



Brussels Hoofdstedelijk Gewest
Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale

Evelyne Huytebroeck,
Ministre de l'Environnement, de l'Énergie
et de la Rénovation urbaine

Christos Doulkeridis,
Secrétaire d'État au Logement et au SIAMU

Dossier de presse
03 mai 2010

Logements SDRB-SLRB-Fonds du logement
« En marche vers la Ville durable »

Le Gouvernement bruxellois a inscrit dans son accord de majorité la volonté de faire de Bruxelles la **capitale du développement durable**.

La **valorisation du potentiel d'amélioration environnementale du bâti bruxellois** constitue l'un des axes forts de la déclaration régionale : sa rénovation et son développement énergétique supposent une politique d'investissements. N'oublions pas que notre objectif à Bruxelles est de réduire de 35% les GES pour 2025 et qu'aujourd'hui ce sont les bâtiments qui sont les responsables de 73% de ces GES.

Aujourd'hui, nous progressons à grands pas :

- Bruxelles est présente dans le Top 5 des villes comptant le plus de constructions passives
- elle accueillera bientôt le **plus grand immeuble passif au monde** à Tour et Taxis, le siège de Bruxelles Environnement.
- elle a vu s'ériger 266.000m² de constructions durables labellisées "bâtiments exemplaires" en trois ans
- elle occupe la neuvième place dans le classement des villes durables en Europe (European Green City Index – Siemens)

Aujourd'hui la réglementation relative à la Performance énergétique des Bâtiments évolue pour atteindre un standard passif en 2015. Mais les pouvoirs publics doivent donner l'exemple : c'est pourquoi nous ne voulons pas attendre 2015. **Tant la SLRB, le Fonds du Logement que la SDRB mais aussi les contrats de quartiers durables utiliseront désormais tous ce standard passif pour leurs constructions et le standard basse énergie pour les rénovations.**

On assiste aujourd'hui à une véritable révolution des pratiques et des mentalités au bénéfice de l'environnement, de l'économie mais aussi des locataires et des acquéreurs, ou encore de l'équilibre financier des sociétés de logement social (SISP).

Qu'est ce qui change aujourd'hui pour un ménage qui vit dans un logement passif?

Premièrement, la facture énergie est divisée par dix, mais il y a aussi visuellement l'absence de radiateurs et de chaudière. L'isolation étant poussée à son maximum, le besoin d'apport en chaleur est extrêmement réduit ce qui permet de se passer d'une chaudière traditionnelle. En ouvrant les fenêtres et les portes, le seul élément visible est un joint d'étanchéité un peu plus élaboré et si on regarde de plus près, on s'aperçoit que le vitrage est triple.

Autre élément perceptible, la qualité de l'air intérieur assurée par un système de « ventilation double flux avec récupération de chaleur ». Termes très élaborés pour dire que l'air est en permanence renouvelé par de l'air frais dans toutes les pièces. Mais, au lieu de perdre la chaleur de l'air qui est expulsé, et de faire rentrer l'air froid, les entrées et sorties se croisent, ce qui permet de récupérer 90% de la chaleur qui serait normalement perdue dans l'atmosphère.

Habiter un logement passif demandera un accompagnement spécifique et adapté des occupants.

Des questions très pratiques, ayant trait à la vie courante, aux éventuelles habitudes à changer, aux choses à faire ou ne pas faire dans une maison passive, nécessiteront un accompagnement des occupants. Différentes expériences sont en cours dans ce domaine à la Ville de Bruxelles, le CPAS de la Ville, le Foyer Bruxellois, la Commune de Molenbeek. La SDRB vient, par ailleurs, de publier une brochure « Habiter un logement durable » qui explique le gain environnemental de la construction et du bon usage d'un logement durable, ce qui est somme toute assez simple.

