

Note d'analyse 3 du Centre d'Études Jacques Georgin

Le 5 mars 2021

Par Christophe VERBIST, Directeur du Centre d'Études Jacques Georgin.



Nos logements sont-ils des passoires?

Synthèse du webinaire du 26 janvier 2021

Introduction

La présente note d'analyse constitue la synthèse du webinaire organisé le 26 janvier 2021 par le groupe DÉFI du Parlement bruxellois en collaboration avec le Centre d'Études Jacques Georgin et qui était intitulé : "Nos logements sont-ils des passoires? ".

Ce webinaire clôturait la séquence environnementale consacrée à l'énergie voulue par le groupe DÉFI , entamée par l'électrification du parc automobile (15 octobre 2020) et la délocalisation de la pollution due à l'explosion d'énergie verte (14 décembre 2020).

Si en apparence la question de la rénovation des logements , et singulièrement à Bruxelles, n'est pas liée directement à celles abordées dans les deux précédents webinaires, elle rejoint une thématique commune.

Le postulat de départ qui a justifié la mise sur pied de ces webinaires est la lutte contre le dérèglement climatique par la transition énergétique.

Dans cette perspective, le premier webinaire a évoqué le véhicule électrique, "produit" majeur de la transition énergétique du parc automobile vers moins d'utilisation d'énergie fossile, et donc moins d'émissions de GES.

Cependant, le deuxième webinaire a montré que (notamment) le véhicule électrique, symbole de l'énergie verte, nécessitait en amont pour sa fabrication d'énormes quantités de minerais rares exploités de manière anarchique et soumis, eux aussi à l'instar de certaines énergies fossiles, à une raréfaction potentielle à l'horizon 2060.

En conclusion de ce deuxième webinaire, nous étions face à une redoutable équation: d'un côté, la nécessaire transition énergétique vers des sources d'énergie renouvelable, de l'autre côté, cette même transition énergétique elle-même n'était pas aussi "propre" qu'elle nous est souvent présentée.

Une des pistes de solution consiste donc en ce qu'on pourrait appeler , selon les termes de Jonathan de Patoul, "la sobriété énergétique".

Celle-ci n'est pas synonyme de décroissance mais vise à assurer une réduction progressive et responsable de notre consommation énergétique.

Dans ce contexte, la problématique de la rénovation des logements publics et privés est devenue centrale pour les politiques publiques car assurément le défi est colossal en termes d'isolation et de rénovation et nécessitera des investissements considérables étalés sur de nombreuses années.

Pour le CEG , la meilleure énergie est celle qui n'est pas consommée. Les marges de réduction sont gigantesques à Bruxelles mais également en Wallonie si on s'attèle à améliorer la performances énergétiques des bâtiments.

Le fait de laisser des personnes vivre dans un logement inadéquat entraîne un coût total annuel de près de 194 milliards € pour les économies des pays membres de l'Union Européenne, selon les estimations.

La présente note d'analyse qui traite exclusivement de cette question de la rénovation des logements en Région bruxelloise (un webinaire sera programmé pour envisager la problématique en Région wallonne) est structurée en cinq chapitres :

1. Introduction sur la stratégie rénovation prévue par la Région dans le cadre du Plan Régional Energie-Climat
Par Marie Nagy, Députée bruxelloise DÉFI
2. Le secteur de la construction est-il prêt ?
Par Hugues Kempeneers, Manager à la Fédération de la Construction
3. Avoir une approche plus globale que les seuls enjeux énergétiques : vers une rénovation durable
Par Jeremy BOOMER, Co-fondateur Naturamater
4. 4.Fin du mazout et du gaz pour le chauffage: tout à l'électrique dans les logements ?
Par Thomas Raes, Sibelga
5. Comment accéder à la rénovation ? (Primes, financement,...)
Par Patrick Herregods, conseiller Homegrade

Chapitre 1: Stratégie rénovation par la Région bruxelloise dans le cadre du Plan Régional Energie Climat (PREC)

Par Marie NAGY, députée bruxelloise

Le PREC (Plan Régional Energie Climat) adopté le 25 octobre 2019 , édicte un objectif prioritaire :

- Réduire de 40% voire de 55% les émissions de CO2 d'ici 2030.
- Tendre vers l'objectif européen de neutralité carbone en 2050

Données du bâti

Il faut savoir que le bâti représente 60 % des émissions de GES en Région bruxelloise. La taille du parc logement de la Région bruxelloise est de l'ordre de 550.000 unités.

