

La rénovation énergétique en question



ÉDITO

Jamais la souris ne confie sa destinée à un seul trou

À une époque pas si lointaine, l'isolation des logements n'était absolument pas un enjeu politique, ni social, ni environnemental, ni architectural, ni rien du tout ! Pourquoi ? Tout simplement parce que les énergies fossiles étaient abondantes et bien moins chères. Et parce que le dérèglement climatique n'était encore connu par presque personne, et ses causes encore moins. Il n'y avait aucun problème, il n'y avait donc pas besoin de solution ni d'isolation. L'objectif, c'était d'avoir chaud et d'être en bonne santé. C'étaient les Trente Glorieuses, tout irait toujours pour le mieux. L'avenir, ce serait le chauffage central pour tous !

Petit à petit, on déchantait. Non seulement le pétrole – ô surprise ! – n'était pas infini, mais en plus, ce combustible magique détraquait le système climatique. On n'y avait pas pensé, on y pensa : il faut isoler les maisons. On s'y mit tout doucement. Ceux qui avaient les moyens en tout cas. Avoir chaud, être en bonne santé, mais aussi préserver la planète : un objectif de plus, dans un petit coin de la tête.

Mais c'était plus grave que prévu. Après une vingtaine d'années d'isolation à la « va-comme-je-te-pousse », on se rend compte qu'on n'arrive à rien. Le climat part en vrille, il faut agir vite et fort. Puisque le chauffage central est partout, on dégaine la nouvelle voie d'avenir : l'isolation massive ! L'Europe a fixé des objectifs énormes. La « performance énergétique des bâtiments » (PEB) est notre nouveau phare dans la nuit.

Mais ne faut-il pas apprendre de ses erreurs, se poser et réfléchir un peu ? N'est-on pas en train de suivre un plan de route dogmatique, impossible à tenir, extrêmement coûteux et parfois absurde ? Avec quels moyens isoler tout notre parc de logements publics ? À qui bénéficient les primes censées accélérer l'isolation du parc privé ? Et les locataires, sont-ils condamnés à subir des hausses de loyer sous prétexte que leurs charges vont baisser ? Le PEB ne mesure-t-il pas parfois à côté de la plaque ? Bref : ne s'enferme-t-on pas, une fois de plus, dans une vision ultra-technique et sans nuances, alors que les logements ont des caractéristiques distinctes qui exigent des approches spécifiques ?

« Jamais la souris ne confie sa destinée à un seul trou » dit un vieil adage latin, variante de la recommandation populaire de ne pas mettre tous ses œufs dans le même panier. Après avoir tout misé sur le chauffage central, va-t-on tout miser aujourd'hui sur l'isolation massive et le PEB ? Ce numéro est consacré à interroger cette voie unique, que semblent emprunter aujourd'hui les pouvoirs publics. À mettre en lumière ses atouts, mais aussi ses défauts, ses angles morts, ses impensés, ses pièges.

Bonne lecture !

Guillaume Lohest

Ont collaboré à ce numéro :

Kim Dal Zilio, Adrienne Demaret,
Guillaume Lohest, Charlotte Renouprez

Rédacteur en chef :

Guillaume Lohest

Crédits photos :

Canva, Freepik, Wikimedia Commons

Graphisme & mise en page : Magali Lequeux

Éditeur responsable :

Charlotte Renouprez,
rue du Lombard 8 | 5000 Namur
Tél : 081/73.40.86
secretariat@equipespoulares.be



LES POLITIQUES DE RÉNOVATION EN PAUSE... PARLONS-EN !

Par Charlotte Renouprez

Ces dernières années, nos gouvernements régionaux ont mis en place une série de mesures visant à accélérer la rénovation énergétique des bâtiments. Des primes, des prêts à taux zéro, un guichet unique, des campagnes de communication et de sensibilisation... Mais aussi des angles morts, notamment l'épineuse problématique des propriétaires bailleurs.



Les aides à la rénovation ne sont pas une nouveauté. Depuis longtemps, les Régions en financent à travers une série de mécanismes. Mais 2018 a été marquée par un renforcement des obligations européennes en la matière. En effet, la directive qui cadre les exigences de ces politiques s'est alors vue renforcée : dorénavant, les États membres de l'UE *doivent* établir des stratégies de rénovation à long terme pour atteindre la neutralité carbone (label PEB A) au niveau du parc immobilier (tertiaire et résidentiel) d'ici à 2050. Charge à chaque État de définir la stratégie et les mesures pour y parvenir, en fonction de sa réalité de terrain. Le parc immobilier a été spécifiquement visé car il « produit » 40% de la consommation énergétique européenne et 36% des émissions de gaz à effet de serre.

En Belgique, la compétence du logement est aux mains des Régions : elles ont donc chacune défini leurs propres stratégies pour y parvenir. Dans les lignes qui suivent, nous nous intéresserons plus particulièrement à ce que la Wallonie et Bruxelles ont mis en place pour les particuliers. À Bruxelles, cette stratégie a pris le doux nom de *Rénolution*, encadrée par le Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la maîtrise de l'Énergie (CoBrACE). En Wallonie, c'est le Plan Air Climat Énergie (PACE) qui cadre toutes les obligations et incitants découlant de la directive européenne.

UN BÂTI VIEUX ET EN MAUVAIS ÉTAT

La Belgique compte à peu près 4,5 millions de logements, dont 60% sont peu ou pas isolés. Un quart de notre population en moyenne souffre de précarité énergétique. À Bruxelles, le bâti est majoritairement vieux (construit essentiellement avant les années 60) et mal isolé : selon Bruxelles Environnement, 86% des maisons unifamiliales ont un PEB E, F ou G ! Pour les appartements, c'est un peu mieux, avec « seulement » 61% ayant un PEB E, F ou G. La Wallonie, comportant davantage de maisons quatre façades, ne fait pas vraiment mieux en la matière. Près de 70% des maisons afficheraient un score médiocre de E, F ou G. C'est d'ailleurs la Région faisant face à la plus de précarité énergétique en Belgique : les logements étant plus grands qu'à Bruxelles, le poids des dépenses énergétiques est plus élevé. Autant vous dire qu'il va falloir passer à la vitesse supérieure si l'on veut atteindre l'objectif zéro émission de gaz à effet de serre pour 2050. En effet, le rythme actuel de rénovation des bâtiments est de 1% par an alors qu'il faudrait tripler ce pourcentage pour que le parc de logements ait un label A d'ici à 2050.

Partant de ce constat, les deux Régions ont décidé de cibler prioritairement les logements ayant un PEB F et G. L'idée est d'être plus efficace d'un point de vue social (améliorer d'abord la qualité de vie des personnes habitant dans un logement mal isolé) et d'un point de vue écologique (améliorer en priorité l'isolation de logements énergivores).

Pour ajouter à la complexité du challenge, rappelons tout de même l'enjeu particulier des locataires. En effet, les logements peu ou mal isolés sont majoritairement occupés par ces derniers. En Wallonie, près de la moitié des locataires vivent dans un logement PEB E, F, G ! À l'échelle de la Belgique, près d'un tiers des locataires vit en situation de précarité énergétique, et plus d'un tiers vit en-dessous du



seuil de pauvreté. Et les loyers continuent d'exploser... L'enjeu pour ces locataires est de taille : n'étant pas propriétaire du bien qu'ils occupent, ils n'ont par définition pas la main sur les possibilités de rénovation et d'isolation. C'est le propriétaire qui bénéficiera des aides publiques en cas de travaux. Les locataires, eux, risquent dans ce cas de subir une hausse de leur loyer, puisqu'aucun encadrement contraignant n'existe à ce jour.

LA STRATÉGIE DES INCITANTS

Chaque Région a donc déterminé son propre calendrier. La Wallonie distingue deux types de situations, selon que l'on est propriétaire occupant ou propriétaire bailleur. Elle phase le taux de rénovation à atteindre en périodes de cinq ans. Pour les propriétaires occupants par exemple, à partir de 2031 entrerait en vigueur l'in-

terdiction du PEB G, en 2036 du PEB F, en 2041 du PEB D et en 2050 du PEB C. Lorsqu'il y a changement de propriétaire, le ou la nouvelle propriétaire dispose de cinq ans pour atteindre le niveau de PEB requis. Le même type de calendrier existe pour les propriétaires bailleurs. À Bruxelles le phasage est différent, et aucune distinction n'est faite à ce stade entre les logements mis en location et ceux occupés par leur propriétaire. L'accent est d'abord mis sur la nécessité de doter tous les logements d'un certificat PEB : d'ici 2031, l'ensemble du bâti bruxellois devra en disposer. Dans le même temps, pour chaque bâtiment seront identifiés des travaux à réaliser tous les cinq ans pour en améliorer la performance énergétique (2030, échéance pour la réalisation d'un des cinq travaux obligatoires au choix, 2035 échéance pour le second, etc.).

