

Note Social Réno-Deal

Table des matières

I.	Préambule.....	3
	Objet de la présente note.....	4
	Rappel du cadre d’action de Sohonet.....	5
II.	Etat de lieux de la politique du logement en RBC.....	6
	Les principales modalités d’action de la politique régionale.....	7
III.	L’amélioration de la performance énergétique des logements en RBC.....	10
	La distribution du patrimoine des logements entre les différentes classes de la PEB.....	10
	Quelle stratégie et quel plan opérationnel pour atteindre les objectifs de la PEB ?.....	12
	I. La garantie de l’opérationnalité et du volume des ressources nécessaires.....	12
	II. La prévention des impacts négatifs de la réforme Renolution sur le marché résidentiel.....	13
IV.	Le défi de la rénovation pour augmenter le stock de logements à vocation sociale.....	15
	Bref aperçu de la distribution spatiale des primes à la rénovation.....	15
	Les constats des opérateurs privés du logement à finalité sociale.....	17
	Les obstacles financiers pour une rénovation en profondeur des logements.....	18
	Les difficultés des agences immobilières sociales depuis la mise en œuvre de Renolution.....	20
	Application de la règle des Minimis aux primes Révolution.....	22
V.	Les enjeux à relever.....	22
	Capturer les logements privés et les socialiser à très long terme.....	22
	Prévoir les moyens financiers nécessaires pour inciter une filière de la rénovation.....	22
	Mobiliser le secteur de la construction tout en évitant la concurrence entre quartiers, villes, régions.....	22
	Faciliter la rénovation des logements anciens, vétustes et les socialiser au travers du dispositif des AIS ou d’autres forme de socialisation des logements.....	23
VI.	Les propositions du Socio-Réno Deal pour combiner les objectifs écologiques (rénovation du bâti) au défi social (augmenter l’offre de logement à vocation sociale)......	23
	Création d’une alliance entre le secteur de la construction, le pouvoir public et le monde associatif.....	23
	Soutenir le modèle « tiers-investisseur ».....	23

Création d'une nouvelle catégorie de primes pour toute personne morale active dans le logement à finalité sociale.....	24
Evaluation des primes accordées depuis la mise en œuvre de Renolution	24
Révision en profondeur de l'Arrêté prime	24

I. Préambule

La question du logement est au centre des politiques régionales depuis la création de la Région de Bruxelles-Capitale en 1989 ; elle s'y formule dans un contexte particulier :

- Le taux de locataires comme dans la plupart des grands centres urbains est largement majoritaire, de l'ordre de 61,3 % actuellement ;
- Le coût de l'accès tant sur le marché acquisitif que locatif est le plus élevé du pays avec les deux Brabant ;
- Le revenu moyen par habitant est le plus faible depuis près de trente ans ;
- Le territoire étroit de la Région rend les arbitrages sur l'affectation du foncier de plus en plus difficiles entre les différentes fonctions urbaines ;
- Le sous-financement de la Région l'oblige pour garantir les ressources financières nécessaires à ses politiques à veiller au maintien d'une population disposant de revenus moyens et supérieurs.

Aujourd'hui, la rénovation des immeubles d'habitation est un axe prioritaire de la stratégie énergétique et environnementale de la Région de Bruxelles-Capitale, eu égard aux objectifs de l'EU de réduction des gaz à effet de serre à l'horizon 2050.

La poursuite de cet objectif s'ajoute aux deux objectifs structurels de la politique du logement : garantir l'accès au droit au logement pour l'ensemble des ménages bruxellois et fixer une population qui, par ses revenus, peut participer au financement des politiques régionales.

Ce nouvel objectif de la politique régionale du logement est modalisé en RBC à travers le Code bruxellois de l'air, du climat et de l'énergie -le Cobrace - qui a fait l'objet, le 23 février 2024, d'une actualisation récente au Parlement régional.

Il convient de rester attentif au fait que la RBC connaît un large déficit de logements abordables. Ce déficit rend indispensable le développement et l'augmentation des interventions des différents opérateurs de la politique du logement au rang desquels figurent, notamment, les opérateurs qui mettent à disposition des logements à finalité sociale.

Comment garantir, dans cette période de transition nécessaire, le maintien d'un parc de logements, notamment locatifs, accessibles aux ménages disposant de « petits » revenus voire de revenus « moyens »¹. ? Il apparaît indispensable, pour ce faire, que le créneau des logements à finalité sociale puisse maintenir son développement actuel et l'amplifier : est-il possible d'envisager la transition énergétique comme une opportunité pour cette croissance ?

¹ Le ratio entre revenu et coût du logement est sans doute la meilleure manière de calculer l'accessibilité en fonction des revenus. Ce ratio ne devrait pas être supérieur à 30%. Ce qui donne pour un revenu moyen de 2500€ un disponible pour se loger de 750€ ! Pour un Revenu d'Intégration Sociale (RIS), on est à la moitié !

Objet de la présente note

Ce souhait de maintien et de développement supplémentaire du créneau de logements à finalité sociale suppose l'aménagement de dispositifs existants pour garantir la rénovation de manière durable du parc résidentiel bruxellois par les acteurs de l'immobilier sociale et, également, pérenniser son accessibilité financière.

Plusieurs questions sont à examiner, ainsi :

- Comment s'assurer que les subsides accordés par la Région pour la rénovation des logements ne participent pas à l'augmentation "naturelle" des loyers liées à l'augmentation de la valeur des biens immobiliers du fait de ces travaux ?
- Comment s'assurer que les primes octroyées par la Région puisse augmenter le parc de logements à loyers abordables ?

D'autres conditions positives complémentaires sont à identifier comme par exemple :

- La mise à disposition et la mutualisation de l'expertise nécessaire entre opérateurs ;
- L'organisation des travaux de rénovation entre opérateurs et entre unités de logements ;
- L'accompagnement des ménages locataires afin qu'ils intègrent les bonnes pratiques de gestion de leur consommation d'énergie ;
- L'accès à un financement permettant d'encourager les investissements pour soutenir des travaux de rénovation et d'économie d'énergie.

Sohonet a mis en place un groupe de travail coordonné, nommé Socio Réno Deal avec comme objectifs prioritaires de :

- Proposer une réforme du cadre des primes à la rénovation afin de garantir des solutions pour rénover durablement et en profondeur le bâti résidentiel en poursuivant une politique de socialisation du parc privé de logements ;
- Prendre en considération les réalités des acteurs de l'immobilier qui participent à la production du logement à finalité sociale eu égard aux défis de la transition ;
- Examiner tout autre élément qui peut être une condition positive à mettre en place en vue d'atteindre cet objectif de maintien et de développement du parc à finalité sociale ;

Cela suppose la description d'un cadre de travail pouvant pérenniser ce secteur, notamment :

- L'identification des acteurs de l'immobilier à finalité sociale et de leurs actions ;
- La définition des différents types de rénovation à privilégier ;
- L'évaluation de la taille et des types de besoin du patrimoine de logements gérés par les AIS ;
- Le(s) régime(s) de garantie(s) à mettre en place en vue de la modération du loyer des logements à finalité sociale (le rôle des AIS et le conventionnement ainsi que la durée des engagements des propriétaires).

Le Groupe de Travail se compose de différents opérateurs actifs dans l'immobilier social.

