

Think Tank européen Pour la Solidarité

www.pourlasolidarite.eu

Collection

Working
paper

Le logement durable

Les avancées récentes

Par Audrey Houssière

Août 2010

Avec le soutien de
la Communauté française de Belgique



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@pouglasolidarite.be

www.pouglasolidarite.be

Les cahiers de la Solidarité

Collection dirigée par Denis Stokkink

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

Introduction

C'est en 1987, lors la parution du rapport Brundtland¹ que le concept de « développement durable » fait son apparition dans les débats publics. Au cours des vingt dernières années, il a connu un grand succès et commence peu à peu à être appliqué au secteur du logement.

Définition du logement durable

Le logement durable comporte une dimension liée à la construction, une dimension socio-économique et une dimension écologique.

Le logement durable (aspect construction) comporte les deux éléments principaux :

- la durée, liée à la qualité des matériaux de construction utilisés et à leur mise en œuvre,
- l'adaptabilité, à deux niveaux : succession d'occupants et évolution des besoins d'un même occupant dans le même logement.

Le logement soutenable (aspect socio-économique) comporte les éléments suivants :

- l'accessibilité en fonction de la capacité financière réelle de l'occupant,
- les coûts indirects (par exemple les dépenses de déplacement liées à la localisation,
- les impacts du logement et de l'habitat sur la santé physique et mentale de ses occupants ;
- la fonction psychologique et sociale du logement et de son environnement résidentiel : le passage du logement au « chez-soi »

Le logement « éco-efficent » (aspect écologique) comporte les éléments suivants : l'utilisation rationnelle des ressources naturelles non renouvelables regroupées en trois grandes catégories :

- énergie : niveau de consommation énergétique (directe et indirecte) et type d'énergie utilisée ;
- matériaux de construction : caractère renouvelable et « contenu énergétique »
- espace, c'est-à-dire le sol dans sa dimension spatiale, ressource non renouvelable par excellence

Face à la constante augmentation du prix de l'énergie et au réchauffement de la planète, il faut agir. D'autant que les logements sont à 26 % responsables de la consommation finale d'énergie. Il convient donc de s'intéresser à ce secteur car il est plus facile à réformer que celui de l'énergie. Choisir le logement durable, c'est faire un geste citoyen pour la préservation des réserves de matières premières de la planète. Par ailleurs, utiliser moins d'énergie pour son logement implique une baisse générale des rejets de gaz à effet de serre. Enfin, une moindre consommation énergétique entraîne une réduction de la facture en chauffage et en électricité.

Lorsqu'on pense au logement durable, on pense d'abord au concept de bâtiment durable, c'est-à-dire à un bâtiment dont la situation, la construction et l'utilisation respectent

¹ Publié par la Commission mondiale sur l'environnement et le développement des Nations Unies, le Rapport Brundtland (ayant pour titre Notre Avenir à Tous) a été nommé ainsi du nom de la présidente de la commission, la Norvégienne Gro Harlem Brundtland. Ce rapport définit la politique nécessaire pour parvenir à un « développement durable ».

l'environnement. Or, il faut bien garder à l'esprit – et on le verra aussi tout au long de cette étude – que les dimensions sociale et économique doivent être traitées au même titre que la dimension environnementale. Un logement durable est donc certes un logement respectueux de son environnement, qui prend en compte les normes en matière d'écologie et de durabilité. Mais il s'agit également d'impliquer l'habitant dans la gestion du logement ou de l'espace public comme l'illustre l'exemple des éco-quartiers.

Dans le domaine du logement durable, il est indispensable de relayer l'information auprès du public car il s'agit d'un domaine assez technique et un manque d'information peut freiner l'investissement. En outre, il s'agit d'un domaine en constante évolution – notamment le secteur des primes « énergie » – c'est pourquoi il est nécessaire de mettre à jour ses connaissances régulièrement. L'objectif de cette étude consiste précisément à présenter les dernières nouveautés en matière de logement durable et plus particulièrement :

- les incitants fiscaux pour les particuliers ;
- les techniques récentes en matière de construction et de rénovation durable ;
- les éco-quartiers, quartiers durables.

L'enjeu majeur en termes de construction et de rénovation durable consiste à faire évoluer les mentalités. Le message passe de plus en plus chez les particuliers et commence aussi à faire sens pour les constructeurs. Les politiciens également font de plus en plus écho à ces préoccupations.

La présente étude s'appuie en grande partie sur les comptes-rendus d'un cycle de conférences organisé par Pour la Solidarité en février – mars 2010 dans le cadre du salon Batibouw².

I. Les primes « énergie »

Dans le cadre des accords de Kyoto, les Etats signataires se sont engagés à réduire leurs émissions de gaz à effet de serre, à augmenter leur efficacité énergétique et à augmenter la part d'énergies renouvelables. Or, les études montrent qu'un tiers de la consommation énergétique belge est imputable aux particuliers ; il est donc indispensable de travailler à ce niveau. L'objectif des primes consiste à promouvoir les moyens de production d'énergie verte et à diminuer la consommation et la pollution. Par ailleurs, elles permettent d'accélérer le délai d'amortissement des investissements. Ces primes créent donc deux effets d'aubaine : d'abord pour les particuliers qui souhaitent bénéficier de ces incitants, ensuite pour les entreprises qui peuvent répercuter ces primes sur les prix pratiqués.

A. Le logement : une compétence Régionale

Particularité : la Belgique est le seul Etat membre de l'Union européenne qui a Régionalisé intégralement la compétence en matière de logement. Cela se traduit donc par le fait que la Région wallonne, la Région bruxelloise et la Région flamande sont responsables de formuler leurs objectifs et mesures propres en matière de logement – durable ou non. Elles financent les politiques du logement avec les budgets Régionaux. Enfin, elles sont en charge de la

² <http://www.pourlasolidarite.eu/Salon-Batibouw-2010-Conferences.11174?lang=fr&retour=y> : A cette adresse sont disponibles tous les comptes-rendus de ces rencontres ainsi que les noms des intervenants.

distribution des aides directes au logement. Les mesures prises par les Régions sont ensuite mises en œuvre par des organismes locaux et Régionaux mandatés.

