

## Membres | Leden

### RBDH | BBRoW

---

- 321 Logements
- AIS IRIS SVK
- AISSJ (AIS St Josse)
- AIS Logement pour Tous/leder zijn Woning SVK
- ALMK
- AMA
- Arana
- ATD Quart Monde Wallonie Bruxelles
- BAITA SVK
- Bij Ons - Chez Nous
- BRAL
- Brusselse welzijns- en gezondheidsraad
- Buurthuis Bonnevie
- CAFA
- Caritas International
- CIRE
- Comité de la Samaritaine
- Compagnons dépanneurs
- Convivence/Samenleven
- Convivium
- Coordination Gaz-Elec-Eau
- De Boei
- Diogenes
- Entr'Aide des Marolles
- Espace Sociale Télé-Service
- FEBUL
- Habitat & Rénovation
- Imavo Brussel
- Inter-Environnement Bruxelles
- La Rue
- La Vague
- Ligue des droits de l'homme - section Bruxelles
- Lhiving
- L'Oranger
- Renovassistance
- Samenlevingsopbouw Brussel
- Seniorencentrum
- Source
- Ulac
- UL Quartier Nord
- UL Schaerbeek
- Un toit à soi
- Wijkontwikkeling Kuregem
- Wolu-Service



Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat  
Brusselse Bond voor het Recht op Wonen

art.

"Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine. Ce droit comprend le droit à un logement décent."

"Ieder heeft het recht een menswaardig leven te leiden. Dit recht omvat het recht op een behoorlijke huisvesting."

23

07-08-09  
2006

#24

Belgique - België

PP 1000 Bruxelles 1  
PB 1000 Brussel 1

N° 1/1837

Afgiftekantoor:  
1000 Brussel 1  
Bureau de dépôt:  
1000 Bruxelles 1

Logement social =  
logement durable ?

Sociale woning =  
duurzame woning ?



**Secrétariat |****Secretariaat:**

Pierre Sommereyns,  
Michèle Vanrokeghem,  
Werner Van Mieghem

tél.: 02/502.84.63

mail: rbdh@skynet.be

website: www.rbdh-bbrow.be

**Comité de rédaction |****Redactiecomité:**

Isabelle Jennes, Pierre Denis,  
Nicolas Bernard,  
Werner Van Mieghem.

**Mise en pages | Lay-out:**

bruno.vanlier@tele2allin.be

**Impression | Druk:**

Ciaco

**Photos | Foto's:**

RBDH/BBRoW

**Éditeur responsable |****Verantwoordelijk uitgever:**

Werner Van Mieghem,  
rue du Grand-Serment 2/1  
1000 Bruxelles

Cette publication est éditée  
avec l'aide de la Région de Bruxelles-  
Capitale, Secrétariat d'Etat au Logement  
et de la Communauté Française,  
Education Permanente.

Deze publicatie wordt uitgegeven  
met de steun van het Brusselse  
Hoofdstedelijk Gewest,  
Staatssecretaris voor Huisvesting.

Les membres du RBDH/BBRoW  
reçoivent Art. 23 gratuitement.  
Vous pouvez vous abonner à Art. 23  
en versant 20 Euro par an  
(4 numéros par an) sur notre numéro  
de compte 068-2298880-07  
avec en communication  
"abonnement Art. 23".

De leden van RBDH/BBRoW  
ontvangen Art.23 gratis.  
U kan zich abonneren op Art. 23  
via betaling van 20 Euro per jaar  
(4 nummers per jaar) op ons  
rekeningnummer 068-2298880-07  
en met de mededeling  
"abonnement Art. 23".

N° ISSN 1376-9170

Logement social =  
logement durable ?

Sociale woning =  
duurzame woning ?

**Sommaire | Inhoud**

## Introduction

## 1. Axe social

1. L'habitat groupé autogéré:  
des formes de participation qui  
pourraient inspirer le logement social
2. Expérience de gestion collective dans  
un petit ensemble social bruxellois
3. Une dynamique de la participation  
dans les quartiers populaires  
bruxellois : le cas des conseils  
consultatifs des locataires

## 2. Axe environnemental

1. Les enjeux de la future réglementation  
sur la performance énergétique  
des bâtiments
2. Les leviers régionaux de la modernisa-  
tion des bâtiments
3. Installation de co-génération aux Villas  
de Ganshoren
4. Un outil de gestion durable de l'énergie  
souvent délaissé : la maintenance des  
installations de chauffage
5. Approche urbanistique et  
développement durable
6. L'Ile aux oiseaux :  
le logement social à la pointe

## 3. Axe économique

Logement social et développement durable.  
Un approche économique.

## Le "Walter Segal self build trust"

## Conclusion

**04 | 05** Inleiding

**06 | 10**

## 1. Sociale rechtvaardigheid

1. Groepswonen in eigen beheer.  
Een vorm van participatie die  
de sociale huisvesting kan inspireren
2. Ervaringen van collectief beheer  
in een klein sociaal  
woningcomplex in Brussel
3. Een dynamiek van participatie  
in de Brusselse volksbuurten :  
de huurdersadviesraden

**14 | 22**

## 2. Bescherming van het leefmilieu

1. De nieuwe Europese reglementering  
over de energieprestatie  
van gebouwen
2. Brusselse initiatieven ter ondersteuning  
van energiezuinige woningen
3. Co-generatie bij de Villas  
van Ganshoren
4. Een vaak vergeten werktuig van duur-  
zaam energiebeleid : het onderhoud van  
de verwarmingsinstallaties
5. Voorwaarden voor een duurzame  
stedenbouwkundige benadering
6. L'Ile aux oiseaux :  
sociale spitsstechnologie

**27 | 30**

## 3. Economische ontwikkeling

Sociale huisvesting en duurzame  
ontwikkeling. Een economische  
invalshoek.

**34 | 35**

## De "Walter Segal self build trust"

**36 | 37**

## Conclusie

Le développement durable est devenu ces derniers temps un terme à la mode. Tout est vendu comme “ durable ” : voitures, congélateurs, meubles. Le développement durable est bien plus que ce que la plupart des gens imaginent. Suivant la définition des Nations Unies le développement durable signifie un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. Il y a trois aspects d'intérêts fondamentaux: le progrès économique, la justice sociale et la protection de l'environnement.

La réalisation du droit au logement- pour laquelle notre association plaide-peut, pour nous aussi, contribuer au développement durable.

Offrir un logement (social) à quelqu'un est en soi un début de justice sociale et peut apporter à cette personne une amélioration de sa condition économique.

Mais vient de suite la question de savoir si le bâtiment est conçu avec des matériaux respectueux de l'environnement et permettant des économies d'énergie, ou si la construction s'intègre harmonieusement dans son environnement. Ou si le locataire a la possibilité de s'impliquer dans la gestion de son complexe locatif.

Dans ce numéro d'Art. 23, nous examinerons si les sociétés immobilières de service public à Bruxelles mènent des projets qui méritent l'étiquette de développement durable.

Nous vous en souhaitons bonne lecture.

**Geert De Pauw**

co-président

Duurzame ontwikkeling is de laatste tijd een modewoord geworden. Alles wordt verkocht als duurzaam : auto's, diepvriezers, meubels. Als het maar verkoopt.

Duurzame ontwikkeling is echter een veel ruimer begrip dan wat de meeste mensen voor ogen hebben. Volgens de definitie van de Verenigde Naties betekent duurzame ontwikkeling een ontwikkeling waarbij de huidige wereldbevolking in haar behoeften voorziet zonder de komende generaties te beperken om in hun behoeften te voorzien. Daarbij zijn drie aspecten van fundamenteel belang : economische vooruitgang, sociale rechtvaardigheid en bescherming van het leefmilieu.

De realisatie van het recht op huisvesting – waar onze vereniging voor pleit - kan volgens ons ook bijdragen tot duurzame ontwikkeling.

Iemand een (sociale) woning aanbieden is op zich een begin van sociale rechtvaardigheid en kan voor die persoon een verbetering van zijn economische positie inhouden. Maar meteen duikt daarbij de vraag op of die woning wel is gebouwd met materialen die het leefmilieu niet schaden en energiezuinig is, of de woning op een doordachte manier is ingeplant in haar omgeving. Of de huurder de mogelijkheid krijgt om te participeren in het beheer van zijn wooncomplex.

In dit nummer van Art. 23 gaan we na of de sociale huisvestingsmaatschappijen in Brussel projecten voeren die het etiket van duurzame ontwikkeling werkelijk verdienen.

Veel leesgenot.

**Geert De Pauw**

co-voorzitter

# Introduction

Les changements climatiques dus à l'activité humaine ne font plus de doute. Ils ont débouché sur une série d'accords dont le plus célèbre est le protocole de Kyoto.

Les accords de Kyoto, qui sont entrés en vigueur en 2005, engagent les Etats signataires dans des efforts de réduction des gaz à effet de serre.

Le concept de développement durable a précédé le protocole de Kyoto. Sa première définition remonte à la parution en 1987 du rapport de la commission Brundtland, des Nations Unies : un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.

Au Sommet de la Terre de Rio de Janeiro en 1992, cette première définition fut complétée par le concept des trois piliers, qu'il faut concilier dans toute opération de développement durable : le progrès économique, la justice sociale et la préservation de l'environnement.

Le logement, privé comme public, parce qu'il participe sensiblement aux rejets des émissions de gaz à effets de serre et parce qu'il répond à des besoins élémentaires de l'homme (s'abriter, se chauffer, créer des liens sociaux, etc.) est au centre de cet enjeu du développement durable.

C'est dans cette perspective que ce numéro d'Art. 23 examine les formes que pourrait prendre le développement durable dans le logement social en particulier, sans toutefois tomber dans le piège de la banalisation du concept (tout ce qui est dur ou qui dure un tant soit peu est aujourd'hui prétendument durable) ou de sa réduction à la diminution des émissions de gaz à effets de serre.

De façon générale, à l'exception de l'utilisation rationnelle de l'énergie pour les besoins de chauffage, les expériences et les programmes sont rares. Par conséquent, notre démarche s'est voulue réflexive. Le lecteur découvrira plus loin une compilation de textes qui couvrent les trois axes décrits plus haut. Ils visent à explorer des pistes existantes ou futures propres à faire progresser le développement durable dans le logement social. Il apparaîtra au terme de la lecture de ce numéro qu'il n'y a pas de modèle fini du développement durable. La raison en est simple. Le développement durable n'en est qu'à ses balbutiements et il est voué à évoluer sans cesse au gré de l'évolution des idées et de la recherche.

Dans ce numéro, les trois axes, social, environnemental et économique se déclineront successivement.

La justice sociale passe par la démocratie et la participation. L'axe social se focalisera donc sur les formes de la participation des bénéficiaires dans la gestion des ensembles de logements sociaux. A titre d'inspiration il y aura d'abord un détour par les formes d'habitats collectifs autogérés, ensuite, une expérience de gestion collective dans deux bâtiments du Home familial et un bilan des Commissions consultatives des locataires (Cocolos) en tant qu'organe participatif.

L'axe environnemental est l'enfant gâté du développement durable. Après une prise de conscience laborieuse, les autorités mettent le paquet sur la performance énergétique du logement privé et public depuis deux ou trois ans. Avec pour point d'orgue, la nouvelle réglementation régionale attendue fin 2006. Sans oublier les leviers mis en œuvre par la Région pour moderniser le bâti social ancien. Suivront deux opérations d'économies d'énergie qui ont le mérite d'être prospectives ou originales et facilement applicables par les structures en place.

Last but not least, une réflexion globale en trois temps sur les dernières évolutions "durables" de la conception architecturale, urbanistique et sociale du logement public, dont les prémices cependant ne datent pas d'hier. Essayons au moins de ne pas rater ce train-là...

Sur le dernier axe, une analyse synthétique des formes économiques du développement durable dans le logement social en articulation avec les axes précédents.

Avant de terminer, nous avons utilisé un "miroir" : des projets de logements collectifs apparentés au logement social en Angleterre qui allient les trois piliers du développement durable. Il ne s'agit pas d'un modèle, plutôt d'une check-list, qui permettra d'approfondir la réflexion du lecteur au-delà de ce numéro d'Art. 23. Mieux informé, ce dernier saura mieux juger de l'état du logement social à Bruxelles dans une perspective durable.

Bonne lecture !

# Inleiding

Dat de menselijke activiteiten een invloed hebben op het klimaat staat ondertussen boven alle twijfel. Om dat tegen te gaan werden een reeks internationale akkoorden afgesloten, waarvan de meeste bekende ongetwijfeld het protocol van Kyoto is.

Met de akkoorden van Kyoto, die in 2005 in werking zijn getreden, verbinden de ondertekenende landen er zich toe om de uitstoot van broeikasgassen te verminderen.

Het concept van duurzame ontwikkeling is hieraan nog voorafgegaan. Het duikt voor het eerst op in 1987 met de publicatie van het Brundland-rapport van de Verenigde Naties : *“Duurzame ontwikkeling is een ontwikkeling waarbij de huidige wereldbevolking in haar behoeften voorziet zonder de komende generaties te beperken om in hun behoeften te voorzien”*.

Tijdens de Top van de Aarde in Rio de Janeiro in 1992, werd deze eerste definitie onderbouwd door drie pijlers die moeten samengaan om over duurzame ontwikkeling te kunnen spreken : economische vooruitgang, sociale rechtvaardigheid en bescherming van het leefmilieu.

Huisvesting staat centraal in duurzame ontwikkeling, omdat het bijdraagt tot de uitstoot van broeikasgassen en omdat het een antwoord biedt op de basisbehoeften van de mens (zich beschutten, verwarmen sociale netwerken opbouwen).

Het is in dat ruime perspectief dat we bekijken op welke manier duurzame ontwikkeling in de huisvesting – en in het bijzonder de sociale huisvesting - kunnen worden toegepast. Daarbij hebben we bewust vermeden om in de val gelopen van de banalisering van het concept duurzame ontwikkeling (alles wat een tijdje meegaat wordt tegenwoordig duurzaam genoemd) of van de inperking van het begrip tot de vermindering van de broeikasgassen.

Met uitzondering van het rationele energiegebruik zijn er weinig bestaande experimenten of programma's op het vlak van duurzame ontwikkeling voor de (sociale) huisvesting. Daarom zijn een aantal teksten veeleer theoretisch opgevat. De compilatie van de teksten omsluit wel de 3 pijlers die we hierboven hebben beschreven.

Sociale rechtvaardigheid komt tot stand via democratie en participatie. Het hoofdstuk over de sociale pijler concentreert zich dan ook op de vormen van participatie van sociale huurders. Ter inspiratie maken we daarbij kennis met het groepswonen, het gemeenschappelijk beheer bij Home Familial en een bilan van de huurdersadviesraden.

De pijler bescherming van het leefmilieu is 'het verwende kind' van duurzame ontwikkeling. Na een moeizame periode van bewustwording legt de overheid sinds een aantal jaren volop de klemtoon op de energieprestaties van private en sociale woningen. Orgelpunt daarvan wordt tegen eind 2006 ongetwijfeld de nieuwe gewestelijke reglementering. Ondertussen leveren het Gewest en de maatschappijen ook inspanningen om de bestaande sociale woningen te renoveren.

We besteden ook aandacht aan de laatste duurzame evoluties op het vlak van stedenbouw en architectuur van de sociale huisvesting.

We ronden de hoofdmoot van dit nummer tenslotte af met een artikel over de economische aspecten van duurzame ontwikkeling.

U zal na het lezen van dit nummer merken dat er geen afgewerkt model bestaat van duurzame ontwikkeling. De reden daarvoor is simpel. Duurzame ontwikkeling staat nog altijd in zijn kinderschoenen en zal onder invloed van ideeën en onderzoek nog evolueren.

Toch stellen we u op het einde van dit nummer een interessante formule voor, namelijk sociale huisvestingsprojecten van collectieve groepen uit Engeland, die erin slagen om de drie pijlers van duurzame ontwikkeling te realiseren. Wij stellen u ze voor niet als model, eerder als een soort van checklist waarmee u kan nagaan hoeverre het echt staat met de duurzame ontwikkeling van de sociale huisvesting in Brussel.

# 1. Axe social

## 1. L'habitat groupé autogéré: des formes de participation qui pourraient inspirer le logement social.

Par Pascale THYS, coordinatrice de l'asbl  
"Habitat et Participation"<sup>1</sup>

### Qu'est-ce que l'habitat groupé autogéré ?

Un peu d'histoire... Charles Fourier (1772-1837), penseur utopiste, imagine un mode d'habitat qui permettrait aux travailleurs (dans un contexte social bien différent du nôtre) d'accéder à une sorte de grand ensemble de logements sociaux, mais à la finalité très définie : "faciliter les relations interindividuelles afin de permettre le déploiement intégral des effets des interactions sociales". Il s'agit d'une vision du logement social à la finalité originale, puisqu'il s'agit avant tout de favoriser les relations entre résidents.

L'utopiste Charles Fourier ne pourra réaliser son rêve. C'est Jean-Baptiste Godin (1817-1888) qui réalisera et réussira à démontrer la faisabilité de cette utopie architecturale et sociale. Godin, un ouvrier d'origine, côtoie ce monde ouvrier aux dures réalités, ce qui l'incitera, quand il sera devenu un industriel important, à mettre sur pied un "familistère" (signifiant "manoir des familles"). Il s'agit historique-

ment du premier grand ensemble de logements sociaux où l'on retrouve à la fois la volonté de faire vivre les travailleurs à proximité de leur lieu de travail, mais avec une dimension sociale de convivialité, avec des espaces de rencontres et d'activités communes<sup>2</sup>.

Y a-t-il un lien entre l'œuvre de ces deux utopistes et ce que nous entendons aujourd'hui par 'habitat groupé autogéré' ?  
A l'évidence !

L'habitat groupé se définit d'abord et avant tout par un projet collectif de personnes ayant décidé de vivre ensemble. C'est donc le projet dans ses multiples dimensions qui prime sur le caractère 'logement'. L'habitat groupé est un choix de vie pour ses habitants, choix de vie qui entraîne les agréments mais aussi les inévitables conflits du collectif, des relations entre résidents.

En voici quelques exemples actuels pour

montrer la diversité du concept d'habitat groupé en fonction des envies et possibilités de ses résidents : la Cité Bénédi qui, outre des logements, possède une piscine et un lieu de méditation commun ; le projet fédérateur est celui de promouvoir les arts dans leur salle de spectacle – la Ferme de Louvrance, vieille ferme restaurée qui accueille des personnes en difficulté sociale temporaire – L'Hôtel Tagawa, squat légalisé qui accueille des personnes de toutes origines au revenu très modeste – l'Abbaye de Saint Denis, vieille abbaye restaurée qui organise des activités et fabrique de la bière artisanale – Trempline qui propose de l'habitat groupé pour ex-toxicomanes – les jardins du Béguinage ou les maisons Abbeyfield dont le public résidant sont des personnes vieillissantes – la Poudrière qui accueille toute personne désireuse de fonctionner sur un modèle plus collectif d'habitat. Bref, autant de spécificité que d'habitats groupés. Alors quelles en sont les spécificités ?

1. Depuis sa création en 1982, l'asbl "Habitat et Participation" promeut l'habitat groupé autogéré comme une forme particulièrement intéressante de participation des habitants au sein de leur habitat. Depuis quelques mois, elle tente plus activement de soutenir ces initiatives en organisant des conférences débats, des journées de rencontres de projets, en mettant sur pied un forum et un site Internet sur l'habitat groupé.  
Mail : [hep@tvcablenet.be](mailto:hep@tvcablenet.be)  
Forum = <http://forum.habitat-groupe.be>  
Site = <http://www.habitat-groupe.be>

2. NDLR : Godin cherche à abolir le salariat et propose un régime associatif où chaque ouvrier est copropriétaire. Il veut aussi une structure qui donne envie à l'ouvrier de travailler. Les familistères connaîtront des formes diverses et évolutives de gestion collective. Godin construira deux familistères. Le premier se trouve à Guise, dans le nord de la France. Ce bâtiment est le mieux préservé et est toujours visitable aujourd'hui – [Http://www.familistere.com](http://www.familistere.com).  
Suite à des menaces d'expulsion de

France, il construira plus tard, en 1871 un familistère à Bruxelles (Forest) qui déménagera ensuite quai aux Usines, où il existe toujours. Il n'est pas accessible.

