

PROPOSITION DE MODELES DE RENOVATION/

Document en construction

Pour pouvoir atteindre un objectif de 20 logements rénovés, il faudra rentrer en contact avec, au minimum, 120 personnes qui envisagent de travaux qui rencontrent notre objectif de diminution des gaz à effet de serre. Ce qui veut dire que nous devons toucher encore un plus large public.

Lors des 2 dernières années, le service de conseil en rénovation a réalisés environ 450 entretiens individuelles pour 150 familles /an pour toucher 420 logements (car souvent des copropriétés), pour arriver au final à la rénovation d'une 15ème de logements/an.

Plus précisément, à la fin du projet Isopold (projet initié dans le cadre du contrat de quartier, en collaboration avec l'asbl Casablanca, entreprise d'Insertion socio-Professionnelle), qui vise l'isolation des toitures et des façades arrière, ainsi que l'embellissement des façades avant, nous comptons entre 4 et 6 chantiers réalisés/an sur les 4 années du projet. Cette petite 20ème de rénovations s'explique par une durée de chantier plus long que dans l'entrepreneuriat 'classique' et par l'intervention que d'une seule équipe en formation à la fois.

Mais ces chiffres s'expliquent aussi par la première demande des habitants qui sont de l'ordre urbanistique et envoyés directement par la commune, et la question de l'isolation vient souvent en seconde demande, seulement si elle peut être liée aux primes régionales. Et comme explicité lors de notre rencontre, ces demandes 'simples' d'isolation entraînent souvent un remplacement de l'étanchéité de toiture, ce qui vient fortement augmenter le budget initiale.

La majorité des propriétaires de ces quartiers sont des personnes à revenus bas qui ont acheté dans les années 90 à des prix très intéressants des maisons déjà dans un mauvais état ou non réglementaires : soit avec des constructions d'annexes, soit des divisions de maisons unifamiliales en 3-4 logements, soit un aménagement des combles en logement, ou alors la somme de plusieurs de ces infractions. Les travaux entrepris depuis ont le plus souvent été réalisés en noir, par des entrepreneurs peu qualifiés qui alimentent parfois le sentiment de peur d'une augmentation du revenu cadastrale liée aux travaux chez les personnes, ce qui s'avère être un vrai frein à la mise en confort et aux normes des bâtiments.

Les accompagnements des familles qui sont dans ce cas représentent 30% de nos dossiers et prennent environ 2 ans ½ avant que l'on ne puisse voir les travaux commencer, dans le cas où le montage budgétaire a été favorable. Ce montage financier consiste à bien déterminer les travaux prioritaires et qu'ils soient bien compris par l'habitant qui peut parfois avoir des envies au-dessus de ses moyens.

Le lien de confiance qui se crée avec la personne nous permet de bien comprendre sa capacité financière, et les primes régionales (rénovation et énergie), ainsi que l'octroi d'un prêt vert bruxellois à 0%, deviennent alors des vrais leviers pour faire que le projet puisse se réaliser. Notre visite de chantier et l'analyse des devis pour éviter tout suppléments donne évidemment une sécurité supplémentaire à l'habitant. Et il ne faut pas oublier que les demandes de primes doivent passer par le service de l'urbanisme communal pour être validées, il n'est donc pas possible d'envoyer des personnes en infraction dans des demandes de primes ! Pour certaines personnes, qui n'habitent pas leur logement et qui n'ont pas les moyens d'investir, nous les dirigeons vers une mise en gestion de leur bien par une agence Immobilière Sociale.

Le temps qu'il faut laisser à une personnes pour mettre en place des travaux n'est pas non plus à négliger (rassembler les annexes et devis : 2 à 3 mois, lorsque l'entrepreneur vient !), comme le temps qu'il faut aux fonctionnaires pour traiter les dossiers de demandes de primes à la rénovation (2 mois), le choix et l'octroi d'un crédit (1mois1/2), l'accord sur un permis d'urbanisme (entre 3 et 6 mois) .

