

Le grand chantier de la rénovation du bâti doit monter en puissance. Mais les plus précaires s'inquiètent : quels seront les effets sur leur logement ?

Logement : pour une rénovation sans éviction

« La Belgique possède l'un des parcs de logements les plus mauvais d'Europe. » Le constat d'Eva Joskin, chargée de mission Climat-Energie chez Canopéa, est sans appel. Bâtiments en piteux état, chauffage alimenté en majorité par des combustibles fossiles, larges surfaces habitables par habitant... « Nous partons de très très loin... » 19 % des émissions de gaz à effet de serre wallonnes et 57 % des bruxelloises proviennent de l'énergie utilisée dans les bâtiments. L'enjeu est indiscutable, nous devons absolument agir, et vite, pour les réduire drastiquement. Objectif européen déclaré : décarbonation complète pour 2050. « Or 85 % du bâti de 2050 sont déjà construits, remarque l'experte. Les Régions ont donc acté lors de la dernière législature que la rénovation était prioritaire. Mais il n'y a pas vraiment eu d'augmentation. » Les chiffres sont désespérément stables en Wallonie : 1 % du parc est rénové chaque année – et, en 2019, seul 0,2 % de ces rénovations se font en profondeur. A Bruxelles, le taux de rénovation est passé de 1 à 2 en cinq ans. Cela progresserait donc, même si ce taux est particulièrement difficile à évaluer, souligne-t-on au ministère de l'Énergie. Dans tous les cas, au moins 3 % de rénovation profonde par année seraient nécessaires pour espérer atteindre les objectifs.

Entre hivers moins froids, crise énergétique et meilleure isolation, les émissions de gaz à effet de serre du bâti belge ont déjà baissé de 37 % (entre 1990 et 2022), nous allons donc dans la bonne direction. Pour poursuivre et accélérer, les gouvernements tentent de passer à la vitesse supérieure, en imposant à présent un échéancier, avec des niveaux de performance énergétique du bâtiment (PEB) minimum à atteindre jusqu'en 2050.

Ainsi les biens loués ou changeant de propriétaires en Wallonie se verront obligés de produire un certificat PEB progressivement plus élevé – par exemple, en cas de changement de locataire, de niveau minimum E en 2030 ou C en 2036.

A Bruxelles, cette imposition concernera tous les logements et sera assortie dans un deuxième temps d'amendes importantes en cas de non-respect. « Nous interdirons les passoires énergétiques en 2033, détaille Alain Maron, ministre bruxellois sortant de l'Énergie. Nous pouvons trouver avec ces logements le meilleur rapport coût-bénéfice, en plus de remplir un objectif social car ils sont majoritairement occupés par des locataires à revenus faibles ou moyens. Nous ferons de même en 2045 avec les bâtiments classés par un certificat PEB D ou E. » Ce sont globalement et potentiellement 80 % des logements qui devront être rénovés...

La crainte de la « rénovation »

Si tout le monde s'accorde sur l'objectif final, les moyens pour y parvenir doivent encore être largement précisés. Et du côté des associations de lutte pour le droit au logement et

contre la pauvreté, les inquiétudes sont vives. Quelles vont être les conséquences de ces rénovations obligées pour les locataires ou propriétaires précaires ? « Lorsque nous parlons de questions environnementales, nos militantes et militants se sentent concernés, constate Amandine Poncin, animatrice au sein du Rassemblement wallon de lutte contre la pauvreté (RWLP), mais quand nous abordons le sujet "rénovation", elles et ils sont inquiets : la tension est telle sur le marché du logement qu'elles et ils ne parviennent pas, aujourd'hui déjà, à trouver un logement décent à un prix abordable ! » Tous et toutes craignent de voir les montants des loyers des logements rénovés augmenter. « Ce sont déjà des constats faits sur le terrain. Et elles et ils ont peur de se retrouver à la rue. » Le phénomène a même reçu un nom : la

La joyeuse équipe des AmbaPas, sur le toit de la tour Brunfaut, tour de logements sociaux récemment rénovés. Ces « ambassadeurs du passif », habitantes et habitants d'autres bâtiments, partagent leur expérience des équipements de ventilation, de chauffage, pas toujours faciles à appréhender par les nouvelles occupantes et occupants.

