



**REMPORTER LA BATAILLE  
DES LOGEMENT DURABLE:  
LES DÉFIS CRUCIAUX  
D'UNE DÉCARBONATION  
ABORDABLE**

**JULIEN DIJOL**

Directeur politique, Housing Europe

Dans cet article pour *Confrontations Europe*, **Julien Dijol** s'attaque à la question complexe de l'accessibilité de la transition écologique sur une question aussi cruciale que celle du logement.

*«Nous sommes en train de gagner la bataille du logement durable, mais il n'y a pas de solution miracle pour une décarbonisation abordable et d'autres défis cruciaux doivent être pris en compte..»*

Les fournisseurs de logements sociaux, coopératifs et publics sont à l'avant-garde de la décarbonisation du parc immobilier européen : ils sont en moyenne plus efficaces sur le plan énergétique que le secteur privé (location privée ou accession à la propriété[1]) et ont contribué à la diminution des émissions de CO2 dues à l'utilisation de l'énergie dans le secteur du bâtiment[2] au cours des 20 dernières années. Dans certains pays (comme la Suède), les efforts de décarbonation des systèmes de chauffage remontent à plus de 10 ans ; dans d'autres (comme les Pays-Bas), la dynamique est plus récente[3], mais elle illustre une tendance croissante en Europe.

Bien que la pandémie de 2020 et 2021 ait interrompu les efforts visant à augmenter le nombre de logements rénovés dans de nombreux pays, les tendances à long terme sont toujours prometteuses dans notre secteur. Toutes les rénovations réussies ont ceci en commun qu'elles s'attaquent à la fois à la performance énergétique des bâtiments, aux systèmes de chauffage et au comportement de consommation des utilisateurs. Les logements sociaux, coopératifs et publics, bien qu'ils ne représentent en moyenne en Europe que 11 % du parc immobilier, parviennent à réaliser proportionnellement plus de rénovations profondes (c'est-à-dire avec une réduction de la consommation d'énergie de 60 %) que tout autre segment du parc immobilier parce qu'ils disposent de l'expertise, de l'échelle et des relations étroites avec les résidents. C'est aussi grâce au sens unique de l'innovation qui sous-tend le travail de notre secteur : innovation dans les techniques de rénovation, dans les matériaux (en partie grâce aux projets de l'UE), et dans les stratégies d'implication des résidents[4].

Cependant, face aux multiples crises et impératifs auxquels les logements sociaux, coopératifs et publics doivent faire face, il ne peut y avoir de complaisance. En tant que fournisseurs de logements abordables, ils doivent également accomplir des tâches importantes, telles que l'adaptation de leur parc immobilier au vieillissement de la population, la revitalisation des quartiers défavorisés afin d'en faire des lieux où les gens sont fiers de vivre, la résilience de ces quartiers en cas de vagues de chaleur ou d'inondations, la dilution des tensions et des comportements antisociaux, et bien sûr la construction d'un nombre suffisant de logements pour répondre à la demande croissante[5]. Gérer ces impératifs économiques, sociaux et environnementaux en même temps est évidemment un défi, mais cela fait partie de la mission historique des logements sociaux, coopératifs et publics.

[1] Pour connaître toutes les tendances et les défis récents dans le secteur du logement social, coopératif et public, voir : <https://www.housingeurope.eu/resource-1811/the-state-of-the-housing-in-europe-2023>

[2] <https://www.eea.europa.eu/ims/greenhouse-gas-emissions-from-energy>

[3] Voir les informations pays par pays ici : <https://www.stateofhousing.eu/#p=1>

Si l'on se concentre sur la transition énergétique équitable, un certain nombre de conditions doivent être créées pour assurer la réussite des logements sociaux, coopératifs et publics :