Du point de vue des pouvoirs publics, il s'agit donc de mener des politiques volontaristes et ambitieuses pour accélérer

Depuis le 14 février 2025, les primes sont soumises à un régime temporaire. En effet, le gouvernement wallon a estimé nécessaire de revoir notamment les montants alloués. Ce nouveau régime devrait permettre une économie budgétaire annuelle de 290 millions d'euros d'ici le 1^{er} octobre 2026. Les montants des primes sont diminués de 60% en moyenne. Les primes « petits travaux sans audit » et « chauffage » n'existent plus. Les délais de traitement des dossiers devraient être améliorés. Un nouveau régime global est attendu pour octobre 2026.

cette rénovation. C'est principalement à travers de l'aide financière (primes et prêts) que cette politique est envisagée.

En Wallonie, la stratégie mise en place par le gouvernement précédent reposait essentiellement sur des primes (*Walloreno*), des prêts à taux zéro (*Renopack* pour les propriétaires occupants, crédit rénovation pour les propriétaires bailleurs), sur la mise en place de guichets énergie et de plateformes locales de rénovation énergétique. Fils rouges de cette politique ? Les incitants financiers et l'accès à l'information. L'accès aux primes et aux prêts est évidemment assorti de conditions. Intéressons-nous un instant au *Renopack*. Il est composé d'un prêt à taux zéro et d'une prime pouvant aller de 1.000 à 60.000€. Pour y avoir accès, le demandeur doit notamment effectuer un audit de son logement, qui doit respecter les critères minimaux de sécurité, salubrité et étanchéité (ou les respectera à la fin des travaux de rénovation) et les travaux doivent être réalisés par un entrepreneur enregistré à la Banque Carrefour des Entreprises dans un délai de deux ans à dater de la signature du contrat. Par ailleurs, le demandeur doit disposer de revenus stables et d'une capacité financière suffisante. Le crédit rénovation fonctionne à peu près de la même manière sauf qu'il est assorti d'autres conditions concernant la mise en location future : le bailleur doit s'engager, soit à respecter la grille des loyers pendant cinq ans, soit à mettre son logement en location via une agence immobilière sociale (AIS) ou une société de logement de service public (SLSP),

tants de base et les plafonds de subventionnement... Avant d'être suspendues abruptement le 13 février dernier. Un nouveau régime global devrait voir le jour en 2026 (voir encadré).

La stratégie bruxelloise est relativement similaire (basée sur des incitants financiers, des primes et des prêts à taux intéressants, avec travaux réalisés par des professionnels du secteur)... à quelques nuances près. L'accompagnement des demandeurs se fait à travers l'*asbl Homegrade*, centre d'accueil et d'accompagnement à destination des particuliers sur le logement privé. Il rassemble des experts et conseillers en rénovation. Ceux-ci ont pour tâche de fournir une aide personnalisée pour l'ensemble du processus de réalisation des travaux de rénovation. Le régime primes et prêts préexistant a été regroupé au sein d'un seul dispositif, la stratégie *Rénolution*, afin de faciliter la lisibilité des modalités d'aide. Ensuite, la demande de prime ne peut s'effectuer qu'après les travaux, sans être certain de l'obtenir ! Il s'agit donc pour les habitants d'avoir les reins suffisamment solides que pour pouvoir préfinancer les travaux – l'ancien régime, lui, permettait un préfinancement. Enfin, les demandes de prime ne se font qu'en ligne, via IRISbox. À noter tout de même que, comme pour la Wallonie, c'est aussi au niveau du budget que cela coince : les primes ont été suspendues le 16 août 2024 faute de budget suffisant, réactivées le 7 novembre de la même année et seulement jusqu'à la fin de l'année. Aujourd'hui, sans gouvernement bruxellois, leur avenir est incertain...

soit encore à le mettre gratuitement à disposition d'un parent jusqu'au 2^e degré pendant un an. Du côté des primes maintenant, il en existe trois types. Elles ont été renforcées en 2023, en revoyant à la hausse les mon-

UNE TIMIDE OBLIGATION

Qui dit obligation, dit forcément contrôle et pénalités. La Région bruxelloise a mis en place un système d'amende libératoire. C'est-à-dire que le paiement de l'amende libère la personne de ses obligations. Alain Maron, le ministre précédemment en charge du dossier, expliquait dans le journal *l'Écho* : « *Son montant [de l'amende] doit être suffisant pour privilégier le choix de la réalisation des travaux. Le choix de payer l'amende au lieu d'isoler porte en effet préjudice aux occupants, souvent locataires* ». « *En investissant parfois la moitié du montant de l'amende prévue, sans décompter les primes accessibles, le propriétaire peut atteindre les objectifs et ainsi éviter l'amende* », indique Timothée Morel, CEO de *Easy Primes*¹, sur base de plusieurs simulations. Autre sanction prévue, à destination des propriétaires bailleurs cette fois-ci : l'interdiction d'indexer des loyers à faible PEB. Mais celle-ci a pris fin depuis quelque temps déjà. De plus, des dérogations existent (si les travaux nécessaires ne sont pas faisables d'un point de vue technique par exemple). Avec la cacophonie autour du système de primes et le minimalisme prévu autour des sanctions, le contexte et les moyens à disposition semblent fort peu propices à accélérer le taux de rénovation.

LES ANGLES MORTS DE CES POLITIQUES

Le premier à pointer est celui du marché locatif. Comme souligné plus haut, l'enjeu est crucial pour les locataires. Ils subissent, n'ont aucune marge de manœuvre (la politique des incitants et des obligations étant dans les faits à destination des propriétaires) et paient des loyers déjà fort élevés. Or, ni la Wallonie ni Bruxelles ne se sont dotées d'un véritable système d'encadrement des loyers. L'effet d'aubaine, lui, est bien présent : les

logements les moins chers sur le marché sont ceux ayant le PEB le plus faible. Les propriétaires bailleurs, en cas de travaux, peuvent gagner sur trois tableaux : toucher des primes, augmenter la valeur de leur bien, et prétexter des travaux pour augmenter les loyers... hors de portée des ménages à faible revenu. Pour des charges plus faibles ? Comme le souligne Sandrine Meyer, chercheuse à l'ULB et autrice du dernier baromètre de la précarité énergétique, les gains nets que ces locataires pourraient obtenir sur leur facture d'énergie ou d'électricité post-rénovation sont à relativiser : « *Les personnes qui se restreignaient fortement dans l'utilisation du gaz et de l'électricité pourraient consommer un peu plus si l'isolation est meilleure* ». En d'autres termes, convoquer le concept de « loyer chaud » pour rendre acceptable une augmentation de loyer grâce à une diminution de la facture d'énergie ne résiste pas à l'analyse. Il faudrait donc coupler les politiques

de rénovation des logements avec d'une part une politique stricte d'encadrement des loyers et d'autre part un investissement massif dans le logement public.

Deuxièmement, il s'agit de se demander à qui bénéficie l'argent public investi dans les primes. Or, force est de constater que de ce côté-là aussi, ça coince. Au niveau européen, 65% des primes bénéficient à ceux qui n'en ont pas vraiment besoin. C'est particulièrement flagrant à Bruxelles où il faut pouvoir s'engager dans la rénovation en préfinançant, sans avoir la certitude d'obtenir la prime. Plutôt que d'être un mécanisme d'aide pour les plus vulnérables, la prime sert de carotte pour impulser la démarche auprès de celles et ceux qui peuvent se le permettre. Si d'un point de vue écologique cela peut se comprendre (en théorie ! Cf. interview pages 10 à 13), d'un point de vue social, on passe complètement à côté de l'objectif.

Ensuite, le secteur du bâtiment est morcelé, composé de beaucoup de PME, ayant d'une part difficilement la capacité d'absorber la demande et n'étant d'autre part pas régulé : et là revient l'effet d'aubaine déjà présent pour le marché locatif. Les tarifs augmentent, absorbant au moins en partie l'argent public investi dans la politique de rénovation énergétique.

Enfin, citons deux autres aspects problématiques pour inviter à prolonger la lecture avec la suite de ce dossier. Le premier est le fait que cette politique se base sur un solutionnisme technologique avec, au centre de tout, le fétiche absolu du certificat PEB. Le second est le côté individualiste de l'approche. Les habitants se retrouvent majoritairement seuls face à ces obligations, il n'y a pas de réflexion stratégique ni de planification à l'échelle des villes ou des Régions. □



1. *Easy Primes* est une société basée à Bruxelles, qui se donne pour mission d'accompagner les propriétaires dans la rénovation de leur bien immobilier.

RÉNOVATION PAR QUARTIERS :

ENSEMBLE, ON VA PLUS LOIN ?

Par Adrienne Demaret

Pour lutter contre le réchauffement climatique, l'Europe a fixé l'objectif de rendre les bâtiments neutres en émissions pour 2050. Comparée à ces objectifs, la rénovation du bâti avance trop lentement. Une des solutions envisagées est d'isoler les maisons quartier par quartier et de capitaliser sur le collectif pour augmenter le rythme mais, surtout, le taux de rénovation.



