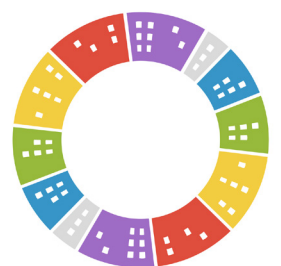


Pour une  
**Renolution sociale**  
dans une ville  
**inclusive** et **participative**



Mémorandum politique 2024

**Réseau Habitat**



RÉSEAU HABITAT  
NETWERK WONEN

Le **Réseau Habitat**, ce sont **9 ASBL** agréées par la Région pour leurs actions dans le domaine de la **rénovation urbaine**.

## 2 axes de travail

**Actions sur l'habitat**  
logement et usage



**Actions sur le quartier**  
soutien aux dynamiques  
citoyennes et sensibilisation  
autour des enjeux urbains



Public cible et périmètre d'action prioritaires :  
**publics précarisés** et **Zone de Rénovation  
Urbaine (ZRU)**

Le RH est également un



**laboratoire  
d'innovation**

en matière de projets  
d'amélioration du cadre de vie  
des Bruxellois·es

# Introduction

---

Grâce à la mise en œuvre des deux axes de travail décrits ci-contre, nous contribuons à l'amélioration des conditions de vie des personnes plus précaires en Région bruxelloise. Nous œuvrons ainsi au maintien de tou·tes en ville, dans un habitat digne.

Ces dernières (dizaines d') années, le contexte est à l'accroissement des inégalités sociales en ville et à l'aggravation de la problématique du logement. Le présent mémorandum ne prétend pas aborder l'ensemble des nombreux leviers nécessaires à l'amélioration de ce contexte. Pour tendre réellement vers un tel objectif, c'est un changement total de paradigme qui est nécessaire ; de nombreux acteurs du secteur du logement plaident avec brio en ce sens [1].

Nous voulons que ce mémorandum puisse être un outil dans le cadre des élections régionales de 2024, dans le contexte de la RENOLUTION et sur les matières spécifiques sur lesquelles le Réseau Habitat (RH) travaille depuis plusieurs décennies. La particularité du RH est d'avoir à la fois une expertise sur les politiques de rénovation urbaine et un accès à l'intimité des Bruxellois·es, à leurs difficultés à habiter la ville et à en être acteur·trices.

Nous nous concentrerons donc ici sur quelques leviers à actionner maintenant pour que les dynamiques en cours permettent

## UNE RENOLUTION SOCIALE DANS UNE VILLE INCLUSIVE ET PARTICIPATIVE.

Nous sommes en effet à un moment charnière : si la législature qui se termine a bâti les fondations d'une stratégie qui va profondément impacter la Région, celle qui va s'ouvrir en 2024 en définira les modalités de mise en œuvre et en précisera les effets à long terme.

L'objectif de ce mémorandum est d'attirer l'attention sur l'importance de compléter la politique de la RENOLUTION, et son cortège d'obligations, d'une politique sociale. Cette dernière empêcherait des dommages collatéraux pressentis de la RENOLUTION tels que les effets de paupérisation accrue, de "rénoviction"[2] des locataires et la revente forcée des propriétaires dans l'incapacité de financer les travaux de rénovation.

[1] Raison pour laquelle nous leur consacrons une bibliographie, cf. p. 13-14.

[2] Eviction d'un locataire par son propriétaire pour effectuer des rénovations et louer ensuite le logement plus cher.

# Table des matières

---

01	Mettre la salubrité, la sécurité, l'usage du logement et les consommations énergétiques réelles au cœur de la RENOLUTION	06
02	Créer/renforcer les mécanismes de financement des travaux	08
03	Renforcer l'accompagnement des Bruxellois·es à la rénovation	11
04	Améliorer la cohérence entre les politiques et la simplification administrative	12
05	Repenser l'implication concrète des habitant·es afin de leur donner une réelle place dans les politiques menées	13
	Bibliographie et références	16

# 1 Mettre la salubrité, la sécurité, l'usage du logement et les consommations énergétiques réelles au cœur de la RENOLUTION

## 1.1. Dans le système d'obligations, combiner le Code du Logement, le Certificat PEB et les consommations réelles

Nous tenons avant tout à insister sur le fait que la sécurité, la salubrité et l'amélioration du confort des logements sont primordiales et doivent passer avant la question des rénovations énergétiques. Nous devons d'abord viser des conditions de vie décentes pour les habitant·es plutôt que leur basse consommation.

