

# APPEL À PROJET HABITAT DURABLE



Date limite de retour des dossiers de candidature : **15 septembre 2010**

## 1. Contexte et raison d'être

Par sa déclaration de politique régionale, le Gouvernement wallon entend améliorer la qualité de vie et le cadre de vie des citoyens par une politique de logement, de mobilité et d'environnement audacieuse répondant aux défis du développement durable. Le Gouvernement souhaite contourner l'écueil de la défense d'intérêts catégoriels ou trop individuels pour promouvoir des valeurs collectives fortes telles que la solidarité, la responsabilité, la créativité, le respect et le souci de l'autre et des générations futures.

Cette approche plurielle, transposée à l'habitat, favorise les dimensions sociale (l'accès au logement étant une condition *sine qua non* de l'intégration dans la société), économique (en favorisant la relance de l'activité par des investissements durables), environnementale (au vu de la contribution du secteur résidentiel à la production directe et indirecte de CO<sub>2</sub>) et humaine (afin de prendre en compte les situations diverses vécues par les familles, qu'elles soient éclatées, recomposées, monoparentales, nombreuses, ... et de répondre aux besoins particuliers des jeunes, des aînés, des personnes handicapées ou encore des étudiants). Enfin, la politique du logement ne sera résolument participative que si elle veille à associer les citoyens à la gestion du secteur.

L'imposition de critères d'habitat durable (compacité, mixité, modularité, performance énergétique et environnementale, ...) permet de faire que l'habitat soit un puissant levier d'amélioration du cadre de vie, du tissu social, du bien-être et de la sécurité. Plus largement, c'est l'image d'un quartier, d'une ville, d'une région, de notre Région qui est en jeu.

C'est dans ce contexte que s'amorce cet appel à projet qui vise à soutenir les démarches innovantes de création de logements individuels ou collectifs et qui démontrent des qualités sociales et environnementales non encore exploitées au sein de la Région. Témoignage d'une nouvelle approche, les projets retenus seront pensés en vue d'une reproductibilité.

L'appel à projet contient trois volets. Chaque dossier introduit devra intégrer les trois volets et contenir des projets nouveaux ou des étapes nouvelles de projets existants.



## **Un toit pour tous**

La politique régionale du logement doit permettre de consacrer le droit fondamental de l'accès acquisitif ou locatif à un logement décent, à prix abordable et durable pour tous. Ce logement doit être adapté à ses occupants et leur offrir un vrai statut autorisant une bonne intégration. Les défis à relever sont nombreux : lutter contre l'apparition de nouvelles précarités, atténuer l'impact de la crise économique actuelle, améliorer la qualité des logements, notamment d'un point de vue énergétique et offrir des logements à un prix maîtrisé malgré la montée des prix de l'immobilier. Il est dès lors nécessaire de poursuivre une politique volontariste en matière de logement. Les actions de soutien à l'accès social au logement ainsi qu'au maintien dans ce logement sont à privilégier. On constate par ailleurs la nécessité d'adaptation du logement à l'évolution des personnes et des familles, à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (handicapées, personnes âgées...), à la mixité intergénérationnelle.

Relever ces défis passe indubitablement par la reconnaissance et l'accompagnement d'autres formes de logements, tels que l'habitat solidaire, l'« habitat kangourou », l'habitat groupé, les ensembles intergénérationnels, l'auto-construction ou encore l'habitat nomade.

L'appel à projet constitue une belle opportunité pour orienter l'offre d'habitat par des références nouvelles. Il faut donc susciter, en amont du projet de déploiement de l'habitat, une dynamique de renouvellement des références en matière d'habitat individuel.

### Exemples de projets :

- *Créer un habitat alternatif*
- *Créer un logement modulable*
- *Œuvrer aux côtés des familles pour défier la pauvreté : auto-construction, recyclage des matériaux, chantiers collectifs, ...*



## **Une localisation et une performance énergétique respectueuses d'un logement durable**

Parmi les différents enjeux environnementaux auxquels notre Région est confrontée, ceux liés au renouvellement de l'habitat sont des plus urgents et impératifs. L'impact de l'habitat sur les modes de vie et sur les paysages est considérable. L'intégration des fonctions telles que le commerce et la promotion de la mixité sociale voulues par le Gouvernement s'insèrent dans une politique du logement privilégiant l'usage parcimonieux de l'espace et la volonté de densifier les noyaux d'habitat urbains et ruraux existants.

Les nouveaux repères en matière d'habitat individuel doivent permettre de réduire les distances domicile/travail, limiter la consommation d'espace, mieux intégrer socialement et spatialement les nouveaux accédants, faire converger dans l'habitat l'innovation architecturale et la construction de l'identité paysagère, dans une logique de développement durable tendant vers une qualité environnementale maîtrisée (maison passive, ...).

