



INTERFACE RENO

PHASE PILOTE



bruxelles
environnement
.brussels



INTERFACE RENO

1 INTRODUCTION

2 LA PHASE PILOTE

- ▶ AXES DE TRAVAIL
- ▶ MÉTHODOLOGIE

3 DOSSIERS

- ▶ CAS ÉTUDIÉS
- ▶ REALISATION

4 CONSTATS ET PERSPECTIVES



Augmenter la **qualité des logements** loués et occupés
en **Région de Bruxelles-Capitale**
et maintenir leur **accessibilité financière** à long terme.

Assurer aux **locataires** issus du **public cible**
et aux **propriétaires** une **rénovation durable**
des logements en privilégiant le recours à des entreprises
de l'économie sociale.

ÉQUIPE PLURIDISCIPLINAIRE



▶ CAFA – RenovaS

Des **architectes de proximité** avec une expérience de terrain

La **rénovation du logement** au cœur de nos préoccupations

Un partenariat CAFA / RenovaS déjà présent au sein du **Réseau Habitat**

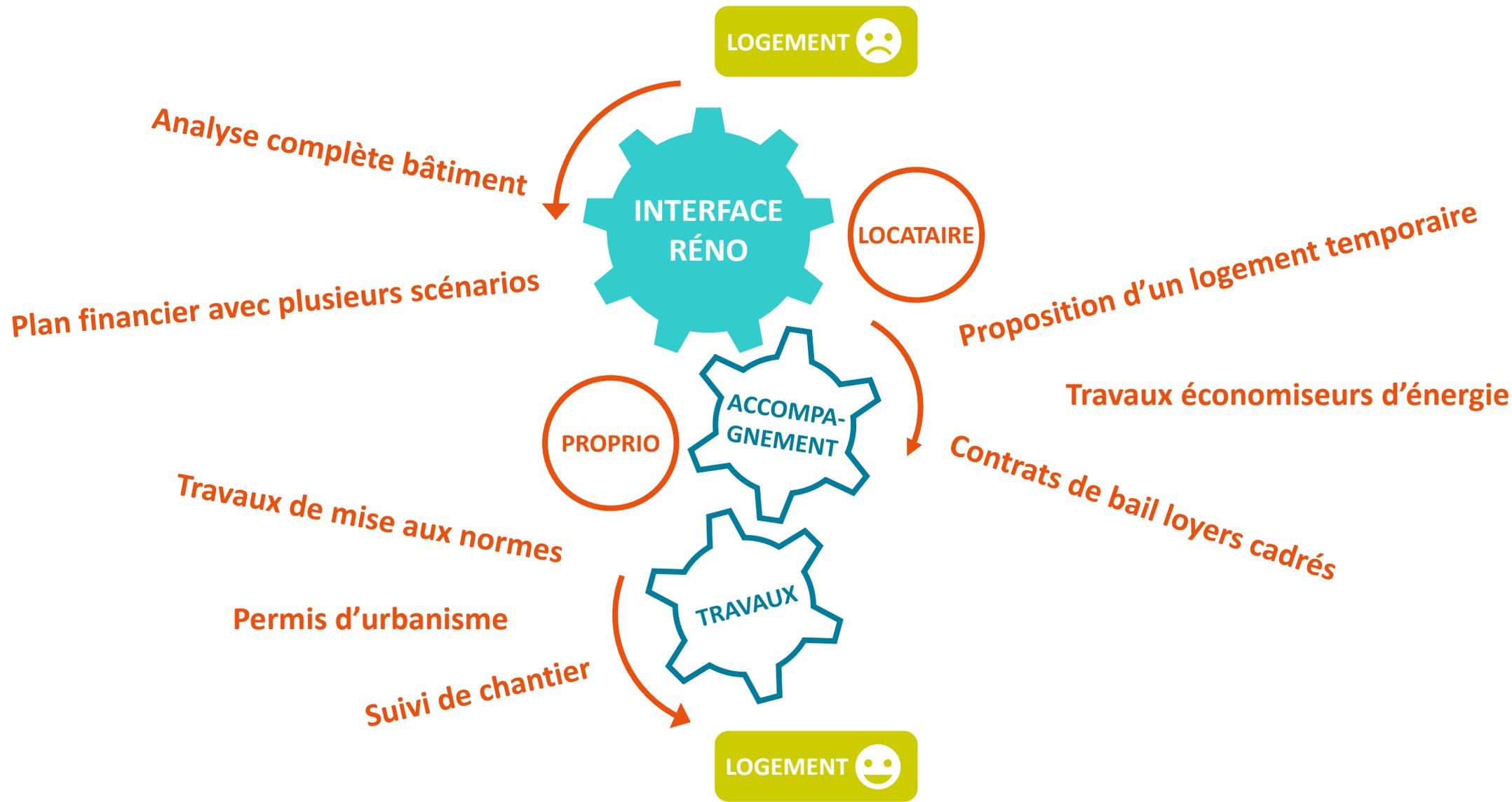
Accompagnement des locataires (AS – CL)

▶ Crédal

Expérience dans le **crédit social**

Le secteur du logement social comme priorité

Un partenariat Réseau Habitat / Crédal présent via le Prêt Vert Bruxellois



INTERFACE RENO

- 1 INTRODUCTION
- 2 LA PHASE PILOTE
 - ▶ AXES DE TRAVAIL
 - ▶ MÉTHODOLOGIE
- 3 DOSSIERS
 - ▶ CAS ÉTUDIÉS
 - ▶ REALISATION
- 4 CONSTATS ET PERSPECTIVES



**PARTENARIATS
& DEV. PROJET**

DOSSIERS

OUTILS

1 AXES DE TRAVAIL

- Prospection des dossiers : RH, Homegrade, AIS
- Echanges à poursuivre : CLTB, PUL, BE
- Financement des travaux
- Cadrage des loyers
- Recherche de logements

- 2021-23 | 22 dossiers étudiés
- 2 logements rénovés + 1 en cours
- 4 lettres d'intention signées
- 1 convention signée + 1 en cours

- Plan financier
- 3 types de conventions
- Evaluation des propriétaires en cours

