

▲ Energie

Marius Renard réduit sa facture énergétique

- Une gestion active a permis de libérer des fonds pour rénover cette méga copropriété de 450 appartements.
- Grâce à la comptabilité énergétique et à des mesures simples, sa consommation énergétique a baissé de 25 % en quatre ans.

La plupart des Anderlechtois connaissent la tour Marius Renard, qui borde le parc des Etangs. Dans le paysage bruxellois, impossible de la rater, car il s'agit d'un des plus grands immeubles à appartements de la Région. Construit en 1968, celui-ci comporte 450 appartements sur 27 étages et 6.000 m² de surface commerciale. Le tout est alimenté par une chaufferie commune.

Jusqu'en octobre 2012, date à laquelle la société Managimm a été nommée comme syndic de copropriété de l'immeuble, le budget annuel des charges ordinaires s'élevait à... 1.300.000 euros. Rien d'anormal pour un bâtiment de ce type, construit il y a cinquante ans et dont l'isolation n'est plus vraiment au point. Mais selon Vincent Spruyte, gérant de Managimm, un certain nombre de mesures pouvaient se révéler très efficaces quant à la diminution de la consommation, et donc de la facture des locataires. « Tout d'abord, nous avons renégocié les contrats des fournisseurs d'énergie », explique Vincent Spruyte. Ensuite, nous avons mis en place toute une série de mesures visant à optimiser le fonctionnement des installations et à faire évoluer les mentalités. »

Comptabilité énergétique

Couper le chauffage en fonction de la température extérieure plutôt qu'à date fixe ou isoler les conduites de distribution pour limiter les pertes et produire de l'eau chaude sanitaire à petite puissance en période estivale sont autant de mesures qui ont permis de libérer des fonds pour investir dans de nouvelles chaudières plus performantes.

Au total, les consommations énergétiques de la tour Marius Renard ont



Une meilleure gestion de la consommation énergétique a permis à la copropriété Marius Renard de faire baisser sa facture. © D.R.

baissé de près de 25 % entre 2012 et 2016 et ce, sans que les conditions climatiques y soient pour quelque chose. Parmi les mesures mises en place figurent également le placement de compteurs en chaufferie et l'établissement d'une comptabilité énergétique par la société Ista, qui offre des services énergétiques.

La comptabilité énergétique est un outil de gestion dont le but est de suivre la consommation dans le temps en tenant compte des conditions climatiques et en la comparant à d'autres bâtiments. En Région bruxelloise, cette mesure est obligatoire depuis janvier 2011 lorsque la puissance des chaudières dépasse 500kW, soit dans tous les immeubles de plus de quarante à cinquante appartements. C'est le titulaire du permis d'environnement, soit l'association des copropriétaires (ACP), qui est responsable de cette comptabilité. « L'utilité de cette mesure est quelle va permettre de fixer

des priorités en matière d'améliorations énergétiques et d'en quantifier les résultats », explique François Dequenne, directeur général d'Ista. C'est un prérequis indispensable pour envisager un contrat de performance énergétique (CPE). »

Ce dernier est un mode de financement des investissements par lequel le prestataire se rémunère en tout ou en partie au moyen des économies réalisées. Il faut donc faire mesurer ces économies de manière fiable et de préférence par un tiers indépendant. Grâce à une régulation plus fine, l'économie peut aller jusqu'à 10 % supplémentaires.

Calorimètres à radiofréquence

Concrètement, si une copropriété investit dans une nouvelle chaudière, du double vitrage ou l'isolation du toit, elle réalise une économie. Mais c'est à partir de ce moment-là que les habitants se mettent à ne plus faire attention et une

partie des économies réalisées se reperdent à cause de mauvais comportements. Une comptabilité énergétique va permettre d'éviter cet effet de rebond.

Le passage d'une répartition des frais de chauffage sur base des mètres carrés occupés à une répartition en fonction des consommations réelles permet de réduire la facture de 20 % en moyenne. C'est ainsi que l'ACP Marius Renard était équipée d'anciens calorimètres à évaporation sur les radiateurs. En 2016, ils ont été remplacés par des répartiteurs électroniques beaucoup plus précis. Dits « à radiofréquence », ils permettent d'être relevés à distance, grâce à un boîtier de communication placé dans les communs. Fini le relevé annuel, mais aussi l'attente du passage du technicien.