L'on prévoit, à l'horizon 2050, une croissance de la population de l'ordre de 118.000 habitants soit environ 53.500 ménages en plus dans les faits et autant de logements en plus.

L'horizon 2050 du Plan Climat concernera donc en principe un patrimoine logements de l'ordre de 600.000 unités : l'hypothèse implicite est que les nouveaux logements produits d'ici là bénéficieront d'un standard élevé en matière de performance énergétique.

L'ambition, portée par le Plan, d'une amélioration annuelle de 3% des logements, sis en Région bruxelloise, durant 30 ans en termes de performance énergétique porte donc sur environ 16.500 logements par an.

Le parc logement de la Région bruxelloise est le plus ancien de la Belgique.

Comment tendre vers la réalisation de ces objectifs ?

Pour y parvenir, la Région entend travailler à la fois sur la question de l'isolation des bâtiments, des énergies renouvelables, des déchets et de la mobilité.

Concrètement, il s'agit de rénover le bâti existant et de mettre en place une stratégie de réduction des impacts environnementaux de celui-ci.

Quels moyens?

Pour le résidentiel l'objectif est d'arriver en moyenne à 100kWh/m²/an en énergie primaire.

Les logements seront rendus progressivement plus performants au travers du phasage de leur rénovation (5 phases d'amélioration à partir de 2030 actées au moyen du certificat PEB).

La décarbonation des solutions de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire est un des enjeux majeurs. La décennie à venir sera marquée par la fin de l'installation de dispositifs de chauffage alimentés au charbon (2021) et au mazout (2025).

Le plan bruxellois prévoit aussi de se pencher sur l'avenir des installations au gaz naturel après 2030.

Climat : objectifs stratégiques

Les objectifs sont d'encourager les Bruxellois dans les démarches visant la rénovation de leur bâti et la gestion de l'énergie dans les bâtiments.

A cet égard, les professionnels du bâtiment sont stimulés, formés, outillés en durabilité.

Les bâtiments et les équipements sont soumis à des exigences qui garantissent l'évolution du parc bruxellois vers un parc durable en 2050.

Sur un plan budgétaire, nous sommes dans des coûts astronomiques: on parle d'une stratégie de rénovation de l'ordre de 28 milliards d'euros, soit 960 millions par an.

Une croissance des moyens budgétaires est engagée en 2021:

- une croissance de l'ordre de 40 % pour les primes « énergie » par rapport à 2020 ;
- une croissance de 1,5 millions € pour les primes rénovation et façades, liée au Covid.

Alliance Emploi/ Environnement/ Finances

L'alliance emploi environnement 2021 verra le lancement de l'alliance *emploi-environnement-finances* pour la rénovation durable.

La stratégie de rénovation prévoit la mobilisation des acteurs publics, privés et associatifs et l'on vise tant les acteurs de la construction que les acteurs financiers.

Un guichet unique en 2022

Dans l'accord de gouvernement bruxellois, est annoncée la volonté de la majorité de rendre plus accessibles et cohérentes les primes à la rénovation et les primes énergie : « *Outre les mesures d'aide à la mobilisation des investissements, l'offre régionale de services d'accompagnement devra évoluer, quantitativement et qualitativement, en lien avec les ambitions de la stratégie de rénovation du bâti. Le Gouvernement veillera à ce que les usagers puissent mener en un seul lieu toutes les démarches liées à leur projet de rénovation, dans une logique de guichet unique ».*

En ce qui concerne les primes régionales, une simplification du parcours des candidats à la rénovation sera menée, vers un dispositif de primes intégré pour la rénovation, rapprochant pleinement les primes énergie et primes à la rénovation pour le public-cible commun des propriétaires occupants.