Ensuite, le CPEB est une photographie à un moment donné des caractéristiques techniques du logement à partir de laquelle est calculée une consommation théorique supposée. Mais « Les bâtiments ne consomment pas d'énergie »[3]. Ce constat évident et simple nous amène à considérer la performance énergétique des bâtiments comme un moyen et non un but en soi. L'enjeu n'est pas tant d'obtenir un score à coût de grands travaux dont l'efficacité sera inexorablement limitée dans le temps, que de travailler à la diminution réelle des consommations énergétiques des Bruxellois·es. Un bâtiment avec une mauvaise performance au CPEB ne veut pas nécessairement dire importante consommation énergétique ; de la même manière, un bâtiment HPE (haute performance énergétique) peut être très énergivore s'il est mal utilisé et/ou entretenu.

Or la pierre angulaire à partir de laquelle s'élabore le système d'obligations de la RENOLUTION ne tient absolument pas compte des consommations réelles des habitant·es. Nous sommes convaincu·es qu'une rénovation plus rationnelle au niveau énergétique combinée à un bon usage permettra d'atteindre les objectifs de réduction des GES.

## Recommandations

- Mettre en place un système d'obligations basé à la fois sur le respect des obligations du Code du Logement (exigences d'habitabilité) et sur les performances énergétiques.
- Pour les propriétaires occupant·es, tenir compte des consommations réelles dans le système de dérogation aux obligations de rénovation.

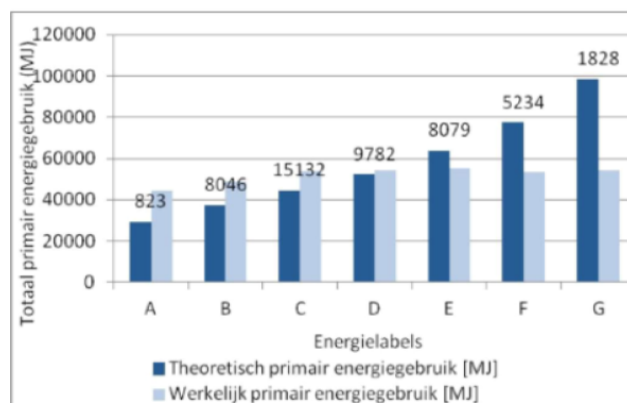


Figure issue d'une étude amstellodamoise. On y montre que la consommation théorique des logements « passoires » est totalement surévaluée par rapport aux résultats concrets.

[3] Julien ETIENNE, *Énergie et bâtiments : le « tout-à-la-PEB » est une politique qui manque la cible et fait des dégâts*, septembre 2023, p. 8.

## 1.2. Accompagner le changement, accompagner les habitant·es à l'usage dans leur logement

Les effets positifs pour l'habitant·e d'un bon usage et d'un bon entretien de son logement (pour autant que celui-ci soit salubre et en bon état) sont nombreux et connus : meilleur confort, impact positif sur la santé physique et mentale, diminution des consommations d'énergie réelles avec économies financières à la clé, etc. S'ajoute à cela une plus grande durabilité des bâtiments qui, bien entretenus et bien occupés, auront besoin moins rapidement d'être rénovés.

A côté du parc « classique » de logements, un nouveau parc de bâtiments à Haute Performance Energétique (BHPE) sort progressivement de terre depuis plusieurs années. Il s'agit jusqu'ici essentiellement de bâtiments publics, mais les obligations de rénovation des logements à venir dans le cadre de la RENOLUTION vont également voir se développer la performance du parc privé. Or, ces logements plus performants représentent de nouveaux défis tant dans la manière d'occuper son logement que dans son entretien ou sa gestion. Le RH a développé un projet d'accompagnement à l'usage depuis 2019 à destination des habitant·es et gestionnaires de BHPE publics. Depuis la mise sur pied de ce projet, la demande ne cesse de croître tant du côté des habitant·es que des gestionnaires.

## Recommandations

- Dans un objectif de réduction des consommations énergétiques, mettre en place une politique de soutien à l'accompagnement à l'usage, tant dans les logements classiques que dans les logements à haute performance énergétique.
- Intégrer les questions de sensibilisation-formation-accompagnement à l'usage des BHPE en amont des projets, en modifiant la réglementation ; par exemple en l'intégrant dès la conception du bâtiment via le Cahier des Charges
- Développer à plus grande échelle et pérenniser le projet d'accompagnement BHPE du Réseau Habitat afin d'en assurer la continuité et l'indispensable massification.

**Plus d'informations et de recommandations sur l'usage des BHPE :**

**[HTTPS://RESEAUHABITAT.BE/ACCOMPAGNEMENT-A-LUSAGE-DES-BHPE/](https://reseauhabitat.be/accompagnement-a-lusage-des-bhpe/)**

## Créer/renforcer les mécanismes de financement des travaux

Nous le constatons tous les jours sur le terrain : le système actuel des primes et les possibilités de financement existantes sont insuffisants pour permettre aux personnes qui vivent dans des conditions plus précaires de rénover.

