THE BLUE HOUSE /
PRIX POUR UNE CONSTRUCTION DURABLE & ABORDABLE

Une initiative de FONDATION POUR LES GÉNÉRATIONS FUTURES

THE BLUE HOUSE/ Night 22.11.2012

Table-ronde « Un habitat durable et abordable : utopie ou réalité ? »

Intervenants
Damien Carnoy, lauréat The Blue House 2012
Rien Rossey, nominé The Blue House 2012
Nicolas Pirotte, chef de cabinet adjoint de la cellule Greendeal, Cabinet de Jean-Marc Nollet
Ismaël Daoud, Conseiller Politique Construction Durable & Energie, Cabinet d'Evelyne Huytebroeck
Michel Degaillier, Conseiller Environnement et Energie, Cabinet Melchior Wathelet
Ilse Dries, coordinatrice Développement Durable- Cabinet Ministre-Président Kris Peeters
Francesca Vanthielen, modératrice

Francesca Vanthielen : Peut-on demander à tout le monde de vivre dans une maison passive et faut-il en généraliser la construction ?

Damien Carnoy : Oui, le passif est généralisable à Bruxelles, en Belgique mais aussi dans le monde. Bien sûr, certains endroits sont plus appropriés. On sait par exemple que dans le passif, l'orientation est importante et tous les bâtiments ne le sont pas, mais dans la mesure du possible, il faut aller un maximum dans cette direction. Les politiciens doivent trouver des formules nouvelles et des critères qui pourraient être reproductibles à grande échelle.

Ilse Dries : De toute façon, les directives européennes sont très strictes. En 2021, toutes les nouvelles maisons devront être « zéro énergie ». Et pourtant, nous devons vérifier logement par logement ce qu'il est possible de faire. Une solution unique pour tous les logements en Belgique n'existe pas.

Nicolas Pirotte : Certes, et en Wallonie, 50% des maisons ont été construites avant 1945. Il est donc urgent de se pencher sur les mesures de rénovation. On défend une approche des bâtiments très bien isolés pour se diriger vers le tout au passif.

Francesca Vanthielen : Comment encourager les architectes à rénover durable ?

Rien Rossey : On ne peut convaincre l'architecte que lorsque le maître d'ouvrage est convaincu, d'où l'importance des primes qui vont convaincre ce dernier. En effet, les idéalistes ne forment qu'un petit groupe. Mais pour les autres, le grand groupe, le plus important est le coût.

Ilse Dries : Nous avons déjà les bâtiments exemplaires, avec un système de pré-financement par un tiers qui sera remboursé à terme grâce aux économies d'énergie réalisées. Il faut continuer à être créatif et les institutions financières doivent réfléchir aux moyens à proposer.

Nicolas Pirotte : Jusqu'à présent, lorsqu'on a abordé les mesures à adopter, on a parlé seulement de financements. Bien sûr, c'est important, mais il faut aussi des incitants non financiers, comme la sensibilisation et les contraintes normatives, comme ce fut le cas avec le lancement des « alliances emploi-environnement », qui visent l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et le renforcement des capacités dans le secteur. Ne faire que du passif n'est pas possible aujourd'hui car le

secteur ne maîtrise pas encore toutes les technologies et les modes constructifs. Il reste beaucoup à faire même si de gros efforts ont eu lieu, notamment dans le secteur de la formation.

Damien Carnoy : Pour échapper au prix de l'énergie, les habitants de l'Espoir se sont orientés vers le passif. Cela montre que pour faire du passif, il faut aussi cette prise de conscience qu'il faut changer les choses, arrêter de gaspiller bêtement mais bien économiser les ressources énergétiques.

Ismaël Daoud : L'important est aussi de se donner des limites, comme ce fut le cas pour la construction de l'Espoir dont le budget ne pouvait pas dépasser 1200 €/m2. Nous avons aussi imposé ce type de limites aux bâtiments exemplaires, pour pouvoir construire du passif pas cher, alors qu'en Allemagne, par exemple, le passif est hors de prix. À Bruxelles, grâce aux bâtiments exemplaires, on ne peut pas dépasser une certaine limite financière. Cela nous permet de penser que le passif est abordable et donc qu'il est possible de le généraliser à Bruxelles pour 2015.

Ilse Dries : Nous avons un projet de transition « logement et construction durables » avec des échanges d'expériences et la mise en valeur des bons exemples à suivre. En Flandre, nous avons aussi nos points d'appui provinciaux avec des conseilleurs où l'architecte et le client peuvent obtenir des conseils spécifiques. Nous développons aussi des projets avec les autres Régions pour réfléchir ensemble à ce qu'est une construction durable. Car il y a le bâtiment mais aussi la mobilité, les aspects sociaux, la question de l'eau, etc. Les trois Régions travaillent ensemble pour avoir des références communes.

Francesca Vanthielen : Etant donné le besoin croissant de logements à bas prix ou à loyer modéré... quelles stratégies et dispositifs mettre en oeuvre ? Le prix est important.

Ilse Dries : Il ne faut pas se fixer tout de suite sur le coût. On peut aussi penser à adapter notre manière de vivre avec des espaces collectifs, comme c'est le cas avec le « Community Land Trust ». Il y a aussi la possibilité de rendre communs les mécanismes de financement, les maisons Kangourou, etc.

Damien Carnoy : On n'a pas le choix, le problème le plus crucial est que le terrain a flambé et le « Community Land Trust » vient effectivement répondre à cette problématique.

Nicolas Pirotte : Le logement abordable est toujours un gros problème. 19% de personnes vivent sous le seuil de pauvreté en Wallonie, d'où l'importance du logement social. Or on a 102.000 logements sociaux occupés en Wallonie et encore 35.000 demandeurs en plus. Cela nous oblige à avoir une double approche : celle de la performance énergétique de l'ensemble des bâtiments à rénover et, en plus, les 35.000 personnes à reloger. On travaille avec des agences sociales qui incitent les propriétaires à louer leurs biens aux personnes à bas revenus, en leur proposant par exemple des aides au loyer.

Ilse Dries : En Flandre aussi on offre des habitats sociaux. Les normes sont très sévères. Et il y a de plus en plus de demandes par rapport à l'offre, donc il faut trouver des solutions créatives.

Rien Rossey : Ce problème va au-delà du logement social. Que dire de toutes ces vieilles maisons qui ont besoin de rénovation ? Le marché est énorme et pourtant aujourd'hui, on ne va pas assez loin car on ne sait pas toujours comment aborder les choses. Il y a un problème de budget pour les rénovations alors qu'avec un petit montant en plus, ces bâtiments pourraient être rénovés de façon vraiment écologique. Le défi est énorme et notre manière de fonctionner actuellement est problématique, en particulier pour les personnes à faibles revenus.

Damien Carnoy : Ici je vous parle de l'Espoir, qui n'est pas une rénovation mais bien une construction neuve. Ce qui a permis de maîtriser le prix était notamment le bas prix du terrain, résultat d'un contrat de quartier, et le fait que 14 familles se soient mises ensemble pour la construction, ce qui a permis de grosses économies d'échelle. Cette finalité humaine était encourageante, elle nous a donné confiance.