Les bâtiments consomment 40% de l'énergie européenne et émettent 36% des gaz à effet de serre. En Belgique, nous avons de vieilles habitations énergivores. Rien qu'à Bruxelles, le bâti génère plus de la moitié des émissions de gaz à effet de serre de la Région. Un tiers des bâtiments ne sont pas du tout isolés. 27% des ménages bruxellois sont en situation de précarité énergétique. La Wallonie n'est pas mieux lotie : trois quarts des constructions datent d'avant 1985 et environ 60% d'entre elles affichent un PEB entre E et F, contre seulement 1% de labels A et 9% de labels B. Pour atteindre les objectifs fixés par l'Europe, il faudrait rénover trois fois plus¹. « Les rénovations restent encore bien trop peu nombreuses en Wallonie pour atteindre les objectifs fixés pour 2050. Leur taux actuel serait d'environ 1% du bâti chaque année, alors qu'il faudrait tripler ce pourcentage et rénover environ 45.000 habitations privées par an pour que le parc wallon parvienne à afficher un label PEB A moyen d'ici cette échéance². » Une des pistes pour accélérer le processus est donc de rénover plusieurs bâtiments en les regroupant par proximité ou par typologie de logements pour faciliter la reproduction des solutions techniques. C'est ce qu'on appelle communément la « rénovation par quartiers » ou les « trains de rénovation ». Comme dit l'adage, « tout seul on va plus vite, ensemble on va plus loin ».

PHILOSOPHIE DU PROJET

Ces dernières années, plusieurs projets pilotes ont vu le jour en Belgique, sous l'impulsion d'une commune, d'un entrepreneur ou encore grâce à des groupements de voisins. La rénovation énergétique par quartier a pour but d'accélérer de façon massive le rythme des rénovations et, ainsi, d'augmenter plus rapidement l'installation de modes de chauffage durables. Dans une zone géographique délimitée (quartier, rue), un responsable de travaux, mandaté par la commune ou un entrepreneur, identifie les besoins des différents bâtiments et réfléchit à la meilleure stratégie pour mutualiser certains travaux, en incluant les citoyens concernés dans le processus de réflexion et de décisions. Un plan est proposé aux candidats rénovateurs. Ceux-ci acceptent ou pas de se lancer dans les travaux, qu'ils payeront évidemment de leur poche, même si cette offre globale leur permet quand même de faire baisser la facture. En effet, l'entrepreneur en charge des travaux va pouvoir proposer un prix plus attractif car il va centraliser plusieurs chantiers en un même lieu, standardiser ses procédures et la gestion des dossiers, expliquer les étapes des travaux à tous les propriétaires en même temps, mieux gérer la circularité des matériaux en surplus et passer des commandes plus importantes auprès de ses fournisseurs.

PLUS QUE DE SIMPLS ÉCONOMIES

Mais plus que l'aspect financier, ce que relèvent les personnes ayant participé à un tel projet, c'est la diminution significative de leur charge mentale, comme en témoignent des habitants de Braine-l'Alleud du projet pilote Réno+ qui concernait 30 toitures à moderniser. François : « *La rénovation générait beaucoup d'anxiété chez moi et je ne savais pas quelles décisions prendre. Ici, j'ai fait 100% confiance à l'expertise de l'équipe !* » Audrey abonde en ce sens : « *Je suis bien contente de tout l'accompagnement, ça me soulage au niveau charge mentale !* » Quant à Catherine, elle estime que « *l'accompagnement est une plus-value. C'est même l'argument déterminant à mettre en avant (avec le retour d'expérience de propriétaires qui comme moi l'ont vécu) et motiver d'autres bénéficiaires à « se lancer » dans leur projet d'isolation/upgrade de leur bien³* ». En effet, le principe du projet est d'offrir une prise en charge complète au candidat rénovateur du début à la fin et d'avoir un seul interlocuteur qui coordonne l'organisation et le suivi des travaux avec les corps de métier. Au niveau administratif, les demandes de permis et d'obtention de primes sont mutualisées. Le fait de grouper les rénovations permet aussi d'identifier des moyens de chauffage appropriés à un niveau collectif pour proposer des solutions communes innovantes au sein d'un quartier. Pour les particuliers, la rénovation par quartiers présente donc plusieurs avantages, ce qui peut aider des propriétaires hésitants à sauter

POURQUOI PARLE-T-ON DE « TRAIN DE RÉNOVATION » ?

C'est une analogie à plusieurs niveaux : le citoyen embarque dans le projet, dans un voyage connu et encadré avec une gare de départ et une gare d'arrivée. La durée du trajet est planifiée, ainsi que les différents arrêts (étapes des travaux) et chaque voyageur embarqué dans ce « train de rénovation » ne fera pas forcément étape à chaque arrêt (vous ne visitez pas la gare « isolation du toit » si le vôtre est déjà isolé). Une fois embarqué, il ne faut rien gérer, ce qui limite la charge mentale. La notion de « regroupement » est importante : plusieurs personnes embarquent pour le même voyage, l'expérience est partagée, l'effet de groupe inspire confiance et mutualise le coût. La notion de vitesse fait aussi partie de l'analogie : les voyageurs vont à l'essentiel en suivant un trajet réfléchi à l'avance, avec un prix du billet connu dès le départ, sans surprise en cours de voyage. Le wagon que l'on partage avec les autres propriétaires participe au sentiment de sécurité et de confiance qui poussera peut-être le propriétaire à entreprendre d'autres voyages pour continuer à améliorer la performance énergétique de son bien. Tout au long du trajet, le conducteur et l'accompagnateur du train sont là pour servir de contact unique et centralisé pour les voyageurs.

le pas de la rénovation, comme en témoigne Manon auprès de Réno+ : « *Je n'avais pas de projet de rénovation immédiat mais quand j'ai lu l'article présentant le train de travaux à Braine-l'Alleud dans le journal communal, cela m'a intéressée⁴* ».

L'ENFER EST PAVÉ DE BONNES INTENTIONS

Sur papier, la rénovation par quartiers semble simple et attractive. Mais il est bon de nuancer un peu l'enthousiasme. L'homogénéité des besoins de rénovation et de l'état des logements, qui conditionne l'accès à ce projet globalisé, peut être excluante pour certains volontaires qui, frustrés, vont renoncer à leurs envies de rénovation. Comment en tenir compte et accompagner ces personnes isolées au sein d'un quartier ? De même, comment inciter des propriétaires bailleurs à rénover leurs biens si l'on veut par ailleurs éviter des augmentations de loyers ? Car l'objectif n'est pas de pénaliser les locataires. De plus, qui dit

quartier rénové dit souvent « gentrification », un écueil important à éviter. Pour que la rénovation par quartiers fonctionne bien, et à plus grande échelle, il faudrait aussi engager et former des conseillers spécialisés en « rénovation groupée », mais aussi établir un cadre légal dans lequel inscrire les initiatives. Une des solutions les plus intéressantes est de favoriser les projets gérés par la commune, où les citoyens sont consultés et où les procédures sont transparentes.

La gentrification est un processus essentiellement urbain par lequel la population d'un quartier, ou d'une ville dans son ensemble, se modifie au profit de classes sociales favorisées dont l'installation se fait au détriment des classes plus modestes qui l'occupaient auparavant⁵.

LA COMMUNE, UN ACTEUR INCONTOURNABLE

Pour qu'un projet comme la rénovation par quartiers puisse voir le jour, il semble presque obligatoire que la commune se positionne comme un acteur important. Que ce soit pour la communication et la sensibilisation auprès des citoyens concernés, la simplification des procédures administratives, les autorisations urbanistiques, l'identification des quartiers susceptibles de participer, l'aide pour reloger les locataires durant les travaux ou encore la sollicitation de subsides pour des programmes régionaux ou européens... Les arguments ne manquent pas ! Les citoyens participants feront plus vite confiance à l'entrepreneur s'il est encadré par les autorités locales. Et puis, dans « rénovations par quartiers », il y a « quartiers »... Les maisons à rénover se situent dans un environnement. Rénover à grands frais des bâtiments « par quartier » sans finalement se préoccuper du quartier en lui-même, c'est semble-t-il passer à côté de quelque chose d'important. « *L'enjeu de la rénovation par quartiers dépasse en fait le simple enjeu climatique. Outre l'amélioration des logements, il devrait intégrer l'amélioration du cadre de vie des habitants avec un but énergétique mais aussi de cohésion sociale. C'est pourquoi une implication citoyenne active et participative devrait être intégrée au projet dès le départ. (...) Les opérations urbaines doivent par ailleurs s'inscrire dans de véritables projets intégrés de développement économique et social, condition essentielle à un urbanisme renouvelé*⁶. » En effet, comme on peut le lire dans cette étude, « *l'aspect vétuste, la dégradation des quartiers de grands ensembles et la détérioration de la qualité de vie de leurs habitants nourrissent des sentiments d'abandon, de rejet du reste de la société et d'absence d'avenir. Ceux-ci alimentent en retour un très fort sentiment d'injustice, dans le sentiment d'être des citoyens de seconde zone*⁷ ». Se donner les moyens de rénover un quartier dans son ensemble, dans une action collec-

tive entre la commune et les propriétaires semble donc un objectif louable, mais il doit tenir compte des usages des habitants des quartiers, et la commune doit veiller à ce qu'il n'y ait pas « d'effet de transfert » des problèmes d'insécurité dans d'autres secteurs, ou que les locataires actuels ne soient pas « poussés vers la sortie » par des prix qui s'envolent.

