

ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT DE LA RBC RELATIF À L'OCTROI DE PRIMES À
L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT : « RÉNOLUTION »

AVIS DE LA COMMISSION RÉGIONALE DE DÉVELOPPEMENT

6 JANVIER 2022

Secrétariat Commission
Régionale de Développement
Gewestelijke Ontwikkelings-
Commissie Secretariaat

Rue de Namur 59
1000 Bruxelles
Naamsestraat 59
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56
F +32 2 435 43 99
@ crd-goc@perspective.brussels [ici](#)
www.crd-goc.brussels [ici](#)

Vu la demande d'avis sollicitée par le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, sur le **Projet d'arrêté du Gouvernement de la RBC relatif à l'octroi de primes à l'amélioration de l'habitat « Révolution »** reçue en date du 9 décembre 2021;

Vu l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 2019, relatif à la Commission régionale de développement ;

La Commission s'est réunie les 23 décembre 2021 et 6 janvier 2022.

Après avoir entendu la représentante du Cabinet du Ministre-Président, Rudi Vervoort;

La Commission émet en date du 6 janvier 2022 l'avis unanime suivant :

1. CONTEXTE

Objectif :

Pour rappel, l'objectif à atteindre pour l'ensemble des logements bruxellois en 2050 est un niveau moyen de performance énergétique de 100kWh/m²/an, soit une consommation moyenne divisée par 3 par rapport à la situation actuelle.

Alliance Révolution

L'Alliance Révolution est une politique sectorielle se basant sur une dynamique de gouvernance mobilisant les acteurs publics, privés et associatifs, autour d'actions concertées liées aux enjeux de la stratégie de rénovation. La mise en place de cette alliance, en mars 2021, part du constat que la rénovation énergétique et durable représente un gisement d'emplois et de croissance économique pour la région bruxelloise. Toutes les parties prenantes s'engagent à travailler ensemble en vue de développer des filières économiques liées à la rénovation énergétique et durable du bâti et créer des emplois de qualité.

Cette alliance visera à stimuler la demande de rénovation énergétique et durable du bâti, à renforcer les capacités du secteur de la rénovation et de la production d'énergie renouvelable, à viser des innovations et des transformations nécessaires des méthodes de conception et de construction, ainsi qu'à développer les compétences nécessaires qui en découlent.

Dans le cadre de l'alliance, différents groupes de travail thématiques sont menés pour avancer de front sur l'ensemble des domaines suivants pour stimuler la rénovation du bâti en Région de Bruxelles-Capitale :

1. Réglementation et développement d'outils
2. Urbanisme et Patrimoine
3. Rénovation urbaine
4. Financement (domaine auquel participent également les primes à la Rénovation)

5. Accompagnement de la demande et de l'offre
6. Formation et Emploi
7. Logistique et économie circulaire

Des actions transversales sont également prévues :

- Le RénoLab, qui aura pour objectif de tester, d'améliorer et de contribuer au déploiement à grande échelle de solutions innovantes (processus organisationnels, démarches et outils d'accompagnement, dispositifs de soutien financier, ...) qui se veulent être une réponse adéquate aux défis auxquels est confrontée la RBC aux horizons 2030-2050. Pour la Région, il s'agit donc d'expérimenter et de soutenir le développement de processus, méthodes et services pour accélérer la rénovation durable du bâti ;
- Une stratégie de communication générale commune stimulant la demande en rénovation ;
- Un comité technique (mis en place par Bruxelles Environnement) pour répondre aux questions techniques liées à la rénovation du bâti dans l'objectif de réduire son impact environnemental. Ce comité pourra rechercher les études déjà existantes sur la rénovation, et pourra également lancer des nouvelles études, le cas échéant.

2. NOUVEAU SYSTÈME DE PRIMES

Approche globale et intégrée de la rénovation

La réforme des primes RENOLUTION est une réforme qui fusionne d'une part les primes Energie, gérées par Bruxelles Environnement (BE), et d'autre part, les primes à la rénovation et à l'embellissement des façades, gérées par Urban ; elle est donc menée conjointement par Urban et BE.

Les principes de cette réforme découlent de la DPR qui précise qu'en ce qui concerne les primes régionales, une simplification du parcours des candidats à la rénovation sera menée vers un dispositif qui rapproche les primes à la rénovation et les primes énergie pour le public-cible des propriétaires occupants. Elle précise par ailleurs que l'accès aux primes pour les propriétaires-bailleurs sera revu en cohérence avec la politique de conventionnement locative régionale, laquelle n'est pas encore au point mais qui devra l'être bientôt. Ce dispositif unifiera les conditions d'accès, procédure et outils pour aboutir à une image commune, un formulaire unique et une plateforme unique pour l'échange de documents avec l'administration.

