

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE CONJOINT :

Espace Environnement, en collaboration avec l'Échevinat du Logement et de l'Urbanisme de la Ville de Charleroi, La Société Wallonne du Logement, la SLSP « La Carolorégienne », la Faculté d'Architecture et d'Urbanisme de Mons et l'École Nationale Supérieure d'Architecture et de Paysage de Lille

### « Une vision de la rénovation durable du logement public »

31 mars 2011

**Le logement public fait aujourd'hui l'objet d'une attention particulière. Il constitue en effet un enjeu important, autant en matière d'environnement que de lutte contre la précarité énergétique.**

**Mais comment rénover ce parc souvent vieillissant ? Comment assurer un renouveau de celui-ci dans le respect de l'environnement ? De nombreuses questions sont encore sur le travail et font l'objet de réflexions au sein de la Ville de Charleroi et des sociétés de logement du service public.**

**Conscientes du rôle des architectes dans cette démarche, la Faculté d'Architecture et d'Urbanisme de Mons et l'École Nationale Supérieure d'Architecture et de Paysage de Lille se sont penchées sur le sujet et nous restituent aujourd'hui les visions croisées de leurs étudiants sur un site emblématique en matière de rénovation durable : l'immeuble-tour Apollo, rue Motte à Charleroi.**

#### Un contexte pressant

Économie d'énergie, précarité énergétique, environnement, santé, qualité de vie, diminution des gaz à effet de serre... autant d'enjeux pour lesquels le logement est un levier essentiel. En effet, en Wallonie, c'est près de 70 % du parc de logements qui datent d'avant 1970, c'est-à-dire d'avant le premier choc pétrolier et des premières réglementations en matière d'isolation.

Au niveau du logement public, les enjeux environnementaux et sociaux se retrouvent intimement liés. En effet, si le loyer y est en moyenne de 216 €/mois, les charges montent en moyenne à 153,60 €/mois. C'est-à-dire à environ 70 % du loyer. Cette proportion ne fera que croître dans les années à venir et, avec elle, le spectre de la précarité énergétique.

#### Des questionnements

C'est pourquoi, Espace Environnement a lancé, en 2009, avec 4 autres partenaires, un projet visant à stimuler la rénovation durable du logement : le projet RE-Emploi<sup>1</sup> (pour plus de détails, voir la plaquette ci-jointe).

C'est dans le cadre de ce projet Interreg IVa et après plusieurs journées de travail et d'échanges méthodologiques entre sociétés de logement public belges et françaises, qu'est apparue entre autres la question : « *Comment rénover selon une démarche durable le parc de logements publics et ne doit-on pas pour cela avoir une nouvelle approche dans sa réhabilitation ?* ».

---

<sup>1</sup> **RE-Emploi** est l'acronyme de 4 enjeux importants : **R**énovation respectueuse – **L**es économies d'**E**nergie – la qualité **E**nvironnementale et la stimulation de l'**e**mploi.

En effet, si depuis plusieurs années, la Région et la Société Wallonne de Logement, convaincues toutes deux de la nécessité de diminuer la facture énergétique des locataires et la production de gaz à effet de serre, mettent en œuvre des politiques d'encouragement en matière de prise en compte des impératifs énergétiques telles que :

- la volonté de la SWL, au travers de son cahier des charges, d'appliquer à la rénovation de son parc locatif des normes de performance énergétique les plus strictes;
- la réorientation, en 2008, du PEI<sup>2</sup> afin d'intégrer les enjeux liés à l'efficacité énergétique;
- le plan PIVERT<sup>3</sup>;
- ...,

la question sur la manière de matérialiser concrètement ces programmes au travers de projets ambitieux de rénovation/réhabilitation de logements publics reste ouverte.

À cela, s'est également superposée la question : « *Comment lutter contre l'image négative que peut véhiculer aujourd'hui le logement public afin de lui permettre de jouer son rôle de facteur d'intégration et d'inclusion sociale ?* ». Des projets architecturaux exemplatifs s'insérant dans la philosophie du développement durable sont apparus comme un des moyens d'action possible en la matière.

## Des pistes de réponses

Cet ensemble de facteurs a conduit les partenaires du projet RE-Emploi et les sociétés de logement public actives<sup>4</sup> au sein du projet à proposer aux Facultés d'architecture de se pencher sur le sujet.

Conscientes du rôle des architectes dans cette démarche, la Faculté d'Architecture et d'Urbanisme de Mons et l'École Nationale Supérieure d'Architecture et de Paysage de Lille ont répondu favorablement à cette demande et ont travaillé de concert sur deux sites :

- les Provinces françaises à Maubeuge (Partenord Habitat);
- l'immeuble Apollo à Charleroi (La Carolorigienne).

Le site Apollo a donc fait l'objet d'une réflexion au sein des ateliers d'architecture de Bac+3 des deux écoles (durant un quadrimestre pour Mons et 1 semaine intensive pour Lille). Diverses possibilités ont été abordées : rénovation énergétique et esthétique, dé-densification, recomposition..., déconstruction - terme typiquement belge signifiant la démolition d'un/d'immeuble(s) existant(s) pour permettre la construction d'un/de nouvel(eaux) immeuble(s).