INTERFACE RENO

1 INTRODUCTION

2 LA PHASE PILOTE

- ▶ AXES DE TRAVAIL
- ▶ MÉTHODOLOGIE

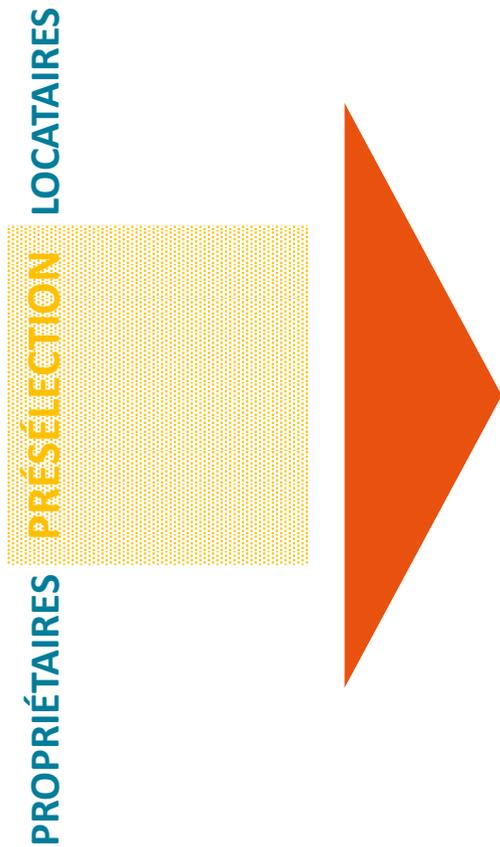
3 DOSSIERS

- ▶ CAS ÉTUDIÉS
- ▶ REALISATION

4 CONSTATS ET PERSPECTIVES



▶ METHODO | ACCOMPAGNEMENT | LIGNE DU TEMPS DOSSIER



GESTIONNAIRE TECHNIQUE



ASSISTANT.E SOCIALE



CRÉDAL

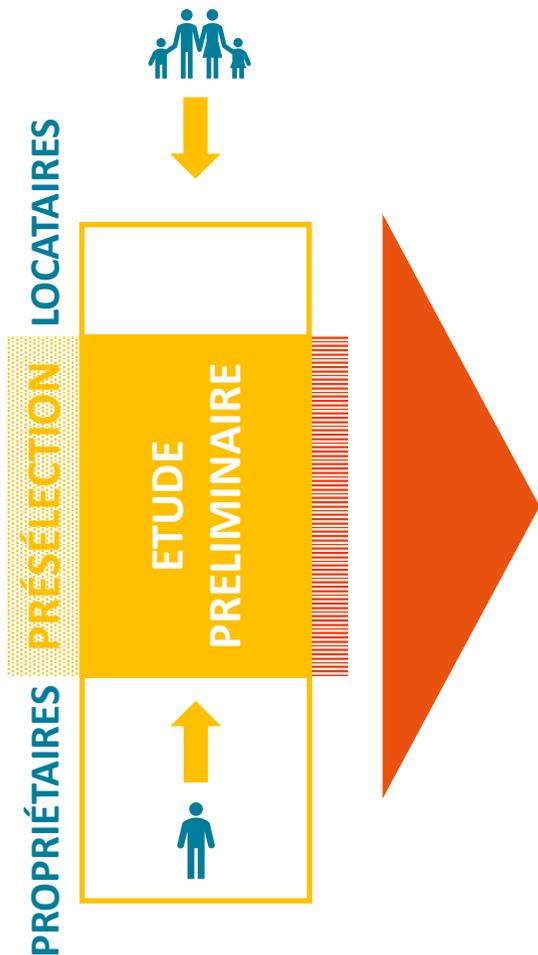


ARCHITECTE



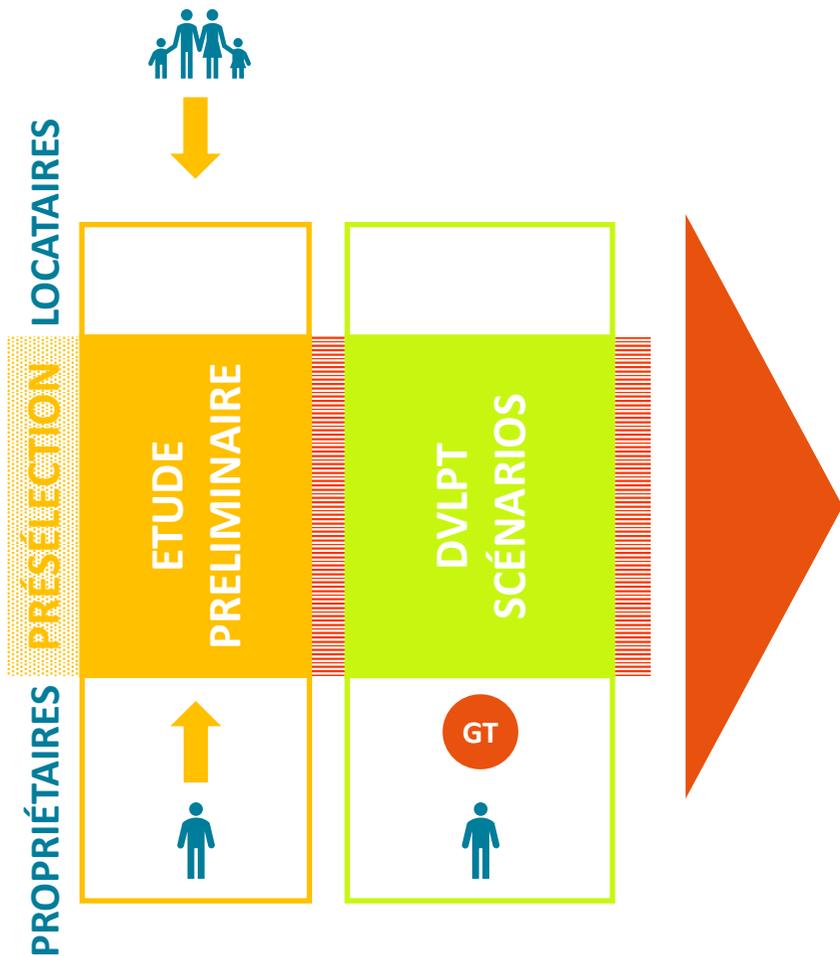
ENTREPRENEUR

► METHODO | ACCOMPAGNEMENT | LIGNE DU TEMPS DOSSIER



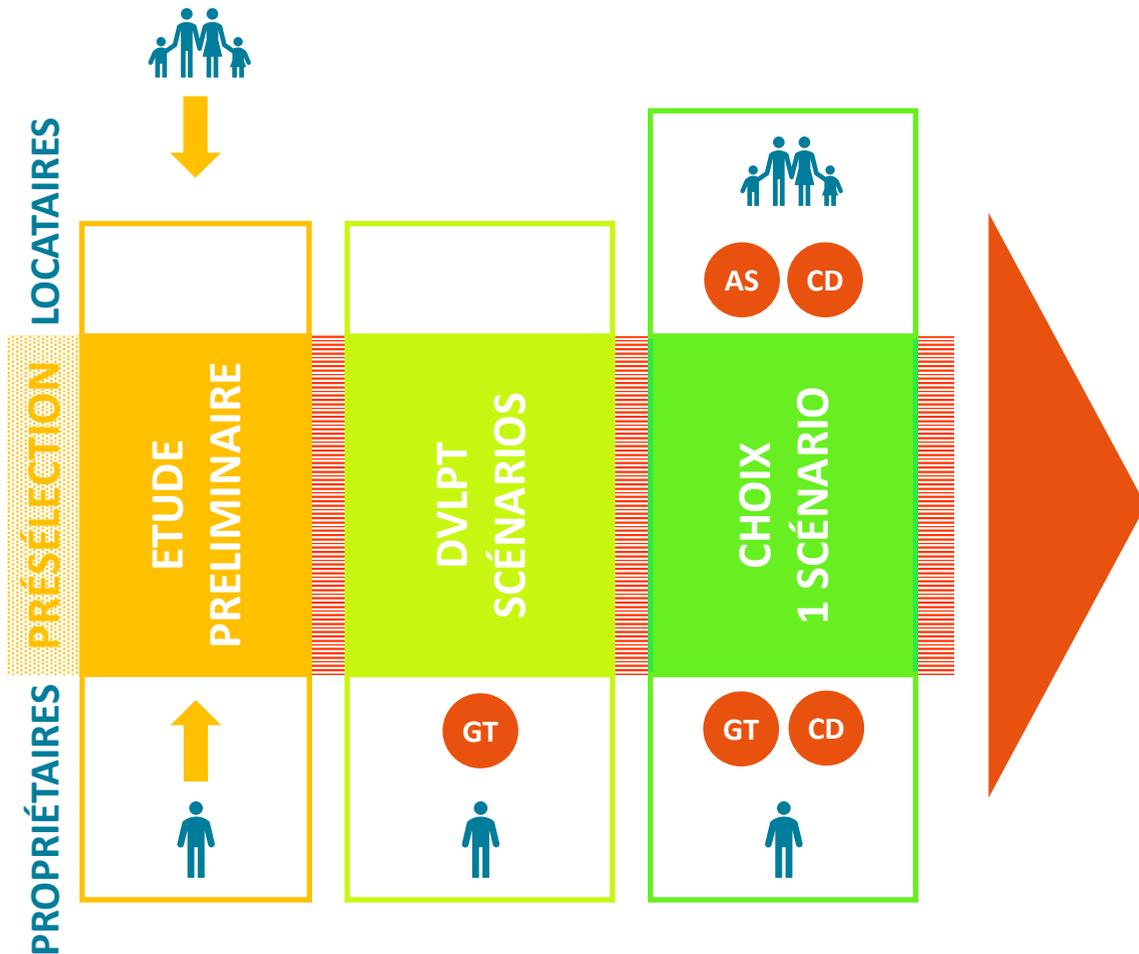
- GT GESTIONNAIRE TECHNIQUE
- AS ASSISTANT.E SOCIALE
- CD CRÉDAL
- A ARCHITECTE
- E ENTREPRENEUR

