



Collection

# Working papers

## Des économies d'énergie mais pas à n'importe quel prix

Les enjeux de la rénovation thermique des  
bâtiments

Par Céline Brandeleer

Mai 2011

Le Think tank européen *Pour la Solidarité* (asbl) – association au service de la cohésion sociale et d'un modèle économique européen solidaire – travaille à la promotion de la solidarité, des valeurs éthiques et démocratiques sous toutes leurs formes et à lier des alliances durables entre les représentants européens des cinq familles d'acteurs socio-économiques.

À travers des projets concrets, il s'agit de mettre en relation les chercheurs universitaires et les mouvements associatifs avec les pouvoirs publics, les entreprises et les acteurs sociaux afin de relever les nombreux défis émergents et contribuer à la construction d'une Europe solidaire et porteuse de cohésion sociale.

Parmi ses activités actuelles, *Pour la Solidarité* initie et assure le suivi d'une série de projets européens et belges ; développe des réseaux de compétence, suscite et assure la réalisation et la diffusion d'études socioéconomiques ; la création d'observatoires ; l'organisation de colloques, de séminaires et de rencontres thématiques ; l'élaboration de recommandations auprès des décideurs économiques, sociaux et politiques.

*Pour la Solidarité* organise ses activités autour de différents pôles de recherche, d'études et d'actions : la citoyenneté et la démocratie participative, le développement durable et territorial et la cohésion sociale et économique, notamment l'économie sociale.



Think tank européen **Pour la Solidarité**

Rue Coenraets, 66 à 1060 Bruxelles

Tél. : +32.2.535.06.63

Fax : +32.2.539.13.04

[info@pourolasolidarite.be](mailto:info@pourolasolidarite.be)

[www.pourolasolidarite.be](http://www.pourolasolidarite.be)

# Les cahiers de la Solidarité

## Collection dirigée par Denis Stokkink

Marie Brandeleer, *La lutte contre la pauvreté en Europe et en France*, Les Cahiers de la Solidarité n°24, série Cohésion sociale et économie sociale, 2010

*Responsabilité sociétale des entreprises. La spécificité des sociétés mutuelles dans un contexte européen*, Les Cahiers de la Solidarité n°23, série responsabilité sociétale des entreprises et diversité, 2010

*Concilier la vie au travail et hors travail*, Cahier de la Solidarité hors-série, 2010

*Faut-il payer pour le non-marchand ? Analyse, enjeux et perspectives*, Série Cohésion sociale et économie sociale, n°22, 2009

*Mobilité durable. Enjeux et pratiques en Europe*, Série développement durable et territorial, n°21, 2009

Tiphaine Delhommeau, *Alimentation : circuits courts, circuits de proximité*, Série développement durable et territorial, n° 20, 2009

Charlotte Creiser, *L'économie sociale, actrice de la lutte contre la précarité énergétique*, Série développement durable et territorial, n° 19, 2009

*Europe et risques climatiques*, participation de la Fondation MAIF à la recherche dans ce domaine, série Développement durable et territorial, n° 18, 2009

Thomas Bouvier, *Construire des villes européennes durables*, tomes I et II, Série développement durable et territorial, n° 16 et 17, 2009

*Europe, énergie et économie sociale*, Série développement durable et territorial, n° 15, 2008

*Décrochage scolaire, comprendre pour agir*, Série Cohésion sociale et économie sociale, n° 14, 2007

Séverine Karko, *Femmes et Villes : que fait l'Europe ? Bilan et perspectives*, Série Développement durable et territorial et politique de la ville, n°12(n°13 en version néerlandaise), 2007

Sophie Heine, *Modèle social européen, de l'équilibre aux déséquilibres*, Série Cohésion sociale et économie sociale, n° 11, 2007

*La diversité dans tous ses états*, Série Cohésion sociale et économie sociale, n° 10, 2007

Francesca Petrella et Julien Harquel, *Libéralisation des services et du secteur associatif*, Série Cohésion sociale et économie sociale, n° 9, 2007

Annick Decourt et Fanny Gleize, *Démocratie participative en Europe. Guide de bonnes pratiques*, Série Citoyenneté et démocratie participative, n° 8, 2006

Éric Vidot, *La reprise d'entreprises en coopératives : une solution aux problèmes de mutations industrielles ?* Série Cohésion sociale et économie sociale, n° 7, 2006

Anne Plasman, *Indicateurs de richesse sociale en Région bruxelloise*, Série Cohésion sociale et économie sociale, n° 6, 2006

