

Des logements sociaux de qualité...

Entretien avec le Foyer Namurois

Le Foyer Namurois est une société coopérative à finalité sociale créée en 1922. Elle occupe 45 personnes et gère un patrimoine de 1030 multi-logements et 70 logements unifamiliaux. Tous les logements sont la propriété de l'entreprise. Cette société à vocation sociale répond à des appels à projets de la Région wallonne pour la ville de Namur et alentours (Fernelmont, Profondeville, Fosses-la-Ville et Floreffe).

Le marché du logement social est-il mis sous pression ?

Thomas Thael, directeur du Foyer Namurois : Oui, le marché du logement social est mis sous pression. La tendance actuelle de la Région wallonne est de restreindre l'enveloppe globale attribuée aux logements sociaux. Les budgets proposés à l'horizon 2019-2024 sont limités à 36 millions € par an. Cette enveloppe globale diminue de près de 50 % par rapport aux années précédentes. Les budgets alloués à la construction de chaque logement sont également restreints. Ils ne tiennent pas compte de l'index et le véritable challenge est de boucler les projets sans dépassements budgétaires. Pour donner un exemple de budgets alloués, le logement 1 chambre devra être réalisé dans un budget de 100 000 €, 2 ou 3 chambres 130 000 €, 4 chambres et plus 160 000 €, tous frais compris.

La Région wallonne intervient financièrement dans la construction des logements ?

Oui, la région intervient à raison de 65 % dans les budgets de construction repris ci-dessus. En contrepartie, la société de logement doit respecter des conditions rigoureuses de mise en location. Entre autres, le loyer ne peut dépasser 20 % des revenus du locataire. Il est dès lors hors de question de dépasser les budgets de construction au risque de perdre toute rentabilité au projet, d'autant que les dépassements d'enveloppe sont à 100 % à charge des sociétés de logement.

Comment sélectionnez-vous vos allocataires ?

La liste des candidats locataires est centralisée au sein de la Société Wallonne du Logement. Pour chaque logement attribué, la liste est éditée en fonction de certains critères à points et le logement sera attribué au premier de la liste. En pratique, la répartition des logements est parfois complexe mais les conditions d'attribution sont régies par la région. On distinguera les candidats locataires qui ont des revenus précaires, modestes ou moyens. La règle de répartition générale est la suivante : au minimum 50 % des logements attribués sont destinés aux ménages ayant des revenus précaires, un maximum de 50 % seront attribués aux revenus modestes et enfin un maximum de 14 % seront attribués aux revenus moyens (uniquement Namur dans notre cas car nous avons plus 5 % de logements sociaux sur la commune).

Devez-vous répondre aux impositions PEB ?

Oui, ainsi qu'à d'autres conditions plus draconiennes telles que les surfaces minimales de certains locaux, les accès, etc. Il y a donc une contradiction évidente entre le loyer 'froid' (c'est-à-dire ne comprenant pas le prix du chauffage) et les impositions PEB. En effet, une société de logements sociaux doit construire un projet sous des conditions financières limitées avec un revenu locatif froid limité (en moyenne 250 €/mois). Elle aura tendance à répondre aux exigences PEB sans plus. Il n'est pas rare que dans les anciens logements les charges dépassent largement le loyer car les systèmes techniques sont énergivores.

Pourquoi avez-vous investi dans la technologie COVERS pour le projet à Rivière ?

Le projet à Rivière est un projet de 3 logements à 2 chambres situé le long de la Meuse où les contraintes techniques étaient diverses. Il n'y avait pas d'accès au réseau de gaz et nous ne désirions pas de raccordement au propane car, bien que maîtrisé, ce gaz est très onéreux. Dans certains logements, les locataires ont tendance à ne pas ventiler ou éteindre les systèmes de ventilation, ou boucher les entrées d'air hygiéniques. Nous avons fait appel à la société belge COVERS S.A., spécialisée en pompes à chaleur sur air extrait, qui a analysé la situation et nous a aidé à nous passer des énergies fossiles sans augmenter notre budget. Premièrement, la pompe à chaleur ne demandait pas de renforcement de compteur et une installation électrique standard était suffisante pour alimenter l'ensemble de l'installation COVERS Energy Pack dans chaque logement. Ensuite, le système COVERS Energy Pack (système tout-en-un de ventilation, eau chaude sanitaire, chauffage) réinjecte la chaleur douce dans des émetteurs de chauffage. La spécificité des logements de Rivière est que les ingénieurs de COVERS ont remplacé les entrées d'air des châssis (souvent inconfortables) par des entrées d'air directement dans des convecteurs. Dans le cas de températures extérieures basses, l'air extérieur est préchauffé à 45° lorsqu'il entre dans le logement, éliminant la sensation d'inconfort. Ceci est très prometteur pour le logement social car nous cherchions des solutions d'avenir, accessibles, en phase avec la PEB et les impositions des logements sociaux. Le produit COVERS répondait à tout.

Quelles sont vos recommandations pour le futur ?

Les sociétés de logements ont un rôle sociétal. Actuellement, près de 36 000 foyers sont en attente de logement et il est primordial d'offrir à chacun un bien de qualité et confortable avec un investissement maîtrisé. L'évolution de la PEB a un impact significatif sur l'acte de bâtir : Il serait utile de revoir les règles actuelles de calcul de loyer. En effet, la réglementation actuelle ne prend pas en compte les charges. Un ménage précaire payera un loyer identique que ce soit dans un logement moderne peu énergivore ou dans un logement vétuste pour lequel les charges de chauffage sont importantes. Nous prônons dès lors de tenir compte des spécificités techniques des logements et de plutôt prendre en considération le loyer 'chaud' (prix locatif incluant les charges de chauffage) pour le calcul du loyer. Ceci inciterait plus les sociétés de logement à investir dans les économies d'énergie et faciliterait le recours aux énergies renouvelables de manière à limiter le coût global du loyer de ces logements sociaux. Le monde est 'on the move' et nous serions prêts à reconduire cette expérience avec COVERS S.A.

CONTACT

• Foyer Namurois — rue des Brasseurs 87/1 — 5000 Namur
tél. 081 254 999, info@le-foyer-namurois.be



> COVERS SA
rue de Fétinne 50
4020 Liège
Contact@coversheating.com
www.coversheating.com