Le bâtiment durable est un concept global:

La durabilité dans les projets de la SLRB, du Fonds du Logement et de la SDRB va également bien au-delà de la seule performance énergétique. Il s'agit d'intégrer **tous les aspects environnementaux** dans la construction :

- améliorer systématiquement le niveau de performance énergétique des immeubles, en respectant le **standard passif pour les constructions neuves** et le standard 'basse énergie' pour les rénovations lourdes;
- privilégier l'usage de **matériaux sains**, respectueux de l'environnement et de la santé des occupants ;
- généraliser la rétention et valorisation des **eaux de pluie** ;
- optimiser sur chaque site les possibilités de réduction de la production de déchets – par le **compostage** par exemple – et d'en favoriser le recyclage ;
- développer les jardins et **potagers collectifs** ;

- favoriser la **mixité** entre les logements et les autres fonctions urbaines ;
- développer l'usage et l'auto-production d'**énergies renouvelables** ;
- généraliser les systèmes de **co-génération** d'électricité et de chaleur dans les grands ensembles ;
- encourager la **mobilité douce** : équiper les immeubles de locaux pour vélos et encourager l'usage de voitures partagées.

A. Pour la SLRB et le Fonds du logement : le lien environnement-social est primordial

Pour la SLRB et le Fonds du logement, le lien entre les questions d'environnement et la question sociale est primordial.

En effet, en ce qui concerne les logements publics, l'enjeu de l'introduction du standard passif n'a pas seulement valeur environnementale et d'exemple, même si c'est important, mais il s'agit avant tout, pour le locataire, du coût final de son logement : le loyer + les charges. Or, dans certains immeubles de logements sociaux, les locataires paient parfois autant de charges de chauffage que de loyer !

Toute mesure améliorant l'efficacité énergétique au bénéfice des locataires est donc une mesure sociale. Le contexte socio-économique bruxellois fait naturellement de cet objectif social une priorité absolue.

La décision qui vient d'être prise à la SLRB concerne d'ores et déjà 3.131 unités de logements qui seront construits au standard passif. Grâce à cette décision, ce sont **344.000 tonnes de CO₂** qui seront économisées en 30 ans.

La maîtrise du budget du logement (loyer + charges) est un élément primordial pour l'habitat social

Dans le contexte d'évolution actuel du prix des énergies, pour tous les ménages, les charges en énergie représentent une menace pour le budget.

En moyenne, le prix du gaz augmente de **4.3 %/an** , tandis que celui du mazout augmente de **3.2%/an** pour le mazout.

Et l'augmentation des factures a été nettement plus marquée en 2008 et 2009, du fait des hivers rigoureux, et du niveau élevé des prix pétroliers, qui ont considérablement dépassé les moyennes. En particulier, la facture des locataires sociaux a été lourdement impactée par la forte hausse des tarifs sociaux fédéraux pour l'énergie à cette période.

Le passage au passif limite drastiquement les charges énergétiques et soulage donc le portefeuille des locataires.

La diminution des charges est également bonne pour l'équilibre financier des sociétés de logement : quand un ménage doit payer 200 euros de loyer et la même chose de chauffage, il se chauffe d'abord. Le locataire d'un logement passif augmente son revenu disponible grâce aux économies d'énergie dont il bénéficie et il peut donc honorer plus facilement son loyer, ce qui réduira les

impayés dans le secteur du logement social.

La décision n'engendrera pas de hausse des loyers sociaux

La SLRB a réalisé diverses simulations de l'impact de la décision sur le prix du loyer payé par l'occupant, puisque le prix de construction est un des divers éléments intervenant dans le calcul des loyers. Ces simulations ont été réalisées en comparant le prix d'un projet « classique » avec le prix d'un « upgrade passif » remis par une entreprise de construction. Il apparaît que la révision du prix de référence pour la construction n'engendre pas de hausse des loyers sociaux.

S'il y a un surcoût à la construction, c'est la Région qui le prendra en charge, étant entendu que l'investissement est collectivement très rentable sur sa durée, au regard de nos engagements intra-belges et internationaux dans le cadre de Kyoto, de la situation financière des locataires et de celles des sociétés de logement..

On sait aussi que le surcoût du passif (estimé prudemment à un maximum de 200 EUR/m²), est en train de se tasser au fur et à mesure des effets d'apprentissage dans le secteur de la construction. Et le marché de la construction réagit très positivement.

