

Contribution écrite rédigée dans le cadre de la conférence organisée par le RBDH le 10 octobre 2023 intitulée "Rénovations énergétiques : comment contenir les loyers?"

INTRODUCTION

En 2020, l'asbl RenovaS, le CAFA et le CREDAL développent un projet pilote d'accompagnement à la rénovation du parc locatif privé : le projet *Interface Reno*. L'objectif est de répondre à un enjeu fondamental de la Région de Bruxelles-Capitale à savoir la **rénovation durable des logements privés, articulée avec l'accessibilité des loyers pour les ménages précarisés**. Ce projet pilote s'inscrit dans la stratégie régionale RENOLUTION.

L'objectif de départ a été de tester une approche intégrée permettant de combiner 2 dimensions : l'accompagnement des propriétaires et des locataires en situation de précarité durant la rénovation de leur logement. Les propriétaires bénéficiaires d'une aide technique ciblée et personnalisée s'engagent à respecter le droit du bail, le code du logement, le cadrage des loyers et l'accompagnement des locataires. De leur côté, les locataires acceptent de fournir une série d'informations et de déménager, si nécessaire, durant la durée des travaux avant de réintégrer le logement rénové. Ces engagements respectifs s'inscrivent dans des conventions. Afin de générer un maximum de synergies auprès d'autres instances et organisations, *Interface Reno* a développé de multiples partenariats englobant des compétences techniques, juridiques, financières et sociales. Outre l'étroite collaboration des 3 partenaires, l'apport d'autres organisations a été et reste indispensable pour le projet.

L'expertise accumulée tout au long de cette phase pilote a permis de relever de nombreux freins et constats liés à la rénovation de biens mis en location.

Durant cette phase pilote, 24 dossiers ont été analysés et 20 ont fait l'objet d'une étude plus approfondie (visites, esquisses, études de faisabilité, plans financiers etc.). Un dossier constitue une adresse qui peut inclure un ou plusieurs logements. Sur les 24 dossiers, 1 dossier a abouti à son terme mais plusieurs autres dossiers ont évolué à la suite de notre intervention. Plus précisément :

- 1 dossier comprenant 2 appartements dont 1 habité a abouti à une rénovation complète avec signature de convention avec une AIS. Le système "d'opération tiroir" a été testé.
- 1 dossier comprenant 1 logement (maison unifamiliale) est en cours d'étude, une demande de permis de régularisation a été introduite à l'Urbanisme et des travaux sont envisagés à court terme. Une signature de convention *IR* et un mandat de gestion avec une AIS sont en cours.
- Une troisième convention aurait dû être signée mais la propriétaire s'est retractée. Elle souhaitait être suivie par l'équipe d'*Interface Reno* jusqu'à la fin du chantier mais la durée limitée de cette phase pilote et l'incertitude d'un prolongement l'ont découragée.
- 1 dossier a permis le relogement de locataires.
- 1 dossier a été suivi pour la démolition d'une annexe menaçant de s'effondrer.
- 9 des 23 dossiers ont refusé le conventionnement pour des raisons financières : soit à cause du coût des travaux, soit à cause des pertes financières que pourrait générer le cadrage des loyers.
- 2 des dossiers étaient sous arrêtés d'inhabitabilité dès notre intervention. Quant au dossier qui a nécessité une démolition, un arrêté a été émis à la suite de notre visite.

PROSPECTION

L'axe prospection concerne la recherche de dossiers potentiels : des logements ou immeubles qui répondent aux critères d'*Interface Reno*.

CONSTATS

- La phase pilote a nécessité un important travail de mise en réseau afin d'identifier de potentiels dossiers. Les conseils en rénovation du Réseau Habitat et Homegrade sont une des sources de prospection les plus avérées ainsi que le service logement du CAFA. Les liens avec ces organisations doivent être entretenus régulièrement.