Le développement d'une stratégie globale, transversale et rationnelle de l'aménagement du territoire est attendu, en concertation avec tous les acteurs concernés. Celle-ci s'inscrit dans une

dynamique de limitation de l'impact de l'urbanisation et de l'impact environnemental, liés à la dispersion de l'habitat, en matière de mobilité, d'énergie, de climat (Gaz à effet de serre), de biodiversité et de santé. « Reconstruire la ville sur la ville », en privilégiant les potentialités urbanisables existantes à l'urbanisation de nouvelles terres. En d'autres termes, densifier au maximum les zones habitables en les développant dans et le plus près possible des centres de villes et de villages où l'accessibilité est bonne ou les moyens de transport en commun disponibles. Le caractère innovant du projet ne pourra par ailleurs pas s'affranchir du respect du paysage bâti dans lequel il s'inscrit.

L'un des enjeux majeurs à venir concerne l'objectif de Kyoto assigné à la Région wallonne qui vise une réduction de 7,5 % des émissions de gaz à effet de serre (GES) par rapport au niveau de 1990. Le parc immobilier wallon est marqué par une certaine vétusté : 70 % des logements ont plus de 40 ans. Ceux-ci ne répondent donc pas aux standards actuels en matière de performance énergétique. 30 % des logements wallons ne sont pas équipés de double vitrage et 55 % n'ont pas d'isolation de leur toiture. Cette vétusté accroît le coût de l'énergie dans le budget des ménages. Le logement, au sens large, (y compris les charges de chauffage et d'éclairage) représente le premier poste de dépenses des ménages wallons (25 %).

La priorité en matière d'énergie, singulièrement dans les logements, est la réduction de la consommation. Le logement est au cœur de nombreux défis et constitue un terrain propice à la mise en œuvre d'une approche durable : il est un des principaux facteurs d'équilibre et d'intégration sociale; sa construction, sa rénovation et son utilisation ont un impact significatif sur l'environnement, la consommation énergétique et les émissions de CO2.

Le présent appel à projet a dès lors pour objet de promouvoir l'efficacité énergétique dans l'habitat à créer. Il vise à soutenir les opérations obtenant un haut niveau de performance énergétique dans le cadre de création/rénovation de logement à basse consommation d'énergie. Le projet devra néanmoins montrer une maîtrise des surcoûts liés aux efforts de développement durable. Il ne s'agit pas ainsi de favoriser la mise en place de tous les systèmes industriels coûteux présents sur le marché, mais bien de proposer des solutions cohérentes, intelligentes et économes.

#### Exemples de projets

- *Nouvelle forme d'utilisation foncière (emphytéose, superficie, ...)*
- *Implantation originale en tissu bâti*
- *Création de logements avec un rapport performances énergétiques / coût très élevé*



#### **Des habitants impliqués dans leur quartier**

L'implication des (futurs) habitants est une opportunité primordiale. De nombreux exemples montrent que lorsque les habitants sont impliqués dans l'aménagement de leur logement ou de leur immeuble, le cadre de vie s'améliore durablement. Ceci se vérifie depuis la conception d'une opération de rénovation par exemple, jusqu'à la gestion des espaces aménagés. La prise en charge

de leur cadre de vie par les résidents eux-mêmes n'améliore pas seulement leur environnement, elle les valorise aussi socialement : promotion des liens de voisinage et des relations entre propriétaires bailleurs et locataires, solidarités de proximité, initiatives de résidents. Cette prise en charge est indissociable des projets d'habitat durable. La demande de subvention doit dans ce cas être élaborée par un organisme ancré sur le quartier ou en cas de consortium d'opérateurs contenir un acteur local.

#### Exemples de projets

- *gérer avec les habitants les espaces inutilisés d'un quartier, répondant à des besoins insatisfaits ;*
- *autogérer ou cogérer des parties communes de l'immeuble par les locataires ;*
- *favoriser l'implication forte des locataires d'une cité lors de la rénovation des bâtiments.*

## 2. Critères de sélection des projets

Les projets proposés doivent démontrer une dimension expérimentale certaine. Il peut s'agir de nouveaux projets ou de projets déjà entrepris pour lesquels la subvention permet de développer de nouvelles étapes. Une construction ou une acquisition/rénovation doit être incluse dans le projet.