Deux objectifs sont poursuivis :

- Rénover le bâti bruxellois en réduisant son coût d'occupation.
- Améliorer les performances énergétiques des bâtiments pour répondre aux objectifs climatiques de la région et pour réduire la facture énergétique des ménages.

Ces deux objectifs sont tout à fait liés et agissent sur le bâtiment, on ne peut donc pas les dissocier.

Moyens utilisés:

- Création d'une plateforme de demande informatisée régionale commune aux administrations en charge de la rénovation urbaine et de l'énergie et la mise en commun des conditions d'octroi des primes entre BE et Urban.

- Mise en place d'un parcours citoyen unique au moyen d'un formulaire unique de demande de primes pour toutes les demandes de primes et paiement unique de la prime.

Procédures et conditions d'octroi

La réforme clarifie et simplifie tous les arrêtés actuels et uniformise les procédures et conditions d'octroi des différentes primes. Elle clarifie aussi certains concepts et adapte les primes aux nouveaux modes et prix de construction.

L'harmonisation des régimes entre les deux administrations a impliqué que les demandes de primes seront désormais introduites après les travaux. Cela permet de constituer un dossier préalable plus simple pour éviter que ce ne soit un frein pour la demande de primes du candidat rénovateur.

Une des conséquences est que l'avance sur les primes n'existe plus. Le Fonds du Logement devient le seul organisme qui prête de l'argent et permet de préfinancer un montant, soit de travaux de rénovation, soit de la prime. Une collaboration sera établie entre Urban et le Fonds du Logement qui sera informé préalablement du montant estimé de la prime, sur base du dossier introduit au Fonds du Logement. Une plateforme documentaire commune sera partagée entre les administrations.

Les montants des primes vont être actualisés : actuellement ces montants sont sous-évalués par rapport aux prix du marché. A la suite d'une étude de Citytools de 2019 et sur base des postes communs à Urban et BE, les montants des primes octroyées par Urban ont été revus pour avoir une cohérence du dispositif.

Une grille des travaux subsidiés sera reprise pour la partie des primes gérées par Urban dans un arrêté ministériel (par le Ministre-Président au moment de l'entrée en vigueur définitive de la réforme). Cette grille correspond au programme d'exécution annuelle des primes gérées par BE, validé en 2021 pour 2022.

Par ailleurs il y a aussi des primes pour les audits énergétiques et les honoraires.

Pour le propriétaire non occupant, l'objectif est de faire en sorte que ce ne soit pas le propriétaire qui empêche la plus-value en bénéficiant des primes et en augmentant son loyer.

Il est indispensable, comme c'est précisé dans la DPR, de mettre en place le conventionnement, avant de concéder des primes au propriétaire non occupant, sachant que les primes à la rénovation ne leur sont pas attribuables actuellement. Par contre, ils ont droit aux primes énergie, droit qu'ils conservent à condition qu'ils introduisent un dossier spécifique « énergie » géré par BE.

Communication et accessibilité

En ce qui concerne la plateforme Web, elle donnera accès aux citoyens à l'ensemble des informations sur les primes et au formulaire dans lequel le demandeur peut introduire une demande unique de prime.

La plateforme sera gérée par les deux administrations, développée et mise en œuvre en conformité avec les objectifs de rationalisation.

Le formulaire de demande de primes devra préciser si les travaux sont soumis à une demande de permis d'urbanisme. Dans ce cas, il faudra mentionner les références du permis et joindre les plans cachetés.

Un simulateur de prime en ligne est en cours d'élaboration ; cela permettra au demandeur, de manière simple et transparente, d'estimer les primes auxquelles il peut prétendre. Cet outil pourra se

baser sur une cartographie tridimensionnelle des immeubles sur le territoire régional et facilitera la prise de mesures et l'évaluation des travaux à venir.

Accompagnement

Un accompagnement des demandeurs est prévu avec Homegrade et le réseau Habitat. L'équipe d'Homegrade a été renforcée pour devenir l'interlocuteur régional de référence pour celui qui veut se lancer dans un projet de rénovation. Une série d'architectes y sera à disposition, qui feront des visites et donneront des conseils pour orienter les demandeurs vers une approche intégrée de la rénovation de leur bien.

Pour les chantiers groupés, c'est le RénoLab de BE qui va être lancé. Ici, c'est plus une question d'accompagnement que de primes.

Un facilitateur copropriété aidera les copropriétés à s'organiser pour pouvoir demander des primes. La réforme simplifie également les modalités de la demande pour les copropriétaires. Cela permettra à des habitants avec différents niveaux de revenus, de profiter de leur niveau de primes pour les parties communes (même dans un chantier groupé).

Evaluation

Interrogée par la Commission, la représentante du cabinet indique que, dans le cadre de l'évaluation du nouveau système de primes, des améliorations au système pourront être apportées, nourries notamment par ces réflexions transversales.