► METHODO | ACCOMPAGNEMENT | LIGNE DU TEMPS DOSSIER



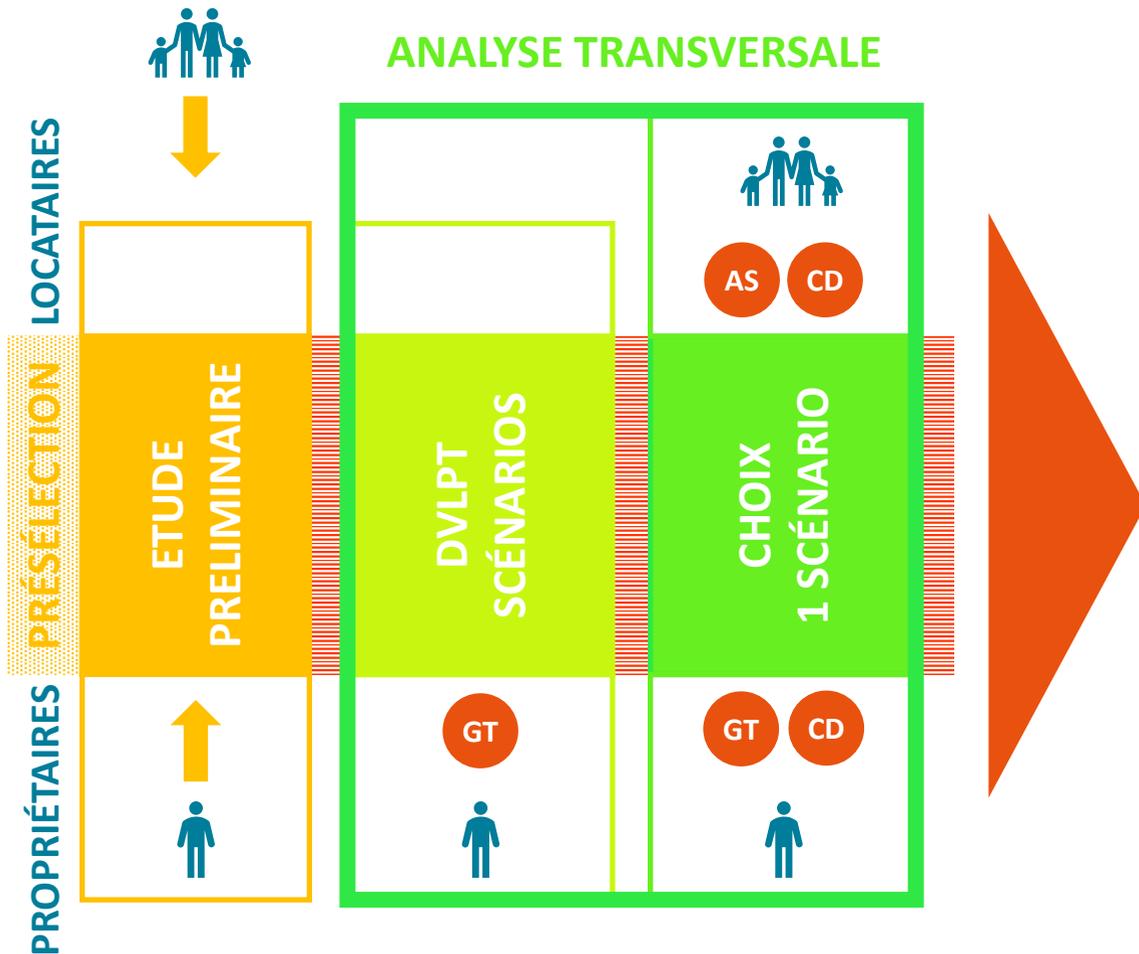
- GT GESTIONNAIRE TECHNIQUE
- AS ASSISTANT.E SOCIALE
- CD CRÉDAL
- A ARCHITECTE
- E ENTREPRENEUR