Sarah Van Doosselaere, *Démocratie participative, dialogues civil et social dans le cadre du modèle social européen. Une description générale des concepts*, Série Citoyenneté et démocratie participative, n° 5, 2004

Anne Plasman, *Calcul des indicateurs de richesse économique et de solidarité en Belgique*, Série Cohésion sociale et économie sociale, n° 4, 2004

*Entreprenariat collectif et création d'entreprises dans un cadre d'économie sociale*, Série Cohésion sociale et économie sociale, n° 3, 2004

*Relevé, analyse, évaluation et recommandations en matière d'expériences innovantes de partenariats entre entreprises privées, syndicats et/ou ONG dans la lutte contre les discriminations et en matière d'intégration des populations immigrées*, Série Cohésion sociale et économie sociale, n° 2, 2004

Anne Plasman, Dimitri Verdonck, *La Politique de cohabitation-intégration à Bruxelles*, Série Citoyenneté et démocratie participative, n° 1, 2004

## 1. La rénovation : le véritable défi énergétique de demain<sup>1</sup>

Nous connaissons tous les effets des changements climatiques, et les risques qui en découlent, même si l'on parvient à contenir l'augmentation de la température à 2°C. Les probabilités de catastrophes naturelles, de maladies, de crise alimentaire,... sont exponentielles si l'on dépasse ce seuil. Il est donc temps de réagir !

Aujourd'hui, l'offre d'énergie subit une triple tension :

- Les sources d'énergie conventionnelles sont limitées (énergies fossile et nucléaire) ;
- Les conséquences écologiques de l'énergie se font de plus en plus pesantes (émissions de CO<sub>2</sub> mais également production de matériaux toxiques voire radioactifs) ;
- L'impact économique pour les pays importateurs est de plus en plus lourd (volatilité des prix, balance commerciale négative, incertitude d'approvisionnement,...).

Tous ces défis poussent à la réflexion sur nos installations énergétiques, notre manière de construire et d'habiter, mais aussi sur notre façon d'aménager et d'utiliser l'espace.

**Au niveau européen**, les objectifs sont clairs : avec sa stratégie 3 x 20, l'Union Européenne entend réduire de 20% ses émissions de gaz à effet de serre ainsi que sa consommation énergétique, et augmenter sa production d'énergie renouvelable de 20% d'ici à 2020.

Dans cette politique, le secteur de la construction peut jouer un rôle considérable. De plus, si l'on regarde les mesures possibles de réduction d'émissions, certaines présentent un coût économique d'investissement net, alors que d'autres sont clairement avantageuses pour tout le monde. C'est le cas pour la majorité des actions à entreprendre dans la rénovation thermique et l'optimisation de la consommation énergétique dans le logement.

Si l'on devait citer les trois **mesures les plus efficaces**, elles seraient :

- L'installation de dispositifs d'éclairage économes (par exemple, passer d'ampoules à incandescence aux LEDs) ;
- L'amélioration de l'enveloppe des bâtiments (principalement par l'isolation) ;
- Le remplacement ou l'entretien des installations de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire.

---

<sup>1</sup> Cette section a été écrite d'après la présentation de Johan Van Dessel (CSTC) lors du Salon Batibouw. Le compte-rendu complet est disponible sur [[http://www.logementdurable.eu/?page\\_id=1880](http://www.logementdurable.eu/?page_id=1880)]

Il est important de noter que les **réglementations** en matière de construction ont rapidement évolué, avec un renforcement clair des exigences dans la plupart des pays européens. Le développement du concept de performance énergétique et de ses outils ont permis de classer les habitations de « basse énergie », « très basse énergie », « passive » jusqu'à « neutre en énergie ». Parallèlement, les initiatives telles que les « bâtiments exemplaires » en Région bruxelloise, ou « construire avec l'énergie » en Wallonie ont contribué au lancement de la révolution verte du secteur, soutenue par des primes et politiques fiscales avantageuses.

Parallèlement, la récente refonte de la **directive européenne relative à la Performance Énergétique des Bâtiments (PEB) de 2010** a pour objectif que la construction de tout nouveau bâtiment soit neutre en énergie d'ici à 2020. Ce qui signifie que ces bâtiments devront non seulement être très sobres dans leur consommation énergétique, mais que celle-ci doit être alimentée par des sources d'énergie renouvelables :

*Art 9 : « **bâtiment dont la consommation d'énergie est quasi nulle** », un bâtiment qui a des performances énergétiques très élevées déterminées conformément à l'annexe I. La quantité quasi nulle ou très basse d'énergie requise devrait être couverte dans une très large mesure par de l'énergie produite à partir de sources renouvelables, notamment l'énergie produite à partir de sources renouvelables sur place ou à proximité.*

La rénovation du parc immobilier existant n'est pas non plus en reste. Ainsi, la directive prévoit que les Etats membres prennent les mesures appropriées pour transformer progressivement les habitations existantes en des logements neutres énergétiquement parlant. La rénovation est, en effet, le véritable défi pour demain !

