

Promouvoir la rénovation durable de l'habitat

Thèmes :

Urbanisme – Logement.

Défis thématiques du PCDR :

- B. Gérer l'aménagement du territoire et la politique de logement de façon durable tant d'un point de vue environnemental que social.

Objectifs opérationnels :

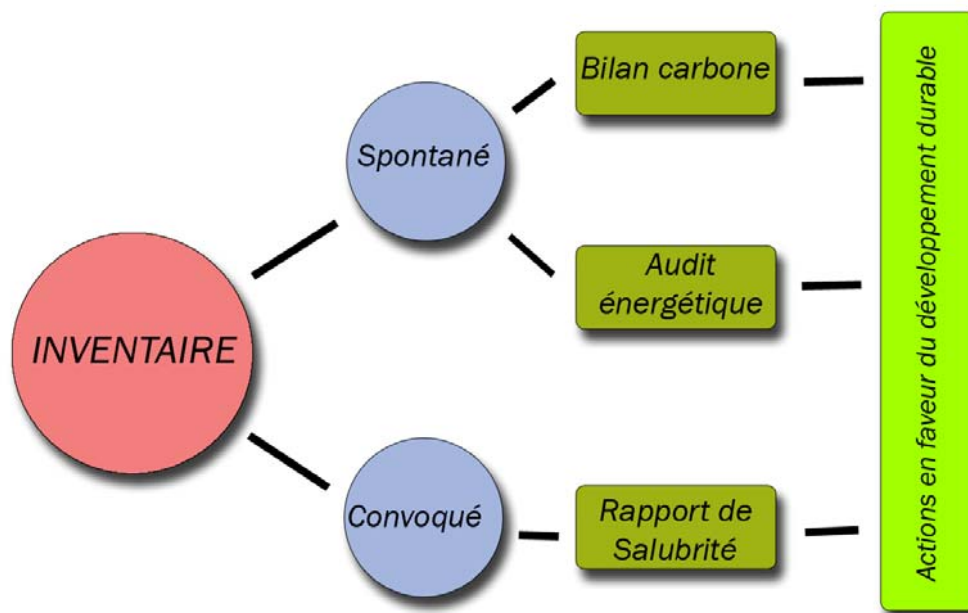
- B.1. Définir un cadre urbanistique cohérent qui favorise les critères esthétiques et environnementaux durables.
- B.3. Aménager et/ou trouver des nouvelles destinations à certains bâtiments et sites répondant ainsi aux besoins socio-économiques.
- B.5. Développer et innover dans l'habitat rural et durable.

Justification du projet :

La salubrité des habitations est un facteur incontournable pour vivre dans un logement décent en tant que lieu de vie. Au niveau de la dimension sociale et humaine, l'opportunité pour la commune sera de créer le contact avec des personnes au mode de vie précaire et de trouver un sujet commun bénéfique pour chacun. Un grand nombre de logements et d'habitations ont été réalisés durant une période où les constructeurs n'étaient pas ou peu sensibilisés aux problèmes actuels du réchauffement climatique. Dès lors, ces bâtiments ne tiennent compte d'aucune réglementation en ce qui concerne la performance énergétique des bâtiments. Confirmer l'état de déperdition énergétique pour des bâtiments vétustes par l'analyse de celui-ci par des experts va justifier la nécessité d'investir dans la démarche du développement durable.

Description du projet :

Deux critères sont à prendre en compte afin d'évoluer dans un habitat sain et en tenant compte du développement durable. Ces deux aspects différents, qui sont d'une part la qualité en termes de déperdition énergétique du bâtiment et d'autre part la salubrité du logement, sont à prendre en compte afin de réaliser un inventaire de l'état actuel de l'habitat.