## Quelques caractéristiques épinglant les aspects participatifs

Nous en avons retenu cinq qui toutes, d'une manière ou d'une autre, mettent en avant la notion de participation au sein de l'habitat groupé :

- La dimension d'organisation spatiale, à savoir l'articulation entre les espaces individuels et collectifs, reprenant en cela les intuitions utopiques de Fourier et de Godin. L'organisation de notre espace de vie n'est pas neutre. En habitat groupé, promouvoir les rencontres et les interrelations tout en préservant l'intimité de chacun requiert de réfléchir intelligemment à l'articulation entre espaces privés, espaces collectifs (salon, cuisine, jardin, maison collective,...) et espaces de transition. La participation s'organise plus facilement si des lieux naturels de rencontre existent.
- La dimension d'organisation collective. La vie en collectif n'est pas facile. Elle est source de tensions, d'incompréhension. Il semblerait que les plus nantis puissent vivre de manière isolée (habitat style fermette) tandis que les moins riches sont condamnés au collectif. Pour que le collectif soit vécu positivement, il faut un vrai travail d'organisation et de réflexion, que les apports du collectif soient clairement identifiables et appréciables.
- La dimension volontariste, c'est-à-dire le choix d'être en habitat groupé. L'habitat groupé n'est pas la solution à tous les maux. Certaines personnes ne s'y plairont jamais. Y vivre doit donc être un choix délibéré. De nombreux habitats groupés permettent d'ailleurs aux nouveaux habitants de vivre une période d'essai pour voir si la formule leur convient. C'est parce qu'à un moment donné il existe un espace de choix (et donc de refus) qu'on peut devenir vraiment acteur (de son habitat).
- La dimension de structuration temporelle. Un groupe de résidents, cela se structure dans le temps, autour de projets, d'activités, mais aussi de coups de gueule et de conflits. Le projet évolue, le groupe évolue, les uns s'en vont et de nouveaux arrivent. Mais à chaque fois, on prend le temps avec les nouveaux de leur expliquer le projet, la charte de l'habitat groupé, les valeurs communes, les règles de fonctionnement interne. Et leur présence modifiera également le projet qui n'est jamais figé.
- La dimension d'autogestion ou de cogestion. Faire partie d'un habitat groupé, c'est aussi accepter de prendre en charge le collectif (résoudre un problème de voirie ou de voisinage), c'est s'investir dans l'organisation d'activités (soirée, repas commun, animation,...). Si un des résidents refuse ce rôle, la situation relationnelle se dégrade rapidement car la codécision en habitat groupé n'est pas seulement un droit mais un devoir collectif.



## 2. Expérience de gestion collective dans un petit ensemble social bruxellois

Le RBDH a rencontré Anne Vandooren du Home familial, où s'est déroulé un projet de formation à l'utilisation rationnelle de l'énergie (URE) pour les locataires.

"Le Home familial" est une société coopérative de logement social bruxelloise qui a été fondée à l'initiative de la Ligue des Familles. Les locataires sont tous coopérateurs. Leur participation active à la vie de la société et à sa gestion –ils siègent toujours au conseil d'administration– est restée vivace, au contraire d'autres sociétés coopératives de logement social.

En 2003 elle mettait la dernière touche à la construction d'un ensemble de deux immeubles rue Rempart de Moines à Bruxelles-Ville qui comprend au total 18 logements. Les deux immeubles ont une entrée privative, mais partagent un jardin collectif à l'arrière. Peu de temps après l'inauguration démarrait un projet de formation à l'utilisation rationnelle de l'énergie à l'initiative de Bruxelles-Environnement, de la Société du logement de la région bruxelloise et soutenu par Riso brussel. L'Agence bruxelloise de l'énergie (ABEA) était mandatée pour assurer les formations.

Les réunions d'information ont débuté en janvier 2004. L'équipe d'animation ne s'est pas contentée de l'envoi d'une lettre d'invitation aux locataires. Elle s'est aussi déplacée pour les inviter de vive voix. Il y a eu une moyenne de 9 ou 10 participants à chaque formation. Avant le début de chaque formation, les participants recevaient le rapport de chaque réunion, même s'ils ne participaient pas.

Après trois formations, a eu lieu une première réunion d'évaluation en octobre 2004. Un jeu sous forme de quizz animé par le directeur du Home familial a servi de rappel aux principes de l'URE.

Une autre réunion a eu lieu après le décompte des charges pour faire le bilan des consommations. Les relevés comparatifs effectués en 2005 ont permis de constater que 11 familles sur 15 sont parvenues à diminuer leur consommation d'eau chaude tandis que 10 familles diminuaient leur consommation de chauffage.

Aujourd'hui, il y a deux réunions d'évaluation par an bien que le projet de formation proprement dit ait pris fin. Le projet s'inscrit donc dans la durée. Les réunions se déroulent de façon conviviale. Chaque locataire a son décompte et les animatrices passent chez l'un et chez l'autre pour commenter leur décompte individuel. De cette façon, on laisse la place aux contacts informels. Très vite les langues se délient et les locataires s'interrogent les uns les autres sur leur consumma-

tion respective, comment et pourquoi elles ont évolué. Les locataires reçoivent aussi un décompte général anonyme où les appartements sont classés en fonction du nombre de chambres. De cette façon les locataires ont une base de comparaison objective. Ils ont appris au fil de ces réunions à échanger des conseils et des informations.

Ces échanges débordent vite sur la gestion du ménage de façon générale et les difficultés de la vie quotidienne. Par exemple comment sécher le linge le plus économiquement ? Petit à petit la solidarité entre les locataires s'installe, au-delà de la sensibilisation à l'utilisation rationnelle de l'énergie. Par exemple, lors de la réunion d'évaluation d'avril 2005 les locataires se sont rendus compte que le nettoyage des communs coûtait très cher. Ils ont proposé de le prendre en charge eux-mêmes. La direction du "Home familial" s'est montrée très ouverte. C'est dans son optique d'encourager les locataires à s'approprier leur lieu de vie. Cela renforce la cohésion sociale dans l'immeuble, voire la solidarité et le sentiment d'appartenance à un groupe autour d'un intérêt commun, ce qui est d'avoir des effets positifs sur la qualité de vie des locataires et leur santé. Le groupe a établi un cahier des charges du nettoyage des communs: qu'est-ce que cela veut dire nettoyer ? Chacun a sa conception. Le groupe a défini poste par poste ce qu'il fallait faire et comment il fallait le faire. L'objectif n'est pas de nettoyer une fois et c'est bon, comme du personnel rétribué le ferait, mais de maintenir la propreté dans les communs pendant une semaine chacun. A la personne de juger s'il faut nettoyer ou pas, plus ou moins. L'intérêt collectif défini par le groupe s'ajoute aux avantages individuels de l'économie pécuniaire, qui constituait la motivation de départ.

L'initiative a porté ses fruits. Seules deux personnes n'ont pas voulu s'y rallier, dont une personne handicapée. Il y a eu quelques réclamations sur la qualité du nettoyage. L'équipe intervient toujours par le dialogue. Elle a une certaine autorité qui lui permet de garantir le respect par tous des engagements faits au nom du groupe.

Le groupe a aussi décidé au cours d'une réunion d'établir un règlement d'ordre intérieur pour l'occupation du jardin collectif.

Parmi les raisons du succès de ces expériences participatives, on peut pointer l'organisation de la société en coopérative où on a su maintenir une culture participative dynamique des locataires coopérateurs et l'implication des locataires dans le projet dès leur entrée dans l'immeuble. La dimension du groupe (18 locataires) a sans conteste été déterminante.

Enfin, la méthode de travail accorde une place centrale au respect de la parole de

chacun par tous. Certaines tensions sociales entre locataires ont été désamorcées en aménageant des moments de parole ouverte, un peu comme des groupes de paroles, à l'occasion de réunions d'information.

On retrouve dans ces expériences quelques caractéristiques à l'état embryonnaire de l'habitat groupé autogéré : la dimension volontariste, la structuration et l'autogestion<sup>1</sup>. La solidarité qui en résulte n'atteint pas le niveau qu'on retrouve dans les projets d'habitats groupés autogérés les plus typiques. Mais la construction du développement durable est un processus évolutif. Si ces quelques expériences embryonnaires évoluent plus loin, elles risquent de se confronter tôt ou tard aux structures décisionnelles. Tout dépendra de leur capacité à évoluer.

---

1. Voir article de Pascale Thys par ailleurs.

## 3. Une dynamique de la participation dans les quartiers populaires bruxellois : le cas des conseils consultatifs des locataires

*Par Christine Schaut, sociologue, professeure et chercheuse aux Facultés Universitaires Saint-Louis et à l'Institut d'Architecture de la Cambre.*

Le 27 janvier 2007 auront lieu les secondes élections chargées de désigner les nouveaux délégués des locataires des logements sociaux en Région de Bruxelles-Capitale dans le cadre du conseil consultatif des locataires (cocolo). Le moment est propice pour dresser le bilan de la première "législature"<sup>1</sup>.

### 1. Un peu d'histoire ou le temps de la construction politique du dispositif cocolo.

Les objectifs politiques qui sous-tendent la mise en place des cocolos dans toutes les SISP de la Région bruxelloise sont de différents ordres. Pour les parlementaires régionaux, il s'agit d'impliquer, de manière strictement consultative, les citoyens à la gestion de leur cité. Le cocolo doit aussi aider à "réguler divers problèmes qu'engendrent la cohabitation de populations socialement et culturellement différentes". Les initiateurs du dispositif y voient encore un moyen de renouer le dialogue entre les sociétés gestionnaires, les SISP, devenues

“de grosses machines”, et les habitants. Dans le chef des parlementaires bruxellois instituer un conseil consultatif des locataires c’est se donner un nouvel outil de gestion susceptible d’entendre rapidement les demandes des locataires. A côté de ces objectifs explicitement évoqués lors des débats parlementaires, la mise sur pied du cocolo s’inscrit dans la volonté du champ politique de se “refaire une légitimité” en reprenant langue avec les citoyens.

## 2. Ouvertures et ambiguïtés du dispositif : le bilan d’une première expérience

Les premières élections en janvier 2004 ont connu un succès inespéré, près de 19% des électeurs potentiels se sont rendus aux urnes, mais inégal : on a voté beaucoup plus dans les sociétés de logement de la seconde couronne que dans celles de la première<sup>2</sup>, beaucoup plus dans les sites marqués par une forte présence associative. Au-delà des chiffres d’autres constats s’imposent.

### L’engagement dans le dispositif

Les délégués cocolo ont un profil sociologique qui les distingue de l’ensemble des locataires et plus encore des non-votants : ils sont plus âgés, souvent d’origine belge, connaissent une forte stabilité résidentielle et sont détenteurs d’un plus fort capital culturel et social. Leur engagement dans le cocolo s’appuie sur des expériences militantes antérieures. Ce profil spécifique du délégué présente des avantages. En effet, on constate que les cocolos qui répondent le mieux aux missions très techniques conférées par l’ordonnance, sont ceux pouvant compter sur des compétences acquises antérieurement : l’animation de groupe, la connaissance de la législation, de techniques particulières, du tissu social et politique. Mais ce même profil rend peut-être plus malaisé le contact avec certains groupes d’habitants. Les délégués eux-mêmes se plaignent de leur difficulté à nouer des liens en dehors de leurs réseaux de sociabilité les plus proches, à prendre langue avec ce que l’on appelle communément les “nouveaux habitants”, venus s’installer dans les logements sociaux suite aux réformes des critères d’attribution. Souvent, les demandes prises en compte par les délégués émanent des proches. Ceci pose certes la question, cruciale en ces temps de “recrutement” de candidats pour les prochaines élections, des ressorts de l’engagement des locataires, plus jeunes, plus précaires, d’origine étrangère, disposant d’un capital scolaire et social moindres mais oblige aussi à interroger la nature même du dispositif cocolo lequel présuppose un engagement à long terme sur un mandat plus que sur un projet précis et freine ainsi certaines formes d’engagements. Le fonctionnement du cocolo favo-

rise aussi la professionnalisation des délégués au risque de voir s’élever la barrière à l’entrée du recrutement et de provoquer l’éloignement symbolique des délégués des locataires qu’ils sont censés représenter. Cet éloignement n’est pas virtuel : confrontés à la technicité des dossiers, interpellés par les habitants qui trouvent que rien ne bouge, les délégués, pour garder un sens à leur mission, en arrivent parfois à penser que les demandes des habitants sont peu légitimes et que ces derniers ne comprennent rien à rien à leur travail.

### Le traitement des demandes habitantes

Le recueil et le traitement des demandes des habitants ne sont guère aisés. Une des questions les plus cruciales qu’ont à se poser les délégués est celle du mode de prise en charge des demandes individuelles. Certains délégués, prenant à la lettre le prescrit de l’Ordonnance, négligent toute demande à caractère individuel. D’autres, cependant, essaient de les collectiviser en donnant à leur travail un caractère processuel : une demande individuelle peut devenir collective si les délégués se donnent les moyens pour qu’elle le devienne. Ensuite, si le traitement des demandes par le conseil d’administration de la SISP est souvent décevant, ce dernier est néanmoins tenu à se positionner par rapport à leur contenu, même si c’est pour y répondre par la négative. Ils doivent en dire quelque chose.

### Retour à la genèse politique du cocolo

Le cocolo fait-il participer les locataires à la gestion de la cité ? De nombreux délégués n’ont pas l’impression d’avoir pu faire avancer des demandes, sinon celles déjà anticipées par la SISP. La grande évolution semble se situer ailleurs : dans la justification et la communication des politiques menées par la SISP vis-à-vis des délégués mais aussi de l’ensemble des locataires. Les délégués se disent aussi heureux d’avoir appris à délibérer, y compris entre eux, à justifier leurs points de vue et à construire un langage commun. Enfin, dans les expériences cocolos où le partenaire SISP joue le jeu de la communication, l’objectif managérial semble être atteint. Grâce au cocolo le bailleur social est averti rapidement des problèmes et des demandes des locataires, il peut également déléguer la gestion de certains d’entre eux au cocolo. Ceci peut conduire à la fois à une sur-responsabilisation des délégués et à l’étouffement de toute position conflictuelle de leur part.

## 3. Comment continuer à penser “malgré tout” à la participation citoyenne ?

La participation citoyenne doit se (re)penser dans des termes qui ne sont pas

toujours politiquement et socialement réfléchis.

- Le jeu de la participation se joue à plusieurs : entre les délégués certes, mais aussi avec la SISP, les associations locales ou régionales et les politiques locaux. Les cocolos fonctionnant bien sont reconnus comme interlocuteurs par les SISP et les habitants et peuvent aussi s’appuyer sur le réseau associatif local.

- La participation suppose de donner du temps au temps. L’expérience du cocolo est un processus qui impose à la fois de se donner le temps d’essayer, d’échouer, de s’ajuster aux autres. Elle impose aussi à chaque acteur de prendre en compte la temporalité des autres.

- La participation impose la reconnaissance de savoirs particuliers qui n’empruntent pas nécessairement les formes prises par les savoirs techniques et savants : un langage policé, capable d’assurer la montée en généralité d’expériences singulières, de mobiliser des justifications légitimes et d’utiliser des arguments d’autorité.

- La participation doit pouvoir prendre différentes formes. Certains locataires se sentent concernés par certains sujets, ce n’est pas pour autant qu’ils sont prêts à s’investir dans un dispositif pour un long laps de temps. D’autres ne s’engagent pas, pour d’excellentes raisons ou s’engagent dans des lieux moins institutionnalisés. Le cocolo n’épuise pas toutes les formes de participation. Son existence ne peut servir de prétexte à leur délégitimation.

- La participation ne doit pas s’opposer au conflit, elle n’est pas synonyme de constitution d’un monde commun où les intérêts des uns seraient forcément les intérêts des autres. Elle doit être au contraire l’occasion, surtout pour les acteurs en position de force, d’entendre et de reconnaître le conflit.

Cette liste, loin d’être exhaustive, impose de penser la participation autrement que comme un mot magique. Elle doit être contextualisée, critiquée pour trouver tout son sens et toute sa place dans le jeu social.

---

1. Ce qui suit provient d’une recherche menée dans le cadre du programme de recherche “ Prospective Research for Brussels “ initié par le Gouvernement Régional et par l’IRSIB (Institut d’encouragement de la Recherche Scientifique et de l’Innovation de Bruxelles).

2. Cette territorialisation épouse l’implantation des sociétés coopératives dans lesquelles il y a à la fois une habitude participative plus forte due à la structure coopérative, une population plus stable et plus aisée.

# 1. Sociale rechtvaardigheid

## 1. Groepswonen in eigen beheer. Een vorm van participatie die de sociale huisvesting kan inspireren.

*Pascale Thys, coördinatrice van de vzw "Habitat et Participation"*<sup>1</sup>

**Wat is groepswonen in eigen beheer ?** Een beetje geschiedenis... Charles Fourier (1772-1837), utopist, bedacht een manier van wonen die het de arbeiders (in een andere sociale context dan nu) mogelijk zou maken om een groot complex van sociale woningen te betrekken, maar wel met een precies doel : "faciliter les relations inter-individuelles afin de permettre le déploiement intégral des effets des interactions sociales".

Utopist Charles Fourier zal zijn droom niet kunnen verwezenlijken. Het is Jean-Baptiste Godin (1817-1888) die erin zal slagen om deze architecturale en sociale utopie te realiseren . Godin, van oorsprong

een arbeider, bouwde toen hij een belangrijke industrieel was geworden een "familistère". Het gaat hier om het eerste grote geheel van sociale woningen met de bedoeling om de werknemers vlakbij hun arbeidsplaats te laten leven, voorzien van ruimtes en lokalen voor samenkomsten en gemeenschappelijke activiteiten<sup>2</sup>.

Dit complex is een van de eerste voorbeelden van wat wij vandaag groepswonen in eigen beheer noemen. Groepswonen definieert zich eerst en vooral als een collectief project van personen die hebben besloten om samen te leven. Het groepswonen is een levenskeus voor de bewoners, een keuze die voordelen oplevert, maar onvermijdelijk ook conflicten tussen de bewoners tot gevolg heeft.

Vandaag bestaan er tal van projecten van groepswonen.

De cité Bénédi met, behalve woningen, ook een zwembad en een gemeenschappelijke plaats van meditatie en een theaterzaal. De boerderij van Louvrance, een oude gerenoveerde boerderij waar men personen in moeilijkheden opvangt. Het hotel Tagawa, een gelegaliseerde kraakactie die personen van allerlei origine opvangt. De Abdij van Heilige Denis, een oude gerenoveerde abdij waar men activiteiten organiseert en ambachtelijk bier brouwt. Trempline dat groepswonen voor ex-verslaafden aanbiedt. De tuinen van Béguinage of de woningen van Abbeyfield voor gepensioneerden. Groepswonen bestaat dus in verschillende vormen. We zetten een aantal kenmerken op een rij.

1. De vzw Habitat et Participation promoot het groepswonen al een interessante vorm van participatie voor de bewoners. Sinds enkele maanden, proberen ze dergelijke initiatieven meer te steunen via de organisatie van debatten, opendeurdagen en de oprichting van een forum en website over groepswonen.

**Mail :** [hep@tvccable.net](mailto:hep@tvccable.net)

**Forum :** <http://forum.habitat-groupe.be>

**Site :** <http://www.habitat-groupe.be>

2. Godin wou het salariaat afschaffen en een regime voorstellen waar iedere arbeider mede-eigenaar werd. Hij streefde ook naar een structuur die iedere arbeider zin gaf om te werken. De familistères kennen verschillende vormen en evoluties. Godin bouwde 2 familistères. De eerste bevindt zich in Guise, in het noorden van Frankrijk. Dit gebouw is het beste bewaard en te bezoeken.

**Website :** <http://www.familistere.com>.

Nadat hij bijna verplicht werd om uit Frankrijk te verhuizen, bouwde hij later een familistère in Brussel (Vorst) die nadien verhuisde naar de Werkhuizenkaai, waar hij nog altijd staat maar niet te bezoeken is.