METHODO | ACCOMPAGNEMENT | LIGNE DU TEMPS DOSSIER



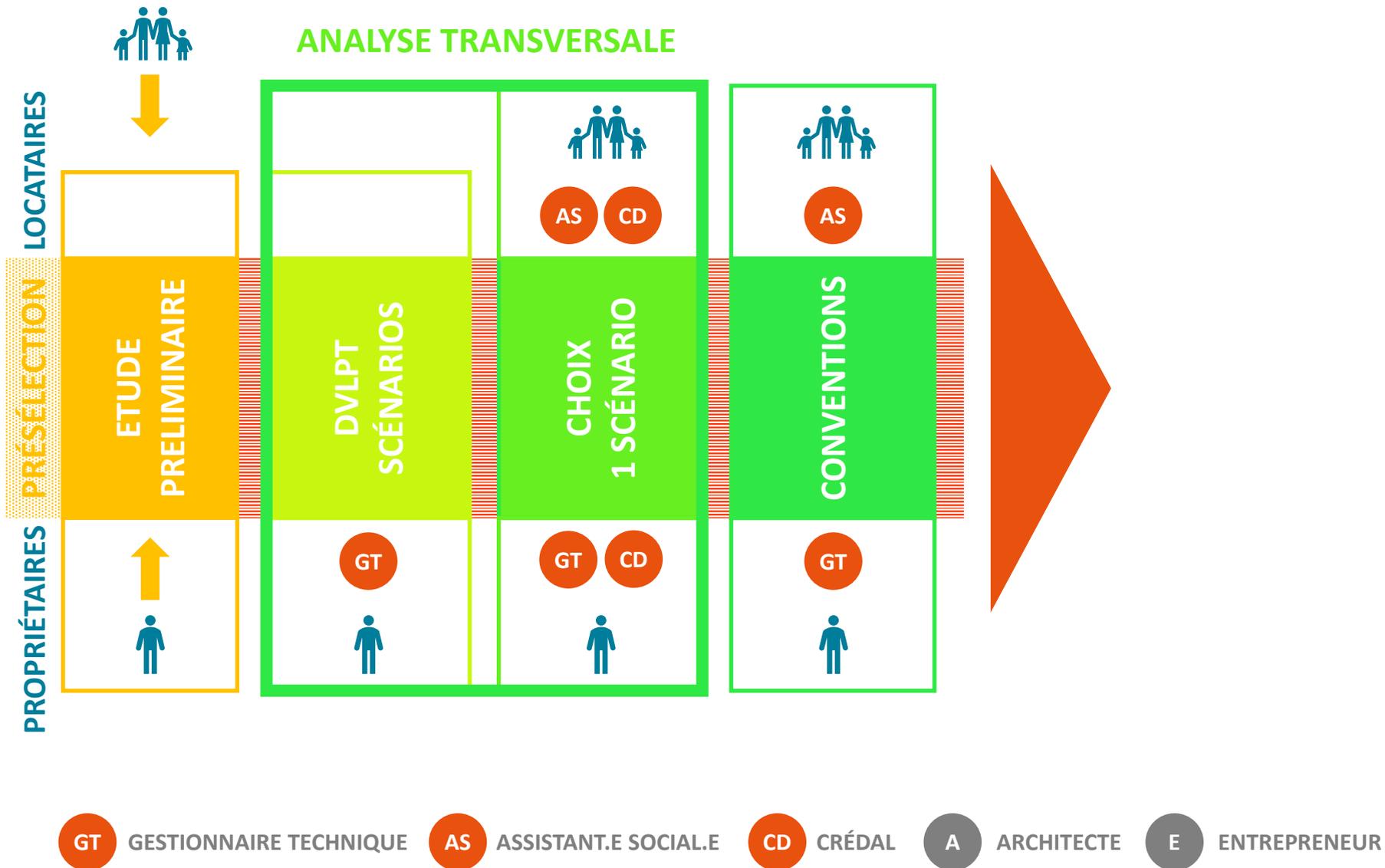
- GT GESTIONNAIRE TECHNIQUE
- AS ASSISTANT.E SOCIALE
- CD CRÉDAL
- A ARCHITECTE
- E ENTREPRENEUR