Les Régions ont développé une série d'actions visant à améliorer la durabilité des logements. Au premier chef de celles-ci, tout un éventail de mesures visent l'utilisation rationnelle et efficiente de l'énergie dans les logements :

- Des guichets de l'énergie : ce sont des relais répartis sur l'ensemble du territoire qui sont à la disposition permanente des particuliers pour les conseiller dans leurs décisions en ce qui concerne le chauffage, l'isolation, la ventilation et l'équipement électrique de leur logement.
- Des campagnes de sensibilisation en matière d'isolation, d'installation de chauffage, de chauffe-eau solaire, d'utilisation de lampes économiques et de réduction de la consommation de gaz et d'électricité.
- Des primes accordées aux ménages pour l'installation de chauffe-eaux solaires.
- Des normes fixant des exigences relatives à l'isolation thermique et à la ventilation des bâtiments neufs.

Les Régions consentent également un effort important pour la réhabilitation de leur parc de logements existants. Les primes accordées aux ménages qui entreprennent des travaux de rénovation dans leur logement et les politiques menées en matière de salubrité (normes de salubrité pour l'ensemble des logements ou nécessité pour certains logements de recevoir un permis de conformité préalablement à leur mise en location). Les programmes de création et de réhabilitation du parc de logements sociaux s'inscrivent dans une perspective d'éco-efficience : meilleure isolation, prise en compte des principes généraux de l'architecture solaire passive, installation de capteurs solaires,... Les fonds financent une série de primes à l'isolation (toit, murs, planchers), qui inclut de plus la pose de double vitrage, les maisons passives ou encore l'installation d'un système de ventilation avec récupération de la chaleur. Afin d'agir sur le facteur consommation d'énergie qui découle directement du facteur isolation, les Régions mettent en place différentes primes au chauffage pour l'installation d'une chaudière à gaz à condensation ou basse température, par exemple, ou d'une pompe à chaleur. D'autres primes encouragent les travaux de régulation, les audits énergétiques ou l'installation de cogénération ou de micro-cogénération de qualité. Concernant l'audit énergétique, la mesure est valable pour l'ensemble des pays de l'UE, puisque l'article 7 de la Directive sur la performance des bâtiments exige que l'ensemble des bâtiments soient certifiés d'ici 2009. Ainsi, les habitants sont incités à réaliser des audits afin de savoir où se situe leur habitat en matière de consommation énergétique, mais également le potentiel d'économie à réaliser.

L'auditeur agréé délivre un label de qualité énergétique, compris entre A+, pour les logements les plus performants, et E, pour ceux enregistrant la plus grande déperdition énergétique. Afin d'aider les particuliers à mener cet audit, les Régions encouragent cette mesure par des primes, car elle permet ensuite d'effectuer les investissements les plus adéquats, et donc les plus efficaces.

La réforme des primes « énergie » en Région wallonne

La politique énergétique wallonne s'inscrit dans des enjeux définis au niveau mondial et européen. Afin de tenir les engagements internationaux belges, notamment ceux pris lors de la ratification du protocole de Kyoto, la Région wallonne a hérité d'objectifs quantifiés à atteindre : A la fin de la période 2008–2012, la Wallonie devra avoir réduit de 7,2% ses émissions de gaz à effet de serre par rapport au niveau de 1990, ce qui représente la réduction la plus importante relativement aux deux autres Régions.

Le régime des primes « énergie » a été réformé le 1^{er} mai 2010. Le parc de logement wallon est particulièrement ancien et souffre donc de problèmes d'insalubrité et d'isolation. Même si les personnes morales ont également droit aux primes énergie, dans la pratique, 95% des demandeurs sont des particuliers. Le nouveau régime de « primes énergie » constitue l'un des grands axes de la déclaration de politique régionale. Ce nouveau régime, dont le budget pour l'année 2010 s'élève à 55 millions d'euros, met l'accent sur l'isolation qui considérée comme une priorité par tous les professionnels, dans la mesure où l'isolation de la toiture par exemple représente à elle seule près d'un tiers de la consommation d'énergie d'un foyer. En effet, une bonne isolation permet une baisse de la facture de 20 à 30%. De plus, les particuliers qui ont recours à des isolants naturels bénéficient de surprimes car ce type d'isolants a des conséquences positives sur la santé et l'environnement (ils sont « renouvelables » contrairement aux énergies fossiles).

Un autre point majeur de la réforme concerne les primes régionales dédiées aux installations photovoltaïques³. Le Fonds Energie 2008–2009 encourageait encore l'installation de panneaux solaires photovoltaïques par le biais du marché des certificats verts. Par ailleurs, les primes permettaient aux particuliers d'obtenir jusqu'à 3.500€ de remboursement pour l'installation de panneaux photovoltaïques. Ce système qui coûtait environ 20 millions d'euros par an à la Région a été supprimé. Même si ces primes ont permis l'essor d'une filière d'entreprises spécialisées et la création de 600 emplois, la priorité est de recentrer les moyens sur l'isolation. En effet, l'isolation est une urgence sociale et environnementale dont les effets sont immédiatement perceptibles sur la facture énergétique du ménage et sur les émissions en gaz à effet de serre tandis que le photovoltaïque n'est rentable qu'au bout de 25 ans.