### 2.1. Proposer de réels mécanismes de financement des travaux pour les personnes vulnérables, complémentaires au système de primes

L'un des principaux obstacles à la rénovation, pour une grande partie de la population bruxelloise, est le financement des travaux, à plus forte raison pour les personnes précarisées, celles-là mêmes qui vivent dans les logements les plus médiocres en termes de salubrité et d'efficacité énergétique.

Or il n'existe pour ainsi dire aucun outil de financement accessible aujourd'hui :

- Le crédit ECORENO est inaccessible à bon nombre de Bruxellois·es (âge, barrière culturelle, solvabilité, bailleurs, copropriétés...) et génère des coûts supplémentaires liés au coût de l'emprunt en lui-même et aux frais de dossiers nécessaires à son ouverture ;
- Certains dispositifs comme le prêt à la brique ou le prêt sans remboursement sont à l'étude mais tardent à se concrétiser ;
- Certaines pistes de démembrement de la propriété sont prometteuses mais ne conviendront qu'à une partie des ménages (CLTB, « Housing deal »).

### Recommandation

Avant de mettre en œuvre un système d'obligation de rénover, de manière générale, créer les outils de financement nécessaires à la réalisation des travaux pour les habitant·es en situation de précarité.

## 2.2. Améliorer le système des primes RENOLUTION [4]

### Réintroduire la possibilité de préfinancement des travaux assortie d'une promesse provisoire de prime

Le nouveau système des primes RENOLUTION ne permet plus aux ménages de recevoir une avance sur les primes (comme c'était le cas auparavant, pour les primes à la rénovation). Cela met en difficulté un grand nombre de personnes, surtout les plus précaires, ne disposant pas d'une épargne disponible pour avancer le montant des travaux.

Par ailleurs, l'incertitude quant à l'octroi de la prime *in fine* freine encore davantage le passage à l'acte. La promesse de prime avant travaux permet, en outre, d'éviter de mauvaises surprises (critères techniques, urbanistiques, financiers).

### Réorienter le budget des primes vers les personnes qui en ont réellement besoin

Actuellement, tous les ménages, quels que soient leurs revenus, ont droit aux primes. Ce large spectre doit être questionné. Et ce d'autant plus qu'à plusieurs reprises en 2023, le budget d'Urban consacré aux primes RENOLUTION a dû être complété afin de couvrir la demande. Or, avec l'arrivée des obligations et amendes, la demande va considérablement augmenter dans les années à venir. Est-il légitime, dans ce cadre, de destiner l'argent public à ceux et celles qui n'en ont pas besoin ? Nous ne le pensons pas.

[4] Le Réseau Habitat a fait une série d'analyses et de recommandations concernant les primes, à retrouver dans la bibliographie.

## Recommandations

- Réinstaurer un système d'avance accessible aux personnes à bas revenus sur les primes RENOLUTION, assorti d'une promesse provisoire de prime.
- Tout en réfléchissant à un système d'exception pour les bailleurs conventionnés qui appliqueraient un loyer juste, faire évoluer le système des primes :
  - ◇ pour la catégorie I, ne maintenir que des incitants à faire plus (pour les matériaux biosourcés, le réemploi, etc.)
  - ◇ rediriger l'essentiel du budget vers les catégories II et surtout III, afin d'en faire un réel système d'aide financière (avec des montants qui permettent le passage à l'acte)
- Dans le calcul de la catégorie, tenir compte des revenus locatifs des propriétaires bailleurs et des revenus non taxés.
- Mettre en place un système d'évaluation des primes RENOLUTION dans son ensemble et notamment de la répartition de l'allocation des primes (dans un contexte de budget sous tension en particulier) : à qui vont les primes dans la population bruxelloise (en termes de revenus, de zones géographiques, etc.), quelle est l'évolution du montant des primes en lien avec les prix du marché de la construction, etc. ?
- Pour les périmètres des programmes de rénovation urbaine, introduire un bonus sur les primes pour les catégories II et III.



## Inciter à l'utilisation de produits et de systèmes moins énergivores

La RENOLUTION repose sur la volonté de minimiser les émissions de gaz à effet de serre. Or, la rénovation (et le traitement des déchets qu'elle produit) implique une consommation d'énergie (et des émissions de GES) plus ou moins importante en fonction des produits utilisés (sans compter le recyclage des produits). Aujourd'hui, la Région accorde un bonus de 10 €/m<sup>2</sup> pour l'utilisation de matériaux durables, c'est trop peu.

## Recommandation

Faire en sorte que la RENOLUTION permette réellement de valoriser l'utilisation de matériaux durables, de matériaux de réemploi ou de systèmes low-tech (système de ventilation A+, par exemple).