Actuellement, *Interface Reno* récolte les fruits de ce travail de réseau et devient progressivement un référent auprès des partenaires :

- La collaboration avec d'autres associations du Réseau Habitat a permis de suivre des propriétaires dans les communes d'Etterbeek et Ixelles.
 - Certains outils ont été partagés avec d'autres organisations : CLTB, Habitat & Rénovation.
 - Homegrade est revenu vers l'équipe pour un potentiel dossier.
 - L' AIS Quartiers a proposé un dossier à Anderlecht.
 - L' AIS T. Verhaegen a proposé deux dossiers à Saint-Gilles.
 - Une copropriété à Forest a fait appel à l'équipe à la suite d'un article publié dans *Le cri*, publication mensuelle du syndicat des propriétaires.
 - Le dossier pour lequel l'équipe a accompagné la démolition de l'annexe devrait faire l'objet d'une visite d'initiative par la DURL. L'état d'insalubrité sévère du bien et la présence de locataires dans ces lieux requièrent une rénovation urgente. L'intervention de la DURL se révèle possible grâce aux partenariats et échanges entre l'équipe d'*Interface Reno* et la Plateforme logement de Schaerbeek.
- L'équipe a rencontré la DURL à plusieurs reprises. Malgré un intérêt manifeste à collaborer, le partage de données est actuellement impossible via cet acteur en raison du RGPD.

Parmi la vingtaine de dossiers étudiés, 9 sont sous sanctions administratives ou arrêtés d'inhabitabilité. De ces 9 dossiers, 8 ont fait l'objet d'un suivi approfondi dont 1 a été réorienté pour un suivi plus spécifique car il s'agissait d'un marchand de sommeil.

PISTES A POURSUIVRE

- ➔ **Le travail en réseau et la communication sur le projet doivent être entretenus en permanence avec tous les acteurs.** Un nouvel acteur rencontré récemment, la Fédération des Services Sociaux, souhaite lancer un nouveau projet de mobilisation des locataires pour motiver leurs propriétaires bailleurs à effectuer des travaux dans leurs logements. Leur démarche s'inspire du projet *Territoire Zéro logements passoires* en France. Il est à espérer que cette initiative donne naissance à une collaboration future. Ce projet devra prendre en compte les constats et freins identifiés durant cette phase pilote.
- ➔ **A l'avenir, il s'avère nécessaire de développer une collaboration plus spécifique et officielle (partage de coordonnées de propriétaires, etc.) avec des instances communales et régionales assurant une fonction plus coercitive.** Des propriétaires de biens faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité sont plus "motivés" pour se lancer dans des travaux.

ACCOMPAGNEMENT

La phase pilote d'*Interface Reno* est l'occasion de tester et consolider un modèle d'accompagnement spécifique qui ne se focalise pas uniquement sur les propriétaires et l'état des logements mis en location mais qui prend également en compte les locataires en situation de précarité.

L'accompagnement des propriétaires et locataires se fait en binôme : le gestionnaire technique et un·e accompagnateur·rice social·e.

CONSTATS

- **Accompagnement propriétaire :**
 - La mise en place du suivi des locataires dépend de l'engagement des propriétaires. Si ces derniers refusent d'effectuer des travaux et/ou de se conventionner avec *Interface Reno*, il est impossible de poursuivre le projet. C'est pourquoi, *IR* a fait le choix de réorienter sa méthodologie en travaillant d'abord avec les propriétaires et une fois que la convention est en voie d'être signée, l'accompagnement des locataires peut se mettre en place.
 - La différence entre le rôle du gestionnaire technique et celui de l'architecte doit régulièrement être clarifiée auprès des propriétaires. A cette fin, l'équipe a créé un outil utile lors des échanges : une liste des tâches du gestionnaire technique.
- **Accompagnement locataire :**
 - Les échanges avec certain·es locataires révèlent que les intérêts des propriétaires s'accordent difficilement avec ceux des locataires. La prudence est donc de mise tout au long du suivi afin de maintenir la confiance des deux parties et le respect des droits de chacun·e. Le travail en binôme avec l'accompagnateur·rice social·e prend ici tout son sens.
 - Les profils des locataires rencontrés sont de tous types en termes d'âge, de genre, de composition familiale ou de nationalité. Dans deux cas étudiés, les locataires étaient en situation irrégulière sur le territoire, ce qui complique le scénario dans le cas d'un relogement. En termes de revenus, il s'agit de personnes à revenus faibles.
 - Le maintien des locataires dans leur logement pendant les travaux a été privilégié. Il a été proposé aux locataires du bâtiment divisé en 2 logements d'utiliser les sanitaires et la cuisine du simplex rénové (mais encore inhabité) lors des travaux du duplex. Par ce biais *Interface Reno* a pu tester le système "d'opération tiroir".

