

**M. Pierre-Yves Lux (Ecolo).**- Sans revenir sur les causes et les parts de responsabilité de chacun, il est certain que la démarche, contrairement aux objectifs des projets de cohésion sociale (PCS), ne contribue pas réellement à augmenter la cohésion sociale. J'espère que ce nouveau projet permettra de clarifier les choses et de réinstaurer un dialogue important et nécessaire dans le cadre de la cohabitation au sein des quartiers et dans le cadre de la SISP à Molenbeek.

J'entends qu'une évaluation est prévue à la fin de la période quinquennale. Cinq ans est un long délai. Ce processus étant nouveau et ayant présenté au moins un problème, cela ne vaut-il pas la peine de consigner ces éléments afin de s'en souvenir lors du renouvellement dans cinq ans ? Je ne doute pas que la SLRB et les SISP se chargeront de le faire.

Je me réjouis de voir la liste complète des nouveaux PCS et de les voir démarrer.

- *L'incident est clos.*

[365]

#### **QUESTION ORALE DE M. TRISTAN ROBERTI**

**À MME NAWAL BEN HAMOU, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE CHARGÉE DU LOGEMENT ET DE L'ÉGALITÉ DES CHANCES,**

**concernant "la rénovation des logements des cités-jardins Le Logis et Floréal".**

[367]

**M. Tristan Roberti (Ecolo).**- En décembre dernier, le secrétaire d'État Pascal Smet a communiqué sur un nouveau subside accordé par la Région à la société immobilière de service public (SISP) Le Logis-Floréal portant sur un montant de 2,9 millions d'euros dans le cadre du plan de rénovation des habitations classées. Nous ne pouvons évidemment que nous réjouir de ce nouveau soutien régional à la rénovation du logement et du patrimoine.

Il y a encore quelques années, la situation était dramatique dans le quartier Floréal, où on dénombrait plus de 170 logements vides. Heureusement, ce nombre s'est progressivement réduit grâce aux efforts de la SISP et de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), et, il faut le souligner, aux importants moyens dégagés par la Région et Beliris.

En octobre 2019, j'ai eu l'occasion de vous interroger sur ces logements inoccupés. Vous m'aviez répondu que, selon les plans de rénovation, la situation serait en grande partie réglée à la fin de l'année 2020. Je me doute bien que la pandémie n'a pas aidé dans l'avancement de ces rénovations. Toutefois, dans votre réponse, vous m'indiquiez que le plan de gestion patrimoniale avait comme conséquence que les habitations des cités-jardins ne pouvaient pas bénéficier des mêmes avancées techniques que des habitations non classées. Cette situation avait comme conséquence que les logements rénovés ne pourraient obtenir que des certificats de performance énergétique des bâtiments (PEB) allant de D- à F. Donc, même après une rénovation lourde, ces habitations restent de faible qualité sur le plan thermique.

Comme vous aviez fait référence au plan de gestion patrimoniale, qui relève des compétences du secrétaire d'État chargé du patrimoine, j'ai interrogé ce dernier en suggérant de revoir ce plan de gestion et d'y intégrer plus d'éléments permettant de renforcer le confort thermique, notamment l'isolation par l'intérieur, les doubles châssis, la qualité d'isolation des vitrages. M. Smet m'avait répondu qu'une telle possibilité n'était pas envisagée.

Un autre élément qui a attiré mon attention dans sa réponse est que, d'après les éléments qui lui avaient été fournis par la direction du patrimoine culturel, une des raisons de la mauvaise qualité de l'isolation était le choix du maître d'ouvrage en faveur de techniques qui ne sont pas toujours les plus efficaces. À titre d'exemple, pour les vitrages, c'est du verre feuilleté qui a été choisi, et pas du double vitrage, pourtant également rendu possible dans le plan de gestion.

Le fait d'investir des montants très importants dans la rénovation d'habitations sociales sans en améliorer le confort thermique m'interpelle, sur les plans tant du coût de l'énergie que du renforcement de la précarité énergétique.

[369]

La problématique des logements inoccupés de la scrl Le Logis-Floréal en attente de rénovation est-elle réglée ? Avez-vous des chiffres mis à jour à ce sujet ?

Sur quels types de travaux porte le nouveau montant débloqué à la fin de l'année passée par le gouvernement et combien de logements sont concernés ?