- Il faut du temps pour adopter les stratégies les plus efficaces qui, dans de nombreux cas, impliquent une approche par quartier (comme le souligne le projet européen SHAPE EU[6])
- La réglementation doit permettre des solutions flexibles en fonction des ressources énergétiques disponibles et des typologies de bâtiments sans pour autant entraver les politiques existantes visant à augmenter les rénovations dans les États membres. Par exemple, en Autriche, le secteur à but lucratif limité a déjà réussi à rénover 96 % de toutes les maisons construites avant 1980, mais il est maintenant temps d'accélérer la décarbonation des systèmes de chauffage[7].
- Un soutien financier devrait être disponible pour aborder les questions connexes (mesures d'adaptation au climat et à l'âge, mesures d'accompagnement pour les résidents). Dans le secteur du logement social, coopératif et public, la disponibilité de financements privés (sous la forme de fonds d'investissement par exemple) est très limitée, de sorte que le financement public est souvent la seule solution, notamment parce qu'il y a une limite à la contribution que les locataires peuvent apporter si le système le permet.

Le changement climatique rendra la vie dans les villes et les bâtiments plus difficile (étés plus chauds, pluies plus abondantes, vagues de froid exceptionnelles, etc.) La décarbonation des logements sociaux, coopératifs et publics a commencé il y a des années et doit maintenant être poursuivie et liée à des mesures qui rendront les quartiers plus résilients socialement et économiquement.

L'Union européenne ainsi que les décideurs politiques nationaux et locaux doivent être pragmatiques et nuancés lorsqu'ils élaborent des politiques (par exemple sur la performance énergétique des bâtiments) afin que les organisations de logement social, coopératif et public puissent continuer à être des fournisseurs de bien-être et d'opportunités pour les personnes dans un environnement de plus en plus difficile.

[4] Voir par exemple le projet Powerpoor: <https://powerpoor.eu/>

[5] Pour connaître toutes les tendances et les défis récents dans le secteur du logement social, coopératif et public, voir : <https://www.housingeurope.eu/resource-1811/the-state-of-the-housing-in-europe-2023>

[6] <https://shape-affordablehousing.eu/>

[7] Pour plus de détails, voir l'édition 2023 de l'état du logement en Europe : <https://www.housingeurope.eu/resource-1811/the-state-of-the-housing-in-europe-2023>

Voici quelques exemples de ce qui se passe en Europe sur le front de la transition énergétique équitable[8].

- **Sociale Energie Sprong**

Hoeselt, Belgique

Sociale Energie Sprong est un concept de rénovation basé sur des économies d'échelle afin d'accélérer la modernisation des logements sociaux en Flandre, en Belgique, tout en maintenant le coût global à un niveau abordable. Le projet pilote à Hoeselt était basé sur l'utilisation d'un revêtement extérieur préfabriqué industriellement et de modules d'énergie, fixés à l'extérieur des façades des bâtiments. Ce processus a permis de réaliser des travaux de rénovation sur site pendant 9 jours, ce qui a permis aux locataires de rester dans le bâtiment pendant toute la durée des travaux.

Plus d'informations : <https://www.socialeenergiesprong.be/>

- **Wir inHAUSEer**

Salzbourg, Autriche

Le projet Wir inHAUSEer peut être qualifié de remarquable en raison de ses mesures de minimisation de l'empreinte carbone de l'opération. La rénovation énergétique s'est ainsi couplée à un programme de réduction des voitures individuelles par le développement de moyens de transport alternatifs.

Une autre caractéristique était la gestion des logements temporaires pour les locataires qui ont dû déménager pendant un an et demi durant les travaux de rénovation. Le processus de relogement a été facilité par la coopération des cinq fournisseurs de logements sociaux de Salzbourg qui ont mis leur parc à disposition pour répondre à ces besoins temporaires. Les locataires ont eu leur mot à dire dans la planification et l'investissement dans la rénovation n'a pas été répercuté sur une augmentation de loyer.

Le coût de la rénovation a été financé par le système national de logement social en Autriche, où les loyers sont calculés en fonction du coût de la rénovation.

Pour plus d'informations :

<https://www.klimaaktiv.at/gemeinden/qualitaetssicherung/Siedlungen/Best-Practice-Beispiele/siedlung-wirinhauser.html>

[8] Ces exemples sont tirés du projet Synikia : <https://www.synikia.eu/>