

Madame la Ministre,  
Monsieur le Ministre,  
Chers amis Echevins, Députés et Conseillers Communaux,  
Chers Collègues et professionnels du secteur,  
Chers amis administrateurs et locataires,

Quand mi 2007 Jacqueline Destrée et moi-même sommes arrivés à la tête de l'Habitation Moderne nous avons rapidement été confrontés à l'éternel problème du montant élevé des charges locatives, et ceci malgré le fait qu'à l'Habitation Moderne les charges soient nettement inférieures à la moyenne du secteur.

Quand on examine les derniers chiffres publiés par la SLRB on constate que les charges des locataires de l'Habitation Moderne se situent à 50% de la moyenne du secteur.

Si le loyer moyen à l'Habitation Moderne est de +/- 280€/mois et que le total des charges locatives n'est que de 40€/mois càd 14%. Cette proportion est totalement différente quand on examine les locataires par tranches de revenu.

Pour les locataires avec moins de 10.000€ de revenu cette proportion des charges sur loyer monte à 28% et il est de plus de 20% pour les locataires avec un revenu entre 10.000 et 15.000€

Si on rajoute à ces charges les consommations énergétiques personnelles, on se rend compte que pour les bas salaires les charges locatives cumulées aux consommations dépassent dans certains cas le loyer.

Si les loyers sont contrôlés par la législation, il n'en est pas de même pour les charges.

Les charges ne sont pas imputées en fonction de la superficie du logement, ni en fonction du nombre d'occupants, elles sont partagées en fonction du nombre d'unités de logement par unité de coût.

Un des premiers éléments à prendre en compte est l'accompagnement ; comment aider les locataires à consommer moins, à maîtriser ou à diminuer leurs charges ?

Dans cette optique, l'Habitation Moderne a décidé de remplacer tous les calorimètres à évaporation par des calorimètres à fréquence radio. Ceci permettra aux locataires de surveiller leurs consommations de chauffage quasi en temps réel. En ce qui nous concerne, nous devrions être à même d'ici 6 mois de leur donner plusieurs fois par an le coût réel de leur consommation.

Il est à nos yeux primordial que le locataire puisse se rendre compte de l'effet financier d'une action pour diminuer ses consommations. Que rapporte la diminution du chauffage d'un degré ? Une douche un peu moins longue...

Dans le cadre de la réduction des charges, nous avons organisé des journées « Mains Vertes » où avec les locataires nous mettons la main à la pâte pour diminuer les frais d'entretien des espaces verts. Cette opération est actuellement complétée par l'action de plusieurs centaines de scouts qui viennent nous aider à entretenir les espaces verts.

Une seconde opération a consisté en la mise en place de nos propres équipes d'entretien, qui prouvent tous les jours que nous ne sommes pas moins efficaces que le secteur privé. Notre objectif : diminuer les charges locatives de 10%.

Dans les mois qui viennent nous espérons également pouvoir diminuer les frais d'assurances, entretien d'espace verts, encombrants... Objectif encore 10% d'économie.

Comme nous nous étions fixés à terme un objectif de 30% de réduction des charges locatives, il nous restait encore 10% d'économies à trouver.

C'est en visitant les installations de la Sauvenière que nous est venu l'idée de la cogénération. Rendons à César ce qui revient à César et à Mr Spruyt ce qui lui revient.

Qu'est la cogénération ?

J'aurais tendance à la comparer à une voiture dans laquelle le moteur est refroidi par de l'eau qui sert à réchauffer l'habitacle.

En fait le chauffage de l'habitacle est une première forme de cogénération. Les calories libérées par le moteur sont récupérées pour réchauffer l'habitacle.

En fait notre moteur tourne avec du colza, produit de l'électricité et ce moteur est refroidi avec de l'eau qui à son tour réchauffe l'eau sanitaire

Actuellement, ce système nous permet d'économiser un peu plus de 35.000€ par an et l'optimisation qui est en cours devrait nous permettre de tendre vers les 50.000€ par an, ce qui après amortissement représente quelques 200€ par an pour les locataires du site.

En accord avec les Cocolo nous avons décidé de faire profiter nos 1800 locataires de ces économies.

