



La transition énergétique du logement social : les locataires sociaux seront les premiers bénéficiaires des mesures écologiques

Vers une économie de plus de 1,9 millions € par an au profit des locataires sociaux et de plus de 8.000 tonnes de CO2 au profit du climat !

Le temps où l'on construisait des logements sociaux sans se soucier de la qualité du bâti, de la valeur architecturale de l'immeuble ou des dispositifs évitant le gaspillage d'énergie est résolument révolu. Le changement est désormais clairement intégré par la Région de Bruxelles-Capitale et par les sociétés de logements sociaux. Néanmoins, les performances énergétiques des plus de 39.000 logements sociaux en Région bruxelloise restent problématiques et les conséquences pèsent principalement sur leurs locataires. Si l'on tient compte du fait que la facture moyenne d'un ménage belge moyen pour se chauffer au gaz est de 1.093 euros an (pour une consommation de 23.250 kw), on peut imaginer à quel point cette note salée est difficile à supporter par des ménages aux revenus modestes qui occupent un logement social. Logés dans des immeubles conçus à une époque où l'on ne se souciait que trop peu des coûts de l'énergie et pendant laquelle les considérations environnementales étaient inexistantes, certains locataires paient parfois autant de charges de chauffage que de loyer.

C'est la raison pour laquelle la Ministre bruxelloise de l'Environnement, Evelyne Huytebroeck, et le Secrétaire d'Etat au Logement, Christos Doulkeridis, ont mis en place, au cours de cette législature, une stratégie en plusieurs volets pour la transition énergétique du logement social au sujet de laquelle ils ont fait le point ce vendredi 22 mars.

1er volet : Des normes ambitieuses pour la construction et la rénovation

Construction passive

Le Plan Régional du Logement, développé depuis 2005 en réponse à la crise du logement en RBC ne comportait pas d'exigences énergétiques particulières. L'une des modifications substantielles introduites depuis le début de la législature a été l'inclusion du standard passif et de divers principes d'éco-construction pour tous les projets immobiliers menés à l'initiative de la Région. « *Aujourd'hui 732 nouveaux logements passifs répartis sur 19 sites sont en chantier. La construction de ces nouveaux logements passifs permettra de faire l'économie de plus de 3,474 Gwh/an au secteur du logement social et de plus de 754 tCO2/an. Un poids énorme en moins dans le budget des locataires sociaux mais aussi un pas important pour permettre à la Région d'atteindre ses objectifs dans la lutte contre les changements climatiques* », se félicite le Secrétaire d'Etat au Logement, Christos Doulkeridis.

« *Le standard passif ne doit certainement pas être réservé à une catégorie de privilégiés, insiste Evelyne Huytebroeck, comme en attestent les nombreux projets initiés en Région bruxelloise ces dernières années et qui s'adressent à une population moins favorisée. Le standard passif s'est véritablement répandu ces dernières années en Région bruxelloise qui compte actuellement 500.000 m² passifs. Notre Région est d'ailleurs devenue l'un des leaders européens en la matière. De plus, nous allons franchir une nouvelle étape en 2015, passer à une autre échelle puisque c'est la Région bruxelloise toute entière qui adoptera le*

standard passif et ce, en anticipant les exigences européennes. Tout projet de construction, qu'il soit privé ou public, devra donc respecter ce standard qui permet de réduire par dix les consommations énergétiques d'un bâtiment par rapport à un bâtiment classique. L'impact de l'adoption du standard passif à Bruxelles sera énorme ».

Des rénovations basse énergie

Dans le cadre du dernier programme d'investissement 2010-2013 pour lequel le gouvernement a octroyé 206 millions, de nombreux projets visent également à améliorer la performance du bâti déjà existant. Parmi ces projets de rénovation, nombreux sont ceux qui concernent directement la performance énergétique:

- 439 logements en rénovation pour répondre aux standards basse énergie
- 2755 logements font l'objet de travaux d'isolation

Ces rénovations permettront d'atteindre un gain énergétique global dans le logement social de **33,939 GWh/an** et une diminution globale des rejets de CO₂ de **7.365 tCO₂/an**.

Les gains d'énergie réalisés par la construction passive et la rénovation représentent **une économie de +/- 1.900.000 €/an**, soit l'équivalent de la production de annuelle de +/- 375.000m² de panneau photovoltaïque ou les besoins nets en chauffage de **3.100 logements existants** classiques .