Pour **stimuler la rénovation énergétique du parc immobilier existant**, de nombreux incitants publics seront nécessaires pour combattre l'inertie du bâti et des habitudes des habitants : primes, avantages fiscaux, prêts verts, ... doivent être couplés avec une dynamique d'innovation technique importante afin de stimuler le taux de rénovation belge, qui est encore bien trop bas par rapport à la moyenne européenne. En effet, seul 1 à 1,5% du parc immobilier belge est renouvelé chaque année. Ce qui signifie qu'il faudra de 60 à 100 ans pour adapter les habitations existantes aux normes actuelles !

Au niveau de la consommation énergétique globale, si l'on veut diminuer la consommation de 20% pour tout le parc immobilier d'ici à 2020, on peut construire/rénover 20% du parc immobilier en passif, ou améliorer de 20% l'efficacité énergétique de tous les bâtiments. Quelque soit la solution retenue, à long terme (2050), ce choix ne se posera plus de la même

façon. Si l'on veut atteindre 65 à 75% d'économie d'énergie en 2050, il s'agira de réduire de 65% la consommation énergétique du parc existant ou de transformer 65% du parc en passif. Ces proportions changent tout à fait l'équation et montrent bien l'importance de rénover aujourd'hui pour préparer l'avenir.

D'un point de vue pratique, une chose importante à prendre en compte dans le processus de rénovation est qu'**un bâtiment constitue un système** : l'effet sur l'un de ses composants va affecter l'ensemble. Aussi faut-il bien réfléchir au phasage des travaux que l'on souhaite effectuer. Par exemple, il est souvent plus intéressant de commencer par isoler sa toiture plutôt que de placer du double vitrage.

En conclusion, la rénovation basse énergie est un défi de taille, impliquant énormément de contraintes techniques et faisant un appel constant à l'innovation et à l'imagination des professionnels qui cherchent à combiner efficacité et bien-être. Mais ce défi est aussi une opportunité pour les entreprises du secteur, celle de gagner en compétitivité.

## 2. De la précarité énergétique : l'importance de la rénovation

Construire ou rénover durable n'est pas nécessairement à la portée de toutes les bourses. Mais la durabilité du logement est d'autant plus importante que l'habitat est souvent considéré comme un **rempart important contre la pauvreté et l'exclusion sociale**. Pourtant consacré dans la Déclaration universelle des droits humains, le logement reste pour beaucoup inabordable et de mauvaise qualité. Occuper un logement inadéquat peut déjà être considéré comme une forme d'exclusion liée au logement. Un logement qui ne satisfait pas nécessairement les conditions essentielles d'un « chez soi », telles qu'un chauffage, un refuge, la sécurité, l'intimité, ainsi qu'un environnement sain. Lorsque ces éléments ne se retrouvent pas dans un logement, on peut considérer que la personne qui l'occupe est confrontée à des problèmes d'exclusion liée au logement. La **mauvaise qualité du logement** risque d'aspirer les personnes vers l'exclusion liée au logement et plus généralement dans une spirale de marginalisation.<sup>2</sup>

De plus, ceux qui, les premiers, auraient besoin de renforcer l'efficacité énergétique de leur logement (installation de chauffage, isolation,...) n'ont pas nécessairement les moyens de financer l'investissement, même si celui-ci leur serait clairement avantageux sur le long

---

<sup>2</sup> Ed Thorpe, « Le rôle du logement dans les parcours d'exclusion liée au logement », Logement et exclusion liée au logement, FEANTSA, rapport européen, 2008.

terme, car il permettrait de réduire fortement leur consommation et donc leurs dépenses (surtout lorsque l'on sait que le chauffage mange à lui seul près de 40% de la facture énergétique des ménages). S'enclenche alors un cercle vicieux : les ménages payent trop pour leurs dépenses énergétiques, au point qu'ils finissent par ne plus savoir payer du tout. C'est ce que l'on nomme la **précarité énergétique**.<sup>3</sup>