Dans le cas de la tour Marius Renard, les données des répartiteurs sont transmises en continu à Ista, la société qui les gère. « Nous pouvons alors assurer une suivi beaucoup plus régulier et antici-

CODE DU LOGEMENT

Enjeux

Après avoir mis l'accent sur la consommation énergétique des nouvelles constructions, la Région bruxelloise veut, en 2018, se concentrer sur la rénovation du bâti existant pour le rendre moins énergivore. En effet, à peu près 4 millions de Belges vivent dans des appartements détenus en copropriété. 90 % de ces immeubles ont procédé à l'individualisation des frais de chauffage, mais n'en assurent pas le suivi. D'autre part, l'habitat représente 40 % des émissions de gaz à effet de serre. A Bruxelles, cela représente même 70 % et la Belgique fait partie des quatre pays qui n'ont pas réussi à suffisamment réduire leurs émissions en 2016 et qui pourraient être sanctionnés.

C'est ainsi qu'en juillet dernier, le nouveau code du logement bruxellois a été voté et entrera en vigueur dès 2018. Il prévoit notamment un droit d'effectuer, en cours de bail, des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement avec la possibilité d'augmenter le loyer. Cette mesure vise à encourager les propriétaires à améliorer la performance énergétique des appartements dans les anciens immeubles.

A.B.

patif, car il est possible de voir à distance si un répartiteur ne fonctionne plus ou s'il a été démonté. Et si un robinet goutte, on peut prévenir l'habitant, précise François Dequenne. Cela permet de faire des économies importantes. L'appareil ne coûte qu'une trentaine d'euros par an. »

Quant aux habitants, le changement semble ne se faire sentir que dans leur portefeuille. « On n'a rien changé. On vit exactement de la même manière, mais grâce à l'exposition au soleil, la meilleure isolation et le suivi de la consommation, on fait de sérieuses économies », explique, radieux, Robert Ernotte, propriétaire d'un appartement au 27^e étage depuis 1972.

ALINE BRUGMANS

▲ Batibouw

Quelques nouveautés au menu de l'édition 2018

Le salon Batibouw ouvrira ses portes du 22 février au 4 mars. Histoire de faire mousser l'événement avant l'heure, les organisateurs ont présenté l'édition 2018 au pied de l'Atomium, à quelques encablures à peine des palais de Brussels Expo, théâtre de la manifestation qui réunira l'ensemble du secteur de la construction et de la rénovation.

Quelques nouveautés ont ainsi été présentées. D'abord, le salon a un nouveau directeur en la personne de Jan Jughmans. Exit donc Pierre Hermant, parti, à sa demande, faire carrière sous d'autres horizons. Ensuite, Batibouw a un nouveau slogan, qu'il n'est nul besoin de traduire : *Your home, your life*.

Si les cinq sens ont une nouvelle fois été mis en avant (le salon se veut avant tout un endroit où le visiteur, tant professionnel que public, peut toucher, sentir, regarder et même entendre et goûter les produits exposés), d'autres « retouches » ont également été pointées.

Ainsi, le palais 11, traditionnellement réservé aux cuisines et qui est l'un des plus fréquentés, verra son espace agrandi et empiètera sur le palais 7, réservé aux sanitaires. « L'idée est de donner davantage d'espaces à certains de nos exposants en même temps que d'en accueillir de nouveaux », précise à ce sujet Bart Van Den Kieboom, le CEO de Fisa, la société organisatrice de Ba-



Inaugurée l'an dernier, la Light Avenue fera son apparition à Batibouw en février. © DOMINIQUE DUCHESNES.

tibouw.