## Enkele belangrijke kenmerken van de participatie bij het groepswonen.

Wij hebben vijf belangrijke kenmerken die het begrip participatie binnen het groepswonen uitleggen, op een rij gezet :

- de ruimtelijke organisatie, met name de afwisseling tussen individuele en collectieve ruimtes. Bij groepswonen vereist het idee om samenkomsten en de contacten te bevorderen met toch behoud van de nodige privacy om grondig na te denken over de schikking van privé-ruimtes en de collectieve ruimtes (salon, keuken, tuin, ...) . De participatie organiseert zich gemakkelijker als er natuurlijke plaatsen van samenkomst bestaan.
- de groepsorganisatie. Het leven in groep is niet gemakkelijk. Zij is bron van spanningen, van onbegrip.. Opdat het groepswonen als positief zou worden ervaren, is er organisatie en discussie nodig, zodat de inbreng van het collectief identificeerbaar en duidelijk wordt.
- de voluntaristische dimensie, dat wil zeggen de keuze voor groepswonen. Groepswonen is niet de oplossing voor alle problemen. Bepaalde personen zullen zich er nooit goed voelen. In groep wonen moet dus een weloverwogen keuze zijn. Veel groepswoonprojecten geven aan nieuwe bewoners de kans op een 'proefperiode' om te zien of de formule past.
- de tijdelijke structuur. Een groep bewoners structureert zich geleidelijk aan, via projecten, activiteiten, maar ook door conflicten. Het project evolueert, de groep evolueert, sommigen gaan weg, nieuwe bewoners komen. Maar telkens neemt men de tijd om aan de nieuwe bewoners het project, het handvest van de groepswonen, de gemeenschappelijke waarden, de regels voor interne werking uit te leggen.
- het zelfbestuur of medezeggenschap. Deel uitmaken van een groep betekent ook ermee instemmen om een deel van de lasten van het collectief op te nemen, zich in te zetten voor de organisatie van activiteiten (avond, gemeenschappelijke maaltijd, animatie...). Wanneer een van de bewoners deze rol weigert, dan wordt de situatie snel erger want het gezamenlijke besluit tot groepswonen houdt niet alleen rechten in, maar ook collectieve plichten.

## 2. Ervaringen van collectief beheer in een klein sociaal woningcomplex in Brussel

Wij hadden een gesprek met Anne Vandooren van Home Familial, waar een vormingsproject over rationeel energiegebruik (REV) voor de huurders heeft plaatsgevonden. Home Familial is een Brusselse coöperatieve sociale huisvestingsmaatschappij die op initiatief van de Gezinsbond is opgericht. De huurders zijn allen lid van de coöperatie. Hun actieve deelname aan het beleid van de maatschappij - zij hebben nog altijd zitting in de raad van bestuur - is gebleven, in tegenstelling tot andere coöperatieve sociale huisvestingsmaatschappijen.

In 2003 voltooidde Home Familial de bouw van twee flatgebouwen aan de Papenveststraat in 1000 Brussel van in totaal 18 appartementen.

Kort daarna startte de maatschappij een vormingsproject over rationeel energiegebruik en dat op initiatief van Riso Brussel en met steun van Leefmilieu Brussel en de Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM). Het Brusselse Agentschap van de energie (ABEA) werd gevraagd om de vormingen te organiseren.

Vanaf januari 2004 vonden 3 voorlichtingsbijeenkomsten plaats. Het team van het Home Familial stelde zich daarbij niet tevreden met het verzenden van een uitnodiging aan de huurders, maar is de huurders bij hen thuis gaan uitnodigen. Tijdens iedere vormingssessie kwamen een tiental huurders opdagen. De huurders die niet opdaagden, ontvingen de verslagen van de bijeenkomsten. Na drie vormingssessies, vond een eerste evaluatievergadering plaats. Een spel in de vorm van een quiz gepresenteerd door de directeur van Home Familial bracht de principes van rationeel energieverbruik opnieuw in herinnering.

Een andere vergadering vond plaats na de lastenberekening. Die afrekeningen toonden aan dat 11 gezinnen op 15 hun verbruik van warm water hebben verminderd en dat 10 op 15 gezinnen hun verwarmingsverbruik konden verlagen.

Hoewel het eigenlijke vormingsproject ondertussen is geëindigd, vinden er nog altijd twee bijeenkomsten per jaar plaats. Elke huurder heeft zijn lastenafrekening bij zich en de mensen van Home Familial gaan bij ieder langs om de individuele afrekening toe te lichten. Zeer snel komen de tongen los en stellen de huurders elkaar vragen over hun respectievelijk verbruik. Tijdens de bijeenkomsten verdeelt Home Familial ook een anonieme algemene afrekening in functie van de grootte van de appartementen. Op die manier beschikken de huurders over een objectieve basis

waarmee ze kunnen vergelijken.

Deze bijeenkomsten lopen snel over in discussies over het algemene beheer van het gebouw en de dagelijkse problemen. Langzaam aan groeit ook de solidariteit tussen de huurders.

Zo hebben de huurders bijvoorbeeld beseft dat het schoonmaken van de gemeenschappelijk ruimtes zeer duur was. Zij hebben voorgesteld om dit zelf in handen te nemen. De directie heeft dit aanbod aanvaard. Het versterkt de sociale cohesie, de solidariteit in het flatgebouw en het groepsgevoel rond een gemeenschappelijk belang.

Home Familial heeft een lastenboek van het schoonmaken van de gemeenschappelijke ruimtes met de groep opgesteld: wat betekent voor hen schoonmaken? De groep heeft post per post bepaald wat men moest doen en hoe men het moest doen. De bedoeling is niet om één keer per week schoon te maken, zoals betaald personeel zou doen, maar om de netheid in de gemeenschappelijke ruimtes te handhaven gedurende één week. Aan de persoon om te oordelen of hij moet schoonmaken of niet.

Het initiatief heeft goede resultaten opgeleverd. Slechts twee personen wilden niet meedoen, waaronder een gehandicapte persoon. Er waren enkele klachten over de kwaliteit van het schoonmaken. Het team van Home Familial probeert dit op te lossen door dialoog of, indien noodzakelijk door een boete, en zo de naleving te garanderen van de verplichtingen gedaan namens de groep.

Een van de redenen voor het succes van dit participatief proces, is het feit dat Home Familial een coöperatieve maatschappij is met nog een dynamisch participatief beleid en waar de huurder vanaf hun verhuis bij betrokken worden. Het feit dat het ook om een kleine groep bewoners ging (18 huurgezinnen) heeft de zaken vereenvoudigd. De gebruikte werkmethode laat een centrale plaats voor ieders ideeën en opvattingen. Sommige spanningen tussen huurders werden opgelost door regelmatig open discussiemomenten te voorzien tijdens de informatievergaderingen.

In dit project vinden we een aantal kenmerken terug van groepswoon in zelfbeheer: de voluntaristische dimensie, de tijdelijke structuur en het zelfbeheer. De solidariteit die er uit voorkomt, bereikt nog niet het niveau bij de meest typische projecten van groepswoon. Maar duurzame ontwikkeling is een evolutief proces. Indien dit begin van zelfbeheer verder kan evolueren, zal zij vroeg of laat zich moeten afzetten tegen de bestaande beheersorganen. Alles zal afhangen van de groep en hun wil om verder te evolueren.

## 3. Een dynamiek van participatie in de Brusselse volksbuurten: de huurdersadviesraden

*Christine Schaut, sociologe, professor en onderzoekster aan de Facultés Universitaires St. Louis en aan het Institut d'Architecture de la Cambre.*

Op 27 januari 2007 zullen de tweede verkiezingen plaatsvinden voor de nieuwe vertegenwoordigers van de sociale huurders in de huurdersadviesraden. Het moment is gunstig om een balans van de eerste huurdersadviesraden op te maken<sup>1</sup>.

### 1. Een beetje geschiedenis

De politieke doelstellingen voor het invoeren van huurdersadviesraden in de Openbare Vastgoedmaatschappijen (OVM's) in het Brusselse Gewest zijn divers. Voor de parlementsleden gaat het erom de sociale huurders bij het beleid van hun maatschappij te betrekken. Huurdersadviesraden moeten ook helpen om "verschillende problemen op te lossen die het samenleven van cultureel verschillende bewoners veroorzaakt". De initiatiefnemers van de huurdersadviesraden zien er ook een middel in om de dialoog tussen de maatschappijen, die grote machines geworden zijn, en de bewoners te hervatten. Voor de Brusselse parlementsleden is een raadgevend advies van de sociale huurders instellen een nieuw werktuig dat het mogelijk moet maken om de vragen van de huurders sneller te horen. Naast deze doelstellingen die expliciet bij de parlementaire debatten werden vermeld, past de oprichting van huurdersadviesraden ook in de wil van de politici om zich "een bestaansreden" eigen te maken door de dialoog met de burgers te hernemen.

### 2. Mogelijkheden en problemen van de huurdersadviesraden: balans van een eerste ervaring

De eerste verkiezingen in januari 2004 kenden een onverhoopt succes, bijna 19% van de potentiële kiezers heeft zich aan de stembussen gemeld, maar dan wel ongelijk verdeeld. De opkomst was veel groter in de maatschappijen van de tweede kroon dan in deze van de eerste kroon<sup>2</sup>, veel meer in die plaatsen waar veel verenigingen aanwezig waren. Naast deze cijfers dringen nog andere vaststellingen zich op.

#### De betrokkenheid in de adviesraad

De vertegenwoordigers in de huurdersadviesraden hebben een sociologisch profiel dat zich van alle sociale huurders en vooral van de niet-stemmers onderscheidt

: zij zijn ouder of bejaard, vaak van Belgische oorsprong, kennen een sterke woonstabiliteit en beschikken over een sterk cultureel en sociaal kapitaal. Hun betrokkenheid in de huurdersadviesraad is vaak een vervolg op voorafgaande engagementen. Dit specifieke profiel van de vertegenwoordiger biedt voordelen. Men stelt immers vast dat de huurdersadviesraden die het best op de zeer technische taken antwoord kunnen bieden, die zijn die op reeds verworven capaciteiten kunnen rekenen: groepsanimatie, kennis van de wetgeving, van de sociale en politieke context. Maar datzelfde profiel maakt het contact met bepaalde groepen bewoners misschien moeilijker. De vertegenwoordigers zelf klagen over de moeilijkheid om een band aan te knopen buiten hun meest nabije netwerken, om contact op te nemen met wat men algemeen “de nieuwe bewoners” noemt, de gezinnen die zich in de sociale woningen vestigden na de hervorming van de toewijzingscriteria. Vaak gaan de vragen die door de vertegenwoordigers in aanmerking worden genomen, van burens of kennissen uit. Dit stelt zeker de vraag, fundamenteel in deze rekruteringsperiode van kandidaten voor de volgende verkiezingen, of er niet moet worden gezocht naar vertegenwoordigers die jonger zijn, armer, van buitenlandse oorsprong, die over minder school- en sociaal kapitaal beschikken.

Dit roept ook vragen op over de aard van de huurdersadviesraden zelf die een engagement op lange termijn vragen voor een mandaat en niet voor een precies project, zodat sommige engagementen worden afgeremd. De werking van huurdersadviesraad bevordert eveneens de professionalisering van de vertegenwoordigers en houdt zo het risico in dat de drempel stijgt en dat er een kloof groeit tussen de vertegenwoordigers in de adviesraad en de sociale huurders die zij geacht zijn te vertegenwoordigen. Deze kloof is niet virtueel. Geconfronteerd met het technische karakter van de dossiers, geïnterpelleerd door de bewoners die vinden dat niets verandert, komen de afgevaardigden er toe om, met de bedoeling een betekenis aan hun taak te geven, de vragen van de bewoners als niet-gerechtigd te bekeken en te oordelen dat ze niets van hun werk snappen.

#### De behandeling van de vragen

De verzameling en de behandeling van de vragen van de bewoners is niet gemakkelijk. Een van de fundamenteelste vragen die een vertegenwoordiger zich moet stellen is in welke mate hij of zij individuele vragen ten laste neemt. Bepaalde vertegenwoordigers, die de letter van de wet volgen, houden geen rekening met individuele vragen. Anderen echter, proberen ze te collectiviseren door hun mandaat een actief

karakter te geven : een individuele vraag kan collectief worden als de vertegenwoordigers zich de middelen geven opdat zij het wordt.

#### Terugkeer naar het politieke ontstaan van de huurdersadviesraad

Doet de huurdersadviesraad de huurders deelnemen aan het beheer van hun sociaal wooncomplex? Veel vertegenwoordigers hebben niet de indruk dat ze pertinente zaken kunnen doen vooruitgaan, behalve die waarop de OVM reeds geanticipeerd heeft. De grote evolutie lijkt elders te liggen : in de rechtvaardiging en de communicatie over beheersmaatregelen die de maatschappij moet houden voor de vertegenwoordigers maar ook voor alle huurders. De huurdersvertegenwoordigers zijn ook gelukkig om geleerd te hebben om te beraadslagen, ook tussen hen, om hun standpunten te rechtvaardigen en om aan een gemeenschappelijk standpunt te bouwen. In de huurdersadviesraden waar de maatschappij volop kiest voor communicatie, wordt het doel bereikt. Dank zij de adviesraad wordt de sociale verhuurder snel van de problemen en van de vragen van de huurders verwittigd, en kan hij het beheer van sommige ervan aan de huurdersadviesraad afvaardigen. Dit kan zowel tot een over-responsabilisering van de vertegenwoordigers als tot het onderdrukken van elke conflictpositie van hun kant leiden.

### **3. hoe “ondanks alles” aan de deelname van de burger blijven denken?**

De deelname van de burger moet herbekeken worden in termen die niet altijd politiek en sociaal doordacht zijn.

- Het spel van de participatie wordt met verschillende gespeeld : tussen de vertegenwoordigers onderling, maar ook met de vastgoedmaatschappij, de plaatselijke of regionale verenigingen en de lokale politici. De goed werkende adviesraden worden als gesprekspartners door de OVM en de bewoners erkend en kunnen eveneens rekenen op het plaatselijke verenigingen-netwerk.

- Participatie veronderstelt om tijd te geven aan de tijd. Het project van de huurdersadviesraden is een proces dat tijd vraagt om te proberen, niet te slagen, zich aan anderen aan te passen. Zij vereist eveneens dat elke actor rekening houdt met de tijd van de anderen.

- Participatie vraagt eveneens de erkenning van bijzondere kennis die vormen aanneemt die niet noodzakelijkerwijs door techniciteit en geleerdheid worden gekenmerkt. Een beschaafde taal, bekwaamheid om individuele ervaringen een algemene betekenis te geven, om wettige rechtvaardigingen en om sterke argumenten te gebruiken.

- Participatie moet verschillende vormen

kunnen aannemen. Bepaalde huurders voelen zich betrokken bij bepaalde onderwerpen, maar zijn niet bereid om zich voor lange tijd in een raad te engageren. Anderen engageren zich niet, omwille van terechte redenen of engageren zich in minder geïnstitutionaliseerde plaatsen. De huurdersadviesraad put alle vormen van participatie niet uit. Het bestaan van de adviesraad kan niet als voorwendsel worden gebruikt om die andere vormen van participatie hun legitiem karakter te ontzeggen.

Deze lijst, verre van uitvoerig, vraagt om participatie anders te bedenken. Het is geen toverwoord. Participatie moet in een context geplaatst worden, bekritiseerd om zo heel haar plaats in het sociale spel te vinden.

- 
1. De hiernavolgende tekst is gebaseerd op een onderzoek gevoerd in het kader van het onderzoeksprogramma ‘Prospective Research for Brussels’ opgestart door de Brusselse regering en het IWOIB.
  2. Dit is ondermeer te wijten aan het feit dat in die 2<sup>e</sup> kroon meer cooperatieve huisvestingsmaatschappijen gevestigd zijn, waar de huurders een langere traditie hebben van participatie en meer stabiel en bemiddeld zijn.

# 2. Axe environnemental

## 1. Les enjeux de la future réglementation sur la performance énergétique des bâtiments

Le parlement européen a voté il y a peu une directive sur la performance énergétique des bâtiments, qui doit être transposée dans les trois Régions<sup>1</sup>.

En Europe, la Belgique se situe en queue de peloton en matière de performances énergétiques des bâtiments. Elle partage les performances de pays méditerranéens comme la Grèce, l'Espagne ou le Portugal. C'est peu dire !

Les enjeux sont colossaux. En 2002 à Bruxelles, le bâtiment absorbait 71% des consommations d'énergie, dont 40% rien que pour le logement. Entre 1990 et 2001, les rejets de CO<sub>2</sub> ont augmenté à Bruxelles de 11,3%, alors que les objectifs de Kyoto misaient pour la Région bruxelloise sur une augmentation d'à peine 3,475% en 2008 de la quantité d'émissions enregistrée en 1990. On connaît l'enjeu global du réchauffement planétaire mais on est loin du compte.

Les prix des énergies fossiles ont explosé ces dernières années et la tendance ne va pas s'infléchir. La nouvelle réglementation protégera aussi les intérêts du consommateur.

La nouvelle réglementation va révolutionner les pratiques de construction et de rénovation des bâtiments, y compris

dans les logements publics.

L'ordonnance bruxelloise qui doit transposer la directive dans le droit régional est en préparation<sup>2</sup>. L'avant-projet distingue deux procédures. D'une part une procédure où la directive a déjà été transposée pour les rénovations avec permis d'urbanisme qui auront un impact sur la consommation d'énergie. Elle ne fait pas l'objet de cette article. D'autre part une procédure dite "PEB" pour toutes les constructions neuves et les rénovations lourdes de plus de 1000 m<sup>2</sup>. Elle concernera de nombreux projets de construction et de rénovation dans le logement social

### Procédure "PEB"

La norme actuelle en région bruxelloise se base sur le coefficient d'isolation thermique, qu'on appelle coefficient K. Cette norme exige l'application du coefficient K 55, qui correspond à une consommation d'environ 12,5 litres de mazout par m<sup>2</sup> et par an<sup>3</sup>.

La norme qui entrera en vigueur prochainement introduira le coefficient E. Il tiendra compte non seulement de l'isolation thermique, mais aussi de tous les facteurs qui influencent la

consommation énergétique d'un bâtiment. Par exemple, une bonne isolation ne sert à rien si les pertes de chaleur liées aux flux d'air dans la maison (la ventilation et les fuites d'air par manque d'étanchéité de l'enveloppe) ne sont pas maîtrisées<sup>4</sup>. L'approche se veut donc globale et diversifiée. La "cote" finale du bâtiment tiendra compte de sa performance dans les quatre secteurs suivants :

- Les besoins nets en énergie (chauffage et eau chaude sanitaire). On considérera les déperditions thermiques diverses (l'isolation, la ventilation et l'étanchéité du bâtiment, à savoir sa résistance aux "fuites d'air"), les gains solaires et les gains internes<sup>5</sup>.
- Les besoins bruts en énergie. On considérera le rendement du système de production et de distribution (pertes des conduites), le type d'émission et de régulation des systèmes de production.
- La consommation électrique des systèmes de production de chauffage et d'eau chaude.
- La surchauffe en été. On considérera l'équivalent des besoins de refroidissement.

1. Directive 2002/91/CE. La directive a déjà été transposée en Région flamande où la réglementation "PEB" (Performance Énergétique des Bâtiments) est d'application depuis janvier 2006.

2. Elle devrait voir le jour fin 2006. Il faudra encore attendre les arrêtés d'application avant qu'elle soit applicable. En Flandre, la nouvelle réglementation est en vigueur depuis janvier 2006. Il y a fort à parier qu'elle inspire les deux autres régions.

3. Ou encore 110 kWh/m<sup>2</sup>/an.

4. Dans un bâtiment ordinaire, ils peuvent représenter 20 à 30% des pertes en énergie!

5. On estime de façon générale que les déperditions d'énergie sont dues dans un bâtiment "normal" pour environ 40% à l'isolation, 25% à la ventilation et 20% à l'étanchéité.

6. Cette cote globale ne pourra être supérieure à 100. A niveau de l'isolation on appliquera un coefficient K 40.

7. En Flandre, un grille d'amendes est appliquée en fonction des types de

dépassements (isolation, pertes de chaleur via les conduites, mauvaise ventilation, etc). Même si le coefficient E (la cote globale) est inférieure à 100, qui constitue la limite supérieure, des pénalités sont appliquées dans le cas où les performances du bâtiment dépassent les normes autorisées dans l'un ou l'autre secteur. Le système encourage la mise en œuvre de l'efficacité énergétique la plus haute dans tous les secteurs décrits plus hauts.

## 2. Les leviers régionaux de la modernisation des bâtiments

Comme en Flandre, il y a fort à parier que cette nouvelle approche privilégiera le traitement de l'enveloppe du bâtiment, l'utilisation de systèmes de régulation efficaces mais peu énergivores et les apports passifs au lieu de systèmes ultrasophistiqués ou du recours aux énergies renouvelables. L'installation d'une chaudière haut rendement ou de panneaux solaires ne fera pas gagner autant de points que 5 cm d'isolation supplémentaire.