ALLER VITE... MAIS PAS TROP VITE EN BESOIN

En bref, la rénovation par quartiers présente de nombreux avantages pour les particuliers : accompagnement technique et administratif, simplification des démarches administratives, potentiel de partage d'énergie, sentiment de confiance et allègement de la charge mentale, réduction des coûts et accélération du processus. Mais pour que de tels projets se concrétisent, cela demande un investissement important et une prise en charge de la commune, et donc un coût pour celle-ci. Or, les candidats rénovateurs sont uniquement des propriétaires en capacité de lever des fonds pour faire aboutir les travaux. À nouveau, une solution qui semble positive pour l'écologie risque de passer sous le nez des publics populaires. Pour éviter cet écueil, le processus de « rénovation par quartiers » devrait intégrer la possibilité de prêts rénovation à taux zéro, afin d'inciter la participation citoyenne, mais aussi l'engagement, par le propriétaire rénovateur, de se plier à la grille des loyers. Il faut aussi que les pouvoirs locaux puissent prétendre à des subsides pour rénover le bâti public du quartier afin de revaloriser l'ensemble du quartier et de respecter la cohérence urbanistique. Pour atteindre les objectifs européens et augmenter considérablement le nombre de rénovations annuelles, il faut sans doute accélérer, certes, mais cette massification doit passer par une réflexion qui tienne compte de la réalité des citoyens. □

1. Marie-Ève Rebts, « Pourquoi la rénovation des bâtiments a besoin d'un coup d'accélérateur », dans *Le Soir*, 17 mai 2023, www.lesoir.be.

2. *Idem*.

3. Rapport de capitalisation de Braine toiture : retour d'expériences du projet de « train de rénovation » lancé sur le territoire de Braine-l'Alleud entre le 16 novembre 2023 et le 30 octobre 2024, site Internet www.renoplus.org.

4. *Idem*.

5. Site Internet de [youmatter](http://youmatter.world/fr) : <https://youmatter.world/fr>.

6. Pauline Kertudo *et al.*, « Les effets de la rénovation urbaine sur la gestion urbaine de proximité et la tranquillité publique », dans *Recherche Sociale* N°226, avril - juin 2018, shs.cairn.info.

7. *Idem*.

PEB : « CE N'EST PAS PARCE QU'ON AMÉLIORE UN LABEL QU'ON AMÉLIORE LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE RÉELLE »

Interview de

Manon Chapurlat

et

Didier Vander Heyden

Il y a quelques mois, Manon Chapurlat, conseillère en rénovation, et Didier Vander Heyden, conseiller et certificateur PEB, ont co-écrit avec d'autres une carte blanche remarquée, intitulée « Les limites à la PEB¹ ». À contrecourant du discours dominant, ils insistent sur les risques sociaux et environnementaux à tout miser sur le seul outil PEB, au détriment de nombreux autres paramètres. Nous avons rencontré ces deux architectes passionnés pour comprendre leur démarche.



La performance énergétique des bâtiments (PEB) a donné son nom à un indicateur technique (le certificat PEB) aujourd'hui connu de presque tout le monde. Il sert d'étalon de référence en matière de qualité de l'isolation d'une habitation. Vous avez co-écrit une carte blanche très critique à son sujet. Avant d'en venir aux arguments que vous développez, pouvez-vous raconter d'où vient cette réflexion ?

Didier : Avant tout, de ma pratique. Je suis architecte, conseiller PEB et certificateur PEB. Depuis le début du système, donc j'ai vu les évolutions. J'avais un doute dès le lancement du certificat qui me semblait très théorique. En devenant conseiller en rénovation, je suis entré en

contact avec le public en première ligne. J'ai observé que parfois, les raisons pour lesquelles on venait me voir étaient juste « améliorer le PEB » sans forcément savoir pourquoi. Cette approche purement technique s'est aggravée avec la crise de l'énergie. Par ailleurs, je me situe dans une approche low tech, c'est-à-dire moins technologique, plus accessible, avec des matériaux d'origine naturelle et locale. Or, le PEB est moins compatible avec cette approche qu'avec des matériaux très technologiques. C'est illogique.

Manon : De mon côté, j'ai été une architecte docile à la réglementation PEB pendant huit ans environ. C'est aussi en devenant conseillère en rénovation que mon attention a été attirée par la façon dont les gens habitent leur maison, après

rénovation. Il y a des incompatibilités entre la théorie PEB et la capacité à en faire un logement salubre et accueillant. De plus en plus, je me suis rendu compte qu'on transformait des passoires énergétiques en... aquariums énergétiques. Mais parfois, une passoire offre une bien meilleure salubrité qu'un aquarium ! Cela dépend des cas, évidemment, mais cela veut dire que le PEB n'est pas la Vérité avec un grand V. C'est en train de devenir un peu dogmatique alors que c'est juste censé être un outil de comparaison.

Oui, c'est devenu le cœur de toute la politique de rénovation...

Manon : Totalement. À la base, l'outil PEB a été conçu dans l'objectif indispensable de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de façon équitable et collective. Mais aujourd'hui c'est comme si on avait oublié l'objectif initial, et que l'outil lui-même était devenu l'objectif. Pourtant, ce n'est pas parce que tu as un logement exemplaire que tu consommes de manière exemplaire. Le lien n'est pas évident. Il y a un pas de côté à faire : ce n'est pas parce qu'on améliore un label qu'on améliore la consommation énergétique réelle.

Comment expliquer cela ? Si on isole, on ne consomme pas forcément moins ?

Manon : C'est vendu comme cela, notamment aux locataires. On leur dit que si on isole, certes leur loyer sera augmenté, mais que cela sera compensé par une baisse des charges. On leur dit qu'au total, leur « loyer chaud » (loyer + charges) n'augmentera pas. Mais ce n'est pas vrai. En tout cas, pas systématiquement. Socialement, c'est donc très problématique.

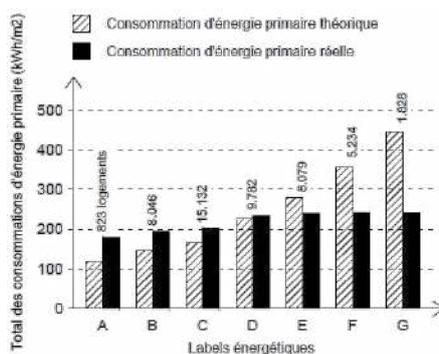
Didier : Il y a un présupposé bancal. On considère que les locataires d'un logement mal isolé dépensent énormément en charges. Mais beaucoup consomment déjà très peu, rognant sur leur confort. Après rénovation, ils ne vont donc pas consommer beaucoup moins !

La taille des logements joue aussi...

Manon : Oui, la taille, mais plein de choses en fait. La consommation énergétique est liée au niveau d'isolation, mais aussi à la configuration du logement, à la hauteur sous plafond, à l'usage, au taux d'humidité, au compartimentage, au métabolisme des occupants, à la densité d'occupation... Pour ne prendre qu'un exemple, si on isole sans trop réfléchir, on peut se créer des problèmes d'humidité qui feront qu'on chauffera autant, voire davantage... Il n'y a donc pas de lien automatique entre le seul facteur PEB et la consommation réelle.

Didier : Un graphique en particulier (cf. ci-dessous) dit cela de façon éclatante. Quand je l'ai découvert il y a quelques années, il m'a fait tourner la tête. On peut y voir que l'amélioration de la classe énergétique d'un bâtiment (donc la diminution théorique de sa consommation d'énergie) n'est pas corrélée à une diminution des consommations réelles calculées. Théoriquement, cela devrait être le cas ! Mais en réalité il n'y a presque aucune différence entre la moyenne des consommations des logements de classe D et celles de classe G par exemple. Les consommations réelles des logements de classes différentes sont assez stables. C'est un peu effrayant par rapport aux objectifs écologiques. Et plusieurs études dans d'autres pays arrivent au même résultat !

Manon : On peut même ajouter que, pour atteindre un meilleur label, on va consommer énormément de matériaux (isolants ou équipements technologiques entre autres) eux-mêmes énergivores



dans leur conception ou leur entretien. Tout cela pour un résultat qui n'est pas garanti, tant économiquement qu'écologiquement.