NOM	PRENOM	OPERATEURS
Bonaert	Maxime	Infirmiers de rue
Calcagno	Benedetto	Inclusio
De Béthune	Pierre-Arthur	Fair Ground Brussels
Demamet	Marie	ERU
Deraymaeker	Delphine	Logement pour tous et Fedais
Gérard	Florence	Solidarité Logement
Grimberghs	Denis	Renovassistance, Sohonet, FairGround
Jakober	Esther	L'Ilot/Fair Ground Brussels
Pazienza	Lorella	HomeGrade
Pezzuti	Veronica	SoHoNeT
Van Osta	Jeff	Abbeyfield Belgium
VanHouw	Caroline	HomeGrade
Velge	Benoit	ArcaTim, SoHoNeT, Les Petits Riens
Zimmer	Pol	Expert

Rappel du cadre d'action de Sohonet

Depuis sa création en 2017, **Sohonet travaille à une approche transversale entre acteurs publics, privés et associatifs actifs dans le secteur du logement abordable pour des publics précarisés**. De la production du logement à son accessibilité financière, jusqu'à l'insertion et l'appropriation du public au sein du logement. Les membres de l'écosystème Sohonet sont très différenciés en termes de métiers, rôles et attentes : les investisseurs, les promoteurs, les constructeurs, les coopératives, les opérateurs publics, mais aussi les agences immobilières sociales (AIS), jusqu'aux associations d'insertion du logement. Par son rôle de facilitateur, Sohonet déconstruit les a priori entre ces trois secteurs, en travaillant sur les collaborations possibles et les solutions innovantes.

II. Etat de lieux de la politique du logement en RBC

Pour bien comprendre les enjeux et l'ampleur de la démarche il est utile de rappeler, en synthèse, le cadre actuel de la politique régionale du logement :

Ses deux objectifs structurels :

- Répondre à la demande sociale de logement principalement par la location, permettant aux ménages qui ne peuvent trouver une réponse sur le marché privé de bénéficier d'une aide publique par l'accès à un logement social ou assimilé, ou par un autre type d'aide : agence immobilière sociale, octroi d'une allocation-loyer, d'une garantie locative, etc. ;
- Maintenir dans la Région une population qui participe par ses revenus à la production des recettes régionales.

Les évolutions du contexte d'expression de cette politique régionale, à savoir :

- Au niveau **socio-démographique**, quatre éléments principaux sont à retenir :
 - La forte croissance de la population régionale entre 1989 et 2023, qui est passée de 970.501 habitants à 1 241 175 habitants : une croissance de 270.674 habitants ou 27,8 % sur 34 ans
 - La dernière évolution du 1er janvier 2022 au 1er janvier 2023 indiquant une croissance de 18 538 habitants vient après une période de ralentissement de cette évolution ;
 - L'évolution de **la taille des ménages** qui maintient une augmentation de la demande de logement même avec cette relative stagnation récente : un peu plus de 574.000 ménages.
 - **L'appauvrissement de la population** : si on prend, comme indicateur, le revenu net imposable moyen par habitant, celui-ci se situait en RBC en 1989 à 102,3 % du revenu moyen par habitant belge ; il n'est plus en 2021 qu'à 78,9 % de celui-ci.
- Au niveau **du coût d'accès au logement**, il faut relever une augmentation générale continue et importante :
 - Le loyer moyen sur le marché locatif en RBC est passé de 343 € en 1992 à 739 € en 2018.
 - Et le prix moyen en terme absolu d'une maison a crû de plus de 450 % et celui d'un appartement de plus de 320 % entre 1989 et 2020.
 - En 2020, la part des dépenses liées au logement dans le revenu total d'une famille à Bruxelles est de 34,6 %, en Flandre cette part est de 31,1 %, en Wallonie de 32,2 %.
- Au niveau institutionnel, relevons deux évolutions importantes à travers les quatre réformes de l'État connues depuis 1989 :
 - Les Régions disposent désormais de toutes les compétences en matière de politique du logement, à l'exception de la TVA.

- Le système de financement des Régions a évolué fortement : la part des recettes propres de la RBC, dépendantes de son action, législative ou autre, donc principalement de sa population et de son « développement », est désormais proche des 60 % alors qu'elle était de l'ordre de 25 % avant 2000, un régime de dotation fédérale existant à l'époque via l'impôt des personnes physiques (IPP).

Les deux premiers constats indiquent un fort décrochage entre l'évolution des revenus et les coûts d'accès au logement, ce qui a généré une forte demande sociale de logement. Au 31 décembre 2022, la demande était de 52.850 ménages². C'est, depuis plus de vingt ans, un problème qui concerne de nombreux ménages bruxellois de niveau socio-économique faible et moyen et qui demande des réponses quantitatives. En 2021, 1.103 logements ont été réceptionnés, malgré une augmentation de 72% par rapport à 2020 grâce aux clés sur porte, le rythme de production publique n'absorbera pas la demande. Le troisième constat reprend deux facettes de la situation d'« autonomie » actuelle de la RBC : davantage de compétences en main et davantage de responsabilité sur ses ressources financières.

Les principales modalités d'action de la politique régionale

Formellement, dans ses initiatives, la RBC a, durant ses trente-quatre années d'existence, mis l'accent sur une politique d'offre publique locative passant principalement par le logement social, le Fonds du logement et les pouvoirs locaux.

Par ailleurs, le Fonds du logement produit également des logements destinés à l'acquisition, en lien avec sa politique d'octroi de prêts à taux d'intérêt bonifiés. Parallèlement, Citydev mène une politique de production des logements destinés à l'acquisition dans le cadre de la politique régionale de rénovation urbaine. Dès la fin des « années nonante » à l'aube de la reprise de la croissance démographique, cette politique de l'offre était pressentie comme insuffisante et fut complétée structurellement dans le temps :

- D'une part, par le développement de mécanismes de « socialisation » très partielle du marché locatif : le régime des Agences Immobilières Sociales (AIS) principalement, ainsi que l'octroi de garanties locatives et d'allocations-loyer, ce dernier dispositif ne trouvant cependant une forme plus opérationnelle que très récemment ; citons aussi la lutte contre les loyers abusifs initiée en 2021, mais qui doit encore être concrétisée dans tous ses termes ;
- Et, d'autre part, par l'initiation de divers dispositifs devant permettre une extension complémentaire de l'offre de logements publics ou à finalité sociale : droit de gestion publique, lutte contre les logements inoccupés, règlement d'attribution et socialisation, des logements des pouvoirs publics locaux auxquels on peut ajouter les charges d'urbanisme. On n'a que très peu de données consolidées en termes de réalisations effectives et de coûts budgétaires relatifs à ces différents dispositifs.

Les logements à finalité sociale se trouvent à la croisée de ces deux types d'initiative. Participant à la socialisation du marché locatif, il constitue une extension d'une offre régulée par les pouvoirs publics. Il faut constater que, malgré le volontarisme régional porté depuis 1989, la politique centrée sur une offre publique de logements, se concrétisant trop lentement au regard du rythme de croissance de la demande sociale, reste très clairement en déficit par rapport ses objectifs.

A ce constat connu, on ajoutera que le coût de ces programmes, passant par des dépenses d'investissement, s'alourdit avec le temps vu l'évolution de l'indice Abex³.