La délivrance du permis d'urbanisme sera conditionnée au respect des exigences PEB. Les performances PEB du bâtiment calculées par l'architecte devront figurer dans la demande de permis d'urbanisme. Une fois le chantier sur rails, un conseiller PEB devra être désigné. Il sera chargé du contrôle du respect des normes PEB tout au long du chantier. A la fin des travaux, il déposera une déclaration PEB afin d'obtenir la certification délivrée par Bruxelles-Environnement<sup>7</sup>.

Dans le cadre du développement durable dans le logement social, Bruxelles-Environnement (IBGE) offre des services variés de guidance indispensables aux sociétés qui veulent se lancer dans un projet d'utilisation rationnelle de l'énergie. Pour plus d'efficacité, l'institut a créé un service spécialisé, une sorte d'interface qu'on appelle "facilitateur". Bruxelles - Environnement a aussi lancé un nouvel appel à projets pour l'éco-construction.

D'un autre côté, le gouvernement bruxellois a dégagé des sommes considérables pour des mesures d'économie d'énergie dans son dernier plan quadriennal du logement social.

### 2.1. Bruxelles - Environnement Le facilitateur énergie<sup>1</sup>

Le facilitateur est un expert indépendant et neutre qui aide gratuitement les sociétés de logement social à améliorer les performances énergétiques de leurs bâtiments et à faire des économies.

De façon générale, le facilitateur fournit des informations comparatives sur les technologies et les fournisseurs, de façon à faire le choix le plus adapté à la situation de départ et le plus efficace sur le plan énergétique (outils URE<sup>2</sup>, types d'audit,...). Ses conseils peuvent intervenir à chaque étape de la réalisation des projets.

Le facilitateur est aussi le « bras armé » du financement régional de la performance énergétique. Il informe les sociétés sur les primes régionales disponibles et fournit l'accompagnement administratif nécessaire pour l'élaboration du dossier dès le départ du projet. Les primes concernent les investissements et les études. Quand une société de logement social commande un audit énergétique ou une étude de faisabilité par exemple, elle est financée à hauteur de 50%.

Le facilitateur n'intervient pas sur le bilan écologique des matériaux, leur provenance, l'énergie nécessaire à leur fabrication et à leur transport. Il n'intervient pas non plus sur les techniques et leurs effets sur l'environnement ou les travailleurs. Son "mandat" se limite à la performance énergétique des bâtiments calculée après mise en œuvre des techniques et des matériaux et avant leur démantèlement en fin de vie.

Cette année, Bruxelles - Environnement a lancé un programme d'appels à candidatures. Les sociétés de logement social peuvent introduire une candidature pour une analyse énergétique, gratuite, approfondie et globale (besoins en chauffage, ventilation, déperditions, etc.) en vue de l'amélioration de l'efficacité énergétique de leur patrimoine. L'audit d'un bâtiment est trop régulièrement négligé par les maîtres d'ouvrage. Il constitue pourtant la pierre d'angle d'un bon projet.

Bruxelles Environnement a également mis sur pied une formation à l'audit. L'objectif est de transmettre les outils d'expertise aux sociétés de logement social de façon plus permanente par la formation d'un membre du personnel.

### Service éco-construction

Bruxelles-Environnement a aussi créé un service éco-construction, qui aborde la construction d'ensemble de logements de façon plus globale. L'éco-construction est alors définie comme approche permanente à toutes les phases de la vie d'un bâtiment, au moment de la conception, de la construction, de l'exploitation et de la destruction. Le service a une mission d'information, de sensibilisation et de formation.



Bruxelles-Environnement a lancé un appel à candidatures pour trois projets pilotes d'éco-construction. Deux sociétés de logement social ont répondu favorablement à l'appel. A l'heure actuelle, les projets sont au stade de l'ébauche. L'IBGE supervisera l'accompagnement des projets aux différents stades, qui a été confié à des bureaux d'études privés. La supervision permettra d'élaborer une méthodologie d'accompagnement des projets d'éco-construction à l'exemple du label "Haute Qualité Environnement" en France.

## Les Guides-conseils

Bruxelles - Environnement promeut différents guides-conseils.

a) *Le Guide-conseil pour la construction énergétique et durable de logements collectifs* (par logements collectifs, il faut entendre ensemble de logements. NDLR) a été réalisé par l'équipe d' "Architecture et climat" de l'Université catholique de Louvain<sup>3</sup>. La version destinée aux maîtres d'ouvrage est un vade mecum indispensable à tout projet qui se voudrait durable. Ses 66 pages balayent toutes les étapes de la réalisation de logements collectifs: l'avant-projet, le projet et le chantier. Rien n'est laissé au hasard. Le document n'aborde pas seulement de façon

exhaustive et approfondie tous les paramètres dont il faut tenir compte pour l'installation de chaudières performantes ou le recours aux énergies renouvelables. Il englobe aussi toutes les facettes de la conception d'un projet, à commencer par la situation du terrain. Comment profiter du site et des possibilités d'exposition du bâtiment par rapport aux vents, aux précipitations, à l'ensoleillement. Sur cette base, comment disposer les éléments des logements (pièces froides et pièces chaudes) pour optimiser les apports solaires en évitant la surchauffe en été, comment calculer la surface vitrée des différentes façades?

Le document aborde aussi le choix de la forme des bâtiments de façon à minimiser les surfaces d'échange et de refroidissement des façades, le bilan écologique des matériaux de construction (la quantité d'énergie nécessaire à leur fabrication). Par exemple, la fabrication de l'acier nécessite 100 fois plus d'énergie que la fabrication du bois, l'utilisation d'aluminium recyclé pour la fabrication de châssis demande 11 fois moins d'énergie que l'aluminium neuf ! Il recommande dans tous les cas des circuits de production locaux.

On retrouve là de véritables préoccupations de développement durable par la recherche systématique des meilleures options en

vue de la conservation des ressources naturelles, du développement des ressources économiques locales, du bien-être des travailleurs et des habitants. Une approche dont s'éloignent malheureusement toujours la majorité des projets de logements sociaux<sup>4</sup>.

b) *Le guide possède un frère jumeau plus technique destiné aux auteurs de projet*<sup>5</sup>.

c) *Le vade-mecum URE pour les logements collectifs*<sup>6</sup>. Il vise à répondre aux questions des gestionnaires d'ensembles de logements. On y parle principalement de la méthodologie, des outils pour développer l'URE et des sources d'aide au financement.

## 2.2. Le programme quadriennal du gouvernement bruxellois

Dans le nouveau programme quadriennal d'investissements 2006-2009 du logement social, le gouvernement bruxellois a mis en place un programme de financement spécial de rénovations en vue de l'amélioration des performances énergétiques du logement social bruxellois. Les travaux de rénovation portent par exemple sur le remplacement des chaudières, l'installation de double-vitrage ou l'isolation. Un total de 131 408 152,81 euros sera consacré à 217 projets dans les 33 sociétés de logement social que compte la Région de Bruxelles-Capitale.

1. Pour entrer en contact avec les services du facilitateur, former le 0800/85.775
2. Utilisation Rationnelle de l'Energie.
3. Téléchargeable sur <http://www.ibgebim.be/francais/contenu/content.asp?ref=2394>
4. Le principe de l'appel d'offre de promotion du Plan régional du logement du gouvernement bruxellois n'entrave-t-il pas ce type de démarche en associant les intérêts de l'architecte à ceux de l'entrepreneur, alors que l'architecte est censé défendre les intérêts du maître d'ouvrage. A titre d'exemple, les premières offres des avants-projets pour la construction de 234 logements sociaux sur le plateau du Boondael à Ixelles n'auraient même pas tenu compte de l'orientation ni la déclivité du terrain.
5. Téléchargeable sur <http://www.ibgebim.be/francais/contenu/content.asp?ref=2394>
6. Téléchargeable sur [http://www.ibgebim.be/francais/pdf/Entreprise/Energie/31\\_Vademecum%20logement%20collectif.pdf](http://www.ibgebim.be/francais/pdf/Entreprise/Energie/31_Vademecum%20logement%20collectif.pdf)

### 3. Installation de cogénération aux Villas de Ganshoren

“Les Villas de Ganshoren” est une société immobilière de service public à Ganshoren. Les logements sont principalement constitués de 14 tours construites à partir des années 60-70, à une époque où on construisait des logements très économes.

En 2000, cette société décide de rénover la chaufferie centralisée qui produit l'eau de chauffage et l'eau chaude sanitaire de quatre immeubles de logements, totalisant 436 appartements. Cette chaufferie datait de 1967. Elle fonctionnait au mazout de chauffage. Elle était devenue vétuste, affichait des mauvais rendements énergétiques et accumulait des problèmes techniques.

Les responsables ont saisi l'occasion pour repenser fondamentalement le système de fourniture de chaleur via une unité de cogénération de chaleur et d'électricité alimentée au gaz naturel dans le cadre d'un partenariat de 15 ans avec Sibelga. Outre le recours à une technique d'utilisation rationnelle de l'énergie qui a été encouragée par le gouvernement fédéral dès 1996, cette collaboration permet à Sibelga de réduire les pertes liées au transport de l'électricité en misant sur la production locale, l'unité de production se trouvant désormais à proximité des consommateurs finaux.

Pour sa part, Sibelga s'est engagé à fournir de l'eau chaude pendant 15 ans, tous les coûts d'investissement et d'entretien étant pris en charge par le distributeur. Sibelga garantit en outre à son partenaire une économie de 20% par rapport à la production de l'eau chaude à partir du mazout.

Parallèlement à l'opération de cogénération, les chaudières des autres immeubles qui totalisent 1158 logements ont été remplacées par des chaudières à condensation, dont le rendement dépasse 100%.

Le remplacement des anciennes chaudières par des chaudières modernes à condensation et l'introduction de la cogénération en partenariat avec Sibelga a permis de faire des économies substantielles. En moyenne, les frais d'entretien ont diminué de 75% et les coûts de production du chauffage ont baissé de 15%, malgré la hausse du prix des énergies primaires. Tout au profit unique des locataires. “ Depuis quelques années, nous leur remboursons une partie de leurs charges de chauffage ” explique Jean-Pierre Ploeghman, directeur-gérant.

D'un point de vue strictement environnemental, les modifications permettent une économie d'environ 450 tonnes de CO<sub>2</sub>, dont 100 tonnes à charge de la cogénération et le solde grâce à la modernisation de toutes les chaufferies au gaz.

#### En quoi consiste la “cogénération” chaleur/électricité ?

La cogénération permet l'utilisation rationnelle de l'énergie au niveau de la transformation d'énergie primaire en énergie secondaire. Il s'agit de profiter des pertes de calories lors de la transformation. La chaleur émise lors de la production d'électricité est utilisée pour préparer le l'eau chaude après son passage par le système de refroidissement. Il n'y a donc pas d'apport supplémentaire d'énergie.

A Ganshoren, l'eau chaude est envoyée vers la chaufferie centrale dont on a maintenu les corps de chauffe. Seuls les brûleurs au mazout ont été remplacés par des brûleurs au gaz naturel. La chaufferie centrale est constituée de trois corps de chauffe qui fonctionnent en cascade. Si l'offre d'eau chaude à partir de l'unité de cogénération répond à la demande de chauffage des quatre immeubles, la chaufferie centrale ne démarrera pas. Quand la demande dépasse l'offre de la cogénération, un premier brûleur se déclenche, puis un deuxième et un troisième si nécessaire, qui permettent d'amener l'eau préchauffée par la cogénération à la température d'arrivée du chauffage dans les appartements. Une pompe située dans chacun des quatre immeubles distribue l'eau dans le circuit. Pendant ce temps l'électricité est envoyée sur le réseau de Sibelga.

### 4. Un outil de gestion durable de l'énergie souvent délaissé : la maintenance des installations de chauffage

Par Claude Magotteaux. Société du Logement Molenbeekois.

De nombreux organismes publics tels que les S.I.S.P. (logements sociaux) et les régies communales sont propriétaires d'ensembles de logements plus ou moins importants où les nouvelles constructions ne représentent qu'une petite partie. L'immense majorité des bâtiments existants doit, dès lors, faire l'objet d'une attention particulière dans la gestion journalière des énergies. Le principal outil disponible pour la gestion des énergies est la maintenance des installations techniques existantes et plus particulièrement des chaufferies centralisées.

Avec ses 3.280 appartements et 18 chaufferies centrales desservant 1852 entités, la SCRL “Le Logement Molenbeekois”, société de logements sociaux située à Molenbeek-Saint-Jean, a pratiqué plusieurs types de contrats de maintenance au cours de ces vingt dernières années et a évalué les avantages et défauts de chaque formule.

Dès les années 1980, la société a décidé de regrouper la gestion technique de toutes les chaufferies afin de n'avoir qu'un interlocuteur et a conclu un premier contrat avec un entrepreneur chauffagiste disposant des capacités techniques et de la main d'œuvre suffisantes pour assumer la

charge de travail.

Ce contrat, comme la majorité des contrats conclus dans le secteur privé, ne prévoyait que de simples entretiens et des prestations de réparations si nécessaire.

A partir de 1990, conscients des responsabilités incombant aux bailleurs publics en matière de consommation d'énergie, la société a initié une nouvelle approche.

Le prestataire de services devant être responsabilisé, impliqué dans la maîtrise des consommations et la gestion technique des installations, deux nouveaux moyens d'actions à long terme ont été définis : outre l'entretien des installations, une garantie totale couvrant lesdites installations et une maîtrise des énergies sont exigées. La couverture en garantie totale de longue durée assurée à la S.I.S.P. que tous les éléments techniques de ses installations seront remplacés à heure et à temps.

En fonction des consommations antérieures, des règles de chauffe imposées par la SCRL “Le Logement Molenbeekois” (fixation des t° de confort, abaissements nocturnes, ...), des quotas de consommation pour une année “standard” ont été fixés. D'une part, l'entrepreneur s'engage à ne pas dépasser ces consommations sous peine de devoir prendre en charge toutes les consommations excédentaires et d'autre part, si des économies sont dégagées grâce à un bon suivi et à des investissements réalisés par le chauffagiste, la SCRL “Le Logement Molenbeekois” s'engage à lui ristourner 50% des économies réalisées. Grâce à ce type de partenariat, les consommations ont été réduites de 1.430m<sup>3</sup> de gaz par an et par appartement à 1.043 m<sup>3</sup> de gaz, soit **27%** d'économie, le matériel



régulièrement entretenu, rendu plus performant et les réparations exécutées. Mais ce type de contrat présente à terme l'effet pervers financier suivant : les installations deviennent si efficaces que toutes modifications techniques en vue de réaliser de nouvelles économies d'énergie coûteront plus chères que l'économie réalisée. En outre, la part rétrocédée à l'entrepreneur devient trop importante vis-à-vis du coût d'approvisionnement en gaz.

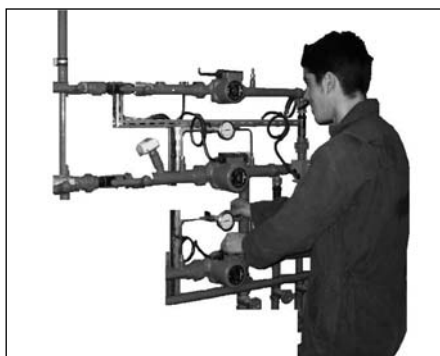
Dès lors, il a fallu concevoir une troisième génération de contrat qui responsabilise davantage le chauffagiste.

Dans le cadre du nouveau contrat, les volets entretien et garantie totale sont maintenus. Du fait que les chaufferies sont désormais performantes, la partie "maîtrise des énergies" et la rétrocession sur les économies d'énergies peuvent être supprimées, tandis que des consommations maximales peuvent être fixées. Ces simples modifications impliquent déjà une économie financière importante pour la SISF.

Par ailleurs, il a été demandé aux soumissionnaires de proposer une série d'investissements d'économies d'énergie, de proposer un financement desdits travaux sur la durée du contrat et enfin de réduire les coûts d'entretien et de garantie totale. La mise en application de ces diverses mesures a permis d'une part, de réaliser une économie réelle d'énergie de l'ordre 8,5 %, réduisant ainsi la consommation moyenne annuelle par appartement

à 942 m<sup>3</sup> de gaz et d'autre part, une réduction de 40 % du coût des services d'entretien et de garantie totale.

En outre, l'entrepreneur est tenu, sous peine de pénalités, de proposer tous les ans de nouveaux investissements générateurs d'économies. Si le coût de ces investissements est inférieur à trois fois l'économie de gaz réalisée, la partie des économies réalisées est ristournée à l'entrepreneur.



La maintenance chauffage : pas pour les amateurs !

Il ressort de cette expérience que la gestion rigoureuse, volontariste et prévisionnelle de contrats de maintenance d'installations techniques se révèle particulièrement efficace comme outil de gestion durable des énergies et est un complément indispensable aux autres outils disponibles tels que l'isolation thermique des bâtiments.

Elle démontre qu'il est possible de fixer, de budgétiser et de réduire les coûts de maintenance au bénéfice direct des locataires et de la S.I.S.P., et de réaliser d'importantes économies d'énergie.

## 5. Approche urbanistique et développement durable

Par Benoit Moritz, architecte, enseignant, à l' ISACF-La Cambre et à l' ISURU

### 5.1 Les conditions d'une approche urbanistique durable

La mise en œuvre d'un projet urbain "durable" n'obéit en termes de principes urbanistiques à aucune norme stricte. Elle procède plutôt du constat qu'il y a eu une prise en compte de l'ensemble des paramètres environnementaux, économiques et sociaux liés au projet, aussi bien lors du déroulement du projet que dans sa phase d'exploitation.

Une approche urbanistique qui voudrait se parer du qualificatif de "durable" s'apparenterait dès lors plus à une démarche de projet qu'à l'application intangible et immuable de certains principes urbanistiques. C'est au cas par cas des projets que la démarche doit être examinée et développée. Ce point de vue écarte d'emblée une des idées reçues qu'un projet urbain durable est forcément un projet dense en terme de constructions. La réponse à l'exigence de la proximité n'est pas la densité, mais la compacité, c'est-à-dire la qualité des composantes urbaines (bâties et non bâties) à se tenir et à se compléter les unes les autres, formant un tout et s'insérant de manière cohérente dans un contexte. En quoi pourrait consister une approche urbanistique durable, en particulier en matière d'implantation de nouveaux ensembles de logements sociaux à insérer dans un tissu urbain ?

Les réponses en la matière se situent à 2 niveaux.

#### 5.2 Premier niveau

Un premier niveau concerne l'angle de réponse à la question du logement social. Cette réponse ne peut pas être envisagée de façon isolée. Elle doit au contraire faire partie d'une approche réflexive plus large sur la place du logement social dans un projet de ville.

En effet, l'approche "durable" suppose une vision transversale des enjeux urbains et la réalisation de nouveaux ensembles de logements sociaux ne peut être envisagée que dans le cadre d'une pensée globale et intégrée sur la ville.

La réalisation de nouveaux logements sociaux doit ainsi se voir comme une réponse à une question qui est posée, tant à un niveau global (répondre à une forte demande en logements accessibles) qu'à un niveau local (par exemple : un site urbain en attente de nouveaux usages).

Ce constat suppose qu'il existe une vision urbanistique stratégique à l'échelle de la ville. Primo, cette vision stratégique devrait être construite de manière concertée. Secundo, la

localisation des sites devrait s'effectuer suivant une série de critères objectifs qui intègrent les différentes composantes du développement durable :

- La préservation des principales qualités des tissus urbanistiques concernés ;
- l'efficacité économique et environnementale ;
- l'équité sociale ;
- la valorisation culturelle.

En se basant sur ces composantes, une vision stratégique à l'échelle de la ville devient possible en croisant par exemple les caractéristiques du projet de logements sociaux avec l'offre en transports en commun existante et projetée. On pourrait également croiser la localisation des projets avec la "capacité d'absorption" des tissus urbains existants (par exemple, l'offre en équipements et commerces, etc...) ; la nécessité de procéder à des rééquilibrages en termes de typologies publics/privés de logements; la reconversion de friches, etc....

#### 5.3 Second niveau

Un second niveau de réponse concerne les sites d'implantation des logements sociaux. Comment les aménager de manière "durable"?

À nouveau, il n'existe pas de formule toute faite et la "durabilité" d'une option urbanistique réside dans l'adéquation à long terme entre les caractéristiques des sites et les aménagements proposés.

#### Cohésion et participation

Une démarche articulant développement durable et développement urbain devrait conduire prioritairement à mener au renforcement de la cohésion sociale entre habitants. Cette objectif implique de développer localement des dispositifs originaux de gouvernance, mis en place dès le démarrage d'une opération et qui permettent de définir clairement les attentes et besoins de chacun. Il faut assurer la participation et de la concertation de tous les acteurs.

