

Séminaire 5

Logement : adaptation du parc existant

Modérateur **MICHEL GRÉGOIRE** _ SPW - DGO4 - Inspecteur général du Département du Logement

Intervenants **KRISTEL DE MYTTENAERE** _ ULB - Building, Architecture & Town planning

BÉATRICE LALOUX _ Directrice au Syndicat National des Propriétaires - Secrétaire Générale de l'Union Internationale de la Propriété Immobilière



Intervenant 1

Kristel de MYTTENAERE

Chargée de cours ULB - Docteur Ingénieur Architecte

La logique actuelle associée au développement durable impliquerait dans l'état actuel des connaissances que la recherche de la performance environnementale s'accompagne d'un développement de la construction neuve, et ce principalement sur des sites offrant beaucoup de liberté en ce qui concerne l'orientation et l'implantation du bâtiment. La question du cycle de vie ainsi que la question de l'empreinte environnementale des bâtiments permet de commencer à envisager la problématique environnementale sous un autre angle, ou l'optimum prime sur la performance. Le secteur de la construction, de la réhabilitation, rénovation et/ou destruction engendre en effet des pollutions et des nuisances que l'on commence à intégrer dans la recherche de cet optimum. Il est en effet peut-être préférable dans certains cas de réhabiliter un appartement mal isolé en centre ville que de construire une maison passive en site désurbanisé si nous voulons considérer l'impact global du fait d'habiter, incluant ainsi la question de la mobilité, de la gestion du territoire et de la gestion des chantiers. C'est ainsi que nous venons à l'ULB de commencer une recherche dont l'objectif est de proposer une manière d'évaluer l'empreinte énergétique globale d'un bâtiment plutôt que de se contenter d'évaluer sa seule performance énergétique. Le séminaire a ici pour objectif d'envisager comment concevoir un projet d'architecture en intégrant la question environnementale au travers des différentes échelles de l'habiter que le projet participe à construire.

Béatrice Laloux

Directrice du Syndicat National des Propriétaires

Face à l'omniprésence des thèmes de la réduction des gaz à effet de serre et des économies d'énergie, les propriétaires, et en particuliers les propriétaires bailleurs sont aujourd'hui quelque peu « sidérés ». La politique européenne a résolument décidé de porter le fer dans ce secteur et les propriétaires de logements sont confrontés à des obligations croissantes et à la perspective de nouvelles contraintes dont ils ne peuvent estimer les coûts.

D'une part, les mesures en question sont envisagées autant en termes d'impact positif sur le secteur de la construction qu'en termes de bénéfice environnemental et ce sont précisément les acteurs de la construction qui se font les pronateurs de ces nouvelles contraintes.

D'autre part, une controverse se développe concernant la réelle efficacité des techniques déjà disponibles pour améliorer la performance énergétique des immeubles. Ne va-t-on pas trop vite en besogne et les investissements consentis aujourd'hui seront-ils pérennes ?

Enfin, les propriétaires rencontrent des difficultés pour financer les mises à niveau préconisées – et sans doute bientôt imposées –, malgré la présence d'incitants, nombreux à ce jour en Belgique mais menacés de disparition dans le présent contexte budgétaire. La difficulté est particulièrement importante pour les propriétaires bailleurs qui ne bénéficient pas directement du retour sur investissement, lequel profite au locataire. Les pistes de nature à surmonter cet obstacle butent notamment sur l'insolvabilité de nombreux locataires.

Liens utiles :www.snp-aes.be www.uipi.com

Liminaires : déroulement du séminaire et du débat

Synthèse de Nicole Martin

L'absence imprévue de Mme de Myttenaere a eu pour conséquence le renforcement des positions particulièrement excentrées au débat des modérateurs et intervenants présents.

Le débat a surtout pris la forme d'un échange de questions et d'informations concrètes entre participants.

Pierre Obsomer

A l'échelle des Communes se pose la question générique du « **Comment adapter le parc existant, tant des logements que des autres activités ?** ».

Si une sensibilisation des acteurs, des solutions techniques et même des primes et incitants fiscaux existent, comment inciter les (co-)propriétaires et locataires à faire le pas ? Comment les aider à choisir les premiers pas à franchir ? Comment les rassurer quant aux coûts, primes et incitants ? Comment les accompagner ? La préoccupation centrale est l'accompagnement à proposer et à effectuer pour soutenir les choix énergétiques des (co-)propriétaires, locataires, entrepreneurs...

Des solutions pratiques sont à mettre en place à l'instar des certaines expériences relayées par des participants :

- priorité 1 : isoler, dans l'ordre, la toiture, puis les murs (ndlr : en résolvant le problème des ponts thermiques) et le sol (Source : Mme Abrassart, architecte, auditeur bâtiment)
- susciter - organiser - accompagner des démarches groupées en matière d'audits énergétiques, d'achats de matériaux, de devis d'entreprises, de demandes de primes, de conseils fiscaux... (Expérience : quartier St Léonard à Liège, Projet Interreg SuN - Sustainable neighbourhood) (Sources : Christine Ruelle, Dieudonné Lecarré)
- instaurer des guichets uniques pour l'ensemble des mesures énergétiques de types primes et incitants fiscaux (Référence : Etude Vito / Econotec) (Source : Christian Ferdinand, cabinet Clerfayt)
- guide des primes, almanach (Exemples : sites internet Maison urbanité de Liège, page AT - RW) (Source : Pierre Sauveur, Bureau P. Sauveur)

Comment diffuser les expériences ?

(Projet Interreg NO européen) (Source : Muriel Skelton, Espace Environnement)

- centre de démonstration de rénovation de bâti existant
- méthodologies (Exemple : Ecohuis et Ecohuisdokter XXL à Antwerpen)
- outils de diffusion des connaissances (Exemple : Renoteam, candidats rénovateurs).

Outre ces questions pragmatiques, l'adaptation du parc existant est à envisager au regard de **questions connexes** :

- Quel prix « vérité » définir pour l'énergie ? (Source : Christian Ferdinand, cabinet Clerfayt)
- Comment intégrer la dimension mobilité dans la problématique de l'adaptation énergétique du parc existant (localisations et structures de regroupement du bâti, entre tradition et principes durables) ? (Source : Pierre Obsomer, CPDT)
- Comment intégrer la question des localisations et structures de regroupement du bâti, entre modes hérités et principes durables ? (Source : Pierre Obsomer, CPDT).

Enfin, au regard de la frilosité des (co-)propriétaires quant aux investissements financiers à consentir, des pistes pourraient être explorées en matière de précompte immobilier, revenu cadastral... (Source : Christian Ferdinand, cabinet Clerfayt).