C'est quand même très interpellant. Même d'un point de vue strictement écologique, ce serait donc inefficace ?

Manon : En tout cas dans notre contexte, qui est celui de l'accompagnement de rénovations d'un bâti très ancien. Ce n'est pas transposable à des constructions neuves évidemment. Et on ne va certainement pas dire que toute la politique PEB est du *bullshit*, loin de là. Mais on constate que sur le bâti ancien, le seul regard de l'indicateur PEB ne fonctionne pas. Par exemple, les revêtements de paroi influencent énormément le confort thermique, le taux d'humidité. L'enduit minéral systématiquement partout ne crée pas du confort. On ne peut pas mettre de l'isolation pétrochimique sur du bâti ancien sans créer des pathologies qui vont entraîner de nouveaux travaux dans un engrenage absurde. C'est pareil pour le carrelage au sol, cela crée de l'inconfort. Et pour la ventilation, c'est le système double flux qui est promu par le protocole PEB, mais c'est un bulldozer. Il y a pourtant moyen de faire de la ventilation naturelle ou mécanique beaucoup plus simplement.

Didier : Notre propos n'est donc pas de critiquer aveuglément le PEB, mais de prôner des pistes diversifiées, réfléchies, qui doivent être pensées sur mesure par rapport aux bâtiments. Et les matériaux doivent forcément être low tech, parce que sur le long terme, vu la rareté des ressources, une course en avant technologique est impossible, intenable. Le low tech ne veut pas dire un retour en arrière. C'est une amélioration de la précision, de la mesure. Le complément logique du low tech, c'est l'humain, c'est l'accompagnement des usagers pour des bonnes habitudes. Par exemple des bonnes pratiques de ventilation, ce qui est en réalité un élément aussi important que l'isolation pour le confort thermique. Mais dans le lan-



gage des pouvoirs publics, et dans l'obsession pour le PEB, ce qui ressort c'est juste « isoler massivement ». Cela conduit à certaines absurdités. Il est essentiel de pouvoir faire « sur mesure » selon les bâtiments, les moyens, les priorités.

Mais cela coûte cher alors, l'accompagnement sur mesure... Prôneriez-vous par exemple que le système de primes soit réorienté pour financer davantage cet accompagnement ?

Didier : Déjà, si l'accompagnement est précis, cela va surtout permettre des économies sur les matériaux ! Par exemple, là où le PEB recommanderait, disons, 16 cm d'isolant de façon standardisée, si un examen sur mesure permet de montrer qu'il est suffisant de se limiter à 8 cm, cela fait baisser le budget matériaux... Notre rôle de conseiller en rénovation, c'est bien de prioriser les travaux dans le bon ordre. D'abord isoler la toiture, dans tous les cas. Ensuite les châssis, mais attention à la ventilation ! Mettre du triple vitrage

en rénovation peut créer des gros soucis d'humidité et de moisissure... Et enfin examiner le rendement de la chaudière. Quant au système de primes... On est conscients que les administrations ont peu de marge de manœuvre par rapport aux directives européennes. Disons que ça a été beaucoup d'argent, très vite, pas très bien ciblé, qu'on a mis un peu au bazooka...

Manon : ... et qui serait beaucoup mieux utilisé s'il était réorienté vers les publics qui en ont vraiment besoin, à travers un accompagnement personnalisé, pour éviter que les gens soient seuls face à des entrepreneurs qui travaillent souvent, eux-mêmes, avec des matériaux standardisés. Plus on a une approche technologique, plus on doit s'en remettre à des entrepreneurs et on perd la maîtrise de son logement.

Les arguments de votre carte blanche sont très clairs et permettent de bien cerner ce qui coince, à vos yeux, avec le PEB. Depuis quelle est diffusée, avez-vous des retours, des discussions ? Le monde politique est-il conscient des problèmes que vous pointez ?

Manon : Une soirée-débat a été organisée le 5 février à Bruxelles. On y avait invité Bruxelles Environnement, car le but est évidemment d'ouvrir le débat avec les administrations. En tant que citoyens, c'est plus facile pour nous puisque nous pouvons proposer des choses sans contraintes. Pour les administrations, la marge d'interprétation des règles européennes est assez restreinte. On sent une ouverture à la réflexion, c'est positif, mais la marge de manœuvre existe-t-elle ? Ce qui est interpellant, c'est qu'on a retrouvé un texte d'il y a quelques années qui disait exactement la même chose que nous. Nous ne sommes donc pas les premiers à pointer des problèmes. Ces observations sont faites par plein de gens, par tous ceux qui travaillent dans le domaine de l'accès au logement. Ensuite, au niveau des alternatives, il y a plus de divergences.

Lesquelles ?

Manon : Eh bien, certains nous opposent par exemple qu'il est contreproductif de critiquer la politique PEB qui a quand même poussé à faire de la rénovation. Et c'est vrai. Mais notre propos est d'alerter sur le fait que l'objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'objectif initial, n'est rencontré que très partiellement, et surtout... à quel prix ! Nous préférierions que les politiques de rénovation soient faites davantage dans la dentelle, pour que ce soit à la fois vraiment durable et aussi finançable. Ce qui est en vigueur actuellement met les pouvoirs publics et les citoyens privés face à des échéances de court terme qui semblent impossibles à atteindre.

Didier : En tout cas, on ne se trouve pas face à un mur, les administrations sont assez à l'écoute. Certains pensent sincèrement que la seule solution est cette isolation massive à marche forcée du bâti. Bon, le monde politique sait aussi se montrer ouvert sans pour autant changer quoi que ce soit. On nous répond parfois en défendant simplement les mesures en vigueur actuellement comme gage de bonne volonté. La réponse classique qu'on nous fait, c'est qu'il ne faut pas « jeter le PEB avec l'eau du bain », évidemment.

Manon : Oui, c'est ça, on nous dit que la politique PEB est quelque part la formule la moins mauvaise possible. En réalité, nous comprenons ces réponses. L'unité sur laquelle s'appuie le PEB est une unité européenne, on a peu de prise là-dessus. Et soyons aussi très clairs, nous ne voulons pas du tout faire du populisme anti-PEB, comme peuvent le faire le syndicat des propriétaires ou certains partis politiques dont l'objectif est d'éviter toute contrainte environnementale ou sociale. Nous, c'est l'inverse, on veut insister sur les objectifs environnementaux globaux et la justice sociale pour les locataires, et interroger l'outil PEB en fonction de ces objectifs.

Didier : Ce qui est fondamental, c'est d'avoir une vision commune de notre politique énergétique, une réduction

globale de nos consommations. Or la politique PEB repose aujourd'hui uniquement sur les individus. Entre les deux, la marge de manœuvre existe.

Peut-on parler d'une forme de verrouillage sociotechnique, c'est-à-dire le fait d'être coincés dans un outil technique devenu tellement central qu'on ne peut plus en sortir ?

Manon : Bien sûr, on le voit par exemple avec tout ce qui concerne la construction neuve, cela fait 13 ans que tout doit être passif. Y compris les logements sociaux collectifs, qui sont hyper bien isolés, avec des systèmes double flux, des triples vitrages, vraiment des magnifiques aquariums. Tout cela a été très bien conçu avec les meilleures intentions du monde. Le problème, c'est qu'ils ont coûté une fortune. Et comme tous les systèmes technologiques, même s'ils sont bien installés, il y a des dysfonctionnements, des trucs qui sont mal faits, ou mal en-

tretenus, mal gérés, soit par les gestionnaires, soit par les locataires, soit par les constructeurs. À remplacer, ça coûte aussi une fortune. Et une fois qu'ils ont été mis en place, tout l'immeuble devient une espèce de mécanisme où tout est interconnecté. Vu que c'est hyper isolé, hyper étanche, tu es obligé de faire un système de ventilation super performant...

Didier : Là, on voit que ça commence à changer. Sans doute que les prochaines générations de nouveaux bâtiments vont commencer à être moins technologiques, avec le retour qu'on a aujourd'hui. Mais tous ceux qui sont déjà construits... Il y a eu une vague de construction gigantesque pendant les 15 dernières années, notamment dans les quartiers nord de Bruxelles. Et là, on ne parle que des bâtiments publics, ce qui est une minorité. Si on prend toute la promotion immobilière privée, là c'est aussi du double flux.



tretenus, mal gérés, soit par les gestionnaires, soit par les locataires, soit par les constructeurs. À remplacer, ça coûte aussi une fortune. Et une fois qu'ils ont été mis en place, tout l'immeuble devient une espèce de mécanisme où tout est interconnecté. Vu que c'est hyper isolé, hyper étanche, tu es obligé de faire un système de ventilation super performant...

Après cette carte blanche, comment voyez-vous la suite ? Quel serait le prochain pas à faire pour faire évoluer les politiques de rénovation dans le bon sens ?