#### Tissu urbain

Il s'agira aussi de considérer la réalisation de nouveaux ensembles de logements sociaux comme des véritables "projets de quartier" qui participeront à la constitution ou au renforce-

ment du tissu urbain. Pour ce faire, différentes thématiques devront être traitées comme la nécessité de prévoir des équipements publics et des services d'accompagnement, la création d'espaces publics continus, l'aménagement des espaces publics collectifs, etc...

#### Utilisation des sols

En termes d'organisation générale des projets (densité, définition et structuration de l'espace ouvert), la démarche "durable" devrait principalement être axée sur la notion d'utilisation efficace et rationnelle des sols. Cette notion renvoie à une réflexion plus globale sur l'environnement urbain et la capacité foncière. Il s'agit en particulier de penser les nouveaux ensembles en termes de cohérence, tant interne au projet qu'en rapport avec les caractéristiques morphologiques, spatiales et fonctionnelles des tissus urbains aux abords.

En toute situation, il convient de tenir compte d'un principe élémentaire de l'aménagement urbain : ne pas mettre en péril ou fragiliser l'équilibre existant.

#### Maximiser les avantages écologiques

En ce qui concerne les dispositifs pratiques d'aménagements des nouveaux ensembles de logements, une démarche urbanistique durable devrait spécifiquement prendre en compte des thématiques "environnementales" telles que l'implantation des immeubles en fonction de l'ensoleillement, les divers modes de déplacement, la gestion alternatives des pluviâles et des eaux usées, la perméabilité des sols, la mise en valeur de la faune et de la flore, etc....

#### 5.4 Conclusion

D'une manière générale, une démarche durable d'aménagement urbain suppose une adhésion à un mode de pensée axé sur des exigences de partage, d'équité, de valorisation des ressources naturelles et humaines. Cette réflexion est d'autant plus nécessaire quand il s'agit de projets qui portent sur la réalisation de nouveaux ensembles de logements sociaux qui souvent font l'objet de contestations au niveau local.

Une telle approche suppose une réflexion parfois difficile qui se doit d'intégrer les paramètres locaux dans une perspective globale orientée et réfléchie sur le long terme.

## 6. L'île aux oiseaux : le social à la pointe<sup>1</sup>

Mons, fin février 2002. Le feu ravage un immeuble du site des "Mésanges", un complexe de cinq tours de logements sociaux de la société montoise "Toit et Moi".

Fin 2006, trois des cinq tours sont vouées à la disparition. Une première a déjà été démolie. A leur place viendra un tout nouveau complexe construit par une société mixte issue d'un partenariat entre la société de logements sociaux et Thomas & Piron, entreprise générale de construction. Il sera constitué de 145 habitations sociales et d'une centaine d'habitations privées. La vente des habitations privées permettra de gonfler le budget de la part sociale. En fonction du succès de la vente des logements privés, le nombre de logements sociaux pourra évoluer à la hausse. Parmi les habitations sociales, 29 maisons unifamiliales dites "passives"<sup>2</sup>. Il n'en coûtera pas plus d'une tasse de café par jour pour les chauffer.

Quand l'idée est venue de construire du logement social passif dans un complexe mixte, il est apparu inconcevable de vendre des logements privés "ordinaires" qui affichaient des performances inférieures. On a donc décidé que tous les autres logements publics comme privés seraient des logements dits "basse énergie", dont la consommation qui gravite en-dessous de la moitié de la consommation d'un logement standard est déjà très honorable. Le logement social a servi de modèle en quelque sorte. Partant de là, inutile de distinguer une zone publique et privée au sein d'un complexe de maisons unifamiliales et de petits blocs de quelques étages qui ressemblera à s'y méprendre à "un bout de ville"<sup>3</sup>. Des quelques 250 logements prévus, les 29 maisons passives seront attribuées à des locataires sociaux.

Pour le reste, chaque immeuble pourra être destiné au privé ou au public. Au-delà des 145 logements sociaux, la répartition sera flexible, et dépendra de la rentabilité du projet privé (voir plus haut). Au final, bâtiments sociaux et privés seront mélangés et bien malin celui qui saura distinguer les uns des autres<sup>4</sup>.

Idéalement on aurait dû construire plus dense. Les gabarits des immeubles ne permettent pas d'atteindre des densités normales pour des zones urbaines. Dans une perspective de développement durable, c'est un échec. Deux éléments ont contraint les concepteurs à cet égard. D'une part la rentabilité du volet privé qui constitue une part sensible du financement. Or le marché immobilier montois fait la grise mine et ne permet pas de construire davantage. D'autre part la densité environnante, qui est aussi particulièrement basse.

En parallèle à la mixité des logements, on a essayé de pousser la diversité plus loin. Toujours dans l'idée de créer un petit bout de ville dans la ville. Le site se trouve à deux pas des facultés montoises et une série de logements privés seront destinés à des kots d'étudiants, tout comme un bâtiment sera destiné à l'accueil de personnes âgées. On négocie aussi l'installation d'une crèche gérée par la ville et d'une superette. Idéalement on aurait dû accueillir du bureau pour être vraiment multifonctionnel. Malheureusement le plan de développement communal ne le prévoit pas.

Enfin la zone récréative sera la plus vaste et la plus flexible possible. La circulation sera limitée à 30 km sur les entrées du site mais interdite à proximité des logements. Les enfants pourront multiplier les zones de jeu sans danger. Les voies carrossables

qui mènent aux logements serviront uniquement aux véhicules de secours.

La construction de bâtiments dits passifs se développe petit à petit en Belgique. La nouvelle réglementation européenne (voir article par ailleurs) qui est déjà d'application en Flandre et qui va suivre à Bruxelles et en Wallonie va bouleverser la donne de la construction en contraignant le maître d'ouvrage et son architecte à penser performance énergétique et à parler de litres de mazout gagnés par m<sup>2</sup> et par an. Il faut espérer que les mentalités évoluent rapidement car elles devront d'abord se débarrasser des stéréotypes qui veulent que la performance énergétique des bâtiments passe inévitablement par les gadgets qui ont fleuri à partir des années 90 : panneaux solaires thermiques, pompes à chaleur, cogénération, chaudières à condensation, électronique, etc. Au contraire, la "révolution" actuelle se centre sur le traitement de l'enveloppe et des flux selon des techniques simples et connues, mais appliquées de façon systématique et contrôlables. Les surcoûts à la construction sont faibles. Bien que certains postes grossissent, d'autres postes tombent. Dans une maison passive, plus besoin de radiateurs. A l'île aux oiseaux, les concepteurs ont pensé recourir à la cogénération. Ils se sont vite rendu compte que leur projet serait inévitablement surdimensionné, étant donné les besoins ridicules en énergie du complexe. Du côté des coûts d'occupation et d'entretien, c'est la chute libre. Et tout bénéfique pour les locataires sociaux.

Si les autorités publiques le veulent, le passif annoncera peut-être le retour d'un temps pas si lointain où le logement social servait d'exemple de développement architectural et urbanistique.

1. Ce texte s'inspire d'une rencontre avec Sebastian Moreno, administrateur-architecte de l'atelier A2M qui a conçu le projet de l'île aux oiseaux.

2. De façon générale en Belgique, on peut distinguer quatre grosses catégories de maisons selon leur consommation énergétique. Alors qu'une construction standard consomme jusqu'à 25 litres de

mazout par m<sup>2</sup> et par an, la norme actuelle (voir article par ailleurs sur la nouvelle réglementation européenne) prévoit 12.5 litres. Dans la maison dite "basse énergie" la consommation gravite autour d'une demi-douzaine de litres tandis que dans la maison labellisée "passive" la consommation chute à moins de 3 litres !

3. Voir article de Benoît Moritz.

4. Pour éviter les problèmes de copropriété, les logements seront tous du même type au sein des immeubles.



Les futures maisons passives de l'île aux oiseaux.

# 2. Bescherming van het leefmilieu

## 1. De nieuwe Europese reglementering over de energieprestatie van gebouwen

Het Europees Parlement heeft een richtlijn<sup>1</sup> gestemd over de energieprestatie van gebouwen, die door de drie gewesten van België moet worden omgezet<sup>2</sup>.

Momenteel bevindt België zich inzake energieprestaties van gebouwen in de staart van het Europese peloton. Zij deelt die plaats met mediterrane landen zoals Griekenland, Spanje en Portugal.

In 2002 verbruikten gebouwen in Brussel 71% van de energie, waarvan 40% door woningen. Tussen 1990 en 2001 is de uitstoot van CO<sub>2</sub> in Brussel met 11,3% gestegen, terwijl de Kyoto-doelstellingen voor het Brusselse Gewest tegen 2008 op een stijging van nauwelijks 3,475% ten opzichte van 1990 mikken. We hebben nog een hele weg te gaan.

Voor de verbruiker zijn de prijzen van fossiele brandstoffen de laatste jaren enorm gestegen en behoort een goedkoop energieverbruik voorgoed tot het verleden.

Die nieuwe Europese richtlijn zal de gebruiken in de bouw en renovatie serieus omgooien, ook voor de collectieve woningbouw.

De Brusselse ordonnantie is momenteel in voorbereiding en zou eind 2006 moeten ingevoerd worden. Het voorontwerp onderscheidt twee procedures.

Eenzijds een vereenvoudigde procedure voor kleinere renovatieprojecten met bouwvergunning. Anderzijds een procedure "EPG" voor nieuwbouwprojecten en voor grote renovatieprojecten van meer dan 1000

m<sup>2</sup>. Die procedure zal van toepassing zijn op talrijke projecten in de sociale huisvesting.

### Procedure "EPG"

De huidige energienorm voor gebouwen in Brussel is gebaseerd op de warmte-isolatiefactor. Men noemt dit de factor K. De norm legt een factor K van 55 op, wat overeenkomt met een maximaal verbruik van ongeveer 12,5 liter stookolie per m<sup>2</sup> en per jaar<sup>3</sup>.

De nieuwe norm die wordt voorgesteld zou niet alleen rekening houden met een strengere factor K van 45, maar ook met andere criteria die het energieverbruik van een gebouw beïnvloeden. Die globale norm zal de factor E genoemd worden.

Voor de berekening van de energieprestatie van een gebouw zou men met vier elementen rekening houden:

- de netto behoeften aan energie (verwarming en warm water).
- de bruto behoeften aan energie.
- het verbruik aan elektriciteit van de verwarming- en warm watersystemen.
- de oververhitting in de zomer en de noodzakelijk energie voor afkoeling.

Net zoals in Vlaanderen, zal deze nieuwe aanpak vooral de behandeling van de enveloppe van het gebouw, passiefenergie en het gebruik van efficiënte regelsystemen privilegeïeren in plaats van ultrasofisticeerde systemen of hernieuwbare energie. De installatie van een hoogrendementsketel of zonnepanelen zal

niet zoveel punten opleveren als 5 cm bijkomende isolatie.

De stedenbouwkundige vergunning zou enkel worden afgeleverd wanneer het gebouw aan de nieuwe energienorm beantwoordt.

Bovendien zou er ook een adviseur EPG worden aangesteld, die met de controle van de energie-aspecten van de bouwwerf en de berekening van de energieprestatie van het gebouw belast zal worden.

1. Richtlijn 2002/91/CE. Deze richtlijn werd in het Vlaamse Gewest reeds omgezet waar de reglementering "EPG" (Energieprestatie van gebouwen) van toepassing is sinds 2006
2. Dit moet gebeuren tegen eind 2006. Zoals gezegd is de richtlijn in Vlaanderen reeds omgezet. Zij zal waarschijnlijk de andere gewesten inspireren.
3. Of 110 KWh/m<sup>2</sup>/jaar

## 2. Brusselse initiatieven ter ondersteuning van energie-zuinige woningen

In het kader van duurzame ontwikkeling in de sociale huisvesting biedt Leefmilieu Brussel (BIM) verschillende diensten aan sociale huisvestingsmaatschappijen die een project van rationeel energieverbruik willen opstarten. Het instituut heeft hiervoor een dienst van 'energiefacilitatoren' opgericht. Leefmilieu Brussel heeft ook een nieuwe projectoproep gelanceerd voor eco-bouw. Op haar beurt heeft de Brusselse regering in het laatste 4-jarig investeringsplan voor de sociale huisvesting belangrijke investeringen goedgekeurd voor energiebesparende ingrepen.

### 2.1. Leefmilieu Brussel

#### De energiefacilitator<sup>1</sup>

De energiefacilitator is een onafhankelijke en neutrale deskundige die de sociale huisvestingsmaatschappijen gratis helpt om de energieprestaties van hun gebouwen te verbeteren en besparingen te realiseren. De energiefacilitator geeft onder meer vergelijkende informatie over technologieën en leveranciers om de maatschappijen zo toe te laten de beste keuze te kunnen maken.

De energiefacilitator licht de vennootschappen in over de bestaande gewestpremies en levert de vereiste administratieve ondersteuning. Wanneer een sociale huisvestingsmaatschappij een energie-audit of een haalbaarheidsstudie wil voeren, kan zij hiervoor 50% subsidies ontvangen.

De energiefacilitator spreekt zich niet uit over de ecologische balans van de materialen, hun afkomst, de omstandigheden van fabricatie en vervoer of de energie daarvoor noodzakelijk. Hij spreekt zich evenmin uit over de gevolgen van de materialen of technieken voor het milieu of de werknemers. Zijn "mandaat" beperkt zich tot de energieprestatie van de gebouwen.

Dit jaar heeft Leefmilieu Brussel een oproep naar de sociale huisvestingsmaatschappijen gelanceerd. De maatschappijen kunnen zich kandidaat stellen voor een diepgaande en globale energie-analyse (behoefte aan verwarming, ventilatie, energieverliezen, enz.) om zo de energie-doeltreffendheid van hun gebouwen te verbeteren.

Leefmilieu Brussel stelt tenslotte ook een opleiding tot energie-adviseur in de woonsector voor ter bestemming van personeelsleden van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Op die manier willen zij

permanente expertise inbrengen bij de maatschappijen.

#### Dienst Ecobouw

Leefmilieu Brussel heeft een dienst Ecobouw gecreëerd, die de bouw van de collectieve woningen wel globaal behandelt. Ecobouw is een permanente benadering tijdens alle levensfasen van een gebouw : ontwerp, bouw, gebruik en afbraak. De dienst heeft een taak van informatie, bewustmaking en opleiding.

Leefmilieu Brussel heeft onlangs een oproep gelanceerd voor kandidaten voor drie proefprojecten van ecobouw. Twee sociale huisvestingsmaatschappijen hebben hierop geantwoord. Momenteel zijn de projecten nog in de ontwerpfase. Leefmilieu Brussel zal de begeleiding van de projecten die aan particuliere studiebureaus werd toevertrouwd, coördineren. Dit initiatief zal het mogelijk maken om een begeleidingsmethode van projecten inzake ecobouw uit te werken dat te vergelijken is met het label "Haute Qualité Environnement" in Frankrijk.

#### De adviesgidsen

*De adviesgids voor energiezuinige en duurzame bouw van collectieve woningen werd gerealiseerd door de ploeg van "Architecture et climat" van de UCL. In de gids worden alle etappes van de bouw van collectieve woningen overlopen : voorontwerp, ontwerp, werf. Niets wordt aan het toeval overgelaten. De gids behandelt uitgebreid alle parameters waarmee men rekening moet houden voor de installatie van krachtige verwarmingsketels of hernieuwbare energiebronnen. Hij omvat ook alle aspecten van het ontwerp van een project, om met de ligging van het terrein te beginnen. Hoe van de ligging en de blootstelling aan wind, neerslag, het aantal uren zon optimaal profiteren ? Hoe de kamers van de woning schikken (koudere kamers en warmere), hoe de van oppervlakte van de verschillende ramen berekenen ?*

De gids behandelt ook de keuze van de vorm van de gebouwen, de ecologische balans van de bouwmaterialen (de hoeveelheid energie noodzakelijk voor hun vervaardiging). De vervaardiging van staal bijvoorbeeld vereist 100 keer meer energie dan van hout. Het gebruik van gerecycleerd aluminium voor ramen vraagt 11 keer minder energie dan nieuw aluminium. Bovendien pleit men ervoor om in ieder geval plaatselijke producenten te kiezen.

Men vindt in deze gids een echte reflex van duurzame ontwikkeling omdat de beste opties worden gezocht voor het behoud van natuurlijke hulpbronnen, de ontwikkeling van plaatselijke economische hulpbronnen, het welzijn van werknemers en bewoners. Een benadering waartoe een meerderheid van de projecten van sociale huisvesting helaas niet aan toekomt<sup>2</sup>.

De gids bestaat ook in een meer technische variëteit die is bestemd voor architecten en studiebureau's en een algemene variëteit voor de bestuurders van de maatschappijen.

### 2.2. Het 4-jarig investeringsprogramma

In het nieuwe 4-jarig investeringsprogramma 2006-2009 van de sociale huisvesting, heeft de Brusselse regering een groot budget voorzien voor renovatieprojecten die mikken op energiebesparende maatregelen, bijvoorbeeld vervanging van ketels, installatie van dubbel glas of isolatie. In het totaal is voor 217 projecten bij de 33 sociale huisvestingsmaatschappijen 131 408 152,81 euros voorzien.

1. Om contact op te nemen met de energiefacilitator, vorm het nummer 0800/85.775
2. Het principe van de 'promotionele' aanbesteding voor het Gewestelijk Plan voor de Huisvesting brengt dit principe in gevaar door architectuur en bouw aan elkaar te linken, terwijl de architect in principe de belangen van de bouwheer moet verdedigen. Gevolg : bij de eerste offertes voor de bouw van 234 sociale woningen in Elsene werd geen rekening gehouden met de oriëntatie of de helling van het terrein.



### 3. Co-generatie bij de Villas van Ganshoren

De Villa's van Ganshoren is een openbare vastgoedmaatschappij in de gemeente Ganshoren. De woningen bestaan hoofdzakelijk uit 14 torens van de jaren 1960-70, een tijdperk waarin zeer energievervlindende woningen werden gebouwd. In 2000 besloot de maatschappij het centrale ketelhuis voor de verwarming en het warm water van vier flatgebouwen van in totaal 436 appartementen te vernieuwen. Het ketelhuis dateerde van 1967, gaf een slecht energierendement en stapelde de mankementen op. De maatschappij heeft van de vernieuwing gebruik gemaakt om het systeem van warmtevoorziening te herzien en over te schakelen naar co-generatie op gas.

Daarvoor gingen zij een partnerschap van 15 jaar aan met Sibelga die de kosten van investering en onderhoud volledig voor zijn rekening heeft genomen.

Samen met de overschakeling naar co-generatie werden ook de verwarmingsketels van de andere flatgebouwen met in totaal 1158 woningen vervangen door condensatieketels, met een rendement boven de 100%.

De vervanging van de oude verwarmingsketels en de invoering van co-generatie hebben aanzienlijke besparingen opgeleverd. De kosten van onderhoud zijn met 75% verminderd en de kosten van verwarming met 15%, ondanks de gestegen energieprijzen. Dit alles in het voordeel van de huurders.

Vanuit milieu-oogpunt gezien, betekenen de veranderingen een besparing van ongeveer 450 ton CO<sup>2</sup>, waarvan 100 ton door de co-generatie en de rest door de modernisering van de gasketels.

### 4. Een vaak vergeten werktuig van duurzaam energiebeleid : het onderhoud van de verwarmingsinstallaties

*Claude Magotteaux, Logement Molenbeekois*

Talrijke openbare instanties zoals openbare huisvestingsmaatschappijen of gemeenteregies zijn eigenaar van grote gehelen van woningen waarvan nieuwbouw slechts een klein deel vertegenwoordigt. Bij de overgrote meerderheid van de gebouwen moet de meeste aandacht dan ook gaan naar het dagelijkse beheer van de energiebronnen. Het voornaamste werktuig daarvoor is het onderhoud van de bestaande technische installaties en de centrale ketelhuisen. Met 3.280 appartementen en 18 centrale ketelhuisen, heeft "Le Logement Molenbeekois", de sociale huisvestingsmaatschappij van St.-Jans-Molenbeek verschillende soorten contracten van onderhoud in de loop van deze twintig laatste jaren getest en de voordelen en gebreken van elke formule geëvalueerd.

