

RÉNOVATION PAR QUARTIERS :

ENSEMBLE, ON VA PLUS LOIN ?

Par Adrienne Demaret

Pour lutter contre le réchauffement climatique, l'Europe a fixé l'objectif de rendre les bâtiments neutres en émissions pour 2050. Comparée à ces objectifs, la rénovation du bâti avance trop lentement. Une des solutions envisagées est d'isoler les maisons quartier par quartier et de capitaliser sur le collectif pour augmenter le rythme mais, surtout, le taux de rénovation.



Les bâtiments consomment 40% de l'énergie européenne et émettent 36% des gaz à effet de serre. En Belgique, nous avons de vieilles habitations énergivores. Rien qu'à Bruxelles, le bâti génère plus de la moitié des émissions de gaz à effet de serre de la Région. Un tiers des bâtiments ne sont pas du tout isolés. 27% des ménages bruxellois sont en situation de précarité énergétique. La Wallonie n'est pas mieux lotie : trois quarts des constructions datent d'avant 1985 et environ 60% d'entre elles affichent un PEB entre E et F, contre seulement 1% de labels A et 9% de labels B. Pour atteindre les objectifs fixés par l'Europe, il faudrait rénover trois fois plus¹. « Les rénovations restent encore bien trop peu nombreuses en Wallonie pour atteindre les objectifs fixés pour 2050. Leur taux actuel serait d'environ 1% du bâti chaque année, alors qu'il faudrait tripler ce pourcentage et rénover environ 45.000 habitations privées par an pour que le parc wallon parvienne à afficher un label PEB A moyen d'ici cette échéance². » Une des pistes pour accélérer le processus est donc de rénover plusieurs bâtiments en les regroupant par proximité ou par typologie de logements pour faciliter la reproduction des solutions techniques. C'est ce qu'on appelle communément la « rénovation par quartiers » ou les « trains de rénovation ». Comme dit l'adage, « tout seul on va plus vite, ensemble on va plus loin ».

PHILOSOPHIE DU PROJET

Ces dernières années, plusieurs projets pilotes ont vu le jour en Belgique, sous l'impulsion d'une commune, d'un entrepreneur ou encore grâce à des groupements de voisins. La rénovation énergétique par quartier a pour but d'accélérer de façon massive le rythme des rénovations et, ainsi, d'augmenter plus rapidement l'installation de modes de chauffage durables. Dans une zone géographique délimitée (quartier, rue), un responsable de travaux, mandaté par la commune ou un entrepreneur, identifie les besoins des différents bâtiments et réfléchit à la meilleure stratégie pour mutualiser certains travaux, en incluant les citoyens concernés dans le processus de réflexion et de décisions. Un plan est proposé aux candidats rénovateurs. Ceux-ci acceptent ou pas de se lancer dans les travaux, qu'ils payeront évidemment de leur poche, même si cette offre globale leur permet quand même de faire baisser la facture. En effet, l'entrepreneur en charge des travaux va pouvoir proposer un prix plus attractif car il va centraliser plusieurs chantiers en un même lieu, standardiser ses procédures et la gestion des dossiers, expliquer les étapes des travaux à tous les propriétaires en même temps, mieux gérer la circularité des matériaux en surplus et passer des commandes plus importantes auprès de ses fournisseurs.

PLUS QUE DE SIMPLES ÉCONOMIES

Mais plus que l'aspect financier, ce que relèvent les personnes ayant participé à un tel projet, c'est la diminution significative de leur charge mentale, comme en témoignent des habitants de Braine-l'Alleud du projet pilote Réno+ qui concernait 30 toitures à moderniser. François : « *La rénovation générait beaucoup d'anxiété chez moi et je ne savais pas quelles décisions prendre. Ici, j'ai fait 100% confiance à l'expertise de l'équipe !* » Audrey abonde en ce sens : « *Je suis bien contente de tout l'accompagnement, ça me soulage au niveau charge mentale !* » Quant à Catherine, elle estime que « *l'accompagnement est une plus-value. C'est même l'argument déterminant à mettre en avant (avec le retour d'expérience de propriétaires qui comme moi l'ont vécu) et motiver d'autres bénéficiaires à « se lancer » dans leur projet d'isolation/upgrade de leur bien³* ». En effet, le principe du projet est d'offrir une prise en charge complète au candidat rénovateur du début à la fin et d'avoir un seul interlocuteur qui coordonne l'organisation et le suivi des travaux avec les corps de métier. Au niveau administratif, les demandes de permis et d'obtention de primes sont mutualisées. Le fait de grouper les rénovations permet aussi d'identifier des moyens de chauffage appropriés à un niveau collectif pour proposer des solutions communes innovantes au sein d'un quartier. Pour les particuliers, la rénovation par quartiers présente donc plusieurs avantages, ce qui peut aider des propriétaires hésitants à sauter