Par ailleurs, une touche sociale a été ajoutée afin de faire de la prime énergie un dispositif socialement équitable. En effet, divers rapports ont montré que les dispositifs d'aide avaient tendance à toucher uniquement les classes supérieures. Or, les revenus précaires et modestes représentent 75% des revenus en Wallonie. Les pouvoirs publics wallons ont donc réfléchi à un dispositif qui pourrait amener les moins favorisés à entamer des démarches d'isolation. La piste choisie consiste à augmenter les primes en fonction des revenus : plus les revenus sont bas, plus les primes sont élevées. La mise en place de ce dispositif a entraîné des réactions contradictoires : quand certains reprochent aux primes d'être « trop sociales » et de ne s'adresser qu'aux petits revenus, d'autres déplorent le fait qu'elles ne soient au contraire toujours pas assez sociales et excluent les revenus les plus faibles.

³ <http://www.lalibre.be/actu/belgique/article/535798/la-fin-des-primes-photovoltaïques.html>

B. Les incitants fiscaux au niveau fédéral

Comme on l'a mentionné plus haut, le logement est une compétence Régionale en Belgique. Cependant, le pouvoir fédéral peut également influencer sur la politique du logement via la fiscalité immobilière et la réglementation du marché locatif privé (bien que ces deux compétences soient également en voie de Régionalisation).

Au niveau fédéral toujours, il existe des mesures fiscales en faveur du secteur de la construction. Les investissements sont déjà rentables à très court terme (5-10 ans). Au fil des années, les mesures fiscales sont prolongées. Ainsi en 2010 bénéficient de la baisse de la TVA de 21 à 6% :

- l'achat ou la construction d'une habitation neuve,
- la démolition d'un ancien bâtiment au profit d'un neuf,
- la construction de logements sociaux publics.

Le but des aides éco-fiscales est de renforcer les comportements éco-responsables des citoyens. Ces aides se déclinent sous plusieurs formes :

- réductions fiscales : ces réductions peuvent atteindre un plafond maximum de 2770 € par habitation (voire 3600€ pour l'installation de panneaux solaire thermiques et de panneaux photovoltaïques).
- crédits d'impôt : ces aides sont destinées aux revenus peu ou pas imposables. Les investissements réalisés entre 2010 et 2012 bénéficient d'un remboursement à hauteur de 40%.

Si on cumule les deux dispositifs précédents - à savoir réductions fiscales pour les ménages imposables et crédits d'impôts pour les ménages peu ou pas imposables - on constate que tous les citoyens quels que soient leurs revenus peuvent bénéficier d'avantages fiscaux. Là encore, le but est de contrer l'idée reçue selon laquelle seuls les ménages aisés bénéficient d'incitants pour rendre leur logement plus durable.

- les prêts verts offrent trois avantages : une mesure de réduction de 40%, une réduction du taux d'intérêt de 1.5% et une réduction sur le solde des intérêts payés de 40%. En février 2010, 15.000 prêts verts ont été attribués, ce qui représente une somme de 200.000€. Au niveau fédéral, la possibilité d'un prêt vert à taux zéro pour les catégories les plus défavorisées a été évoquée. La faisabilité d'une telle mesure doit encore être étudiée au niveau budgétaire. Toutefois, en Région bruxelloise, le prêt vert à taux zéro pour les couches les plus défavorisées de la population existe déjà pour :
 - ✓ les maisons passives (ayant une demande énergétique faible et étant étanches à l'air)
 - ✓ les maisons neuves basse ou zéro énergie
 - ✓ la rénovation des habitations sociales

C. « Investir dans l'énergie n'a jamais été aussi rentable »

Nous venons de voir que les différents dispositifs mis en place aux niveaux Régional et fédéral rendent l'investissement rentable d'un point de vue financier. Le facteur financier

n'est toutefois pas le seul facteur qui explique la rentabilité du secteur de l'énergie. En effet, les investissements dans l'énergie apportent une plus-value au logement dont la performance – et donc la valeur – sont accrues. Par ailleurs, aspect non négligeable : le logement durable permet la création d'emplois, la préservation des énergies fossiles et a un impact positif sur l'environnement.

Quelques bémols aux primes « énergie » : il est apparu que certains entrepreneurs augmentaient les prix pratiqués en réaction à la recrudescence des primes, ce qui entraînerait une hausse des prix dans le secteur du bâtiment à peine compensée par les primes (cf les deux effets d'aubaine mentionnés plus haut). Par ailleurs, la recrudescence des primes « énergie » accordées par le secteur public ne garantit pas automatiquement de meilleures installations. En effet, si les travaux de rénovation sont mal exécutés par les entreprises ou par les particuliers eux-mêmes, le logement ne bénéficie pas des avantages qu'il aurait dû tirer des rénovations et *in fine*, les primes représentent donc une perte d'argent pour les services publics et pour le particulier. Afin de faire face à ces problèmes, les pouvoirs publics et les associations de consommateurs encouragent les particuliers à faire jouer la concurrence mais également à faire effectuer des audits afin de déterminer quels investissements sont les plus intelligents pour un logement donné.

II. Les techniques récentes en matière de construction et de rénovation durable

A. Une vision d'ensemble : le mot d'ordre en matière de construction durable

Afin de « construire durablement », il importe avant tout d'avoir une vue d'ensemble. Il ne s'agit pas uniquement d'utiliser de bons matériaux et de faire appel à de bons constructeurs. Il s'agit avant tout de gérer de façon cohérente l'articulation des différents composants qui interviennent dans le processus de la construction durable afin d'éviter des effets contre productifs. Lors de la construction d'une maison et au moment de l'achat des produits, il s'agit, tant pour le particulier que pour le professionnel, d'avoir une réflexion globale et non pas sectorielle. Cette vision d'ensemble, d'amont en aval de l'utilisation de matériaux écologiques doit tenir compte de l'habitant, du travailleur et de l'environnement. Un exemple révélateur : pour l'utilisation de matériaux écologiques tels que le papier, le bois ou le chanvre, on pourrait penser qu'il est préférable de privilégier systématiquement les filières locales plutôt que d'aller chercher ces matériaux hors du pays. En réalité, il ne faut pas systématiquement rejeter un produit parce qu'il vient de loin. Partant à nouveau d'une réflexion globale, dans le cadre du commerce équitable, des productions de fibre de coco peuvent s'insérer dans le cadre d'une coopérative de travail de femmes par exemple et donc de participer d'une démarche de développement durable dans les pays du Sud. L'écologie et la construction durable ne se réduisent pas à des chiffres. Il doit s'agir avant tout d'une approche globale, philosophique.