En matière de confort thermique, sachant que le maître d'ouvrage n'a pas toujours fait les meilleurs choix, des contacts ont-ils été pris avec la SISP pour comprendre sa logique et l'encourager à opter pour les solutions les plus efficaces sur le plan de la performance énergétique des bâtiments ?

[371]

**Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État.** - Les cités-jardins Le Logis et Floréal sont classées au titre des monuments et sites, ce qui ne facilite pas toujours leur rénovation.

Au 31 octobre 2020, le Logis-Floréal ne comptait plus que 42 logements inoccupés pour cause de travaux. La société immobilière de service public (SISP) a donc bien mené une politique active de résorption des logements inoccupés, réduisant leur nombre de deux tiers.

De manière générale, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) est toujours très attentive à l'évolution du nombre de logements inoccupés dans le secteur. Elle veille activement à ce que des financements soient mis à disposition pour les logements inoccupés qui nécessitent des travaux et ne sont pas encore pris en considération dans un programme d'investissement.

Un montant de 2,9 millions d'euros a été accordé par la direction du patrimoine culturel pour répondre à deux demandes de subsides du Logis-Floréal qui n'avaient pas encore pu être satisfaites.

Le premier chantier concerne la rénovation lourde de douze logements vides sur le site de Floréal.

Cette rénovation a porté à la fois sur l'enveloppe extérieure - châssis, auvent, portillon - et sur l'intérieur - gros œuvre, mise en conformité de l'eau, du gaz et de l'électricité, ventilation mécanique contrôlée. Les travaux liés à cette rénovation se sont terminés en 2019. La demande de subvention avait été introduite le 4 février 2017.

Le second chantier concerne la rénovation de l'enveloppe de soixante logements occupés sur le site de Floréal. Les travaux sont en cours. La demande de subvention avait été introduite le 3 février 2020.

Le classement et la protection du patrimoine du Logis-Floréal ont pour effet de réduire considérablement la marge d'action de la société pour la réalisation de travaux en vue de réaliser des économies d'énergie. Ces contraintes n'altèrent en rien la volonté de la société de prendre un nombre important d'actions en faveur de la performance énergétique du bâti.

La société développe plusieurs projets en matière d'économie d'énergie, et notamment :

- la rénovation de 341 toitures de maisons classées ;
  - la rénovation de 104 toitures de maisons non classées ;
  - la rénovation des toitures plates de douze immeubles à appartements ;
  - la rénovation de châssis de 199 maisons classées ;
  - la rénovation et l'isolation des toitures de quatorze immeubles à appartements ;
  - l'isolation des planchers des greniers de 108 logements ;
  - le projet de placement de panneaux solaires thermiques : rue des Acanthes 4, sept logements ; rue des Scilles 1, sept logements ; avenue des Archiducs 1 et 3 et rue des Phlox 8 et 10, 56 logements ; et avenue de la Houlette 37. Les permis ont été accordés ;
- [373]
- l'installation ou le remplacement des citernes d'eau de pluie avec pompes manuelles ;
  - les investissements dans le cadre de l'utilisation rationnelle de l'énergie (URE) ;
  - l'amélioration de la PEB des installations techniques et de l'enveloppe des 59 appartements des immeubles 7 et 9 Van der Swaelmen ;
  - l'amélioration PEB des installations techniques et de l'enveloppe des 84 appartements des immeubles de la Pointe ;
  - la rénovation et l'isolation de l'enveloppe de 60 appartements et 50 maisons ;

- la rénovation et isolation de l'enveloppe de 27 blocs gris ;
- la rénovation des façades et châssis au Pré des agneaux : autorisation de placement de double vitrage ;
- la rénovation complète de l'immeuble Hector Denis - basse énergie.

En ce qui concerne les solutions choisies par le maître d'ouvrage, qui ne sont pas forcément les plus performantes, il y a celle du choix fait par Le Logis-Floréal pour du simple vitrage isolant. En effet, il ressort des échanges avec la SISF en question que ce choix s'est fait en tenant compte du plan de gestion patrimonial.

Pour exposer tous les tenants de cette décision, il faut commencer par le coefficient de transfert de chaleur, appelée aussi la valeur U. Elle indique la quantité de chaleur (en watts) qui traverse une paroi pendant une seconde par mètre carré. Une valeur U élevée signifie qu'il y a beaucoup de pertes de chaleur, tandis qu'une valeur U faible signifie que les vitrages sont bien isolants. Un double vitrage classique présente une valeur U de 1 à 1,1.