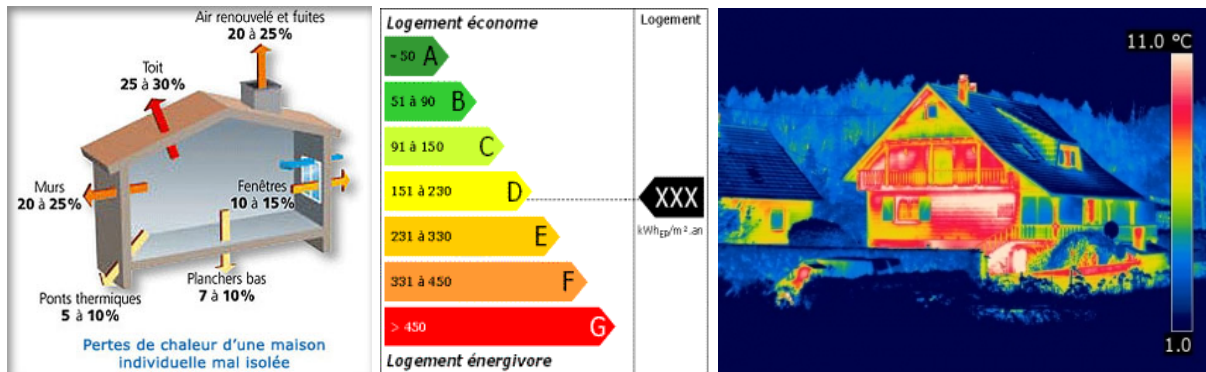
1. Amélioration d'un bâtiment suivant une étude de qualité en termes de déperdition

Dans la commune de Lobbes, 34 % de logements anciens datent d'avant 1919. C'est un des plus forts taux des communes avoisinantes et un taux largement supérieur à celui de l'arrondissement de Thuin. A l'époque de construction de ces logements, les normes concernant l'isolation minimale requises ainsi que les procédés de construction tenant compte des déperditions calorifiques n'existaient pas encore. Un autre point dont il faut tenir en compte est le taux de population qui vit dans des maisons quatre façades (54%, taux le plus élevé des communes avoisinantes). En effet, le manque de densification des habitations et l'étalement de celles-ci sont la cause de l'augmentation de la perte calorifique de celles-ci.

Afin d'obtenir des solutions ou subsides, plusieurs démarches peuvent être réalisées de façon spontanée par l'occupant :

- A. Etablissement d'un bilan carbone dont le champ d'investigation couvre l'ensemble des émissions de gaz à effet de serre des bâtiments avec les activités et les personnes qu'ils abritent et d'autre part, les émissions de GES provenant du transport, de la gestion des déchets, de la production d'énergie, de la consommation de biens par les habitants... Cette évaluation est la première étape indispensable pour réaliser un diagnostic « effet de serre » de son activité ou de son territoire. En hiérarchisant les postes d'émissions en fonction de leur importance, il sera plus facile de prioriser les actions de réduction des émissions les plus efficaces.
- B. Réalisation d'un audit énergétique (ou PAE pour Procédure d'Avis Energétique) par une personne agréée. Celui-ci consiste en une procédure permettant d'émettre un avis relatif à la qualité énergétique d'une habitation unifamiliale existante. L'analyse porte sur l'enveloppe du

bâtiment, les installations de chauffage, les installations de production d'eau chaude sanitaire, la ventilation... La procédure permet d'attribuer un label de qualité énergétique (lettre E à A+) pour chaque élément analysé et d'établir une liste des mesures d'améliorations possibles, accompagnée des économies réalisables. Cet audit ne concerne pas encore les appartements. L'avis permet de détecter les points faibles, déterminer les interventions les plus efficaces et proposer les méthodes de rénovation les plus appropriées dans le but de réduire les pertes d'énergie.



Pertes de chaleur

Catégorisation de la performance énergétique

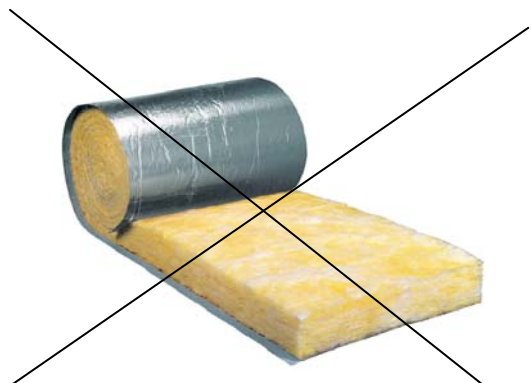
Déperdition calorifique par caméra thermique