Vanaf 1990 is de maatschappij met een nieuwe aanpak van start gegaan. De dienstverlener moet verantwoordelijk gemaakt worden, worden betrokken in de beperking van het verbruik en het technische beleid van de installaties. Daarom werden twee nieuwe actiemiddelen ingevoerd : behalve het onderhoud van de installaties, wordt een totale garantie voor installaties en een beheersing van de energiebronnen geëist. De volledige garantie van lange duur garandeert aan de OVM dat alle technische elementen van zijn installaties tijdig zullen vervangen worden. In functie van het vroegere verbruik en van de noodzakelijk verwarming werden quota's van verbruik voor een standaardjaar bepaald. De ondernemer verbindt er zich toe om dit verbruik niet te overschrijden om te voorkomen alle overtollig verbruik op zich te moeten nemen. Wanneer

besparingen gerealiseerd worden, dank zij een goede opvolging en investeringen door de chauffagist, betaalt de 'Logement Molenbeekois' hem 50% van de verwezenlijkte besparingen uit. Dank zij dit soort contracten, is het verbruik met 1.430m<sup>3</sup> aardgas per jaar en per appartement verminderd tot 1.043 m<sup>3</sup> aardgas of een besparing met 27%, worden de installaties regelmatig onderhouden, krachtiger gemaakt en de nodige reparaties uitgevoerd.

Maar dit soort contract houdt op termijn ook het volgende financiële perverse gevolg in : de installaties worden zo efficiënt dat alle technische wijzigingen om nieuwe energiebesparingen te verwezenlijken duurder kosten dan de gerealiseerde besparingen. Bovendien wordt het aandeel dat wordt teruggestort aan de ondernemer te belangrijk ten aanzien van de kosten van aardgas. Daarom heeft de maatschappij een derde generatie van contract opgesteld die de firma meer verantwoordelijk maakt. In het nieuwe contract worden de aspecten onderhoud en totale garantie gehandhaafd. Door het feit dat de ketelhuisen voortaan krachtig zijn, kunnen de delen "beheersing van de energiebronnen" en "teruggave op de energiebesparingen" afgeschaft worden, terwijl een maximumverbruik bepaald kan worden. Deze eenvoudige wijzigingen impliceren reeds een belangrijke financiële besparing voor de maatschappij. Anderzijds werd aan de inschrijvers gevraagd om een reeks investeringen van energiebesparingen voor te stellen, om een financiering van de werkzaamheden voor de duur van het contract voor te stellen en tenslotte om de kosten van onderhoud en totale garantie te verminderen. De uitvoering van deze verschillende maatregelen heeft toegelaten om een reële energiebesparing van 8,5 % te realiseren en zo het jaarlijkse gemiddelde verbruik per appartement tot 942 m<sup>3</sup> aardgas te verminderen en anderzijds om een vermindering met 40% van de kosten voor onderhoud en totale garantie te verwezenlijken. Bovendien is de ondernemer verplicht, op straffe van boetes, om ieder jaar nieuwe investeringen voor energiebesparing voor te stellen. Als de kosten van deze investeringen lager zijn dan drie keer de verwezenlijkte besparing van gas, wordt het bespaarde deel aan de ondernemer uitbetaald. Er blijkt uit deze ervaring dat het strenge en voluntaristische en vooruitlopende beleid van contracten van onderhoud van technische installaties bijzonder efficiënt is voor een duurzaam energiebeleid en een absoluut noodzakelijke aanvulling is voor andere beschikbare instrumenten zoals de warmte-isolatie van de gebouwen. Zij wijst uit dat het mogelijk is om de kosten van onderhoud vast te leggen, te budgetiseren en te verminderen en dat rechtsreeks ten gunst van de huurders en de maatschappij.

#### Wat is "co-generatie" ?

Co-generatie is een vorm van rationeel energiegebruik bij het omzetten van primaire energie (gas, steenkool, ...) in secundaire energie. De hitte die bij de omzetting van aardgas in elektriciteit vrijkomt, wordt gebruikt om water aan constante temperatuur te verwarmen.

In Ganshoren wordt het warme water naar het centrale ketelhuis verzonden en gebruikt voor de centrale verwarming.

Het centrale ketelhuis bestaat uit drie branders die in 'cascade' werken. Als de co-generatie eenheid de vraag naar verwarming van de vier flatgebouwen kan beantwoorden, dan start het centrale ketelhuis niet. Wanneer de vraag het aanbod van co-generatie overschrijdt, dan zet een eerste brander zich in gang, vervolgens een tweede en een derde indien nodig.

Ondertussen wordt de gewonnen elektriciteit op het netwerk van Sibelga gezonden.

## 5. Voorwaarden voor een duurzame stedenbouwkundige benadering

*Benoit Moritz, architect, leerkracht bij ISACF-La Cambre et bij ISURU*

### 5.1 De voorwaarden voor een duurzame stedenbouwkundige benadering

De uitwerking van een 'duurzaam' stadsproject gehoorzaamt met betrekking tot de stedenbouwkundige principes aan geen enkele strikte norm. Zij blijkt eerder uit de vaststelling dat er rekening werd gehouden met alle leefmilieu-, economische en sociale parameters in verband met het project, en dat zowel bij het ontwikkelen van het project als op het moment van gebruik.

Een stedenbouwkundige benadering die zich duurzaam zou willen noemen, is meer aan een werkmethode verbonden zijn dan aan de onaantastbare en onveranderlijke toepassing van bepaalde stedenbouwkundige principes. Het is geval per geval dat de werkmethode moet onderzocht en ontwikkeld worden. Dit standpunt veegt al meteen een van de ideeën van tafel dat een duurzaam stadsproject noodzakelijkerwijs een dichtbebouwd project zou moeten zijn.

Het antwoord op de noodzaak van de nabijheid is niet de dichtheid, maar wel de kwaliteit van de stadsbestanddelen (bebouwd en niet bebouwd) van en rond het project die elkaar aanvullen en zo een samenhangend geheel vormen..

Uit wat zou een duurzame stedenbouwkundige benadering voor de vestiging van nieuwe sociale woningen die in een stadswefsel moeten opgenomen worden, kunnen bestaan?

De antwoorden bevinden zich op verschillende niveaus.

### 5.2 Eerste niveau

Het eerste niveau betreft een de invalshoek van het antwoord op het vraagstuk van de sociale huisvesting. Dit antwoord kan niet op geïsoleerde wijze overwogen worden. Zij moet integendeel deel uitmaken van een bredere benadering over de plaats van de sociale huisvesting in een stadsproject. De duurzame benadering veronderstelt een transversale visie van de stedenbouwkundige belangen en de realisatie van een nieuw geheel van sociale woningen kan slechts worden overwogen in het kader van een globale en samenhangende visie over de stad. De realisatie van nieuwe sociale woningen moet als een antwoord op een

vraag worden zien die zowel op een globaal niveau (aan een sterke vraag naar toegankelijke woningen voldoen) als op een lokaal niveau (bijvoorbeeld: een stedelijke site die wacht op een nieuw gebruik) wordt gesteld.

Deze vaststelling veronderstelt dat er een strategische stedenbouwkundige visie op schaal van de stad bestaat.

Ten eerste zou deze strategische visie op gecoördineerde wijze moeten worden opgebouwd. Ten tweede zou de lokalisatie van de sites volgens een reeks objectieve criteria moeten plaatsvinden die de verschillende componenten van duurzame ontwikkeling integreren:

- de bescherming van de voornaamste kwaliteiten van de betrokken stadsdelen
- de economische- en milieu-efficiëntie
- de sociale rechtvaardigheid
- de culturele valorisatie.

Door zich op deze componenten te baseren, wordt een strategische visie op schaal van de stad mogelijk door bijvoorbeeld het project van sociale woningen te kruisen met het bestaande en geplande aanbod aan openbaar vervoer. Men zou de lokalisatie van de projecten ook met de "absorptiecapaciteit" van de bestaande stadsdelen kunnen kruisen (bijvoorbeeld het aanbod aan collectieve uitrusting en handel, enzovoort...); met de noodzaak om tot een herstel van het evenwicht tussen openbare en privé-woningen over te gaan; met de reconversie van stadskankers, enzovoort....

### 5.3 Tweede niveau

Een tweede niveau van antwoord betreft de vestigingsplaatsen van de sociale woningen. Hoe ze inrichten op "duurzame" wijze? Opnieuw bestaat er geen vaste formule en "de houdbaarheid" van een stedenbouwkundige keuze berust in de geschiktheid op lange termijn tussen de kenmerken van de sites en de voorgestelde inrichtingen.

### Samenhang en participatie

Een project dat duurzame ontwikkeling en stadsontwikkeling nastreeft, moet prioritair aanzetten tot versterking van de sociale cohesie tussen inwoners. Dit impliceert om plaatselijk originele hulpmiddelen van informatie en begeleiding te ontwikkelen, die vanaf de start van het project worden toegepast en die het mogelijk maken om de verwachtingen en behoeften van iedereen duidelijk te bepalen. Men moet de participatie en van het overleg van alle actoren waarborgen.

### Stadswefsel

Het gaat er eveneens om de realisatie van een nieuw geheel van sociale woningen als echte "wijkprojecten" te beschouwen die aan de samenstelling of de versterking van het stadswefsel zullen deelnemen. Hiervoor zullen verschillende thema's behandeld moeten worden zoals de noodzaak om openbare uitrusting en begeleidingsdiensten te voorzien, het creëren van onafgebroken openbare ruimtes, de aanpassing van gemeenschappelijke openbare ruimtes, enz...

### Bodemgebruik

Met betrekking tot algemene organisatie van de projecten (dichtheid, definitie en structurering van de open ruimte), zou de duurzame methode hoofdzakelijk op het efficiënte en rationele gebruik van de bodem moeten gericht zijn. Dit begrip verwijst naar een globalere discussie over het stadsmilieu en de grondcapaciteit. Het gaat er in het bijzonder om het nieuwe geheel uit te werken in functie van de samenhang, zowel eigen aan het project als in verband met de vormelijke, ruimtelijke en functionele kenmerken van het stadswefsel in de omgeving.

In elke situatie, is het nodig om met een elementair principe van de stadsvernieuwing rekening te houden: het bestaande evenwicht niet in gevaar brengen of breekbaar maken.

### De ecologische voordelen maximaliseren

Wat de praktische inpassing van het nieuwe geheel van woningen betreft, zou een duurzame stedenbouwkundige methode specifiek rekening moeten houden met milieu-elementen zoals de inplanting van de flatgebouwen in functie van het aantal uren zon, de verschillende verplaatsingsmanieren, het opvangen van regenwater en beheer van afvalwater, de doorlaatbaarheid van de bodems, de valorisatie van de fauna en de flora, enz....

### 5.4 Conclusie

Over het algemeen, veronderstelt een duurzame methode van stadsvernieuwing een manier van denken die is gericht op eisen van verdeling, rechtvaardigheid, van het valoriseren van natuurlijke en menselijke hulpbronnen. Deze overweging is des te meer noodzakelijker wanneer het om projecten gaat die op de realisatie van nieuw geheel van sociale woningen betrekking hebben die vaak het onderwerp van weerstand op plaatselijk niveau is. Zo'n benadering veronderstelt een soms moeilijke reflexie die de plaatselijke parameters moet integreren in een globaal perspectief dat is georiënteerd en nagedacht over lange termijn.

## 6. L'Ile aux oiseaux : sociale spitstechnologie<sup>1</sup>

Bergen, eind februari 2002. Misschien herinnert u zich nog dat een brand een sociaal flatgebouw verwoestte op de site "Mésanges", een complex van vijf flatgebouwen van de sociale huisvestingsmaatschappij uit Bergen "Toit et moi". Eind 2006, zullen drie van de vijf torens verdwijnen. In de plaats zal een nieuw complex komen dat door een gemengde vennootschap wordt gebouwd, samengesteld uit 'Toit et moi' en Thomas & Piron, een algemene bouwonderneming. Het complex zal uit 145 sociale woningen en een honderdtal privé-woningen bestaan. De bouw en verkoop van de privé-woningen moet het mogelijk maken om meer te investeren in de sociale woningen. Wanneer de verkoop van de privé-woningen een succes is, zal het aantal sociale woningen nog kunnen worden opgetrokken.

Onder de sociale woningen bevinden zich ook 29 zogenaamde passiefwoningen, waar het niet meer meer dan de prijs van een kopje koffie per dag zal kosten om ze te verwarmen.<sup>2</sup>

Toen het idee rees om de sociale passiefwoningen te bouwen, leek het onverantwoord om gewone privé-woningen te verkopen met slechtere energieprestaties. Er werd dus besloten dat alle andere openbare en privé-woningen energiewoningen zouden zijn, waarvan het verbruik rond 6 liter stookolie per m<sup>2</sup> en per jaar bedraagt, of de helft van het verbruik van een standaardwoning. De sociale huisvesting heeft hier als model gediend.

Eens dat principe aanvaard, was het ook weinig zinvol om een onderscheid te gaan maken tussen een openbare en privé-zone binnen het complex van eengezinswoningen en kleine appartementsblokken. Van de 250 voorziene woningen, zullen de 29 passiefwoningen aan sociale huurders toegekend worden. Voor de rest, zal elk flatgebouw als privé-woning of sociale woning kunnen gebruikt worden. De sociale en privégebouwen zullen onder elkaar gemengd worden en niet van elkaar te onderscheiden.<sup>3</sup>

Het zou beter geweest zijn indien men een iets grotere woondichtheid had kunnen realiseren. De grootte van de flatgebouwen maakt het echter niet mogelijk om een normale dichtheid voor stedelijk gebied te bereiken. In een duurzaam ontwikkelingsperspectief is dat een mislukking. Twee elementen hebben de ontwerpers in dit verband beperkt. Ten eerste de rentabiliteit van het privé-project dat een belangrijk deel van de financiering uitmaakt. De vastgoedmarkt in Bergen doet het niet bijster goed en laat niet toe om te veel te bouwen. Ten tweede de woondichtheid in de omgeving, die eveneens bijzonder laag is.

Naast de gemengdheid van het type woningen, heeft men geprobeerd de verscheidenheid nog verder te duwen. Steeds met het idee om een klein stukje stad in de stad te creëren. De site ligt op een paar passen van de faculteiten in Bergen en daarom zullen een aantal privé-woningen bestemd zijn voor studenten. Een ander gebouw zal bestemd zijn voor de huisvesting van bejaarden. Men onderhandelt eveneens over de installatie van een crèche die door de stad zou worden beheerd en een supermarkt.

De ontspanningszone zal zo uitgebreid en flexibel mogelijk zijn. Het verkeer zal beperkt worden tot 30 km op de toegangswegen maar verboden worden vlakbij de woningen. De kinderen zullen overal kunnen spelen. De begaanbare wegen die naar de woningen gaan, zullen alleen door hulpvoertuigen gebruikt kunnen worden.

De bouw van passiefwoningen ontwikkelt zich beetje bij beetje in België. De nieuwe Europese regelgeving (zie ander artikel in dit nummer) die reeds in Vlaanderen van toepassing is en die in Brussel en Wallonië moet worden opgevolgd, zal de bouwgebruiken omgooien door de opdrachtgever en zijn architect te verplichten om over de energieprestaties na te denken en om over liters stookolie te spreken die kunnen worden bespaard.

We moeten hopen dat de mentaliteit bij bouwheren en architecten snel evolueert. Zij zullen zich eerst van de stereotypen moeten ontdoen dat de energieprestatie van gebouwen onvermijdelijk via « gadgets » gaat die vanaf de jaren 90 zijn opgekomen : zonnepanelen, warmtepompen, co-generatie, hoogredementsketels condensatie, elektronica, enz.

De huidige energierevolutie concentreert zich integendeel op de behandeling van de « enveloppe » van het gebouw en de luchtstromen. De meerkost hiervoor bij de bouw is gering. Hoewel bepaalde posten toenemen, vallen andere posten weg. In een passief huis zal je bijvoorbeeld geen radiatoren meer nodig hebben. Voor het 'Ile des Oiseaux' hadden de ontwerpers eerst ook gedacht aan co-generatie. Zij beseften snel dat vanwege de zeer lage behoeften aan energie hun installatie onvermijdelijk overgedimensioneerd zou zijn.

Wat de kosten voor gebruik en onderhoud van de passiefwoning betreft, die dalen spectaculair. En dat in het voordeel van de huurders. De passiefwoningen zijn misschien de terugkeer van een periode toen de sociale huisvesting nog als voorbeeld van architecturale en stedenbouwkundige ontwikkeling diende.

---

1. Deze tekst is geïnspireerd door een onderhoud met Sebastian Moreno, beheerder-architect van het atelier A2M die het project waarvan sprake heeft ontworpen..

2. Terwijl in België een standaardwoning tot 25 liter mazout per m<sup>2</sup> en per jaar verbruikt. De huidige norm (zie ook artikel over de Europese wetgeving) bedraagt 12.5 liter. In een passiefwoning vermindert het verbruik tot minder dan 3 liter !

3. Om problemen van mede-eigendom te vermijden, zullen de woningen binnen hetzelfde gebouw wel van hetzelfde type zijn.

# 3. Axe économique

## Logement social et développement durable. Une approche économique.

*Paul-Marie Boulanger. Institut pour le Développement Durable. Université Catholique de Louvain.*

Les ministres wallon et bruxellois du Logement réunis à Genval les 27 et 28 juin 2002 à l'occasion du 3ème colloque des ministres européens sur le logement durable ont défini celui-ci comme un logement pérenne, soutenable et éco-efficient.

- a) La pérennité réside d'une part dans la qualité des matériaux et, d'autre part, dans l'adaptabilité du logement aux différents modes d'occupation correspondants aux étapes du cycle de vie du ménage et à l'évolution des comportements en la matière (d'avantage de ménages d'isolés, décomposition et recomposition des familles, etc.)
- b) La "soutenabilité" telle que la conçoivent les Ministres européens fait référence à trois facteurs :
  - les coûts directs (loyer, chauffage, électricité, entretien,...) et indirects (déplacements, taxes communales, etc.) d'occupation. "Soutenable" est donc entendu ici au sens de "financièrement supportable";
  - les impacts du logement sur la santé physique et mentale des occupants;
  - l'appropriation psychologique du logement par ses occupants (création d'un "chez soi") et son rôle dans le développement du lien social et des solidarités.
- c) Enfin, la troisième caractéristique concerne l'usage de ressources environnementales rares au stade de la cons-

truction du logement tout d'abord et à celui de son usage et de son entretien par la suite. Ces ressources sont principalement: l'énergie, les matériaux et l'espace.

Cette définition a le mérite d'exister et constitue un point de départ commode pour une discussion sur le logement – et en particulier le logement social- dans une perspective de développement durable. Cependant, elle n'est guère satisfaisante. Par exemple, le sens attribué aux qualificatifs "soutenables" et "pérennes" ainsi que le fait de les distinguer de l'eco-efficience s'écarte inutilement de la conception commune de l'eco-efficience comme dimension essentielle de la soutenabilité.

Les ministres auraient pu adopter l'approche désormais classique par les "3 piliers" du développement durable: l'économique, le social et l'environnemental. Au pilier environnemental correspond évidemment l'éco-efficience; au pilier social, les dimensions de santé, de bien-être et de sociabilité. Qu'en est-il du pilier économique ? Il est clair qu'il ne se réduit pas à la "soutenabilité financière" telle que les Ministres européens la conçoivent, ne fut-ce qu'à cause de l'importance macro-économique du secteur. On touche en fait ici aux limites de ce modèle des 3 piliers. L'exemple du logement en général et du logement social en particulier, montre que la séparation entre les dimensions sociales, économiques et environnementales est le plus souvent arbitraire, artificielle et trompeuse. L'éco-efficience par exemple répond tout autant à des préoccupations économiques

qu'environnementales. En fait, elle témoigne d'une vision plus globale et à plus long terme de l'économique. D'une part, elle permet d'économiser sur les coûts de chauffage et d'éclairage et participe donc pleinement de la "soutenabilité financière" pour les occupants, d'autre part elle permet d'économiser sur des ressources dont on sait qu'elles seront de plus en plus rares et donc, à l'avenir de plus en plus chères. Ce que la notion de durabilité change par rapport à la conception dominante de l'économique c'est donc d'abord un allongement de l'horizon temporel du calcul économique, par exemple en anticipant des raretés et donc des surcoûts futurs évitables aujourd'hui. On sait que les temps de retour sur investissement des investissements économes d'énergie dans le bâtiment sont relativement longs à l'échelle individuelle. Beaucoup de ménages hésitent devant des dépenses pour lesquelles ils devront attendre 10, 15 ans si pas davantage avant d'avoir récupéré le capital investi et commencer à en toucher les dividendes. Cependant, ces investissements demeurent intéressants tant pour les particuliers que pour la collectivité, d'autant plus dans un contexte de réduction obligatoire de nos émissions de gaz à effets de serre. C'est pourquoi il est normal que les pouvoirs publics mettent en place des incitants capables de lever les obstacles de différente nature qui empêchent ces investissements d'être réalisés. *A fortiori* de tels investissements devraient-ils s'imposer systématiquement dans le cas des logements sociaux puisque le propriétaire étant un acteur public il peut calculer sur un horizon

temporel plus long qu'un individu ou un ménage, et par ailleurs, il convient de minimiser autant que possible les coûts d'occupation de ces logements en sorte que le locataire ne repaie pas sous forme de charges l'économie réalisée sur le loyer. On sait que c'est pourtant ce qui se passe dans de nombreux cas.

