

Renovassistace : cfr dernière page



Est-il possible de onze logements

BÂTIMENTS

L'un des plus gros défis de la Région bruxelloise est sans aucun doute le résidentiel. Urgence de la rénovation et nécessité d'en trouver le financement...

0

Objectif

Dès 2021, l'installation d'appareils fonctionnant au charbon sera interdite.

En 2025, l'installation d'appareils de chauffage et/ou de production d'eau chaude sanitaire fonctionnant au mazout sera interdite.

En 2030, l'installation d'appareils de cuisson, de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire à partir de gaz naturel ou butane/propane sera interdite.

100

Objectif

En 2050, un logement moyen à Bruxelles consommera 100kWh/m²/an en moyenne. Le secteur tertiaire doit tendre vers un parc neutre en énergie pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement et l'éclairage.

ARNO GOIES

C'est une maison atypique à Haren, dans un quartier aux airs de village. Datant du XVI^e siècle, les murs extérieurs donnent au bâtiment l'aspect d'une vieille ferme. L'intérieur est plus moderne, les occupants successifs ont apporté leur touche personnelle. Mais un coup de neuf s'impose : il y a de l'humidité dans la cave, l'isolation du toit doit être revue, certains châssis se font vieux...

Audrey et Zakaria, jeunes nouveaux propriétaires, ambitionnent très vite de se lancer dans des travaux mais patagent dans les procédures à suivre. Par quoi commencer et à quelles primes ont-ils droit ? Le couple possède quelques connaissances mais veut l'avis d'un professionnel. Ils font appel à Anne Costa, de chez Homegrade, le centre de conseil et d'accompagnement sur le logement en Région bruxelloise. Depuis 2017, cet organe conseille et accompagne les particuliers dans leur projet de rénovation.

En une heure, Anne Costa fait le tour de la maison, de la cave au grenier, des châssis au chauffage. « Si vous mettez ça devant, ça ne marche pas bien ! », réagit-elle en apercevant la tenture devant la vanne du chauffage. « Il y a une sonde dans la vanne. Quand vous le mettez sur 3, il s'arrêtera de chauffer autour des 20° grâce à la sonde. Si quelque chose se trouve devant, ce système ne fonctionne plus. » La conseillère est là pour changer certaines mauvaises habitudes mais aussi faire découvrir les différentes options possibles en matière de rénovation. Ce genre de visites à domicile permet un accompagnement personnalisé qui s'adapte aux réalités du terrain.

En 2018, près de 30 conseillers en ont réalisé plus de 1.200, soit une hausse de 15 % par rapport à l'année précédente. Et il faut garder ce cap si Bruxelles veut atteindre ses objectifs de rénovation,

sous peine de manquer un élément essentiel de sa transition.

Une obligation

Le résidentiel est le secteur qui émet le plus de gaz à effet de serre dans la capitale. La Région veut atteindre un taux de 3 % de rénovation par an afin de réduire ses émissions. Un objectif qui paraît compliqué quand on sait qu'on tourne autour de 1 % à l'heure actuelle. « On a un peu plus de 570.000 logements à rénover à Bruxelles d'ici à 2050. Donc plus ou moins 19.000 logements par an », précise Sabine Pauquay, coordinatrice de Renovate Belgium, la plateforme regroupant la confédération de la construction, les fédérations du verre, du plastique et de la chimie ainsi qu'un certain nombre d'entreprises. « Si on considère qu'on ne travaille pas 24 h sur 24, qu'on a des congés, des week-ends... On arrive à un rythme de rénovation de onze logements par heure à Bruxelles si on veut atteindre cet objectif. »

Pour elle, des réflexions sont nécessaires sur la façon de rénover. Il ne s'agit pas seulement de tripler le taux de rénovation, mais surtout de rénover mieux. « Par exemple, je décide un jour de changer mes châssis de fenêtres, je le fais. Des années plus tard, je veux isoler ma façade mais là, problème, mes châssis ne sont plus à la bonne place et je vais devoir les bouger. Si on l'avait prévu dès le départ, on aurait économisé du temps et de l'argent. » Pour Nicolas Bernard, docteur en droit spécialisé dans l'habitat et professeur à Saint-Louis, les obligations qui pèsent sur les propriétaires en matière énergétique ne sont actuellement pas très élevées, voire inexistantes. « Si vous voulez mettre un bien en location demain, vous ne devez respecter aucun gradient de PEB en particulier, autrement dit, vous n'avez aucune obligation sur ce que votre bâtiment doit consommer. La seule obligation est d'avertir le locataire du gradient associé à votre logement. Cela ne vous oblige pas à faire des travaux énergétiques afin de rénover votre bien. On peut estimer que vu l'urgence climatique, il faudrait sans doute aller un peu plus loin. » C'est en tout cas l'objectif de la stratégie rénovation adoptée par le gouvernement en avril 2019.