PISTES A POURSUIVRE

- ➔ **Pouvoir assurer un accompagnement social des locataires adapté au processus *Interface Reno*** garantirait un meilleur suivi des situations. A l'heure actuelle, cette dimension du projet dépend des membres des organisations partenaires. Leurs interventions sont donc limitées au niveau des territoires auxquelles sont liées ces organisations. De même, ce suivi et contrôle des parties prenantes devra être prévu sur la durée des conventions.
- ➔ **Poursuivre la réflexion sur ce rôle particulier d'accompagnement à la maîtrise d'ouvrage :** comment encadrer la fonction du gestionnaire technique quant à sa responsabilité dans certaines tâches comme sa présence sur chantier, etc. ?

RECHERCHE DE LOGEMENTS

CONSTATS

- Les logements surnuméraires :

Sur 20 dossiers étudiés de manière approfondie, 13 présentent des logements surnuméraires : ces données sont de l'ordre d'un peu moins de 3 logements de fait pour 1 logement de droit. La rénovation de ces bâtiments dans le respect des normes urbanistiques générerait une perte conséquente de logements. L'enjeu majeur est alors le relogement des locataires. Les lignes de conduite communales en matière de division d'un immeuble restreignent fortement la création de nouveaux logements.



Ci-dessous, un cas de figure concret étudié, à savoir un immeuble surdivisé composé de 8 logements en irrégularité urbanistique. L'équipe part de la situation de fait et du loyer perçu par le propriétaire à savoir 3.005 €. En appliquant la grille indicative des loyers (GIL), il est à remarquer que le loyer demandé par le propriétaire pour l'ensemble des logements est inférieur à la GIL. Dans le cas d'une remise en conformité du bien en 1 logement unifamilial mis en gestion AIS (hors avantages fiscaux et autre) et 1 atelier à l'arrière, la GIL est toujours supérieure à ce que l'AIS peut proposer comme loyer. Dans le cas d'une division en 3 logements, le delta entre le loyer AIS et celui de la GIL est moins important mais reste néanmoins inférieur à ce dernier.



- Au regard des modifications nécessaires dans les bâtiments, la définition du loyer cadré doit être considérée. Un calcul type n'a pu être défini à ce stade. La conclusion est de définir un loyer au cas par cas, en tenant compte du coût des travaux, des loyers appliqués avant l'intervention et de la grille indicative des loyers.
- Le conventionnement implique nécessairement un suivi, voire l'application de sanctions en cas de non-respect de certaines clauses. Ce contrôle est à faire sur le long terme auprès des locataires et des propriétaires pour garantir une protection des locataires, le respect du loyer cadré et le respect des normes pour les travaux.

PISTES A POURSUIVRE

- **La rénovation de logements vides peut constituer une solution en effectuant des opérations-tiroirs.** Une opération-tiroir consiste à reloger des locataires dans un nouveau lieu de vie, dans ce cas-ci un bien rénové par *Interface Reno*.
- **Des synergies sont à créer entre les cabinets et administrations concernés par la stratégie RENOLUTION (Bruxelles-Environnement) et le PUL (Bruxelles Logement).** Sans lien direct avec la nécessité de rénovation des logements, le dispositif de conventionnement du PUL pourrait s'avérer contreproductif pour la stratégie RENOLUTION.
- La notion d'indemnités à payer en cas de non-respect des clauses de la convention est un élément à considérer pour l'avenir si les propriétaires bénéficient d'aides ou de financements particuliers en se conventionnant.
- Les AIS restent à ce jour la meilleure option de cadrage des loyers tout en assurant un contrôle ou suivi de la situation des locataires. Les propriétaires sont tenus de respecter leurs engagements sous peine de sanctions. **Un partenariat plus structurel pourrait tout à fait être envisagé avec les AIS.**

FINANCES

CONSTATS

Le financement des travaux et le manque d'incitants financiers pour les propriétaires bailleurs est un des freins pour les propriétaires plus précaires. L'équipe a recherché des solutions et alternatives.