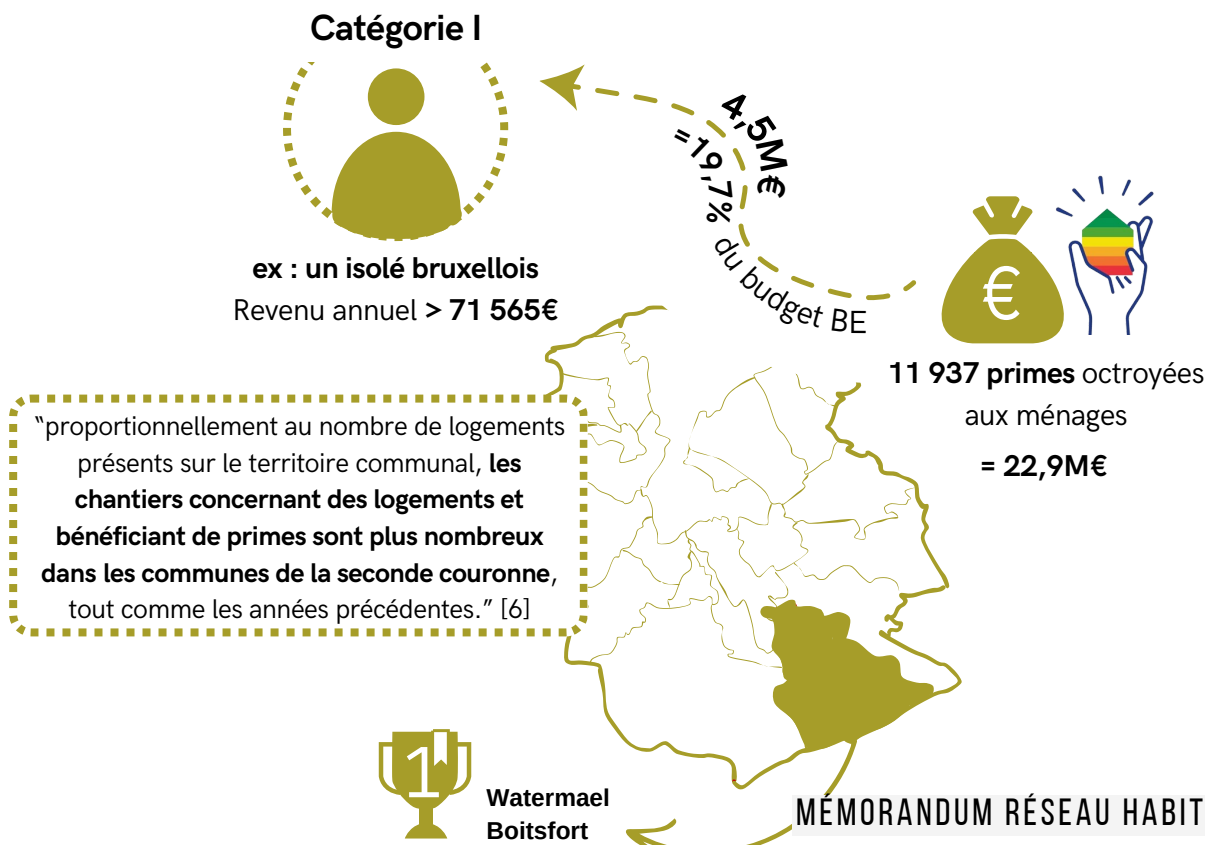
[5] Bruxelles Environnement, Rapport annuel de statistiques – primes énergie et Renolution 2022, juillet 2023.

[6] Ibid p. 30.

## Chiffres concernant l'utilisation des primes Renolution 2022

Une partie seulement des informations est accessible dans le rapport d'activités de BE [5].

Urban a communiqué d'autres indicateurs mais ils ne peuvent être recoupés avec ceux de BE. Il est donc aujourd'hui impossible d'avoir une vue globale. Côté BE, donc :



# 3

## Renforcer l'accompagnement des Bruxellois·es à la rénovation

La RENOLUTION est en marche. Elle entraîne déjà une série de conséquences, positives (l'écosystème des acteurs se développe, les projets-pilotes se multiplient [7], de nouveaux produits de financement devraient, nous l'espérons, arriver, etc.) et négatives, comme l'augmentation des prix, la pénurie d'entrepreneurs, une complexification des démarches...

Lorsque les obligations seront rendues publiques, il y a fort à parier que ces tendances se renforceront encore davantage et, surtout, les candidat·es rénovateur·trices ne le seront plus par choix mais par obligation, ce qui va fortement impacter la logique d'accompagnement.

Un projet de rénovation est en soi complexe. Aider les ménages est donc primordial dans la stratégie régionale, en particulier pour les publics plus vulnérables, qui auront besoin d'un accompagnement sur mesure pour surmonter les nombreux freins à la rénovation (financiers, techniques, administratifs, fracture numérique, etc.).

Le gouvernement s'est engagé à renforcer l'accompagnement (cf. DPR, fiche n°13 de la Stratégie régionale, etc.) mais, dans les faits, les moyens financiers de ce renforcement n'ont pas été déployés de manière conséquente et c'est à une érosion des moyens du RH que l'on a assisté.