Plus le passif devient « standard », plus les prix se normalisent : c'est tout l'enjeu d'une attitude volontariste et exemplaire des pouvoirs publics.

En Flandre et à Bruxelles, certains projets de logements répondant au standard passif n'ont carrément pas eu de surcoût.

Par contre, les charges "chauffage" pour le locataire d'un logement au standard 'passif' seront réduites jusque 90%

Les réductions des charges de chauffage peuvent atteindre jusque 90% dans le cas d'un bâtiment au standard passif par rapport à une construction neuve classique.

Partant de l'hypothèse d'une augmentation annuelle du loyer de 2% et d'une augmentation des charges de chauffage de 4 %, il apparaît que :

- le gain sur les charges "chauffage" s'élève à 90% ;
- le gain sur les charges "logement" (loyer + chauffage) s'élève à 45% la première année et à 57 % au bout de 10 ans.

L'occupant d'un logement passif prend ainsi moins de risques vis-à-vis de l'augmentation future des prix de l'énergie. Son logement passif lui garantit de garder un pouvoir d'achat raisonnable si les prix de l'énergie venaient à augmenter rapidement dans les années futures.

En Europe, 20% de ménages ayant le revenu le plus faible en consacrent 37% au logement, tandis que le quintile supérieur (les 20% de ménages ayant le revenu disponible équivalent le plus élevé), en dépensait 31%.

Sans investissement dans leurs logements, les revenus les moins élevés dépenseront toujours plus pour se loger et se chauffer et la part des charges dans le coût "logement" ne cessera d'augmenter.

B. De son côté, la SDRB est le premier opérateur public à avoir systématisé le passif dans ses projets de construction

Depuis plusieurs années une collaboration accrue s'est installée entre la SDRB et Bruxelles Environnement afin d'améliorer la durabilité et la performance énergétique des bâtiments construits. Dès novembre 2009, la SDRB a rendu le standard passif obligatoire pour tout nouveau projet de construction et la très basse énergie en rénovation.

L'ambition est de maintenir une production annuelle de **+/- 400 logements** avec la SDRB, soit environ 2.000 logements sur la législature, ce qui représente environ 200.000m². Grâce à la décision de passage au passif : c'est **7.300 tonnes de CO₂** qui seront économisées par an, soit **220.000 tonnes** en 30 ans (la durée de vie d'un bâtiment avant rénovation).

Actuellement, 30 logements passifs (projet Midi Suède à Saint-Gilles) et 239 basse énergie (projet Bervoets à Forest) sont d'ores et déjà en construction.

Deux appels à projet sont en cours et seront attribués dès cette année pour réaliser jusqu'à 400 logements passifs.

C. du bâtiment durable au quartier durable

Aujourd'hui les projets tant en terme de rénovation que de construction sont pensés en terme de « quartiers durables ». Nous veillons ainsi à :

- concevoir les projets de manière qualitative sur le plan architectural et urbanistique. Le Maître Architecte – Bouwmeester Régional sera impliqué dans le choix des projets.
- penser aux échanges sociaux et à l'usage
- inclure un processus de participation et de bonne gouvernance
- penser à la mixité de fonctions. Nous allons inclure des crèches et autres équipements mais aussi des fonctions économiques dans les projets mixtes.

Conclusions

Des logements, quartiers et une ville durables ne peuvent se concevoir que si toutes les énergies au travers des politiques urbaines sont réunies. En unissant leurs efforts dans le cadre d'un même objectif Evelyne Huytebroeck et Christos Doulkeridis démontrent qu'au travers des politiques d'environnement, de l'énergie, du logement et de la rénovation un grand pas peut être fait pour parvenir à ce que Bruxelles, capitale de l'Europe soit réellement reconnue comme une ville durable n'ayant plus rien à envier à ses voisines du Nord .

Evelyne Huytebroeck

Ministre bruxelloise de l'Environnement, de l'Énergie et de la Rénovation urbaine

Christos Doulkeridis

Secrétaire d'État au Logement et au SIAMU