

Conférence de presse d'Evelyne Huytebroeck

Nouvelles primes à la rénovation - 25 février 2008

1. Introduction

Les primes à la rénovation existent depuis 1983. Dans le contexte de l'époque, à savoir celui d'une baisse continue du nombre d'habitants et de la qualité du bâti, l'objectif était de soutenir la rénovation plutôt que la démolition et la reconstruction et d'encourager les particuliers à entretenir et rénover leur bien.

A ces objectifs initiaux, sont venus se greffer avec le temps de nombreuses réformes ayant pour but de progressivement concentrer l'outil vers des catégories de population (introduction du critère de revenu) puis des quartiers spécifiques dans la ville.

Ces recentrages progressifs ont partiellement rempli leur rôle, à savoir viser préférentiellement certaines catégories de population et certains quartiers. Malheureusement, ils ont également complexifié et alourdi le système d'octroi et de contrôle, au point de le rendre actuellement :

- extrêmement long, au point de décourager les demandeurs (particulièrement dans les cas de rénovation accompagnée d'un déménagement, qui occasionnent le paiement d'un double loyer pendant une période d'attente) ;
- très difficilement compréhensible et donc accessible, en particulier pour les catégories sociales défavorisées.

En outre, l'arrêté de 2002 ne prend pas en compte l'éco-construction et la performance énergétique des logements, qui sont pourtant des enjeux environnementaux majeurs pour Bruxelles.

Une table ronde rassemblant l'administration, les associations chargées de l'information sur les primes (Réseau Habitat, Centre urbain) et les associations bénéficiaires de la prime (AIS, associations oeuvrant à la rénovation) a eu lieu en novembre 2005 afin d'établir un constat partagé sur les forces et faiblesses du système de primes et afin de préparer le nouveau système.

2. Les axes de la réforme :

La réforme a été structurée autour de trois axes :

A. Premier axe : une prime plus sociale

L'objectif est de permettre l'amélioration des conditions de logements pour les personnes à revenus limités dans un contexte de crise du logement et d'augmentation forte des prix.

Ce qui change :

➤ **Forte augmentation des primes (70%) pour les ménages gagnant moins de 30.000€** et ce, quelle que soit la zone dans laquelle ils habitent.

➤ **Préfinancement** : Le mécanisme d'avance sur prime est simplifié et renforcé. En effet, actuellement, la prime est payée en fin de parcours (sauf exceptions) ce qui constituait un frein important à l'usage de la prime, en particulier pour les revenus faibles et moyens. Il sera dorénavant possible de payer 90% de l'estimation du montant des travaux acceptés dès l'introduction d'une première facture attestant que les travaux ont débuté. L'avance permettra ainsi à tous les demandeurs de payer leurs travaux à l'aide de la prime et non de devoir attendre 4 mois après la fin du chantier pour recevoir le premier euro.

➤ **Renforcement des synergies avec les Agences Immobilières Sociales (AIS)** : Les AIS sont des organismes destinés à fournir du logement aux conditions du logement social en prenant en location des immeubles dans le secteur privé et en sous-louant à des personnes à faibles revenus. Les propriétaires ont ainsi la garantie d'un revenu mais aussi l'assurance que leur bien sera géré correctement. L'AIS peut fournir rapidement et à faible coût du logement social.

La prime à la rénovation est très importante (80%) pour les propriétaires qui font la démarche de mettre leur bien en location auprès d'une AIS. Le nouvel arrêté leur donne en outre accès aux avances sur primes et facilite la gestion de la rénovation de plusieurs logements simultanément.

➤ **Renforcement de la collaboration avec le Réseau Habitat** : Le Réseau Habitat comporte une dizaine d'associations de terrain qui font un travail actif de sensibilisation et d'accompagnement des demandeurs de primes. Le budget du Réseau a été fortement augmenté et un plan stratégique adopté en vue de lui permettre de se développer.

B. Second axe : une prime plus verte

La nouvelle prime à la rénovation permettra de guider les demandeurs vers les techniques de construction plus respectueuses de l'environnement.