► METHODO | ACCOMPAGNEMENT | LIGNE DU TEMPS DOSSIER

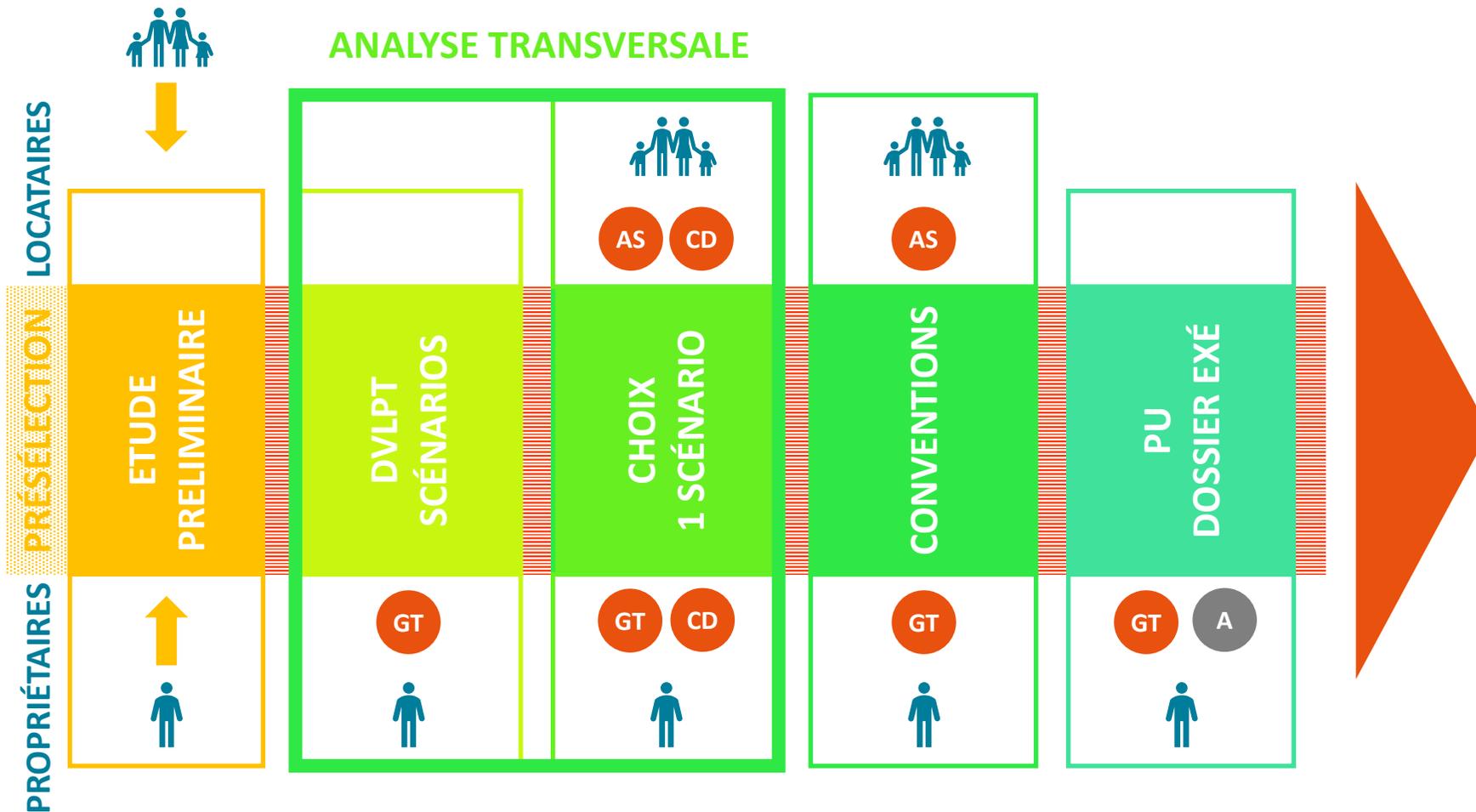


- GT GESTIONNAIRE TECHNIQUE
- AS ASSISTANT.E SOCIALE
- CD CRÉDAL
- A ARCHITECTE
- E ENTREPRENEUR

METHODO | ACCOMPAGNEMENT | LIGNE DU TEMPS DOSSIER

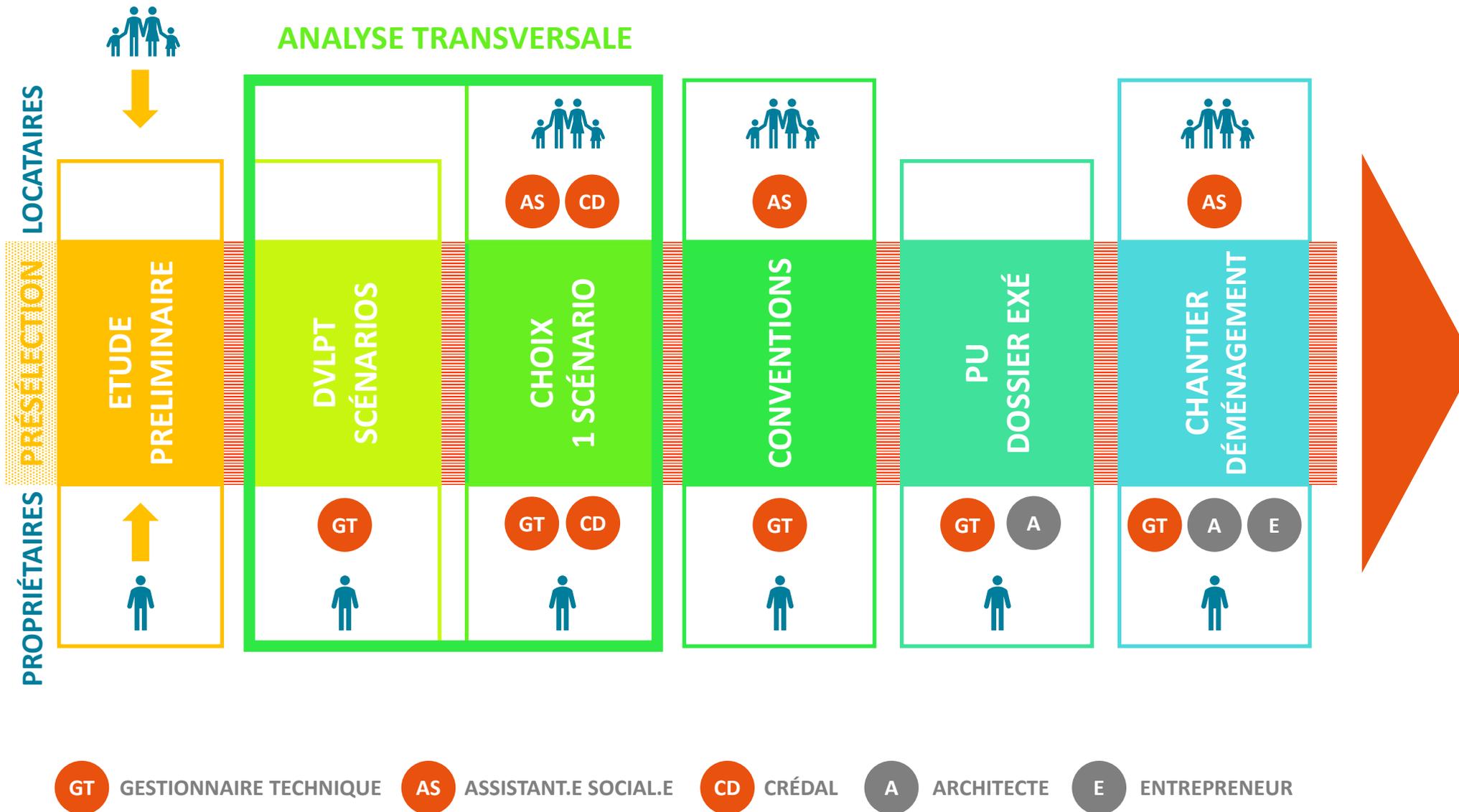


METHODO | ACCOMPAGNEMENT | LIGNE DU TEMPS DOSSIER



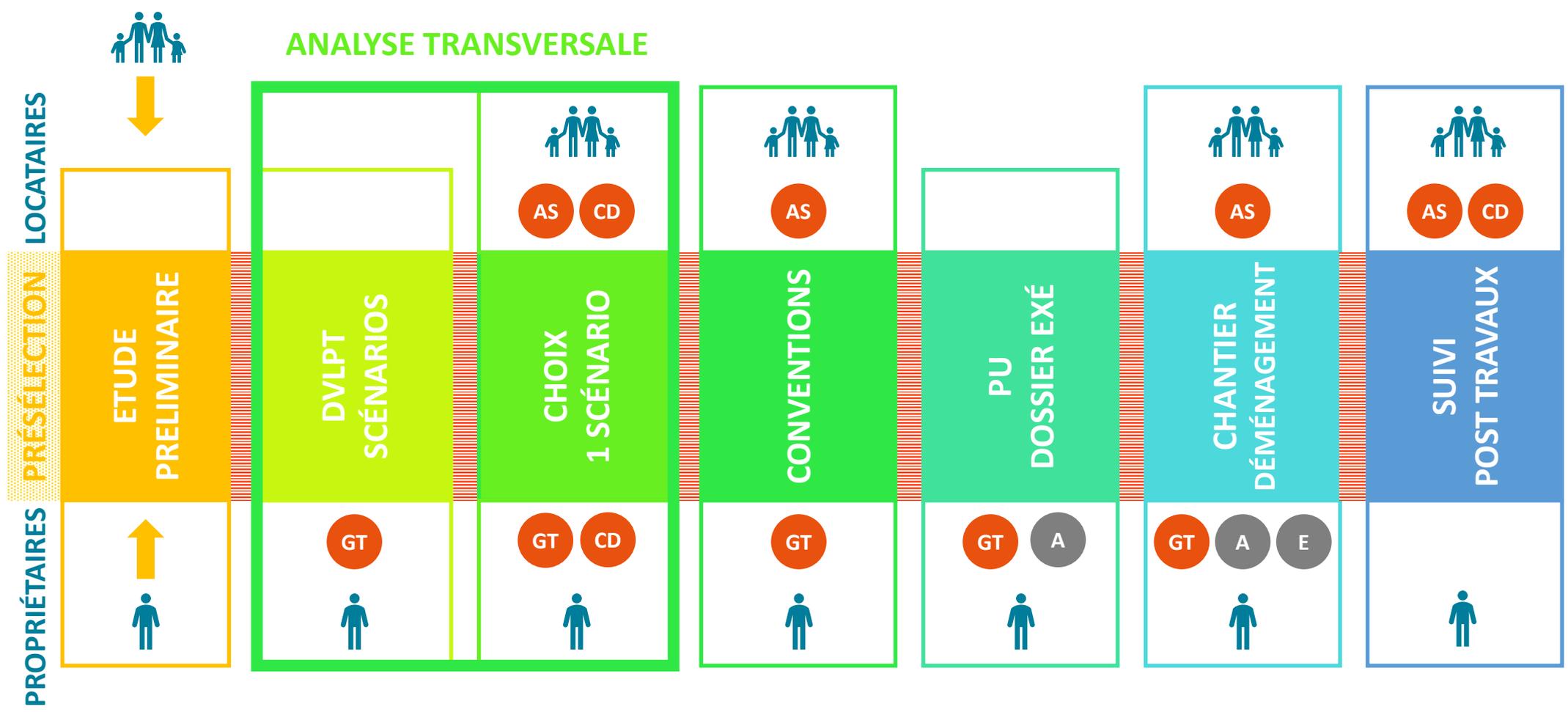
- GT GESTIONNAIRE TECHNIQUE
- AS ASSISTANT.E SOCIALE
- CD CRÉDAL
- A ARCHITECTE
- E ENTREPRENEUR