Il ne nous semble pas normal qu'un locataire puisse profiter des économies uniquement parce qu'il a la chance d'avoir un logement dans un site où des économies d'énergie renouvelable sont envisageables. Si on extrapole ces économies sur tous les sites en tenant compte des sites où ce genre d'expérience n'est techniquement pas envisageable ceci représente près de 180.000€ d'économies par an et donc plus de 100€ par locataire par an.

Quand début 2008 nous avons demandé à notre conseil d'administration de prévoir un budget de 200.000€ pour expérimenter dans le renouvelable nous étions beaucoup moins ambitieux.

L'Habitation Moderne pouvait se permettre de telles expériences grâce aux réserves économisées par nos prédécesseurs

Il est vrai que l'Habitation Moderne possède quelques réserves mais sans cela nous ne serions pas ici. Une bonne gestion ne doit pas nécessairement déboucher sur un trou budgétaire alors qu'aujourd'hui on nous fait comprendre que nous aurions + de subsides si nous avions moins de nos réserves...

Madame la Ministre, Monsieur le Secrétaire d'Etat, si nous tenions absolument à vous inviter aujourd'hui ce n'est pas pour vous demander de nouveaux subsides, chaque chose en son temps, mais pour attirer votre attention sur les possibilités qui pourraient s'offrir au secteur social.

Je m'explique

L'expérience de notre installation nous apprend qu'actuellement cette installation de cogénération ne produit que 50% de notre eau sanitaire. Malgré ce sous-dimensionnement nous sommes déjà obligés de transporter le surplus d'électricité dans d'autres bâtiments.

Actuellement nous sommes obligés de consommer nous-mêmes l'électricité, c'est uniquement l'électricité des communs. Nous transportons donc le surplus d'électricité vers la chaufferie d'Andromède.

Mais que faire si nous désirons installer une cogénération à Andromède ou produire 65 à 75% de l'eau chaude de Chemin des 2 Maisons.

La production d'électricité est trop importante et ne peut être, selon la législation, que revendue aux producteurs d'électricité.

Le passage d'une cogénération de 30KW à une installation de 50KW nous promet, pour autant que la valeur du chèque vert reste constante, une économie de plus de 100.000€/an uniquement sur ce site et ceci en ne chauffant pas entièrement l'eau sanitaire. Le seul hic est, que pour faire cela nous devrions pouvoir revendre l'électricité produite à nos locataires sociaux.

Nous ne vous demandons pas d'argent, mais une action politique qui nous autorisera à revendre l'électricité à nos locataires sociaux. Ceci représentera à terme plus de 400.000€ par an qui resteront dans les poches des locataires de l'Habitation Moderne plus tôt que de se retrouver dans les poches d'Electrabel, Sibelgaz, Lampiris, Nuon et d'autres.

Aujourd'hui la cogénération doit se limiter à des immeubles à appartements et/ou de grands sites. Demain le moteur « Stirling » devrait nous permettre d'envisager d'autres types de cogénération et ce pour de plus petites unités de logement.

Je pense même que le moteur « Stirling » devrait dans un avenir proche permettre de retrouver de la cogénération dans le logement individuel.

Actuellement un nouveau site se construit sur notre terrain de la chaussée de Stockel. En ce qui concerne le durable, c'est comme les parkings sous-terrains. Cela n'a pas été prévu par votre prédécesseur. La cogénération devrait y être possible mais ceci uniquement si l'électricité pouvait être revendue aux locataires. Nous n'avons aucun autre site à proximité et les seuls acheteurs possibles sont les fournisseurs d'énergie. Mais ces derniers n'offrent que plus ou moins 20% du prix de l'énergie.

Nous constatons que dans le cadre de la législation actuelle la cogénération n'est là que pour enrichir les producteurs d'électricité. Notre souhait est de la mettre au service des plus démunis.

Si lors d'un voyage d'étude à Fribourg, Madame la Ministre, vous avez essayé de convaincre le secteur de réfléchir solaire. Nous pensons que ceci peut constituer la base de départ d'une politique de développement durable dans le secteur social.

Je tiens également à remercier tous nos collaborateurs sans eux cette réalisation n'aurait pas été possible. Et ..., nous ne sommes pas toujours très facile.

Merci pour votre attention et surtout pour votre future action...

Xavier Lienart – Président du CA

L'habitation moderne srl

Mont-St-Lambert 2 - 1200 Woluwe-St-Lambert

Tél: 02/770.38.30

Fax: 02/763.05.59