L'accès aux primes pour les propriétaires bailleurs sera prévu en cohérence avec la politique de conventionnement locative régionale.

Ce dispositif unifiera les conditions d'accès, procédures et outils, pour aboutir notamment à une image commune, un formulaire unique de demande de primes et une plateforme unique pour l'échange de documents avec l'administration.

Les primes seront adaptées pour encourager une approche globale et intégrée de la rénovation.

Le passeport logement : obligation d'un certificat PEB pour tous les logements en 2026

Ce certificat servira de base à l'établissement d'une feuille de route « personnalisée » propre à chaque bâtiment et tenant compte de ses particularités.

Ce certificat « nouvelle génération » listera les mesures prioritaires (mais non obligatoires) qui devront être prises afin de permettre au bâtiment d'améliorer sa performance énergétique et d'atteindre, à terme, le plus haut niveau de performance atteignable.

De manière pratique, sur base des recommandations du certificat PEB devenu obligatoire, les propriétaires de logements devront réaliser au maximum tous les cinq ans une des interventions préconisées.

Les mesures seront les suivantes: isolation de la toiture, des murs, des sols, remplacement des fenêtres ou encore du système de chauffage, équipement du bâtiment de capacité de production d'énergies renouvelables...

Toutes ces mesures pourront être réalisées pour permettre à chacun de prendre part à la transition énergétique. A chaque balise temporelle fixée par la législation, les propriétaires devront justifier de la bonne exécution des travaux.

En guise de conclusion , il faut être conscient que 2030 c'est dans 9 ans, réduire de 40 voire de 55% nos émissions de GES représente un changement considérable qui va mobiliser l'ensemble des acteurs bruxellois.

Il faut informer, créer du débat autour pour permettre de mobiliser toutes les énergies nécessaires

Les jeunes qui manifestent pour le climat nous demandent une feuille de route année par année des actions à entamer pour atteindre les objectifs

Chapitre 2 : Le secteur de la construction est-il prêt?

Par Hugues KEMPENEERS, Confédération de la Construction

Le secteur de la construction représente 65% de la production des GES en Région bruxelloise mais surtout 38% de la production des déchets.

Le bâti à Bruxelles présente les caractéristiques suivantes: la densité de population est de 7281 habitants :km², le nombre de parcelles bâties est de 560082 et celles non bâties est de 17287.

Il s'estime prêt pour affronter les défis du futur, mobilise les acteurs publics et privés , mais le secteur est confronté à une pénurie de main d'oeuvre qualifiée.

Il insiste sur le certificat PEB qui analyse les performances énergétiques du bâtiment : superficie de déperdition; isolation ; type de chaudière; système de ventilation.

Les constats suivants peuvent être opérés:

- il y a peu de place disponible pour de nouvelles constructions: c'est pourquoi la rénovation doit être privilégiée par rapport à la construction
- le bâti existant demeure peu performant : le besoin de rénovation est donc bien présent pour améliorer les performances du bâti.
- l'opportunité existe de transformer les bâtiments anciens en banques de matériaux ou mines urbaines.

L'une des solutions est de maximiser l'occupation du bâti et de procéder à une gestion circulaire du bâti .

Hugues Kempeneers considère que la relance post-covid doit privilégier les orientations suivantes:

- augmentation des primes
- permettre le retour à l'économie locale
- établir un levier fiscal
- relancer les marchés publics
- s'appuyer sur le plan de relance européen.