On notera encore comme évolutions significatives :

- La croissance très significative du patrimoine du secteur des AIS qui est un des éléments particulièrement marquants de l'évolution de la politique régionale ; singulièrement ces dernières années, il a crû notamment par l'apport de patrimoines importants réalisés par des investisseurs privés : au 30/09/2023, il était de 7 994 logements alors qu'il était de 4 796 logements fin 2018, soit une croissance de 3 198 en 5 ans ou une croissance moyenne annuelle de 640 logements ;
- La mobilisation, depuis une bonne dizaine d'années, de dispositifs de démembrement des droits réels – l'emphytéose et le droit de superficie – qui permettent de diminuer le coût de réalisation des logements locatifs et acquisitifs vu que le coût du foncier n'est pas imputé dans le coût des logements produits ;
- Le développement, durant la législature 2019/2024, de nouveaux dispositifs associant le secteur privé à la politique régionale, que ce soit dans le secteur des AIS qui se voient confier la gestion de patrimoine d'investisseurs privés ou par les achats de logements clés-sur-porte de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et du Fonds du logement.

Le secteur privé est, historiquement, présent dans la politique du logement depuis toujours, à travers ses réalisations propres et celles pour les pouvoirs publics via les procédures de marché public ; aujourd'hui, il est plus que jamais aux premières loges de cette politique par la mobilisation dans ces nouvelles modalités d'action publiques.

Enfin, il faut relever l'importance du secteur associatif, que ce soit à travers des dispositifs de mise à disposition de logement – AIS, plus récemment, le CLT – et dans des dispositifs d'accompagnement des ménages bruxellois notamment via les AIPL (Association d'insertion par le logement).

³ De 2005, année d'initiation du Plan Régional du Logement (PRL), à 2023, l'indice ABEX, qui mesure l'évolution du coût de la construction, est passé de 596 à 1004, soit une croissance de 68 % ; et de 2013, année à 2022 de 730 à 1004, soit une croissance de 37,5 %.

La nécessité de l'action d'une pluralité d'acteurs : ces constats trop rapidement esquissés indiquent, en tout cas, eu égard à la taille de la demande sociale non couverte, la nécessité pour la Région d'appuyer et d'amplifier sa politique via ses opérateurs classiques que sont la SLRB et les SISP, le Fonds du logement, Citydev et les pouvoirs locaux mais également de garantir et de pérenniser l'action des opérateurs permettant la constitution d'une offre complémentaire de logements à finalité sociale portée par les secteurs associatif et/ou privé.

III. L'amélioration de la performance énergétique des logements en RBC

La dynamique de transition énergétique mise en place par la Région suppose plusieurs conditions solidaires, pas nécessairement acquises à ce stade, pour pouvoir atteindre ses objectifs. Il convient qu'elle soit attentive à l'objectif régional de garantir à tous les ménages l'accès à un logement adapté, durable et accessible.

La distribution du patrimoine des logements entre les différentes classes de la PEB

D'abord la connaissance partagée de la situation existante et des besoins à rencontrer à savoir la distribution actuelle des logements entre les différentes classes de la PEB : ce qui permet d'approcher la taille de l'effort, très conséquent, à faire.

Les tableaux 1 et 2 ci-dessous présentent une vision plausible de la distribution actuelle du patrimoine des logements bruxellois entre les différentes classes de la PEB à partir de données récoltées à l'occasion de la certification des habitations en RBC :

Tableau 1 : Répartition du parc total logements RBC par classes de la PEB⁴

Classes PEB	Total du parc en %	Unités de logements par classes PEB sur 601.872 logts (Ibsa 2023)
A	1	6.018
B	5,47	32.922
C	11,13	66.025
D	18,14	109.179
E	19,32	118.568
F	14,74	88.715
G	29,92	180.080

Tableau 2 : Répartition du parc total logements RBC selon leur type par classes de la PEB

Classes PEB	Maisons en %	Unités de logements sur 126.392 maisons (21% du parc total)	Appartements en %	Unités de logements sur 475.480 appartements (79% du parc total)
A	0,2	252	1,09	5.182
B	1,4	1.769	6,08	28.909
C	3,62	4.575	12,29	58.436
D	9,25	11.691	19,82	94.240
E	14,98	18.933	20,01	95.143
F	18,85	23.824	14,12	67.137
G	51,7	65.344	26,59	126.430

⁴ A partir du rapport statistique « Certification PEB des habitations individuelles de la RBC » (Données 2022). Bruxelles Environnement pages 9 et 11 notamment. Le patrimoine total soit, au 1/01/2023, 601.872 logements selon des données de l'IBSA

Ce tableau ventile : les logements entre appartements et maisons sachant que celles-représenteraient 21% du parc de logement.

Ces données de 2022 sont les plus actualisées et elles sont extraites du rapport statistique de Bruxelles Environnement⁵.

On considère qu'environ 55% du parc total est aujourd'hui certifié : donc ces données sont « extrapolées » à partir de l'univers dont la certification est déjà connue sur le patrimoine total de logements de la RBC.

Ces données sont à manier avec précaution car :

- Il peut y avoir un biais entre l'univers déjà documenté - +ou-55% - et l'univers total ;
- Il est possible qu'une série de logements pour lesquels des travaux ont été faits n'ont pas actualisé leur certificat PEB à la suite de ceux-ci ;
- A contrario, on peut penser que les logements non encore certifiés sont de moins bonne qualité en termes de performance énergétique que l'univers déjà certifié et que c'est ce qui explique, en partie, le retard de certification.

Présentés ainsi, elles intègrent le patrimoine du logement social qui sera traité de manière spécifique en termes d'action publique - 40.532 logements au 31/12/2022 (Statistiques SLRB 2022) - et plus globalement celui des acteurs publics et « assimilés » soit plus ou moins 52.000 logements.

Cependant les besoins d'amélioration, en ce qui concerne le logement social sont considérables à l'exception des logements produits au-delà de 2010⁶ qui ont intégré des normes satisfaisantes au niveau performance énergétique.

Ces données laissent subodorer l'effort très important voire gigantesque à faire :

- Tous les logements devront avoir leur certificat PEB pour **2030** ;
- Les classes F et G représentent **268.795** logements (tableau 1) : ceux-ci sont censés avoir fait l'objet d'amélioration d'ici **2033** pour être en classe « E » au minimum ;
- Les classes D, E, F et G représentent **496.542** logements (tableau 1) : ceux-ci sont censés avoir fait l'objet d'amélioration d'ici **2045** pour glisser tout en classe « C » au minimum.

Le nouveau COBRACE adopté au Parlement régional le 23 février 2024 prévoit, par ailleurs, le retrait du marché des logements qui ne respecteraient pas ces obligations ainsi que d'éventuelles amendes pour les propriétaires n'ayant pas effectué les travaux nécessaires. Un régime de dérogations et des mesures d'atténuation sont également prévues.

On peut s'interroger sur le caractère réaliste et opérationnel de ces mesures, ainsi :

- On considère aujourd'hui que bon an, mal an 5.200 logements sont améliorés annuellement en termes de performance énergétique : comment pouvoir en

⁵ Lien : <https://environnement.brussels/media/14048/download?inline>

⁶ 2322 logements neufs selon les données de la SLRB.

améliorer annuellement 5 fois plus de logements car c'est ce qu'il faudrait pour remplir les objectifs dictés par la Région ? Comment imaginer que le secteur privé de la construction puisse répondre à ce défi alors que la Région flamande et la Région wallonne sont-elles aussi soumises à des impératifs de même type ?

- Par ailleurs, le retrait du marché locatif des logements considérés appartenant aux catégories les moins favorables de la PEB est-il réaliste quand on voit la taille de la demande sociale de logements en RBC ?

Quelle stratégie et quel plan opérationnel pour atteindre les objectifs de la PEB ?