Ce qui change :

➤ **Synergie avec les primes Energie** : Les nouvelles primes à la rénovation sont cumulables avec les primes Energie (avec un plafond) et les administrations en charge de ces deux primes travaillent de concert..

➤ **Favoriser les investissements qui permettent d'économiser l'eau et de limiter les inondations** (en cohérence avec le plan pluie) :

- Primes renforcées pour les citernes : le plafond passant de 900€ à 1500€ et 200€ de plus en cas de citerne avec une capacité tampon en cas d'épisode pluvieux violent (mini bassin d'orage)
- Clapets anti-retour : permettant de limiter l'impact de la remontée des égouts dans les caves en cas d'inondation.
- Toitures vertes : la toiture verte est financée dans le cadre des primes Energie (qui peuvent être demandées simultanément) et la prime à la rénovation permet de financer le renforcement de la structure du toit qui est parfois nécessaire.
- Perméabilisation des sols : une nouvelle prime est octroyée pour la création de zones d'infiltration sur la parcelle ou la démolition de dalles permettant de perméabiliser le sol.

➤ **Favoriser l'utilisation de matériaux naturels ou à faible impact environnemental** :

- La nouvelle prime sera plus importante pour les techniques plus respectueuses de l'environnement.

Ex :

Châssis : Travaux acceptés : 300€ pour la réparation de châssis existant et placement de double vitrage.
300€ pour le remplacement par des châssis en bois labellisé (FSC)
250€ pour le bois non labellisé
150€ pour les autres matériaux.

Isolants : 25€ pour les isolants naturels, 20€ pour les autres.

- Ces mêmes principes s'appliquent également aux bardages, toitures,...

➤ **Améliorer la qualité de vie dans l'habitation grâce à une meilleure isolation acoustique pour tous** : tous les Bruxellois sont potentiellement exposés au bruit (avions, routier...). C'est pourquoi la nouvelle prime permet le financement de travaux d'isolation acoustique pour tous les logements (alors que l'arrêté précédent limitait ces travaux aux logements situés le long de liserés acoustiques).

C. Troisième axe : une prime plus accessible

Les nouveaux arrêtés visent à accélérer et à simplifier le traitement des demandes de primes et à permettre aux immeubles des années 50 à 70 vieillissant d'accéder à la prime.

Il s'agissait là d'une demande générale de tous les utilisateurs.

Ce qui change :

➤ **Age de l'immeuble** : Premier grand changement, le critère de limitation de l'âge des bâtiments éligibles à la prime - actuellement fixé arbitrairement à 1945 (ce qui limite l'accès à la prime pour des bâtiments actuellement en fin de vie et nécessitant rénovation) - est remplacé par un âge évolutif du bâti fixé à 30 ans avant la date d'introduction de la demande. Concrètement cela signifie que les immeubles construits avant 1978 pourront dorénavant bénéficier d'une prime.

➤ **Délai de traitement** : Le système actuel prévoit que lorsqu'une demande est introduite, un délai légal minimum de 65 jours ouvrables (soit plus de trois mois calendrier) est nécessaire avant d'autoriser le demandeur à entamer ses travaux (20 jours pour l'analyse du dossier, 30 jours pour la visite de l'enquêteur et 15 jours pour le calcul de la promesse provisoire). De plus, si les travaux sont soumis à permis d'urbanisme, la demande ne peut être introduite qu'une fois le permis octroyé. Ce délai était réellement problématique puisqu'il bloquait concrètement le début de chantier y compris pour des travaux non soumis à permis.

La réforme a permis de faire passer ce délai à **30 jours calendrier**.

Concrètement, la visite préalable de l'administration dans le logement à rénover ne se fait plus systématiquement. Afin de prévenir toute fraude, des visites par sondage sont réalisées par l'administration pour contrôler la réalité des travaux et une visite systématique de contrôle de la bonne exécution et de la conformité à la demande de ceux-ci est maintenue en fin de parcours.