(Source : cd3e.fr, budgetfacile.com, 1000-annonces.com)

Dans l'optique du développement durable, 4 principes de base permettent de cadrer la rénovation de l'habitat¹ :

- A. Partir de la situation existante : Une rénovation bien « pensée » est une opération qui (ré)utilise au maximum les ressources existantes du bâti ancien. Elle induit :
 - le **maintien de matériaux de qualité** et de techniques de mise en oeuvre traditionnelles. Ainsi, l'inertie thermique importante des bâtiments anciens permet généralement d'éviter tout recours aux systèmes de climatisation.
 - un **impact plus réduit sur l'environnement**, en limitant l'usage de nouveaux matériaux et en diminuant la quantité de déchets.
 - le **recours à une main d'oeuvre plus qualifiée**.
- B. Choisir des matériaux « durables » : A côté des performances purement techniques et de leur coût, les matériaux peuvent également être comparés en fonction de **critères environnementaux** : énergie grise (c.-à-d. nécessaire à la fabrication d'un produit), pollutions consécutives aux modes de fabrication, durée de vie du matériau, possibilité de recyclage et recyclage effectif,... Le choix d'un matériau n'est jamais simple, implique souvent des compromis, dépendra de critères définis par le rénovateur en fonction de ses priorités. La première règle consiste dès lors à n'utiliser de nouveaux matériaux que là où cela est indispensable.

¹ Le centre urbain asbl



Laine de verre



Laine de Chanvre



Isolément des combles par laine de verre



Isolément des combles par ouate de cellulose



Bloc monomur auto-isolant

(Sources : geotech-renovation-habitat.com, isolation-des-murs.com, cest-tout-vert.com, batiment-generale.com)

C. Agir sur ses consommations d'eau et d'énergie :

- La **gestion de l'eau** peut être abordée tant du point de vue d'une utilisation économe (comportement, tuyauterie, robinetterie et appareils sanitaires adaptés) que de la valorisation de l'eau de pluie par la réaffectation ou le placement d'une citerne et d'un groupe hydrophore.

- L'**utilisation rationnelle de l'énergie** peut être abordée de multiples façons, toutes complémentaires : adaptation de ses comportements et habitudes, isolation thermique de l'enveloppe du bâtiment –prioritairement la toiture, amélioration des systèmes de chauffage (chaudière haut rendement et régulation thermique) et de production d'eau chaude sanitaire, recours aux énergies renouvelables, choix de luminaires et d'appareils électriques peu gourmands. Un bon indicateur de choix est le « temps de retour », estimation du temps nécessaire pour récupérer son investissement en rapport avec les économies réalisées.

D. Maintenir « l'écosystème habitat » en équilibre :

- L'isolation et la chasse aux déperditions induisent des risques de condensation dans l'habitat : parois froides, suppression de la ventilation indirecte,... L'exemple le plus connu est l'apparition de problèmes de condensation sur les murs suite au placement de nouveaux châssis (très étanches) à double vitrage (très isolant).

- Intervenir sur une construction existante nécessite donc d'être particulièrement attentif à «l'écosystème habitat», garant de la santé et du confort des occupants, principalement en terme d'hygrothermie (caractérise la température et le taux d'humidité de l'air ambiant d'un local) et de ventilation, d'acoustique et de luminosité naturelle. Une rénovation rationnelle de l'habitat doit toujours favoriser prioritairement le recours aux solutions « passives » (lumière naturelle, inertie thermique,...) plutôt qu'aux technologies énergivores (lumière artificielle, climatisation,...) souvent complexes à manier par le particulier.

2. Amélioration d'un bâtiment suivant les critères de salubrité

La question de la salubrité des logements en Région wallonne reste souvent sans réponse. En effet, le nombre de bâtiments dénués d'attention par leurs propriétaires ainsi que les logements insalubres et à l'abandon n'est pas clairement défini.

A l'aide de convocations par la commune envers les locataires ou les propriétaires, on détermine si le logement concerné ne souffre d'aucun manquement en matière de salubrité intrinsèque (stabilité, étanchéité, équipement sanitaire, humidité...).

