

## FAIRE DE LA « RENOVATION ENERGETIQUE DES BÂTIMENTS » LE LEVIER POUR FAIRE NÂÎTRE UNE « VILLE SOUTENABLE »

Avant même la crise sanitaire provoquée par le CORONA VIRUS, l'actuelle Commission européenne avait résolument inscrit son mandat dans l'initiative du « GREEN DEAL », montrant par là-même sa volonté de transformer fondamentalement l'approche politique de l'Union Européenne quant aux nombreux défis sectoriels qui nous occupent en, et pour, ce début de siècle.

Au-delà de la crise sanitaire encore présente, la crise économique qui se profile - en dépit des réponses puissantes et adéquates des Institutions européennes et des Etats membres - nous oblige, tous acteurs confondus, à faire de cet évènement imprévisible un moment « historique » nous permettant de construire une réponse à la hauteur des craintes et des attentes des populations.

**Dans cet esprit, la feuille de route qui nous est proposée par la Commission apporte, par ses constats indéniables et propositions pertinentes, une réponse importante mais partielle aux défis qui sont devant nous.** Nous pouvons le comprendre dans la mesure où elle correspond aux missions d'une Direction générale thématique - la DG ENER - en charge d'une mission spécifique.

Mais, et ce sera le sens de notre contribution à cette consultation publique, **il nous apparaît, en tant que « professionnels du monde de l'urbain », que nous devons élargir l'approche en dépassant le bâtiment en tant qu'ouvrage pour l'inscrire dans son contexte, celui de la ville et des pratiques urbaines différenciées selon les activités, âges, genres et sémantiques culturelles.** Elle a été élaborée après consultation de spécialistes européens - français, italiens, polonais, portugais, espagnols, belges - mais aussi marocains. Tous ces pays ont été et sont encore touchés, au même moment et dans les mêmes conditions par la pandémie. Ils seront à des degrés d'intensité différents concernés par les conséquences du changement climatique. **Leurs compétences et leurs expériences les amènent aux mêmes réflexions et préconisations.**

L'Histoire nous apprend que la plupart des pandémies ont généré des bouleversements structurels des grandes métropoles. Avec les avancées de la médecine et de la pharmacologie, le tout curatif est venu remplacer progressivement le préventif, entraînant dans la deuxième moitié du XXème siècle le divorce entre urbanisme et santé. C'est ce constat majeur qui nous conduit aujourd'hui à avancer nos propositions qui devraient permettre, tout en mettant en œuvre les objectifs du GREEN DEAL tel celui de la « rénovation énergétique des bâtiments », de remodeler nos villes en nous inscrivant dans le temps long et dans l'anticipation des bouleversements prévisibles : tels ceux provoqués par le changement climatique, que ceux imprévisibles : telle l'émergence de nouvelles pandémies.

## **MAÎTRISE D'OUVRAGE - MAÎTRISE D'ŒUVRE - ET ... MAÎTRISE D'USAGE**

Si les deux premières expressions sont bien connues, nous souhaitons introduire le concept de « maîtrise d'usage ». Il correspond à l'usage quotidien de la ville et ses fonctionnalités par ses habitants et, à l'utilisation effective du bâtiment par son occupant. Cette approche collaborative répond à une double exigence :

- ***Mieux connaître la ville et ses fonctionnalités d'aujourd'hui pour aller vers celle de demain dans le cadre d'une volonté et d'une démarche explicite***
  - o Les villes européennes se sont construites et transformées sur des motivations et intérêts directement liés à l'Histoire du moment : construites pour sanctifier les Dieux, se défendre, exprimer son pouvoir ; puis reconstruites pour se déplacer plus librement à travers des axes libérés, pour aujourd'hui se préoccuper des coûts énergétique, écologique et climatique induits par leur fonctionnement. Une motivation supplémentaire vient d'apparaître avec fracas, celle du bien-être sanitaire, physique et psychologique. **Ce dernier impératif nécessite l'apport de regards différents de ceux des « professionnels-techniciens », comme ceux des anthropologues ou sociologues ;** autant de spécialistes capables d'apporter leur contribution à l'adaptation d'un projet particulier aux données relatives à la zone urbaine considérée.
  - o Les villes sont le plus souvent organisées en « zones » relativement homogènes qui selon leur destination - habitations/bureaux - ont des temporalités de consommation différente. **Une cartographie dynamique espace/temps permettrait d'ajuster les interventions financières au niveau de ce que l'on pourrait caractériser comme un « territoire cohérent ».** Les Certificats de Performance Energétique (CPE) pourraient être un des instruments de financement de cette identification amont, permettant éventuellement la prise des mesures législatives, fiscales ou non législatives donnant la priorité aux territoires présentant des besoins de rénovation énergétique de bâtiments et inscrivant celle-ci dans une rénovation urbaine territoriale cohérente.
- ***Mieux appréhender les attentes des habitants et les évolutions de leur vie qu'ils vont choisir ou subir. Se préoccuper de « l'habiter » en travaillant sur et avec les acteurs, en intégrant toutes les dimensions faisant « sens » quand on parle de bâtiments et d'urbanisme.***
  - o **Identifier au niveau du territoire des « catalyseurs territoriaux »** les « marginaux sécants » qui sont au croisement des différentes sphères représentatives de la population - Publique/Privée/Académique/Citoyenne - **qui permettront l'émergence du projet et le porteront jusqu'à son terme.**
  - o **Prévoir, en amont de l'élaboration du plan de rénovation thermique, une consultation des habitants de l'immeuble concerné.** Il est bon de souligner que si, à l'occasion de la rénovation d'une maison individuelle, la relation client-professionnel est suivie, celle-ci est dans la plupart des cas inexistante dans le traitement des immeubles et, à fortiori, pour les « grands ensembles ». Or, c'est bien dans ce dernier cas que « la pratique quotidienne du logement » est la plus « impactante » pour de véritables économies d'énergie.
  - o **Faire qu'une « rénovation thermique » puisse participer à construire des « manières de vivre renouvelées »,** à l'exemple du Prix Mies van der Rohe 2019 - attribué conjointement par la DG EAC et la Fondation éponyme - où la rénovation thermique de logements sociaux a été couplée à une extension de la surface utile de tous les appartements.

