du parc ne sont peut-être pas adaptés à leur occupation, sont sous-exploités, ou encore ne devraient tout simplement plus faire partie du parc. En conséquence de cette réflexion, des changements peuvent être opérés dans leur parc, ce qui peut diminuer le nombre de bâtiment à conserver et à rénover, et in-fine réduire le coût global de rénovation nécessaire à l'atteinte des objectifs de la SRLT.

¹⁹ Les parties prenantes sont les individus, groupes d'individus, ou organisations, qui affectent et/ou peuvent être affectés par les activités, produits ou services d'une organisation et/ou les performances associées en ce qui concerne leur implication – Norme AA1000 relative à l'engagement des parties prenantes (2015) © ACCOUNTABILITY 2015.

²⁰ Le terme « affectation » entend le type général d'occupation du bâtiment (s'il y a quelques bureaux dans une école, cela reste une école). L'Annexe 5 présente les différentes affectations possibles. Pour l'affectation « Autres », les bâtiments sur lesquels porte l'analyse sont ceux pour lesquels la configuration pourrait accueillir même partiellement l'activité du bâtiment concerné par la subvention.

À titre d'exemple

Une commune possède deux écoles à moitié occupées.

- Doit-on les fusionner ? ;
- Combien d'écoles sont actuellement nécessaires à la commune ? ;
- Combien d'écoles seront nécessaires à la commune d'ici 2040-2050 ? ;
- Ma première école peut-elle accueillir une autre affectation ? Idem pour la deuxième ? ;

Si la fusion des deux écoles est justifiée, il y a potentiellement un bâtiment à rénover en moins !



Le niveau de complétude de l'étape 6 est différent selon le cadre dans lequel la SIGLT est élaborée.

Cas 1 : mise en place d'une SIGLT partielle

Concerne au minimum l'ensemble des bâtiments du parc ayant la même affectation¹⁹ que les bâtiments faisant l'objet d'une demande de subvention UREBA introduite après octobre 2022.

A chaque nouvelle demande de subvention UREBA, seuls les bâtiments ayant la même affectation que les bâtiments de la nouvelle demande de subvention ont leurs données mises à jour.

La réflexion sur les besoins aborde au minimum les aspects suivants : occupation, localisation et fonctionnel.

Cas 2 : supplément pour une SIGLT complète

Concerne l'ensemble des bâtiments du parc (voir périmètre en phase 3.1).

6.1. Besoins actuels – identification

L'objectif principal de la réflexion sur les besoins actuels est que l'organisme détermine dans quelle mesure les bâtiments existants de son parc peuvent répondre à ces besoins actuels.

Pour répondre à cette question, l'organisme doit d'abord identifier ses besoins actuels. Ceux-ci sont identifiés de préférence par affectation (voir liste des affectations en Annexe 5).

À titre d'exemple pour une SIGLT partielle

À la suite d'une demande de subvention UREBA travaux pour une école (affectation = école), ma commune a actuellement besoin :

- De place pour 1000 élèves, à répartir entre les maternelles (~200 élèves) et primaires (800 élèves), soit une surface totale de 10 000 m².

À titre d'exemple pour une SIGLT complète

Ma commune a actuellement besoin :

- D'une administration pour 100 postes de travail (surface de 3500 m²), y compris les bureaux du CPAS ;
- D'une régie technique et son hall (800m²) ;
- De place pour 1000 élèves, à répartir entre les maternelles (~200 élèves) et primaires (800 élèves), soit une surface totale de 10 000 m² ;
- De 4 terrains de football sur 2 sites (2 buvettes de 300 m²) et 1 salle omnisport de 1500 m²) ;
- D'une bibliothèque (300 m²) ;
- D'un espace pour les jeunes ; dizaine de jeune (120 m²) ;
- D'une académie de musique (50aines de musiciens, 500 m²) ;
- D'une maison de repos ; 800 m² ; 40 lits.

Ou encore,

Mon ASBL a actuellement besoin :

- D'un bâtiment de bureaux (4 employés ; 60 m²) ;
- D'un centre médical (2 postes de consultation, salle d'attente et secrétariat ; 70m²).

Les besoins actuels sont identifiés. Aucun livrable n'est demandé pour cette phase.

6.2. Besoins actuels – étude du parc existant

Une bonne connaissance des caractéristiques et de l'occupation des bâtiments du parc est nécessaire pour déterminer si le parc est adapté ou non aux besoins actuels identifiés en phase 6.1. Dès lors, pour chaque bâtiment, l'organisme devrait pouvoir répondre aux questions suivantes (liste non-exhaustive) :

- Quelle est l'affectation du bâtiment ? ;
- Quelle est la surface chauffée du bâtiment ? ;
- Quel est la densité d'occupation (%) ? ;

- Quels sont les horaires d'occupation ? ;
- Quelles sont les périodes de non-occupation ? ;
- Le bâtiment est-il modulable ? ;
- Le bâtiment est-il adapté à l'affectation actuelle ? ;
- Quelle est la localisation du bâtiment ? ;
- La localisation est-elle cohérente par rapport à l'affectation ? ;
- Le bâtiment est-il facilement accessible en transport en communs ? ;
- Le bâtiment est-il accessible PMR ? ;
- Le bâtiment contient-il de l'amiante ? ;
- Le bâtiment est-il insalubre ? ;
- Le bâtiment est-il en mauvais état ? ;



La réalisation complète de l'Étape 3 – Cadastre des bâtiments, au travers du remplissage des fiches bâtiment (la fiche « Fonctionnel » par exemple - voir phases 4.9 et 4.10), aide grandement à répondre à ces questions.

L'étude du parc existant est réalisée. Aucun livrable n'est demandé pour cette phase.

6.3. Besoins actuels – rationalisation et mutualisation

La réflexion sur les besoins actuels vise également à évaluer les opportunités de rationalisation et mutualisation au sein du parc. Concrètement, sur base de l'identification des besoins actuels (voir phase 6.1) et de la caractérisation du parc existant (voir phase 6.2), il faut pouvoir répondre aux questions suivantes (liste non-exhaustive) :

- Les bâtiments pourraient-ils être mieux utilisés (occupation densifiée ou horaires élargis) ? ;
- Des bâtiments ou ailes de bâtiments devraient-ils être retirés du parc ou cédés à d'autres organisations ? ;
- Des services de l'organisme pourraient-ils ou devraient-ils être regroupés en un ou plusieurs bâtiments ? ;
- Les bâtiments pourraient-ils changer facilement d'affectation ? Si oui, quelles seraient les destinations compatibles ? ;
- Quelles sont les périodes de non-occupation ? S'il y en a, quelles seraient les (autres) destinations compatibles avec ces périodes ? ;
- Quels sont les espaces non occupés ? S'il y en a, quelles seraient les (autres) destinations compatibles avec ces espaces ?

L'idée derrière ces questions est de rationaliser l'usage des bâtiments en rassemblant les activités, et/ou en affectant/réaffectant certains bâtiments ou parties de bâtiments à d'autres usages, afin de se séparer, dans la mesure du possible, de bâtiments non nécessaires et limiter

le nombre de rénovations (attention de ne pas oublier que l'organisme a aussi des besoins futurs qu'il faut garder dans la réflexion - voir phase 6.5).

Les bâtiments qui semblent non nécessaires au parc mais qui sont conservés sont à considérer comme non prioritaires pour les travaux de rénovations. S'ils sont revendus, les revenus liés à leur vente devraient financer en partie la rénovation des bâtiments conservés.



Cet exercice nécessite une bonne connaissance des caractéristiques et de l'état des bâtiments, afin de pouvoir évaluer les atouts et faiblesses de chacun d'entre eux et les opportunités de regroupement. La réalisation complète de l'Étape 3 – Cadastre des bâtiments, au travers du remplissage des fiches bâtiment notamment (voir phases 4.9 et 4.10) aide grandement. La fiche bâtiment « Fonctionnels » aborde des questions de rationalisation et mutualisation.

Conseils

La rationalisation et mutualisation des besoins peut être une tâche complexe. En effet, si théoriquement il est possible de déplacer certaines activités des bâtiments compatibles, en pratique, ce n'est pas toujours possible pour des questions techniques, politiques, d'accessibilité, humains, etc...

Des séances de brainstorming et/ou d'intelligence collective avec les parties prenantes peuvent faire apparaître des possibilités/opportunités réelles (techniques/organisationnelles) de mutualisation des besoins, de suppression de bâtiment, d'opportunité de rénovation et d'une éventuelle nécessité de prévoir des bâtiments supplémentaires.

Il pourrait aussi être utile de faire appel à des animateurs/experts extérieurs qui pourront guider le coordinateur SIGLT et piloter des réunions de consultations.

Outre cela, voici ici d'autres conseils à appliquer, si possible :

- Si des bâtiments sont « surchargés », c'est-à-dire où il manque de la place, essayer par exemple de délocaliser une partie des activités dans d'autres bâtiments compatibles avec cette catégorie quand cela est possible ;
- Envisager d'exploiter au maximum les bâtiments qui ne sont pas occupés en permanence en permettant l'occupation des locaux par des fonctions compatibles qui ont des horaires d'activités complémentaires (typiquement, installer l'académie de musique dans l'école communale) ;

- Si des affectations sont sous-exploitées, c'est-à-dire si elles ont de l'espace disponible, essayer tant que possible de déplacer et de centraliser les services dans des bâtiments compatibles afin d'en augmenter le taux de remplissage²¹ ;

L'exercice de rationalisation est mutualisation est réalisé. Aucun livrable n'est demandé pour cette phase.

6.4. Besoins actuels – analyse critique

Une fois les phases 6.1 et 6.3 réalisées, une analyse critique est rédigée. Elle répond à la question suivante : « Notre parc actuel et son usage répondent-ils à nos besoins actuels ? » Dans l'idéal, l'analyse critique identifie les premières pistes de rationalisation et mutualisation (via la phase 6.3).



Déposer le document présentant l'analyse critique du parc vis-à-vis des besoins actuels. Il n'existe pas de modèle pour ce document.

6.5. Besoins futurs – évaluation

Cas 2 : supplément pour une SIGLT complète

L'objectif principal de la réflexion sur les besoins futurs (= besoins de l'organisme à l'horizon 2040) est que l'organisme détermine ce qu'il doit entreprendre comme adaptations dans son parc pour répondre à ces besoins futurs.

Pour répondre à cette question, l'organisme doit d'abord évaluer ses besoins futurs. L'évaluation des besoins futurs n'est pas un exercice facile car, même si l'organisme arrive à dresser un bilan du parc immobilier d'ici 2040, il est probable que d'ici là, un grand nombre d'évolutions aient lieu.



La réflexion sur les besoins futurs ne doit pas être influencée par la réflexion sur les besoins actuels.



Contrairement à ce qui est demandé pour les besoins actuels, (c'est-à-dire réfléchir aux besoins actuels en partant du parc existant), la réflexion sur les besoins futurs doit être menée ex nihilo (c'est-à-dire en établissant les besoins immobiliers de la structure à l'horizon 2040, indépendamment de la réalité du parc existant).

²¹ La Régie des bâtiments applique une norme d'occupation pour des bâtiments administratifs de 13,5 m²/ETP corrigé voire 10 m²/ETP corrigé dans le cas d'espaces flexibles. Un ETP « corrigé » tient compte de la spécificité de la fonction (voir guide New Ways Of Working de la Régie des bâtiments).

La phase 6.5 demande à l'organisme de réfléchir à sa méthodologie pour évaluer les besoins futurs. Comment sont évalués ces besoins ? Quelles sont les questions posées ? Quelles sont les parties prenantes consultées ?

Pistes de réflexion

Voici ici des exemples d'évolution futures pour accompagner l'organisme dans sa réflexion (liste non-exhaustive) :

- Les évolutions démographiques (croissance ou déclin de la population locale, vieillissement) et économiques (développement de nouveaux quartiers, mutation industrielle) pourraient influencer les besoins en bâtiments.
 - ⇒ Quels sont les scénarios démographiques et économiques probables ? ;
- La mobilité devrait évoluer (besoins croissants en infrastructures liées à la mobilité électrique, mobilité douce ou aux transports en commun).
 - ⇒ Quelles sont les localisations qui sont les plus adaptées aux moyens de transports futurs de l'organisme, en favorisant les transports en commun et la mobilité douce ?
- La manière de travailler pourrait changer (montée en puissance du télétravail, espaces flexibles de bureau, etc...).
 - ⇒ Les bâtiments auront-ils la flexibilité nécessaire pour s'adapter à de nouveaux usages ? Comment concevoir des espaces polyvalents pour répondre à des besoins variables dans le temps ?