Chapitre 3 : Avoir une approche plus globale que les seuls enjeux énergétiques : vers une rénovation durable

Par Jeremy BOOMER, Co-fondateur Naturamater

« Pour les citoyens, le pacte vert pour l'Europe doit être une réalité à sentir, à voir et à vivre. Par exemple, grâce à un secteur de la construction qui utilise des matériaux naturels comme le bois ou le bambou. Ou grâce à une architecture qui adopte des formes et des principes de construction proches de la nature, qui tient compte d'emblée des écosystèmes, et qui permette et prévienne la durabilité et la réutilisabilité ».

*Ursula van der Leyen
Présidente de la Commission Européenne à propos du Bauhaus Européen*

Natura Mater s'inscrit dans le Bauhaus européen qui est une initiative créative et interdisciplinaire qui crée un espace de rencontre pour concevoir de futurs modes de vie, à la croisée des chemins entre l'art, la culture, l'inclusion sociale, la science et la technologie.

Il rapproche le pacte vert (Green Deal de la Commission Européenne) de nos lieux de vie et appelle à un effort collectif pour imaginer et construire un avenir durable, inclusif et esthétique.

La dimension esthétique recouvre deux aspects :

D'une part, des espaces inclusifs et accessibles, où le dialogue entre des cultures, des disciplines, des genres et des âges différents devient une occasion d'imaginer des lieux où il fait bon vivre. Cela signifie également une économie plus inclusive, où la richesse est répartie et où les espaces sont abordables.

D'autre part, des solutions durables, qui créent un dialogue entre notre environnement bâti et les écosystèmes de la planète. Il s'agit d'adopter des approches régénératives inspirées des cycles de la nature qui reconstituent les ressources et protègent la biodiversité.

Natura Mater rappelle que le secteur de la construction est responsable de 40% des émissions de CO2 et de 40% de la production de déchets à l'échelle mondiale. De plus, les matériaux de construction qui sont placés dans les habitations sont souvent chargés de produits chimiques et de gaz volatiles (COV).

Natura Mater, qui est un cluster en éco-construction, envisage le secteur de la construction comme un ensemble d'acteurs qui agissent sur la matière et sur l'environnement.

Natura Mater entend rapprocher ces nombreux acteurs, et ainsi recréer du lien entre terre et bâtiment pour faire du secteur de la construction un allié de la lutte contre le changement climatique.

Expert en matériaux durables, Natura Mater source des matériaux biosourcés, géo-sourcés et issus du réemploi de haute qualité et propose au professionnels de la construction des solutions complètes de matériaux. de manière à lever les freins à la transition vers l'éco-construction dans les projets immobiliers.

L'objectif de l'intervention au cours de ce webinaire est d'alerter le secteur de la construction et les acteurs politiques sur l'importance de prendre en compte la nature de ces matériaux mis en oeuvre pour éviter d'utiliser trop de déchets pétrochimiques pour réaliser ce considérable plan de rénovation.

Pour Natura mater, c'est donc en amont que doit se concrétiser la nécessaire rénovation énergétique par l'utilisation des matériaux durables pour l'isolation pour aboutir en aval à du logement moins énergivore (tendre vers la sobriété énergétique).

Chapitre 4 : Fin du mazout et du gaz pour le chauffage: tout à l'électrique dans les logements ?

Par Thomas Raes, Sibelga

Sibelga dans sa vision 2050 envisage trois axes:

- un bâti passif et moins énergivore
- une production d'électricité centrée vers les quartiers
- des véhicules autonomes , électriques et partagés.

La réalité du parc immobilier bruxellois est la suivante:

- 92 % des bâtiments situés sur le territoire bruxellois sont des immeubles de logement
- 55% de ces immeubles de logement sont des appartements

- 60% de ces logements sont occupés par des locataires.

Pour réduire l'impact environnemental du parc de logements, Sibelga considère que trois paramètres soient mis en oeuvre:

- l'augmentation du taux de rénovation
- l'amélioration de la qualité de rénovation
- l'utilisation rationnelle de l'énergie au sein des bâtiments.

