
AVIS

Projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'octroi de primes à l'amélioration de l'habitat

Demandeur	Ministre-Président Rudi Vervoort
Demande reçue le	7 décembre 2021
Demande traitée par	Commission Environnement
Avis adopté par l'Assemblée plénière du	16 décembre 2021

Préambule

Dans le cadre de la stratégie RENOLUTION, il est prévu de modifier le dispositif de primes à la rénovation de l'habitat et à l'embellissement des façades. L'objectif est de simplifier, harmoniser et actualiser les dispositifs existants ainsi que d'intégrer les primes à la rénovation de l'habitat, à l'embellissement des façades et des primes énergie. Ceci afin d'encourager davantage la rénovation des logements. Pour atteindre cet objectif, il est proposé diverses modifications devant :

- Clarifier et simplifier les dispositifs actuels ;
- Clarifier certains concepts urbanistiques ;
- Uniformiser les procédures et les conditions d'octroi des différentes primes régionales ;
- Adapter les primes à des nouveaux modes de construction ;
- Prendre en compte certains aspects liés à la durabilité.

Avis

1. Considérations générales

1.1 Objectif

Brupartners salue l'initiative du Gouvernement d'uniformiser et de simplifier les procédures et conditions d'octroi des primes rénovation et énergie pour les publics-cibles communs aux deux dispositifs régionaux.

Brupartners salue également le fait que les bâtiments pourront désormais bénéficier des primes Renolution dès la 10^{ème} année (au lieu de 30 ans actuellement).

1.2 Secteur tertiaire

Rappelant que le secteur tertiaire représente environ un tiers des émissions du bâti bruxellois, **Brupartners** regrette que le dispositif envisagé soit peu adapté aux enjeux de ce secteur.

Soulignant le potentiel d'amélioration des performances énergétiques dans cette catégorie de bâtiments (impact plus élevé d'une gestion efficace de l'éclairage par rapport au secteur résidentiel, besoins d'installations de chauffage de plus grande envergure, ...), **Brupartners** insiste pour que des solutions répondant davantage aux spécificités du secteur tertiaire soient proposées. Ces solutions doivent être concertées en amont avec les représentants des secteurs (marchands et non-marchands) afin de répondre réellement aux spécificités du terrain.

Par ailleurs, **Brupartners** s'interroge quant à la possibilité de prévoir une « surprime » lorsqu'un acteur réalise des travaux de rénovation allant au-delà des critères de performance énergétique prévus dans le cadre du nouveau système de primes. Il estime que cela inciterait ces acteurs à entreprendre des travaux de rénovation plus ambitieux et s'inscrivant d'ores et déjà dans le cadre du respect des futurs objectifs en matière d'isolation des bâtiments. En effet, ces bâtiments doivent tendre vers l'énergie neutre d'ici 2050.

Enfin, **Brupartners** attire l'attention sur le fait que le secteur tertiaire n'a pas accès à l'ensemble des primes à la rénovation, ni au prêt vert bruxellois.

1.3 Financement

Brupartners constate la suppression du régime de l'avance au profit d'un nouveau système de prêt par le Fonds du logement. Il attire l'attention sur le fait que l'accès au Fonds du logement est conditionné aux personnes physiques avec des faibles revenus et que, à ce titre, les personnes physiques et morales ne répondant pas aux conditions d'accès ne pourront plus bénéficier d'une avance sur prime (pouvant représenter 90% de la prime).

Brupartners estime que cette modification peut dès lors constituer un frein à la réalisation de travaux de rénovation pour les ménages avec un niveau de revenu moyen et pour des organisations du secteur tertiaire ne pouvant pas d'avoir accès au Fonds du logement. Ceux-ci pourraient en effet avoir un problème d'avance sur leurs trésoreries et, par conséquent, rencontrer des difficultés à supporter les coûts potentiellement importants que représente la rénovation d'un bâtiment.

Brupartners demande donc qu'un nouveau système de prêt (par exemple via le CREDAL) soit pensé pour être également accessible aux ménages à revenu moyen et aux entreprises tertiaires présentant des limitations de trésorerie.