À titre d'exemple pour une SIGLT complète

Considérant l'horizon 2040, les questions qu'un centre médical (affectation « Bureau » et « Hôpital et soin de santé ») pourraient se poser sont (liste-non exhaustive) :

- Pour l'affectation « Bureau » :
 - Combien d'employés y aura-t-il ?
 - Quelle surface de bureau dois-je donc prévoir pour ceux-ci ?
 - Quel nouveau type d'espace ou services seront nécessaires ?
 - Des nouvelles technologies seront-elles nécessaires ?
 - Y a-t-il des attentes particulières en matière de développement de l'activité ? ;

- Y a-t-il des futures réglementations qui influenceront la conception et l'exploitation des bâtiments ? ;
- Pour l'affectation « Hôpital et soins de santé » :
 - Combien d'employés y aura-t-il ?
 - Quelle surface dois-je donc prévoir pour ceux-ci ?
 - Quel nouveau type d'espace ou services seront nécessaires ?
 - Des nouvelles technologies seront-elles nécessaires ?
 - Y a-t-il des attentes particulières en matière de développement de l'activité ? ;
 - Y a-t-il des futures réglementations qui influenceront la conception et l'exploitation des bâtiments ? ;

Aucun livrable n'est demandé pour cette phase.

6.6. Besoins futurs – rationalisation et mutualisation

Cas 2 : supplément pour une SIGLT complète

L'exercice de rationalisation et mutualisation expliqué en phase 6.3 doit aussi être réalisé pour la réflexion sur les besoins futurs. Aucun livrable n'est demandé pour cette phase.

6.7. Besoins futurs – adaptations du parc et de son usage

Cas 2 : supplément pour une SIGLT complète

Une fois les phases 6.5 et 0 réalisées, l'organisme identifie les bâtiments intéressants à conserver dans le parc et ceux qui n'ont plus d'intérêt et pas de potentiel.

Parmi les bâtiments conservés, un travail plus fin évaluant les atouts/faiblesse de rénovation devra être réalisé. Ce travail plus fin sera fait sur base de l'étape 3 et 6, et en concertation avec les décideurs. Une fois ce travail effectué, s'il reste des besoins futurs à combler, la construction de nouveaux bâtiments pourra être envisagée.



Déposer le document présentant les adaptations (bâtiments à conserver / revendre / rénover / bâtir) qu'il faudrait réaliser dans le parc afin d'adapter celui-ci et son usage aux besoins futurs évalués, ainsi que les réflexions qui ont mené à ces adaptations. Il n'existe pas de modèle pour ce document.

6.8. Réévaluation des besoins

Conseillé, quel que soit le type d'organisme et le cas

Annuellement, réévaluer les réflexions sur les besoins actuels et futurs. Valider ensuite cela auprès des décideurs.

7. Étape 6 – Priorisation des bâtiments



L'Étape 6 – Priorisation n'est pas obligatoire dans le cas 1 – SIGLT partielle. Toutefois, elle est fortement recommandée.

Cas 2 : supplément pour une SIGLT complète

Concerne l'ensemble des bâtiments du parc (voir périmètre en phase 3.1).

L'étape de priorisation permet d'identifier les bâtiments du parc sur lesquels concentrer les moyens financiers et humains à court terme.

Cette étape a beaucoup de sens car, pour des raisons financières et vu que les ressources humaines sont limitées, il est peu réaliste d'envisager une rénovation globale de l'ensemble du parc simultanément.

De plus, il est davantage efficace d'envisager une rénovation profonde d'un bâtiment plutôt que de multiplier des interventions limitées sur un grand nombre de bâtiments. Certains bâtiments, gros consommateurs, plus anciens ou devant faire l'objet de certains travaux, ou présentant des opportunités de rénovation ou d'extension, peuvent généralement être identifiés et sont propices à être rénovés en priorité.

7.1. Priorisation sur base des critères énergétiques

Cas 2 : supplément pour une SIGLT complète

Comme évoqué en phase 3.2, les bâtiments peuvent être caractérisés par un indice de priorité énergétique exprimé en MWh^2/m^2 . Celui-ci est calculé sur base de la consommation énergétique et de la surface chauffée totale.

En cliquant sur l'intitulé de la colonne présentant les indices de priorité du tableau du Cadastre Immo, les bâtiments sont classés par ordre croissant ou décroissant (Figure 12). Le bâtiment avec l'indice de priorité énergétique le plus élevé est le bâtiment du parc à rénover prioritairement, uniquement sur base des critères énergétiques.

Commune de Béluse > Mon parc de bâtiments

Ajouter bâtiment | Rechercher :

#	Nom	Surface chauffée (m²)	Conso norm. comb. (kWh)	Conso elec. (kWh)	Conso tot. (kWh)	Conso spécifique (kWh/m²)	Objectif (kWh/m²)	Indice de priorité (MWh/m²)	Score potentiel rénovat*	Score réglem.	Score éco	Score localisat*	Score consommat* É.	Score total
1	Hôtel de ville	695	257.635	70.000	327.635	471	26	154	26.25	6.00	10.00	5.00	12	47.25
2	Ecole Mazouin	964	123.400	0	123.400	128	187	15	4.50	4.00	10.00	5.00	4	23.5
3	Ecole Bonne Fortune	1030	232.780	0	232.780	226		52	0.00	0.00	5.00	0.00	7	5
4	Athénée Criard	2230	729.210	140.490	869.700	390		339	6.00	4.00	0.00	10.00	18	20
5	Crèche des Arsouilles	431	58.185	32.756	90.941	211		19	8.00	4.00	10.00	7.00	4	29
6	Collège des Capucins	1450	135.568	239.080	374.648	258	110	96	4.00	8.00	10.00	10.00	10	32
7	Crèche Les Marmottes	389	87.525	60.684	148.209	381		56	3.00	0.00	15.00	0.00	8	18
8	Maison des Jeunes	275	73.150	13.750	86.900	316		27	0.00	0.00	10.00	0.00	5	10
9	Local Eclaireurs	196	37.044	27.440	64.484	329		21	9.00	3.00	10.00	5.00	5	27
10	Résidence Jours Heureux	995	275.615	57.710	333.325	335		111	0.00	0.00	0.00	0.00	11	0

Affichage de 1 à 10 sur 24 éléments

Figure 12 : Colonne "Indice de priorité énergétique" du Cadastre Immo.



Vérifier que l'encodage des informations dans l'outil est suffisant pour calculer les indices de priorité énergétique de tous les bâtiments du parc (voir phase 3.2).



Ceci est une première approche de priorisation. La priorisation la plus complète est celle calculée sur base des critères énergétiques ET non-énergétiques (voir phase 7.2, 7.3, et 0 ci-dessous). Par conséquent, il est recommandé que les organismes ne se limitent pas à la priorisation énergétique et réalisent le plus tôt possible la priorisation sur base de tous les critères (énergétiques ET non-énergétiques), afin de prioriser au mieux la rénovation de leurs bâtiments.

7.2. Calcul des scores

Cas 2 : supplément pour une SIGLT complète

La priorisation complète se base des critères énergétiques ET non-énergétiques. Tous ces critères sont traduits sous la forme de scores dans le Cadastre Immo (Figure 13).

Accueil Mon parc de bâtiments Mes documents Mon organisme Paramètres Support Quitter Bonjour Carl Cléris

Commune de Béluse > Mon parc de bâtiments

Afficher 10 éléments

Ajouter bâtiment Rechercher :


#	Nom	Surface chauffée (m²)	Conso norm. comb. (kWh)	Conso elec. (kWh)	Conso tot. (kWh)	Conso spécifique (kWh/m²)	Objectif (kWh/m²)	Indice de priorité (MWh/m²)	Score potentiel rénovat*	Score réglem.	Score éco	Score localisat'	Score consomm' É.	Score total
1	Hôtel de ville	695	257.635	70.000	327.635	471	26	154	26.25	6.00	10.00	5.00	12	47.25
2	Ecole Mazouin	964	123.400	0	123.400	128	187	15	4.50	4.00	10.00	5.00	4	23.5
3	Ecole Bonne Fortune	1030	232.780	0	232.780	226		52	0.00	0.00	5.00	0.00	7	5
4	Athénée Chord	2230	729.210	140.490	869.700	390		339	6.00	4.00	0.00	10.00	18	20
5	Crèche des Arsouilles	431	58.185	32.756	90.941	211		19	8.00	4.00	10.00	7.00	4	29
6	Collège des Capucins	1450	135.568	239.080	374.648	258	110	96	4.00	8.00	10.00	10.00	10	32
7	Crèche Les Marmottes	389	87.525	60.684	148.209	381		56	3.00	0.00	15.00	0.00	8	18
8	Maison des Jeunes	275	73.150	13.750	86.900	316		27	0.00	0.00	10.00	0.00	5	10
9	Local Eclaireurs	196	37.044	27.440	64.484	329		21	9.00	3.00	10.00	5.00	5	27
10	Résidence Jours Heureux	995	275.615	57.710	333.325	335		111	0.00	0.00	0.00	0.00	11	0

Affichage de 1 à 10 sur 24 éléments

Figure 13 : Partie du Cadastre Immo présentant les scores des différentes catégories.

Les scores sont des indicateurs. Ils quantifient suivant différents aspects l'intérêt et la priorité des bâtiments à la rénovation. L'outil WEB propose 5 catégories de score :

- 1) Potentiel de rénovation énergétique : caractérise le potentiel d'amélioration énergétique du bâtiment sur base de l'isolation de son enveloppe et des performances des systèmes, ainsi que les opportunités de travaux si le bâtiment est dégradé (critères énergétiques et de vétusté) ;
- 2) Réglementaire : évalue dans quelle mesure le bâtiment répond aux normes en vigueur à respecter et l'urgence de sa remise en conformité (critères réglementaires) ;
- 3) Économique : considère l'investissement à réaliser (critères économiques) ;
- 4) Localisation : considère l'emplacement du bâtiment (critères de localisation) ;
- 5) Consommation énergétique²² : caractérise le potentiel de rénovation énergétique sur base des consommations énergétiques (critère énergétique).

Les scores se construisent sur base d'une partie des informations à encoder dans les fiches bâtiment (voir phases 3.4, 4.9, et 4.10). Les données des fiches bâtiment contribuant aux scores sont marquées par une  dans l'outil WEB.



Compléter l'ensemble des questions de scores des fiches bâtiment de chaque bâtiment.

Sur base des réponses aux questions, l'outil WEB calcule automatiquement les scores. Le paramètre « Scores automatiques » est coché par défaut dans l'onglet « Paramètres » de l'outil.



Pour le cas 1 (SIGLT partielle) ou le cas 2 (SIGLT complète, uniquement POLLEC), il est possible d'encoder les scores manuellement s'ils ont été calculés sans utiliser

l'outil. Pour passer en mode manuel, il faut décocher « Scores automatiques » dans l'onglet « Paramètres » de l'outil. Les scores sont alors à encoder manuellement dans la rubrique « Score bâtiment » de chaque bâtiment du cadastre (Figure 14). Rubrique "Score bâtiment" d'un bâtiment permettant d'encoder manuellement les différents scores (« Score automatique » doit être décoché dans les « Paramètres » pour cela).

Figure 14 : Rubrique "Score bâtiment" d'un bâtiment permettant d'encoder manuellement les différents scores (« Score automatique » doit être décoché dans les « Paramètres » pour cela).



Si l'organisme manque d'informations pour répondre à certaines questions de score, il peut d'abord répondre à celles-ci en encodant des réponses estimées.

Procéder comme cela permet à l'organisme de déjà obtenir des scores et donc de déjà avoir une idée de sa priorisation. Mais attention que, si ces premiers scores sont basés en partie sur des données estimées, ce sont donc des scores estimés ! Seul l'encodage de l'ensemble des questions de score avec des réponses réelles permet le calcul complet et correct des scores.

7.3. (Facultatif) Adaptation du poids des scores

Cas 2 : supplément pour une SIGLT complète

Un poids est attribué à chacune des 5 catégories de score. Ce poids quantifie l'importance relative des différentes catégories.

²² Calcul du score "Consommations énergétiques" :

- $\text{conso tot. (kWh)} / \text{surface (m}^2\text{)} = \text{indice 1 (kWh/m}^2\text{)}$
- $\text{conso (kWh)} \times \text{indice 1} = \text{indice 2 (kWh}^2\text{/m}^2\text{)}$
- $\text{racine carrée de indice 2} = \text{indice 3}$
- $\text{indice 3} / 1000$ (arrondi à l'unité et plafonné à 20) = score "consommations énergétiques" du bâtiment

L'outil WEB attribue des poids par défaut à chaque catégorie (Figure 15). La somme des poids de chaque score doit toujours être égale à 100.

	Poids par défaut	Poids min	Poids max
Potentiel de rénovation énergétique	40	30	70
Réglementaire	10	5	40
Economique	20	5	40
Localisation	10	5	40
Consommation énergétiques	20	5	30
TOTAL	100		

Figure 15 : Poids par défaut et limites pour chaque catégorie de score.