METHODO | ACCOMPAGNEMENT | LIGNE DU TEMPS DOSSIER





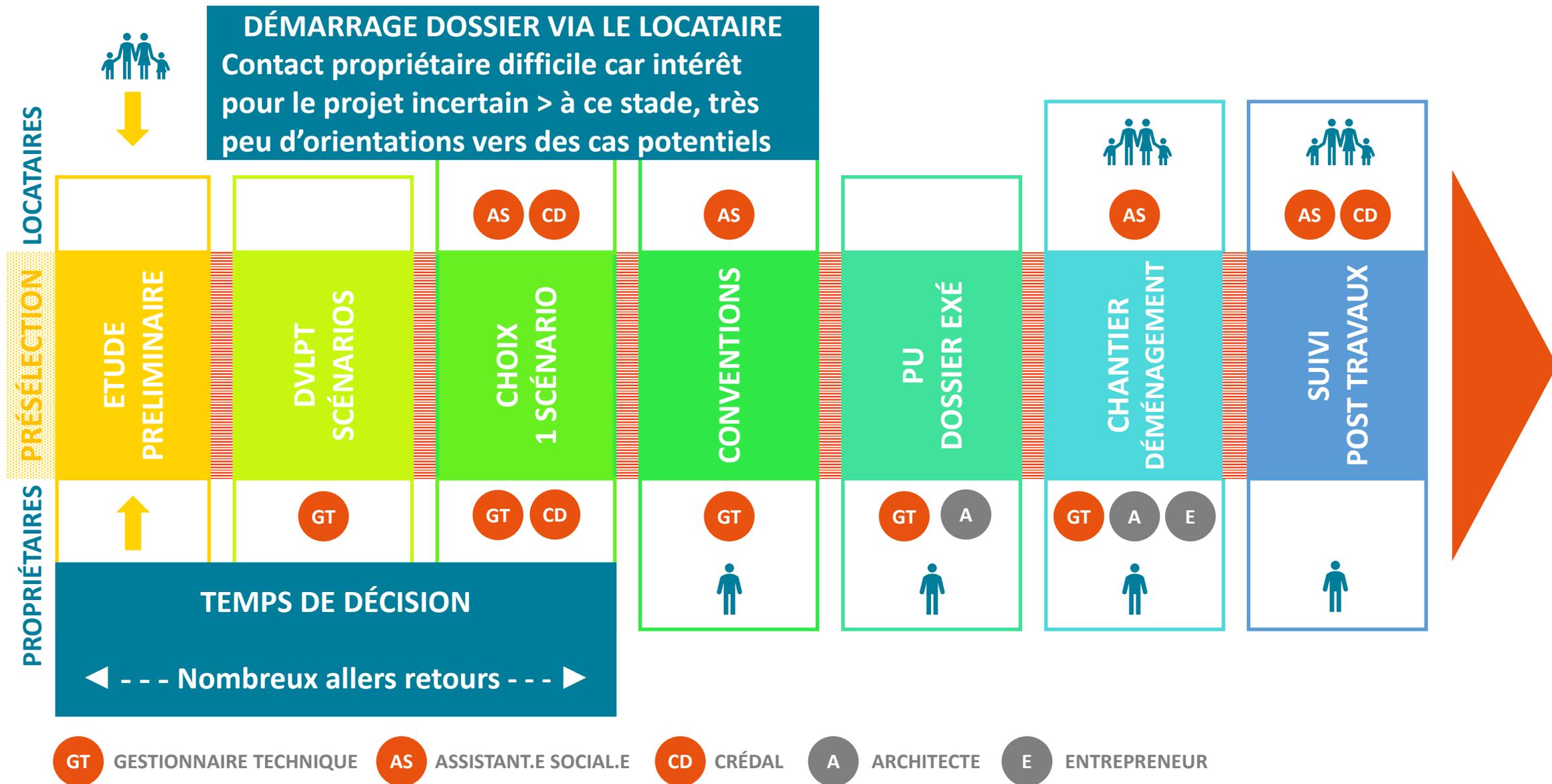
► METHODO | ACCOMPAGNEMENT | LIGNE DU TEMPS DOSSIER



GT GESTIONNAIRE TECHNIQUE
 AS ASSISTANT.E SOCIALE
 CD CRÉDAL
 A ARCHITECTE
 E ENTREPRENEUR



► METHODO | ACCOMPAGNEMENT | CONSTATS





▶ MÉTHODOLOGIE

POINTS FORTS

- Nombreux outils développés
- Collaborations fructueuses avec les équipes des conseils en rénovation et d'accompagnement social
- Souplesse pour s'adapter aux situations et services préexistants en lien avec les propriétaires ou les locataires

POINTS D'ATTENTION

- Cadrage des loyers
- Accompagnement des locataires lors de la recherche de logements à tester à plus large échelle
- Accompagnement plus spécifique suivant les propriétaires et leur situation
- Accompagnement des locataires en dehors des communes de Schaerbeek et Saint-Gilles

ETUDES EN COURS



- **Accompagnement des locataires :** études de cas
- **Evaluation des propriétaires qui ne se sont pas conventionnés IR**

INTERFACE RENO

1 INTRODUCTION

2 LA PHASE PILOTE

- ▶ AXES DE TRAVAIL
- ▶ MÉTHODOLOGIE

3 DOSSIERS

- ▶ CAS ÉTUDIÉS
- ▶ REALISATION

4 CONSTATS ET PERSPECTIVES

► DOSSIERS | CAS ÉTUDIÉS 2021 - 2023

INTERFACE RENO | RBDH 10.10.2023



► DOSSIERS | CAS ETUDIÉS 2021 - 2023 | 1 CAS CONCRET

INTERFACE RENO | RBDH 10.10.2023

CAFA

CREDAL
L'ARGENT SOLIDAIRE

renovos



8

LOGEMENTS
DE FAIT

1

LOGEMENT
DE DROIT

3

LOGEMENTS
PROJETÉS

► DOSSIERS | CAS ETUDIÉS 2021 - 2023 | 1 CAS CONCRET

REVENUS LOCATIFS (loyers AIS hors avantages fiscaux et autres)

GIL 3.552 € - 4.348 €

3.005 €



8
LOGEMENTS
DE FAIT

GIL 2.029 € - 2.479 €

AIS 1.276 €



1
LOGEMENT
DE DROIT

GIL 2.578 € - 3.150 €

AIS 2.342 €



3
LOGEMENTS
PROJETÉS

INTERFACE RENO

1 INTRODUCTION

2 LA PHASE PILOTE

- ▶ AXES DE TRAVAIL
- ▶ MÉTHODOLOGIE

3 DOSSIERS

- ▶ CAS ÉTUDIÉS
- ▶ RÉALISATION

4 CONSTATS ET PERSPECTIVES



► DOSSIER | F.