Les projets résultant de ces réflexions font l'objet d'une exposition ouverte à tous les 1<sup>er</sup>-2 -3 avril de 15h00 à 17h00 au centre Fabiola, 74 rue Motte à Charleroi (en face de l'immeuble Apollo).

Si ces approches sont multiples, elles s'accordent sur deux choses :

- Le logement, de par son architecture (forme, couleur, matériaux...), son état, son équipement..., est une composante importante de la qualité de notre cadre de vie et de l'avenir d'une région.
- Pour améliorer l'image du logement public, il ne faut pas hésiter à mettre l'accent sur des projets architecturaux exemplatifs s'insérant dans la philosophie du développement durable.

**En conclusion, s'il y a bien un secteur qui se doit d'être exemplaire en matière d'habitat durable, c'est celui du secteur public ! L'habitat durable est donc une priorité pour ses acteurs qui tiennent à rester à l'avant-garde dans ce domaine.**

Informations complémentaires :

Nadine Zaroni, Responsable de projet - Espace Environnement ASBL

[nzaroni@espace-environnement.be](mailto:nzaroni@espace-environnement.be)

+32(0)71.300.300

[www.espace-environnement.be](http://www.espace-environnement.be)

[www.renovationdurable.eu](http://www.renovationdurable.eu)

<sup>2</sup> PEI, Programme exceptionnel d'Investissement, voir ci-après.

<sup>3</sup> PIVERT, Plan d'investissements Verts, voir ci-après.

<sup>4</sup> Les 5 SLSP actives sur Charleroi (B) – Les deux bailleurs sociaux actifs sur l'Avesnois (F).

## Quelques chiffres :

### Le logement public :

- La Wallonie compte 1,5 million de logements dont 30 % sont des logements locatifs.
- Parmi ces logements mis en location, +/- 104.000 (7 % du parc de logements total) sont gérés par une des 68 sociétés de logement du service public.
- Son âge moyen est de près de 38 ans et par conséquent manque généralement d'une bonne isolation.
- Les logements construits entre la fin de la seconde guerre mondiale et 1975 sont les plus énergivores.
- Le logement public représente plus de 220.000 locataires. Ces ménages sont parmi les plus précarisés de la région.
- Plus de 32.000 ménages sur liste d'attente.
- Loyer moyen = 216 €/mois - Charges moyennes = 153,60 €/mois. (+/- 70 % du loyer).
- Hétérogénéité sociale : 36 % des signataires du bail ont 60 ans et plus, 20 % seulement ont moins de 40 ans.
- Nombre total de personnes, adultes et enfants, résidant dans le logement : 2,57.
- Près de 80 % des signataires de bail ont un revenu de remplacement. La majorité des ménages dispose d'un revenu mensuel net se situant entre 700 € et 1.100 €.

### Programme Exceptionnel d'Investissements (PEI) :

Plus d'un milliard d'euros sont consacrés à la revalorisation, la sécurisation et la salubrité de plus d'un tiers du parc locatif public en Wallonie, soit plus de 36.000 logements.

En 2008, la SWL a réorienté la moitié du PEI afin d'intégrer les enjeux liés à l'amélioration de l'efficacité énergétique des logements.

En 2009, la SWL s'est vu accorder un second crédit de 250 millions d'euros par la Banque européenne d'investissement.

### Plan d'Investissements Verts (PIVERT) :

C'est 425 millions d'euros dont 325 venant de l'Alliance Emploi-Environnement (plan Marshall 2.vert) et 100 de la SWL via un prêt de la Banque du Conseil de l'Europe.

C'est 10.000 logements énergétiquement rénovés entre 2011 et 2014.

Les travaux concerneront à la fois :

- les performances énergétiques (60 %);
- la salubrité/sécurité des logements (40 %).

### Possibilité d'économies liées à l'isolation :

Isolation des toits/combles : 30 % d'économie

Isolation des murs : 25 % d'économie

Étanchéité et VMC : 20 % d'économie

Remplacement du simple vitrage par du double vitrage HR : 13 % d'économie

Remplacer une ancienne chaudière par une chaudière haute condensation : 20 % d'économie

Le projet RE-Emploi, dans le cadre duquel cette action a eu lieu, est soutenu par le Fonds Européen de Développement Régional au travers de son programme Interreg IVa, la Wallonie et la Région Nord-Pas de Calais. Interreg efface les frontières !

Territoire : Arrondissements de Thuin et Charleroi (B) et Arrondissement d'Avesnes-sur-Helpe (F)

Partenaires : Agence de Développement et d'Urbanisme de la Sambre (F), Cluster Eco-construction (B), Espace Environnement (B), Forem Formation Charleroi (B) et Fédération Compagnonnique des Métiers du bâtiment (F)

Durée : 2009 à 2013