« rénovation », soit l'éviction des locataires pour cause de travaux de rénovation, suivie d'une hausse du loyer. « Les propriétaires-bailleurs cherchent à s'assurer l'accumulation d'un capital constant », estime Stéphanie D'Haenens, chargée de mission chez Inter-Environnement Bruxelles. Qui pointe une autre inquiétude, celle de la gentrification et de la concentration des immeubles et maisons dans les mains de sociétés de logements, capables d'investir dans la rénovation contrairement à des propriétaires modestes contraints de vendre. « Et alors que nous n'arrivons déjà pas à lutter contre les marchands de sommeil d'aujourd'hui, combien de logements vont sortir des radars et être loués illégalement ? », s'interroge Julie Neuwels, chargée de cours à la faculté d'architecture de l'ULiège. « Les enjeux sont énormes, confirme Arnaud Bilande du Rassemblement wallon pour le droit à l'habitat. Les lobbies sont à l'affut. Plus tu grattes, plus tu te demandes dans quoi on nous embarque. La critique est difficile : on nous renvoie alors que nous serions "contre l'environnement"... Mais les politiques publiques subventionnent ces travaux sans mettre de contrainte pour éviter la spéculation, elles n'ont pas la maîtrise de la suite. »

Les associations réclament un conventionnement des primes et un encadrement des loyers. PS et PTB prônaient ce dernier dans leurs programmes, pas le MR ni Les Engagés. Les deux ministres sortants de l'Énergie Ecolo s'accordaient quant à eux sur l'idée d'un cadrage, « l'objectivation d'un prix raisonnable de loyer en fonction »

« Tant que le logement restera un investissement capitaliste, il y aura toujours des effets néfastes. Il nous faut sortir du "logement rentable" »

— Stéphanie D'Haenens, IEB



de la qualité du bien » comme le dit Philippe Henry. « Mais les loyers abusifs sont déjà là, développe Alain Maron, et abusifs en regard de la mauvaise qualité du bien. J'entends ces remarques, mais je vois ici aussi l'opportunité de résoudre des problèmes de qualité du logement. »

Du côté des loyers, une grille indicative des loyers existe, une commission paritaire devant laquelle les locataires (ou les CPAS et associations) pourront se plaindre est en train de se monter. Le système pose cependant question : « Cette commission aura du mal à trancher, craint Stéphanie D'Haenens, vu les représentants aux intérêts différents qui vont la composer. Et les "petites gens" vont-elles oser s'en saisir ? » Quant à la grille, sa composition, en réalité reflet du marché, est également questionnée. « La moitié

des loyers sont en dessous du montant indicatif, constate Manon Chapurlat, architecte, conseillère en rénovation. Il faut absolument éviter que ceux-là remontent ! » « Clairement, nous n'avons pas de formule magique, reconnaît Amandine Poncin du RWLP, mais nous sommes désireux d'une réflexion commune pour trouver une solution. »

Le gel de l'indexation pour les appartements les moins bien isolés au plus fort de la crise énergétique a eu des effets diversement appréciés : il a bien poussé des propriétaires à se bouger. « Cela a provoqué des réactions sans précédent, ont constaté Anne Delvaux et Luce Doriaux, accompagnatrices énergie à la Fédération des services sociaux (FdSS). Des propriétaires se sont mis en ordre avec le certificat PEB, se sont intéressés à leur logement, les locataires étaient davantage prêts à contester une indexation. » Le service d'accompagnement bruxellois Homegrade, qui reçoit habituellement 9 % de bailleurs a ainsi vu ce chiffre monter à 16 %. Mais cette mesure a aussi entraîné des « rénovictions ». « Un encadrement est absolument nécessaire, estime Stéphanie D'Haenens d'IEB : si une prime pour rénovation est accordée, l'indexation doit être interdite pour dix, pour vingt ans et ne doit pas pouvoir être rattrapée ensuite. Ceci dit, tant que le logement restera un investissement capitaliste, il y aura toujours des effets néfastes. Il nous faut sortir du "logement rentable". »

Côté propriétaires à revenus précaires, c'est aussi une question d'argent. Malgré les services divers d'accompagnement (comme les Plateformes locales de rénovation en Wallonie ou les membres du Réseau Habitat à Bruxelles), l'accès aux primes reste pour certaines et certains compliqué, il faut pouvoir les préfinancer, et si des accès à des prêts sont prévus, ils ne sont pas accessibles à tous – aux plus de 70 ans par exemple, représentant pourtant