Au vu de la complexité humaine et administrative que nous rencontrons quotidiennement dans notre travail, ce projet de partenariat Linving Labs nous semble être une opportunité pour construire un projet innovant qui proposerait un package complet à une 20ème de familles qui ont la volonté d'améliorer leur qualité de vie et de diminuer leur factures d'énergie.

Pour pouvoir attirer ces familles demandeuses, nous pensons qu'il est important de mettre un système de communication efficace et adapté, et de surtout mettre en avant leur intérêt à nous faire rentrer dans leur logement et partager avec nous leur intimité.

La simplification des démarches grâce à un ALL INCLUSIVE nous semble être une force, mais le travail de démarchage et le temps à prévoir pour chacune des phases n'est pas à sous-estimer, car contrairement à notre méthodologie de travail, qui veut que l'on avance au rythme et à la demande de l'habitant, il faudra ici être proactif et aller à la recherche des familles.

Pour simplifier le message et rendre le projet plus accessible, nous avons mis en place plusieurs modèles de travaux qui visent les mêmes objectifs à plusieurs niveaux budgétaires :

Modèle 1 : Réglage, comportement et entretien.

Nous sommes convaincu que le réglage, le comportement, ainsi qu'un bon entretien des logements contribuent à améliorer considérablement les émissions à effet de serre. En effet, on constate sur le terrain un méconnaissance du système des techniques qui régissent le logement. Les thermostats sont souvent inexistantes ou mis à des endroits inadaptes sans aucune logique avec la distribution des appareils de chauffés. Les vannes thermostatiques sont également peu/mal utilisées. L'entretien est également une habitude qui n'est pas encrée dans les foyers, hors, nous savons que le mauvais fonctionnements des appareils consomme plus et diminue leur temps de vie. Il s'agit de vérifier les chaudières, circulateurs, purge des radiateurs, adoucisseurs, extracteurs, ... mais aussi de faire une vérification de la ventilation des logements et de son étanchéité à l'air via les réglages des châssis et portes.

Mais pour ces réglages soient pérennes, il est impératif de prévoir une formation des habitants et de les faire participer à la mise en place des différentes phases. Ils doivent comprendre et intégrer les logiques de fonctionnement des différents aspects de la maison pour maintenir une consommation basse. Nous constatons que les personnes qui commencent par de petits gestes et qui constatent par eux même le bénéfice de leurs démarches, continuent d'améliorer leur logement dans cette même

dynamique. Nous proposons de mettre en place des formations collectives qui permettront également de créer du liens entre les personnes et partager leur expérience.

Les formations mises en place pour les propriétaires du modèle 1 pourront s'étendre aux autres modèles.

Périmètre : afin de pouvoir avoir une cohérence dans les valeurs et des points de comparaisons entre les divers comportements et gestion du logement, nous proposons de travailler :

- soit sur la copropriété Cap Horn place Voltaire qui rassemble 51 familles -1994 (SLRB) ;
- soit la copropriété l'Espoir de la rue Fin qui rassemble 14 familles dans une construction passive - 2010 (Fond du Logement).



Cap Horn, Place Voltaire.



l'Espoir, rue Fin.

Modèle 2a : Isolation de la toiture avec/sans renouvellement de l'étanchéité.

Le chauffage représente 50% du budget énergétique d'un ménage. Autant dire que des investissements bien pensés sont assez rapidement amortis et ont un effet immédiat sur l'environnement ! La thermographie aérienne du quartier(2004 ?) montre en effet de grande pertes énergétiques au niveau des toitures des maisons résidentielles. Il nous semble donc prioritaire de commencer les rénovation par le toit, qui représente par ailleurs 20 à 30 % de toutes les pertes de chaleur dans l'habitation.



Notre expérience à travers les 4 années de mise en œuvre du projet Isopold, nous amène à proposer pour ce modèle 2 des travaux de toiture couplé isolation/étanchéité. Le parc immobilier est vétuste et la plupart des toitures sont en mauvais état et sont bien souvent dépourvues de sous-toiture, ce qui empêche souvent le propriétaire de poursuivre son projet.