Didier : L'objectif, c'est de faire vivre le débat et de diffuser ce questionnement critique. Nous ne sommes pas porteurs

de revendications fermes, c'est en tant que citoyens et professionnels de la rénovation que nous ouvrons le débat.

Manon : Nous redoutons surtout les échéances mises en place. L'obligation de PEB pour tous les logements en 2031, l'interdiction des PEB F et G en 2033. Cela risque d'être un peu la course à l'échalote, à celui qui mettra le plus de frigolite pour isoler. Et d'entrer après dans le cercle vicieux : changements de châssis, humidité, système de ventilation... Il faut isoler, bien sûr, mais de manière réfléchie, en étant conseillé et alerté sur les risques. Une vraie piste, qui est d'ailleurs en cours de réflexion, c'est de faire évoluer le rôle actuel de certificateur PEB, qui est trop peu encadré. Il devrait par exemple être interdit d'être certificateur PEB en étant par ailleurs agent immobilier (c'est autorisé aujourd'hui).

Didier : Il y a quand même quelques petites limites, mais loin d'être suffisantes. Avant, n'importe qui pouvait devenir certificateur. Cela a été un peu recadré il y a quelques années. Il y a des connaissances techniques et une forme d'éthique à avoir. Mais aujourd'hui, le certificateur PEB est juste un agent de constatation. Ce qui est sur la table, et c'est une bonne chose, c'est d'aller vers un rôle d'« expert PEB », d'en faire un métier mieux protégé, solidement encadré, comme les conseillers PEB (ou responsables PEB en Wallonie). Et dans l'idéal, ce conseiller devrait toujours intervenir avant les travaux, pour coller aux réalités du bâti.

Manon : C'est en cours, mais il y a urgence, vu les obligations de rénovation qui avancent à marche forcée. □

Propos recueillis
par Guillaume Lohest

1. « Les limites à la PEB », carte blanche co-écrite par Manon Chapurlat, Julien Étienne, Éric Smeesters et Didier Vander Heyden, Bruxelles, 2024, <http://peb.limited>.

RÉNOVER LES LOGEMENTS PUBLICS : DES DÉFIS À LA PELLE

Par Kim Dal Zilio

Les objectifs européens de performance énergétique concernent aussi les logements publics. Cette opportunité pour entamer des rénovations massives et essentielles pour leurs occupants ne va pas sans défis. À commencer par le financement de transformations d'une telle envergure, dans un contexte où les logements abordables manquent cruellement et où l'existant a trop longtemps été sous-financé.



En théorie, les logements sociaux permettent à des ménages mais aussi à des personnes isolées d'avoir accès à un logement correspondant à leurs revenus modestes. Alors que la crise de l'accès au logement ne cesse de s'accroître, la mise à disposition de logements à prix accessibles joue un rôle particulièrement important pour prévenir la précarisation qui menace nombre de nos concitoyens. Selon Statbel, les ménages bruxellois dépensent pour le logement, en proportion de leur budget, plus que les ménages wallons et flamands : 32,2% du budget total, contre 31,1% en Wallonie et 30,2% en Flandre¹. Au plus les revenus du ménage sont faibles, au plus cette part importante du budget rogne sur d'autres postes essentiels : alimentation, transports, santé....

UN ÉCOSYSTÈME À PART ENTIÈRE

En Belgique, ce sont les Régions qui gèrent cette compétence. En Wallonie, ces logements sont principalement gérés par les Sociétés de logement de service public (SLSP), elles-mêmes coordonnées par la Société wallonne du logement (SWL). À Bruxelles, ce sont les Sociétés immobilières de service public (SISP) chapeautées, elles, par la Société du logement de la Région bruxelloise (SLRB). SLSP et SISP sont des bailleurs sociaux, c'est-à-dire qu'ils sont propriétaires des logements. Le rôle des deux organismes, SWL et SLRB, est d'être les principaux

opérateurs institutionnels de la politique du logement public. Leurs activités concrétisent le droit au logement décent reconnu à chaque citoyen par la Constitution belge. Il existe, par ailleurs, des logements privés mis en location par des agences immobilières sociales, les AIS.

En Wallonie, les sociétés de logement de service public possèdent un parc d'un peu plus de 100.000 logements, permettant à 6% de la population wallonne de se loger. Bruxelles, quant à elle, compte 16 SISP réparties sur les 19 communes de la capitale, ce qui équivaut à un parc de 41.236 logements. Des chiffres bien faibles au regard de la demande croissante pour des logements abordables qui se raréfient dans le privé ! Ainsi à Bruxelles, le nombre de ménages en attente d'un logement social est passé de 49.000 en 2020 à 52.000 en 2022. Selon l'OCDE, la moitié de la population bruxelloise pourrait prétendre à un logement social².

Cette problématique est d'autant plus criante que ce parc se fait vieillissant et obsolète au regard des engagements de la Belgique dans la transition énergétique. Des investissements massifs sont nécessaires pour remettre ces logements aux normes. Le gouvernement wallon estimait en 2020 que 33.000 logements du parc d'utilité publique présentaient un label F ou G. Autre indicateur parlant, sur les 290.000 logements sociaux que compte notre pays, 41% des ménages seraient en précarité énergétique³.

LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES EN QUESTION

La réglementation PEB actuelle résulte de la transposition, en droit wallon, des directives européennes en matière de performance énergétique des bâtiments⁴. En Wallonie, le plan de rénovation du logement public fait suite à la déclaration de politique générale 2019-2024. La stratégie à long terme de réno-

vation du bâtiment vise la performance A pour l'ensemble du parc de logement public en 2050. L'ambition, outre l'amélioration du confort et de la qualité de vie des habitants, est de réduire la dépendance énergétique de la Région et les impacts environnementaux associés. À Bruxelles, les directives européennes qui définissent le cadre général et les objectifs sont traduites en ordonnances et décrets. Conformément à la législation, tout logement doit disposer d'un certificat PEB avant sa remise en location. Bruxelles s'est en outre donné l'ambition d'être exemplaire dans la gestion énergétique de ses propres bâtiments, ainsi « *chaque logement appartenant à un opérateur immobilier public doit atteindre un objectif PEB 150 au plus tard en 2040 : autrement dit ne pas consommer plus de 150 kWh/m²/an d'énergie primaire*⁵ ». Ces objectifs, exclusivement centrés sur l'outil PEB, posent de nombreuses questions (cf. interview en pages 10 à 13).

UN FINANCEMENT STRUCTUREL À LA HAUTEUR DES ENJEUX

Plusieurs crises successives sont venues frapper l'Europe au cours de cette dernière période : le covid-19 en 2020, l'invasion de l'Ukraine en 2022 poussant à l'exil près de 6 millions d'Ukrainiens. Depuis, l'inflation s'est envolée en même temps que les prix de l'énergie. Résultat ? La précarité gagne du terrain, la demande en logements accessibles – qui ne soient pas des passoires énergétiques – se fait criante.

Mi-2020, le Gouvernement wallon s'était engagé à investir 1,2 milliard d'euros sur quatre ans pour assurer la salubrité mais également la performance énergétique de 25.000 de ces logements. À terme, ce sont cependant 55.000 logements qui doivent être rénovés en profondeur, ce qui plaide pour des investissements structurels dans le secteur.

Pourtant, les investissements tardent à venir. En 2020, l'Union des villes et communes de Wallonie alarmait sur l'état des finances des Sociétés de logement de service public. Les recettes locatives étant, logiquement, plafonnées, ces sociétés dépendent de subsides à l'investissement alloués par la Région. Or, cette part serait notamment trop faible pour couvrir un fonds de réserve pour l'entretien et la rénovation du parc de logements, mais les SLSP ont également dû faire face à plusieurs reports d'investissement, au point que certaines sociétés mettent en vente une partie de leur bâti pour tenter d'approcher l'équilibre financier et permettre l'entretien minimal de leur parc. L'Union des villes et des communes ajoute que « *face à ce sous-investissement, les sociétés ont été dans l'obligation de délaissier certaines de leurs missions, de laisser leur parc se dégrader et de limiter leurs interventions de rénovation aux seules urgences impérieuses (...)* Pour faire face à certaines dépenses de rénovation, certaines sociétés ont été forcées de vendre leur patrimoine, réduisant d'autant les logements disponibles pour les locataires et candidats locataires : 1157 logements ont ainsi été vendus endéans les cinq dernières années⁶ ».

Dans ce contexte très incertain, les pouvoirs publics belges ont puisé dans les ressources du Fonds de relance et de résilience européen, ce qui a permis d'offrir une latitude bienvenue à certains fournisseurs de logements dans une situation qui demeure toutefois peu favorable : hausse du coût des matériaux, pénurie de main-d'œuvre qualifiée ou problèmes au niveau de la chaîne d'approvisionnement sont autant d'obstacles qu'il convient de prendre en compte.