Au vu des éléments ci-dessus précités, le calendrier de la stratégie régionale apparaît peu réaliste : le volontarisme est nécessaire mais doit s'appuyer sur une stratégie dont l'opérationnalité convainc les acteurs. A côté de la connaissance des besoins, d'autres points essentiels sont à examiner mais leur contour est parfois flou car leurs termes de référence ne sont pas nécessairement éclaircis à ce stade.

Nous en reprenons deux qui paraissent importants eu égard aux objectifs de Sohonet.

I. La garantie de l'opérationnalité et du volume des ressources nécessaires.

Elles peuvent concerner trois termes essentiels :

a. Comment garantir un financement adapté à l'enjeu ?

La question financière et budgétaire est essentielle et agrège plusieurs termes principaux citons :

- Le coût moyen des travaux ; une étude récente d'Agoria évoque un coût moyen pondéré de 46.500 €⁷ en RBC ;
- Le volume global de financement eu égard aux besoins de rénovation à rencontrer : BNP Paribas estime ceux-ci à 39 milliards € d'ici 2050 pour la RBC⁸ ;
- La répartition entre le financement public et le financement privé ;
- Les capacités financières réelles de la RBC qui peuvent être mobilisées : celles-ci sont fragilisées. Elle a une dette consolidée de 13,1 milliards d'euros à la fin de 2023⁹, et la sienne qui en constitue la plus grande partie est évaluée à 10,5 milliards. A l'horizon de 2028, elle augmenterait de plus de six milliards atteignant 16,9 milliards, sur un total consolidé de 19,5 milliards. Et la RBC a aussi d'autres enjeux à assumer¹⁰.

b. Comment mettre à disposition un volume suffisant d'expertise technique

Aujourd'hui Homegrade et le réseau Habitat, principalement, assument un travail important mais peuvent-ils démultiplier leur capacité d'action à hauteur des besoins ?

⁷ Prof. dr. J. Albrecht et S. Hamels, Université de Gand et C. van de Water, « Les obstacles financiers aux rénovations climatiques et de confort à Bruxelles ». Agoria

⁸ Le Soir 16 février 2024 page 3.

⁹ En incorporant les institutions para régionales.

¹⁰ « Bruxelles, la grande fracture » page 9 in Le Soir 10-11 février 2024

Par ailleurs une part importante des travaux envisagés demandera l'octroi de permis d'urbanisme : Urban aura-t-il la possibilité d'assurer le rythme nécessaire alors qu'un moratoire sur les engagements des Administrations a été décidé récemment dans le cadre de mesures adoptés pour l'élaboration du budget des dépenses 2024 ?

c. La mobilisation du secteur privé de la construction

La part des travaux pouvant être assumée directement par les ménages est marginale par rapport aux besoins à rencontrer. Tout repose et reposera sur les capacités du secteur privé de la construction qui a sans doute de nombreuses opportunités dans cette transition.

Mais le volume de travaux et le nombre de chantiers à assumer apparaissent gigantesques d'autant que les trois régions belges sont concernées et que ces travaux nécessiteront en moyenne vraisemblablement plus d'un chantier par logement.

II. La prévention des impacts négatifs de la réforme Renolution sur le marché résidentiel

Les effets plausibles de la dynamique d'amélioration de la performance énergétique sur le marché résidentiel seront multiples et sans doute difficiles à certifier à ce stade car ils dépendront aussi des mesures prises par les pouvoirs publics¹¹ qui sont sans doute appelées à changer au prorata des avancées de la stratégie régionale, de ses éventuels aménagements, des évolutions techniques et du débat public.

a) Prix d'achat et de vente

Même s'il faut distinguer les périodes - d'ici 2030, d'ici 2033, d'ici 2045 et à partir de 2050 qui devraient signifier des montées en régime de la dynamique par paliers successifs - on peut néanmoins craindre un développement progressif et à terme un marché à deux vitesses avec, d'une part, des biens dont la valeur augmente au prorata de la qualité en matière de performance énergétique et, d'autre part, diminue si celle-ci reste médiocre. On pourrait y voir une opportunité de transactions intéressantes si les moyens sont disponibles pour acquérir des biens à rénover par un opérateur qui garantirait la rénovation de ces logements et leur location à loyer abordable.

Mais qu'advient-il à terme des biens qui ne respectent pas les standards, c'est une question essentielle : seront-ils maintenus sur le marché acquisitif ou locatif ? Et avec quelles conséquences pour ces marchés notamment en termes de tailles et de prix ?

¹¹ Voir à ce sujet Antoine Defrenne : LA STRATÉGIE DE RÉNOVATION DU BÂTI EXISTANT DU GOUVERNEMENT RÉGIONAL BRUXELLOIS AUX HORIZONS 2030 – 2050 Vers un bouleversement majeur du paysage immobilier résidentiel ? Mémoire présenté par Antoine DEFRENNE pour l'obtention du Certificat interuniversitaire d'Executive Master Immobilier 2019-2020 St Louis.

b) Marché résidentiel en général

Il y a un risque d'émergence de propriétaires professionnels agissant sous forme de sociétés commerciales - ayant compétences, connaissances et assises financières suffisantes - qui remplaceront progressivement les petits propriétaires.

- Avantages : Meilleur entretien général du bâti et respect plus homogène des règles locatives.
- Désavantages :
 - o Disparition de petits propriétaires et des loyers comme source de revenus ;
 - o Croissance de la demande sociale locative ;
 - o Relations locatives moins humaines car les sociétés commerciales auront comme paradigme la seule rentabilité ;
 - o Réduction des transactions et donc des recettes fiscales pour la RBC.

c) Marché locatif

Le marché locatif risque-t-il de se rétrécir ? A terme, un bien qui ne sera pas rénové énergétiquement ou dont les recommandations de rénovation énergétique établies par le PEB n'auront pas été exécutées risque de ne plus pouvoir être légalement mis sur le marché locatif. Par ailleurs, on peut légitimement penser que les bailleurs répercuteront une partie des coûts liés à la rénovation énergétique du logement mis en location sur le loyer. Et vu les montants des travaux dont il sera question, le prix des loyers risque d'augmenter de façon importante.

Actuellement, les loyers en Région de Bruxelles-Capitale ont tendance à augmenter très fortement. Il est quasiment certain que les propriétaires-bailleurs répercuteront, ou tenteront de répercuter, une partie des travaux de rénovation énergétique qu'ils seront obligés de réaliser dans leur bien dans le prix du loyer. Se loger sur le territoire de la Région bruxelloise risque donc de coûter de plus en plus cher avec le temps.

Le véritable défi pour la Région de Bruxelles-Capitale sera donc de s'assurer que le Plan stratégique de la rénovation énergétique du parc de logement soit exécuté **sans exclure les propriétaires les plus faibles économiquement et sans aboutir à un marché résidentiel à deux vitesses où les sociétés commerciales et les propriétaires plus fortunés seraient largement privilégiés.**

On peut donc dire qu'un des défis de taille de cette stratégie sera **de garantir le niveau d'accessibilité des marchés acquisitif et locatif de la RBC** : les constats relevés risquent de signifier à terme une moindre accessibilité des logements tant acquisitifs que locatifs avec la croissance de la demande sociale de logement que cela signifiera et également une fragilisation accrue des recettes régionales.

