

## Séminaire 6

### *Logement : production publique et privée*

Modérateur **BERNARD MONNIER** \_ Chef de cabinet adjoint du Ministre Jean-Marc Nollet  
Intervenants **ALAIN ROSENOER** \_ Société Wallonne du Logement  
**PIERRE PIRARD** \_ T Palm



#### Intervenant 2

##### **Pierre Pirard**

Directeur commercial groupe T.Palm

Alors que la directive PEB fait ses premiers pas en région wallonne, des constructeurs dont T.Palm ont déjà pris les devants en proposant des formules « maître-achat ». On voit fleurir des appellations « basse énergie » hélas à tort et à travers. Qu'en est-il exactement sur le terrain, quels soutiens les acteurs reçoivent-ils et comment appréhender le passage obligatoire vers le passif ? L'expérience d'un grand constructeur en la matière peut vous mener sur des pistes de réflexion intéressantes en matière d'habitat.

Liens utiles :

[www.tpalm.be](http://www.tpalm.be) ; infos énergies : [monsieurbasseenergie@tpalm.be](mailto:monsieurbasseenergie@tpalm.be)

#### Le débat

##### **Synthèse par Coralie Meuris**

Si les économies d'énergie au niveau notamment de la conception de l'habitat sont importantes, le développement durable doit être réfléchi de manière globale. Faire de l'habitat passif est une solution mais si sa localisation oblige l'utilisation de la voiture, les gains en matière de consommation d'énergie du bâtiment même seront perdus au profit d'une mobilité accrue. La réflexion évolue au niveau communal, notamment au travers des ancrages communaux qui visent l'insertion dans le tissu bâti existant. Le clivage ville-campagne n'est plus d'actualité. Il est nécessaire de réfléchir en terme de noyau d'habitat, de milieu de vie qui sous-entend une certaine diversité de fonctions et de mener une politique cohérente et globale tant en matière de localisation des fonctions (habitats, emplois, commerces, etc.) qu'en matière de mobilité (maintien des gares de village, développement des réseaux de transport en commun). Si les pouvoirs publics marquent

une certaine volonté d'évolution dans la manière de concevoir le logement, il reste des problèmes liés à l'intérêt individuel. Le modèle dominant reste l'habitat quatre façades.

Un autre débat portait sur le surcoût lié à l'habitat passif. Deux problèmes se posent. Tout d'abord, la demande d'habitat passif reste minoritaire et de ce fait les coûts des matériaux plus élevés que dans le cas d'une habitation « classique ». Dès lors, il y a peut-être un enjeu de positionner les entreprises wallonnes dans le marché du passif pour développer un avantage commercial suffisamment intéressant et permettre l'expansion de l'habitat basse énergie ou passif. Un autre problème est lié à la labellisation. Les exemples d'habitations passives présentés utilisent beaucoup d'artifices (panneaux solaires, stores électriques, etc.) qui participent aux surcoûts. Les économies d'énergie sont avant tout liées au bon sens en matière de conception (choix de l'orientation, matériaux, etc.). Or, pour délivrer des primes, la Région wallonne a défini des critères qui conduisent à une certaine standardisation de l'habitat passif. Il peut s'avérer difficile de respecter le cahier des charges 'maison passive' en maintenant une recherche architecturale originale à des coûts raisonnables.

Au terme des présentations, un premier constat est dressé : il y a de moins en moins de partenariats public-privé qui aboutissent. Les conditions exigées notamment par les pouvoirs communaux sont de plus en plus sévères. Les lotissements doivent non seulement se composer d'habitat basse énergie ou passif mais en plus il faut le réserver à une certaine catégorie de la population à des coûts faibles. Les promoteurs ne peuvent assumer seuls les risques financiers de telles opérations. D'autres pistes sont évoquées pour concrétiser des politiques en matière de logement. Les communes ont de plus en plus recours aux régies foncières ou régies communales autonomes. La maîtrise du foncier reste un enjeu majeur dans le développement d'une politique en matière de logement.

Enfin, un dernier thème abordé est le juste équilibre entre économie d'énergie, conservation du patrimoine et coûts. Il existe des exemples de réaffectation de patrimoine notamment en logements sociaux mais ces dossiers restent difficiles à mener tant d'un point de vue financier (la rénovation d'un bâtiment peut parfois s'avérer coûteuse) que d'un point de vue conservation du patrimoine (quid de l'isolation par l'extérieur, intégration des châssis triple vitrage ?).

#### Mise en perspective par rapport au travail des CATUs

##### Alexandra Bory

La thématique du logement public et privé dans laquelle s'inscrit le séminaire 6 est au coeur du travail des personnels communaux et notamment des conseillers en aménagement du territoire et urbanisme (CATU) de la Région wallonne.

L'intérêt du séminaire pour les communes et tout particulièrement pour les CATUs peut se lister à travers quatre points :

1. Les exposés de Pierre Pirard (directeur commercial du groupe T.Palm) et d'Alain Rosenoer (Société Wallonne du Logement) ont informé les CATUs de la situation du logement et du logement durable en Région wallonne.
2. Les intervenants public et privé ont pu sensibiliser les CATUs à leur vision de leur métier et des problèmes qui en découlent notamment en terme de partenariat public/privé. Par exemple, certaines communes se mettent en contact avec T.Palm pour leur proposer un partenariat dans la construction de bâtiments. Cependant les conditions imposées par la commune sont, aux yeux du promoteur, beaucoup trop drastiques (financement, obligation de louer ou vendre à certaines catégories de personnes...) et demandent au constructeur de prendre trop de risques. C'est la raison pour laquelle certains partenariats ne se réalisent pas.
3. Les exposés ainsi que les débats ont sensibilisé les CATU aux nécessités qui se posent en termes non seulement de logement mais aussi de logement durable. Ils ont permis d'engager une réflexion sur des actions concrètes à mettre en place afin de parvenir à une meilleure gestion et un meilleur développement du logement durable dans les communes Wallonnes. Par exemple, en terme d'actions à entreprendre, la nécessité de se former et de mettre continuellement à jour ses connaissances afin de pouvoir apporter une expertise en logement durable et un suivi des habitants dans leur démarche de développement durable. De plus, diverses manières de parvenir à un objectif de développement durable en termes de logement ont été proposées ou rappelées comme le choix des catégories de bâtiments, la taille des fenêtres, l'épaisseur de l'enveloppe, le choix de l'orientation.
4. Les intervenants ont pu proposer aux CATUs différents outils développement ou en cours de développement ainsi que des actions entreprises afin de faciliter la mise en place de logement durable dans les communes. C'est par exemple le cas du développement d'un cadastre énergétique de l'ensemble du parc wallon qui sera un outil de gestion immobilière qui donnera un descriptif précis de l'état de chaque bâtiment ou logement. Cet outil permettra aux CATUs de mieux gérer la performance énergétique des bâtiments et de programmer les travaux pour la remise en état ou l'actualisation des logements.

Le séminaire a permis de montrer qu'une démarche de développement durable, ici dans le cadre du logement est une démarche globale qui demande que plusieurs secteurs d'une commune travaillent ensemble. Ainsi, le CATU, à travers son métier de conseiller doit adopter une démarche transversale.