## **BÂTIMENT ET ... COHERENCE URBAINE**

Cela peut paraître une évidence de dire que le bâtiment est un objet indissociable de son implantation, mais dans le contexte multifactoriel qui nous occupe, **une approche urbaine cohérente s'avère essentielle. Elle interroge la ville, le quartier, l'îlot et non uniquement le parcellaire**, dans ses diverses dimensions - climatique, écologique, sanitaire, sociale - pouvant concourir à la diminution de la production de chaleur, pouvant favoriser la non-dépense énergétique, et donc participant à une « meilleure performance énergétique » des bâtiments.

- L'îlot urbain, en tant qu'ensemble de parcelles bâties ou non, séparé des autres par des rues, est trop ignoré alors que cette « morphologie urbaine » conditionne et configure les hauteurs de construction, la végétalisation, l'occupation des interstices. **Réfléchir et réaliser dans cette « délimitation urbaine » permet d'aborder la rénovation thermique des bâtiments** mais aussi de se préoccuper à ce qui concourt à l'augmentation des températures urbaines par la réduction ou l'élimination des îlots de chaleur urbains provoqués par les émissions d'origine humaine ; imperméabilisation des sols favorisant la réflexion des rayonnements solaire (albédo), ...
- A l'image des structures hospitalières anciennes, qui favorisaient une implantation « horizontale » autour de plusieurs bâtiments permettant ainsi leur isolement spécifique en cas d'épidémie, **les îlots urbains « cohérents » pourraient retrouver ce rôle, évitant ainsi des « confinements généralisés ».**
- La protection de la biodiversité au niveau de la ville - comme le souligne la communication de la Commission du 20 mai 2020 - est également une partie intégrante de la réflexion car « les espaces verts urbains offrent une protection contre les inondations, la sécheresse et les vagues de chaleur... ». **Mettre en synergie** les deux approches proposées par la Commission - **rénovation énergétique et biodiversité** en milieu urbain - serait un atout pour la réussite des deux.
- Le transport urbain, en particulier les véhicules thermiques, est source de chaleur, et, en même temps, les transports publics sont devenus des vecteurs de transmission de la maladie. L'amélioration de la relation du bâtiment avec la ville passe par le développement des mobilités douces et induit des obligations comme par exemple, la facilité à utiliser et remiser les deux roues. Diminuer l'utilisation des transports urbains individuels « longue distance », source de chaleur, c'est permettre d'exercer son activité professionnelle - pour ce qui est opérationnellement possible - soit en réaménageant le logement -ce qui est le plus souvent impossible-, **soit en aménageant l'îlot urbain en y prévoyant des « espaces de compensation »** pouvant accueillir des habitants et éventuellement leur mode de transport doux.
- Ces espaces de compensation sont également une bonne approche pour favoriser la gestion des déchets par le tri sélectif souvent impossible à mettre en œuvre dans des immeubles où l'emprise au sol des bâtiments est maximale par rapport à la parcelle.

## **BÂTIMENT ET INSTALLATION OU ... PROFESSIONALISATION**

Ce sous-titre pose le problème de l'approche actuelle de la « rénovation énergétique des bâtiments » telle qu'elle est majoritairement pratiquée dans nos différents Etats membres. La puissance publique a agréé puis délégué les chantiers de rénovation à des « installateurs » qui de fait, sont devenus « juges et parties » de la mise en œuvre de la politique énergétique dans ce domaine.

Nous ne devons plus « faire pour » parer au plus pressé, mais « faire avec » le souci du long terme et d'associer :

- Les professionnels de la ville - urbanistes, architectes, entreprises, géomètres, bureau de contrôle, ...