POURQUOI PARLE-T-ON DE « TRAIN DE RÉNOVATION » ?

C'est une analogie à plusieurs niveaux : le citoyen embarque dans le projet, dans un voyage connu et encadré avec une gare de départ et une gare d'arrivée. La durée du trajet est planifiée, ainsi que les différents arrêts (étapes des travaux) et chaque voyageur embarqué dans ce « train de rénovation » ne fera pas forcément étape à chaque arrêt (vous ne visitez pas la gare « isolation du toit » si le vôtre est déjà isolé). Une fois embarqué, il ne faut rien gérer, ce qui limite la charge mentale. La notion de « regroupement » est importante : plusieurs personnes embarquent pour le même voyage, l'expérience est partagée, l'effet de groupe inspire confiance et mutualise le coût. La notion de vitesse fait aussi partie de l'analogie : les voyageurs vont à l'essentiel en suivant un trajet réfléchi à l'avance, avec un prix du billet connu dès le départ, sans surprise en cours de voyage. Le wagon que l'on partage avec les autres propriétaires participe au sentiment de sécurité et de confiance qui poussera peut-être le propriétaire à entreprendre d'autres voyages pour continuer à améliorer la performance énergétique de son bien. Tout au long du trajet, le conducteur et l'accompagnateur du train sont là pour servir de contact unique et centralisé pour les voyageurs.

le pas de la rénovation, comme en témoigne Manon auprès de Réno+ : « *Je n'avais pas de projet de rénovation immédiat mais quand j'ai lu l'article présentant le train de travaux à Braine-l'Alleud dans le journal communal, cela m'a intéressée⁴* ».

L'ENFER EST PAVÉ DE BONNES INTENTIONS

Sur papier, la rénovation par quartiers semble simple et attractive. Mais il est bon de nuancer un peu l'enthousiasme. L'homogénéité des besoins de rénovation et de l'état des logements, qui conditionne l'accès à ce projet globalisé, peut être excluante pour certains volontaires qui, frustrés, vont renoncer à leurs envies de rénovation. Comment en tenir compte et accompagner ces personnes isolées au sein d'un quartier ? De même, comment inciter des propriétaires bailleurs à rénover leurs biens si l'on veut par ailleurs éviter des augmentations de loyers ? Car l'objectif n'est pas de pénaliser les locataires. De plus, qui dit

quartier rénové dit souvent « gentrification », un écueil important à éviter. Pour que la rénovation par quartiers fonctionne bien, et à plus grande échelle, il faudrait aussi engager et former des conseillers spécialisés en « rénovation groupée », mais aussi établir un cadre légal dans lequel inscrire les initiatives. Une des solutions les plus intéressantes est de favoriser les projets gérés par la commune, où les citoyens sont consultés et où les procédures sont transparentes.

La gentrification est un processus essentiellement urbain par lequel la population d'un quartier, ou d'une ville dans son ensemble, se modifie au profit de classes sociales favorisées dont l'installation se fait au détriment des classes plus modestes qui l'occupaient auparavant⁵.