D'autres palais seront étendus, ce que le visiteur régulier de Batibouw remarquera sans aucun doute, mais pas celui qui y vient pour la première fois. On signalera encore que les organisateurs cherchent visiblement à innover en mettant au point de nouveaux concepts comme le « Walk of floors » et le « Walk of Flame », deux « avenues » entièrement dédiées aux revêtements de sols et aux poêles et cheminées. Ceux-ci viendront s'ajouter à une

liste de concepts parmi lesquels on retrouvera comme par le passé une « Light Avenue » (où la lumière est mise en avant), un Immovillage (qui rassemble les

Au rayon des nouveautés, on signalera encore cette initiative fort intéressante intitulée « Jobday & Jobwall »

produits directement liés à l'immobilier) ou encore Build-IT, cet événement qui rassemble des experts en technologies de l'information et de la communication pendant les journées profession-

nelles.

Parce qu'il est devenu impossible aujourd'hui de parler maison sans évoquer sa connectivité avec le monde qui l'entoure, Batibouw insistera sur la domotique. Nous sommes de plus en plus nombreux à allumer ou éteindre notre chaudière, baisser les volets ou allumer les lumières en pressant une simple touche de notre smartphone ou de notre tablette, que l'on soit à domicile ou au bureau. Les technologies ont déjà considérablement transformé l'habitat et continueront de le faire dans le futur. Pour ceux que ces nouveaux modes de vie rebutent encore, Batibouw est incontestablement l'endroit idéal pour en apprendre davantage. « Les visiteurs recevront également des check-lists par secteur », insiste Bart Van Den Kieboom. Elles figureront même dans le catalogue du salon et leur permettront de poser les bonnes questions pour leur projet. »

Au rayon des nouveautés, on signalera encore cette initiative fort intéressante intitulée « Jobday & Jobwall ». Le mardi 27 février, Batibouw donnera ainsi la

possibilité aux exposants de rencontrer les candidats intéressés par les postes vacants offerts par les entreprises et sociétés exposantes. Un mur où seront affichées toutes leurs offres d'emploi

se trouvera à la disposition du public dans le Palais 5 et sera consultable durant toute la durée du salon. A bon entendre...

Comme à son habitude, Batibouw sera évidemment un lieu de conférences et de séminaires. L'Ordre des architectes, la Confédération Construction et d'autres organismes liés au secteur y trouveront une caisse de résonance non négligeable. Pointons ainsi le Forum de la Construction, rendez-vous traditionnel de Batibouw, qui mettra en avant cette année l'aspect sécurité sur les chantiers ou au sein de toute entreprise.

Enfin, les Belgian Building Awards marqueront une nouvelle fois la manifestation par leur côté festif. Organisé le 22 février, l'événement récompensera les réalisations d'architectes, de maîtres d'ouvrage, de bureaux d'études et d'entreprises de construction. Différentes catégories de prix ont été établies. La soirée de gala aura un conférencier d'honneur en la personne de Vincent Callebaut, cet architecte belge visionnaire qui conçoit des villes du futur qui se fournissent elles-mêmes en énergie et en nourriture.

PAOLO LEONARDI

Journées professionnelles les 22 février (10 h à 18 h 30) et 23 février (10 à 21 heures). Journées pour le grand public : du 24 février au 4 mars inclus (de 10 à 18 h 30, avec une nocturne prévue jusqu'à 23 heures le 1^{er} mars).

STADE NATIONAL

Rénovation

Lors de la présentation de Batibouw, Philippe Lhomme, le patron de Deficom, en a profité pour faire un appel du pied aux politiques. En cause : la saga qui entoure la construction du nouveau stade national sur le plateau du Heysel qui doit accueillir, on le sait, le projet Néo. Si Philippe Lhomme l'a qualifié de « beau projet », il a souligné le danger que représenterait la construction du stade sur le parking C, pris d'assaut par les visiteurs de Batibouw et de beaucoup d'autres salons. « Chaque année, Batibouw remplit le parking C pendant onze jours d'affilée, a-t-il notamment souligné. Aujourd'hui, sa capacité a déjà été réduite de 3.000 places à cause d'entrepôts divers. Nos hommes politiques ne doivent pas oublier l'importante activité de foires et de salons qui se déroule sur le plateau du Heysel et qui génère un important chiffre d'affaires et un grand nombre d'emplois. » Même s'il ne l'a pas clairement spécifié, il va de soi que Lhomme préconise une rénovation du stade existant, voire une démolition-reconstruction à son emplacement actuel...

PAL