Il y a une raison supplémentaire pour que les sociétés de logement social recourent aux techniques les plus éco-efficaces: c'est qu'elles peuvent contribuer ainsi à les rendre plus abordables pour tous, y compris au bout du compte pour elles-mêmes. En effet, la durée du retour sur investissement est fonction d'une part de l'économie réalisée sur les charges et d'autre part du prix d'achat et d'installation des équipements éco-efficaces. Or ces deux derniers éléments sont fonction de la demande. Plus celle-ci augmente plus il devient possible d'engranger des économies d'échelle, et plus le prix de l'achat et de l'installation des équipements diminue.

On voit à quel point l'économique et l'environnemental sont liés. Il en va de même pour l'économique et le social, et c'est particulièrement clair dans le cas du logement social. Des logements inadéquats, dangereux ou insalubres, mal insonorisés, insuffisamment ensoleillés, etc., nuisent à la santé de leurs occupants qui vont développer davantage d'accidents ou de maladies tant physiques que psychiques dont la prise en charge est coûteuse pour les malades eux-mêmes et pour la collectivité qui supporte une part des dépenses. Par ailleurs, placer les populations défavorisées dans des cités-ghettos, à la périphérie des centres urbains, loin des services (privés comme publics, marchands et non-marchands) entraîne également des coûts supplémentaires pour ces populations elles-mêmes d'abord mais aussi pour la collectivité si cette situation débouche sur de

l'insécurité, des déprédations, du vandalisme et autres incivilités.

Une façon, à mon avis plus riche, d'aborder le logement – notamment social - sous l'angle du développement durable consiste à l'envisager à la lumière de la théorie dite des "quatre capitaux" qui est, au fond, une forme d'économie généralisée. Selon celle-ci, le développement durable exige que l'on transmette aux générations futures un capital productif (par habitant) suffisant pour leur permettre de bénéficier d'une qualité de vie au moins équivalente à celle dont nous avons nous-mêmes bénéficié, ou – dans une acception moins exigeante – d'atteindre un niveau de qualité de vie satisfaisant. C'est ce qu'implique en effet la définition inaugurale du développement durable comme un "développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs."

Ce capital productif se compose de ressources naturelles, de ressources matérielles produites par l'homme (machines, infrastructures, bâtiments...), de capital humain (savoirs-faire, compétences, productivité,...) et de capital social (lien social, coopération, confiance, etc.). Ces quatre formes de capitaux entrent dans la construction de chaque logement: le capital naturel par l'espace, les matériaux et l'énergie consommés; le capital produit par les machines et outils mis en oeuvre (de la table à tracer et de l'ordinateur de l'architecte à la truelle, au sceau et à la brouette du maçon); le capital humain par les différentes compétences mises à contribution (architecture, maçonnerie, menuiserie, etc.) et enfin le capital social par les règles et normes sociales permettant la coopération des différents corps de métier, la confiance entre le donneur d'ordre et les exécutants, etc.

Envisagé sous l'angle de la théorie des quatre capitaux, le logement s'inscrit

d'abord comme un élément du capital matériel hérité de nos parents ou produit par notre génération et à transmettre aux générations futures, ce qui correspond bien à une des dimensions de la pérennité identifiée par les ministres européens. En second lieu, le logement est un consommateur de capital naturel à cause de l'espace, l'énergie et les matériaux utilisés pour sa construction et son occupation. On retrouve bien ici la dimension éco-efficience de la définition du logement durable des ministres européens. Il est évident qu'un logement "durable" se caractérise par un usage optimal (ou minimal selon le degré d'exigence en manière de soutenabilité) des ces diverses ressources naturelles.

Enfin, le logement est susceptible de jouer un rôle non négligeable dans l'amélioration ou au contraire la détérioration des composantes immatérielles du développement, à savoir le capital humain et le capital social. D'une part, la qualité des matériaux, l'isolement acoustique, le degré d'ensolaillement et la localisation du logement jouent un rôle considérable – et trop souvent sous-estimé – dans la santé physique (allergies, cancers, maladies respiratoires, risques d'accidents domestiques et de la circulation,...) et mentale (dépressions, mélancolie, agressivité,...) de ses occupants. D'autre part, la façon dont le logement s'inscrit dans le paysage (urbain comme rural), sa proximité ou son éloignement par rapport à des espaces publics diversifiés et conviviaux, sa distance par rapport aux principaux fournisseurs de services (marchands et non-marchands) sont autant d'éléments qui influencent la qualité (sécurité, agrément, dynamisme) d'un tissu social local.

Du point de vue du développement durable, tout investissement en logement - qu'il s'agisse de rénovation ou de construction nouvelle – peut être considéré comme une substitution de capital matériel à du capital

naturel dans le but de produire des effets en termes de capital humain et de capital social. On cherchera alors à minimiser les prélèvements de ressources naturelles et à en maximiser le rendement dans les trois autres formes de ressources. Cela suppose évidemment le recours aux meilleures technologies disponibles en termes d'eco-efficience compatibles avec la santé des constructeurs, des occupants et des riverains du logement. A cet égard, on notera que la pérennité "matérielle" identifiée par les Ministres européens de l'environnement comme une condition de durabilité pourrait dans certaines circonstances se révéler une arme à double tranchant du point de vue du développement durable. En effet, s'il est exact que même la plus eco-efficace (à un moment donné) des constructions consomme toujours une quantité non nulle d'énergie et de matières premières - raison pour laquelle il peut être indiqué de faire en sorte qu'elle dure le plus longtemps possible -, en revanche, le rythme d'amélioration de l'efficacité écologique des matériaux et des techniques pourrait éventuellement justifier la construction de bâtiments à espérance de vie relativement plus réduite.

En dernière analyse, cependant, il apparaît que le facteur déterminant pour l'inscription du logement dans le développement durable serait moins à chercher du côté de son architecture (conception et matériaux) que du côté de l'aménagement de l'espace et du

territoire, c'est-à-dire de la localisation dans l'espace de la fonction "habitat" par rapport aux autres fonctions économiques, sociales et culturelles.

Ce qui vient d'être dit du logement en général s'applique au logement social également. Cependant, des exigences supplémentaires viennent s'y ajouter en vertu d'une part du caractère public de la propriété et de la gestion du parc de logements concernés et d'autre part de la vulnérabilité économique et sociale spécifique de leurs occupants. Les récents scandales qui ont entouré la gestion des sociétés de logement social ont démontré que la tentation était grande pour certains mandataires indéliques d'instrumentaliser le logement social à des fins personnelles (pécuniaires et/ou électoralistes) au détriment des intérêts (et du respect de la dignité) d'une population moins à même de résister aux pressions ou inconsciente de ses droits. Ceci plaide évidemment pour l'application stricte de critères objectifs d'attribution des logements ainsi que pour une gestion transparente et participative (c'est-à-dire incluant des représentants des locataires) des sociétés de logement social. La participation de toutes les parties prenantes aux décisions qui les concernent est un élément incontournable du développement durable et s'applique *a fortiori* dans le domaine du logement social.

Par ailleurs, les logements sociaux sont fréquemment regroupés dans des "cités"

ce qui offre des opportunités mais pose aussi des problèmes et soulève des risques supplémentaires du point de vue du développement durable. Les risques principaux résident évidemment dans la "ghettoisation" des populations concernées et/ou leur relégation dans des zones périphériques des agglomérations - les terrains y sont moins chers - moins bien desservis en services marchands et non-marchands, de moindre qualité environnementale et génératrices de coûts privés et publics supplémentaires (déplacements, égouttage, éclairage public...).

En même temps, le regroupement de logements en cités permet de profiter d'économies d'échelle par exemple en matière d'énergie (maisons deux façades, chauffage urbain, cogénération), de services à la population, de desserte par les transports publics, et d'autres éléments qui permettent de diminuer considérablement l'empreinte écologique des fonctions résidentielles. Il permet également un aménagement de l'espace et des voiries plus accueillant pour les usagers vulnérables : enfants, personnes âgées, handicapés. Idéalement, le logement social ne devrait constituer pour ses occupants qu'une solution temporaire, transitoire. Il importe donc de faire en sorte qu'il mette ses occupants dans les conditions économiques, psychologiques et socio-culturelles les plus favorables à l'amélioration de leurs conditions de vie générales.

# 3. Economische ontwikkeling

## Sociale huisvesting en duurzame ontwikkeling. Een economische invalshoek.

*Paul-Marie Boulanger. Institut pour le Développement Durable. Université Catholique de Louvain.*

De Waalse en Brusselse ministers van huisvesting, bij elkaar gekomen in Genval op 27 en 28 juni 2002 ter gelegenheid van het 3<sup>e</sup> colloquium van de Europese ministers van huisvesting over duurzame huisvesting hebben toen duurzame huisvesting gedefinieerd als een duurzame, draaglijke en milieu-efficiënte woning.

- a) De duurzaamheid vinden we terug in de kwaliteit van de gebruikte materialen en in de aanpasbaarheid van de woning aan verschillende vormen van gebruik tijdens de levenscyclus van het gezin, aan de algemene evolutie van het gezinstype op zich (meer alleenstaanden, meer nieuw samengestelde gezinnen).
- b) De draaglijkheid waar de Europese ministers die naar refereren bevat 3 factoren :
  - de directe kosten (huur, verwarming, elektriciteit, onderhoud) en indirecte kosten (verplaatsingen, gemeentetaksen). Draaglijk wordt hier begrepen als financieel draaglijk.
  - de impact van de woning op de fysieke en mentale gezondheid van de bewoners
  - de psychologische toe-eigening van de woning door de gebruikers (een thuisgevoel) en zijn rol bij de ontwikkeling van sociale netwerken en solidariteit.
- c) milieu-efficiëntie verwijst naar het gebruik van natuurlijke bronnen bij de bouw van de woning, bij het gebruik en het onderhoud ervan. Die natuurlijke bronnen zijn : energie, materialen en ruimte.

Deze definitie heeft haar verdienste en is een gemakkelijk vertrekpunt voor een discussie over huisvesting – en in het bijzonder sociale huisvesting – en duurzame ontwikkeling. Zij is weliswaar niet helemaal bevredigend. De betekenis gegeven aan draaglijk en aan duurzaam, en het onderscheid met milieu-efficiëntie wijkt af van de gangbare opvatting dat milieu-efficiëntie wezenlijk deel uitmaakt van draaglijkheid.

De ministers hadden ook de klassieke aanpak kunnen volgen en de 3 pijlers uit de definitie van duurzame ontwikkeling aanhalen : de economische, sociale en leefmilieu- dimensie. De pijler leefmilieu correspondeert uiteraard met milieu-efficiëntie. Bij de sociale pijler horen de aspecten gezondheid, welzijn en sociaal gevoel. Maar wat met de economische pijler ? Het is duidelijk dat die pijler zich niet beperkt tot financieel draaglijk zoals de Europese ministers zeggen, denk alleen al maar aan het macro-economische belang van de woonsector.

Hier zien we de limieten van de 3 pijlers van duurzame ontwikkeling. Het voorbeeld van huisvesting en van sociale huisvesting in het bijzonder toont aan dat de scheiding tussen sociale, economische en leefmilieu –aspecten heel vaak arbitrair, kunstmatig en bedrieglijk is.

Milieu-efficiëntie bijvoorbeeld antwoordt zowel aan economische als aan ecologische aspecten en getuigt van een globaler visie op

langere termijn dan de economische dimensie. Zij laat toe om te besparen op verwarmings- en verlichtingskosten en draagt bij tot de financiële draagkracht van de bewoners. Zij laat ook toe om natuurlijke energiebronnen te besparen die alsmat zeldzamer en duurder zullen worden. Wat het begrip duurzaamheid anders doet dan de dominerende economische opvatting, is een verlenging van de tijdsperiode voor de economische berekening.

We weten dat het een hele tijd duurt vooraleer investeringen in energiebesparingen voor individuele woningen terugverdiend zijn. Veel gezinnen aarzelen om geld uit te geven waarvoor ze 10,15 jaar moeten wachten om de investering terug te winnen en winsten te maken. Toch blijven die investeringen interessant zowel voor het individuele gezin als voor de gemeenschap, zeker in een context waarin we verplicht worden om de broeikasgassen terug te dringen. Het is dan ook normaal dat de overheid premies invoert om zo de obstakels weg te nemen. Dergelijke investeringen zouden bij uitstek ook voor de sociale woningen moeten worden gerealiseerd, omdat de eigenaar een publieke instantie is en op een langere termijn zijn rekeningen kan maken dan een privé-persoon. Bovendien moeten de gebruikskosten van deze woningen zo laag mogelijk worden gemaakt zodat de sociale huurder niet moet uitgeven aan energiekosten wat hij bespaart op zijn huurprijs. Nochtans gebeurt dit nog altijd bij veel sociale huurders. Er is nog een reden waarom de maatschap-

pijen beroep zouden moeten doen op de meest milieuvriendelijke technieken : op die manier kunnen ze hun woningen goedkoper maken voor iedereen, ook voor henzelf. De terugverdientijd van de investeringen is afhankelijk van de gerealiseerde besparingen en van de aankoop- en installatiekosten. Deze laatste twee elementen hangen af van de vraag. Indien die groter wordt, dan wordt het ook mogelijk om grotere besparingen te doen en zal de prijs van aankoop en installatie verminderen.

We zien dat economie en leefmilieu nauw zijn verbonden. Dat gaat ook op voor economie en sociale aspecten, en in het bijzonder bij de sociale huisvesting. Onaangepaste, gevaarlijke of ongezonde woningen, slecht geïsoleerd, met onvoldoende zonlicht, tasten de gezondheid van de bewoners aan die meer fysieke of psychische kwalen gaan ontwikkelen, die aan de bewoners en aan de gemeenschap geld kosten. Kansarme bewoners in getto's huisvesten, in de periferie, of ver van diensten (privé en openbaar) houdt ook bijkomende kosten in voor hen en voor de gemeenschap wanneer deze situatie uitmondt in onveiligheid, vandalisme. Een rijkere manier om sociale huisvesting te bekijken vanuit het oogpunt van duurzame ontwikkeling, bestaat erin om de theorie van de "4 kapitalen" toe te passen, wat trouwens een vorm van algemene economie is. Volgens deze theorie, vraagt duurzame ontwikkeling dat men aan de

toekomstige generaties een productief kapitaal verder geeft dat volstaat om van een levenskwaliteit te genieten die even groot is dan diegene waar wij van genoten hebben, of – indien we minder veeleisend zijn – om een voldoende niveau van levenskwaliteit te bereiken. Dit komt overeen met de oorspronkelijke definitie van duurzame ontwikkeling : een ontwikkeling waarbij de huidige wereldbevolking in haar behoeften voorziet zonder de komende generaties te beperken om in hun behoeften te voorzien.

Dat productief kapitaal bestaat uit natuurlijk kapitaal, materieel kapitaal geproduceerd door de mens (machines, infrastructuur, gebouwen, ...), menselijk kapitaal (kennis, productiviteit) en sociaal kapitaal (sociale netwerken, samenwerking, vertrouwen). Deze 4 vormen van kapitaal komen tussen bij de bouw van woningen : het natuurlijk kapitaal via de ruimte, gebruikte materialen en energie ; het kapitaal geproduceerd door de gebruikte machines en gereedschappen (van de tekentafel en computer van de architect tot de emmer en kruiwagen van de metsers) ; het menselijk kapitaal door de verschillende vaardigheden die worden toegepast (architectuur, metsen, schrijnwerk,...) en tenslotte het sociaal kapitaal door de regels en normen die samenwerking toelaten tussen de verschillende ambachtslieden, vrouwen tussen bouwheer en arbeiders.

Volgens de theorie van de 4 kapitalen, is de woning in de eerste plaats een element van materieel kapitaal dat we geërfd hebben van onze ouders of dat we gebouwd hebben en zullen doorgeven aan de toekomstige generaties, wat overeenstemt met een van de dimensies van duurzaamheid gedefinieerd door de Europese ministers.

In de tweede plaats is de woning een verbruiker van natuurlijk kapitaal omwille van de gebruikte ruimte, energie en materialen voor de bouw en het gebruik. Hier vinden we het element milieu-efficiëntie terug van de Europese ministers. Het is evident dat een 'duurzame' woning zich kenmerkt door een optimaal (of minimaal) gebruik van deze verschillende natuurlijke kapitalen.

Tenslotte speelt de woning een belangrijke rol in de verbetering of omgekeerd in de verslechtering van het menselijke of sociale kapitaal. De kwaliteit van de materialen, akoestische isolatie, graad van bezonning en ligging van de woning spelen een belangrijke rol – vaak onderschat – in de fysieke gezondheid (allergieën, kankers, ademhalingsproblemen, risico's op thuisongelukken) en mentale gezondheid (depressies, melancholie, agressiviteit) van de bewoners. De manier waarop de woning in het landschap is geplaatst (stedelijk of landelijk), de nabijheid of verwijdering van publieke ruimtes, de afstand tot belangrijke diensten (handel, ...) zijn allen elementen die een invloed hebben op de kwaliteit (veiligheid, dynamisme) van een lokaal sociaal netwerk.



Vanuit het oogpunt van duurzame ontwikkeling kan iedere investering in wonen – renovatie of nieuwbouw – worden beschouwd als een verandering van natuurlijk kapitaal in materieel kapitaal met de bedoeling menselijk en sociaal kapitaal te realiseren. De bedoeling is daarbij om het gebruik van natuurlijk kapitaal te minimaliseren en de effecten op de andere kapitalen te maximaliseren. Dat veronderstelt dat men een beroep doet op de beste beschikbare technieken inzake leefmilieu, compatibel met de bouwers, de bewoners en de burens. Hierbij valt te noteren dat de materiele duurzaamheid zoals gedefinieerd door de Europese ministers als element van duurzame ontwikkeling in sommige omstandigheden een tweesnijdend zwaard kan zijn. Zelfs de meeste milieuvriendelijke woning verbruikt toch energie en grondstoffen. Daarom kan het soms aangewezen zijn om de woning zo lang mogelijk te laten gebruiken. Maar de milieuvriendelijke technieken evolueren zodat het misschien evengoed te rechtvaardigen is om woningen te bouwen met een vrij korte levensduur.

Tenslotte, lijkt de bepalende factor om te kunnen zeggen dat een woning zich kan inschrijven in de definitie van duurzame

ontwikkeling niet zozeer te zoeken in de architectuur (ontwerp en materialen), maar wel in het gebruik van de ruimte, met andere woorden zijn ligging in het 'habitat' in verhouding tot economische, sociale en culturele functies.

Wat we nu hebben gezegd over huisvesting in het algemeen, is ook van toepassing op de sociale huisvesting. Omwille van het publieke karakter van de sociale woningen en de economische en sociale kwetsbaarheid van de bewoners, kan men nog bijkomende eisen formuleren. De recente schandalen rond het beheer van sommige Waalse sociale huisvestingsmaatschappijen hebben aangetoond dat de verleiding voor sommige beheerders te groot was om de sociale huisvesting te gebruiken voor persoonlijke verrijking (geldelijk of electoraal) en dat in het nadeel van de belangen van een bevolking die niet over alle mogelijkheden beschikt om zich te verdedigen. Dit pleit natuurlijk voor een strikte toepassing van de toewijzingscriteria en voor een transparant beheer met plaats voor participatie voor de huurders. De participatie van alle partijen die door een beslissing worden getroffen is een onontbeerlijk element van duurzame ontwikkeling en moet zeker

worden toegepast voor de sociale huisvesting.

Sociale woningen zijn vaak gegroepeerd in 'cités' wat mogelijkheden biedt, maar ook problemen oplevert en bijkomende risico's inhoudt voor duurzame ontwikkeling. De belangrijkste risico's liggen in de 'gettoïsering' van de bevolking en/of hun verwijdering naar randzones van de steden – de terreinen zijn er goedkoper – die minder goed bediend zijn op het vlak van diensten, en bijkomende kosten opleveren voor privé of publiek (verplaatsingen, riolering, openbare verlichting).