La stratégie se traduira concrètement par l'obligation d'obtention du certificat

rénover par heure ?

PEB (performance énergétique des bâtiments) étendue à tous les logements pour 2025. Ce certificat listera cinq travaux prioritaires à effectuer afin d'améliorer la performance énergétique du bâti. Sur le terrain, les propriétaires devront alors réaliser une des cinq mesures préconisées au maximum une fois tous les cinq ans. L'objectif final à atteindre pour 2050 dépendra alors de la performance actuelle du bâti. « Suffisant ? Je ne sais pas », confesse Nicolas Bernard. « Mais il me semble que c'est un pas qui va dans la bonne direction : la philosophie actuelle est uniquement informative et elle ne permet pas de résorber significativement nos émissions. » Pour Sabine Paucquay, il faut aussi sérieusement prendre en compte l'accompagnement nécessaire à la mise en place de cette mesure. « D'un point de vue logistique, il faudra suffisamment d'auditeurs pour passer en revue tous ces bâtiments en peu de temps. D'un point de vue social, il y a beaucoup de locations et de colocations à Bruxelles. Il faut vraiment arriver à inciter toutes ces personnes à rénover. »

Accompagner

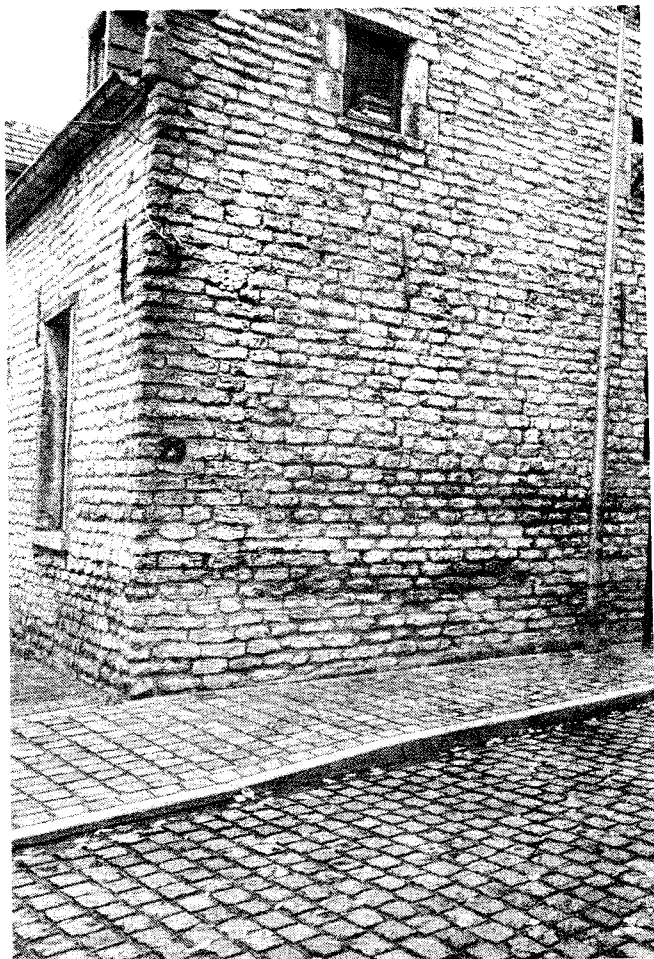
La Région a donc des objectifs ambitieux, mais l'accompagnement sur le terrain devra se montrer à la hauteur. Actuellement, il existe différentes primes allégeant le coût des travaux qui vont évoluer selon le revenu des habitants et leur âge. Des primes supplémentaires sont aussi prévues en cas d'utilisation de matériaux écologiques afin d'en favoriser l'usage. Au total, 18 millions d'euros sont alloués à ces aides, soit un montant équivalent à celui de 2019. Alain Maron (Ecolo), ministre bruxellois de l'Énergie, a déclaré à plusieurs reprises vouloir simplifier les conditions d'octroi des primes pour en faciliter l'accès.