La réalisation d'un rapport de salubrité se déroule en plusieurs étapes et peut être réalisé par un agent désigné par la commune.

La première étape consiste en une visite de salubrité par convocation. Cette visite sera déterminée par des plaintes de locataires ou par les constats de l'agent de quartier. Le constat est visuel et réalisé en fonction des critères de salubrité décrits par l'arrêté du Gouvernement du 30 août 2007. La suite consiste en la réalisation d'un rapport qui détermine si le logement est habitable, améliorable ou pas. Les habitants sont ensuite prévenus. Il convient d'établir une distinction entre les logements insalubres améliorables et non améliorables.

Si l'immeuble est insalubre améliorable, le bourgmestre peut :

- ordonner des travaux d'assainissement aux personnes qui doivent les assumer ;
- déclarer le logement inhabitable et en ordonner l'évacuation dans un délai déterminé ;
- Ordonner la démolition de l'immeuble, à effectuer dans un délai déterminé, si en outre il menace ruine.

Si le bien est insalubre non améliorable, le bourgmestre peut :

- expulser les occupants du logement ;
- prendre des mesures conservatoires de protection.

La seconde étape concerne l'adoption de l'arrêté, document officiel à portée juridique, qui donne ordre au propriétaire de réaliser des travaux endéans un certain délai, ou au locataire de quitter les lieux si le logement est inhabitable.

De nouvelles visites de contrôle sont ensuite effectuées.

Les critères minimaux de salubrité pour un habitat vivable se répartissent suivant plusieurs catégories.

- Au point de vue sécurité : stabilité de l'enveloppe extérieur de bâtiment (fondations, fissures, mэрule ou champignon), état des installations électriques et de gaz (accessibilité, aération du dispositif), dangerosité du système de chauffage, circulation au niveau des sols et des escaliers (chutes, hauteur des baies, garde-corps).
- Au point de vue de l'équipement sanitaire : traitement des eaux, évier ou lavabo avec siphon, chasse d'eau, eau potable, douche avec eau chaude.
- Au point de vue étanchéité et ventilation : étanchéité à l'eau de la toiture, des murs ou des menuiseries extérieures, humidité ascensionnelle, condensation, ventilation forcée, ouverte sur l'extérieur.
- Au point de vue éclairage naturel : surface = 1/14 de la superficie du sol
- Au point de vue des nuisances à la santé : monoxyde de carbone, amiante, moisissures, plomb, radon.
- Au point de vue surpeuplement : gabarit, normes de superficie minimum et hauteur de plafond.

Origine de la demande :

- Groupes de travail ;
- Commission locale de développement rural.

Localisation :

- Sans objet (dépend des inventaires établis).

Statut au plan de secteur :

- Sans objet (dépend des inventaires établis).

Statut de propriété :

- Sans objet (dépend des inventaires établis).

Tâches à réaliser :

- Mise en œuvre d'un inventaire des logements insalubres ou en déficit calorifique afin de déterminer les priorités ;
- Sensibilisation des habitants en ce qui concerne les possibilités d'innovation au point de vue du développement durable ;
- Actions dans l'optique du développement durable.

Objectif(s) visé(s) par le projet :

- Apporter de l'aide et des conseils aux personnes démunies d'un logement viable et viable, même par le fait de les obliger à les confronter à leurs problèmes de logement insalubre. Le but est d'influencer ces personnes à réaliser des démarches de demande de subsides pour l'amélioration du bâtiment ou directement leur fournir l'aide nécessaire.

Lien avec un autre projet du PCDR :

- FP 2.1 – Mise en place d'outils de gestion du territoire.

Impact environnemental :

- Le bilan carbone permet de se rendre compte de l'impact négatif que l'on crée sur l'environnement en rejetant du gaz à effet de serre et ainsi pouvoir réagir à plus ou moins long terme et à petite ou grande échelle.

Impact social :

- L'audit énergétique et le bilan carbone permettent une prise de conscience de la nécessité d'entrer dans un processus de développement durable tant en ce qui concerne les petits gestes au quotidien que l'amélioration globale de la performance énergétique de son logement.
- Agir sur des bâtiments inoccupés permet également d'élargir le parc de logements, notamment pour des personnes à faibles revenus.