L'entreprise partenaire devra avoir les agréments nécessaires pour faire également les étanchéités de toitures, mais il devra également avoir la sensibilité et l'expérience de mettre en œuvre des isolations naturelles en concordance avec la situation relevée sur chantier.

Dans la même idée, Rotor sera un partenaire clefs dans la recherche de diminution des coûts grâce à leur expertise des revêtements de toiture. Nous constatons bien souvent que les tuiles sont systématiquement remplacées, malgré notre demande de mettre une option sur la repose des tuiles après pose d'une sous-toiture.

Ce Modèle 2a semble assez simple à mettre en œuvre mais il est fort probable que nous serons vite confronté à des infractions de changements d'affectations qui nécessiteront une régularisation auprès de la commune, le Modèle 2b pourra alors répondre à ce problème.

Périmètre : quartiers Vieux Molenbeek et Maritime

Modèle 2b : Isolation de la toiture avec/sans renouvellement de l'étanchéité dans un dans un logement en infraction d'affectation des pièces.

Dans la continuité du Modèle 2a, le partenariat devra s'étendre à l'intervention d'un architecte qui prendra en charge les démarches administratives et urbanistiques pour faire une demande de régularisation de la situation.

Comme présenté plus haut, les primes régionales sont des outils persuasifs pour les propriétaires ayant des revenus bas. Mais pour bénéficier des primes, le logement doit être en ordre, d'autant plus qu'il n'a droit à des primes à la rénovation que sur la partie qu'il habite lui-même. En théorie, le changement d'affectation des combles est soumis à une demande de permis sans architecte, mais en pratique, peu de dossiers sont rentrés car le service d'urbanisme regarde l'ensemble du logement et découvre d'autres infractions de changement de volume ou de structure qui nécessite l'intervention d'un architecte agréé.

L'intervention ne se limiterait peut être pas à la toiture car des travaux d'adaptations sont souvent à prévoir, nous pensons qu'une expertise de Rotor sur le petit patrimoine des maisons bruxelloises pourra être faite lors de la visite, dans un but de sensibiliser et de récontextualiser les éléments de qualités perdus au profit de quelque chose de moins bonne qualité.

L'accompagnement dans la prise de conscience des personnes de leurs obligations légales est également nécessaires. Nous constatons un manque de connaissances des règlements et des obligations des propriétaires en matière de logement et d'urbanisme et un certain temps sera à prévoir pour que les personnes se lancent dans le projet, également par peur de payer un revenu cadastral supérieur ou de perdre les avantages d'une personne isolée au sein de la même famille, en cas de division dans la maison unifamiliale. Des formations plus spécifiques sur ce thème devront également être organisées.

Périmètre : quartiers Vieux Molenbeek et Maritime

Modèle 3 : Isolation de la toiture avec/sans renouvellement de l'étanchéité dans un logement en infraction de division dont le propriétaire n'a pas le budget.

Ce modèle à mettre en place peut être une vraie réponse pour les personnes n'ayant pas les moyens de rénover leur bien mais qui ne veulent pas vendre pour garder un 'patrimoine' pour leurs enfants qui ne travaillent pas et qui ne trouveront pas facilement un logement dans le contexte politico-social actuel. Les parents préfèrent alors laisser la maison se dégrader et vivre dans des conditions précaires, plutôt que de mettre les enfants dehors, vendre et acheter plus petit. Les conditions de vie qu'offre le logement ne peut pas permettre à ces jeunes adultes d'atteindre un bien-être et être confiant dans l'avenir.

Nous souhaiterions ouvrir une réflexion avec Renovassistance sur un ou deux cas concrets pour pouvoir trouver un Modèle proche de ce qu'il propose pour permettre à ces personnes encrées dans le quartier depuis longtemps d'y rester dans de meilleures conditions.