Ce chantier d'un immeuble de logements à vocation sociale de la SLRB (Société de logements de la Région de Bruxelles-Capitale), qui seront gérés par la SISP BinHôme, a fait le choix de la circularité. Le bureau d'architecture Karbon' récupère un maximum de matériaux, mais use aussi de technologies légères, comme des châssis avec aérateurs et une extraction dans les pièces humides ou de l'apport solaire. Pour une occupation future simplifiée.

une bonne part des propriétaires. Les ministres de l'Énergie sortants défendent des primes accordées selon les niveaux de revenus. « Le système est en place, estime Philippe Henry, même s'il est toujours à parfaire. » A Bruxelles, où atteindre le niveau C sur son certificat PEB sera obligatoire pour tous, des dérogations sont prévues pour les propriétaires-occupants s'ils démontrent l'impossibilité d'avoir accès à un financement ou que leur consommation correspond au niveau C depuis au moins trois ans (s'y ajouteront des raisons techniques). « Pourquoi ne pas carrément financer à 100 % les rénovations des plus pauvres ?, se demande Amandine Poncin. L'accès à un logement digne est la base pour sortir de la précarité, c'est un levier prioritaire. Et selon une étude d'Eurofound, 3 euros investis dans le logement, c'est 2 euros économisés par an en frais de santé ! » — Laure de Hesselle

Un indicateur critique

Indicateur devenu prescripteur, le calcul de la Performance Énergétique du Bâtiment induit-il de mauvais choix ?

P.E.B. Ces trois lettres reviennent encore et encore, dès qu'il est question de bâtiment et d'isolation. Le fameux certificat du même nom, indicateur de la performance énergétique du bâtiment, est né il y a plus de vingt ans à l'initiative des instances européennes. Il consiste en un calcul théorique de l'énergie primaire consommée à l'usage d'un bâtiment par m² par an pour maintenir une température constante de 18°. « L'idée à l'époque était que si les acteurs et actrices de l'immobilier n'agissaient pas pour réduire les émissions de gaz à effet de serre du bâti c'était parce qu'il leur manquait cette information, explique l'urbaniste Guillaume Joly, et que si elle était disponible le marché allait bouger. » Chaque pays (et même chaque Région chez nous !) a alors mis en place sa méthode de calcul et de certification. Mais l'effet attendu n'arrivera pas : locataires et futurs propriétaires cherchent d'abord leur logement en fonction de sa localisation et de son prix, et le coût éventuel des factures d'énergie n'est que très peu pris en compte.

Nos gouvernements ont donc changé de tactique et cherchent à imposer des niveaux de PEB à atteindre. Et l'outil d'analyse est devenu outil de prescription et de définition des travaux... Un basculement que certaines professionnelles et professionnels critiquent : les choix induits ainsi sont ceux avancés pour lutter contre les émissions... et ne sont pas nécessairement les seuls ni les bons.

Au-delà de la question importante de sa fiabilité – Test Achat ou l'émission de la RTBF #Investigation ont ainsi obtenu des certificats différents pour un même bien selon le certificateur, allant jusqu'à une lettre d'écart – ce sont les fondements sur lesquels reposent cet indicateur et son usage qui sont questionnés.

« L'Union européenne a choisi de penser en termes de surfaces, d'enveloppe – les murs, les toits – sans considérer

le confort, explique Julie Neuwels, architecte, chargée de cours à l'ULiège. Et d'avoir confiance dans la machine plutôt que dans les habitantes et habitants, ce qui entraîne une sorte d'"automatisation" des bâtiments. » « Pour atteindre les niveaux demandés, il faut mettre en œuvre pas mal de techniques, constate Didier Vanderheyden, conseiller énergie, architecte et certificateur PEB, des technologies qui servent surtout à avoir une bonne PEB... Une ventilation mécanique plutôt qu'une aération par les fenêtres, par exemple, la ventilation naturelle n'étant pas reconnue : impossible d'en calculer les débits et elle n'a pas de lobby ! » De plus, ne sont pas prises en compte dans le calcul d'éventuelles malfaçons ni la salubrité du logement. Or ces technologies ne sont pas neutres. Elles coûtent en énergie grise, puis en fin de vie. Des systèmes de prise en compte commencent à exister (l'outil Totem par exemple), et le secteur de la construction devant lui aussi se décarboner, il est progressivement poussé à faire mieux. « Nous pourrions avoir une réflexion plus large, la question de l'énergie grise touche la planète entière, note Céline Sabath, responsable du service investissement de la société immobilière de service public (SISP) BinHôme. Et pour l'après, en Allemagne, par exemple, ils se rendent compte que les bâtiments passifs sont très polluants à la déconstruction. » Fondamentalement, utiliser des matériaux issus de la pétrochimie pour atteindre un objectif « zéro carbone » n'a-t-il pas quelque chose d'incohérent ?, s'interrogent nos interlocuteurs et interlocutrices.