LES HABITANTS

Rez : commerce

1^{er} : Vide – appartement 1 chambre

2^{ème}: 1 femme et sa sœur – appartement 2 chambres

LOYERS

850 €

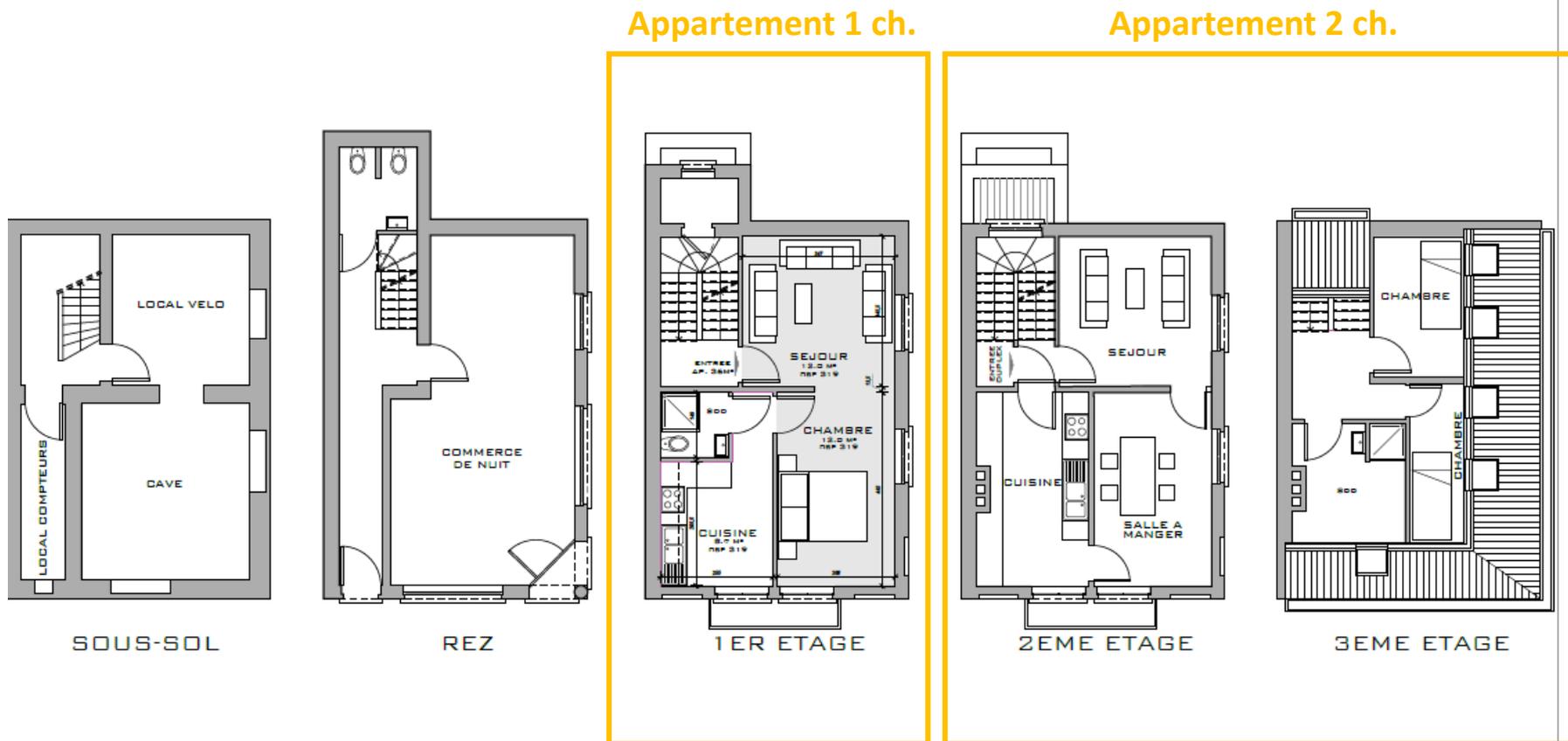
LES PROPRIÉTAIRES

1 femme usufruitière -> époux

3 enfants nu-propriétaires

LE BATIMENT

Situation urbanistique conforme



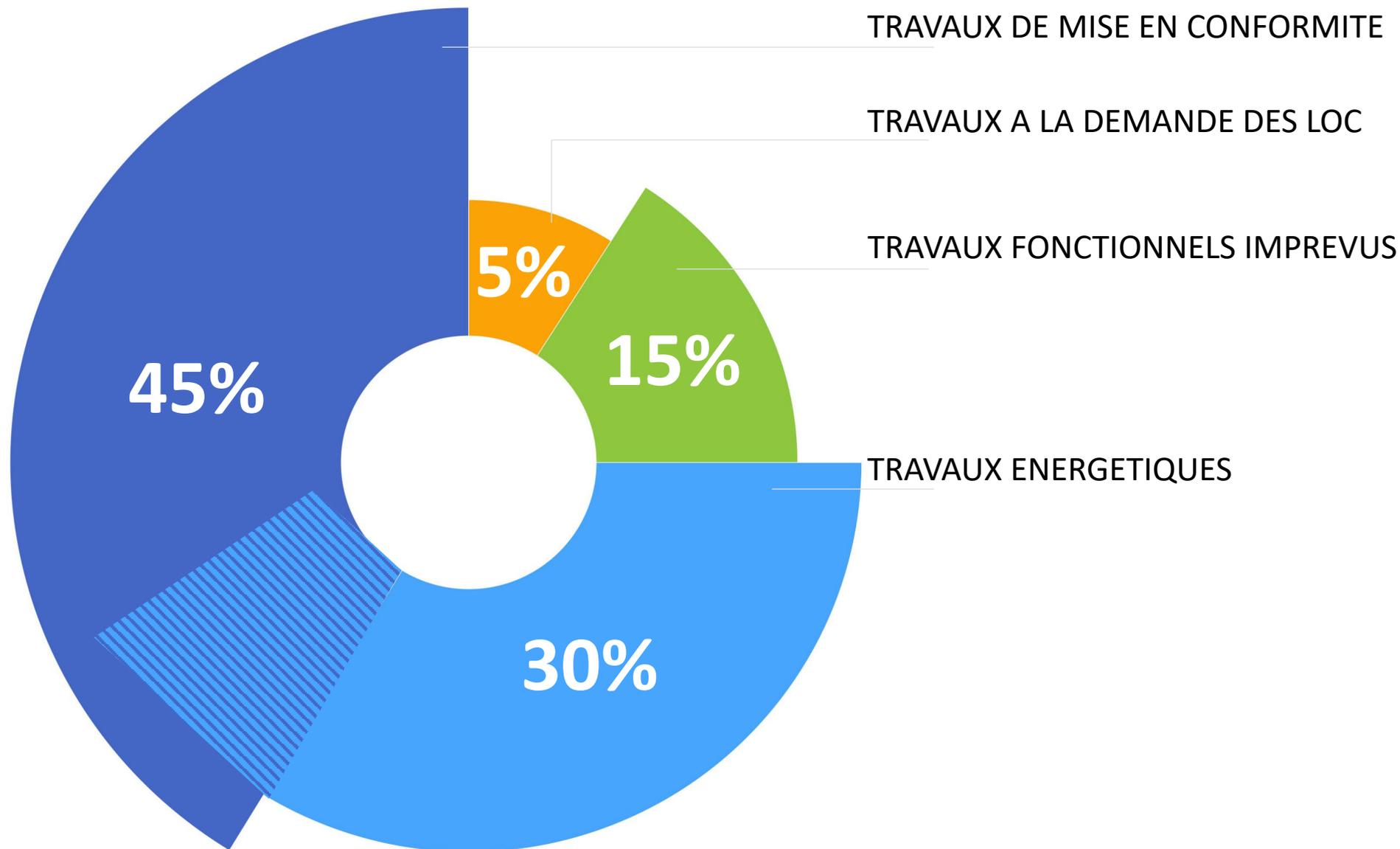
INTERFACE RENO	SITUATION EXISTANTE	2022/02/09	0 1 5m
----------------	---------------------	------------	--------