- **Le crédit ECORENO :**
Les propriétaires doivent occuper leur bien : le crédit ECORENO n'est toujours pas accessible aux propriétaires bailleurs alors qu'il avait été envisagé que cela soit rendu possible.
Les emprunteurs doivent avoir moins de 70 ans à la fin du remboursement du prêt. Sur un total de 20 dossiers ayant fait l'objet d'une étude approfondie par notre équipe, 15 propriétaires bailleurs étaient des personnes de plus de 60 ans (entre 62 et 80 ans).
- **Les primes RENOLUTION :**
Les primes actuelles permettent de financer des travaux pour l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment ainsi que certains postes liés à la salubrité mais leur accès reste plus intéressant pour un propriétaire occupant qu'un propriétaire bailleur.
Les primes sont octroyées en fin de travaux uniquement. Les propriétaires sont donc tenus de préfinancer les travaux par leurs propres moyens.

PISTES A POURSUIVRE

Ces pistes sont en cours d'analyse actuellement. Certains propriétaires ont manifesté leur intérêt pour certaines options.

- **Primes et crédit ECORENO :** Les propriétaires bailleurs qui ne souhaitent pas passer par une AIS mais acceptent de se conventionner devraient pouvoir accéder à des primes plus avantageuses voire être éligibles au crédit ECORENO (sans pour autant faire concurrence aux AIS).
- **Conventionner les propriétaires avec un CPAS :** Proposer aux CPAS intéressés de se conventionner avec un propriétaire et financer en partie le coût de certains travaux en échange d'une garantie d'occupation des lieux par un locataire du CPAS.
- **Faciliter le droit de gestion publique volontaire :** *Interface Reno* a orienté notamment son travail vers les cas de biens insalubres. Le droit de gestion publique pourrait motiver les propriétaires à accepter délibérément la prise en gestion de son bien. *Interface Reno* serait alors un acteur qui facilite cette démarche tant pour les opérateurs publics que pour les propriétaires. Une des solutions identifiées est la prise en gestion de biens insalubres par des opérateurs publics. Une éventuelle collaboration avec des CPAS et/ou des communes serait intéressante.
- **Collaborer avec le CLTB :** une autre piste de financement envisagée et à appliquer en collaboration avec le CLTB. Par le biais de la revente d'une partie du bien ou du terrain, les propriétaires pourraient financer certains travaux de rénovation. L'équipe espère pouvoir tester ce système à l'avenir sous forme de partenariat.
- **Piste nécessitant une étude et recherche plus approfondie :** prise en gestion d'un bien par une AIS en finançant une partie des travaux via un emprunt contracté auprès du CREDAL par l'AIS.

CAS DE FIGURE CONCRET

CONSTATS

L'immeuble sur lequel l'équipe d'Interface Reno a travaillé est composé de :

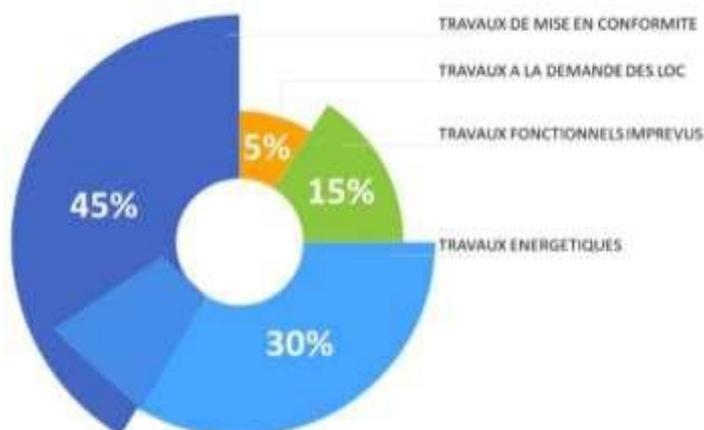
- un commerce au rez-de-chaussée commercial,
- un simplex 1 chambre au 1^{er} étage (non habité),
- un duplex composé de 2 chambres aux derniers niveaux (habité).

Le bien est conforme au niveau urbanistique et a fait l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité par la DURL.

La classe énergétique des 2 logements avant travaux était G. Après rénovation complète, d'un montant total de 110.535 €, un appartement a vu son PEB passer à F, l'autre a maintenu son PEB G.

Le graphique ci-dessous montre la répartition des travaux en fonction des postes :

Tous les scénarios de travaux proposés sont orientés vers une amélioration de la PEB. Malheureusement, les questions d'insalubrité, de sécurité et de mise aux normes urbanistiques priment souvent sur la performance énergétique. Le coût élevé des travaux associé à des primes moins intéressantes pour le propriétaire bailleur ne permettent pas de viser le niveau PEB requis par la RENOLUTION.



