

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Février 2021

Rapport au Parlement flamand

Rénovation énergétique de logements sociaux en Flandre

La Cour des comptes a examiné les mesures prises par le gouvernement flamand pour améliorer d'ici 2020 les performances énergétiques des logements sociaux de location existants et a analysé les résultats du programme flamand de rénovation énergétique 2020. Elle a constaté que ce programme accusait un certain retard. En août 2020, les objectifs de ce dernier n'étaient pas encore entièrement atteints : 6,3 % des logements sociaux ne répondaient pas à l'objectif relatif à l'isolation de la toiture, 8,1 % d'entre eux ne réalisaient pas l'objectif en matière de vitrage isolant et 9,6 % ne satisfaisaient pas à l'objectif concernant l'installation de chauffage central. Il est également ressorti de cet examen que la non-réalisation de ces trois objectifs était à peine sanctionnée.

Rénovation énergétique en Flandre

Sous l'impulsion de l'Europe, le gouvernement flamand a, dès 2007, élaboré le programme de rénovation énergétique 2020 (PRE 2020), par le biais duquel il souhaitait que chaque habitation flamande dispose d'ici 2020 d'une toiture isolée, de doubles vitrages et d'une installation de chauffage mise à niveau. Il a également défini une stratégie à long terme visant à ce que le niveau de performance énergétique minimal de toutes les habitations soit comparable à celui d'une nouvelle construction autorisée en 2015. Le rôle d'exemple de l'administration concernant les performances énergétiques de bâtiments ne vaut pas uniquement pour les bâtiments publics, mais aussi pour l'offre de logements sociaux. En Flandre, quelque 80 sociétés de logement social (SLS) proposent environ 160.000 logements sociaux. La *Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen* (VMSW) est chargée du financement de leurs activités de construction et de rénovation à l'aide de prêts subventionnés.

Audit de la Cour des comptes

La Cour des comptes a évalué les mesures prises par le gouvernement flamand pour améliorer les performances énergétiques des logements sociaux de location existants et a analysé les résultats du programme de rénovation énergétique 2020. L'efficacité énergétique du patrimoine est importante notamment au vu du caractère abordable de l'occupation d'un logement social et des objectifs climatiques du gouvernement flamand.

Mesures concernant les logements sociaux

À la suite de l'accord de gouvernement de 2009, le plan d'action du PRE 2020, valable pour toutes les habitations en Flandre, a été développé pour les logements sociaux. Les objectifs en la matière ont toutefois été formulés de manière moins stricte que ceux visant d'autres habitations, notamment pour pouvoir en faciliter le suivi. Les logements sociaux répondent à la norme relative à l'isolation de la toiture à moins que l'absence d'isolation ne soit constatée ; ils respectent la norme relative au double vitrage s'ils en sont principalement équipés ; enfin, ils satisfont à la norme relative au chauffage si les appareils de chauffage ne sont pas fournis par le locataire, ne fonctionnent pas à l'électricité ou ne sont pas des poêles (sauf s'il s'agit d'un poêle à gaz à combustion étanche).

De même, l'arrêté sur la qualité du logement maintient à peine les objectifs relatifs à l'isolation de la toiture, au placement de vitrage isolant et à la mise à niveau de l'installation de chauffage central.

En outre, le programme d'investissement stratégique élaboré par le gouvernement flamand pour les projets de logements sociaux ne répond pas aux exigences du code flamand du logement : il ne prévoit pas de répartition des moyens concernant les nouvelles constructions, le remplacement de bâtiments, la rénovation et les travaux d'aménagement, ni de déploiement régional. Il n'est pas non plus démontré que le programme répond aux besoins réels en matière de logement.

Enfin, poursuivre le PRE 2020 en pratiquant des interventions plus limitées peut compliquer la réalisation de l'objectif à long terme pour 2050, qui nécessitera plus fréquemment une rénovation totale. Toutefois, le gouvernement flamand a pris des mesures pour mieux planifier et étayer les décisions de rénovation des logements sociaux, même si, dans la pratique, de nombreux projets de rénovation consistent souvent en des interventions mineures.

Résultats

En 2010, la VMSW a commencé à suivre les caractéristiques énergétiques du patrimoine locatif social et à développer une banque de données relative à ce patrimoine. En 2017, elle est arrivée à la conclusion que des progrès considérables avaient été enregistrés, mais qu'il était nécessaire d'accélérer les rénovations afin de pouvoir réaliser les objectifs.

En août 2020, les objectifs de rénovation énergétique 2020 pour les logements sociaux n'étaient pas encore atteints : 6,3 % des logements sociaux ne répondaient pas à l'objectif relatif à l'isolation de la toiture, 8,1 % d'entre eux ne réalisaient pas l'objectif en matière de vitrages isolants et 9,6 % ne satisfaisaient pas à l'objectif concernant l'installation de chauffage central. Pour certains aménagements, comme l'adaptation du chauffage électrique dans des constructions relativement récentes, toute amélioration est pour ainsi dire exclue, notamment au vu des autres besoins du secteur.

Si le secteur des logements sociaux continue à diriger ses efforts de manière cohérente vers la réalisation des objectifs de rénovation pour 2050, le fait que les objectifs du PRE 2020 ne soient pas entièrement atteints ne pose pas problème. Toutefois, il est permis de s'interroger sur la faisabilité financière des objectifs à long terme, compte tenu d'autres objectifs politiques, comme l'extension du patrimoine locatif social. Sur la base des prévisions des SLS, la VMSW estime que, sur la période 2020-2024, environ 385 millions d'euros seront nécessaires chaque année pour l'amélioration du patrimoine : 163 millions d'euros pour le remplacement de bâtiments et 222 millions d'euros pour les rénovations. L'on peut au moins s'attendre à ce que la composante finale du modèle de financement, à savoir la correction sociale régionale qui compense les déficits auprès des SLS, requière les efforts budgétaires nécessaires. Jusqu'à présent, le gouvernement flamand recourt à des subventions ponctuelles supplémentaires, comme les subventions pour une utilisation rationnelle de l'énergie et celles du fonds climatique.

Réaction du ministre

Le 11 janvier 2021, le ministre flamand du Logement a répondu qu'il était en grande partie d'accord avec le rapport.

Informations pour la presse

La Cour des comptes contrôle les finances publiques de l'État fédéral, des communautés, des régions et des provinces. Elle contribue à l'amélioration de la gestion publique en faisant parvenir aux assemblées parlementaires, aux gestionnaires et aux services contrôlés des

informations utiles et fiables, résultant d'un examen contradictoire. En sa qualité d'institution collatérale du parlement, la Cour des comptes est indépendante des autorités publiques qu'elle contrôle.

Le rapport *Rénovation énergétique de logements sociaux* a été transmis au Parlement flamand. Le rapport, de même que le présent communiqué de presse, sont consultables sur le site web de la Cour des comptes (www.courdescomptes.be).