

## La question – De vraag

Rénovations énergétiques : comment contenir les loyers ?

## Het standpunt - Le point de vue

- 23 ans d'observation de projets dans le secteur du logement public en RBC
- Vision régionale dans nouvelle fonction pour le Plan d'Urgence Logement
- Travail en cours sur la mise en place de nouvelles mesures d'encadrement des loyers



## Evaluation théorique des impacts des rénovations dans le parc social en termes de loyers sur base des chiffres PUL Action 5

- > budget prévu de 642 M pour la rénovation de 42 271 logements représente un investissement moyen de **15.200 euros/logement**.
- > Analyse plus fine de la SLRB pour atteindre niveau C > au minimum +- 50.000 euros /logement
- Ce qui nous donne un impact théorique moyen sur le loyer de 65 € à 208 € par mois (en amortissant basiquement de manière linéaire l'investissement sur 20 ans, et sans charges d'emprunt)



### Projets terminés depuis le 01/07/2019 et prévisions d'ici le 01/07/2024 Bilan en nombre de logements



PROJETS	BUDGET	CIBLE PAR TYPE TRAVAUX			ETUDE RP < 01/07/2024	TRAVAUX	TERMINEES RP > 01/07/2019
270	642M €	RENOVATION	915	514	919	915	
LOGEMENTS		ENVELOPPE	4 706	1 169	2 437	4 706	
42 271		TECHNIQUES	15 255	6 603	9 572	15 436	
		TOTAL LOGEMENTS	21 007	8 286	12 928	21 057	

➤ **Dans le cadre du logement social**

= impact théorique moyen sur le loyer de 65 € à 208 € par mois

➤ Impact annulé par le mode de calcul du loyer social qui limite le loyer à 20,22 ou 24% des revenus d'un locataire

➤ **Dans le parc locatif privé** (source [35% des logements en Belgique sont des passoires énergétiques !](#) ([prezly.com](#))) les évaluations des investissements sont similaires:

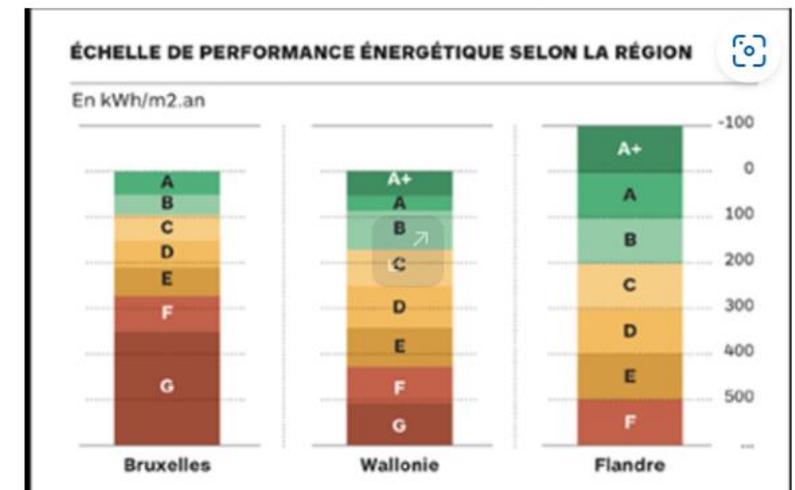
*Pour comprendre l'impact énergétique moyen de chaque type de travaux, Masteos a élaboré une **hiérarchie des priorités en matière de rénovation thermique** :*

- 40% du gain énergétique provient de l'isolation (toiture, murs et fenêtres)
- 30% du gain énergétique provient du changement du mode de chauffage
- 20% intervient au niveau des menuiseries extérieures (fenêtres et portes)
- 10% par le système de ventilation et eau chaude sanitaire (VMC & ECS)

*Tous ces travaux ont un coût pour les propriétaires bailleurs.*

*Pour avoir un ordre de grandeur, l'amélioration de la note du PEB se chiffre en centaines d'euros par mètre carré rénové et par lettre.*

- Passer de G à C : 300€/lettre/m<sup>2</sup> (1200€/m<sup>2</sup> au total)
- Passer de F à C : 300€/lettre/m<sup>2</sup> (900€/m<sup>2</sup> au total)
- Passer de E à C : 200€/lettre/m<sup>2</sup> (400€/m<sup>2</sup> au total)



## Retour à la question : Rénovations énergétiques : comment contenir les loyers ?

Pour les propriétaires privés l'importance des investissements demande :

- D'avoir des primes pour envisager les travaux
- D'amortir la part non-subsidiée dans le loyer (comme la loi le lui permet)

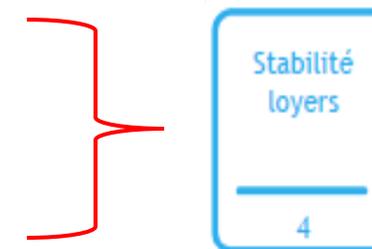
Pour la RBC, cela demande de mettre en place un contrôle des loyers avant/après travaux pour vérifier que les primes sont bien déduites du montant amorti.  
Comment?

- Enregistrement régional du bail
- Conventonnement des loyers pour accès aux primes



**ACTION 22 : PROPOSER UN SYSTÈME DE CONVENTIONNEMENT  
POUR ASSURER DES LOYERS ABORDABLES SUR LE MARCHÉ  
PRIVÉ LOCATIF**

- Ces deux mesures sont en cours d'introduction dans le cadre législatif bruxellois.
- C'est Bruxelles Logement qui est en charge de leur mise en œuvre, en partenariat avec
  - ✓ Bruxelles Environnement et Urban (Alliance Révolution)
  - ✓ Homegrade (mission d'information aux citoyens/bailleurs)
  - ✓ Fonds du Logement (Prêt Ecoréno)



**Besoin identifié du point de vue institutionnel: renforcer les collaborations entre les différents acteurs pour avoir une vue globale des impacts des différentes mesures et prévoir leur prise en compte.**