Il s'agit d'utiliser à plein les programmes européens pour "décarboner" le parc immobilier. Sibelga se veut un opérateur qui accompagne cette transition énergétique auprès des clients précarisés, vers la fin du chauffage fossile, afin d'intensifier les investissements en efficacité énergétique dans les bâtiments en location.

Pour Sibelga, les perspectives en matière de rénovation durable sont triples:

- réduire les besoins énergétiques et accompagner les citoyens
- faciliter la production locale et le partage d'énergie
- capitaliser sur les programmes Solar Click & NR Click à destination des pouvoirs publics.

Chapitre 5 : Comment accéder à la rénovation ? (Primes, financement,...)

Par Patrick Herregods, conseiller Homegrade

Homegrade est l'opérateur public, centre de conseil et d'accompagnement sur le logement en Région bruxelloise; il s'adresse à tous les ménages, locataires ou propriétaires qui souhaitent rénover leur logement.

Il est le résultat de la fusion de deux asbl spécialisées dans le conseil et accompagnement auprès des différents publics et proposant une expertise gratuite dans tous les aspects du logement privé à Bruxelles selon une approche multidisciplinaire

Cet accompagnement (suivi tout au long du projet : de la première demande d'info aux travaux finis) se décline en :

➤ un accompagnement technique comprenant :

- Analyse des documents (plans, description de travaux, AER...)
- Analyse et comparaison de devis
- Analyse technique et aide au choix (recherche, documentation, éventuelle mobilisation des back-office...)
- Hiérarchisation et priorisation des investissements et protocole des interventions à mener notamment en fonction de l'intérêt patrimonial du bien
- Remise d'outils : fiches techniques, brochures...

➤ un accompagnement administratif et financier comprenant :

- Analyse des documents (AER, composition de ménage...)
- Analyse du devis d'un point de vue formel et administratif
- Aide à la complétion des formulaires de demande d'aides financières
- Analyse du respect des critères techniques et administratifs pour l'obtention des aides financières
- Ordres de grandeur / Estimation du montant des primes et de rentabilité des investissements
- Recommandation par rapport aux aspects réglementaires à prendre en compte (Code du Logement, Urbanisme, PEB, Code civil vues et mitoyenneté...)

Cette approche globale, multidisciplinaire, la neutralité est essentielle à la relation de Homegrade avec les ménages.

Les perspectives de Homegrade sont les suivantes;

- Développer la communication vers certains publics cibles
- Toucher plus de locataires
- Accompagner les petites copropriétés pour encourager le passage à l'action en termes de rénovation du bâti
- Développer les services pour atteindre les objectifs de la Stratégie rénovation 2030-2050 du gouvernement

Conclusion

La question posée lors de ce webinaire était la suivante: nos logements (bruxellois) sont -ils des passoires? La réponse est assurément oui.

Est-ce que la situation est inéluctable? Non. Cela a -t-il un coût ? Astronomique.

Est-ce que les pouvoirs publics sont armés pour faire face à la nécessaire rénovation de nos logements afin d'assurer la transition énergétique et lutter contre le dérèglement climatique? Oui , mais la volonté doit être constante.

En effet, tout au long de ce webinaire, il a été précisé que les autorités publiques bruxelloises ont pris à bras le corps ce défi au niveau stratégique, notamment en mettant en place des opérateurs (Homegrade) qui viennent soutenir la démarche et sensibilisent le public à celle-ci.

En parallèle, les secteurs privé et associatif (Confédération Construction, Natura Mater,...) mettent en place les outils pour respectivement mobiliser le secteur et fournir des matériaux durables, en vue de permettre cette rénovation de logements. L'intercommunale Sibelga, en tant que fournisseur d'énergie, propose également des pistes vers une telle transition.

L'enjeu est colossal sur le plan financier et sur le plan énergétique (tendre vers des réductions drastiques de consommation électrique par une meilleure isolation) mais aussi environnemental (le secteur de la génération génère des déchets considérables et des matériaux durables peuvent être envisagés en amont pour isoler et rénover).