La notion de précarité énergétique désigne les ménages qui dépensent plus de 10% de leurs revenus pour se fournir en énergie. Selon l'Agence nationale pour l'habitat (Anah), pas moins de 3,4 millions de ménages vivent dans cette situation en France, soit un sur huit.<sup>4</sup> Mais cette définition administrative (basée surtout sur les impayés d'énergie, et assez peu sur d'autres indicateurs comme l'inconfort thermique) ne semble parfois pas assez large pour rendre pleinement compte du phénomène. Aussi, la sociologue Marie-Christine Zélem en propose une définition toute simple : « **Est en précarité énergétique un ménage qui éprouve des difficultés à se chauffer en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources et ses conditions d'habitat.** »<sup>5</sup> Cette approche montre la précarité comme un phénomène multidimensionnel, combinant la vulnérabilité financière de certains ménages, l'inadaptation thermique de leur logement et le coût variable de l'énergie. Il s'agit donc d'une situation complexe, résultant de l'interaction entre les ménages, leur situation économique et sociale, et leur habitat dans ses dimensions économiques et techniques.<sup>6</sup>

La précarité énergétique est dès lors difficile à identifier (car il s'agit souvent d'une situation très *personnelle* dans le sens où elle touche le cœur des ménages : leur foyer), mais également délicate à résoudre. Si la précarité énergétique doit être appréhendée dans toutes ses dimensions, force est de constater qu'un logement adapté constitue la pierre d'angle de sa résolution. Or trop de logements sont peu ou pas isolés. Ces « **passoires thermiques** », combinées à un système de chauffage inadapté, deviennent rapidement un gouffre financier qu'un loyer à bas prix ne parviendra pas à compenser. Pourtant, les aides existent, mais étant donné la définition restreinte de leurs bénéficiaires, elles oublient une catégorie importante de la population, et répondent généralement en termes financiers à un problème aux aspects techniques importants, mais qui ne peut en aucun cas être réduit uniquement à cette dimension.

---

<sup>3</sup> Pour plus d'information sur la précarité énergétique, consultez notre cahier de la Solidarité n°19 « L'économie sociale, actrice de la lutte contre la précarité énergétique », septembre 2009.

<sup>4</sup> Thibaut Schepman, « Quand se chauffer rend (très) pauvre », Alternatives économiques, n°297, décembre 2010.

<sup>5</sup> D'après l'intervention de Marie-Christine Zélem, « Les exclus du logement durable, quelques pistes de réflexion » lors d'une conférence organisée par la Présidence belge de l'UE « Logement durable : outil de cohésion sociale ? », 23 novembre 2010.

<sup>6</sup> Alain De Quero et Bertrand Lapostollet, « Rapport du Groupe de travail Précarité énergétique », Plan bâtiment grenelle, 15 décembre 2009.

En Belgique, le **Fonds Social Chauffage**<sup>7</sup>, créé à l'initiative des pouvoirs publics, des CPAS et du secteur pétrolier, intervient partiellement dans le paiement de la facture énergétique des personnes en situation précaire. Louable et indispensable mesure d'urgence, ce fonds ne s'attaque malheureusement pas à l'une des racines principales du problème : la mauvaise qualité du logement et des installations. En aidant les ménages à payer leurs dettes énergétiques, les pouvoirs publics semblent **traiter les symptômes** sans résoudre le fond du problème : comment garantir que l'aide monétaire ne sera pas gaspillée par des fenêtres mal isolées ?<sup>8</sup>

Néanmoins, des initiatives existent. Par exemple en France, le **Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique** (Fart) a été créé en juillet dernier, dans le cadre du programme national « Habiter mieux »<sup>9</sup>. Ce fonds a pour objet d'aider les ménages propriétaires occupants à faibles revenus à mener à bien des travaux améliorant la performance énergétique de leur logement. Les crédits du programme sont versés au FART qui sera géré par l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Ce fonds participe à la mise en œuvre du programme d'aide à la rénovation thermique des logements privés dans le cadre de contrats locaux d'engagement contre la précarité énergétique qui associent, outre l'Etat et l'Anah, les collectivités et d'autres partenaires au travers du schéma opératoire suivant : repérage des situations à traiter, diagnostic énergétique et financier, financement des travaux.<sup>10</sup>

Du côté de l'**économie sociale**<sup>11</sup>, il a été démontré que ce secteur peut répondre de façon durable aux différents problèmes rencontrés par les personnes en situation de précarité. En effet, par son expérience en matière d'inclusion sociale, de lutte contre la pauvreté et d'initiative citoyenne, l'économie sociale amène des réponses efficaces et humaines au problème. De surcroît, en développant le secteur de l'amélioration énergétique en direction des plus pauvres, elle participe à créer des emplois verts et à lutter contre le changement climatique.

---

<sup>7</sup> Pour plus d'information : [[www.fondschauffage.be](http://www.fondschauffage.be)]

<sup>8</sup> Thibaut Schepman, « Quand se chauffer rend (très) pauvre », Alternatives économiques, n°297, décembre 2010.