*Ces projets doivent :*

- être réalisables en 3 ans maximum ;
- associer les (futurs) habitants de l'habitat dans la réflexion et la mise en œuvre ;
- s'inscrire dans un développement territorial et environnemental durable (densité, mobilité des usagers, urbanisme maîtrisé, gestion de l'eau, énergie grise, ...) ;
- concerner un seul bâtiment (maison ou immeuble de maximum 5 appartements) ;
- être reproductibles dans d'autres contextes.

*Et démontrer au minimum une spécificité liée soit :*

- au mode de construction/rénovation (mise en œuvre particulière, auto-construction, ...)
- à la structuration du logement (modulaire, communautaire, intergénérationnel, ...)

La notice à fournir par le maître d'ouvrage fera l'objet d'une description sur la base des critères précités. En outre, dans une perspective de communication des solutions techniques destinée à promouvoir la reproductibilité de l'expérience menée à bien, les points suivants seront particulièrement détaillés :

- l'aspect innovant et la reproductibilité technique ;
- la mise en œuvre et la pérennité des solutions ;
- le coût additionnel éventuel des solutions au regard des économies réalisées à long terme (réflexion sur le coût global, rapport entre investissement, fonctionnement et maintenance) ;
- le coût estimé du projet par logement ;
- les performances énergétiques par logement.

Les projets retenus se démarqueront par la qualité de la proposition, la motivation, la faisabilité de l'opération et le caractère exploitable dans d'autres projets.

## **Financement**

Le présent appel à projet porte sur un montant estimé à 2.000.000 euros et la sélection est limitée à 10 projets. Il sera tenu compte du nombre de logements contenus dans le projet. La subvention est majoritairement destinée à l'acquisition-rénovation ou à la construction d'un ou de plusieurs logements. Toutefois, l'étude de faisabilité générale de même que des frais d'études spécifiques ou de techniques spéciales liés à une mise en œuvre innovante peuvent être financés par la présente subvention jusqu'à 40% du total de la subvention.

Le financement ne peut pas porter sur le fonctionnement régulier des organismes ou sur les dispositifs habituellement pris en charge par les financements publics.

### *3. Qui peut répondre et quelles sont les conditions?*

Cet appel à projet concerne les organismes à finalité sociale, les pouvoirs locaux et les sociétés de logement de service public. Un partenariat entre organismes publics et associatifs reconnus par le Code wallon du Logement ou avec d'autres associations peut se constituer pour répondre à l'appel à projet. Les dossiers sont acceptés jusqu'au 15 septembre 2010, le cachet de la poste faisant foi. Tout dossier incomplet à la date de clôture ne sera pas étudié.

Les dossiers de candidature seront analysés par la commission de sélection composée de représentants de l'administration, d'experts externes à celle-ci et de représentants du Ministre du Développement durable.

Les projets retenus seront choisis en septembre 2010 et les lauréats en seront avertis par écrit.

Les opérations sélectionnées pourront faire l'objet d'une communication ou d'une publication spécifique en lien avec le programme, diffusée à titre gratuit ou onéreux. Les opérations sélectionnées pourront se prévaloir du titre d'opération pilote suivant une communication qui sera arrêtée par le comité d'accompagnement.

→ **La subvention :**

La subvention totale prévue est estimée à 2.000.000€ et se distribuera entre les opérateurs suivants :

- les organismes à finalité sociale
- les sociétés de logement de service public
- les pouvoirs locaux

Cette subvention sera répartie, par catégorie de bénéficiaire, selon la pertinence des projets (maximum 200.000€ par projet retenu) et sera directement versée à l'opérateur.

En cas de partenariat, un opérateur principal doit être désigné par les partenaires.

→ **Cumul :**

Les aides apportées par la présente subvention peuvent être cumulées avec des aides issues d'autres organismes ou d'autres aides régionales ou fédérales sans pouvoir couvrir les mêmes dépenses.

→ **Versement de l'aide et contrôle :**

Les aides financières seront versées sur justificatifs des dépenses, 20% dès la désignation du projet. Les organisateurs se réservent la possibilité de contrôler que le projet réalisé correspond bien au projet présenté dans le dossier par l'intermédiaire d'un comité d'accompagnement composé de représentants de l'administration et de représentants du Ministre du Développement durable. Le comité d'accompagnement est en outre chargé du suivi des projets. En cas de manquement grave, une procédure de remboursement de l'aide sera mise en œuvre.

#### 4. Dossier de candidature

Le dossier de candidature, à renvoyer à l'adresse suivante, est **téléchargeable** sur le site [nollet.wallonie.be](http://nollet.wallonie.be) ainsi que sur le site de la DGO4 du Service Public de Wallonie.

**Cabinet du Ministre du Développement durable**  
**Cellule Habitat durable – Appel à projet 2010 « Habitat durable »**  
**Place des Célestines 1**  
**5000 Namur**