Mesures théoriques et réalité

Second « hic » : à l'usage, ce n'est bien entendu pas le bâtiment qui consomme mais celles et ceux qui l'occupent. Or celles et ceux-ci s'adaptent, montent les températures demandées – consomment autre chose avec les économies réalisées, le célèbre "effet rebond" –, comprennent parfois mal ces technologies, qui sont quelquefois mal entretenues »

(lire p.73)... et les consommations réelles peuvent être loin de celles attendues. « Le modèle est plus proche de la réalité dans des bâtiments de niveaux B ou C - ceux des concepteurs et conceptrices peut-être ? », remarque Geoffrey Van Moeseke, ingénieur architecte, professeur à l'UCLouvain. Et ce sont surtout une grande partie des habitantes et habitants de logements mal notés qui consomment beaucoup moins, adaptant leurs comportements. Une étude de l'UGent (sur 122 680 logements, publiée en 2022) montrait une consommation réelle 2,5 fois moins élevée que la théorique. Et si la différence est de 9 % pour les maisons classées A, elle est... de 217 % pour les F. Ce n'est évidemment pas une raison pour ne pas agir, pour ne pas améliorer la qualité des logements - beaucoup de ces économies d'énergie actuelles sont faites au prix de l'inconfort ou d'une mauvaise santé. Ce constat pousse toutefois certaines et certains à se demander si cette « politique PEB » amènera bien les gains d'émissions escomptés. Et si des réponses ne se trouvent pas ailleurs. « Ces orientations laissent entendre qu'il est possible d'atteindre des bâtiments zéro énergie sans aucun effort comportemental, commente Julie Neuwels. Or elles doivent s'accompagner de la part sociale. Il faut améliorer la situation de celles et ceux qui vivent dans des conditions

Le Rassemblement wallon de lutte contre la pauvreté manifestait il y a quelques mois pour plaider en faveur d'une vraie attention aux plus précaires dans les politiques de réduction des gaz à effet de serre dans le résidentiel.



« L'Union européenne a choisi de penser en termes de surfaces, d'enveloppe - les murs, les toits - sans considérer le confort, et d'avoir confiance dans la machine plutôt que dans les habitants, ce qui entraîne une sorte d'«automatisation» des bâtiments. »

— Julie Neuwels, architecte, chargée de cours à l'ULiège.

indécents, mais aussi changer nos manières de percevoir le confort. Un travail de déconstruction est à réaliser. » Geoffrey Van Moeseke, qui est aussi président de l'Asbl Plateforme Slowheat, abonde dans son sens. S'il ne conteste pas la nécessité de rénover, il propose d'agir « plus finement ». Maintenir une température basse de fond pour le bâti, et avoir des moyens de réchauffer le corps au plus près ponctuellement ; bien isoler la pièce de vie et beaucoup moins le reste... Des idées très loin de la vision « 18° partout » de la PEB. « Nous devons collectivement remettre en question ce qui est normal : 15 ou 20° ? Pourquoi est-ce anormal d'avoir bonnet et mitaines au travail ? »

Faudrait-il une PEB « révisée », à laquelle s'ajouteraient des considérations énergie grise et fin de vie ou circularité ? Ainsi qu'une mesure de la consommation réelle ? Mais pour cette dernière, comment faire sans être terriblement intrusif ? « Et quid du locataire qui ne chauffe pas mais pas par choix ?, se demande Eva Joskin, de Canopea. Inclure le comportement me semble risqué. Attention aussi à la faisabilité, au coût. »

Le chemin de la sobriété, là comme dans tant d'autres domaines, reste encore à trouver. Mais face à un tel défi (nous n'avons pas abordé ici les questions supplémentaires de pénuries de main-d'œuvre et bientôt de matériaux), la prendre comme boussole est peut-être une piste. — L.d.H.