<sup>9</sup> Pour plus d'information : L'aide du Programme national « Habiter Mieux » [<http://www.anah.fr/les-aides/vous-etes-propretaire-occupant/laide-du-programme-national-habiter-mieux.html>]

<sup>10</sup> Rappel (Réseau des Acteurs de la Pauvreté et de la Précarité Énergétique dans le Logement), « Programme "rénovation thermique des logements" : c'est parti ! », 22 juillet 2010, consulté sur [[www.precarite-energie.org/Programme-renovation-thermique-des.html](http://www.precarite-energie.org/Programme-renovation-thermique-des.html)]

<sup>11</sup> Pour plus d'information sur la précarité énergétique et l'économie sociale, consultez notre cahier de la Solidarité n°19 « L'économie sociale, actrice de la lutte contre la précarité énergétique », septembre 2009.

Cependant, l'accès au **logement social** reste, pour bon nombre de personnes, la seule solution à long terme au problème de l'exclusion liée au logement. Il s'agit en général de la formule de logement la plus accessible et la plus abordable. C'est aussi le type de logement que les gouvernements peuvent le plus facilement continuer de contrôler sur les plans de la qualité et des coûts.<sup>12</sup>

Au sein de l'Union européenne, le logement social représente un patrimoine de 25 millions de logements, soit 12% du parc résidentiel. Le logement social offre donc dans toute l'Europe un **effet de levier considérable** pour toute politique énergétique et environnementale.<sup>13</sup> En 2010, la France comptait 4 508 500 logements sociaux, habités par plus de 10 millions de personnes.<sup>14</sup> En Belgique, la Société de logements de la Région bruxelloise (SLRB) s'occupe de plus de 39.000 logements sociaux<sup>15</sup> et en Wallonie, le nombre de logements locatifs offerts par le secteur est de plus de 101.000 habitations, soit 8% du parc total de logements de Wallonie.<sup>16</sup>

On distingue généralement trois types de logement social : le logement public (HLM en France) géré par l'administration, le logement géré par une entreprise privée mais subventionné, et les coopératives d'habitations, souvent épaulées par les pouvoirs publics. Le logement social public est un secteur de poids, tant au niveau social qu'environnemental, mais son état n'est pas toujours fameux en Belgique comme en France.

En **France**, grâce à une attention particulière accordée aux travaux d'économie d'énergie depuis les années 1970 (suite au choc pétrolier), la consommation énergétique moyenne du parc HLM (chauffage + eau chaude sanitaire) en énergie primaire est de 170 kWh/m<sup>2</sup>/an (classe D) contre 240 (classe E) pour l'ensemble du parc résidentiel.<sup>17</sup>

---

<sup>12</sup> Ed Thorpe, « Le rôle du logement dans les parcours d'exclusion liée au logement », Logement et exclusion liée au logement, FEANTSA, rapport européen, 2008.

<sup>13</sup> Carine Puyol et Pazanne Dupont, « Performance énergétique des logements sociaux », Union sociale pour l'habitat, septembre 2010.

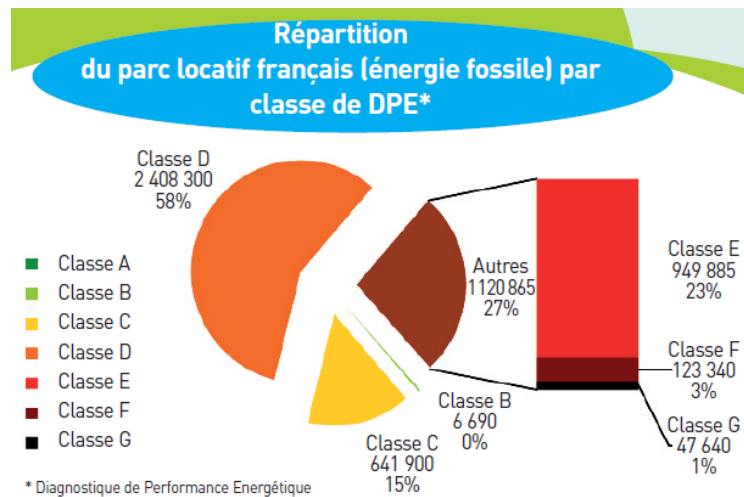
<sup>14</sup> Commissariat général au développement durable, « Le parc locatif social au 1er janvier 2010 », n°184, Service de l'observation et des statistiques, janvier 2011.