Car les Bruxellois se sentent parfois un peu perdus face aux possibilités qu'on leur propose. « On était décidé à faire nos travaux, mais le problème est qu'une fois qu'on s'est retrouvé devant les tableaux avec les primes, on était perdu », confesse Zakaria. « On ne savait pas si on pouvait cumuler les différentes primes et jusqu'à combien on pouvait être remboursé. On a directement su qu'on devait se tourner vers quelqu'un qui s'y connaissait. » Alain Maron veut alors rapprocher les primes

énergie et celles de rénovation afin d'aboutir à une fiche unique de demande et à une seule plateforme administrative. Des modifications au régime des primes sont obligatoires selon lui.

« Il faut aller plus loin », pense Bernard Bayot, patron du réseau Financité. « Avec Financité, on réfléchit à des projets qui permettraient d'élargir les mécanismes de financement attractifs pour les performances énergétiques des bâtiments de particuliers, mais également ceux des collectivités. »

Sur les trente prochaines années, la stratégie rénovation devrait mobiliser près de 29 milliards d'euros dans la restauration du bâti bruxellois selon Bruxelles Environnement. Cet argent viendrait d'une part d'investissements privés, d'autre part du secteur public qui devra aider les Bruxellois à réaliser leur investissement. La Région souhaite



également mobiliser le secteur bancaire en vue de développer des prêts parallèles au prêt vert bruxellois.

Aider les plus démunis

Depuis vingt ans, les agences immobilières sociales se sont développées en Région bruxelloise. Elles gèrent des biens proposés par des propriétaires privés et les mettent en location à un prix raisonnable pour des personnes à plus faibles revenus. « On garantit le paiement du loyer même en cas de vide locatif », confirme Marc Buckens, directeur de l' AIS Logement pour tous. « On s'assure que les personnes qui demandent un logement ne pourraient pas trouver d'habitat décent avec leurs revenus. D'un autre côté, on libère le propriétaire d'un tas de contraintes comme trouver un locataire, s'assurer qu'il paie bien et régler les quelques problèmes techniques liés au bâtiment comme la rénovation. » Daniel Tusset-Perez, coordinateur technique dans l' AIS, confirme que beaucoup de propriétaires demandent à mettre leurs logements à disposition car leur loyer est garanti et ils ont une aide en cas de rénovation. « Avec Logement pour tous, on va bientôt passer à près de 600 logements fournis par des privés, c'est exponentiel. » En 2018, la Fedais, la fédération des agences immobilières sociales,

dénombrerait près de 5.500 logements gérés par les 23 AIS en Région bruxelloise, un chiffre qui a doublé depuis 2010.

Une partie des bâtiments de Logement pour tous est fournie par l' ASBL Renovassistance. Depuis plus de trente ans, cette association s'occupe de rénover des bâtiments insalubres dont les propriétaires ne peuvent plus s'occuper. Elle finance les travaux grâce aux primes et loyers perçus, mais également grâce à des prêts extérieurs. « Au début, c'était un cercle restreint, mais ça s'est agrandi au fur et à mesure. Aujourd'hui, on a une centaine de prêteurs », appuie Bernard Cassiers, membre de l' ASBL. « On les rembourse à la demande de la personne et certains prêts peuvent durer des années. Avec cet argent, on s'occupe de trouver un architecte, un entrepreneur... » Il a malgré tout remarqué au fil des années qu'il y avait un véritable travail d'information à faire chez les habitants. « Dans un bâtiment bien isolé, avec plusieurs appartements, on constate qu'une personne peut faire très attention, bien fermer ses fenêtres et faire attention à sa consommation. Alors que le voisin consomme toujours autant qu'avant, comme si le bâtiment était peu isolé. Il y a vraiment un travail d'information à faire chez les habitants. »



Plus de 570.000 logements seraient à rénover à Bruxelles d'ici à 2050, selon les professionnels du secteur. © D.R.