Périmètre : quartier Maritime

EN PRATIQUE :

Les différents modèles suggèrent des temps de mise en œuvre différents. Le Modèle 1 est moins contraignant et pourrait commencer plus rapidement. Il nous semble assez réaliste de proposer un phasage individuel qui sera à ajuster une fois que les dossiers se confirment.

Le tableau joint en annexe propose les partenariats par Modèle ainsi que la distribution des rôles par partenaire. Cette organisation ne reprend pas le travail de coordination réalisé en amont, ni tout le travail de synthèse, d'étude et d'interprétation des données qui seront relevés lors des scans avant et après.

Septembre 2017 - décembre 2017 :

- Mise en place de la politique de **communication** adapté au quartier.
- Etablissement des offres de prix sur les différents modèles, nous pensons que la force de ce projet serait de proposer aux habitants des prix forfaitaires par type de modèle, et dégressif selon le nombre de propriétaires participant. Les montants seraient à affiner selon les postes à réaliser :

	Prix forfaitaire/m ² pour 1 pers.	Prix forfaitaire/m ² pour 2 à 5 toitures.	Prix forfaitaire/m ² pour 5 à 10 toitures.
Modèle 1 : Technicien	€€€	€€	€
Modèle 2a : Entrepreneur	€€€	€€	€
Modèle 2b : Architecte	€€€	€€	€
Entrepreneur	€€€	€€	€

L'économie d'échelle pourrait être mise en avant en groupant les visites, assurant des chantiers pour 2 à 3 ans dans un même quartier, en achetant une grande quantité de matériaux écologiques, en facilitant les échanges avec le service urbanisme en traitant plusieurs dossiers en même temps, ...

Le prix dégressif par nombre de propriétaire supplémentaire motiverait les habitants à en parler au voisin, ami, pour bénéficier d'un tarif réduit.

- Choix d'un logo sur le projet et d'une ligne graphique pour la visibilité du projet.
- Réalisation des supports de communication.
- Etablissement d'un formulaire de scan reprenant toutes les tâches à faire, selon le Modèle (énergie, santé, qualité de vie, comportement,...).

Janvier 2018/2019/2020 - décembre 2018/2019/2020 :

- Recherche des familles potentiels par une consultation des archives du conseil en rénovation.
- Prise de contact avec les habitants et explication du projet.
- Visite à domicile pour voir la faisabilité du projet.
- Organisation d'un moment collectif d'information sur le projet.
- Organisation des visites avec les partenaires, selon le modèle.
- 1^{er} Scan du logement et mise en place des éléments de relevé des données.
- Réunions d'avancement entre partenaires.
- Réunions d'avancement LivingLabs.
- Création et mise en place des formations pour les habitants.
- Rencontre individuelles pour établissement du budget et recherche des aides financières.
- Accompagnement dans la réalisation des dossiers de primes à la rénovation.
- Demandes des permis d'urbanisme.
- Montage d'un grosse rénovation avec Renovassistance.
- Réalisation des travaux.
-

Janvier 2021-septembre 2021

- Clôture des chantiers
- Accompagnement dans la réalisation des dossiers de primes énergie.
- Réunions d'avancement entre partenaires
- Réalisation des 20 scans après travaux.
- Analyse des données, interprétation des données.
- Rédaction de l'étude.
- ...

REFLEXIONS GENERALES :

- Dans une époque où la performance théorique devient l'unique critère de qualité d'un logement, ne faut-il pas redonner une place au bon sens et à la gestion d'un bien en 'bon père de famille' ?
- Ne faut-il pas mettre les efforts dans la re-formation des habitants à mieux comprendre leur logement afin de mieux le gérer, l'utiliser et l'entretenir, plutôt que de mettre en place de nouvelles techniques difficiles pour l'utilisateur Lamba ?
- N'est-il pas plus écologique/économique d'isoler naturellement l'ensemble des toitures d'un seul îlot, plutôt que de construire de nouveaux logements passifs isolés avec 14cm du polyuréthane dont le coût a du faire diminuer le nombre de logement prévus ?