Les sociétés de logements publics se trouvent donc face à un triple défi dans leurs projets de construction et rénovation et doivent trouver l'équilibre, fragile mais essentiel, pour garantir leur mission sociale⁷. Premièrement, elles doivent livrer des logements qui soient adaptés aux revenus des personnes qui peuvent y prétendre. Ce faisant, elles doivent prendre en compte la durabilité, c'est-à-

dire qu'elles doivent construire des logements qui répondent aux prescrits environnementaux et énergétiques. Et elles doivent le faire en prenant en compte la demande croissante en faveur de logements abordables.

RENCONTRER L'ADHÉSION DES LOCATAIRES

C'est bel et bien un autre défi une fois la rénovation actée. Car ces logements sont occupés et les travaux conséquents de mise aux normes viennent bousculer les habitants dans leur quotidien.

Dans un rapport sur la question, la Fondation Roi Baudouin plaide pour l'implication et un meilleur accompagnement des locataires. Concrètement, trois moments sont identifiés comme primordiaux : l'information, qui va permettre de répondre aux questions du locataire à qui parfois est imposé un déménagement temporaire et qui craint pour le futur montant de son loyer par exemple. La participation, qui consiste à impliquer un petit groupe de locataires autour de la table pour mieux prendre en compte leurs attentes. Et enfin, lorsque c'est possible, la co-crédation qui permet le déve-

loppement de logements solidaires. Un processus vertueux qui aurait des impacts positifs tant sur la relation entre locataires et société de logements mais aussi sur la relation entre locataires entre eux. Enfin, le fait d'avoir pu participer au processus offrirait de meilleures garanties de respect et d'entretien des lieux.

ET DES OPPORTUNITÉS ?

Par leur vocation sociale mais également par le rôle qu'elles jouent au niveau environnemental, urbanistique et en faveur de la qualité de vie, ces sociétés sont aussi des acteurs économiques à part entière. Les investissements consentis dans le domaine se traduisent à court terme par de la valeur ajoutée : emploi, rentrées publiques... En outre, comme le souligne une étude Eurofound, « *si toutes les améliorations nécessaires étaient apportées simultanément, le coût pour les économies et les sociétés de l'UE serait remboursé dans les 18 mois grâce aux soins de santé plus faibles et de meilleurs résultats sociaux. En d'autres termes, pour trois euros investis, deux seraient amortis en un an⁸* ». Une invitation à sortir des politiques court-termistes. □

VERS UN DURCISSEMENT DE LA POLITIQUE DES LOGEMENTS SOCIAUX

La partie consacrée aux logements sociaux, dans la Déclaration de Politique Régionale, soulève de vives inquiétudes. Le gouvernement semble vouloir faire fi des constats des acteurs de terrain en matière de crise d'accès au logement. On y décèle un virage à droite avec une stigmatisation des locataires sociaux. Extraits : « *Le Gouvernement veut rompre avec la politique actuelle du « logement social à vie » (sic) et de la conservation du logement par des cohabitants n'ayant pas signé le bail* ». Un peu plus loin : « *En vue de prendre en compte les investissements réalisés dans le parc des logements (...), il reformera l'arrêté prescrivant des modalités de calcul des loyers sociaux et charges pour mieux tenir compte des performances énergétiques (...). La règle du plafonnement des loyers à 20% des revenus du ménage sera réévaluée afin d'améliorer l'adéquation entre le loyer social et le coût de revient de la création et du maintien du parc locatif* ». Une manière détournée d'annoncer des hausses de loyers pour des ménages déjà souvent en restriction énergétique.

1. Site Internet de StatBel, la Belgique en chiffres : Budget des ménages.

2. Manon Laurent, « Crise du logement : la moitié des Bruxellois peut prétendre à un logement social », sur *RTBF Actus*, le 4 décembre 2024.

3. Sia Partners, « La rénovation des logements sociaux : impliquer et accompagner les locataires. Recommandations de la Plateforme de lutte contre la précarité énergétique », pour la Fondation Roi Baudouin, mars 2021.

4. Site Internet de Wallonie Énergie SPW : La réglementation wallonne - PEB.

5. Site Internet de Bruxelles Environnement : Secteur public : pour une consommation d'énergie exemplaire.

6. Tom de Schutter & Pierre-Louis Gillet, « Plan de rénovation du logement public wallon : un premier pas ambitieux et nécessaire pour le logement public », dans *Mouvement Communal N°952*, novembre 2020.

7. Laurent Ghékière, « La nécessaire trajectoire de rénovation thermique des logements sociaux face à la crise du logement dans l'Union européenne », dans *Confrontations Europe*, septembre 2023.

8. *Idem*.

LE SLOWHEAT : CHAUDS POUR UNE TOUTE AUTRE APPROCHE ?



Par Guillaume Lohest

Il n'y a pas de mauvais temps, seulement des mauvais vêtements affirme un dicton scandinave. Pourtant, chez nous, ce ne sont pas les habits mais bien le chauffage central et l'isolation qui règnent en maîtres dans notre façon de concevoir la chaleur. Le SlowHeat vient bousculer cette vision pour affirmer tout autre chose. Est-on prêts à l'entendre ?

« Repenser fondamentalement le chauffage ? », c'était le titre d'une émission radio diffusée sur *La Première* en janvier 2023. Cet épisode du podcast *Le tournant*, d'Arnaud Ruysen, était consacré au concept de « SlowHeat ». En deux mots, l'idée du SlowHeat, c'est de chauffer les corps plutôt que les briques et l'air ambiant. C'est une remise en question profonde du chauffage central comme pratique dogmatique. Sur les réseaux sociaux, la RTBF accompagne la diffusion de cet épisode avec une citation destinée à éveiller la curiosité des auditrices et auditeurs : « *Les manuels de la 'bonne ménagère' du début du 20^e siècle estimaient la température de confort à 14-15°C dans la pièce de séjour* ».

NON MAIS SÉRIEUX !

Et là, patatras, c'est le déluge ! Les vannes de l'indignation s'ouvrent grand. Sous la publication : 3200 commentaires, presque tous outragés, révoltés, cyniques, critiques. « À ce train-là, on peut aussi retourner aux températures des grottes durant la pré-histoire. Non mais sérieux ! » Dans la même veine : « Justement, nous avons gagné en confort. Je ne tiens pas à aller chercher l'eau au puits au prétexte que ça a existé du temps de Cosette. » La critique, massive, presque unanime, s'articule autour de ce cliché du retour en arrière. « Oui, revenons donc à l'âge de pierre : où nous vivions dans des cavernes, mangions de la viande crue quand on en trouvait, où les femmes accouchaient à même le sol, et où l'espérance de vie était de 35 ans... » Un autre élément très présent dans l'indignation est le sentiment que certains ont des privilèges : « ... Pendant ce temps les ultras riches, eux, continueront leur délire d'habiter dans l'espace... ». Plus généralement, le SlowHeat est hâtivement catalogué comme une proposition des politiciens, des riches et des médias : « Toujours dans la série : citoyens moyens et pauvres, voici comment vous passer du confort qu'il convient de laisser aux nantis. On dit merci les médias pour la leçon ! »

Minoritaires dans cette avalanche de grognements, quelques personnes invitent à aller plus loin que la citation mise en avant et déplorent les réflexes de troupeau : « *Les gens commentent sans lire, sans écouter... Sans savoir, ils savent déjà tout... Que ce monde est triste.* » Car en effet, si l'on prend la peine de s'intéresser au sujet en profondeur, on comprend tout de suite qu'il ne s'agit pas de revenir dans le passé ou d'inviter les « pauvres » à se « serrer encore plus la ceinture », mais d'interroger nos pratiques dogmatiques de chauffage et d'expérimenter scientifiquement autre chose, avec prudence et nuance. Bien sûr, puisqu'il faut impérativement réduire nos émissions de CO₂, il est question de sobriété. Mais « *c'est quelque chose qui s'organise, se planifie, se prépare. C'est quelque chose qui nécessite de la sérénité et un minimum de temps pour être apprivoisé et mûrir. Lorsque la sobriété nous saute à la gorge et doit s'imposer du jour au lendemain ce n'est plus de la sobriété énergétique volontaire, c'est de la misère¹.* »

UNE EXPÉRIMENTATION COLLECTIVE

Ainsi, le SlowHeat n'a jamais été pensé comme un programme à imposer aux classes populaires, que du contraire. Il s'agit avant tout d'un projet de recherche-action mené entre 2020 et 2023, impliquant 23 ménages bruxellois, qui avait pour objectif de « *repenser la façon dont on utilise l'énergie thermique pour mieux la cibler en partant d'une base simple : mieux chauffer les corps, moins les espaces.* ». Le moins qu'on puisse dire, c'est que les résultats méritent qu'on s'y attarde. En effet, l'étude a démontré une baisse de la consommation d'énergie pour le chauffage de 57% ! « *Concrètement, la température intérieure de départ était de 19°C (définie d'après les données transmises par la majorité des participants). Après quelques mois d'expérimentations et d'adaptations, elle passait déjà, pour certains d'entre eux, à 16,8°C pour atteindre finalement 15°C au bout de trois ans².* »

« *Quoi, 15°C, vous êtes fou ? Impossible de vivre avec cette température à la maison !* », allez-vous protester. Sauf que précisément, l'objectif du SlowHeating est de conserver les corps au chaud, grâce

à la combinaison d'une panoplie de méthodes alternatives, et surtout la remise en question de toute une série de dogmes qui se sont imposés ces dernières décennies avec la généralisation du modèle du chauffage central. Par exemple, l'idée qu'il vaut mieux garder son logement chauffé à 15°C quand on est absent pour éviter de trop consommer au redémarrage de la chaudière (*Faux !*)... ou que si l'on chauffe moins, il y aura des moisissures (*Encore faux, si on ventile correctement !*).