[7] Le RH est un "laboratoire" du logement et de la participation, travail qu'il effectue en plus de ses missions classiques et la CRH, dans le cadre de l'appel à projets Renolab.ID a réalisé une étude sur le développement de projets possibles pour lever les freins à la rénovation > voir bibliographie

### Recommandations

- En tant qu'acteur de proximité dédié à l'accompagnement des particuliers avec une priorité donnée aux plus précaires, dans un contexte de demande croissante (voire d'explosion des demandes) à anticiper, revaloriser les subsides attribués aux associations du Réseau Habitat pour répondre aux défis à venir.
- Mettre en place un subside pluriannuel qui permette aux associations de se projeter dans une perspective moyen terme raisonnable pour travailler avec des équipes formées et expérimentées. Dans ce même ordre d'idée, sortir du glissement d'une logique de subventionnement vers une logique d'appel à projets court terme et de mise en concurrence.

**De manière plus générale pour le secteur associatif, voir les recommandations de la FdSS et du Collectif 21 :**

**Concernant l'accompagnement des bruxellois.es, voir les recommandations d'Homegrade :**

> VOIR BIBLIOGRAPHIE

# 04 Améliorer la cohérence entre les politiques, et la simplification administrative

La concrétisation d'une « Alliance RENOLUTION » mettant tous les partenaires politiques ensemble autour d'un objectif commun semble peu aisée dans les faits. Or cette stratégie touche de très nombreux domaines et exige une réelle concertation entre compétences concernées.

L'harmonisation des anciennes primes énergie (BE) avec les primes à la rénovation (Urban) sous le label RENOLUTION illustre la difficulté à faire correspondre les logiques d'administrations différentes. Dans les faits, les différences de traitement entre les deux administrations restent grandes, complexifiant la compréhension du système et son accessibilité pour les ménages.

Autre difficulté importante : les normes urbanistiques, complexes et peu compréhensibles par les ménages. Leur application est inégale d'une commune à l'autre. Elles sont, dès lors, perçues comme arbitraires et créent un sentiment d'injustice dans le chef des habitant·es qui craignent de s'adresser au Service de l'Urbanisme. Certaines exigences communales freinent les projets de rénovation des petits propriétaires. Il subsiste un décalage interpelant entre les normes et la réalité sociale présente derrière les murs.

De plus, il y a un réel report du travail des administrations sur les habitant·es et les associations qui les accompagnent par le biais de la numérisation des démarches.

## Recommandations

- Renforcer l'articulation entre les politiques énergétiques, d'urbanisme et de rénovation urbaine, notamment la collaboration entre Bruxelles Environnement, Urban et Bruxelles Logement ;
- Renforcer la cohérence et la transparence dans l'application des normes entre les communes ainsi que leur adéquation avec les normes environnementales et patrimoniales.

# Repenser l'implication concrète des habitant·es afin de leur donner une réelle place dans les politiques menées

De nombreuses réglementations, dont certaines en lien avec la RENOLUTION, ont été révisées ou sont en cours de révision afin d'adapter le cadre réglementaire aux objectifs de la politique menée. Le Réseau Habitat, en tant que courroie de transmission, a pour mission d'informer les citoyen·nes sur les politiques en cours et de les aider à se saisir de leur droit à exprimer leur avis dans les dispositifs participatifs. Les dernières mises à jour des règlements en date – notamment le PRAS et le RRU [8] – ont plus que jamais démontré l'incapacité des formes de participation classiques à mobiliser un public large et à prendre en considération ses besoins et attentes.

Ce constat vaut toutefois pour bon nombre d'autres dispositifs comme les Contrats de Quartier Durable, les Contrats de Rénovation Urbaine ou encore les Plans d'Aménagement Directeur : à côté des discours, la place concrète laissée à la participation reste minime. Les dispositifs mis en place manquent de lisibilité pour les citoyen·nes et les modes de prise de décision sont peu clairs tout comme les processus d'évaluation.

[8] Le Réseau Habitat a d'ailleurs émis un avis sur certaines de ces dispositions. Voir Note RRU et Note PRAS dans la bibliographie.