En matière de construction et de rénovation durables, La « Haute Qualité Environnementale » (HQE) constitue un ensemble de 14 cibles (voir schéma ci-dessous) qui constituent autant d'objectifs posés au moment de la conception. Ce label est fortement utilisé dans le domaine de la construction en Belgique. Toutefois, dans les pays voisins, l'application de ces cibles n'est pas encore ancrée dans les mentalités. En France notamment, la construction de

maisons privées est encore très loin de revêtir systématiquement une approche écologique. En Belgique par contre, les particuliers sont disposés à investir dans une construction écologique.

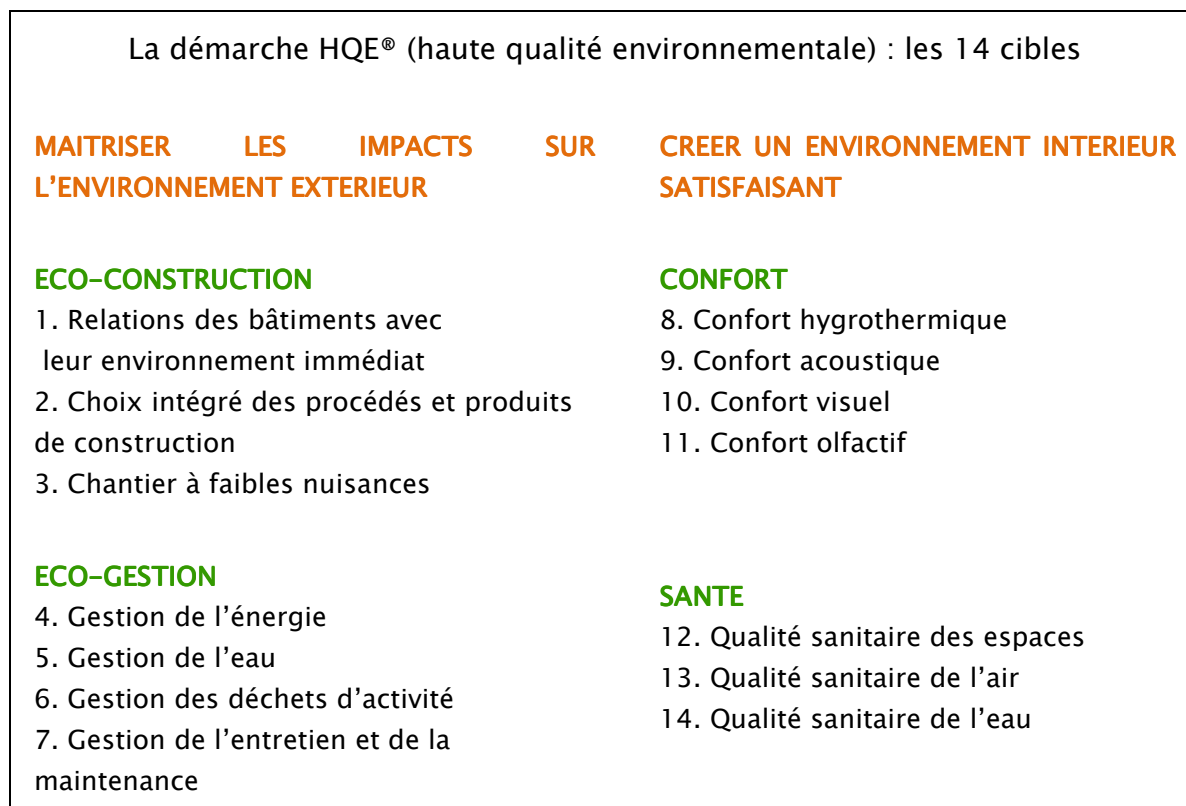


Schéma (source Association HQE)

Lorsque l'on entreprend une construction durable, il s'agit dans un premier temps d'étudier l'urbanisme et de communiquer avec les habitants, les politiques et les promoteurs. Si l'on décide d'habiter en ville par exemple, il convient d'utiliser les transports en commun afin de ne pas annuler les effets bénéfiques de la construction basse consommation en utilisant un véhicule polluant. Il convient également de prendre en compte la préservation de la biodiversité lors de la construction, de profiter des ressources naturelles présentes sur le terrain (l'eau du sol pour créer de l'électricité par exemple). De plus, en utilisant de nouvelles formes, de nouvelles courbes, en travaillant les toitures (végétales...), en laissant entrer la lumière, en choisissant des peintures adaptées, etc., on peut aisément réduire les coûts.

B. Le choix crucial des matériaux

Dans le domaine de la construction et de la rénovation, le choix des matériaux est crucial. Les experts préconisent d'utiliser des matériaux à basse énergie comme le bois. Mais là encore, il est nécessaire d'avoir une vue d'ensemble. Prenons l'exemple d'un chantier, quels sont les enjeux cachés lors de la construction de la toiture d'une maison ? On aurait spontanément tendance à privilégier l'usage d'ardoises de fabrication traditionnelle à celles d'usine. Et pourtant, étant donné que le transport pour les acheminer est néfaste pour l'environnement, il est souvent plus écologique d'utiliser les ardoises produites dans une usine à proximité du chantier.