IV. Le défi de la rénovation pour augmenter le stock de logements à vocation sociale.

Bref aperçu de la distribution spatiale des primes à la rénovation

La rénovation du bâti bruxellois fait partie intégrante de la politique urbaine depuis les années 80¹². La législation relative à l'octroi des primes a régulièrement évolué, notamment pour mieux cibler les bénéficiaires et pour favoriser la rénovation du bâti ancien. Face à une absence d'évaluation de ces objectifs, certains indicateurs créés par l'Institut Bruxellois de Statistique (IBSA) permettent de poser un regard critique sur les moyens déployés. L'indicateur « taux moyen de subsidiation »¹³ permet d'appréhender **la part relative de l'intervention de la Région dans l'évolution qualitative du parc de logement**. Entre 2011-2014 elle s'est concentrée davantage dans les quartiers autour du Canal où des taux supérieurs à la moyenne régionale (59%) se distinguent : le *Quartier Maritime* affichant un taux de 63%, *Vieux-Laeken Est* (63%) et le *Quartier Nord* avec un taux de 63%. Ces mêmes valeurs caractérisent également certains quartiers du sud de la Zone du Canal : *Cureghem Vétérinaire* (68%), *Cureghem Bara* (63%), ou encore le sud de Forest avec *Saint-Denis* (64%). Dans certains quartiers du sud-est, ce taux est également supérieur à la moyenne régionale, à savoir le quartier *Hôpital Etterbeek* à *Ixelles* (64%), *Saint-Michel* (63 %) à Etterbeek et *Plasky* à Schaerbeek (62%). La cartographie du taux moyen de subsidiation montre l'effort de la Région dans les quartiers les moins aisés où le pourcentage des primes accordées a été important, en raison probablement de l'ampleur des travaux faits en relation avec l'âge du bâti.

¹² Limitation des travaux admis pour éviter les travaux de luxe en 1984, introduction de l'âge minimum du logement pour favoriser la rénovation du bâti ancien en 1988 et 1990, majoration dans la Zone à Protéger et à Rénover dans la partie la plus dégradée de la ville définie en 19894, introduction de critères de revenu des demandeurs en 1990, définition suite au premier PRDD en 1995 de l'Espace de Développement Renforcé du Logement, devenu par la suite de la Rénovation pour majorer les travaux dans les espaces couverts par un contrat de quartier, définition en 2020 d'une Zone à Revitalisation (ZRU), Arrêté du 31 mars 2022 octroi de primes à l'amélioration de l'habitat

¹³ Il s'agit de la somme des pourcentages des primes à la rénovation payées pour chaque année par rapport à la somme du nombre total de primes à la rénovation pour chaque année :
<https://monitoringdesquartiers.brussels/Indicator/IndicatorPage/2256?Year=2011-2014&GeoEntity=2&SubTheme=47>

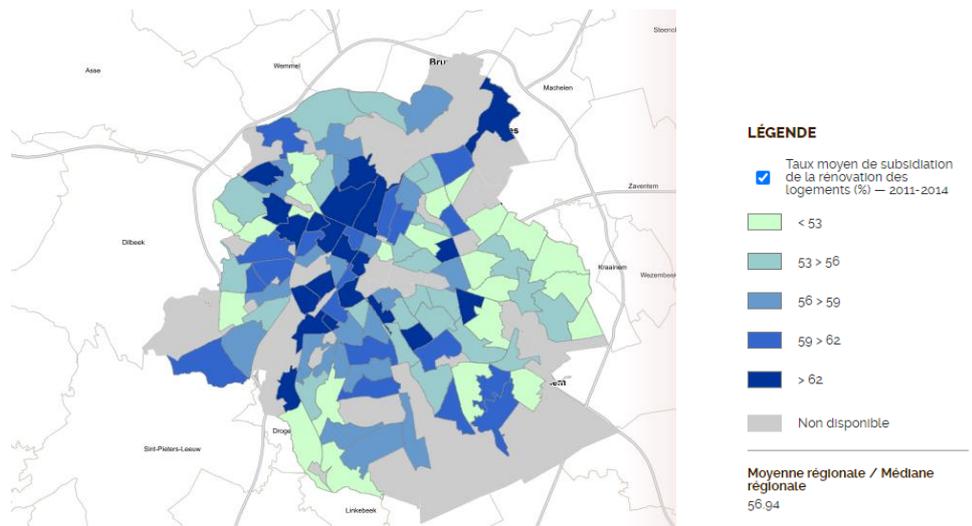


Figure 1 Taux moyen de subsidiation de la rénovation des logements (%) – 2011-2014

L'indicateur « montant moyen des primes à la rénovation »¹⁴ permet d'évaluer le montant moyen des primes dans les quartiers, en prenant en considération la somme du montant de la prime par rapport au nombre des primes. Cet indicateur offre une autre lecture géographique de la distribution des ressources publiques pour la rénovation du bâti. On remarque clairement les quartiers du cadran sud-est avec des valeurs nettement plus hautes que la moyenne régionale (5.838,4 €). Il s'agit des quartiers *Boitsfort-Centre* 8.092 € et *Trois Tilleuls* 11.796 € à *Watermael-Boitsfort*, *Auderghem Centre* 10.231€ à *Auderghem*, *Fort Jaco* 16.653€, *Churchill* 9.384€ *Montjoie-Lagenveld* 12.926 € à *Uccle*.

¹⁴ Cet indicateur est construit sur base de la somme des montants des primes à la rénovation de chaque année par rapport à la somme du nombre de primes à la rénovation de chaque année. L'indicateur rend compte de l'effet combiné de trois facteurs de variation. Le premier est le périmètre dans lequel se situe le bien, puisque selon que l'immeuble se situe dans un périmètre prioritaire ou en dehors, le pourcentage d'aide sera plus ou moins élevé. Le second est le niveau des revenus imposables des demandeurs (éventuellement majoré pour les enfants et personnes à charge), l'aide étant plus élevée pour les revenus les plus faibles et plus limitée voire inexistante pour les revenus les plus élevés. Le troisième facteur est la nature et l'ampleur des travaux.

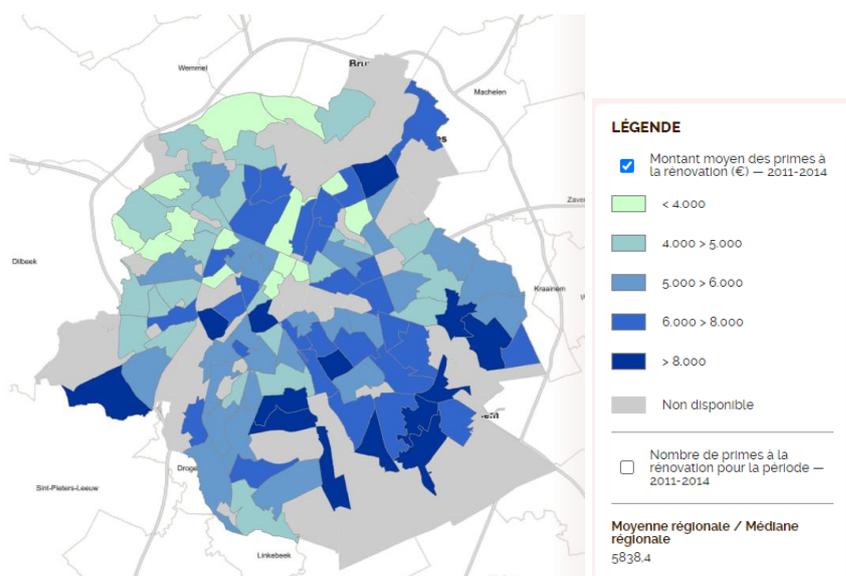


Figure 2 Montant moyen des primes à la rénovation (€) 2011-2014

Ces données doivent être interprétées avec prudence. Après l'année 2014, les plafonds et les critères de calcul des primes ont fait objet de nouveaux arrêtés. La réforme Renolution entrée en vigueur en 2022 ne cible plus les territoires et d'autres principes s'appliquent. Faute de nouvelles données cartographiées, il est possible de regarder la cartographie des primes à l'énergie de 2022. Elle montre que les quartiers atours de la zone du Canal affichent des taux des primes nettement inférieures au reste de la région.