**L'asbl Habitat et Rénovation a capitalisé son expérience sur le budget citoyen dans une note dédiée :**

**> VOIR BIBLIOGRAPHIE**

## Recommandations

- Rendre contraignant le résultat du vote des citoyen·nes dans le cadre d'un processus participatif ; il est aujourd'hui quasi exclusivement consultatif. Les sujets mis en discussion doivent porter sur des éléments conséquents du projet et non cosmétiques.
- Consacrer un budget à la participation en amont de tout projet de rénovation urbaine.
- Instaurer des lieux de participation tout au long du projet, depuis les diagnostics de quartier et la définition des besoins jusqu'en fin de projet, lors de l'évaluation ; ceci en garantissant une chronologie cohérente des décisions qui sont prises en concertant les habitant·es.
- Donner les moyens concrets aux Bruxellois·es de participer au processus : prévoir un défraiement de la participation, des systèmes de garderie, etc. Etudier l'intérêt de reconnaître le principe de "congé citoyeneté" (payé), comme c'est le cas pour les membres d'un jury d'assise, par exemple.
- Accroître le temps pour les phases de participation (ex. l'année zéro d'un CQD devrait au min. être de 12 mois effectifs).
- Rendre accessible une information complète et compréhensible sur les dispositifs et projets de rénovation urbaine.
- Développer davantage les enveloppes, budgets et panels citoyens, ou autres outils basés sur l'empowerment des habitant·es.

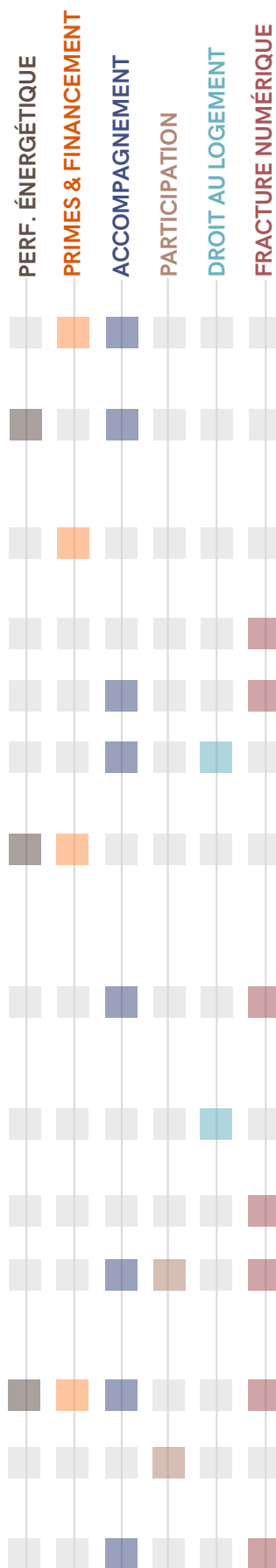
## Conclusion

Quel futur le gouvernement à venir voudra-t-il pour la Région et ses habitant-es ? Notre mémorandum a pour objectif de proposer une série de solutions concrètes dont il pourra se saisir pour que la politique de rénovation du bâti ne se fasse pas au détriment des populations bruxelloises plus fragiles, que les dispositifs à l'œuvre ou à venir contribuent au droit à un habitat digne et à la ville pour tou·tes.

# Bibliographie et références

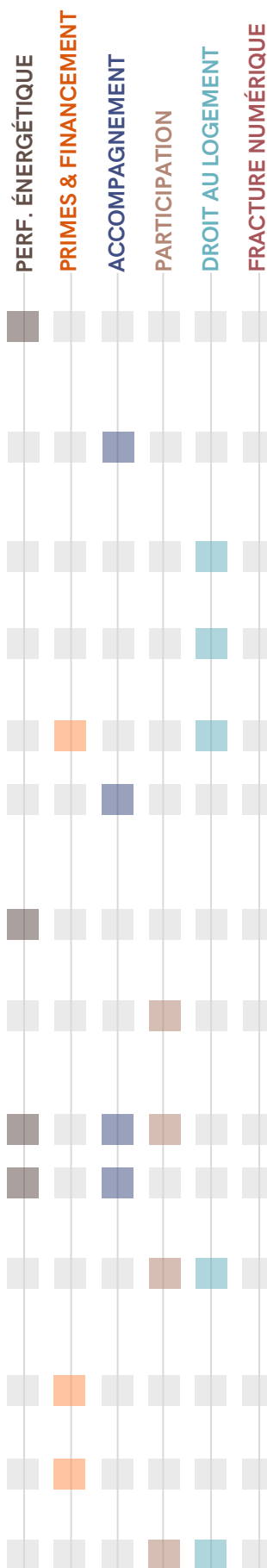
Pour aller plus loin, nous avons rassemblé un ensemble de travaux issus de notre expérience de terrain, mais aussi d'autres acteurs et partenaires plus spécialisés. Ces travaux sont répertoriés par thématiques, mettant en avant les liens entre les différents sujets.