SITUATION EXISTANTE









ESTIMATION TRAVAUX DE RENOVATION SOLUTION 1 - 2 LOGEMENTS (AIS)

Type	Etage	Chambres	Coût/m ²	Surface	Coût total (HTVA)	Revenus AIS / mois
APPARTEMENT	1	1	995.00 €	36.m ²	35,820.00 €	450.00 €
APPARTEMENT	2	2	400.00 €	52.m ²	20,800.00 €	590.00 €

TOTAL TRAVAUX (TVAC) 60,017.20 € 1,040.00 €

PRIMES RENOVATION (AIS) 12,374.00 €

BUREAU D'ETUDES (12,5%) (TVAC) 0.00 €

TOTAL A FINANCER (TVAC) 47,643.20 €

TOTAL LOYERS AIS SUR 9 ANS 112,320.00 € 235 % du TOTAL

PRIMES COMMUNALES ANNUELLES SUR 9 ANS - 500 € / AN 13,500.00 € 28 % du TOTAL

TOTAL SUR 9 ANS 125,820.00 € 263% du TOTAL

Liste de travaux envisagés :

- Travaux de démolition et d'évacuation
 - * évacuation d'encombrants
 - * ancienne cuisine
 - * techniques non utilisées
 - * décapage des murs
- Remplacement des éléments de menuiserie extérieure
- Séparations intérieures en maçonnerie et cloisons légers
 - * parois SDD
- Finitions intérieures
 - * enduitage des murs
 - * peintures
 - * carrelages
 - * revêtement de sol
- Remplacement des éléments de menuiserie intérieure
 - * réalisation d'une main courante
- Fourniture et installations des équipements sanitaires
 - * salle WC
 - * salle de douche
- Placement d'une nouvelle chaudière
- Réalisation de l'installation électrique
 - * prises, interrupteurs
 - * points lumineux
 - * tableau de distribution
 - * réception installation électrique
- Travaux sur le réseau de gaz
 - * réaliser une ventilation
 - * fournir attestation de conformité



BUDGET PROPRIETAIRE

ESTIMATION TRAVAUX DE RENOVATION SOLUTION 1 - 2 LOGEMENTS (AIS)

Type	Etage	Chambres	Coût/m ²	Surface	Coût total (HTVA)	Revenus AIS / mois
APPARTEMENT	1	1	995.00 €	36.m ²	35,820.00 €	450.00 €
APPARTEMENT	2	2	400.00 €	52.m ²	20,800.00 €	590.00 €

TOTAL TRAVAUX (TVAC) 60,017.20 € 1,040.00 €

PRIMES RENOVATION (AIS) 12,374.00 €

BUREAU D'ETUDES (12,5%) (TVAC) 0.00 €

TOTAL A FINANCER (TVAC) 47,643.20 €

TOTAL LOYERS AIS SUR 9 ANS 112,320.00 € 235 % du TOTAL

PRIMES COMMUNALES ANNUELLES SUR 9 ANS - 500 € / AN 13,500.00 € 28 % du TOTAL

TOTAL SUR 9 ANS 125,820.00 € 263% du TOTAL



PHOTOS APRES TRAVAUX



INTERFACE RENO | RBDH 10.10.2023



PHOTOS APRÈS TRAVAUX

OFFRE TRAVAUX TVAC 91,833.90 €
 TRAVAUX IMPREVUS TVAC 18,701.58 €
TOTAL TRAVAUX TVAC 110,535.48 €

		GESTION LOCATIVE				PRIMES ET TRAVAUX							
		Gestion locative	Loyers /mois	Loyers /9ans	Gestion locative	Exempt. précompte immobilier**	Primes Renolution	Primes CQ*	Travaux - primes	Primes log. AIS/an	Primes log. AIS/9ans	Rembours. total travaux-primes	Bilan après 9 ans*
SCENARIO MIXTE	1ER ETAGE	AIS	561.00 €	60,588.00 €	OUI	OUI	12,668.00 €	0.00 €	91,029.08 €	500.00 €	4,500.00 €	5,1 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 €		
SCENARIO AIS	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 €		

INTERFACE RENO

- 1 INTRODUCTION
- 2 LA PHASE PILOTE
 - ▶ AXES DE TRAVAIL
 - ▶ MÉTHODOLOGIE
- 3 DOSSIERS
 - ▶ ETUDE
 - ▶ REALISATION
- 4 CONSTATS ET PERSPECTIVES



▶ INTERFACE RENO | CONSTATS

POINTS FORTS

- Diversité des situations qui permettent de tester des variantes
- Opportunité des logements vides (opérations tiroir)
- Confirmation qu'Interface Réno répond aux besoins du terrain au regard des dossiers rencontrés
- Intérêt de travailler avec les AIS

POINTS D'ATTENTION

- Temps de prise décision des propriétaires vis à vis de scénarios proposés
- Démarrage des dossiers Interface Réno plus complexe via les locataires
- (Pré)financement des travaux (crédits, fonds propres, avances, ...)
- Réduction quasi systématique et importante du nombre de logements
- Lignes de conduite communales restrictives (divisions, etc...)
- Orientation nécessaire mais souvent complexe vers un accompagnement spécifique si le dossier sort d'Interface Reno

▶ INTERFACE RENO | PISTES À SUIVRE

- Combiner les solutions coercitives et incitatives pour motiver les propriétaires au passage à l'acte
- Développer ou poursuivre une collaboration avec la DURL ou d'autres instances communales
- Nécessaire contrôle et suivi des propriétaires conventionnés
- Assurer un accompagnement social spécifique au sein d'Interface Réno
- Clarifier le statut du gestionnaire technique (AMO, assurance)
- Poursuivre la collaboration avec les AIS et le réseau associatif (RH, CLTB,...)
- Faire corrélérer la grille indicative des loyers avec les situations rencontrées



► CADRAGE DES LOYERS | CONSTATS

- La grille indicative des loyers ne garantit pas la conformité d'un logement. Le calcul via la grille indicative n'intègre pas les normes CDL/RRU.
Exemple : valorisation possible d'un studio de 18 m² avec 1 chambre et 1 salle de bain et/ou de logements surnuméraires non-conformes.
- La grille suit le marché locatif privé et n'offre pas de solution aux locataires en situation de précarité (les loyers médians sont trop élevés pour les ménages à faibles revenus)
- Déséquilibre entre les différents aspects financiers du projet de rénovation : le prix du loyer avant et après travaux et l'investissement du propriétaire dans le logement

► CADRAGE DES LOYERS | PISTES A SUIVRE

- Collaborer avec les AIS et la FEDAIS : les loyers AIS restent les plus compétitifs en matière d'accessibilité en comparaison avec la grille indicative des loyers
- Définir une formule de calcul de loyer avec des variables adaptables au cas par cas (coûts/types de travaux, logements occupés ou non, loyers existants, revenus des locataires, ...)
- Développer des incitants supplémentaires attractifs pour les propriétaires bailleurs tout en cadrant les loyers et sans faire concurrence aux AIS
- Développer des synergies entre Bruxelles Logement et Bruxelles Environnement – Interface Reno se trouve à l'articulation de 2 politiques régionales ambitieuses : la rénovation durable du bâti et l'accessibilité des loyers



www.cafa.be



www.credal.be



www.renovas.be