Des habitants peu entendus

« Lorsque je suis arrivée dans mon logement - passif - j'ai juste trouvé un mode d'emploi et "débrouillez-vous". » Marie-Louise a dû apprendre à changer les filtres et à nettoyer les bouches de sa VMC (ventilation mécanique contrôlée), à ne pas obstruer les dessous de porte, etc. « Moi qui suis allergique, pouvoir laisser les fenêtres fermées en été c'est très bien et en hiver ma consommation de chauffage est très faible. » Elle est donc tout à fait satisfaite du système. Mais ce n'est pas le cas de toutes les occupantes et occupants de ce type de bâtiments.

A Molenbeek, l'Asbl Bonnevie, membre du Réseau Habitat, ne compte plus les témoignages d'incompréhension, de mésusage, de factures devenues absurdement élevées, et a mis sur pied avec des habitantes et habitants le projet des AmbaPas, les Ambassadeurs du passif. Avec d'autres, Marie-Louise transmet son savoir et son expérience à de nouveaux locataires de ces logements sociaux aux technologies récentes. « La technique est tout de suite perçue comme trop compliquée, je comprends bien ce genre de peur, reprend-elle. De plus beaucoup de choses sont réglées par le gestionnaire : ventilation, eau chaude, chauffage. Les ménages, pourtant très différents, n'ont pas de maîtrise individuelle sur les réglages. »

Or dans un bâti très isolé, ces derniers sont délicats. « Un ennui remet en cause tout le système, raconte l'architecte et conseillère en rénovation Manon Chapurlat : un châssis triple vitrage, lourd, se tord, l'espace n'est plus étanche et la ventilation dérèglée. L'isolation fait qu'il est impossible d'utiliser son gsm à l'intérieur, les locataires doivent téléphoner fenêtre ouverte, y compris en hiver... Quand il n'y a plus de sous à la fin d'un chantier, ce sont souvent les stores qui sont sacrifiés, et les appartements deviennent des fournaises. »

En panne

« Nous étions les premiers habitants, se souvient Karima¹ sur le pas de la porte de son immeuble avec vue sur le canal de Bruxelles. Après dix ans d'attente, nous avons enfin accès à un logement social. Au début c'était tout propre, tout beau. Un bâtiment passif, sans radiateur, le chauffage passe par la ventilation. C'est joli... Jusqu'à ce que ça tombe en panne. » Pendant deux ans, plus

de chauffage, plus de ventilation, l'humidité partout, le froid en hiver, la fournaise en été. « L'eau coulait sur les vitres à l'intérieur à cause de la condensation, c'était noir derrière les armoires. Et la seule réponse qu'on nous donnait était qu'ils ne trouvaient pas la pièce pour réparer le système. Ils nous ont juste offert des radiateurs électriques, mais j'avais tellement peur des factures que j'ai laissé tomber au bout d'une semaine. »

Des histoires comme celle-ci, Donatienne Hermesse, accompagnatrice de changement à l'Asbl Bonnevie, en entend très régulièrement. « Lorsque je passe aujourd'hui dans des bâtiments que nous avons accompagnés, j'ai parfois envie de pleurer. » Ces équipements installés à présent nécessitent un personnel qui les connaît, vérifie leur bon fonctionnement, les entretient plus régulièrement. « Et lorsqu'il y a un problème, les locataires ne sont pas entendus, pas pris en considération, on leur renvoie que ce sont elles et eux qui utilisent mal le système. Souvent elles et ils laissent tomber, par crainte de représailles. Le pouvoir d'agir est très différent selon la classe sociale... » Et si la situation est parfois compliquée dans des logements publics, où des services de maintenance existent malgré tout, elle pourra évidemment l'être aussi dans le parc privé...

« Les locataires ne sont pas entendus, pas pris en considération, on leur renvoie que ce sont elles et eux qui utilisent mal le système. Souvent elles et ils laissent tomber, par crainte de représailles. Le pouvoir d'agir est très différent selon la classe sociale... »

— Donatienne Hermesse, accompagnatrice de changement à l'Asbl Bonnevie

Des associations et des spécialistes alertent donc quant à la généralisation de ces technologies. Samuel Jager, gestionnaire de projet au sein de la société immobilière de service public (SISP) BinHôme préfère ainsi parler de bâtiments à haut potentiel énergétique plutôt que de haute performance, tant l'accompagnement des usagers lui semble nécessaire. « J'ai longtemps été adepte du paradigme technosolutionniste... Je pense pourtant à présent que le low tech est beaucoup plus appropriable par tout un chacun. » — L.d.H.

1. Son nom a été modifié.