L'ÉQUIVALENT D'UNE ISOLATION DE TOITURE

Mais comment garder les corps au chaud dans un logement à 15°C ? Durant la recherche participative, « *pour moins solliciter le chauffage central, plusieurs pistes ont été suivies, à commencer par les systèmes de chauffage personnel comme des couvertures chauffantes, des radiateurs infrarouges portables, des sièges de bureau chauffants, etc. Mais plus la recherche progressait, plus ces systèmes étaient délaissés au profit de nouvelles habitudes vestimentaires. On parle ici de sous-vêtements thermiques, de couches supplémentaires comme des pulls ou ponchos, ou encore de l'utilisation systématique de couvertures lorsqu'on est au repos³.* »

Vous allez dire : on le fait déjà ! Les vêtements, c'est pour se tenir au chaud, rien de neuf là-dedans ! Sauf que... les faits disent le contraire. Selon une étude de l'université de Gand, qui s'est penchée sur nos habitudes vestimentaires, nous ne nous habillons pas du tout assez chaudement. « *En moyenne, en hiver et en intérieur, le Belge porte sur lui 0,58 Clo [Ndlr, unité de mesure de l'isolation thermique d'un vêtement], ce qui correspond à une tenue d'été relativement légère...* » La base de la base, c'est donc d'ajouter une couche. Et le gain est énorme, y compris pour



le portefeuille. « Nous savons que pour des activités calmes (être assis, lire...) l'ajout de 0,17 Clo permet de baisser la température d'1°C tout en conservant le même niveau de confort thermique. 0,17 Clo cela correspond par exemple à un polo ou un fin T-shirt à longue manche⁴. » Ce que l'étude SlowHeat a démontré va donc assez loin. Avant même d'envisager des solutions de chauffage proprement dites, les seuls vêtements permettent des gains immenses, équivalents à l'isolation complète d'une toiture. « Si le Belge passait de 0,58 Clo en moyenne à 1,09 Clo (T-shirt, chemise à manches longues, pantalon, pull-over à manches longues, chaussettes épaisses et chaussures) il pourrait baisser sa température de 3°C et réduire sa consommation d'environ 30% sans perdre en confort ! »



L'argumentaire du SlowHeat est tellement convaincant que la Région wallonne a embauché un chargé de mission sur le sujet, qui propose des formations gratuites et ouvertes à tous via l'asbl *Habitat et Participation*. « On apprend aux participants à prioriser les choses à mettre en place et on les accompagne pour qu'ils repartent avec un plan d'action personnalisé en fonction de leur sensibilité, leurs activités, leurs habitudes », explique Henry Dupont. « Les gens peuvent alors tester cela chez eux puis on les revoit environ un mois et demi plus tard pour une troisième et dernière séance lors de laquelle chacun peut partager son expérience et ses conseils. Je dis souvent aux participants que cet hiver 2024-2025 servira d'expérimentation afin que l'hiver prochain ils aient directement un plan de slowheating qui fonctionne et soit parfaitement adapté à eux⁵. » Le chargé de mission insiste : on n'est pas ici dans des petits gestes écoresponsables anecdotiques ! En effet, il s'agit de réels plans d'action pouvant permettre des économies de plusieurs centaines d'euros par an. En l'absence de possibilités de travaux de rénovation, en complément ou en attente de ceux-ci, adopter la

démarche SlowHeat peut réduire de moitié la consommation de chauffage. À l'heure de la crise de l'énergie, du dérèglement climatique et tandis que le rythme de la rénovation est très loin du taux attendu, il serait fou de ne pas creuser cette piste déroutante mais convaincante.

ET POURTANT

Les habitudes et les clichés sont choses très enracinées dans l'esprit humain ! « Quand on fait l'histoire du chauffage, explique Grégoire Wallenborn, on voit que le chauffage central est quelque chose de très récent (à peu près entre les années 60 et 80), que les pratiques de chauffage n'ont pas cessé d'évoluer au cours des âges. Cela correspond aux Trente Glorieuses, à cette transformation radicale de nos modes de vie⁶. » Bien que ces modes de vie soient devenus factuellement, scientifiquement insoutenables, ils sont tellement ancrés dans nos habitudes que les gens perçoivent une régression, presque une agression, quand on évoque la possibilité d'essayer autre chose.

Ceux qui expérimentent le projet SlowHeat ne cessent de le répéter : l'objectif n'est pas de revenir dans le passé, ni de perdre en confort ; il existe tout un attirail de solutions complémentaires (et modernes !) pour que les corps restent au chaud ; il ne s'agit en aucun cas d'imposer des contraintes à celles et ceux qui en subissent déjà, mais plutôt d'apporter des solutions complémentaires, d'expérimenter collectivement, de refaire du chauffage une pratique... Et pourtant, les clichés sont bien plus puissants que la rationalité, on le sait. Le collectif SlowHeat le sait aussi et poursuit donc son bonhomme de chemin en prenant le temps de débattre, de discuter, d'essayer, de répondre aux questions, de publier des articles... sans trop s'effrayer des bourrasques et des tempêtes provoquées par le choc des idées originales contre la force d'inertie des habitudes. □

1. www.slowheat.org, « SlowHeat en bref ».

2. *Idem*.

3. Samuel Alves, « Slowheat : les résultats publiés après trois ans de recherche », *Renouvelle.be*, le 9 octobre 2024.

4. www.slowheat.org, « Regard neuf sur les vêtements ».

5. « Économiser de l'énergie sans sacrifier son confort grâce au slowheating », dans *Le Soir*, 17 décembre 2024.

6. Extrait de l'émission radio « Le tournant », réalisée par Arnaud Ruysen, « Repenser fondamentalement le chauffage ? », *RTBF*, janvier 2023.

SOMMAIRE

La rénovation énergétique en question

2
Édito : Jamais la souris ne confie sa destinée à un seul trou



L'isolation massive est le nouveau mot d'ordre du logement. Pour la mesurer, on mise tout sur le certificat PEB. N'est-on pas en train d'oublier les objectifs de départ au profit d'une solution unique qui tient trop peu compte des spécificités des logements et des situations ?

3
Les politiques de rénovation en pause... Parlons-en !



Ces dernières années, nos gouvernements régionaux ont mis en place une série de mesures visant à accélérer la rénovation énergétique des bâtiments. Des primes, des prêts à taux zéro, un guichet unique, des campagnes de communication... Mais aussi des angles morts, notamment l'épineuse problématique des propriétaires bailleurs.

7
Rénovation par quartiers : ensemble, on va plus loin ?



Pour lutter contre le réchauffement climatique, l'Europe a fixé l'objectif de rendre les bâtiments neutres en émissions pour 2050. Comparée à ces objectifs, la rénovation du bâti avance trop lentement. Une des solutions envisagées est d'isoler les maisons quartier par quartier et de capitaliser sur le collectif pour augmenter le rythme mais, surtout, le taux de rénovation.

10
"Ce n'est pas parce qu'on améliore un label..."



Interview. À contre-courant du discours dominant, Manon Chapurlat et Didier Vander Heyden insistent sur les risques sociaux et environnementaux à tout miser sur le seul outil PEB, au détriment de nombreux autres paramètres.

14
Rénover les logements publics : des défis à la pelle



Essentielle pour les habitants et incontournable pour améliorer les performances énergétiques, la rénovation des logements publics ne va pas sans défis. À commencer par le financement de transformations d'une telle envergure, dans un contexte où les logements abordables manquent cruellement et où l'existant a trop longtemps été sous-financé.

17
Le SlowHeat : chauds pour une toute autre approche ?



Il n'y a pas de mauvais temps, seulement des mauvais vêtements affirme un dicton scandinave. Pourtant, chez nous, ce ne sont pas les habits mais bien le chauffage central et l'isolation qui règnent en maîtres dans notre façon de concevoir la chaleur. Le SlowHeat vient bousculer cette vision pour affirmer tout autre chose. Est-on prêts à l'entendre ?



Prix au n° : 5€

Pour s'abonner

(Contrastes + Fourmilière) :

Versez 21€ au compte BE46 7865 7139 3436

des Équipes Populaires, avec la mention :

"Abonnement à Contrastes"

+ votre nom