Finalement, **Brupartners** se demande si des moyens humains supplémentaires sont prévus pour le Fonds du logement afin de supporter ces nouvelles demandes de prêt (le surplus de charge de travail sera potentiellement important). Le cas échéant, il estime nécessaire de prévoir un budget à cet effet.

1.4 Evaluation du nouveau dispositif

Brupartners salue le fait qu'une évaluation du nouveau dispositif de primes soit prévue (un an après sa mise en œuvre).

Constatant que les résultats de cette évaluation seront présentés au Gouvernement, **Brupartners** exprime le souhait que ces résultats lui soient également présentés.

Par ailleurs, **Brupartners** suggère que l'évaluation porte également sur la charge de travail supplémentaire que les équipes d'Urban.brussels, de Bruxelles Environnement et du Fonds du logement devront supporter.

2. Considérations particulières

2.1 Accompagnement et formation

Brupartners constate que la réforme du dispositif des primes énergie et rénovation n'intègre pas le dispositif du Pack énergie. Il rappelle que ce dernier permet aux PME et aux organisations à profit social d'obtenir un accompagnement professionnel et gratuit afin de réaliser des économies d'énergie dans leur bâtiment.

Brupartners demande que le nouveau dispositif de primes permette l'accompagnement et la formation de tous les acteurs actuellement concernés par le Pack énergie.

De même, **Brupartners** pense que l'accompagnement de Homegrade et du Réseau Habitat restera très important et qu'il convient de donner les moyens à ces associations pour qu'elles puissent réaliser leurs missions.

2.2 Catégorie par défaut pour les personnes morales

Brupartners constate que la plupart des personnes morales n'auront désormais accès par défaut qu'aux primes de catégorie B. Néanmoins, cette catégorie B devrait être rehaussée afin d'arriver à hauteur de la catégorie C actuelle. Les primes/m² de cette dernière seront quant à elles également augmentées.

Brupartners souligne que cette disposition implique que certaines personnes morales seront ainsi désavantagées. En effet, si les coûts pour la réalisation de travaux de rénovation/isolation sont plus élevés (notamment du fait d'exigences plus élevées qui tendent vers l'énergie neutre), les montants des primes auxquelles certaines personnes morales auront accès sont quant à eux inchangés.

Brupartners s'interroge plus particulièrement quant au choix de la catégorie de prime par défaut pour les collectivités. Eu égard à leurs moyens limités et leurs besoins de rénovation du bâti élevés (singulièrement dans les écoles, crèches et associations), **Brupartners** estime qu'il aurait été pertinent d'octroyer par défaut des primes de catégorie C à ces acteurs. A cet égard, il attire l'attention sur le fait que la prime de catégorie C constitue actuellement un réel levier pour promouvoir les travaux de rénovation énergétique. Dès lors, il craint que la volonté de ramener ces acteurs vers des primes de catégorie B ne soit plus un levier suffisant pour promouvoir les investissements énergétiques (notamment en raison des hausses des prix du marché).

2.3 Digitalisation

Brupartners demande de digitaliser au maximum les procédures internes relatives aux dossiers suivis par urban.brussels qui, actuellement, se font encore de manière trop importante par papier et courrier (par exemple permettre la signature électronique de l'architecte d'urban.brussels).

Plus globalement et conscient que cette problématique est prise en compte par le Gouvernement, **Brupartners** tient néanmoins à souligner que toute réforme impliquant davantage d'offres digitales accroît les besoins en matière d'inclusion numérique.

2.4 Copropriétés

Brupartners souligne que, si la majorité des copropriétés sont formellement organisées et possèdent un numéro d'entreprise, une série d'entre elles (comportant par exemple deux copropriétaires) existent en dérogation du régime général. Or, le régime de primes « copropriété » de Bruxelles Environnement s'applique aux copropriétés formellement constituées et le formulaire électronique exige un numéro d'entreprise.