Avant les années 1930, les matériaux de la construction provenaient d'environnements propres et ne produisaient pas de déchets. C'est notamment le cas de l'argile, de la pierre et du bois. Après 1945, les matériaux de construction ont évolué et ont intégré des composants pétrochimiques. Le pétrole s'est progressivement imposé. Le profit est devenu un *leitmotiv*, au détriment du respect des travailleurs, des habitants et de l'environnement. A partir des années 1980, une prise de conscience de cette dérive a émergé dans certains pays nordiques, notamment en Norvège, en Allemagne et en Autriche. Ces pays ont peu à peu réintroduit certains matériaux respectueux de l'environnement, pour construire ou rénover. En Belgique, ce n'est qu'au début des années 1990 que les produits écologiques ont commencé à se développer. Et ce n'est véritablement qu'au cours des cinq dernières années que le commerce des produits écologiques a réellement pris de l'importance.

En matière d'isolants écologiques, citons l'exemple de la cellulose de papier. Elle est aujourd'hui produite dans plus de 27 usines en Europe. La cellulose de papier, isolant exceptionnel, se présente sous forme de panneaux rigides, de flocons de papier (récupération des journaux utilisés), ou encore de granulés. Ce produit performant peut être utilisé pour isoler (il est, à cet égard, plus efficace que la laine de verre) et déposé sur le sol, les parois ou les toitures.

Autre produit : le chanvre. Plus de 1000 produits en découlent. Etant végétal, il présente l'avantage d'absorber le CO₂. Il contribue ainsi à réduire l'effet de serre. De plus, il ne nécessite aucun traitement chimique (pesticide...) lors de sa production, puisqu'il est résistant aux rongeurs. Aucun déchet ne résulte de sa production : tout est récupéré. Le chanvre peut être utilisé comme matériau isolant (fibre pour isolants), il purifie les sols, absorbe le CO₂ et régule l'humidité. Il est donc avantageux en termes de bien-être de l'habitant et remplace une consommation énergétique accrue (on peut par exemple éviter les climatiseurs).

La fibre de bois se présente sous forme souple ou dure. Elle est issue de la récupération des déchets de forêts et de scieries. Cet isolant thermique et acoustique requiert très peu d'énergie pour sa production.

Le liège et la fibre de coco sont également d'excellents produits, présentant un bilan carbone positif⁴. Le liège est considéré comme un matériau révolutionnaire pour la construction écologique. Cependant, sa surexploitation pourrait entraîner sa disparition car les cycles de 25 ans de ce produit naturel sont de moins en moins respectés : si l'on ne prend pas en compte le facteur environnemental, le coût écologique d'une telle production pourrait annihiler les effets bénéfiques du matériau, dans la construction.

Enfin, prenons deux exemples d'enduits : l'argile qui régule le taux d'humidité et la chaux qui purifie les pièces consomment très peu d'énergie lors de leur production. Ils améliorent la qualité de l'air et ont donc un impact positif sur la santé des habitants.

Il existe des techniques pour créer naturellement des matériaux et utiliser le moins possible la mécanique. Ceci est applicable pour la ventilation de la maison, mais aussi pour son

⁴ Le Bilan Carbone, une marque déposée par l'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie), est un outil de comptabilisation des émissions de gaz à effet de serre. L'objectif du Bilan Carbone est de permettre, à partir de données facilement disponibles, une évaluation des émissions directes et indirectes d'une activité professionnelle, économique ou non.

acoustique par exemple. Il en est de même avec la lumière, en s'efforçant de faire entrer le plus possible de lumière naturelle dans la maison, en exploitant efficacement les toitures et l'orientation de la maison. Pour les sanitaires, l'utilisation de toilettes sèches fonctionne bien. Cependant, cette pratique n'est pas encore ancrée dans les mentalités. Pourtant, ce système est performant et pour les plus récalcitrants, il existe de plus en plus de modèles automatiques. Toutes ces techniques peuvent paraître basiques, mais pourtant elles ont tendance à être oubliées au moment de la construction. En effet, l'ingénieur maîtrise l'aspect technique de la partie travaux qu'il traite mais n'a pas toujours le recul nécessaire pour avoir une vue d'ensemble.

III. Eco-quartiers et quartiers durables

Un mouvement de prise en considération des enjeux écologiques est en train d'émerger. Cette prise de conscience repose sur l'idée qu'il faut atteindre un niveau élevé de performance en matière de biodiversité, d'énergie, d'éco-mobilité et de diversité sociale. La philosophie de l'éco-quartier consiste à transformer le métabolisme des agglomérations. Pour cela, les concepteurs des éco-quartiers privilégient une approche intégrée afin de rendre la ville « responsable », « vivante » et « participative ».

A. Quels critères pour un éco-quartier ?

Il est tout d'abord indispensable, comme toujours lorsqu'on parle de développement durable que les trois axes de développement (économique, écologique et social) soient pris en considération pour qu'un quartier puisse mériter le qualificatif « durable ». Les critères sont relatifs d'un endroit à l'autre. Toutefois, l'idée a été avancée de mettre en place un label éco-quartier à Bruxelles et en Wallonie. Cependant, même si tous les éco-quartiers répondent à des valeurs-repères, il est dangereux de labelliser un mode de vie, cela revient à exclure d'autres modes de vie. Il faut retenir que l'éco-quartier se veut en adéquation avec les objectifs de développement durable. Le but est de concilier autant que possible les différents enjeux environnementaux dans le but de réduire l'impact du bâti sur la nature :

- réduction des consommations énergétiques : les éco-quartiers recourent tous aux énergies renouvelables (solaire, le plus souvent).
- réduction des consommations d'eau : les eaux pluviales sont récupérées et utilisées pour arroser les espaces verts, nettoyer la voie publique ou alimenter l'eau des WC.
- limitation de la production de déchets : le tri sélectif est de rigueur, mais les déchets verts peuvent également être facilement compostés grâce à des emplacements prévus à cet effet – le compost pouvant ensuite être utilisé pour les jardins et espaces verts.
- les matériaux de construction utilisés et les chantiers peuvent faire l'objet d'une attention particulière (meilleure gestion des déchets de chantier, réutilisation d'éléments dans le cadre d'une réhabilitation...)