Le point budgétaire devra être suivi de près par un monitoring. Les montants octroyés devront être suivis et éventuellement adaptés.

3. AVIS

Défis énergétiques

Selon les données rassemblées par la Commission, dans une note actuellement en préparation sur la transition énergétique nécessaire, les défis énergétiques nécessitent une politique de transformation du bâti assez radicale et rapide.

Les objectifs devraient être plus ambitieux, vu l'importance des défis. Une rénovation et isolation massive des toits est une des mesures à prendre d'urgence et ce même si le budget nécessaire dépassera largement le budget actuel des primes. Cela nécessiterait un plan quinquennal

Cette rénovation massive doit se faire dans le respect des caractéristiques patrimoniales des biens considérés qu'ils soient protégés ou non.

Simplification

La Commission estime ce projet de rationalisation bienvenu, car le bilan fait par les administrations a démontré qu'il était urgent de trouver un processus plus efficace, moins bureaucratique, plus ouvert, plus clair, plus accessible. Elle regrette cependant que l'on n'ait pas profité de cette réforme pour en faire une réelle simplification, en évitant de maintenir deux administrations en charge au lieu d'une seule.

Eligibilité à la prime

La Commission s'interroge sur les modalités de calcul des conditions de revenu selon la situation du ménage (il n'est pas précisé si le revenu est calculé par personne ou par ménage selon qu'il s'agisse de cohabitant ou de personne isolée).

Bâtiments publics

Par ailleurs, pour lutter contre les gaz à effet de serre (GES), outre les propriétaires privés, une attention particulière doit être portée au patrimoine public (écoles, ...), ces bâtiments étant de véritables passoires énergétiques.

Accompagnement

Un des problèmes/obstacles à la rénovation d'immeubles est la difficulté de s'engager dans un processus long et compliqué, durant lequel il faut faire appel à des entreprises et surveiller les travaux qui sont souvent réalisés sans architecte.

L'accompagnement prévu avec Homegrade va dans le bon sens et est nécessaire, mais le système des primes fonctionne pour un public-cible particulier : les ménages propriétaires de la classe moyenne. Or, le taux des propriétaires à Bruxelles n'augmente plus. Pour la Commission, il est inquiétant de savoir que la mise en place d'une aide visant les locataires et les propriétaires bailleurs ne se fera qu'en 2023, il y a urgence de s'occuper des locataires qui vont faire face non seulement à l'explosion des loyers mais aussi à celle du coût de l'énergie (quasi doublement du prix final au consommateur).

Chantiers groupés

Dans le cadre du plan de relance bruxellois, la Commission avait émis la suggestion de mettre en place des systèmes de rénovation par chantiers groupés. Par exemple, avoir une entreprise publique/semi publique/conventionnée pour faire la rénovation et l'isolation des toits de toute une rue en une fois: cela amènerait des économies d'échelles et permettrait à des personnes qui sont en difficulté technique de maîtriser le processus.

La Commission suggère que ce processus soit mis en place systématiquement dans les politiques publiques le permettant (Contrats de quartiers durables, Contrats de Rénovation Urbaine, etc...).

La Commission suggère également d'inciter les communes à travailler quartier par quartier, avec des coopératives d'énergie de redistribution. En s'inspirant de ce qui se fait à Gand, une manière d'aider les locataires et les personnes plus démunies est de produire l'énergie et la délivrer en-dessous du prix du marché, avec des cellules photovoltaïques par exemple.

Système tiers-payant

La Commission propose également d'envisager un système tiers-payant, où c'est l'entrepreneur qui demande le paiement de la prime, cela évite au propriétaire de payer la totalité. Cela réduirait sensiblement les formalités pour les particuliers et les copropriétés et faciliterait ainsi la prise de décision.

Petites copropriétés

Pour les copropriétés, seules les personnes morales avaient droit aux primes énergie. Or, il y a beaucoup de petites maisons individuelles qui ont été subdivisées en 2 ou 3 appartements, sans constituer une personne morale et sans syndic. Ces propriétaires n'auront donc pas droit aux primes énergie ou en tous cas aux primes énergie de catégorie C (en fonction des revenus des personnes).

La Commission demande de corriger l'arrêté pour ne pas oublier ces copropriétés-là, qui n'auront pas droit aux primes énergie de catégorie C dont l'objectif était d'augmenter la rénovation au sein de ce public.

Evaluation

La Commission ne peut que soutenir l'évaluation prévue en 2022 et demande à être informée des résultats. La Commission s'inquiète notamment des prix des matériaux qui ont fortement augmenté suite à la crise du coronavirus, ainsi que les délais d'approvisionnement. Il serait intéressant d'avoir l'évaluation d'ici un an des montants des différentes primes pour prendre en compte cette augmentation, sinon ces primes seront en totale inadéquation avec le terrain.