<sup>15</sup> Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale « Combien y a-t-il de logements sociaux en Belgique et combien de personnes sont-elles inscrites sur une liste d'attente ? », 2010.

[[www.luttepauvrete.be/chiffres\\_logements\\_sociaux.htm](http://www.luttepauvrete.be/chiffres_logements_sociaux.htm)]

<sup>16</sup> Voir [[www.swl.be](http://www.swl.be)]

<sup>17</sup> Philippe Van de Maele, « Logements sociaux et rénovation urbaine », Grenelle de l'Environnement, Comité opérationnel n°2, mars 2008



### *Performance énergétique des logements sociaux en France<sup>18</sup>*

Curieusement donc, l'état du logement social est relativement bon par rapport à l'ensemble du parc immobilier. Cependant, près de 30% des habitations sociales (soit plus d'un million de logements) présente une performance énergétique catastrophique (voir graphique), avec les risques en termes de précarité énergétique que l'on connaît. Dès lors, la **rénovation thermique des logements sociaux** est l'une des priorités du « Grenelle de l'environnement ». La convention signée le 26 février 2009 avec l'Union sociale pour l'Habitat prévoit notamment une rénovation thermique, d'ici 2020, de 800 000 logements sociaux. Elle est accompagnée de l'**éco-prêt « logement social »**<sup>19</sup> à 1,9%, qui a déjà permis la rénovation de plus de 35 000 logements sociaux. 100 000 logements seront traités d'ici la fin 2010. Par ailleurs, une enveloppe de 320 millions d'euros a été réservée à ces actions dans le cadre du FEDER.<sup>20</sup>

Le **FEDER ou Fonds Européen de Développement Economique et Régional** est un fonds structurel européen, et l'un des outils majeurs de la Politique de Cohésion de l'Union européenne. Initialement réservé aux nouveaux Etats membres, l'amplitude du FEDER a été étendue à toute l'Union et depuis 2009, le Fonds est éligible aux projets liés à l'efficacité énergétique des logements et au développement des énergies renouvelables dans les logements, avec un objectif de cohésion sociale. Ainsi, le FEDER peut être sollicité dans le cadre de la réhabilitation thermique du logement social, à laquelle 4% du Fonds (soit 8

<sup>18</sup> Carine Puyol et Pazanne Dupont, « Performance énergétique des logements sociaux », Union sociale pour l'habitat, septembre 2010.

<sup>19</sup> Pour plus d'information, consultez « Comment fonctionne l' « Eco-prêt logement social » ? » sur [[http://www.developpement-durable.gouv.fr/spip.php?page=article&id\\_article=5330](http://www.developpement-durable.gouv.fr/spip.php?page=article&id_article=5330)]

<sup>20</sup> Benoist Apparu, « Politique du logement social : Une nouvelle ambition », Dossier de Presse, Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer, 3 février 2010.

milliards d'euros) est dédié. Le Fonds ne se substitue pas aux financements nationaux, mais peut provoquer un effet de levier.<sup>21</sup>

En **Belgique**, le parc de logement est plutôt vétuste et le logement public ne fait pas exception. Les charges énergétiques sont devenues une composante structurelle des dépenses totales du loyer, lui devenant parfois supérieur ! C'est pourquoi, Jean-Marc Nollet, ministre wallon en charge notamment de l'Energie et du Logement, a annoncé en décembre 2010 le prochain lancement d'un **Plan d'Investissements Verts (PIVERT)** afin d'améliorer l'isolation et l'efficacité du parc de logement wallon, dans le cadre de la première Alliance Emploi-Environnement. L'état du logement public en Wallonie est préoccupant : 47,6% ne possèdent aucune isolation de la toiture, 31% présentent au moins un local humide, 30,5% n'ont pas de vitrage isolant et 28,6% sont sans chauffage central. Dès lors, le gouvernement wallon a approuvé un plan de réforme de 900 millions d'euros afin d'améliorer la performance énergétique du parc de logement public et de diminuer les charges payées par les locataires, qui atteignent en moyenne 70% du loyer. Ce plan devrait permettre à 50 000 ménages de diminuer substantiellement leurs charges énergétiques et de rénover 10 000 logements entre 2011 et 2014.<sup>22</sup>

A Bruxelles, le secteur résidentiel émet plus de 70% de CO2 de la Région et le logement social représente 8,3% des logements bruxellois. C'est pourquoi, le nouveau contrat de gestion de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) a été baptisé **contrat de gestion « vert.social »** en août 2010. Reconnaisant le pouvoir de levier environnemental et social du logement public, ce nouveau contrat de gestion met l'accent sur les rénovations lourdes, tendant vers le passif, et la production d'énergies renouvelables dans les logements sociaux. Le secrétaire d'Etat en charge du Logement, Christos Doulkeridis, a souligné que ce contrat de gestion était vertement social puisque des initiatives fortes en matière environnementale rencontrent les attentes des locataires sociaux qui peuvent ainsi voir leur consommation énergétique baisser.<sup>23</sup>

Concernant les autres types de logement social, subsidiés par l'Etat mais gérés par un tiers, les aides, subsides, déductions et autres primes (parfois accordées dans le cadre des programmes mentionnés ci-dessus) permettent généralement de compenser les surcoûts d'une construction ou d'une rénovation basse énergie par rapport à des travaux classiques.