Tezelfdertijd laat de groepering van woningen in cités toe om besparingen te doen voor bijvoorbeeld energie, diensten, openbaar vervoer en andere elementen die toelaten om de ecologische voetafdruk van de woningen te verminderen. Het laat ook een aanleg van ruimte en wegen toe die de kwetsbare gebruiker beter beschermen. Idealiter, zouden sociale woningen een tijdelijke oplossing moeten zijn voor de huurders. Daarom moet ervoor gezorgd worden dat de sociale woningen de bewoners in economische, psychologische en socio-culturele omstandigheden huisvesten die toelaten om hun levensomstandigheden te verbeteren.



Weg met de clichés: stevig is niet duurzaam



# Le “Walter Segal Self Build Trust”<sup>1</sup>

Le *Walter Segal Self Build Trust* illustre un modèle de développement durable dans le logement social. Un modèle qui intègre les dimensions sociales et environnementales, mais aussi économiques en privilégiant les filières locales et en misant sur l'appropriation de nouveaux savoirs-faire. Un modèle qui a plus de trente ans.

Ses spécificités et la complexité des contextes sociaux, politiques et institutionnels du logement social ne permettent pas de le reproduire simplement par copiage. Il illustre cependant l'intérêt d'être attentifs aux utopies et aux utopistes du présent et l'intérêt de créer de nouvelles formes de solidarités parce qu'elles participent aux solutions du futur.

## Qui est Walter Segal ?

Dans les années cinquante, Walter Segal mit au point une technique de construction en ossature bois légère et simple, très rapide à mettre en oeuvre et sans fondations. Elle autorise en outre l'utilisation de matériaux standards bon marché. La technique, qui n'a jamais fait l'objet d'un brevet commercial selon la volonté de son inventeur, est devenue un patrimoine public qui a fait l'objet de nombreuses améliorations. Elle est accessible aux personnes sans compétences particulières dans les métiers du bâtiment. Vingt ans plus tard, alors qu'apparaissent en Angleterre les prémices de la crise du logement, Walter Segal comprend le potentiel de sa technique. Il rêve alors d'un plus grand projet réalisé par et pour les laisser-pour-compte de la crise. Il concrétisera son rêve grâce à un partenariat avec les autorités de Lewisham, près de Londres, par l'érection de maisons en ossature bois pour et par des locataires sociaux inscrits sur les listes d'attente de la société locale de logement social<sup>2</sup>. L'expérience de Lewisham a constitué le point de départ d'un mouvement national d'*auto-construction* d'habitats collectifs bon marché et de la fondation du *Walter Segal Self build Trust*.

## Les principes de l'auto-construction

Des particuliers dont les ressources financières ne permettent pas de faire face aux coûts de l'immobilier forment une association d'habitat collectif et se lancent dans un projet de construction en partenariat avec une société de logement social local. De cette façon, et si la demande répond aux critères d'attribution, ils pourront obtenir un financement du gouvernement régional pour la

construction de logements sociaux. Le financement public ne couvrira pas tous les coûts. Le reste devra être financé soit par d'autres fonds publics, un financement privé et le capital main-d'œuvre apporté par chaque participant au projet.

Tout comme en Belgique, le financement du logement social en Angleterre connaît une crise aiguë. Les fonds se raréfient et le financement des projets se base sur le respect de critères stricts déterminés par l'autorité centrale. A l'heure actuelle, ces critères font la part belle aux avantages que la *community* peut tirer des projets de logements sociaux<sup>3</sup>. Les projets qui apporteront des bénéfices extérieurs en terme de formation ou d'employabilité, de lien social, d'infrastructures sociales, d'intégration de personnes défavorisées comme les sans-abris ou les handicapés, de réhabilitation de zones urbaines délabrées auront plus de chances d'aboutir. Or le principe de l'habitat collectif tel qu'il est défendu par le *Trust* favorise presque toujours des projets qui offrent un nombre élevé de bénéfices extérieurs. Ils ont donc plus de chances d'être financés.

## Avantages

L'implication de chaque participant dès le départ et tout au long de la concrétisation du projet est la meilleure garantie de trouver une réponse adéquate aux besoins des locataires sociaux. Le système permet assez de souplesse pour qu'au-delà de l'intérêt collectif, l'intérêt individuel y trouve aussi son compte. Par exemple les projets du *Trust* permettent une intégration idéale de personnes handicapées moteurs dans un petit groupe d'habitations parce qu'elles pourront définir elles-mêmes leurs besoins en matière de mobilité et d'accès au logement et être soutenues par le groupe. Elles pourront aussi mettre leurs compétences au service du groupe et gagner de cette façon en estime personnelle.

La constitution d'un projet de logement collectif apporte des avantages non négligeables au-delà de la réduction des coûts de construction, de l'entretien et du partage d'une série de charges.

Grâce aux membres du groupe, aux partenaires associatifs ou au soutien offert par le *Trust*, l'association permet le partage et l'apprentissage de compétences variées qui interviennent tout au long du processus (montage financier, gestion de groupe, planification, organisation,...) et qui complètent l'apprentissage des techniques de base du

bâtiment. La mise en commun des ressources est un facteur essentiel de la solidarité sociale.

La constitution d'une association facilite aussi la signature de contrats de collaboration avec d'autres associations ou des contrats de financement pour d'autres projets. Différents chantiers ont par exemple été couplés à des stages de formation par le travail de chômeurs de longue durée dans les métiers du bâtiment.

Les projets soutenus par le *Trust* ne sont pas la panacée. Il ne faut pas négliger les ressources que chaque membre du groupe doit mobiliser. Il ne faut pas sous-estimer les difficultés malgré la dynamique de groupe. En dépit du soutien du *Trust*, certains projets n'ont pas vu le jour. Dans ce cas, la déconfiture peut être difficile à surmonter.

## 1 exemple:

### Le projet de Diggers Self Build

La coopérative *Diggers Self Build* a mis sur pied un projet de logements pour cinq familles et quatre personnes seules à Brighton, sur la côte sud de l'Angleterre. Le projet a été réalisé en partenariat avec la South London Family Housing Association pour bénéficier de capitaux publics. L'aspect écologique a particulièrement été soigné (toitures vertes, coefficient énergétique de 9.8 sur l'échelle anglaise qui compte 10 points, etc.) ainsi que la construction d'équipements collectifs. Les membres de la coopérative ont consacré en moyenne 24 heures par semaine à la construction pendant deux ans. Parmi les nombreuses possibilités, les membres de la coopérative ont choisi de devenir locataires. Ils bénéficient d'un loyer réduit ou d'une allocation en cas de départ. Le projet a obtenu plusieurs prix, parmi lesquels le *Housing Project Design Award*, l'*Environmental Care Award* en 1994 et le *R.I.B.A. Housing Design Award* en 1997.

1. Voir aussi <http://www.segalsselfbuild.co.uk/>
2. En réalité, il obtiendra de justesse les plus mauvais terrains de la commune qui y avait abandonné tout projet de constructions.
3. Le concept anglo-saxon de *community* n'a pas d'équivalent dans notre culture. La *community* c'est la population locale, considérée dans ses liens sociaux et économiques solidaires, et non pas comme une somme d'individus aux intérêts particuliers indépendants.

# De “Walter Segal self build trust”<sup>1</sup>

Wij hebben met dit artikel een project van sociale huisvesting in duurzame ontwikkeling willen verduidelijken. Een project dat zowel de economische, sociale en ecologische aspecten integreert.

De eigenheid van de sociale, politieke en institutionele context van de sociale huisvesting in Groot-Brittannië maken het niet mogelijk om dit model zomaar te kopiëren.

Het verduidelijkt wel het belang om voor de utopisten van vandaag aandacht te hebben en het belang om nieuwe vormen van solidariteit te creëren.

## Wie is Walter Segal ?

In de jaren 1950 stelde Walter Segal een bouwtechniek op punt met een licht en simpel houtgeraamte zonder funderingen die snel uit te voeren was, en met goedkope standaardmaterialen door personen zonder speciale kennis van bouwtechnieken.

Die techniek, die niet gebrevetteerd werd, is publiek eigendom en werd ondertussen verbeterd.

Twintig jaar later, bij het begin van de wooncrisis in Engeland, zag Walter Segal het potentieel in van zijn techniek.

Hij droomde toen van een groot project gerealiseerd met en voor de personen die slachtoffer waren van de wooncrisis. In partnerschap met de gemeente Lewisham, dichtbij Londen, kon hij zijn droom realiseren : de bouw van huizen met een houten skelet voor en door huurders ingeschreven op de wachtlijst voor een sociale woning<sup>2</sup>.

Het project in Lewisham was het startpunt van een nationale beweging van zelfbouw en de oprichting van de *Walter Segal Self build Trust*.

## De principes van ‘zelfbouw’ in Groot-Brittannië

Particulieren die over onvoldoende financiële middelen beschikken om alleen de woonkosten het hoofd te bieden, richten een collectieve woonvereniging op en zetten een in een bouwproject op in samenwerking met een plaatselijke sociale huisvestingsmaatschappij.

Voor de bouw van die sociale woningen kan de woonvereniging een financiering van de regionale regering krijgen. De openbare financiering dekt echter niet alle kosten. De rest zal door andere staatsfondsen of privé-fondsen gefinancierd moeten worden en de mankracht van de deelnemers.

De betrokkenheid van elke deelnemer vanaf het begin van het project is de beste garantie om een gepast antwoord te vinden op de behoeften van de sociale huurders . Het systeem heeft genoeg soepelheid opdat zowel het collectieve belang als het individuele belang aan bod komen. De projecten van de Trust laten bijvoorbeeld gemakkelijker de integratie van lichamelijk gehandicapte personen toe in een kleine groep woningen omdat zij zelf hun behoeften inzake mobiliteit en toegang tot de woning zullen kunnen bepalen en door de groep ondersteund worden.

Een collectief bouwproject biedt ook het voordeel van een kostenvermindering voor de bouw en het onderhoud van de woningen en een goede verdeling van een reeks lasten. Het project zorgt ook voor zelfscholing van de bewoners op het vlak van financiën, groepsdynamiek, planning, en dat bovenop de aangeleerde bouwtechnieken.

De oprichting van een vereniging vergemakkelijkt ook het afsluiten van samenwerkingsovereenkomsten met andere verenigingen of het vinden van subsidies.

Verschillende bouwerven werden gekoppeld aan opleidingsstages van werklozen van lange duur.

De projecten die door de Trust worden ondersteund, zijn uiteraard geen wondermiddel voor de wooncrisis. De financiële inbreng die elk lid van de groep moet leveren is niet te verwaarlozen. De moeilijkheden mogen, ondanks de groepsdynamiek , niet onderschat worden. Ondanks de steun van de Trust, zijn daarom bepaalde projecten niet geslaagd.

## Concreet voorbeeld

De coöperatie Diggers Self Build heeft een project in Brighton, aan de zuidkust van Engeland, op touw gezet. Het project werd in samenwerking met de South London Family Housing Association gerealiseerd om zo van openbare financiering te genieten.

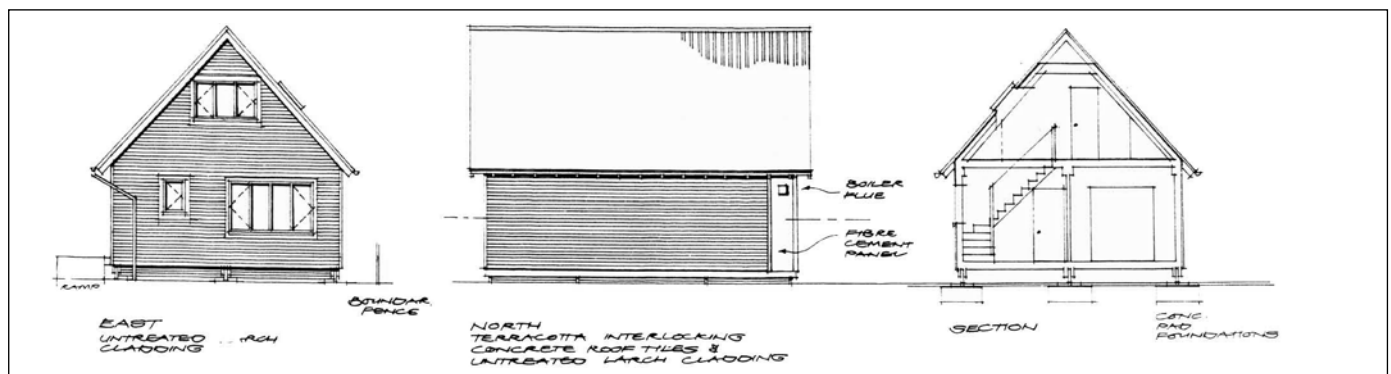
Het ecologische aspect werd in het bijzonder verzorgd (groene daken, energiecoëfficiënt van 9.8 op 10 punten, enz.) en de bouw van collectieve voorzieningen.

De leden van deze coöperatie hebben aan de bouw gemiddeld 24 uur per week besteed en dat gedurende twee jaar. De leden van deze coöperatie verkozen om huurders te worden. Zij genieten van een verlaagde huurprijs of een uitkering in geval van vertrek. Het project heeft verschillende prijzen verkregen.

1. Meer info:

<http://www.segalselfbuild.co.uk>

2. De gemeente stond haar slechtse bouwterreinen af waarvoor zij ieder project had opgegeven.



Schets project Diggers Self Build

# Conclusion

Quiconque connaît un peu le logement social aura compris qu'il y a encore beaucoup de chemin à parcourir avant qu'il réponde aux critères du développement durable. Cela est d'autant plus vrai si on s'en tient à la définition donnée par le Sommet de la Terre de Rio en 1992 (voir introduction): le développement durable répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs et se décline en trois axes, économique, social et environnemental.

Ici, il faut redonner la définition du développement durable avec ces 3 axes.

Sur le deuxième axe, l'axe environnemental, on peut supposer qu'avec la multiplication des formes d'économie d'énergie et le développement du logement passif ou assimilé, nous constatons que de plus en plus d'initiatives intéressantes sont prises. Restera à espérer que les politiques de mise en œuvre suivront énergiquement.

Sur les deux autres axes économique et social, force est de constater qu'on est loin du compte. La porte est grande ouverte à la recherche de nouvelles formes de participation des locataires. Les pistes sont multiples. On peut toutes les imaginer et les mettre en œuvre à titre expérimental, depuis des cocolos réformées jusqu'à des unités de logements sociaux autogérés, voire auto-construits. Mais les autorités

politiques et les citoyens doivent être convaincus de l'intérêt ou des bénéfices des changements.

D'autres formes d'organisation des logements publics permettraient probablement de répondre mieux à la société multiculturelle d'aujourd'hui. D'aucuns estiment que le logement social tel qu'il est organisé répond à une conception des structures et des rapports sociaux que tout le monde ne partage pas, mais auquel chacun doit pourtant se soumettre s'il veut bénéficier du droit au logement. Alors que le logement social est un outil essentiel de la justice sociale, il l'est selon une conception fortement marquée par l'histoire et la culture occidentales, voire à l'intérieur de celle-ci par la classe dominante.

Les impressions d'intimité, de promiscuité ou de confort peuvent varier fortement car la vie sociale et communautaire se décline de façon variée. Pourtant les logements répondent tous à des normes de confort et d'équipements uniques.

Il est permis de rêver d'un logement social qui refléterait les multiples formes de la conception de la vie sociale et de l'habitat qui traversent notre société multiculturelle.

Pour désenclaver le logement social, la participation sera essentielle, à tous les moments de sa vie et sa conception devra revêtir des formes multiples et tolérantes.

# Conclusie

Wie de sociale huisvesting een beetje kent, begrijpt dat er nog een hele weg af te leggen is vooraleer we er kunnen spreken van duurzame ontwikkeling in zijn volledige dimensie : economische vooruitgang, sociale rechtvaardigheid en bescherming van het leefmilieu.

Voor de bescherming van het milieu leefmilieu, kunnen we ervan uitgaan dat er op het vlak van energiebesparing en passiefwoningen steeds meer interessante initiatieven zullen worden genomen. Laten we hopen dat dit vanuit het beleid volop gesteund wordt.

Wat de twee andere aspecten van het duurzaam wonen betreft : sociale rechtvaardigheid en economische vooruitgang, moeten we vaststellen dat die nog heel veraf staan.

De deur staat open voor nieuwe vormen van participatie van de huurders. De mogelijkheden zijn talrijk. Men kan ze opzetten bij wijze van experiment, men zou de huurdersadviesraden kunnen hervormen, men zou zelfs kunnen overgaan tot sociale woningen in eigen beheer of zelfbouw. De politieke autoriteiten en de burgers moeten van het belang en de voordelen van dergelijke veranderingen overtuigd worden. Het is vanzelfsprekend dat de nieuwe vormen van organisatie van de sociale woningen het mogelijk zouden maken om een beter antwoord te

bieden op de multiculturele gemeenschap van vandaag.

Sommigen zijn van mening dat de sociale huisvesting momenteel is georganiseerd via een concept van structuren en sociale relaties die niet iedereen deelt, maar waaraan iedereen zich moet onderwerpen als hij van het recht op huisvesting wil genieten. Terwijl de sociale huisvesting een wezenlijk instrument van de sociale rechtvaardigheid zou moeten zijn, is hij sterk door de westerse geschiedenis en cultuur getekend.

De opvattingen over intimiteit of comfort kunnen sterk variëren van persoon tot persoon. Nochtans beantwoorden de woningen alle aan dezelfde normen van comfort en uitrusting.

Het sociale en gemeenschapsleven neemt vorm op verschillende manieren. Waar zijn de collectieve uitrustingen, de gemeenschappelijke ontmoetingsruimtes, de polyvalente zalen, de grote woningen, de gemeenschappelijke moestuinen, de uitwisseling van diensten tussen de huurders (de valorisatie van de menselijke capaciteiten) ?

We moeten blijven dromen van een sociale huisvesting die de verschillende vormen van sociaal leven en wonen zou weerspiegelen die onze multiculturele gemeenschap tekenen. Om de huisvesting uit zijn isolement te halen, is participatie essentieel in verschillende en tolerante vormen, en dat op alle momenten van het leven van een sociale woning..













**art. 23 #08**

Agences Immobilières Sociales:  
Quand le privé devient  
un partenaire social...

Sociale Verhuurkantoren:  
Wanneer de privé-markt  
een sociale partner wordt...

**art. 23 #16**

Mémorandum  
Droit au logement  
Memorandum  
Recht op Wonen

**art. 23 #09**

Deux mois pour un toit:  
Campagne pour le droit au logement

Twee maand onderdak:  
Campagne voor het recht op wonen

**art. 23 #17**

Coup d'œil sur le logement de transit  
à Bruxelles

Een blik op de transitwoningen  
in Brussel

**art. 23 #10**

Le droit au logement en Belgique:  
d'un point de vue bruxellois

Het recht op wonen in België:  
vanuit Brussel bekeken

**art. 23 #18**

Les logements vides  
à Bruxelles

Leegstand  
in Brussel

**art. 23 #11**

L'allocation loyer  
De huurtoelage

**art. 23 #19**

Pistes concrètes  
pour un encadrement  
des loyers

Concrete pistes  
voor een omkadering  
van de huurprijzen

**art. 23 #12**

Les projets de cohésion sociale  
De sociale cohesieprojecten

**art. 23 #20**

5 ans d'Art. 23

5 jaar Art. 23

**art. 23 #13**

Le Code Bruxellois du Logement, (1<sup>e</sup> partie)  
ou la lutte contre les logements insalubres

De Brusselse Huisvestingscode, (1<sup>ste</sup> deel)  
of de strijd tegen ongezonde woningen

**art. 23 #21**

L'allocation loyer  
une solution pour les Bruxellois

De huurtoelage  
een oplossing voor de Brusselaars

**art. 23 #14**

Le Code Bruxellois du Logement, (1<sup>e</sup> partie)  
Le droit de gestion publique

De Brusselse Huisvestingscode, (1<sup>ste</sup> deel)  
Het openbaar beheersrecht

**art. 23 #22**

La production  
des logements sociaux

De productie  
van sociale woningen

**art. 23 #15**

La politique du logement à Bruxelles:  
promesses, dépenses, réalisations

Het woonbeleid in Brussel:  
beloftes, uitgaven, realisaties

**art. 23 #23**

Les communes  
et le logement

Gemeenten  
en huisvesting