Un double vitrage classique étant trop épais pour les châssis en place, Le Logis-Floréal s'est retrouvé devant les quatre options suivantes :

- double vitrage aminci présentant une valeur U de 1,9 à 2,3 et d'une épaisseur de 10 à 12 mm ;
- double vitrage feuilleté collé de 9 mm d'épaisseur et présentant une valeur U d'environ 3,5 ;
- simple vitrage isolant d'une épaisseur de 4 mm et présentant une valeur U de 3,5 ;
- simple vitrage classique présentant une valeur U de 5,8.

[375]

Les deuxième et troisième options présentent une valeur U similaire. La deuxième option a donc été écartée d'office, car le double vitrage feuilleté collé est plus épais pour une efficacité équivalente. Par ailleurs, son coût est quatre fois supérieur à celui du simple vitrage isolant.

La quatrième option a également été écartée car trop peu performante.

Le double vitrage aminci a lui aussi été écarté, et ce pour deux raisons : le risque de ponts thermiques avec le double vitrage est plus important. Un vitrage plus performant que la maçonnerie va générer de la condensation, la pose de double vitrage affaiblit le châssis dont le profilé est trop fin. Le choix final s'est donc arrêté sur un simple vitrage isolant.

L'isolation d'un bâtiment ne s'arrête toutefois pas à la performance de ses châssis. La composante la plus importante est la toiture, avec 30 % des pertes énergétiques d'un bâtiment, viennent ensuite les murs, et enfin les châssis, qui représentent 10 % des pertes énergétiques d'un bâtiment.

On voit clairement dans la liste des investissements citée précédemment, la volonté du Logis-Floral de mettre tout en œuvre pour maximiser la performance énergétique de ses logements et ce, dans la mesure des contraintes auxquelles la SISP est soumise.

Ces contraintes sont bien sûr le classement du patrimoine, avec 81 % des maisons et 24 % des appartements qui sont classés. Cela réduit les possibilités de rénovation à visée énergétique. Il faut aussi rappeler que la performance énergétique d'un bâtiment dépend fortement de sa typologie, et en l'occurrence de sa compacité et de son isolation.

Aux deux grandes contraintes qui viennent d'être citées, s'ajoutent la configuration par regroupement de sous-ensembles de maisons composées de logements sociaux et de propriétés privées. Les maisons sont regroupées par trois, quatre ou cinq.

Dans cette configuration, un rehaussement des toitures pour les isoler ou une politique d'enveloppe des façades par l'extérieur, est difficilement envisageable. En effet, un investissement de ce type ne peut se faire uniquement sur les logements sociaux, car ils doivent être réalisés également par les propriétaires privés et ce, pour être performants et pour respecter l'esthétique des ensembles.

[377]

**M. Tristan Roberti (Ecolo).**- La réponse complète fournie par Mme la secrétaire d'État me permet de mieux comprendre la réponse que m'avait donnée M. Smet il y a quelques mois. Je comprends que des éléments techniques, financiers et de condensation soient pris en compte et puissent justifier les choix posés par la SISP.

Dans le quartier sont réalisés d'importants investissements, dont une part importante est destinée à l'amélioration des performances énergétiques. Je persiste cependant à croire que le plan de gestion d'origine est trop restrictif. Certains éléments auraient pu y être intégrés afin d'aller plus loin dans l'amélioration du confort thermique, sans porter atteinte au classement au patrimoine et à l'aspect extérieur des habitations. Par ailleurs, je me réjouis du projet de placement de panneaux solaires, dont je n'étais pas informé.

En ce qui concerne les logements vides, nous en dénombriamo 171 en 2012, et il n'en reste que 42 neuf ans plus tard. J'espère que nous atteindrons notre objectif dans les années à venir, d'autant plus qu'un nouveau projet de construction de 25 logements - projet que vous porterez d'ailleurs comme secrétaire d'État - est prévu. Personnellement, je me réjouis de ce projet, mais les habitants du quartier s'interrogent - à juste titre - sur la pertinence de la construction de nouveaux logements alors qu'il reste des logements inoccupés. Cela complique l'adhésion du public.

- *L'incident est clos.*