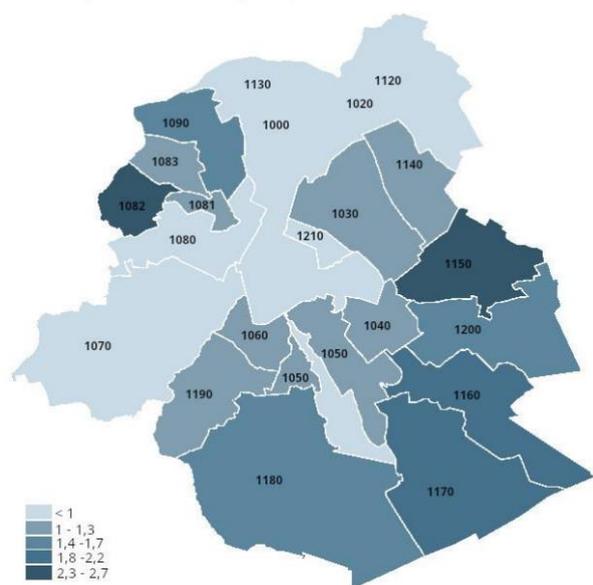


Figure 3 Répartition des chantiers concernant des logements bénéficiant de Primes Énergie et RENOLUTION, en fonction du total des logements par commune

Les constats des opérateurs privés du logement à finalité sociale

Les propositions qui suivent peuvent apparaître comme paradoxales : nous avons décrit par le menu le risque que les loyers augmentent du fait des investissements nécessaires pour assurer la mise aux normes du parc de logements privés en Région bruxelloise. Il peut

y avoir une **opportunité** en sens contraire de voir **augmenter l'offre de logements abordables** si les pouvoirs publics accordent les moyens ou conditionnent ceux-ci à la mise en location des logements rénovés avec des loyers abordables.

Aujourd'hui **l'offre locative abordable n'est pas assez stimulée** malgré la croissance du parc des AIS qui a fortement augmenté surtout lors de la dernière législature et qui concerne en grand partie le logement neuf. Déjà sous le régime des primes à la rénovation, la Région a encouragé les propriétaires à mettre le bien rénové en location via les AIS. Ainsi, la catégorie III des primes permet à un propriétaire de bénéficier du taux de primes le plus élevé s'il s'engage à mettre son logement en location via une AIS pour une durée minimale de 9 ans.

Ce mécanisme, a permis de retirer du marché privé des logements en les socialisant via les AIS. De même, des opérations de conversion des équipements ou bureaux en logements abordables ont vu le jour. Les projets Pavillon à Schaerbeek et Village Ste. Anne à Anderlecht en sont deux exemples. Dans les deux cas, environs 10% et 6% des coûts ont été couverts via les primes. Il s'agit d'opérations réalisées sans marché public et qui ont pu exploiter au maximum la capacité du privé à assurer des prix compétitifs et une certaine rapidité dans l'exécution du chantier. La délivrance rapide du permis a également joué en leur faveur. Pour le Village St Anne il s'agissait de transformer l'ancien hôpital St Anne d'une surface de 10.000 m² en 52 logements confiés à une AIS aux étages supérieurs et d'implanter aux étages inférieurs des activités sociales telles que restaurant social, bureau d'accueil de primo-arrivants, un centre de jour pour handicapés, un salon-lavoir et les activités paroissiales. Pour un montant total de l'investissement de 9.5 millions (honoraires et TVA C) pour la partie logement le montant des primes s'est élevé à 600.000 € soit 6.3% mais il s'agissait du système primes précédant le système Révolution !

Pour le projet Pavillon il s'agissait de transformer un bâtiment de bureau des années 60' (environ 4.000 m²) en 41 logements pour l'ASIS (Agence Immobilière Sociale de Schaerbeek) aux étages et des espaces pour équipements d'intérêt collectif au rez-de-chaussée. Pour un montant total de l'investissement d'environ 6,5 millions (honoraires et TVAC) pour la partie logement, le montant des primes s'est élevé à environ 850.000 € soit 13% de l'investissement (hors acquisition).

A plus petite échelle, des acteurs privés comme l'asbl RENOVASSISTANCE travaillent depuis 35 ans sous le modèle **dit de « tiers-investisseur »**. Grâce à des fonds propres privés, l'asbl rénove en profondeur des logements vides ou en très mauvais état. Le montant investi est remboursé grâce aux loyers sociaux car l'asbl met en gestion pendant toute la durée nécessaire à l'amortissement de son investissement les logements en location via une AIS. Environ 20% du montant investi est récupéré grâce aux primes régionales.

Les obstacles financiers pour une rénovation en profondeur des logements

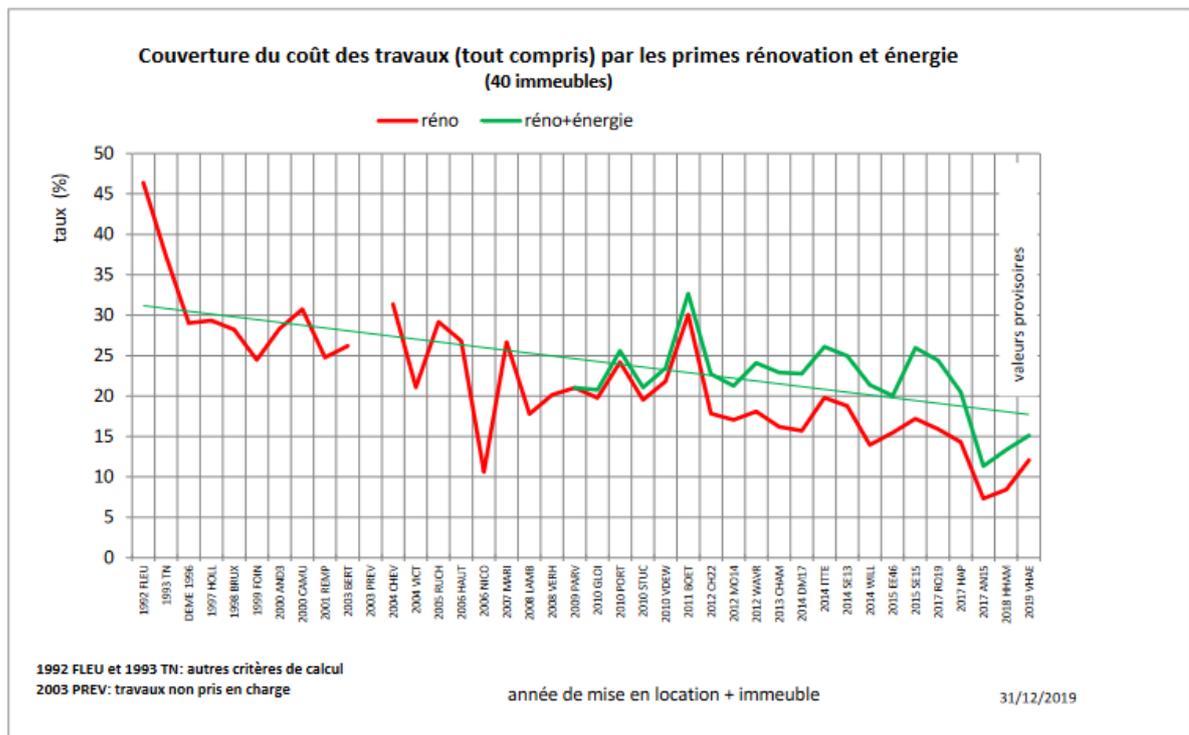
Aujourd'hui tant des acteurs associatifs que des investisseurs privés qui opèrent avec les AIS subissent des difficultés financières. Les causes sont multiples :