Le tableau suivant permet de comparer le bilan financier après 9 ans en tenant compte du coût des travaux et des primes, selon 2 types de prise en gestion :

- Solution 1 : gestion locative mixte (simplex en AIS /duplex en privé)
- Solution 2 : gestion locative des 2 logements en AIS uniquement

		GESTION LOCATIVE				PRIMES ET TRAVAUX							
		Système de chauffage	Loyers /logés	Charges /logés	Système locative	Estimateur de rénovation Immobilier	Primes Renovation	Primes EQ	Travaux primes	Primes log. AIS/AIS	Primes log. AIS/Privé	Rétributions et/ou travaux primes	Bilan après 9 ans*
SOLUTION 1	1ER ETAGE	AIS	561.00 €	60,588.00 €	OUI	OUI	12,668.00 €	0.00 €	91,029.86 €	500.00 €	4,500.00 €	5,4 ans	69,008.92 €
	2EME ETAGE	PRIVE	850.00 €	91,800.00 €	NON	NON	4,903.40 €	1,935.00 €		0.00 €	0.00 €		
	TOTAL		1,411.00 €	152,388.00 €		3,150.00 €	17,571.40 €	1,935.00 €			4,500.00 €		
SOLUTION 2	1ER ETAGE	AIS	561.00 €	60,588.00 €	OUI	OUI	12,668.00 €	0.00 €	82,969.78 €	500.00 €	4,500.00 €	4,6 ans	88,858.22 €
	2EME ETAGE	AIS	780.00 €	84,240.00 €	OUI	OUI	10,447.20 €	4,450.50 €		1,500.00 €	13,500.00 €		
	TOTAL		1,341.00 €	144,828.00 €		9,000.00 €	23,115.20 €	4,450.50 €			18,000.00 €		

CONCLUSION

Dans sa phase pilote, le projet Interface Réno offre déjà des premiers enseignements sur les enjeux de la rénovation énergétique et les options pour éviter qu'elle ne pousse les loyers à la hausse.

Pour l'avenir, le modèle peut gagner en efficacité. Nous avons identifié plusieurs pistes pour y parvenir. D'abord, le Gouvernement doit avancer sur un conventionnement pour lier les aides financières à la rénovation à l'obligation de maintenir un loyer abordable pour les bailleurs qui en bénéficient. Dans ce cadre, des incitants supplémentaires et attractifs pour les propriétaires bailleurs pourraient être pensés, tout en cadrant les loyers.

Un partenariat structurel avec les AIS est attendu. Il cadrerait et fluidifierait les interventions. Le tableau ci-dessus témoigne de l'intérêt d'un passage en AIS pour le financement des rénovations.

D'autres partenariats existent aujourd'hui avec les acteurs en charge du contrôle des logements et de leur état, la DURL et les services communaux principalement. Ceux-ci doivent revêtir un caractère structurel pour articuler les défauts des logements (et les sanctions encourues) et les rénovations nécessaires.

D'autres partenariats encore doivent être tissés. Pourquoi pas avec les CPAS, dans le cadre de leurs actions de lutte contre la précarité énergétique ? Avec les communes pour tester l'accompagnement à la rénovation dans le cadre du droit de gestion publique ? Avec d'autres associations pour le soutien aux locataires ? Avec le CLTB pour de nouvelles pistes de financement ?

Et puis, les propriétaires doivent y voir le plus clair possible sur les démarches à entreprendre, leur coût et les possibilités de financement. Les variables (cots et types de travaux, logements vides ou occupés, loyers existants, revenus des locataires...) doivent pouvoir s'adapter au cas par cas et une formule de calcul standardisée devrait aider la prise de décision.

La phase-pilote démontre aussi qu'il serait utile d'étudier la possibilité de créer un service intégré d'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour faciliter toutes les démarches des propriétaires motivés à rénover et des porteurs de projets : démarches auprès d'un architecte, demande de permis d'urbanisme, suivi de chantier...

Pour garantir des rénovations de qualité et des loyers qui restent abordables, lorsque les propriétaires disposent de peu de moyens, l'accompagnement par le secteur associatif est décisif. Le projet Interface Réno démontre que le travail en réseau est un facteur de succès. A ce jour, le cadre législatif ne permet que des interventions limitées, il doit évoluer. Le conventionnement des bailleurs devrait certainement faire partie de l'équation.