Il ne suffit plus « d'aller étancher » des bâtiments en créant ainsi des « bâtiments bulles » qui sont le plus souvent, nous venons de la vivre, des incubateurs d'air vicié par l'absence de « couloirs de ventilation » d'air neuf intérieur et extérieur. **Il est absolument indispensable de professionnaliser le secteur de la rénovation énergétique** afin d'aborder cette opération dans sa globalité, comme nous l'avons vu précédemment, en s'appuyant sur les « professionnels de l'urbain » et **en formant des prescripteurs -publics ou privés- pour garantir la qualité de la démarche et de l'exécution.** Dans ce cadre :

- o L'industrialisation entendue comme préfabrication ne doit pas être poussée de manière excessive pour garantir la créativité et le savoir-faire européens, par exemple par l'utilisation de robots ou d'imprimantes 3D qui permettent de proposer des solutions spécifiques pour des besoins spécifiques. **L'industrialisation excessive rend l'Europe faible** et en proie à ceux qui mettent en œuvre des processus industriels à moindre coût (Chine).
  - o L'utilisation de plus en plus fréquente du BIM peut s'avérer être un atout pour la coordination et la cohérence globale de la démarche dans le cadre de cette professionnalisation.
  - o **La formation de tous les professionnels de la « filière », de tous les prescripteurs est une nécessité absolue** car la rénovation énergétique est un processus complexe à mettre en œuvre et à maîtriser si l'on veut obtenir des résultats pérennes à la hauteur des investissements nécessaires. **On ne peut se satisfaire du recours à de simples « exécutants de la Loi » alors que chaque « ilot » présente une spécificité et mérite le regard et l'action de véritables spécialistes reconnus.**
- La gouvernance et les financements multi niveaux  
Il faut entendre par là, à la fois les acteurs et responsables publics mais aussi ceux du secteur privé tel les syndicats de copropriété ou les dirigeants d'organismes de logements sociaux, par exemple.
    - o En premier lieu faire en sorte que juridiquement la Commission et les Etats membres soient explicitement en accord pour que les **différentes interventions incluses dans la dynamique « vague de rénovation » soient éligibles aux fonds qui seront mobilisés.**
    - o Permettre que les interventions de régénération urbaine soient facilitées et **accessibles aux petits propriétaires d'immeubles** pour les encourager à des solutions respectueuses de l'environnement
      - Une pourrait être d'**utiliser les crédits d'impôt** dédiés à ces particuliers. Ceux-ci pourraient les transférer à des « entreprises agréées » qui, dès lors, s'appuieraient sur le système bancaire pour obtenir le versement correspondant et engager les travaux en toute sécurité. Ce sont les banques qui seraient en charge de se refinancer des montants ainsi libérés auprès de l'Etat.
      - Une autre pourrait être d'**élargir les possibilités de création de certificats blancs** ou certificats d'efficacité énergétique plus facilement utilisables directement sur le marché comme instruments de compensation
    - o **Financer les travaux dès la phase de conception** -apport ou prêt- si ceux-ci s'appuient sur l'utilisation d'outils informatiques et matériaux préalablement agréés.

- Réfléchir -compte tenu du très faible taux de renouvellement du parc ancien- à une harmonisation européenne, ou pour le moins une recommandation, qui viserait à faciliter des solutions financières d'aide pour **la reconversion du droit de propriété d'un appartement d'un vieux bâtiment à mauvais bilan énergétique, en droit d'utilisation - de propriété - d'un appartement situé dans un bâtiment régénéré thermiquement**, afin ainsi de faciliter la démolition et la reconstruction des bâtiments.

## **CONCLUSION**

Nous sommes conscients que notre contribution s'appuie sur un point de vue particulier mais néanmoins élaboré par une association dont l'objet social correspond pleinement aux attentes du moment et dont les membres et partenaires présentent une pluralité effective de fonctions « d'acteurs de la chaîne de valeurs de l'urbain ».

**Nous souhaitons éviter le conflit entre « l'action thématique » et la « vision holistique », entre le « temps court » - celui de l'aide et du soutien, et le « temps plus long » - celui de la reconstruction. C'est par une approche collaborative et transparente de la mise en œuvre de cette articulation de deux temporalités que nous pourrons faire de cette « vague de rénovations » une démarche inclusive, qui seule permettra d'affronter le plus sereinement possible les bouleversements et les défis qui attendent toutes les populations et, par là-même, tous les décideurs.**

Nous ne nous sommes privés d'aucun point de vue en cherchant une « vision englobante » de la question, car tant les effets du changement climatique que ceux de la pandémie ont et auront une « dimension englobante ».

Notre réponse, et nous l'espérons, celle des décideurs communautaires et nationaux, doit donc être de même nature, car il y a peu de moments dans l'Histoire où les événements nous permettent de repenser et remodeler un avenir plus humain.

Bruxelles, le 02/06/2020  
CO-2020/CB-MCG 21

BOULEVARD REYERS 156 – 1030 BRUXELLES  
Tél. +32(02) 447.91.31  
Registre Transparence - 83141557347-02  
e-mail : [mail@cobaty-intl.org](mailto:mail@cobaty-intl.org)  
ASBL – BE 471865012