Si un organisme souhaite donner plus d'importance à une catégorie de score par rapport aux autres, il peut adapter le poids de cette catégorie, à la condition que ce poids soit compris entre les limites minimum et maximum (Figure 15).

À titre d'exemple

Un organisme souhaitant donner plus de poids à l'aspect réglementaire dans sa priorisation peut choisir un poids supérieur au poids de 10 pts par défaut mais il sera maximum de 40 pts (15 pts par exemple).

L'adaptation des poids des catégories de score est facultative et se fait dans l'onglet « Paramètres » de l'outil WEB (Figure 16).

Wallonie énergie SPW Accueil Mon parc de bâtiments Mes documents Mon organisme Paramètres Support Quitter

Commune de Béluse > Paramètres

Paramètres

Scores automatiques

Première année d'encodage des consommations

Année de référence des consommations ⓘ

ENREGISTRER

Répartition des scores

Potentiel de rénovation - par défaut: 40	<input type="text" value="35"/>
Réglementaire - par défaut: 10	<input type="text" value="15"/>
Économique - par défaut: 20	<input type="text" value="10"/>
Localisation - par défaut: 10	<input type="text" value="10"/>
Consommations énergétiques - par défaut: 20	<input type="text" value="30"/>

Pour quelle raison souhaitez-vous modifier la répartition des scores ?

Figure 16 : Onglet « Paramètres » dédié en partie aux poids des catégories de score.



(Facultatif) Si l'organisme le souhaite, adapter les poids des catégories scores (dans l'onglet « Paramètres »), en respectant les balises et en mentionnant la raison de cette adaptation.



Si un organisme augmente la valeur d'un poids, il doit obligatoirement diminuer la valeur d'un ou plusieurs autres poids afin que la somme des poids de chaque catégorie soit toujours égale à 100 pts.

Évolution au cours du temps



Les priorités d'un organisme peuvent évoluer au cours du temps. Dès lors, si besoin, il est possible de réadapter le poids attribué à chacune des catégories de score (dans la mesure du raisonnable). L'ancienne adaptation des poids est conservée dans un historique.

7.4. Priorisation sur base des critères énergétiques ET non-énergétiques

Cas 2 : supplément pour une SIGLT complète

Pour chaque bâtiment, les scores des 5 catégories sont sommés pour leur attribuer un score total.

Plus le score total est élevé, plus le bâtiment présente un intérêt à une rénovation dans un avenir proche.

Plus le score total est faible, moins ce bâtiment est prioritaire à améliorer. Un faible score total devrait signifier que ces bâtiments sont globalement dans les normes, assez récents ou récemment rénovés et que rien ne motive une rénovation profonde de celui-ci. Hormis éventuellement une localisation peu intéressante, ces bâtiments devraient logiquement être maintenus dans le parc, au moins à moyen terme.



En cliquant sur l'intitulé de la colonne « Score total » du tableau du Cadastre Immo, les bâtiments sont classés par ordre croissant ou décroissant, sur base de leur score total.



(Facultatif) L'organisme peut considérer un ordre de priorité différent de celui donné par les scores totaux. Mais cela doit être justifié via le dépôt d'une note décrivant de manière objective pourquoi la priorisation prévue par l'outil n'est pas respectée. Le nouvel ordre de priorité doit également être présenté dans la note.

7.5. Réévaluation

Conseillé, quel que soit le type d'organisme et le cas

La priorisation est réalisée en continu, au fur-et-à mesure où les informations sont complétées et mises à jour dans l'outil (notamment suite : à la mise en place d'une comptabilité énergétique, à la réalisation d'audits, aux travaux réalisés qui vont modifier les priorités, etc...).

Cette priorisation doit servir d'aide à la décision pour la gestion du parc et se doit d'être maintenue à jour régulièrement.

8. Étape 7 – Audits et études de pré faisabilité

Un audit est une étude qui permet d'identifier et de chiffrer les travaux économiseurs d'énergie, de préférence en veillant à ce que la situation rénovée permette l'atteinte des critères de neutralité carbone du parc.

L'étude de (pré)faisabilité est une étude qui évalue l'intérêt économique, technique et énergétique d'une technologie particulière à installer dans le bâtiment en lieu et place d'un

équipement plus classique (par exemple, l'installation d'une cogénération, d'une chaufferie au bois, ...).

L'étape 8 incite à la réalisation de ce genre d'études car elles permettent d'identifier les travaux énergétiques (y compris la ventilation) les plus pertinents à réaliser dans les bâtiments.



Excepté pour la phase 8.1, l'étape 8 est uniquement obligatoire dans le cas 2 (SIGLT complète). Néanmoins, il est important de rappeler qu'il est conseillé aux organismes du cas 1 de réaliser l'entièreté des phases de chaque étape. Car seul une SIGLT complète permet d'obtenir une vision globale correcte du parc et donc des enjeux liés à celui-ci.

8.1. Inventaire des études déjà réalisées



Le niveau de complétude de la phase 8.1 est différent selon le cadre dans lequel la SIGLT est élaborée.

Cas 1 : mise en place d'une SIGLT partielle

Concerne au minimum les bâtiments qui font et ont fait l'objet d'une subvention UREBA introduite après octobre 2022.

Les données et informations relatives à ces bâtiments sont mises à jour à chaque nouvelle demande de subvention UREBA (même si la demande concerne d'autres bâtiments).

Cas 2 : supplément pour une SIGLT complète

Concerne l'ensemble des bâtiments du parc (voir périmètre en phase 3.1).

Avant de commander de nouvelles études, il est important d'identifier ce qui a déjà été étudié ainsi que la documentation disponible pour chaque bâtiment. L'objectif de cette phase est donc de recenser les études qui ont déjà été réalisées sur quels bâtiments.

La liste des études à répertorier (voir liste ci-dessous) n'est pas exhaustive et est plus large que le volet énergétique. Sont visées ici toutes les analyses et études effectuées par des spécialistes qui vont permettre de mieux appréhender et identifier les travaux de rénovation à réaliser :

- Audit énergétique

Il existe différents types d'audits : les audits bâtiments UREBA pour le résidentiel et non-résidentiel public²³ et les audits AMUREBA partiels bâtiment (APB) pour les entreprises et indépendants²⁴ ;

- Étude de (pré)faisabilité ;
- Certificat PEB de bâtiments publics et certificat PEB pour les bâtiments résidentiels ;
- Quick-scan/précheck énergétique :

Les quick-scan et précheck énergétiques possèdent l'avantage d'être plus accessibles que les audits car ils sont moins coûteux. Mais de facto, ils sont moins complets.

En effet, ces études proposent une première approche qui ne permet pas d'aborder en profondeur tous les aspects énergétiques comme on pourrait y arriver au travers d'un audit énergétique classique. Là où le quick-scan/précheck énergétique établit les bases d'un scénario de rénovation, l'audit énergétique comprend un chiffrage des améliorations et des bouquets qui y sont associés.

En conclusion, les rapports de quick-scan/précheck peuvent déjà permettre de compléter la SIGLT. Ils pourraient être suffisants pour les petits/moyens bâtiments. Cependant, pour les plus gros bâtiments/consommateurs, l'audit apparaît comme vivement recommandé.

- Etude TOTEM ;
- Bilan carbone ;
- Inventaire amiante ;
- CertIBEau (certification EAU pour les bâtiments wallons) ;
- Attestation de conformité de l'installation électrique ;
- Attestation de conformité de l'installation de gaz ;
- Attestation de contrôle de l'installation de chauffage ;
- Rapport pompier / conformité aux exigences incendies.

Objectifs de neutralité carbone

Pour rappel, la SIGLT est un outil de pilotage et de décision visant à atteindre les objectifs de la SRLT, c'est-à-dire la neutralité carbone d'ici 2040 pour les parcs de bâtiments tertiaires (voir A.2). Par conséquent, les études à retenir pour l'élaboration de la SIGLT doivent obligatoirement intégrer les objectifs de neutralité carbone de la SRLT.

²³ Voir <https://energie.wallonie.be/fr/subvention-ureba-fiche-1-0-pour-une-demande-de-subvention-pour-la-realisation-d-audits-energetique-ureba.html?IDC=10381&IDD=177594>

²⁴ Voir <https://energie.wallonie.be/fr/audits-et-etudes-amureba.html?IDC=7948>

Concrètement, cela signifie que toutes les études identifiées lors de l'inventaire ne pourront pas nécessairement servir à l'élaboration de la SIGLT.

Par exemple, les audits UREBA d'avant octobre 2022, les audits AMURE basés sur l'annexe 2 de l'AGW du 27 février 2014²⁵, et les audits logement PAE d'avant mi-2014 ne sont normalement pas compatibles avec les objectifs de la SIGLT car leur cadre réglementaire n'imposait pas l'atteinte d'un objectif ambitieux en termes énergétiques ou CO₂. Il se pourrait alors qu'il faille envisager la réalisation de nouveaux audits respectant les exigences actuelles.



L'exercice de l'inventaire ne se limite donc pas à établir une liste des études déjà réalisées. Il doit aussi identifier, parmi ces études, celles qui sont en phase ou non avec les objectifs de la SRLT.



Pour chaque bâtiment, déposer l'inventaire des documents disponibles pour la SIGLT. Il n'existe pas de modèle pour ce document.



L'absence de document pour un bâtiment doit être vu comme une opportunité de compléter son dossier afin de disposer de toutes les cartes en main pour penser les travaux avec une mission long-terme, en accord avec les objectifs de la SRLT.

8.2. Priorités de réalisation d'audits

Cas 2 : supplément pour une SIGLT complète

En début d'élaboration de SIGLT, il n'est pas indispensable de disposer d'un audit pour chaque bâtiment du parc. Cette opération risque en effet d'être fort coûteuse et de ralentir le processus des travaux. Il est donc préférable de réserver la réalisation d'audits aux bâtiments qui seront définis comme prioritaires sur base de l'étape de priorisation (voir phase 0).

Dès lors, sur base de la priorité établie en phase 0, identifier les priorités en matière d'audit, ainsi que le type d'audit adapté à chaque bâtiment.

Aucun livrable n'est demandé pour cette phase.

8.3. Opportunités de travaux

²⁵ Arrêté du Gouvernement wallon relatif à l'octroi de subventions aux entreprises et aux organismes représentatifs d'entreprises pour l'amélioration de l'efficacité énergétique et la promotion d'une utilisation plus rationnelle de l'énergie du secteur privé (AMURE)

Voir <https://wallex.wallonie.be/eli/arrete/2014/02/27/2014202022/2014/02/27?doc=27662#0bd0572a-0982-46d3-9a85-36ef21dfc704>

Cas 2 : supplément pour une SIGLT complète

Dans la pratique, la réalisation de travaux purement énergétiques est souvent difficile à initier, et ce en particulier lorsque le coût de l'énergie n'est pas excessif. Par exemple, l'isolation d'une façade en bon état, dont l'aspect extérieur et intérieur est satisfaisant, est souvent difficile à motiver auprès des décideurs car le bilan économique est généralement peu incitatif (temps de retour longs, potentiellement de plusieurs dizaines d'années) et qu'une phase de chantier est toujours complexe à initier (travail supplémentaire, s'exposer à des critiques et plaintes, ...).

Par contre, si la même façade est sale ou dégradée, il sera beaucoup plus facile d'initier une phase de chantier et, lors de celle-ci, de prévoir le placement d'une isolation.

Si l'on veut se donner un espoir de rénover sans tarder nos bâtiments d'un point de vue énergétique afin de répondre aux enjeux climatiques, il est essentiel de profiter de toutes les opportunités de travaux qui vont se présenter et, dans le cadre de celles-ci, envisager des travaux énergétiques.

À titre d'exemple :

- La rénovation d'une couverture de toiture inclinée par l'extérieur permet d'envisager la pose d'un isolant (technique Sarking) ;
- Des infiltrations en façade battue par les pluies impliquent la pose d'un bardage extérieur, derrière lequel un isolant peut être prévu ;
- La rénovation complète de finitions intérieures permet d'envisager une isolation des murs et éventuellement du toit par l'intérieur (lorsqu'il n'est pas possible d'isoler par l'extérieur, par exemple pour des raisons urbanistiques) ;
- Une rénovation des faux plafonds permet l'intégration d'un système de ventilation mécanique double flux et de rendre accessible des matériaux lourds pour favoriser l'inertie thermique et limiter dès lors les risques de surchauffe ;
- Le remplacement de fenêtres permet d'intégrer des protections solaires (extérieures) afin de limiter les risques de surchauffe ;
- ...

Identifier aussi tôt que possible ces opportunités de travaux permet de concevoir un projet de rénovation cohérent en limitant le budget de rénovation. C'est un argument puissant pour initier des travaux énergétiques.

Cette phase demande donc d'identifier, pour chaque bâtiment, les éventuels travaux non énergétiques qui peuvent s'associer à la réalisation de travaux énergétiques. Ainsi, on se donne plus de chance de ne pas rater la mise en place de travaux énergétiques qui peut par ailleurs se faire à moindre coût.