L'éco-quartier met en exergue l'idée de coopération entre des individus, au sein d'une communauté. Les exemples sont nombreux : il peut s'agir de covoiturage, de Groupes d'Achats Communs (GAC) ou encore de Systèmes d'Echange Local. L'idée est de mutualiser

les ressources de manière autonome en dehors du marché et de l'Etat. Prenons l'exemple des GAC : il s'agit d'une alternative à la grande distribution qui consiste à créer un partenariat de proximité entre producteurs et consommateurs pour produire et consommer autrement. Le GAC rassemble plusieurs ménages, à intervalle régulier, qui optent pour des produits de qualité auprès de producteurs et transformateurs locaux. Quant aux SEL, ils désignent un système d'échange de produits ou de services en dehors du système monétaire classique, c'est-à-dire sans avoir recours à la monnaie gouvernementale (ou supra-nationale dans le cas de l'euro).

B. Les bienfaits sociaux des éco-quartiers

Au-delà des bienfaits écologiques, l'éco-quartier donne la possibilité à ses habitants de créer du lien en associant leurs forces. L'éco-quartier est souvent le fruit d'initiatives locales et privées, qu'il s'agisse d'habitants ou d'associations. Par ailleurs, il est primordial que les habitants s'investissent dès la conception du projet de construction ou de rénovation du quartier. Un éco-quartier ne peut fonctionner correctement que si les habitants participent à sa vie : en prenant part à la conception de leur futur lieu de vie, les habitants se sentent plus responsables et sont donc plus enclins à respecter les principes de fonctionnement tels que le tri sélectif ou encore le nombre de véhicules automobiles en leur possession. Ces deux indicateurs sont en effet souvent révélateurs du succès d'un éco-quartier. La participation des habitants peut s'effectuer par des moyens divers et souvent modernes : réseau intranet propre au quartier, forum internet, publication de revue de quartier, débats, séminaires, expositions....

Ainsi, l'éco-quartier met l'accent sur la dimension humaine, la convivialité entre voisins, le plaisir de « faire en commun ». Des études ont montré que les enfants qui avaient la possibilité de jouer dans la rue développaient des compétences sociales et devenaient des êtres plus autonomes et plus créatifs. Par ailleurs, la mixité intergénérationnelle, culturelle et socio-économique est une condition et une priorité dans l'élaboration d'un quartier durable. Cela dit, cette condition n'est pas toujours facile à réaliser concrètement, elle est donc encouragée par divers moyens : en variant la taille de l'appartement, en aménageant des appartements pour certaines catégories de personnes (personnes à mobilité réduite, personnes âgées) et en fixant une limite maximale aux revenus des locataires. Toutefois, il arrive souvent que les éco-quartiers génèrent des effets contre-performants notamment au niveau social en raison de la hausse du foncier qui peut remettre en cause un accès égalitaire à l'éco-quartier et donc par là-même le principe de mixité sociale qui devrait être un des fondements de ce type de quartier.

C. Eco-quartier et mobilité

L'éco-mobilité est également une dimension incontournable des éco-quartiers. Un des objectifs poursuivis est une meilleure gestion des déplacements ainsi qu'une limitation de la voiture et une incitation à l'utilisation de transports doux (transports en commun, vélo, marche à pied). En outre, toute une série d'initiatives originales a été prise notamment en milieu rural telles que la réhabilitation du cheval comme mode de transport en commun, les tram-trains, les tram-marchandises ou encore les bateaux-bus. En matière d'éco-mobilité, il

existe deux possibilités qui consistent soit à transformer les moyens de mobilité afin qu'ils soient plus respectueux de l'environnement, soit à diminuer les besoins en mobilité. Pour diminuer les besoins en mobilité, il faut par exemple repenser les conditions pour la marche à pied. Communément, la distance de marche acceptable en Belgique est de 300 à 600 mètres (alors que dans d'autres pays comme la Roumanie, cette distance est beaucoup plus importante). En tenant compte de cette indication, il faut créer les conditions pour que les habitants ne dépendent plus de leur voiture, c'est-à-dire qu'ils puissent bénéficier de services suffisamment proches pour pouvoir s'y rendre à pied. Par exemple, on a calculé qu'il faut de 2.000 à 2.500 habitants pour créer une école et une superette. Une fois le quartier pensé en lui-même, il faut également relier les quartiers entre eux et au centre. Il ne faut pas perdre de vue qu'un quartier est une partie d'un ensemble. Il est donc primordial de penser l'échelle locale dans cadre global et donc d'évaluer le niveau de performance globale d'un éco-quartier. En effet, il faut garder à l'esprit que le but d'un éco-quartier n'est pas de vivre en autarcie, il doit constituer un levier pour les éco-territoires.