- Tout d'abord, la hausse des coûts des matériaux et des entreprises de construction

Les analyses portées par RENOASSISTANCE montrent que ces coûts ont évolué de manière très importante ces cinq dernières années. La moyenne du coût par m² des rénovations de 17 immeubles entre 2012 et 2020 était de 1648€ ; elle est passée à 1846€ pour 12 opérations réalisées de 2020 à 2023. Aujourd'hui, RENOASSISTANCE élabore ses plans financiers en tablant sur un coût de rénovation de 2150€/m²¹⁵

- Ensuite le taux des primes

Ce taux est resté inchangé voire a continué à baisser. Voir ci-dessous l'illustration du taux de couverture des travaux par les primes pour 40 immeubles rénovés par RENOASSISTANCE de 1992 à 2019.



- Enfin, les normes urbanistiques et environnementales.

Certaines normes urbanistiques sont très contraignantes et causent aussi des coûts supplémentaires ; ex l'obligation de prévoir des terrasses individuelles au lieu d'opter pour une grande terrasse partagée., le nombre de m² par chambre, l'obligation de prévoir un parking vélo, l'impossibilité d'affecter les combles comme chambre....

Conséquence : jusqu'il y a quelques années, le taux de primes (+ /- 20%) permettait à un acteur comme RENOASSISTANCE de fonctionner avec des temps de retour¹⁶ de moins de 30 ans ce qui était accepté tant par des propriétaires privés que publics. Aujourd'hui pour le même type de projet, on doit imaginer des temps de retour de 40 à 50 ans ce qui est

¹⁵ Il s'agit de rénovation complète après délivrance d'un Permis d'Urbanisme souvent en opérant une division de l'immeuble.

¹⁶ Il s'agit du temps nécessaire pour récupérer les coûts de la rénovation avec des loyers AIS avec des charges financières limitées à 2%

déraisonnable à la fois pour les propriétaires et pour le mandataire qui doit envisager une deuxième rénovation après 33 ans.

Ajoutons à cela que les loyers AIS favorisent la production de petits logements alors que l'on sait qu'il manque de grands logements abordables.

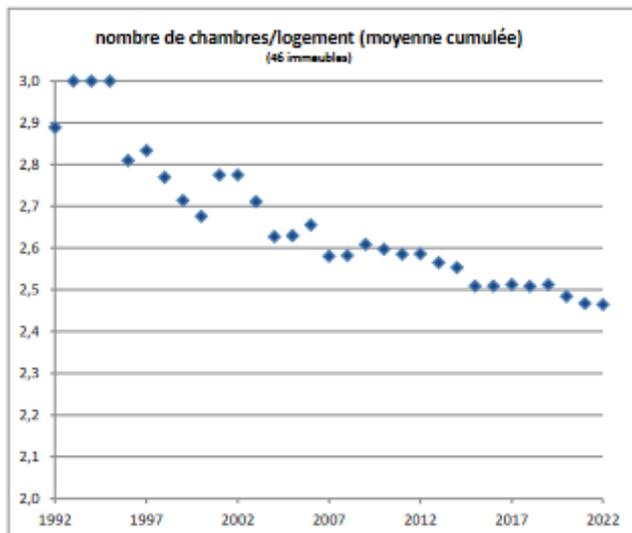


Illustration évolution de la production de RENOVASSISTANCE

Voir à ce sujet le mémorandum de la FEDAIS

Concernant la grille des loyers et les logements

- La FEDAIS demande **l'instauration de conditions favorables pour la prise en gestion de petits logements** (ramener les normes minimales de surface à 18 m², quelle que soit la destination du logement, au lieu de 26m² actuellement) **ainsi que pour la prise en gestion de grands logements** (allonger la grille des loyers AIS, renforcer le subventionnement des logements de 3 chambres et plus...);
- Face au constat que la grille des loyers applicable aux AIS se décroche de plus en plus du marché locatif privé (avec toutes les difficultés que cela présuppose en termes de prospection et de négociation des contrats), la FEDAIS suggère au prochain Gouvernement d'**étudier l'opportunité de réviser en profondeur la grille des loyers AIS** pour favoriser la prise en gestion de logements de qualité ainsi que la captation de logements de grande taille.

Au-delà, la question du financement est également posée au regard des évolution des taux d'intérêt. Si on veut augmenter le nombre d'opérations de rénovation de ce type, il faudrait également soutenir l'accès au crédit pour les opérateurs sociaux (garantie de la Région, prêt sans intérêt, avance récupérable...).

Les difficultés des agences immobilières sociales depuis la mise en œuvre de Renolution

Le secteur des AIS semble subir aussi certains effets depuis la mise en place de la réforme Renolution. Cette dernière ayant eu une préférence pour les ménages à faibles revenus comme cible principal de la catégorie III. Du surcroît, si le demandeur des primes est une personne morale, situation courante dans la Région, les AIS ne pouvant plus avoir accès à certains postes au compte des personnes morales, ont vu leur promesse des primes baisser

de manière significative. Grâce à l'action coordonnée de la FEDAIS, ce problème semble être résolu.

Outre l'impossibilité d'avoir accès un certain poste de primes, les AIS ont mis en avant que :

- Aujourd'hui le montant des primes est plafonné peu importe la taille du logement à 50.000 € maximum par logement qu'il s'agisse d'un studio, d'un logement de 4 chambres ou d'une maison unifamiliale. Or, il serait plus opportun de moduler les primes sur base de la taille du logement, de manière à mieux distribuer les ressources. Cela peut encourager des rénovations qui divisent les immeubles alors que l'on sait que la Région a besoin de logements de grandes tailles pour loger des familles à faible revenu.
- On encourage des rénovations des studios plutôt que des appartements à 3 ou 4 chambres. Comme la figure 4 ci-dessous le montre, l'appartement au premier étage de 4 chambres et les Duplex de 3 chambres dépassent le plafond de 50.000 €. Les studios arrivent à capter la totalité des primes. L'AIS Baita attend toujours de savoir s'ils auront droit à la totalité des primes aussi pour l'appartement au premier étage et les duplex.

€ 43.023,52	€ 42.238,22	€ 48.322,55	€ 141.174,19	€ 117.048,51	€ 131.155,84
Studio 1	Studio 2	Studio 3	Apt. 1ier	Duplex 1	Duplex 2

Figure 4 Calcul des primes sur base de Renovation fait par l'AIS Baita pour le projet de conversion d'un ancien bureau de poste en six logements intergénérationnels, espaces partagés et jardin communautés. 122, Chaussee de Ninove 1080 Bruxelles

- Les primes pour les co-propriétés prévoient un plafond peu importe la taille de la copropriété. Ainsi, la rénovation d'un toit d'une petite copropriété sera financée de la même manière que la rénovation d'un toit d'un large immeuble d'appartements.
- Les communs des immeubles de rapport appartenant à un même propriétaire ne sont pas pris en considération et donc ces parties sont déduites du plafond 50.000 € par logement. Ceci ne favorise pas les monopropriétés qui se voient dépourvues des primes.
- Avec la suppression des avances sur base d'une promesse de primes, les demandeurs doivent assurer le financement complet des travaux avant de récupérer le montant des primes. Ne pourrait-on prévoir une procédure facultative. Les demandeurs qui solliciteraient une avance, accepteraient d'attendre l'accord préalable avant la réalisation des travaux. La balance des intérêts entre délai et préfinancement sera faite par l'opérateur.