Aucun livrable n'est demandé pour cette phase.

8.4. Cahier des Charges Audits SRLT

Cas 2 : supplément pour une SIGLT complète

La phase 8.2 demande d'identifier les priorités en matière d'audits. Ceux-ci seront ensuite à réaliser.

L'évolution ambitieuse du parc de bâtiments visée par la SRLT implique qu'à l'échelle du bâtiment, une rénovation profonde soit envisagée. Par conséquent, les audits à réaliser sur les bâtiments prioritaires dans la cadre de la SIGLT doivent être des outils de conseil stratégique pour initier la réalisation de travaux économiseurs d'énergie ou de production d'énergie renouvelable permettant d'atteindre les objectifs de neutralité carbone de la SRLT (voir A.2).

Un modèle de cahier des charges répondant aux critères de la SIGLT est disponible sur le portail du SPW²⁶. Il reprend les guidelines à suivre par l'auditeur pour être conforme à la vision que doit avoir la SIGLT, en accord avec la SRLT. Il est conseillé d'adapter ce cahier des charges aux spécificités de l'entité.

Canevas identique

Beaucoup de données contenues dans les audits permettront de compléter/préciser la SIGLT. Afin d'être efficace dans le traitement de ces données, l'organisme devrait dans l'idéal pouvoir travailler avec des rapports d'audit respectant un canevas identique. Il est possible de cadrer le travail de l'auditeur grâce au cahier des charges.

Aucun livrable n'est demandé pour cette phase.

8.5. Lancement du marché

Cas 2 : supplément pour une SIGLT complète

Des appels d'offres d'audit sont lancés.

²⁶ Voir <https://energie.wallonie.be/fr/cahier-des-charges-orientee-srlt-marche-de-service-pour-la-realisation-d-audits-energetiques-pour-les-batiments-non-resid.html?IDC=9811&IDD=161022>

8.6. Réalisation des audits

Cas 2 : supplément pour une SIGLT complète

Les audits nécessaires sont réalisés par un auditeur agréé par le SPW Energie.



Au fur et à mesure de leur réalisation, déposer l'audit de chaque bâtiment.

8.7. Commande d'études de (pré)faisabilité et rénovation

Cas 2 : supplément pour une SIGLT complète

Au besoin, des études de (pré)faisabilité ou des projets de rénovation via des architectes peuvent être commanditées sur base des audits.

8.8. Objectifs de résultat de consommation

Cas 2 : supplément pour une SIGLT complète

Pour chaque bâtiment, sur base des audits et des études de (pré)faisabilité, un objectif spécifique de résultat de consommation énergétique est choisi.

Il n'y a pas de valeur cible. L'objectif est de fixer un maximum raisonnable afin que le parc puisse atteindre la neutralité carbone. Ce maximum raisonnable est décrit dans le modèle de cahier des charges Audits SRLT mentionné en phase 0.

L'objectif de résultat est donné sous la forme d'une valeur de consommation d'énergie totale en énergie finale (kWh/m² par an).



Encoder les objectifs de résultat de chaque bâtiment. Ces valeurs sont à encoder dans la rubrique « Consommation énergétique » de chaque bâtiment (Figure 17). Après encodage, les valeurs apparaissent automatiquement dans le tableau du Cadastre Immo (Figure 18).

The screenshot shows the 'Commune de Béause > Hôtel de ville' page in the SPW Energie system. The 'CONSUMMAT* É.' tab is selected. A red box highlights the 'Objectif' field, which contains the text: '- Quel objectif, en kWh/m² par an, fixez-vous à terme pour ce bâtiment ?' Below this text, the value '26' is entered in a text box, followed by the unit 'kWh/m²an' in a dropdown menu.

Figure 17 : Objectif de résultat maximum raisonnable (kWh/m² par an) à encoder pour chaque bâtiment.



8.9. Réévaluation de la priorisation

Conseillé, quel que soit le type d'organisme et le cas

Au fur-et-à mesure que des études sont réalisées sur les bâtiments du parc, des informations de plus en plus précises sont encodées dans l'outil, ce qui permet d'augmenter progressivement le niveau de connaissance du parc.

Inévitablement, cette augmentation de connaissance (obtention de fiches bâtiments plus complètes par exemple) peut engendrer des modifications de valeurs de scores, ce qui peut finalement impliquer une modification de l'ordre de priorité établi au préalable.

Cette modification n'est pas un problème. C'est un fait propre à l'élaboration de la SIGLT. La priorisation doit être maintenue à jour régulièrement pour qu'elle reflète toujours au mieux la réalité du parc.

9. Étape 8 – Investissements

Dans la majorité des cas, l'atteinte des objectifs de neutralité carbone oblige à passer par une rénovation profonde des bâtiments. Celle-ci implique des investissements conséquents liés à l'isolation thermique, l'amélioration de l'étanchéité à l'air, le remplacement de système, l'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable, etc..., que ce soit pour l'achat de matériaux, la main-d'œuvre spécialisée, ou encore pour le déploiement des technologies notamment pour la gestion intelligente de l'énergie.

De plus, bien que les économies d'énergie réalisées à long terme puissent générer des bénéfices, ces investissements conséquents sont potentiellement supérieurs aux ressources budgétaires disponibles.

Le coût de rénovation est donc un obstacle majeur pour l'organisme voulant mettre en application sa SIGLT.

Afin de limiter ce frein, l'élaboration de la SIGLT demande d'estimer le plus tôt possible et le plus correctement possible les prix des travaux nécessaires, mais aussi d'identifier les moyens de financement éligibles. En effet, plus tôt la dimension du coût est évaluée, plus grande peut être la marge de manœuvre de l'organisme dans la réalisation de ses travaux, notamment afin de collecter ces fonds et d'aller solliciter des subsides/aides spécifiques.



Attention, le niveau de complétude de l'étape 9 est différent selon le cadre dans lequel la SIGLT est élaborée.

Cas 1 : mise en place d'une SIGLT partielle

Concerne au minimum les bâtiments qui font et ont fait l'objet d'une subvention UREBA introduite après octobre 2022.

Les données et informations relatives à ces derniers doivent être mises à jour à chaque nouvelle demande de subvention UREBA (même si la demande concerne d'autres bâtiments).

Cas 2 : supplément pour une SIGLT complète

Concerne l'ensemble des bâtiments du parc (voir périmètre en phase 3.1).

9.1. Sources documentaires des coûts

Afin de procéder à des estimations de coût de rénovation, il faut d'abord identifier et lister les sources documentaires relatives au bâtiment ou générales permettant d'établir ces coûts. Des exemples de sources utiles sont (liste non exhaustive) :

Sources spécifiques au bâtiment

- Des estimations de coûts mentionnés dans des audits ou quick-scan ;
- Des devis d'entreprises ;
- Des estimatifs d'architectes ou bureaux d'études ;

Sources générales

- Des coûts réels de projets (autres/apparentés) déjà réalisés pour l'organisme ;

Des coûts datant de plus de quelques mois peuvent utilement être réactualisés de façon approximative en multipliant le montant par un facteur issu de l'indice santé²⁷ (Eq. 2).

$$PRIX_{actuel} = PRIX_{ancien} \times INDICESANTE_{actuel} / INDICESANTE_{ancien} \text{ (Eq. 2)}$$

- Le Bordereau de Prix Unitaires de l'UPA (document payant)²⁸ ;

Aucun livrable n'est demandé pour cette phase.

9.2. Estimation simple des coûts totaux de rénovation

L'évaluation des coûts des travaux de rénovation est une tâche complexe tant les coûts peuvent dépendre de nombreux facteurs (géométrie du bâtiment, technique utilisée, disponibilité des matériaux, inflation ...). C'est pourquoi, il est judicieux dans un premier temps d'évaluer grossièrement les coûts nécessaires.

De manière simplifiée, la rénovation d'un bâtiment peut être caractérisée comme légère (500 €/m², HTVA), moyenne (1000€/m², HTVA), lourde (2000 €/m², HTVA) ou très lourde (3000 €/m², HTVA)²⁹. Ces coûts sont donnés en euros par mètre carré de surface chauffée.

Sur base de cette caractérisation, un coût simple total de rénovation peut être estimé pour chaque bâtiment. Ces coûts simples peuvent ensuite être sommés pour obtenir une estimation simple du coût total de rénovation à l'échelle du parc.

À titre d'exemple

Un organisme possède un bâtiment A et B dans sa SIGLT.

L'organisme estime que le type de rénovation est lourd (2000 €/m², HTVA) pour le bâtiment A et léger (500 €/m², HTVA) pour le bâtiment B.

Les surfaces chauffées du bâtiment A et B sont 690 et 1030 m².

Les estimations simples des coûts totaux de rénovations du bâtiment A et B sont donc égales à 1.380.000 € HTVA et 515.000 € HTVA.



Si un bâtiment de la SIGLT dispose déjà de devis ou d'estimatifs d'architecte pour l'estimation affinée des coûts de travaux, l'organisme peut directement passer à la phase d'affinages des coûts totaux de rénovation (phase 9.3).

²⁷ Voir <https://statbel.fgov.be/fr/themes/prix-la-consommation/indice-sante>

²⁸ L'édition 2024 reprend les prix pratiqués pour la fourniture et la mise en œuvre de plus de 2.000 postes relatifs à des matériaux et éléments de construction usuels (récoltés et analysés en 2022 et 2023). Voir <https://upa-bua-arch.be/fr/informations/actualites/bordereau-des-prix-unitaires-2024>

²⁹ Prix proposés en mars 2025.



Pour tous les bâtiments ne disposant pas d'une étude permettant d'établir de manière affinée leur coût de rénovation énergétique, encoder leur estimation simple de coût total de rénovation calculée sur base de la méthode présentée ci-dessus. Cet encodage se fait dans la fiche bâtiment « Économique » de chaque bâtiment.

Cette première approche est déjà très utile pour se situer au niveau des investissements potentiellement requis par sa SIGLT.

9.3. Affinage des coûts totaux de rénovation

L'estimation simple des coûts expliquée en phase 9.2 est une première approche mais elle n'est pas suffisamment précise pour représenter au mieux la réalité. Dès lors, il convient d'affiner dès que possible les coûts de rénovation en suivant la phase 9.3.

Dans ce sens, si un rapport d'audit conforme existe déjà pour un bâtiment (voir phase 8.1), la réalisation de la phase 9.2 n'est pas pertinente. L'organisme peut directement se baser sur l'audit afin d'« affiner » l'estimation des coûts.

Si en revanche, aucun audit n'existe, il faut idéalement en commander un au plus vite (voir phases 8.2, 0, 8.5, et 8.6) ou se baser sur des devis ou estimatif d'architecte, ce qui permettra d'obtenir des estimations affinées des coûts. En attendant, l'organisme peut se baser sur l'estimation simple des coûts (voir phase 9.2).

Afin de gagner en efficacité, il est parfois possible d'extrapoler les résultats des audits à d'autres bâtiments pour des travaux semblables, en utilisant par exemple un prix moyen par technique (€/m² HTVA).

Cas 1 : mise en place d'une SIGLT partielle

Après la réalisation d'un audit ou sur base d'une demande de devis ou d'un estimatif d'architecte :



Encoder l'estimation affinée du coût total de rénovation du bâtiment. Cet encodage se fait dans la fiche bâtiment « Économique » du bâtiment.

Cas 2 : supplément pour une SIGLT complète

Encoder les estimations affinées des coûts, en commençant par tous les bâtiments prioritaires de la SIGLT (càd les bâtiments identifiés comme prioritaires après la réalisation de la phase 0

Priorisation sur base des critères énergétiques ET non-énergétiques). Cet encodage se fait dans la fiche bâtiment « Économique » de chaque bâtiment.

L'affinage de coût est inévitable dans le cas 2 car la réalisation d'audits est obligatoire (voir phases 8.2, 0, et 8.6).



À la suite d'un encodage de nouvelles informations dans la SIGLT, il se peut donc qu'un bâtiment passe du statut non-prioritaire à prioritaire. Par conséquent, l'estimation simple de son coût de rénovation (voir phase 9.2) ne suffira plus. Il conviendra de fournir en priorité et au plus vite une estimation affinée des coûts pour ce bâtiment.

9.4. Identification de sources de financement

Des mécanismes de financement et d'aide peuvent exister à l'échelle communale, régionale, nationales ou européennes ou encore via des dispositifs sectoriels. Ces mécanismes apparaissent incontournables compte tenu des montants à financer pour la rénovation.

Il est donc pertinent que l'organisme prenne le temps de répertorier, pour chacun de ses bâtiments, les mécanismes de financement pouvant faciliter la réalisation des travaux.