Des avantages qui profitent à tous les locataires

Les bienfaits de la performance énergétique des logements sociaux se fait ressentir de manière remarquable sur la facture d'énergie des occupants. Ainsi, le locataire d'un logement passif voit sa facture se réduire de 90% en moyenne par rapport à celle d'un locataire de logement traditionnel. Dans le logement basse énergie, la facture est, elle, diminuée de 60%. « Pour permettre à tout les locataires de bénéficier des bienfaits de cette transition énergétique, le gouvernement bruxellois a mis en place un système de mutualisation qui permet à tous les occupants du logement social de bénéficier des avantages que procurent les logements passifs et basse énergie », tient à préciser Christos Doulkeridis. Ainsi, 50 % des gains énergétiques resteront acquis au locataire d'un logement passif, basse énergie ou très basse énergie, 50 % étant mutualisé au bénéfice de l'ensemble des autres locataires. En d'autres termes, la moitié du montant épargné par la famille qui a la chance d'occuper un logement énergétiquement économe sera reversée à la société de logement social pour lui permettre de réaliser d'autres investissements au bénéfice de l'ensemble des locataires. Ce système est déjà entré en vigueur le 1er janvier 2013.

2e volet : Mise en place d'un cadastre énergétique dans le logement social

Pour s'assurer que la SLRB dispose d'un état des lieux complet en terme de performance énergétique du bâti du logement social, le gouvernement bruxellois a imposé la rédaction d'un cadastre énergétique en plus du cadastre technique. Ces données servent de base pour le développement de la stratégie de transition énergétique.

3e volet : Mise en place du programme PLAGE

Depuis 2011, les deux fédérations de sociétés de logements sociaux (ALS et FESOCOLAB) et quatre SISP mettent sur pieds des Plans Locaux d'Action pour une Gestion de l'Énergie (PLAGE). Objectif : améliorer les performances énergétiques des bâtiments en réduisant les émissions de CO₂ et par conséquent les factures des locataires. Grâce à cette initiative, la Région prend en charge, pendant quatre ans, l'engagement d'un véritable « Responsable énergie » au sein des sociétés de logements sociaux.

4e volet : un choix moins coûteux

On observe que le surcoût du passif est en train de se tasser au fur et à mesure des effets d'apprentissage

dans le secteur de la construction. Plus le passif devient standard, plus les prix se normalisent : c'est tout l'enjeu d'une attitude volontariste et exemplaire des pouvoirs publics!

La grande échelle des projets a très vite permis une baisse des coûts de construction, si bien que des nouveaux projets du plan régional du logement se construisent aujourd'hui en respectant le prix de référence de 1250€/m² brut, en application à la SLRB pour le logement social. La moyenne des prix se situe d'ailleurs très nettement en-dessous de ce prix.

5e volet : l'expertise de Bruxelles Environnement en appui

Pour maîtriser les coûts et amplifier cette stratégie dans le logement social, nous avons besoin de l'expertise de Bruxelles Environnement. Cela se concrétise par la mise en place d'une convention entre la SLRB et Bruxelles Environnement pour l'accompagnement de la transition énergétique du parc du logement social.

Au travers de cette convention, Bruxelles-Environnement mettra à disposition, à la demande de la SLRB, son expérience, son expertise et un certain nombre de ressources. Cette collaboration permettra aux sociétés de logements sociaux:

1. d'acquérir les connaissances et l'expertise nécessaires pour atteindre les ambitions attendues par le contrat de gestion ;
2. d'acquérir et intégrer dans leurs méthodologies et habitudes de travail une maîtrise de la programmation, de la commande de projet et mission, du suivi de mission, de l'exécution de chantier et de sa réception, de l'occupation et de la maintenance des bâtiments/logements répondant aux standards « passifs » et « basse énergie » ;
3. de disposer d'un facilitateur pour toute question, information, conseil nécessaire à l'exercice de leur métier et dans le but d'apprécier les ambitions énergétiques des projets qu'ils ont à examiner ou à réaliser ;
4. de définir les caractéristiques particulières auxquelles il convient de faire attention pour ce type de logements compte tenu du public des logements sociaux ;
5. de se préparer à l'application de la nouvelle réglementation PEB pour le 1er janvier 2015 ;
6. de manière plus large de mieux appréhender les concepts liés à la durabilité du logement ;

Cette expertise ne se limitera pas à ces aspects techniques mais permettra aussi de mettre en place une guidance sociale afin d'aider à adapter nos habitudes en fonction des caractéristiques du logement passif et basse énergie.

« Cette convention va permettre, via mon administration Bruxelles Environnement, explique Evelyne Huytebroeck, d'accompagner et de former la SLRB dans cette nouvelle voie, vers la transition énergétique du logement social. L'objectif de cette convention est triple : améliorer les performances énergétiques du parc de logements sociaux, réduire les vulnérabilités sociales et favoriser l'emploi et l'économie ».

En adoptant cette attitude volontariste, la Région bruxelloise poursuit la transition énergétique du logement social qui permettra de protéger les locataires de la hausse du prix de l'énergie, de faire du secteur du logement public le catalyseur de la qualité énergétique des logements en RBC et de contribuer de façon exemplaire aux objectifs climatiques de la Région.