Enfin, le secteur AIS demande aussi les moyens nécessaires pour assurer l'accompagnement dans la recherche des primes pour des tiers.

Application de la règle des Minimis aux primes Rénolution

Faisant rentrer la notion d'aide d'Etat appliquées aux primes, la règle des Minimis plafonne de facto le montant pour rénover un bien de la part d'une entreprise peu importe son but sociétal. Ce plafond est fixé à 300 000€ sur trois années. Or, il est évident qu'un tel plafond limiterait l'action des opérateurs pour des projets d'envergure telles que Pavillon ou l'opération Village Ste Anne. Elle limiterait aussi l'action d'opérateur travaillant sur des projets à plus petites échelle de manière continue.

V. Les enjeux à relever

Le contexte présenté précédemment pose quatre enjeux principaux au regard du défi de la rénovation pour augmenter l'offre de logement à vocation sociale.

Capter les logements privés et les socialiser à très long terme

Tout d'abord, le nombre important de logements à rénover aux échéances 2033 et 2045 et le risque d'une financiarisation accrue du marché locatif qui accentuera le prix des loyers. **Un important nombre des propriétaires bailleurs n'auront pas les moyens de rénover leur logement¹⁷.** Le taux de pourcentage de propriétaires qui sont à ce jour incapables de financer les rénovations énergétiques souhaitées est de 36 % sur base de la capacité de financement actuelle. **Or, Renolution a dédié déjà 60% de son budget aux propriétaires les plus précaires.** Le risque est donc réel que ces biens soient achetés par des sociétés commerciales, qui à la suite de rénovation appliqueront des loyers bien plus élevés qu'aujourd'hui.

Prévoir les moyens financiers nécessaires pour inciter une filière de la rénovation

Les moyens financiers nécessaires pour répondre aux besoins précités, alors que la situation budgétaire est serrée et que la dette de la région est importante restent flous. Il en va de même pour l'expertise technique nécessaire que ce soit au niveau des permis d'urbanisme ou de l'accompagnement via des structures existantes telles que Home Grade ou le Réseau Habitat.

Mobiliser le secteur de la construction tout en évitant la concurrence entre les régions

La mobilisation du secteur de la construction qui sera appelé en premier ligne pour garantir un nombre très important de chantiers dans les trois régions . Comment supporter

¹⁷ Prof. dr. J. Albrecht et S. Hamels, Université de Gand et C. van de Water, « Les obstacles financiers aux rénovations climatiques et de confort à Bruxelles ». Agoria

ce secteur dans une logique de collaboration entre les trois régions en évitant une concurrence de main œuvre et de prix ?

Faciliter la rénovation des logements anciens, vétustes et les socialiser au travers du dispositif des AIS ou d'autres formes de socialisation des logements.

La rénovation des quartiers anciens où les ménages les plus vulnérables résident, reste une priorité. Leur mise en location en AIS ou via d'autres formes de socialisation suite à une rénovation en profondeur devra être envisagée. Pouvoir anticiper le montant à investir pour cette rénovation est essentiel.

VI. Les propositions du Socio-Réno Deal pour combiner les objectifs écologiques (rénovation du bâti) au défi social (augmenter l'offre de logement à vocation sociale).

Création d'une alliance entre le secteur de la construction, le pouvoir public et le monde associatif.

Le Socio Reno Deal vise au développement d'une nouvelle filière de la rénovation qui associe une alliance entre le secteur de la construction, le pouvoir public, le monde associatif car il est évident que les moyens publics seuls n'y suffiront pas.

- La contribution publique devrait faciliter l'intervention d'outils financiers privés (banques, tiers-investisseurs,) sur les différents segments de la filière, de la formation à la rénovation jusqu'à la mise en location des logements. Rappelons que la part du privé dans le secteur locatif est représenté en grande partie par des personnes physiques multipropriétaires. Ces propriétaires ont la capacité de rénover leur bien en profondeur. Continuer à leur octroyer des primes revient à transférer du capital vers des ménages relativement riches dans une région où les ménages à faibles revenus connaissent d'importants problèmes de logement. Ainsi, stimuler l'offre locative à prix social est une piste à explorer. Une politique volontariste vers des investisseurs actifs dans ce marché serait à explorer à l'instar de ce qui a été développé pour augmenter les logements neufs en AIS avec les promoteurs privés.

Soutenir le modèle « tiers-investisseur »

La Région pourrait fonctionner comme tiers-investisseur via le Fond du Logement et pré-financer des opérations de rénovation par îlot avec en contrepartie la socialisation des logements rénovés via les AIS ou d'autres formes de socialisation des logements. Ceci permettrait d'attirer des propriétaires qui ne seraient pas capables de rénover leurs logements, tout en visant des économies d'échelle importantes en termes de chantier à organiser dans le tissu urbain.

Création d'une nouvelle catégorie de primes pour toute personne morale active dans le logement à finalité sociale

Le Socio Reno Deal vise également à **créer une nouvelle catégorie de primes visant toute personne morale** (société privé, coopératives, asbl) qui produit du logement à finalité sociale avec mise en gestion sociale des logements produits. Cette catégorie de primes devra assurer une augmentation du taux des primes en fonction de :

- La durée de la gestion en AIS ou de la gestion via un autre acteur de l'immobilier à vocation sociale (coopératives par exemples) Il s'agirait de dépasser la durée minimale 15 ans vers 30 années de mise à disposition des logements avec des loyers respectant la grille AIS pour avoir des aides renforcées pour la rénovation des logements ;
- L'importance de l'investissement de la personne morale afin de privilégier également les rénovations en profondeur des immeubles :
 - o Pour un investissement de 1000€/m² et un délai de location de minimum 12 ans en AIS – obtention d'un taux de prime de 25%
 - o Pour un investissement de 500€/m² et un délai de location de minimum 18 ans en AIS– obtention d'un taux de prime de 30%
 - o Pour un investissement de 2000€/m² et un délai de location de minimum 24 ans en AIS– obtention d'un taux de prime de 35%Le taux de primes octroyé serait une combinaison entre la qualité de l'investissement en profondeur et la longueur de la mise en gestion locative en AIS .

L'octroi des primes pourrait être complété par des prêts régionaux à taux à 0% et/ou en octroyant la garantie de la Région via le Fonds du logement.

Evaluation des primes accordées depuis la mise en œuvre de Renolution

Le Socio Réno Deal demande une évaluation des primes accordées depuis la mise en œuvre de Renolution afin de pouvoir évaluer les primes au regard de la répartition géographique, par type de demandeur, type de logement, ancienneté du bâti...)

Révision en profondeur de l'Arrêté prime

Avec le prochain gouvernement, le Socio Reno Deal demande une révision en profondeur l'Arrêté prime pour que les primes demandés par les AIS et par les propriétaires qui confient la gestion de leurs logements aux AIS ou qui appliquent un principe de conventionnement n'aient aucun plafond d'intervention lié à l'application des MINIMIS.

*