La liste des incitants financiers de la Région Wallonne est disponible sur le lien suivant³⁰. Attention que le type d'aide est fonction du statut du demandeur. Parmi les aides proposées actuellement³¹ pour les non-particuliers³², il y a :

- Les aides UREBA³³ (pour le secteur public, certaines ASBL ou organismes non commerciaux) qui proposent des primes pour des travaux d'amélioration énergétique de l'enveloppe du bâtiment. L'UREBA propose également des subventions pour la réalisation d'un audit, d'une étude de préféabilité, l'installation d'une comptabilité énergétique ou l'élaboration d'une SIGLT ;
- Le dispositif AMUREBA³⁴ qui propose des chèques énergie pour la réalisation de différents audits et études énergétiques. Depuis le 1er avril 2024, ce dispositif ne s'applique qu'aux entreprises privées ;
- Les primes à l'investissement³⁵ (pour les grandes entreprises ou les PME) dont les aides aux investissements pour la protection de l'environnement et l'utilisation durable de

³⁰ Voir <https://energie.wallonie.be/fr/incitants-financiers.html?IDC=6316>

³¹ Mars 2025.

³² Pour information, les aides pour les particuliers sont rassemblées ici <https://energie.wallonie.be/fr/aides-et-primes.html?IDC=6358>

³³ Voir <https://energie.wallonie.be/fr/reforme-ureba-classique-a-partir-d-octobre-2022.html?IDC=10385&IDD=166256>

³⁴ Voir <https://energie.wallonie.be/fr/les-cheques-energie.html?IDC=10598>

³⁵ Voir <https://www.wallonie.be/fr/demarches/demander-une-prime-linvestissement-pme-ou-grande-entreprise>

l'énergie (rebaptisées aides GREEN)³⁶. Au niveau européen, pour les PME, il existe également la prime à l'investissement cofinancée par le FEDER/FTJ 2021-2027³⁷ ;

- La déduction fiscale pour investissements économeurs d'énergie³⁸ (pour les entreprises, indépendants et les professions libérales), à raison de 20,5% des investissements consentis ;
- Le prêt Easy'Green qui finance les projets permettant de réduire l'empreinte carbone des PME ;
- Les certificats verts³⁹ pour l'électricité produite à partir d'énergie renouvelable ou de cogénération. Ce mécanisme concerne tous les nouveaux projets et les projets d'extension à des installations existantes, excepté les projets solaires photovoltaïques de puissance inférieure ou égale à 10 kW.



Encoder les sources de financement compatibles avec chaque bâtiment. Cet encodage se fait dans la fiche bâtiment « Économique » de chaque bâtiment.

9.5. Tableau d'investissements pluriannuel

Une fois le plan d'actions réalisé (voir Étape 9 – Plan d'actions), l'organisme est en mesure de savoir (sauf urgence) quels travaux de rénovation sont à réaliser, quand et à quel coût, et ce à l'échelle de son parc.

Afin de l'aider à voir plus clair dans ses investissements, un tableau d'investissements pluriannuel à l'échelle du parc peut être réalisé. Au départ, ce tableau est un tableau de projection car il prévoit les investissements à réaliser année après année. Mais au fil du temps, ce tableau deviendra aussi un historique des investissements.

En plus des investissements réalisés ou à réaliser chaque année pour la rénovation du parc, le tableau d'investissement devrait idéalement présenter, pour chaque année et à l'échelle du parc de l'organisme, les montants suivants (liste non-exhaustive) :

- La trésorerie ;
- Les emprunts octroyés ;
- Les aides octroyées/attendues (voir phase 9.4) ;
- Les montants des bâtiments revendus ;

³⁶ Voir <https://economie.wallonie.be/home/actualites/actualites/reforme-des-aides-specifiques-a-la-protection-de-l-environnement-et-a-l-utilisation-de-l-energie.html>

³⁷ Voir <https://www.wallonie.be/fr/demarches/demander-une-prime-linvestissement-cofinancee-par-le-federftj-2021-2027-mesures-4-feder-et-19-ftj>

³⁸ Voir <https://energie.wallonie.be/fr/deduction-fiscale-pour-investissements.html?IDC=6952>

³⁹ Voir <https://energie.wallonie.be/fr/certificats-verts.html?IDC=9233>

- Les économies d'énergies réalisées sur base de la réduction des consommations énergétique par rapport à l'année de référence ;
- Tout autre information utile pour l'organisme.

À titre d'exemple

	2025	2026	2028	2029	2032	2033	2035	2037	2038	2040
Consommation totale d'énergie finale du parc (kWh/m ² .an)	132	126	119	108	100	74	61	53	53	50
Gain d'énergie (€)	0,00	0,00	13.050,00	25.700,00	53.253,00	77.742,00	124.413,00	99.442,00	193.713,00	322.855,00
Coût des travaux (€)	0,00 €	145.000,00	108.000,00	174.000,00	1.082.200,00	24.000,00	264.700,00	150.000,00	0,00	0,00
Trésorerie (€)	1.300.000,00	1.155.000,00	1.060.050,00	911.750,00	-117.197,00	-63.455,00	-203.742,00	-254.300,00	-60.587,00	262.268,00
Trésorerie avec prêts (€)	1.300.000,00	1.155.000,00	1.060.050,00	911.750,00	142.803,00	141.545,00	168.758,00	8.200,00	44.413,00	229.768,00

Figure 19 : Exemple de tableau d'investissements (valeurs fictives à titre indicatif).



Déposer le tableau d'investissements pluriannuel à l'échelle du parc. Il n'existe pas de modèle pour ce document.

9.6. Mise à jour du tableau d'investissements

Conseillé, quel que soit le type d'organisme et le cas

Le tableau d'investissements est mis à jour en continu, au fur et à mesure que la SIGLT se complète, et en fonction des emprunts et aides reçues.

Plus le tableau est complet et à jour, mieux il accompagne l'organisme dans le suivi et la projection de ses investissements.



Déposer les versions mises à jour du tableau d'investissements.

10. Étape 9 – Plan d'actions

Le plan d'actions a pour objectif la construction d'une trajectoire amenant le parc à un niveau ambitieux de performance énergétique, afin d'assurer le respect des objectifs de neutralité carbone de la SRLT (voir A.2). C'est un des intérêts principaux de l'élaboration de la SIGLT. L'étape 10 est donc capitale.



Attention, le niveau de complétude de l'étape 10 est différent selon le cadre dans lequel la SIGLT est élaborée.

Cas 1 : mise en place d'une SIGLT partielle

Concerne au minimum les bâtiments qui font et ont fait l'objet d'une subvention UREBA introduite après octobre 2022.

Les données et informations relatives à ces bâtiments sont mises à jour à chaque nouvelle demande de subvention UREBA.

Cas 2 : supplément pour une SIGLT complète

Concerne l'ensemble des bâtiments du parc (voir périmètre en phase 3.1).

10.1. Rédaction d'un plan d'actions

Cas 1 : mise en place d'une SIGLT partielle

Le plan d'action attendu est un document attestant de la pertinence de procéder à des travaux de rénovation au regard des autres bâtiments du parc, c'est-à-dire de justifier pourquoi ce bâtiment est et sera conservé dans le parc.



Déposer le plan d'actions.

Cas 2 : supplément pour une SIGLT complète

Le plan d'actions reprend, sous la forme d'une ligne du temps, les phases de rénovation de chaque bâtiment. Il doit faire apparaître l'évolution du parc de bâtiments au travers des travaux envisagés, ainsi que les économies générées.

Voici ci-dessous des exemples de plan d'actions (Figure 20 et Figure 21) :

	Situation initiale	Bâtiment 1 phase 1	Bâtiment 2 phase 1	Bâtiment 1 phase 2	Bâtiment 2 phase 2	Bâtiment 3 phase 1	Bâtiment 3 phase 2 Bâtiment 1 phase 3	Bâtiment 2 phase 3	Parc solaire	Bâtiment 4 phase 1
Echéances	2025	2026	2028	2029	2032	2033	2035	2037	2038	2040
Consommation totale d'énergie finale du parc (kWh/m ² .an)	132	126	119	108	100	74	61	53	53	50
Fraction d'énergie renouvelable du parc (%)	13	16	17	30	35	47	63	77	100	100
Emissions de CO ₂ du parc (kg eq-CO ₂ /an) ¹⁵	61.440	58.647	55.389	41.398	35.593	26.339	12.359	6.675	0	0

Figure 20 : Exemple de plan d'actions d'un parc de bâtiment sous format tableau (valeurs fictives à titre indicatif).

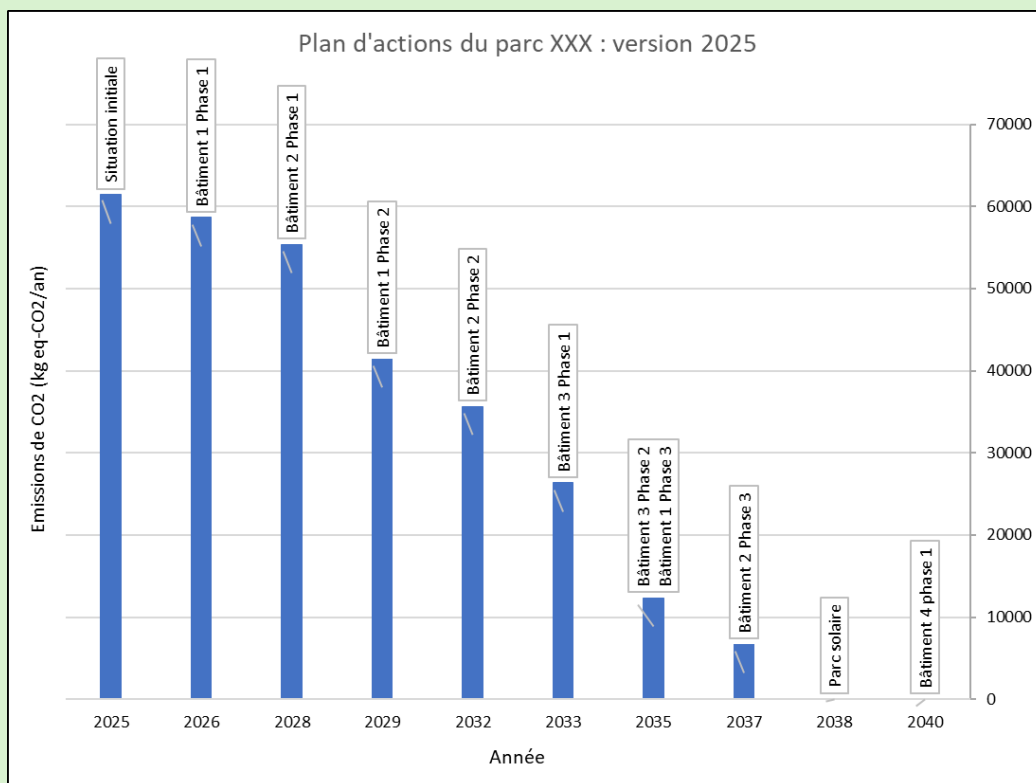


Figure 21 : Exemple de plan d'actions d'un parc de bâtiment sous format graphique (valeurs fictives à titre indicatif).

11. La construction du plan d'action se base en majorité sur les résultats de l'Étape 5 – Réflexions sur les besoins actuels et futurs

L'étape 6 demande à l'organisme de se poser des questions quant à ses besoins. Car bien connaître ses besoins permet d'optimiser l'usage de ses bâtiments, ce qui impacte nécessairement les priorités de rénovation et permet de faire les bons investissements (voir Étape 8 – Investissements).

Besoins évolutifs

Un organisme a des besoins. Son parc de bâtiments doit lui permettre de répondre à ces besoins. Cependant ces besoins ne sont pas fixes. Ils peuvent en effet évoluer à la suite d'un changement démographique, d'une évolution des activités, de nouvelles exigences d'accessibilité, de prises de position politiques, etc...

Afin d'intégrer au mieux cette variabilité dans la SIGLT, l'étape 6 fait la distinction entre les besoins actuels (= besoins de l'organisme maintenant ou dans un futur proche – phases 6.1,

6.3, **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** et 6.4) et les besoins futurs (= besoins de l'organisme d'ici 2040, date à laquelle les objectifs de la SRLT doivent être atteints pour le tertiaire – phases 6.5, **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** et 0).

L'objectif principal de la réflexion sur les besoins actuels est que l'organisme détermine dans quelle mesure les bâtiments existants de son parc peuvent répondre à ces besoins actuels.

L'objectif principal de la réflexion sur les besoins futurs est que l'organisme détermine ce qu'il doit entreprendre comme adaptations dans son parc pour répondre à ces besoins futurs.

Parties prenantes

Les réflexions sur les besoins passent par l'organisation de réunions impliquant des parties prenantes. Celles-ci doivent pouvoir positionner adéquatement l'organisme en matière de besoins.