- Maison de quartier BONNEVIE, corpus d'études du projet Renovons Ensemble, réalisé dans le cadre du LivingLabs Brussels, 2022
- BRUXELLES ENVIRONNEMENT, en partenariat avec l'ICEDD et Groupe Terre, *Assistance technique à la mise en œuvre d'une plateforme d'échange sur l'usage dans les bâtiments HPE, Abstract - Rapport final de la mission*, novembre 2020
- BRUXELLES ENVIRONNEMENT, *primes énergie et RENOLUTION 2022, rapport annuel de statistiques*, juillet 2023
- COLLECTIF D'ASSOCIATIONS, *Carte blanche contre l'ordonnance numérique*
- COLLECTIF 21, *Mémoire politique*, mai 2023
- COMMUNITY LAND TRUST BRUXELLES, *Memorandum 2023, Des logements pour toujours abordables à Bruxelles*
- ETIENNE Julien, *Énergie et bâtiments : le « tout-à-la-PEB » est une politique qui manque la cible et fait des dégâts. Plaidoyer pour une politique écologique plus efficace, plus fine et plus juste, basée sur les consommations réelles*, septembre 2023
- FÉDÉRATION DES SERVICES SOCIAUX, *Avec les travailleur·euse·s sociaux·ales pour une société plus juste et un accès aux droits fondamentaux pour tou·te·s, Mémoire élections 2024*
- GHESQUIERES François, *Qui sont les bailleurs en Belgique ? Observatoire Belge des Inégalités*, avril 2023
- GSARA asbl, *Les sous-traitants – voyage au centre d'un EPN, série de podcats*
- HABITAT ET RÉNOVATION, *Le budget citoyen, capitalisation d'expériences, mobiliser les habitants et renforcer la cohésion sociale à l'échelle du quartier, Le projet Connecteurs (2017-2021) dans le quartier Athénée à Bruxelles*, juin 2023
- HOMEGRADE, *Mémoire*, 2024
- INTER-ENVIRONNEMENT BRUXELLES, *Bruxelles en mouvements 320, A participé, dans les limites du cadre disponible*, septembre/octobre 2022
- LIRE ET ÉCRIRE, *L'alphabétisation au cœur des politiques wallonnes, Mémoire 2024*



Pour consulter les notes produites par le Réseau Habitat, n'hésitez pas à naviguer sur la page *Ressources* du site internet du Réseau Habitat : [reseauhabitat.be](http://reseauhabitat.be).

- MAJCEN Daša, Laure ITARD, *Relatie tussen huishoudenskenmerken en -gedrag, energielabel en werkelijk energiegebruik in Amsterdamse corporatiewoningen*, septembre 2014
- MEYER Sandrine, ULB – CESE, *Modèles d'accompagnement à la rénovation énergétique des bâtiments résidentiels : panorama et analyse des initiatives en cours*, Mai 2023
- PERILLEUX Hugo, *Extraction de la rente dans le secteur de la location de logements*, mai 2023
- PLATEFORME LOGEMENT, *Plaidoyer de la Plateforme Logement pour une baisse des loyers*, juillet 2023
- RBDH, *Mémoire*, janvier 2024
- RÉSEAU HABITAT, *Carte d'expériences bruxelloises en matière de rénovation du bâti privé* : [https://framacarte.org/fr/map/les-projets-du-reseau-habitat-vue-evolutive\\_131439#12/50.8401/4.3705](https://framacarte.org/fr/map/les-projets-du-reseau-habitat-vue-evolutive_131439#12/50.8401/4.3705)
- RÉSEAU HABITAT, *Constats et recommandations du Réseau Habitat concernant l'outil certificat PEB*, février 2022
- RÉSEAU HABITAT, *La participation dans les contrats de quartier (durables) à partir de la pratique des DLI - Difficultés expérimentées et rôle du RH dans certaines pistes de solutions*, février 2014
- RÉSEAU HABITAT, *Mémoire politique 2019*
- RÉSEAU HABITAT, *Plateforme de ressources BHPE, 2021* : <http://reseauhabitat.be/accompagnement-a-lusage-des-bhpe/>
- RÉSEAU HABITAT, *Remarques sur les enjeux et objectifs, restitution d'ateliers collectifs, en vue de la modification du plan régional d'affectation du sol*, juin 2023 – synthèse société civile
- RÉSEAU HABITAT, *Retours sur le système de Primes RENOLUTION 2022*, décembre 2022
- RÉSEAU HABITAT, *Retours sur le système de Primes RENOLUTION 2022/2023*, mars 2023
- RÉSEAU HABITAT, *RRU – enquête publique, avis du Réseau Habitat*, janvier 2023



## Coordination du Réseau Habitat

☎ 02 500 87 36

[info@reseauhabitat.be](mailto:info@reseauhabitat.be)

[www.reseauhabitat.be](http://www.reseauhabitat.be)



*La Rue*



fabrik

CAFA  
1 0 6 0

une  en plus  
asbl



# 01

## Mettre la salubrité, la sécurité, l'usage du logement et les consommations énergétiques réelles au cœur de la RENOLUTION

- 1 Mettre en place un système d'obligations basé à la fois sur le respect des obligations du Code du Logement (exigences d'habitabilité) et sur les performances énergétiques.
- 2 Pour les propriétaires occupants, tenir compte des consommations réelles dans le système de dérogation aux obligations de rénovation à venir.
- 3 Dans un objectif de réduction des consommations énergétiques, mettre en place une politique de soutien à l'accompagnement à l'usage, tant dans les logements classiques que dans les logements à haute performance énergétique.
- 4 Intégrer les questions de sensibilisation-formation-accompagnement à l'usage des BHPE en amont des projets en modifiant la réglementation, par exemple en l'intégrant dès la conception du bâtiment via le Cahier des Charges
- 5 Développer à plus grande échelle et pérenniser le projet d'accompagnement BHPE du Réseau Habitat afin d'en assurer la continuité et l'indispensable massification.