Un exemple de quartier durable : les maisons « Abbeyfield »⁵

Le concept d'Abbeyfield est né en 1956 à Londres et existe désormais dans seize pays. Ce projet d'inscrit dans un contexte européen de vieillissement de la population. Abbeyfield est à la fois un concept d'habitat groupé et un mouvement volontaire qui aide les aînés, le plus souvent isolés mais autonomes, à partager un cadre de vie épanouissant. Il reconnaît le rôle joué par les plus âgés et insiste sur leur droit à l'autonomie. Depuis 1995, ce concept a été implanté en Belgique et on recense désormais plusieurs maisons « Abbeyfield » en Région bruxelloise et en Wallonie :

- « Entre voisins – Maison Abbeyfield Etterbeek (Bruxelles)
- « Maison Jean-Remacle de la Tour – Maison Abbeyfield Lixhe » (Province de Liège)
- « Le tour de Table – Maison Abbeyfield de Namur »
- « Le Martin-Pêcheur » – Maison Abbeyfield Watermael Boitsfort » (Bruxelles)

En Flandre, l'offre de logements pour les plus de 50 ans consiste surtout en maisons, appartements, habitats groupés ou maisons de soins. Cependant, peu de solutions alternatives existent.

Abbeyfield se veut le prolongement de la « maison classique » selon un modèle « d'habitat en groupe ». Abbeyfield entend revaloriser la vieillesse et valoriser les initiatives innovantes. Le concept met en avant le bien-être, l'ouverture au monde extérieur et l'autonomie.

Les trois piliers sur lesquels repose ce concept sont :

- la maison : située dans un quartier habité qui permet l'accessibilité aux transports en commun, elle est divisée en appartements et parties communes.
- les habitants : âgés de 50 ans et plus, ils sont autonomes, participatifs et responsables collectivement.
- les bénévoles qui exercent diverses tâches selon leurs compétences.

Etant donné que les habitants choisissent ces habitats pour passer leurs « vieux jours », il va de soi que l'habitation est adaptée (accès aux chaises roulantes, accessibilité aux lits et aux douches, etc.). Les habitants participent activement et de manière autonome à la vie de la communauté, notamment par la préparation des repas, l'entretien des jardins mais également, dans un cadre plus large, à la vie du quartier dans lequel est implantée la maison Abbeyfield.

⁵ <http://www.abbeyfield.be/>

Conclusion

Tout au long de cette étude, nous avons vu qu'il était nécessaire de penser les impacts du logement sur l'environnement de manière globale : tout d'abord, il convient de compléter la vision écologique du logement par une approche socio-économique qui tient compte du bien-être et des moyens financiers des occupants. En effet, le lien étroit entre logement et qualité de vie est indéniable : l'habitation constitue un pilier de l'existence des citoyens. Il apparaît donc essentiel que les politiques du logement couvrent les aspects socio-économiques tels que l'accessibilité financière du logement, la réhabilitation des quartiers en difficulté et d'autre part les aspects dits "écologiques" ou "éco-efficients" à savoir l'utilisation rationnelle et parcimonieuse des ressources naturelles non renouvelables, tant lors de la construction que de l'utilisation du logement.

Autres domaines pour lesquels il est indispensable d'adopter une approche intégrée : la sensibilisation et l'éducation. En effet, la participation citoyenne est un élément essentiel d'un quartier durable et du succès d'une politique durable en matière de logement. En termes de construction et de rénovation durable, le plus grand défi consiste à changer les mentalités. Il n'est pas évident, et pourtant nécessaire, de bouleverser les habitudes et méthodes utilisées jusqu'à présent. Cette transformation n'est facile ni pour les particuliers, ni pour les entreprises. Les experts préconisent de s'interroger dès à présent sur les normes à appliquer en 2020, dans le domaine de la construction. En effet, si la construction d'un bâtiment respecte les règles aujourd'hui, qu'en est-il sur le long terme ? Ces bâtiments répondront-ils aux normes dans les années à venir ? Il importe de se poser ces questions dès à présent lorsque l'on envisage la construction d'un bâtiment ou d'un quartier, si l'on veut penser la construction de manière durable.

Pour en savoir plus :

CREISER, Charlotte : « Comment promouvoir au niveau fédéral le logement durable en Belgique ? », 2008. Disponible sur :

http://www.pourlasolidarite.eu/IMG/pdf/WP2008_04logement_durable_Belgique.pdf

Le site internet de l'observatoire du logement durable :

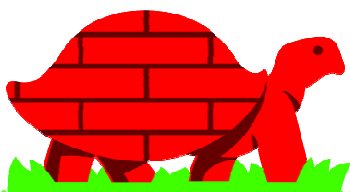
<http://www.observatoiredulogementdurable.be/>

Les politiques du logement durable en Europe. Rapport de synthèse sur les politiques du logement durable. 3ème Colloque des Ministres européens sur le logement durable 27 et 28 juin 2002, Genval, Belgique. Disponible sur :

http://mrw.wallonie.be/dgatlp/logement/logement_euro/Dwnld/POLITIQUES%20DU%20LOGEMENT%20DURABLE%20EN%20EUROPE.pdf

Cycle de Conférences

BATIBOUW 2010



Vendredi 26 février 2010 - JOURNÉE POUR LES PROFESSIONNELS - de 10h30 à 13h30

«Techniques récentes en matière de construction et de rénovation durable»

CONTEXTE

De la conception d'un bâtiment vert à celle d'un ensemble cohérent et intégré - les éco-quartiers -, la construction durable a fait du chemin, tentant de satisfaire les aspirations des uns et des autres. Effet de mode, caprice de pays riches ou manière de faire mieux adaptée aux défis du 21^{ème} siècle ? De nouvelles techniques de construction, de rénovation et d'isolation ainsi que de nouveaux matériaux écologiques ont été développés, venant enrichir l'éventail des alternatives vertes en matière de construction. La conférence se propose d'aborder les nouveautés en la matière, d'évaluer leur pertinence selon l'occupation du bâtiment et leur application concrète.

OBJECTIF

Cette conférence a pour objectif de présenter les techniques vertes innovantes en matière de construction/rénovation, leur applicabilité et leur coût.