LA COMMUNE, UN ACTEUR INCONTOURNABLE

Pour qu'un projet comme la rénovation par quartiers puisse voir le jour, il semble presque obligatoire que la commune se positionne comme un acteur important. Que ce soit pour la communication et la sensibilisation auprès des citoyens concernés, la simplification des procédures administratives, les autorisations urbanistiques, l'identification des quartiers susceptibles de participer, l'aide pour reloger les locataires durant les travaux ou encore la sollicitation de subsides pour des programmes régionaux ou européens... Les arguments ne manquent pas ! Les citoyens participants feront plus vite confiance à l'entrepreneur s'il est encadré par les autorités locales. Et puis, dans « rénovations par quartiers », il y a « quartiers »... Les maisons à rénover se situent dans un environnement. Rénover à grands frais des bâtiments « par quartier » sans finalement se préoccuper du quartier en lui-même, c'est semble-t-il passer à côté de quelque chose d'important. « L'enjeu de la rénovation par quartiers dépasse en fait le simple enjeu climatique. Outre l'amélioration des logements, il devrait intégrer l'amélioration du cadre de vie des habitants avec un but énergétique mais aussi de cohésion sociale. C'est pourquoi une implication citoyenne active et participative devrait être intégrée au projet dès le départ. (...) Les opérations urbaines doivent par ailleurs s'inscrire dans de véritables projets intégrés de développement économique et social, condition essentielle à un urbanisme renouvelé⁶. » En effet, comme on peut le lire dans cette étude, « l'aspect vétuste, la dégradation des quartiers de grands ensembles et la détérioration de la qualité de vie de leurs habitants nourrissent des sentiments d'abandon, de rejet du reste de la société et d'absence d'avenir. Ceux-ci alimentent en retour un très fort sentiment d'injustice, dans le sentiment d'être des citoyens de seconde zone⁷ ». Se donner les moyens de rénover un quartier dans son ensemble, dans une action collec-

tive entre la commune et les propriétaires semble donc un objectif louable, mais il doit tenir compte des usages des habitants des quartiers, et la commune doit veiller à ce qu'il n'y ait pas « d'effet de transfert » des problèmes d'insécurité dans d'autres secteurs, ou que les locataires actuels ne soient pas « poussés vers la sortie » par des prix qui s'envolent.

ALLER VITE... MAIS PAS TROP VITE EN BESOIN

En bref, la rénovation par quartiers présente de nombreux avantages pour les particuliers : accompagnement technique et administratif, simplification des démarches administratives, potentiel de partage d'énergie, sentiment de confiance et allègement de la charge mentale, réduction des coûts et accélération du processus. Mais pour que de tels projets se concrétisent, cela demande un investissement important et une prise en charge de la commune, et donc un coût pour celle-ci. Or, les candidats rénovateurs sont uniquement des propriétaires en capacité de lever des fonds pour faire aboutir les travaux. À nouveau, une solution qui semble positive pour l'écologie risque de passer sous le nez des publics populaires. Pour éviter cet écueil, le processus de « rénovation par quartiers » devrait intégrer la possibilité de prêts rénovation à taux zéro, afin d'inciter la participation citoyenne, mais aussi l'engagement, par le propriétaire rénovateur, de se plier à la grille des loyers. Il faut aussi que les pouvoirs locaux puissent prétendre à des subsides pour rénover le bâti public du quartier afin de revaloriser l'ensemble du quartier et de respecter la cohérence urbanistique. Pour atteindre les objectifs européens et augmenter considérablement le nombre de rénovations annuelles, il faut sans doute accélérer, certes, mais cette massification doit passer par une réflexion qui tienne compte de la réalité des citoyens. □

1. Marie-Ève Rebts, « Pourquoi la rénovation des bâtiments a besoin d'un coup d'accélérateur », dans *Le Soir*, 17 mai 2023, www.lesoir.be.

2. *Idem*.

3. Rapport de capitalisation de Braine la Ville : retour d'expériences du projet de « train de rénovation » lancé sur le territoire de Braine-la-Ville entre le 16 novembre 2023 et le 30 octobre 2024, site Internet www.renoplus.org.

4. *Idem*.

5. Site Internet de youmatter : <https://youmatter.world/fr>.

6. Pauline Kertudo *et al.*, « Les effets de la rénovation urbaine sur la gestion urbaine de proximité et la tranquillité publique », dans *Recherche Sociale* N°226, avril - juin 2018, shs.cairn.info.

7. *Idem*.