Si les travaux envisagés, ou une partie de ceux-ci, nécessitent un permis d'urbanisme, la demande de prime peut être introduite sur base de la demande de permis. L'accord pour le début des travaux peut alors être octroyé dans le délai minimum pour la partie des travaux ne nécessitant pas de permis. Dès remise du permis, l'ensemble des travaux peut être réalisé. Un contrôle sur place de la conformité des travaux au permis d'urbanisme et à la demande de prime est réalisé lors de la visite de clôture du dossier.

➤ **Simplification des critères de variation du montant de la prime :**

Le calcul du montant total de la prime à laquelle un demandeur a droit était très complexe et peu clair pour les demandeurs.

En effet on faisait varier à la fois le taux de prime, le type de travaux acceptés et le montant total des travaux acceptés en fonction de différents paramètres (zone, revenu, taille du ménage, taille du logement).

La grille de calcul a été simplifiée en faisant varier uniquement le taux de subside en fonction des autres paramètres (zone revenus taille du ménage et nombre de chambres).

➤ **Les taux et les critères :**

Nouveau système :

Variation du **taux** de prime en fonction de critères de localisation **et de revenus**

	<i>Hors EDRLR</i>	<i>EDRLR</i>	<i>Contrat de Quartier</i>
	Montant max travaux accepté = 30.000€ + 5.000€ par chambre à partir de 3 chambres	Idem	Idem
Moins de 30.000€	70%	70%	70%
De 30 à 60.000€	30%	40%	50%
Plus de 60.000€	Pas de primes	30%	40%

➤ **Augmentation des montants de travaux acceptés :**

Le montant des travaux acceptés par poste qui n'avait plus été indexé depuis 1996 a également été fortement augmenté afin de mieux correspondre à la réalité des prix du marché. Ceci permettra d'avoir un montant de prime bien plus important et une meilleure correspondance entre le taux annoncé et la prime réellement payée.

Le budget global des primes à la Rénovation s'élève à 6.200.000 Euros pour 2008. Le budget des primes à l'embellissement des façades est lui de 1.700.000 Euros, soit un total de 7.900.000 Euros de primes.

Conclusion :

La modification du système des primes à la rénovation était devenue une nécessité. Il fallait les rendre plus justes, plus efficaces et surtout plus vertes.

En ce sens, elles viennent utilement compléter les batteries de mesures déjà prises (primes Energie, ordonnance sur la performance énergétique des bâtiments, appel à projets, etc.) pour faire de Bruxelles une ville plus accessible à tous, plus belle et plus verte.

En outre, du point de vue de l'emploi, la prime à la rénovation est un puissant outil de soutien au secteur de la construction, pourvoyeur d'emplois peu qualifiés. Cet outil permet également de lutter contre le travail au noir, étant donné que seuls les travaux réalisés par des entrepreneurs enregistrés sont financés.

La consolidation du système d'octroi des primes à la rénovation entre donc aussi en cohérence avec la politique menée par le Gouvernement dans le cadre du Contrat pour l'Economie et l'Emploi des Bruxellois, qui identifie le secteur de la construction parmi les secteurs prioritaires.

Pour bénéficier des primes à la rénovation : www.prime-renovation.be (à partir du lancement de la campagne, le 2 mars 2008)

Infos administratives : Pour obtenir un renseignement, les formulaires et notices explicatives, une aide pour constituer un dossier:

Centre d'Information du Logement (C.I.L.) du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale : C.C.N. (gare du Nord), rue du Progrès 80/1, 1030 Bruxelles, tél :0800 40 400, du lundi au vendredi, de 9h à 12h

Infos techniques : www.curbain.be - info@curbain.be

Pour obtenir des infos et des conseils techniques en matière de rénovation, d'économies d'énergie, d'utilisation des énergies renouvelables, d'entretien du patrimoine architectural, d'éco-construction et d'isolation acoustique :

Le Centre Urbain asbl, Halles Saint-Géry, Place Saint-Géry 1, 1000 Bruxelles, 02.512.86.19, du mardi au vendredi de 10h à 18h, le samedi de 14h à 17h