---

<sup>21</sup> Power House France, « Soutien du FEDER pour la réhabilitation thermique des logements », [http://www.powerhousefrance.com/spip.php?article20]

<sup>22</sup> « Adoption de la Réforme du Logement public : 900 millions € pour un logement public rénové ! », 22/12/2010, [http://nollet.wallonie.be/adoption-de-la-reforme-du-logement-public-900-millions-pour-un-logement-public-renove]

<sup>23</sup> Christos Doulkeridis, « SLRB : un nouveau contrat de gestion vert.social », 31 août 2010, [http://www.doulkeridis.be/blog/2010/08/31/slr-un-nouveau-contrat-de-gestion-vert-social/#more-873]

Ainsi, améliorer les performances énergétiques du logement social, c'est lutter contre la fracture sociale, parallèlement à la fracture énergétique.<sup>24</sup>

Mais la lutte contre la précarité énergétique ne se cantonne évidemment pas à la rénovation du logement social. Un autre levier d'action public important à Bruxelles est les **contrats de quartiers**.<sup>25</sup> Il s'agit de programmes de revitalisation urbaine initiés par la Région, menés dans différents quartiers fragilisés en partenariat avec les communes. Ce programme prévoit, entre autres, la réhabilitation de logements existants, la création de nouveaux logements, le réaménagement des espaces publics, la création ou le renforcement d'infrastructures et d'équipement de quartiers et la mise en place d'initiatives sociales et participatives pendant la durée du contrat de quartier.

Reliant les problématiques urbaines et sociales, ces contrats de quartiers se concentrent sur les espaces urbains les plus fragilisés, définis par des indicateurs tels que la concentration d'immeubles dégradés, l'inconfort des logements, la densité de population ou le taux de chômage. L'**approche intégrée** des contrats de quartiers permet de saisir la multiplicité des causes de détérioration urbaine et de déterminer les axes de revitalisation selon une démarche de projet susceptible de mobiliser les acteurs publics, privés, associatifs et les habitants. Le but est d'aboutir à une **coproduction de l'action publique** de façon moins verticale et hiérarchique ainsi qu'à une meilleure prise en compte des spécificités locales.<sup>26</sup>

### 3. Changer ses habitudes

La conception d'une maison et ses caractéristiques techniques sont déterminantes pour sa consommation d'énergie. Mais ce ne sont pas là les seuls éléments. La **récurrence d'habitudes énergivores** joue également un grand rôle dans la consommation d'un ménage. Le projet **Retrofit Reality** en Angleterre a suivi la consommation d'une centaine de ménage avant et après une série d'aménagements énergétiques adaptés. Après 12 mois de suivi, les auteurs ont pu conclure que le projet avait permis d'économiser en moyenne 25% d'énergie par maison, chiffre important mais moindre qu'espéré. Ils en ont déduit que la limite principale à l'efficacité énergétique des bâtiments reste *in fine* le comportement des habitants. Dans le projet, comme l'énergie coûtait proportionnellement moins cher grâce

---

<sup>24</sup> José Garcia, « Le passif ou comment rendre nos logements plus économes en énergie et respectueux de l'environnement », SLRB Info n°62, décembre 2010

<sup>25</sup> Pour plus d'information : [www.quartiers.irisnet.be]

<sup>26</sup> Muriel Sacco, « Cureghem : de la démolition à la revitalisation », Brussels Studies, numéro 43, 25 octobre 2010.

aux aménagements techniques, les ménages ont eu tendance à prendre leurs aises et, par exemple, à chauffer toute la maison alors qu'ils ne chauffaient qu'une ou deux pièces auparavant.<sup>27</sup>

De plus, les ménages ont tendance à déléguer la régulation de leur consommation aux systèmes techniques, et de sous-utiliser les technologies destinées à économiser de l'énergie par manque de compréhension quant à leur utilisation, entraînant des effets de contre-performance. Dès lors, comme le résume l'architecte visionnaire Richard Buckminster Fuller, « **Il n'y a pas de crise de l'énergie, mais simplement une crise de l'ignorance** ».