Impact économique :

- L'action dans la démarche du développement durable provoquera la diminution de dépenses énergétiques pour chauffer son logement en suivant les conseils avisés de spécialistes.

Création d'emploi(s) envisagée (nombre et nature) :

- La commune possède un conseiller en énergie à mi-temps ainsi qu'un conseiller en logement à temps plein. L'enjeu sera par conséquent de pérenniser ces deux postes afin qu'ils puissent travailler en commun aux objectifs de cette fiche-projet.

Origine du financement :

- Prime de la Région wallonne dans le cas d'une maison unifamiliale, la prime pour la réalisation d'un audit énergétique est de 60% du montant de la facture TVA comprise (ou de la note d'honoraires) et ne peut excéder 360 € par audit. Pour tout autre bâtiment, la prime est de 60 % de la facture TVA comprise ou de la note d'honoraires et ne peut excéder 1.000 € par audit et par

bâtiment. <http://energie.wallonie.be> . Rubrique des aides de la Région wallonne concernant les primes.

- Prime de la Région wallonne pour les frais d'isolation du toit, des murs ou du sol en cas de rénovation d'une habitation. <http://energie.wallonie.be>. Rubrique des aides de la Région wallonne concernant les primes.
- En matière d'utilisation rationnelle de l'énergie : Subsidés UREBA (<http://formulaire.wallonie.be> – Thème Energie) : 30% du montant de l'investissement TVAC. Si le demandeur peut faire valoir de l'existence d'une politique active de gestion énergétique de son patrimoine, il bénéficiera d'un bonus de 10% de subsidés.
- Dans le cadre de l'opération MEBAR, la Région wallonne accorde une subvention aux ménages à revenu modeste pour la réalisation, dans leur logement, de travaux qui vont leur permettre d'utiliser plus rationnellement l'énergie. Cela peut être le remplacement de châssis ou de portes extérieures, des travaux d'isolation, l'installation d'un poêle, le gainage d'une cheminée, le placement d'une chaudière ou d'un chauffe-eau,... Si le demandeur est locataire, il doit obtenir au préalable l'accord de son propriétaire. Pour obtenir la subvention, le demandeur doit s'adresser au CPAS de sa commune. Le montant maximum de la subvention est de 1365 euro. <http://energie.wallonie.be> . Rubrique des aides de la Région wallonne concernant les primes.

Programme de réalisation et priorités

Éléments dont il faut tenir compte pour la priorité à accorder :

- L'état de vétusté du parc délogement et les résultats de l'inventaire en termes de logements inoccupés et/ou insalubres.

Etat du dossier (ce qui a été réalisé) :

- Inventaire des logements inoccupés (obligatoire dans le cadre de l'ancrage communal) ;
- Information à la population par le conseiller en énergie.

Programmation dans le temps :

- Priorité de la CLDR : 2 ;
- Priorité du Collège communal : 2.

Maitre d'ouvrage

- Particuliers ;
- Commune de Lobbes (inventaire détaillé, mise aux normes de salubrité, sensibilisation).

Partenaires

- Service Public de Wallonie – DGO4 ;
- Administration communale ;
- Services communaux (logement, énergie, CPAS) ;
- Union des Villes et des Communes wallonnes, service logement.

Estimation financière

- Sans objet (coût variable suivant l'ampleur du projet).

Sources d'information

- Portail de l'énergie en Région wallonne : <http://energie.wallonie.be>;
- Union des Villes et Communes Wallonnes : www.uvcw.be;
- Service Public de Wallonie – DGO4 : <http://mrw.wallonie.be/DGATLP>;
- Réseau d'associations sur le thème du développement durable : <http://www.associations21.org>;
- Rénovation durable de l'habitat : www.renovationdurable.eu;
- Arrêtés du Gouvernement wallon, notamment en matière de logement, de salubrité, etc. : <http://wallex.wallonie.be>;
- Utilisation rationnelle de l'énergie dans les bâtiments publics : http://www.ccrek.be/docs/reports/2010/2010_05_energie.pdf.

Annexes

- Sans objet.