Pour les besoins actuels, les parties prenantes adéquates sont les personnes qui ont les compétences pour identifier les besoins actuels de l'organisation (nombre de travailleurs, surface nécessaire, caractéristiques des espaces nécessaires, ...) ainsi que les personnes qui connaissent les bâtiments actuels (capacité d'accueil, typologie des espaces, caractéristiques des bâtiments, ...).

À titre d'exemple

Pour une réflexion sur les besoins actuels des écoles communales, les directions de chaque école (accompagnées du gestionnaire éventuel du bâtiment) et l'échevin de l'enseignement de la commune pourraient être les plus à même d'identifier ces besoins.

Pour les besoins futurs, il est conseillé d'envisager une projection au plus long terme raisonnablement possible, en réunissant les différents responsables actuels des bâtiments abritant une même affectation (tous les directeurs des écoles par exemple), y compris leur autorité (l'échevin de l'enseignement, dans l'exemple).

Rationalisation et mutualisation

Atteindre les objectifs de la SRLT implique, pour la majorité des parcs existants, la réalisation de gros travaux de rénovations sur un grand nombre de bâtiments. Or, la rénovation énergétique coûte cher. C'est pourquoi, les réflexions sur les besoins doivent inciter les organismes à s'interroger au préalable sur les opportunités de rationalisation de leur parc et sur la mutualisation de leurs besoins.

Cet exercice peut en effet mettre en évidence que certains bâtiments du parc ne sont peut-être pas adaptés à leur occupation, sont sous-exploités, ou encore ne devraient tout simplement

plus faire partie du parc. En conséquence de cette réflexion, des changements peuvent être opérés dans leur parc, ce qui peut diminuer le nombre de bâtiment à conserver et à rénover, et in-fine réduire le coût global de rénovation nécessaire à l'atteinte des objectifs de la SRLT.

À titre d'exemple

Une commune possède deux écoles à moitié occupées.

- Doit-on les fusionner ? ;
- Combien d'écoles sont actuellement nécessaires à la commune ? ;
- Combien d'écoles seront nécessaires à la commune d'ici 2040-2050 ? ;
- Ma première école peut-elle accueillir une autre affectation ? Idem pour la deuxième ? ;

Si la fusion des deux écoles est justifiée, il y a potentiellement un bâtiment à rénover en moins !

Le niveau de complétude de l'étape 6 est différent selon le cadre dans lequel la SIGLT est élaborée.

Cas 1 : mise en place d'une SIGLT partielle

Concerne au minimum l'ensemble des bâtiments du parc ayant la même affectation¹⁹ que les bâtiments faisant l'objet d'une demande de subvention UREBA introduite après octobre 2022.

A chaque nouvelle demande de subvention UREBA, seuls les bâtiments ayant la même affectation que les bâtiments de la nouvelle demande de subvention ont leurs données mises à jour.

La réflexion sur les besoins aborde au minimum les aspects suivants : occupation, localisation et fonctionnel.

Cas 2 : supplément pour une SIGLT complète

Concerne l'ensemble des bâtiments du parc (voir périmètre en phase 3.1).

11.1. Besoins actuels – identification

L'objectif principal de la réflexion sur les besoins actuels est que l'organisme détermine dans quelle mesure les bâtiments existants de son parc peuvent répondre à ces besoins actuels.

Pour répondre à cette question, l'organisme doit d'abord identifier ses besoins actuels. Ceux-ci sont identifiés de préférence par affectation (voir liste des affectations en Annexe 5).

À titre d'exemple pour une SIGLT partielle

À la suite d'une demande de subvention UREBA travaux pour une école (affectation = école), ma commune a actuellement besoin :

- De place pour 1000 élèves, à répartir entre les maternelles (~200 élèves) et primaires (800 élèves), soit une surface totale de 10 000 m².

À titre d'exemple pour une SIGLT complète

Ma commune a actuellement besoin :

- D'une administration pour 100 postes de travail (surface de 3500 m²), y compris les bureaux du CPAS ;
- D'une régie technique et son hall (800m²) ;
- De place pour 1000 élèves, à répartir entre les maternelles (~200 élèves) et primaires (800 élèves), soit une surface totale de 10 000 m² ;
- De 4 terrains de football sur 2 sites (2 buvettes de 300 m²) et 1 salle omnisport de 1500 m²) ;
- D'une bibliothèque (300 m²) ;
- D'un espace pour les jeunes ; dizaine de jeune (120 m²) ;
- D'une académie de musique (50aines de musiciens, 500 m²) ;
- D'une maison de repos ; 800 m² ; 40 lits.

Ou encore,

Mon ASBL a actuellement besoin :

- D'un bâtiment de bureaux (4 employés ; 60 m²) ;
- D'un centre médical (2 postes de consultation, salle d'attente et secrétariat ; 70m²).

Les besoins actuels sont identifiés. Aucun livrable n'est demandé pour cette phase.

11.2. Besoins actuels – étude du parc existant

Une bonne connaissance des caractéristiques et de l'occupation des bâtiments du parc est nécessaire pour déterminer si le parc est adapté ou non aux besoins actuels identifiés en phase 6.1. Dès lors, pour chaque bâtiment, l'organisme devrait pouvoir répondre aux questions suivantes (liste non-exhaustive) :

- Quelle est l'affectation du bâtiment ? ;
- Quelle est la surface chauffée du bâtiment ? ;
- Quel est la densité d'occupation (%) ? ;
- Quels sont les horaires d'occupation ? ;
- Quelles sont les périodes de non-occupation ? ;
- Le bâtiment est-il modulable ? ;
- Le bâtiment est-il adapté à l'affectation actuelle ? ;
- Quelle est la localisation du bâtiment ? ;
- La localisation est-elle cohérente par rapport à l'affectation ? ;
- Le bâtiment est-il facilement accessible en transport en communs ? ;
- Le bâtiment est-il accessible PMR ? ;
- Le bâtiment contient-il de l'amiante ? ;
- Le bâtiment est-il insalubre ? ;
- Le bâtiment est-il en mauvais état ? ;

La réalisation complète de l'Étape 3 – Cadastre des bâtiments, au travers du remplissage des fiches bâtiment (la fiche « Fonctionnel » par exemple - voir phases 4.9 et 4.10), aide grandement à répondre à ces questions.

L'étude du parc existant est réalisée. Aucun livrable n'est demandé pour cette phase.

11.3. Besoins actuels – rationalisation et mutualisation

La réflexion sur les besoins actuels vise également à évaluer les opportunités de rationalisation et mutualisation au sein du parc. Concrètement, sur base de l'identification des besoins actuels (voir phase 6.1) et de la caractérisation du parc existant (voir phase 6.2), il faut pouvoir répondre aux questions suivantes (liste non-exhaustive) :

- Les bâtiments pourraient-ils être mieux utilisés (occupation densifiée ou horaires élargis) ? ;
- Des bâtiments ou ailes de bâtiments devraient-ils être retirés du parc ou cédés à d'autres organisations ? ;
- Des services de l'organisme pourraient-ils ou devraient-ils être regroupés en un ou plusieurs bâtiments ? ;
- Les bâtiments pourraient-ils changer facilement d'affectation ? Si oui, quelles seraient les destinations compatibles ? ;
- Quelles sont les périodes de non-occupation ? S'il y en a, quelles seraient les (autres) destinations compatibles avec ces périodes ? ;

- Quels sont les espaces non occupés ? S'il y en a, quelles seraient les (autres) destinations compatibles avec ces espaces ?

L'idée derrière ces questions est de rationaliser l'usage des bâtiments en rassemblant les activités, et/ou en affectant/réaffectant certains bâtiments ou parties de bâtiments à d'autres usages, afin de se séparer, dans la mesure du possible, de bâtiments non nécessaires et limiter le nombre de rénovations (attention de ne pas oublier que l'organisme a aussi des besoins futurs qu'il faut garder dans la réflexion - voir phase 6.5).

Les bâtiments qui semblent non nécessaires au parc mais qui sont conservés sont à considérer comme non prioritaires pour les travaux de rénovations. S'ils sont revendus, les revenus liés à leur vente devraient financer en partie la rénovation des bâtiments conservés.

Cet exercice nécessite une bonne connaissance des caractéristiques et de l'état des bâtiments, afin de pouvoir évaluer les atouts et faiblesses de chacun d'entre eux et les opportunités de regroupement. La réalisation complète de l'Étape 3 – Cadastre des bâtiments, au travers du remplissage des fiches bâtiment notamment (voir phases 4.9 et 4.10) aide grandement. La fiche bâtiment « Fonctionnels » aborde des questions de rationalisation et mutualisation.

Conseils

La rationalisation et mutualisation des besoins peut être une tâche complexe. En effet, si théoriquement il est possible de déplacer certaines activités des bâtiments compatibles, en pratique, ce n'est pas toujours possible pour des questions techniques, politiques, d'accessibilité, humains, etc...

Des séances de brainstorming et/ou d'intelligence collective avec les parties prenantes peuvent faire apparaître des possibilités/opportunités réelles (techniques/organisationnelles) de mutualisation des besoins, de suppression de bâtiment, d'opportunité de rénovation et d'une éventuelle nécessité de prévoir des bâtiments supplémentaires.

Il pourrait aussi être utile de faire appel à des animateurs/experts extérieurs qui pourront guider le coordinateur SIGLT et piloter des réunions de consultations.

Outre cela, voici ici d'autres conseils à appliquer, si possible :

- Si des bâtiments sont « surchargés », c'est-à-dire où il manque de la place, essayer par exemple de délocaliser une partie des activités dans d'autres bâtiments compatibles avec cette catégorie quand cela est possible ;
- Envisager d'exploiter au maximum les bâtiments qui ne sont pas occupés en permanence en permettant l'occupation des locaux par des fonctions compatibles qui ont des horaires d'activités complémentaires (typiquement, installer l'académie de musique dans l'école communale) ;

- Si des affectations sont sous-exploitées, c'est-à-dire si elles ont de l'espace disponible, essayer tant que possible de déplacer et de centraliser les services dans des bâtiments compatibles afin d'en augmenter le taux de remplissage ;

L'exercice de rationalisation est mutualisation est réalisé. Aucun livrable n'est demandé pour cette phase.

11.4. Besoins actuels – analyse critique

Une fois les phases 6.1 et 6.3 réalisées, une analyse critique est rédigée. Elle répond à la question suivante : « Notre parc actuel et son usage répondent-ils à nos besoins actuels ? » Dans l'idéal, l'analyse critique identifie les premières pistes de rationalisation et mutualisation (via la phase 6.3).

Déposer le document présentant l'analyse critique du parc vis-à-vis des besoins actuels. Il n'existe pas de modèle pour ce document.

11.5. Besoins futurs – évaluation

Cas 2 : supplément pour une SIGLT complète

L'objectif principal de la réflexion sur les besoins futurs (= besoins de l'organisme à l'horizon 2040) est que l'organisme détermine ce qu'il doit entreprendre comme adaptations dans son parc pour répondre à ces besoins futurs.

Pour répondre à cette question, l'organisme doit d'abord évaluer ses besoins futurs. L'évaluation des besoins futurs n'est pas un exercice facile car, même si l'organisme arrive à dresser un bilan du parc immobilier d'ici 2040, il est probable que d'ici là, un grand nombre d'évolutions aient lieu.

La réflexion sur les besoins futurs ne doit pas être influencée par la réflexion sur les besoins actuels.

Contrairement à ce qui est demandé pour les besoins actuels, (c'est-à-dire réfléchir aux besoins actuels en partant du parc existant), la réflexion sur les besoins futurs doit être menée ex nihilo (c'est-à-dire en établissant les besoins immobiliers de la structure à l'horizon 2040, indépendamment de la réalité du parc existant).

La phase 6.5 demande à l'organisme de réfléchir à sa méthodologie pour évaluer les besoins futurs. Comment sont évalués ces besoins ? Quelles sont les questions posées ? Quelles sont les parties prenantes consultées ?

Pistes de réflexion

Voici ici des exemples d'évolution futures pour accompagner l'organisme dans sa réflexion (liste non-exhaustive) :

- Les évolutions démographiques (croissance ou déclin de la population locale, vieillissement) et économiques (développement de nouveaux quartiers, mutation industrielle) pourraient influencer les besoins en bâtiments.

⇒ Quels sont les scénarios démographiques et économiques probables ? ;
- La mobilité devrait évoluer (besoins croissants en infrastructures liées à la mobilité électrique, mobilité douce ou aux transports en commun).

⇒ Quelles sont les localisations qui sont les plus adaptées aux moyens de transports futurs de l'organisme, en favorisant les transports en commun et la mobilité douce ?
- La manière de travailler pourrait changer (montée en puissance du télétravail, espaces flexibles de bureau, etc...).

⇒ Les bâtiments auront-ils la flexibilité nécessaire pour s'adapter à de nouveaux usages ? Comment concevoir des espaces polyvalents pour répondre à des besoins variables dans le temps ?