A défaut de pouvoir habiter immédiatement dans un logement basse énergie, plusieurs bonnes pratiques peuvent être adoptées par les ménages, afin de réaliser un certain nombre d'économies d'énergie. Chacun peut mettre en œuvre chez soi des **petits gestes quotidiens** qui changent tout : baisser la température ambiante d'un ou deux degrés (on estime qu'une réduction d'1°C permettrait de diminuer sa facture de chauffage de 10%), fermer les portes, éteindre la lumière, couper le chauffage pendant la nuit, utiliser des ampoules économiques, éviter de laisser les appareils électriques en mode veille, mettre un couvercle lorsque l'on fait bouillir de l'eau, réparer les fuites d'eau, ...<sup>28</sup>

La **guidance sociale énergétique** mise en place dans les CPAS participe à cette démarche de sensibilisation et de changement des comportements. En Région flamande, le gestionnaire de distribution du réseau (GDR) assume également cette mission de guidance. Les résultats sont très concrets sur la facture comme le montre un test réalisé à petite échelle dans la Région de Bruxelles-Capitale : le **Défi Energie**, mis en œuvre en 2005-2006 et en 2006-2007, testé respectivement sur 200 puis 1 300 ménages en période hivernale, a permis de modifier les comportements des individus dans leur logement et dans leurs déplacements, sans investissement et sans perte de confort. Il leur a été proposé d'adopter des gestes simples afin de réduire leur consommation initiale (éteindre le chauffage et l'éclairage, fermer les portes, éviter le mode veille pour de nombreux appareils électriques, etc.). L'adoption de ces bonnes habitudes a permis d'atteindre une réduction de 8% de CO<sub>2</sub> en moyenne lors de la première période, puis de 20% lors de la seconde. Cette expérience démontre donc l'intérêt de porter attention aux gestes quotidiens, avant même d'entreprendre des travaux de construction ou de rénovation.

---

<sup>27</sup> Plus d'information sur le projet et ses conclusions sur :  
[[www.gentogroup.com/?Article=8873&Track=/549/560/8873/](http://www.gentogroup.com/?Article=8873&Track=/549/560/8873/)]

<sup>28</sup> Pour plus d'information et de conseils : [[www.defi-energie.be](http://www.defi-energie.be)]

Il est nécessaire en effet qu'un cercle vertueux se mette en place, consistant à sensibiliser, inciter et obliger tout à la fois, de sorte que le changement se fasse progressivement, sans priver les ménages de leur droit à l'énergie, et en les incitant à reconsidérer leur consommation énergétique. Le débat reste encore ouvert sur la meilleure façon de franchir le cap, mais il nous semble clair que seule une **démarche responsable**, sociale et environnementale, donc durable, pourra permettre de régler le problème de la facture énergétique ainsi que celui de la précarité inacceptable qui peut en découler.

Cette responsabilisation passe souvent par une **participation active** au projet de construction ou de rénovation durable. La participation aux processus décisionnel et opérationnel a une fonction d'explication et d'appropriation des projets. Une implication active permet d'autant mieux de comprendre les enjeux tant en termes d'installation que de comportement. Les meneurs de projets d'éco-quartiers l'ont bien compris, car la participation des habitants est l'un des principes fondateurs d'un quartier durable.

#### 4. Conclusion

Face aux défis socio-économiques et environnementaux actuels, il semble indispensable de replacer le logement et l'habitat dans leur contexte, c'est-à-dire de l'intégrer dans la problématique des villes et ses réalités socio-économiques. Cela implique de s'intéresser au lien entre pauvreté et logement mais aussi de capter les **innovations des acteurs de terrain**, qui apportent souvent une vision spécifique du développement urbain, avec des modèles alternatifs comme l'habitat groupé ou d'autres formes d'éco-quartiers. L'amélioration de l'efficacité énergétique du logement et l'intégration des trois dimensions du logement durable dans les politiques urbaines peut influencer voire **renforcer la cohésion sociale** et l'invention de nouveaux modèles d'habitation peut **créer de nouvelles solidarités**.

Mais la durabilité du logement passe également par un changement de la culture consummatrice et des comportements des habitants, dépassant par là les dimensions techniques d'une gestion classique du logement. Le logement durable se distingue aussi du système traditionnel des politiques publiques puisqu'il exige une participation et une implication active du public et qu'il demande de **l'inventivité** dans les pratiques.

En somme, pour le logement durable, **les personnes** sont au moins aussi importantes que les aménagements techniques.