# 02

## Créer/renforcer les mécanismes de financement des travaux

- 6 Avant de mettre en œuvre un système d'obligation de rénover, de manière générale, créer les outils de financement nécessaires à la réalisation des travaux pour les habitant·es en situation de précarité.
- 7 Réinstaurer un système d'avance accessibles aux personnes à bas revenus sur les primes RENOLUTION assorti d'une promesse provisoire de prime.
- 8 Tout en réfléchissant à un système d'exception pour les bailleurs conventionnés qui appliqueraient un loyer juste, faire évoluer le système des primes :
  - pour la catégorie I ne maintenir que des incitants à faire plus (matériaux biosourcés, réemploi...)
  - rediriger l'essentiel du budget vers les catégories II et surtout III en +, afin d'en faire un réel système d'aide financière (avec des montants qui permettent le passage à l'acte)
- 9 Dans le calcul de la catégorie, tenir compte des revenus locatifs des propriétaires bailleurs et des revenus non taxés.
- 10 Mettre en place un système d'évaluation des primes RENOLUTION dans son ensemble et notamment la répartition de l'allocation des primes (dans un contexte de budget sous tension en particulier) : à qui vont les primes dans la population bruxelloise (en termes de revenus, de zones géographiques, etc.), quelle est l'évolution du montant des primes en lien avec les prix du marché de la construction... ?
- 11 Pour les périmètres des programmes de rénovation urbaine, introduire un bonus sur les primes pour les catégories II et III.
- 12 Faire en sorte que la RENOLUTION permette réellement de valoriser l'utilisation de matériaux durables, de matériaux de réemploi ou de systèmes low-tech (système de ventilation A+, par exemple).

## 03

### Renforcer l'accompagnement des Bruxellois·es à la rénovation

- 13 En tant qu'acteur de proximité dédié à l'accompagnement des particuliers avec une priorité donnée aux plus précaires, dans un contexte de demande croissante (voire d'explosion des demandes) à anticiper, revaloriser les subsides attribués aux associations du Réseau Habitat pour répondre aux défis à venir.
- 14 Mettre en place un subside pluriannuel qui permette aux associations de se projeter dans une perspective moyen terme raisonnable pour travailler avec des équipes formées et expérimentées. Dans ce même ordre d'idée, sortir du glissement d'une logique de subventionnement vers une logique d'appel à projets court terme et de mise en concurrence.

## 04

### Améliorer la cohérence entre les politiques et la simplification administrative

- 15 Renforcer l'articulation entre les politiques énergétiques et de rénovation urbaine, notamment la collaboration entre Bruxelles Environnement, la Direction de la Rénovation urbaine, Bruxelles Logement ;
- 16 Renforcer la cohérence et la transparence dans l'application des normes entre les communes ainsi que leur adéquation avec les normes environnementales et patrimoniales

## 05

### Repenser l'implication concrète des habitant·es afin de leur donner une réelle place dans les politiques menées

- 17 Rendre contraignant le résultat du vote des citoyen·nes dans le cadre d'un processus participatif, il est aujourd'hui quasi exclusivement consultatif. Les sujets mis en discussion lors des processus participatifs doivent porter sur des éléments conséquents du projet et non cosmétiques.
- 18 Consacrer un budget à la participation en amont de tout projet de rénovation urbaine.
- 19 Instaurer des lieux de participation tout au long du projet, associer la population depuis les diagnostics de quartier et la définition des besoins et jusqu'en fin de projet, lors de la phase d'évaluation ; et ce en garantissant une chronologie cohérente des décisions qui sont prises en concertant les habitant·es.
- 20 Donner les moyens concrets aux Bruxellois·es de participer pleinement au processus : prévoir un défraiement de la participation, des systèmes de garderie d'enfants... Etudier l'intérêt de reconnaître le principe de « congé citoyenneté » (payé), comme c'est le cas pour les membres d'un jury d'assise, par exemple.
- 21 Accroître le temps pour les phases de participation (par exemple, l'année zéro d'un CQD devrait au minimum être de 12 mois effectifs).
- 22 Rendre accessible une information complète et compréhensible sur les dispositifs et projets de rénovation urbaine.
- 23 Développer davantage les enveloppes, budgets et panels citoyens, ou autres outils basés sur *l'empowerment* des habitant·es.