À titre d'exemple pour une SIGLT complète

Considérant l'horizon 2040, les questions qu'un centre médical (affectation « Bureau » et « Hôpital et soin de santé ») pourraient se poser sont (liste-non exhaustive) :

- Pour l'affectation « Bureau » :
 - Combien d'employés y aura-t-il ?
 - Quelle surface de bureau dois-je donc prévoir pour ceux-ci ?
 - Quel nouveau type d'espace ou services seront nécessaires ?
 - Des nouvelles technologies seront-elles nécessaires ?
 - Y a-t-il des attentes particulières en matière de développement de l'activité ? ;

- Y a-t-il des futures réglementations qui influenceront la conception et l'exploitation des bâtiments ? ;
- Pour l'affectation « Hôpital et soins de santé » :
 - Combien d'employés y aura-t-il ?
 - Quelle surface dois-je donc prévoir pour ceux-ci ?
 - Quel nouveau type d'espace ou services seront nécessaires ?
 - Des nouvelles technologies seront-elles nécessaires ?
 - Y a-t-il des attentes particulières en matière de développement de l'activité ? ;
 - Y a-t-il des futures réglementations qui influenceront la conception et l'exploitation des bâtiments ? ;

Aucun livrable n'est demandé pour cette phase.

11.6. Besoins futurs – rationalisation et mutualisation

Cas 2 : supplément pour une SIGLT complète

L'exercice de rationalisation et mutualisation expliqué en phase 6.3 doit aussi être réalisé pour la réflexion sur les besoins futurs. Aucun livrable n'est demandé pour cette phase.

11.7. Besoins futurs – adaptations du parc et de son usage

Cas 2 : supplément pour une SIGLT complète

Une fois les phases 6.5 et 0 réalisées, l'organisme identifie les bâtiments intéressants à conserver dans le parc et ceux qui n'ont plus d'intérêt et pas de potentiel.

Parmi les bâtiments conservés, un travail plus fin évaluant les atouts/faiblesse de rénovation devra être réalisé. Ce travail plus fin sera fait sur base de l'étape 3 et 6, et en concertation avec les décideurs. Une fois ce travail effectué, s'il reste des besoins futurs à combler, la construction de nouveaux bâtiments pourra être envisagée.

Déposer le document présentant les adaptations (bâtiments à conserver / revendre / rénover / bâtir) qu'il faudrait réaliser dans le parc afin d'adapter celui-ci et son usage aux besoins futurs évalués, ainsi que les réflexions qui ont mené à ces adaptations. Il n'existe pas de modèle pour ce document.

11.8. Réévaluation des besoins

Conseillé, quel que soit le type d'organisme et le cas

Annuellement, réévaluer les réflexions sur les besoins actuels et futurs. Valider ensuite cela auprès des décideurs.

Étape 6 – Priorisation des bâtiments, l'Étape 7 – Audits et études de préfaisabilité (les audits, les quick-scans, ou les préchecks peuvent proposer des feuilles de route de travaux), et l'Étape 8 – Investissements.



Déposer le plan d'actions du parc.



L'élaboration de la trajectoire du plan d'actions exige de la rigueur tout en laissant de la place à une certaine flexibilité, compte tenu de la complexité de cette tâche. En effet, ce travail dépend de facteurs propres aux organismes et est sujette au changement. La méthodologie d'élaboration de la SIGLT essaye de maîtriser au mieux ces éléments mais tout ne peut pas être contrôlé. Voici ci-dessous des rappels de principes généraux à appliquer afin de gérer au mieux cette variabilité :

- Toujours bien garder en mémoire les objectifs de la SRLT (voir A.2), c'est-à-dire l'amélioration de l'efficacité énergétique et la neutralité carbone d'ici 2040 pour les parcs de bâtiments tertiaires ;
- Toujours bien identifier les bâtiments dans lesquels des travaux de rénovation sont à envisager (toit qui fuit, façade qui se dégrade, chaudières en fin de vie, salubrité, stabilité etc.), les critères de vétusté sont utiles pour cela (voir fiches bâtiments en 3.4). Pour rappel, il est très intéressant de profiter de ces travaux pour améliorer le volet énergétique voire envisager une rénovation plus profonde. Par exemple, si le toit doit être refait car il n'est plus étanche, il serait regrettable de ne pas ajouter de l'isolant et, en même temps, on le prolongera afin de faciliter la jonction avec la future isolation des façades par l'extérieur. Idem si les façades se fissurent, se dégradent ou se salissent et sont à repeindre/réparer. L'optique est de profiter de travaux à réaliser pour intégrer des améliorations énergétiques ;
- Identifier les bâtiments prioritaires, c'est-à-dire notamment les plus gros consommateurs avec le plus grand potentiel d'amélioration (enveloppe, chauffage et solution d'énergie renouvelable SER). En effet, c'est pour ces bâtiments que le plus d'énergie sera économisée. Plus les travaux sont entamés tôt, plus la quantité d'énergie économisée est importante.
Les gains financiers réalisés grâce aux rénovations énergétiques peuvent ensuite être injectés dans l'amélioration énergétique des bâtiments moins prioritaires ;

- Préférer des rénovations globales en une seule phase lors desquelles on améliore l'isolation, l'étanchéité à l'air et la ventilation, à des rénovations découpées en multiples phases de travaux. Les travaux sur le chauffage et l'intégration de SER peuvent souvent être réalisés ultérieurement. Procéder en une seule fois offre les avantages suivants :
 - Raccourcir la durée du chantier et donc les nuisances potentielles ;
 - Rendre plus avantageux le financement des travaux (groupement des travaux) ;
 - Obtenir une meilleure continuité entre les isolants des parois (amélioration de performance) et globalement un bâtiment sensiblement plus efficace ;
 - Diminuer les coûts.

Si ce n'est pas possible, il est impératif, pour les travaux d'enveloppe, d'anticiper les travaux qui suivront. Par exemple, lors de l'isolation du toit, il faut prévoir le raccord avec la future isolation des façades, et donc faire déborder la toiture en conséquence. Cette anticipation permet d'éviter les lock-in techniques⁴⁰ ;

- Envisager de regrouper des travaux similaires sur plusieurs bâtiments (train de rénovation). Par exemple refaire en même temps le toit de 5 immeubles ayant des toitures plates. Les coûts pourront être limités et au plus bas ;
- Toujours viser une rénovation ambitieuse des bâtiments à leur « maximum raisonnable », même si cela permet d'atteindre une valeur de consommation inférieure à la valeur cible donnée par la SRLT (80 kWh/m².an à l'échelle du parc). En effet, à cause de leurs contraintes, certains bâtiments n'atteindront jamais la cible de 80 kWh/m².an. Dès lors, les rénovations d'autres bâtiments doivent obligatoirement compenser et donc viser une valeur < 80 (d'où cette recommandation).

Dans ce sens, il est recommandé de :

- Pour les travaux d'amélioration de l'enveloppe, viser l'atteinte d'un coefficient de transmission thermique U au minimum un égale à 0,15 W/m².K pour les murs et sols, voire 0,12 pour le toit, et inférieur à 1 W/m².K pour les fenêtres (soit un U de vitrage << 1 W/m².K) ;
- Placer un système de ventilation double flux à récupération de chaleur ;
- Limiter les risques de surchauffe en prévoyant des protections solaires.

⁴⁰ Effet de verrouillage empêchant l'atteinte des objectifs long terme de performances énergétiques des bâtiments cohérent avec les objectifs de la SRLT. Les lock-in sont générés par des rénovations ponctuelles menées indépendamment d'une réflexion globale sur l'amélioration du bâtiment.

Attention à également bien soigner l'étanchéité à l'air, au risque de ruiner la performance de l'isolation et l'efficacité de la ventilation.

- Avoir recours à la démolition et la reconstruction en dernier lieu. En effet, l'impact environnemental de la démolition/reconstruction est extrêmement élevé. Avant de prendre cette décision, il est conseillé de faire une simulation de démolition/reconstruction et de rénovation avec l'outil TOTEM⁴¹.

11.9. Mise à jour du plan d'actions

Cas 2 : supplément pour une SIGLT complète

Le plan d'actions est mis à jour au fur et à mesure que les améliorations du parc ont pu être identifiées et chiffrées (à la suite de la réalisation d'un audit par exemple).



(Facultatif) Déposer la version mise à jour du plan d'actions.

11.10. Révision annuelle

Conseillé, quel que soit le type d'organisme et le cas

Périodiquement, plusieurs fois par an, le plan d'actions est mis à jour. Il intègre l'ensemble des éléments, y compris les objectifs globaux à l'échelle du parc.



Déposer la version mise à jour du document plan d'actions.

12. Étape 10 – Suivi

12.1. Tableau de suivi

Cas 1 : mise en place d'une SIGLT partielle

Concerne au minimum les bâtiments qui font et ont fait l'objet d'une subvention UREBA introduite après octobre 2022.

Les données et informations relatives à ces bâtiments doivent être mises à jour à chaque nouvelle demande de subvention UREBA.

Cas 2 : supplément pour une SIGLT complète

⁴¹ Voir <https://developpementdurable.wallonie.be/thematiques/construction-durable/outils-en-construction-durable>

Concerne l'ensemble des bâtiments du parc (voir périmètre en phase 3.1).

A termes, l'outil WEB sera en mesure de proposer à un organisme un suivi de la mise en place de sa SIGLT. En attendant, l'organisme doit concevoir lui-même un tableau permettant d'assurer ce suivi.

L'idée derrière un tel tableau est de pouvoir suivre annuellement les impacts des travaux de rénovation des bâtiments selon plusieurs indicateurs-clés, afin de mieux comprendre les résultats obtenus et d'ajuster les stratégies de rénovation si nécessaire.

Voici ci-dessous une série d'indicateurs que le tableau de suivi pourrait présenter (liste non-exhaustive) :

- Le nombre total de bâtiments rénovés (nombre, noms ou codes de chaque bâtiment rénové, et pourcentage de bâtiments rénovés sur le nombre total de bâtiments du parc %)
- La surface chauffée totale de bâtiments rénovés (en m² et en pourcentage de la surface chauffée totale du parc %)
- La consommation d'énergie totale du parc en énergie finale (kWh/m².an)
- La proportion de l'énergie totale consommée provenant de sources renouvelables (%)
- Les émissions de gaz à effet de serre du parc (tonnesCO₂/an).



Déposer le tableau de suivi. Il n'existe pas de modèle pour ce document.

12.2. Révision annuelle

Conseillé, quel que soit le type d'organisme et le cas

Annuellement, le tableau de suivi est mis à jour. Cela permet de suivre l'évolution du parc et d'avoir un historique.



Déposer la version mise à jour du document.

E. Annexes

1. Annexe 1 : fiche 15 POLLEC

Secteur	Type d'action	Type de projet
Tertiaire public	15. Soutien à la mise en place d'une stratégie immobilière globale et à long-terme (2040)	Investissement
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> - Définir une stratégie immobilière globale, incluant des aspects permettant d'assurer un plan de rénovation énergétique qui s'inscrit en cohérence avec l'objectif à long terme de la stratégie de rénovation wallonne des bâtiments et qui priorise les interventions afin d'éviter les lock-in techniques et économiques et qui permet de tirer le meilleur parti des co-bénéfices de la rénovation profonde. 	
Balises budgétaires	<ul style="list-style-type: none"> - Communes : 50.000 à 500.000 € 	<ul style="list-style-type: none"> - Supra : 50.000 à 800.000 €

Critères d'éligibilité

- La stratégie immobilière doit concerner l'ensemble du parc de bâtiments tertiaire communal (bâtiments pour lequel la commune dispose d'un droit réel ou emphytéotique **et occupe le bâtiment ou en assure la gestion**).
- L'objectif est de s'inscrire dans une vision à long terme de la rénovation permettant d'atteindre le zéro-carbone en 2040. Cet objectif portera sur des consommations réelles.