Programme

A partir de 10h30 :

Modération

- > Johan Debière, Journaliste spécialisé dans les matières environnementales et énergétiques

Orateurs

- > Luc Dedeyne, Architecte, Consultant énergie, NAV-BVA, Quelles écotechnologies pour une énergie nulle ? (NL)
- > Marc Somers, Spécialiste en réalisation de bâtiments résidentiels, Atelier espace architectural Somers, Les bâtiments résidentiels individuels éco-construits (FR)
- > Katrien Putzeys, Chef de laboratoire adjoint, Développement durable, Centre scientifique et technique de la Construction, Comparaison de l'impact écologique de différentes solutions de Construction pour les bâtiments (NL)
- > Thierry Noël, Société Ecobati, Représentant du Cluster Eco-construction, Les éco-Matériaux aujourd'hui ... et demain ?(FR)
- > Laurent Schiltz , Conseiller, et Céline De Schryver, Attachée, Cellule Energie-Environnement de la Confédération Construction Bruxelles-Capitale, Présentation de la Cellule Energie-Environnement de la Confédération Construction Bruxelles-Capitale (FR)
- > Guido-Henri de Couvreur, Ingénieur-philosophe, Président de Mondo asbl, Projet démonstratif Solar 2002: un bâtiment énergie plus! (NL)

« Les primes énergie pour les particuliers »

CONTEXTE

Des nouvelles majorités forment les gouvernements Régionaux depuis peu et toutes font du développement durable une de leurs priorités. Les citoyens sont parmi les bénéficiaires de ces politiques, notamment à travers les incitants fiscaux à la construction et à la rénovation durable. Ces incitants fiscaux visent à conscientiser les citoyens aux défis énergétiques actuels et futurs en facilitant notamment l'accès aux investissements économes en énergie. La question sous-jacente est celle du surcoût d'un investissement « énergie » et de sa rentabilité. Une question à analyser au cas par cas.

OBJECTIF

Cette conférence a pour objectif de préciser le rôle et les limites des primes « énergie » à travers des cas concrets d'investissement « énergie » et des analyses de rentabilité ; de débattre de la question mais également de la nécessité de la rentabilité d'un investissement « énergie ».

Programme

A partir de 10h30 :

Modération

- > Johan Debière, Journaliste spécialisé dans les matières environnementales et énergétiques

Ouverture

- > « Investir dans l'économie d'énergie n'a jamais été aussi rentable », Ismaël Daoud, Conseiller Politique Construction Durable et Energie, Cabinet de la Ministre Huytebroeck

Orateurs

- > Sébastien Fontaine, Cellule Habitat durable, Cabinet de Jean-Marc Nollet, Ministre wallon du Développement durable et de la Fonction publique, en charge de l'Energie (FR)
- > Jan Schaerlaekens, Conseiller Energie, Cabinet de Freya Van Den Bossche, Ministre flamande de l'Energie, du Logement, des Villes et de l'Economie sociale (NL)
- > Ismaël Daoud, Conseiller Politique Construction Durable et Energie, Cabinet de la Ministre Huytebroeck et Tom Nishio, Dpt. Promotion de l'efficacité énergétique, Bruxelles Environnement - I.B.G.E. (FR)
- > Christian Ferdinand, Conseiller en Fiscalité environnementale du Secrétaire d'Etat à la Modernisation du Service public fédéral Finances, à la Fiscalité environnementale et à la Lutte contre la fraude fiscale, Bernard Clerfayt (NL-FR)
- > Adriaan Meirsmans, Conseiller, Centre de Recherche et d'Information des Organisations de Consommateurs, CRIOC (NL-FR)

Jeudi 4 mars 2010

de 10h30 à 13h30

« Eco-quartiers, quartiers durables »

CONTEXTE

Eco-quartiers et quartiers durables se confondent souvent dans le langage commun, malgré une différence de taille : les premiers sont particulièrement attentifs aux aspects environnementaux tandis que les seconds sont plus globaux et tiennent compte des aspects sociaux, écologiques et économiques. Quoiqu'il en soit, ces deux types de projets ont de nombreux points communs, notamment celui de démontrer par la pratique qu'il est possible d'« habiter autrement ». A l'heure où nombre de ces projets voit le jour, cette conférence propose un tour d'horizon de diverses réalisations et d'en éclairer les caractéristiques majeures.

OBJECTIF

Cette conférence a pour objectif d'illustrer les expériences d'éco-quartiers et de quartiers durables par des expériences de terrain, ainsi que par leurs bénéfiques.

Programme

A partir de 10h30 :

Modération

- > Caroline Grégoire, Consultante

Orateurs

- > Pierre Vanderstraeten, Urbaniste, Ceraa, St Luc, Habiter un éco-quartier, bénéfices et inconvénients (FR)
- > Thierry Timmermans, Fonctionnaire dirigeant, Association Projet X, CPAS de Bruxelles, Présentation du Projet X (NL)
- > Charlotte Bevernage, Vice-Présidente d'Abbeyfield Belgium, Danielle Hanssens, Administratrice, Maisons Abbeyfield, habitats groupés pour les plus de 55 ans (NL)
- > Isabelle Prignot, Architecte, Service Facilitateur Quartiers Durables de la RBC, Eco-hameau à Bruxelles et en Wallonie : exemples concrets et réflexions (FR)
- > Peter Thoelen, Directeur, Vlaams Instituut voor Bio-Ecologisch bouwen en wonen, Présentation du projet « Ecopolis » (NL)
- > Magali Viane, Gestionnaire Projet ELEA, Ville de Mouscron, Perspectives du projet ELEA - Cité Bioclimatique (FR)
- > Benoît Broos, Directeur Développement immobilier, Ertzberg, Présentation de l'éco-quartier Tweewaters (Leuven) (NL)