Brupartners souligne dès lors la nécessité de prévoir le cas des copropriétés informelles ne disposant pas d'un numéro d'entreprise dans le futur formulaire de demande de prime. Il suggère de prévoir de manière claire et lisible un lien ou renvoi sur la page « copropriété » du formulaire du type « vous êtes une copropriété sans numéro d'entreprise ? » afin de rediriger ces demandeurs vers le régime de prime correspondant.

2.5 Propriétaires bailleurs

Brupartners constate que les propriétaires bailleurs ne semblent pas être visés par les primes. Or, la Région de Bruxelles-Capitale compte un nombre important de logements mis en location et il ne revient pas aux locataires d'isoler leur logement.

Brupartners demande de veiller à ce que les propriétaires non-occupants puissent accéder au dispositif de primes. Afin d'éviter que ces rénovations n'entraînent des augmentations de loyers excessives, il estime que des mesures devront également être mises en place afin de permettre un bon équilibre des retombées positives des travaux de rénovation entre les propriétaires et les locataires. A cet égard, il rappelle sa suggestion pour que soit prévu un groupe de travail consacré spécifiquement aux aspects sociaux de la politique de rénovation du bâti (émise dans sa contribution relative au projet d'Alliance Rénovation du 11 février 2021).

2.6 Aides de minimis

Brupartners estime que les modifications apportées au dispositif d'aides de minimis mériteraient certains éclaircissements. Pour rappel, ce régime d'aides s'applique actuellement aux seules personnes morales ayant sollicité des primes énergie auprès de Bruxelles Environnement. Une même personne morale ne peut bénéficier de plus de 200.000€ de subventions d'Etat sur 3 exercices fiscaux successifs (même pour des sites d'activité différents). Bien que limitatives, les primes énergie venaient en général en complément de primes rénovation qui constituaient l'essentiel d'un budget de subventions publiques, pour des rénovations lourdes (logements). Ces primes à la rénovation n'étaient pas prises en compte dans le calcul du forfait de 200.000 € / 3 ans. Des organisations non-marchandes disposant d'un parc important de bâtiments à destination de personnes fragilisées et précarisées (personnes handicapées, sans-abris, etc.) comptent en effet sur ces financements pour la rénovation de ces bâtiments.

Brupartners demande plus particulièrement d'éclaircir les éléments suivants :

1. Le nouveau système s'appliquera-t-il à l'ensemble des postes actuellement repris par les primes énergie et rénovation ? En cas de réponse positive, **Brupartners** estime que, de fait, cela limite les possibilités d'effectuer des rénovations lourdes et complètes de plusieurs bâtiments sur 3 ans pour toutes les personnes morales demandeuses (dont les ASBL, coopératives, sociétés d'économie sociale diverses, ...). Il estime que cela est fort restrictif pour les structures disposant de plusieurs unités d'exploitation et va à l'encontre de la volonté de rénover un maximum de bâtiments à l'horizon 2050. Ces structures vont dès lors devoir phaser leurs rénovations dans le temps : ceci n'est bénéfique ni pour l'organisation, ni pour les bénéficiaires précarisés, ni pour la Région.
2. Prenant acte que le forfait de 200.000€ est relevé à 500.000€ pour les services d'intérêts économiques généraux (S.I.E.G.), **Brupartners** estime nécessaire de clarifier l'interprétation de la notion de S.I.E.G. En effet, il semble que les pouvoirs publics belges en font une interprétation restrictive en limitant cette notion aux seuls services publics purs. Il demande particulièrement que soit précisé si cette notion se limite ou non à ces acteurs. Cela afin de, notamment, déterminer si une personne morale mettant des biens immobiliers à disposition d'AIS pourra ou non bénéficier de la qualification de S.I.E.G.

2.7 Bonus pour l'utilisation de matériaux durables

Brupartners constate que le dispositif prévoit l'attribution d'un bonus lorsque des matériaux durables sont utilisés. Il suggère d'élargir ce bonus à l'utilisation de matériaux circulaires ceci afin de soutenir la transition vers une économie plus circulaire de la Région de Bruxelles-Capitale.

*

* *