Conditions de mise en œuvre

La stratégie immobilière devra intégrer au minimum les éléments suivants :

- La formulation des besoins actuels et à venir (état et utilisation des bâtiments, localisation, services qu'ils doivent proposer en tenant compte de leur évolution future, pistes pour mutualiser les besoins et rationaliser les réponses « infrastructure » qu'on y apporte (ex. mutualisation de certains services) ;
- Un cadastre énergétique des bâtiments ;
- Un **monitoring** des consommations d'énergie (électricité, gaz, combustibles solides et liquides dont fioul) et des mesures de la qualité de l'air intérieur avant et après travaux dans les locaux et bâtiments à forte concentration de personnes seront réalisés pour l'ensemble du parc de bâtiment.
 - Pour les bâtiments les plus énergivores, un relevé mensuel sera au minimum effectué. Un compteur par bâtiment et par vecteur énergétique (électricité, gaz, combustibles solides et liquides dont fioul) sera au minimum installé. Ces compteurs peuvent être télérelevés et connectés à une comptabilité énergétique informatisée.
 - Pour les bâtiments les moins énergivores, un relevé annuel sera au minimum effectué. un compteur par bâtiment et par vecteur énergétique (électricité, gaz, combustibles solides et liquides dont fioul) sera au minimum installé.
- Suite à la mise en place du cadastre et du monitoring, réalisation d'**audits** et d'**études de pré faisabilité** sur les bâtiments sur lequel une intervention serait requise. L'audit permettra d'apporter une vision de rénovation long-terme et sera réalisé par un auditeur UREBA. Les études de pré faisabilité pour la mise en place de systèmes SER (chaudière biomasse, solaire thermique, PAC aérothermique/géothermique, PV, réseau de chaleur...) devront être réalisés suite à l'audit du bâtiment et par un auditeur agréé UREBA ou AMURE dans la compétence énergie renouvelable.
- Un **plan d'actions** et d'**investissements** pour satisfaire au calendrier d'amélioration prévu (d'ici 2035, les écoles, les bureaux publics devront être efficaces en énergie et neutre en carbone, d'ici 2040 pour les autres bâtiments tertiaires) et reprenant des objectifs de résultats en termes de consommation d'énergie ;
- L'évaluation des investissements nécessaires et une stratégie pour les financer ;
- La quantification des ressources de **personnel** nécessaires pour mener à bien ce plan d'actions ;

- Un plan de mesure et de suivi des impacts des bâtiments rénovés : en termes de nombre et de typologie de bâtiments, de surfaces rénovées, de consommation d'énergie et de la part issue de sources renouvelables, d'émission de GES.

2. Annexe 2 : équivalences livrables

Si déjà réalisé par POLLEC = si un agent POLLEC bénéficiant de la fiche 15 a déjà réalisé le livrable avant la publication de cette nouvelle méthodologie d'élaboration de la SIGLT (= ce guide + le Master Plan + l'outil WEB).

NA = Non Applicable

		Cas 1 SIGLT partielle (UREBA travaux ou audit)		Cas 2 SIGLT complète (UREBA SIGLT ou fiche 15 SIGLT POLLEC)	
ETAPE SIGLT	N° phase	Encodage	Dépôt dans "Mes documents"	Encodage	Dépôt dans "Mes documents"
Etape 1 : Ressources en personnel (§7 fiche 15 POLLEC)	1.1	Coordonnées du coordinateur	NA	Coordonnées du coordinateur	NA
	1.2	NA	NA	Rôles du coordinateur	NA
	1.3	NA	NA	NA	Liste des membres de l'équipe SIGLT + rôle (ex : organigramme)
Etape 2 : Enjeux et Implication des décideurs (§0 fiche 15 POLLEC)	2.1	NA	Signature de l'acte d'engagement	NA	Signature de l'acte d'engagement (déjà transmis pour POLLEC)
	2.2	NA	NA	NA	(Facultatif) Liste des participants PV ou compte rendu
	2.3	NA	NA	NA	(Facultatif) Copie de l'annonce / lien hypertexte
	2.4	NA	NA	NA	(Facultatif) Copie de l'annonce / lien hypertexte
	2.5	NA	NA	NA	(Facultatif) Calendrier, liste des participants, PV ou compte rendu
Etape 3 : Cadastre des bâtiments (§1 fiche 15 POLLEC)	3.1	Liste encodée dans Cadastre Immo	NA	Liste encodée dans Cadastre Immo	(Si déjà réalisé par POLLEC) Possibilité de dépôt des informations disponibles dans l'outil POLLEC

	3.2	Cadastre énergétique	NA	Cadastre énergétique	(Si déjà réalisé par POLLEC) Possibilité de dépôt des informations disponibles dans l'outil POLLEC
	3.3	Année de référence	NA	Année de référence	NA
	3.4	NA	NA	NA	NA
	3.5	Cas 1 fiches bâtiment (C1)	NA	Cas 1 fiches bâtiments (C1)	(Si déjà réalisé par POLLEC) Cas 1 fiches bâtiments
	3.6	NA	NA	Cas 2 fiches bâtiments (C2)	(Si déjà réalisé par POLLEC) Cas 2 fiches bâtiments
	3.7	NA	NA	NA	(Si déjà réalisé par POLLEC) Cadastre Immo
Etape 4 : Comptabilité et monitoring énergétique (§1 fiche 15 POLLEC)	4.1	NA	Stratégie de comptabilité et monitoring énergétique	NA	Stratégie de comptabilité et monitoring énergétique OU (POLLEC, si déjà réalisé) Tableau de synthèse (pouvant également présenter les moyens de comptage existants et nécessaires)
	4.2	Moyens de comptage existants	NA	Moyens de comptage existants OU (POLLEC, si déjà réalisé) Peut être inclus dans le tableau de synthèse demandé en 4.1	NA
	4.3	Moyens de comptage nécessaires	NA	Moyens de comptage nécessaires OU (POLLEC, si déjà réalisé) Peut être inclus dans le tableau de synthèse demandé en 4.1	NA

	4.4	NA	(Facultatif) Cahier des charges	NA	(Facultatif) Cahier des charges
	4.5	NA	NA	NA	NA
	4.6	NA	(Facultatif) Suivi des consommations	NA	(Facultatif) Suivi des consommations
	4.7	NA	NA	NA	(Facultatif sauf pour POLLEC) Description de la méthodologie et tableau de synthèse du monitoring de la qualité de l'air
Etape 5 : Réflexions sur les besoins actuels et futurs (§2 fiche 15 POLLEC) (***) (**)	5.1	NA	NA	NA	NA
	5.2	NA	NA	NA	NA
	5.3	NA	NA	NA	NA
	5.4	NA	Analyse critique	NA	Analyse critique
	5.5	NA	NA	NA	NA
	5.6	NA	NA	NA	NA
	5.7	NA	NA	NA	Adaptations du parc et de son usage
Etape 6 : Priorisation des bâtiments (§3 fiche 15 POLLEC)	6.1	NA	NA	Priorisation énergétique	NA
	6.2	NA	NA	Scores automatiques via fiches bâtiment complétées OU (POLLEC, si déjà réalisé) Encodage manuel des scores	NA
	6.3	NA	NA	(Facultatif) Poids des catégories de scores adaptés	NA
	6.4	NA	NA	Priorisation énergétique ET non-énergétique	(Si besoin) Priorités modifiées + justification
Etape 7 : Audits et études de (pré)faisabilité (§4 fiche 15 POLLEC)	7.1	NA	Inventaire	NA	Inventaire
	7.2	NA	NA	NA	NA
	7.3	NA	NA	NA	NA
	7.4	NA	NA	NA	NA
	7.5	NA	NA	NA	NA
	7.6	NA	NA	NA	Rapports d'audit
	7.7	NA	NA	NA	NA
	7.8	NA	NA	Objectifs de résultat de consommation (kWh/m2 par an)	NA
	8.1	NA	NA	NA	NA

Etape 8 : Investissements (§5 fiche 15 POLLEC)	8.2	Estimations simples des coûts	NA	Estimations simples des coûts	NA
	8.3	Estimations affinées des coûts	NA	Estimations affinées des coûts	NA
	8.4	Sources financement	NA	Sources financement	NA
	8.5	NA	Tableau d'investissements	NA	Tableau d'investissements
Etape 9 : Plan d'actions (§6 fiche 15 POLLEC)	9.1	NA	Plan d'actions allégé	NA	Plan d'actions
	9.2	NA	NA	NA	(Facultatif) Plan d'actions mis à jour
Etape 10 : Suivi (§8 fiche 15 POLLEC)	10.1	NA	Tableau de suivi	NA	Tableau de suivi

3. Annexe 3 : liste des bâtiments pouvant déroger à la réglementation PEB

Art. 10 du Décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments (consolidé)⁴², modifié en dernier lieu par le décret du 17 décembre 2020 (transposition de la Directive du 30 mai 2018) :

« Par exception à l'article 9, les exigences PEB ne sont pas applicables :

1° aux unités PEB servant de lieu de culte et utilisées pour des activités religieuses ainsi qu'aux unités PEB servant à offrir une assistance morale selon une conception philosophique non confessionnelle, dans la mesure où l'application de certaines exigences minimales en matière de performance énergétique est de nature à influencer leur caractère ou leur apparence de manière incompatible avec l'usage du lieu ;

2° dans la mesure où l'application de certaines exigences minimales en matière de performance énergétique est de nature à modifier leur caractère ou leur apparence de manière incompatible avec les objectifs poursuivis par les mesures de protection visées, aux unités PEB comprises :

- a) (dans un bien classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde au titre de monument ou d'ensemble architectural au sens du Code wallon du patrimoine ; - Décret du 28 mars 2024, art. 4)*
- b) (dans un bâtiment visé à l'inventaire régional du Patrimoine au sens de l'article 11, alinéa 2, du Code wallon du patrimoine ; - Décret du 28 mars 2024, art. 4)*
- c) dans un bâtiment inscrit au titre de monument ou ensemble sur la liste visée à l'article 17 du décret de la Communauté germanophone du 23 juin 2008 relatif à la protection des monuments, du petit patrimoine, des ensembles et sites, ainsi qu'aux fouilles ;*
- d) dans un bâtiment repris à l'inventaire du petit patrimoine et des autres bâtiments significatifs visé à l'article 19 du même décret ;*

3° aux unités industrielles, aux ateliers et aux unités agricoles non résidentielles, faibles consommateurs d'énergie dans des conditions normales d'exploitation ;

4° aux constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation de deux ans ou moins ;

5° aux bâtiments à construire d'une superficie utile totale inférieure à 50 m² ;

6° aux unités agricoles non résidentielles utilisées par des entreprises qui adhèrent à une

⁴² Voir <https://wallex.wallonie.be/eli/loi-decret/2013/11/28/2013207272>

convention environnementale sectorielle au sens des articles D.82 et suivants du Code de l'Environnement en matière de performance énergétique.

Le Gouvernement peut définir les modalités d'application du présent article. ».

La notion de « faibles consommateurs » figurant au 3° dans la liste ci-dessus est définie par l'art. 9 de l'AGW PEB du 15 mai 2014 :

« sont des unités faibles consommatrices d'énergie dans des conditions normales d'exploitation, les unités industrielles, ateliers ou unités agricoles non résidentielles qui ne sont pas chauffées ou climatisées pour les besoins de l'homme ou, dont la puissance totale des émetteurs thermiques destinés au chauffage ou à la climatisation des locaux pour assurer le confort thermique des personnes, divisée par le volume chauffé ou climatisé, est inférieure à 15W/m³; la puissance totale est calculée séparément pour le chauffage et la climatisation. ».

4. Annexe 4 : fiches bâtiments

Chaque fiche bâtiment présente dans l'outil WEB a été générée sous format PDF. Cliquer sur le logo d'un fichier pour l'ouvrir. Un bouton « Version imprimable » est disponible dans chaque fiche de l'outil pour les imprimer si besoin.



fichebatiment_genera
l.pdf



fichebatiment_fonctio
nnel.pdf



fichebatiment_localisa
tion.pdf



fichebatiment_reglem
entaire.pdf



fichebatiment_potren
o.pdf



fichebatiment_surcha
uffe.pdf



fichebatiment_vetuste
.pdf



fichebatiment_econo
mique.pdf

5. Annexe 5 : affectations des bâtiments

L'Annexe 5 présente les différentes affectations possibles pour un bâtiment. Le terme « affectation » désigne le type général d'occupation du bâtiment (s'il y a quelques bureaux dans une école, cela reste une école).

Affectation
Bibliothèque et médiathèque
Bureau
Centre culturel (théâtre, cinéma, salle de spectacle, etc...)
Centre de détention
Commerce
Complexe sportif
Crèche
Enseignement
Halls de stockage et ateliers (grands espaces)
Hôpital et soins de santé
Hôtel, maison de repos et hébergement
Musée
Piscine
Restaurant et café
Autres (gares, abri de parc et de cimetière, religieux...)

En cas de doute sur l'affectation d'un bâtiment, il faut être attentif à une typologie constructive. Par exemple :

- Les hôtels sont caractérisés par de nombreux petits locaux accessibles par un couloir commun et sont équipés d'une distribution en eau chaude sanitaire alimentant de nombreux points de puisages.
- Les bâtiments de la catégorie "enseignement" sont pour la plupart composés de locaux répétitifs d'une certaine taille (peu de diversité de taille de locaux).
- Un plateau vierge peut potentiellement autant être associé à du bureau que du logement, voire une crèche, etc...

Si la typologie constructive ne permet pas d'identifier clairement une affectation, il faut privilégier l'affectation dans laquelle les besoins actuels (et futurs) sont en croissance ou pour lesquels l'entité est en recherche de place.

Si les travaux d'un bâtiment visent à changer son affectation, l'affectation après travaux peut être considérée dans la SIGLT.