

MEMORANDUM HOMEGRADE

2019 - 2024

POUR UN LOGEMENT ET UNE VILLE DURABLES ACCESSIBLES ET DE QUALITÉ EN RÉGION BRUXELLOISE

LES MISSIONS DE HOMEGRADE

Le premier principe d'intervention de Homegrade est de fournir une information neutre, impartiale, complète, transversale et à jour sur un ensemble de matières afférentes à l'habitat afin que tout un chacun, qu'il soit propriétaire ou locataire, puisse se loger durablement en Région bruxelloise. Il s'agit de favoriser ou d'encourager la rénovation des logements, la réduction de leur impact écologique, la préservation et l'entretien du patrimoine, l'accès au logement et l'utilisation rationnelle d'énergie. Homegrade accompagne également les citoyens dans leurs démarches et ce tant sur le plan technique, qu'administratif ou financier.

Au-delà de ces missions d'information et d'accompagnement, tant réactive que proactive, Homegrade vise en favorisant le contact direct, à susciter, par différents moyens dont les visites à domicile, le passage à l'acte des citoyens.

Or actuellement, le citoyen qui souhaite rénover un logement (celui qu'il occupe en tant que (co)propriétaire, en tant que locataire ou qui agit comme bailleur), fait encore face à de trop nombreux obstacles (administratifs, financiers et techniques).

Il faut accélérer la prise de conscience de la nécessité de mener une rénovation transversale auprès des différentes catégories de (co)propriétaires qui jusqu'à présent se sont montrés trop attentistes afin de permettre une participation active la plus large possible à la rénovation des logements en Région de Bruxelles-capitale et plus particulièrement à la stratégie de rénovation 2030-2050 en cours de développement.

Nos métiers nous conduisent à entrer très souvent en contact avec le public. Suite à ces nombreux échanges, nous nous permettons d'adresser dans la première partie de ce mémorandum une série de recommandations au prochain gouvernement. La deuxième partie porte sur le renforcement de la capacité d'action de Homegrade.

RECOMMANDATIONS AU PROCHAIN GOUVERNEMENT

En vue de parvenir aux objectifs de rénovation des logements, il nous paraît essentiel que le prochain gouvernement puisse agir à la fois sur une meilleure lisibilité des objectifs climatiques, environnementaux et urbains à atteindre ainsi que sur une série de politiques de compétence régionale en lien avec le logement.

1. INSERTION DES OBJECTIFS CLIMATIQUES ET DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU LOGEMENT DANS UNE VISION GLOBALE DE LA RÉGION

Il nous semble important d'assurer une meilleure communication et une communication plus large sur les objectifs à atteindre ainsi que d'améliorer la lisibilité de la mise en cohérence des politiques de mobilité, de rénovation et d'aménagement du territoire avec les objectifs environnementaux et climatiques.

Ces objectifs passent notamment par le renforcement de la crédibilité et de la lisibilité des indicateurs tels que les certificats PEB, les mesures de la Qualité de l'air, du bruit, les thermographies, carte solaire, inventaire du patrimoine qui existent en vue d'informer le citoyen. Il importe de favoriser la confiance qu'on y accorde et leur accessibilité. Il faut ainsi rendre le résultat du certificat PEB plus crédible pour qu'il devienne un outil pour le propriétaire et être un indicateur objectif et compréhensible pour les tiers.

Afin d'augmenter la lisibilité et la crédibilité des mesures de rénovation et de performances énergétiques des logements, l'action des pouvoirs publics se doit d'être exemplaire en ces matières dans le cadre du parc qu'il contrôle (au sens large).

Une attention spécifique accrue doit être, dans ce sens, portée par la Région sur les bâtiments à très faible performance énergétique (dits passoires énergétiques), souvent occupés par des locataires précarisés.

2. RENFORCEMENT D'UN MÉCANISME DE PRIME INCITATIF SIMPLE ET LISIBLE INTÉGRÉ À LA STRATÉGIE DE RÉNOVATION

De façon générale, les primes demeurent un outil incitatif important. Elles se doivent d'être compréhensibles et les bénéficiaires escomptés doivent être prévisibles. L'interface avec le public des particuliers doit être simplifié au maximum. Pour ce faire nous proposons pour les primes qui s'adressent aux propriétaires occupants (public cible commun des actuelles primes réno et énergie)

- Unification et rationalisation du système de primes à destination des particuliers dans le cadre du logement (poursuite des réformes envisagées sous cette législature).
- Facilitation et clarification pour les copropriétés (alignement sur le mécanisme actuel des primes énergie) et les nouvelles façons d'habiter.
- Phasage des primes en fonction des priorités définies pour chaque logement et des moyens des citoyens.
- Couplage du système de primes à un système de préfinancement (Prêt vert, avances sur primes, possibilité de financement bancaire classique).
- Simplification et accélération des démarches administratives (possibilité de l'introduction des demandes en ligne)
- Une réelle prise en compte des aspects acoustiques.

Une réflexion stratégique plus large devrait être menée sur le mécanisme des actuelles primes réno allant au-delà de la mise en gestion via une AIS pour les propriétaires non occupants.

3. URBANISME

Les règles en matière d'urbanisme demeurent trop souvent perçues comme des obstacles à des travaux de rénovation. Au-delà de la pédagogie en cette matière, il importe d'améliorer la lisibilité et l'efficacité des procédures.

- Harmonisation et clarification des pratiques entre les différentes communes.
- Simplification, accélération et uniformisation des démarches administratives.
- Amélioration du système de renseignements urbanistiques.
- Mise en cohérence des dispositions visant à la protection du patrimoine, la performance énergétique des bâtiments et les règles urbanistiques.

4. MISE EN COHÉRENCE DE LA STRATÉGIE DE RÉNOVATION ET DE LA FISCALITÉ

Les règles en matière de fiscalité immobilière en cas de rénovation demeurent un obstacle à la réalisation des travaux dans les règles de l'art et à l'utilisation du mécanisme des primes. La sensibilisation aux règles de révision cadastrale en cas de rénovation, notamment dans le cadre des travaux visant les économies d'énergie (compétence fédérale) et l'incitation à la rénovation par des mesures fiscales (par ex. déductibilité fiscale, temporisation de l'adaptation cadastrale...) pourraient être envisagées. Il importe dans tous les cas de figure d'améliorer la communication sur ces matières.

5. ECONOMIE CIRCULAIRE

Favoriser dans le cadre de la rénovation le réemploi local des ressources (notamment dans le cadre du mécanisme des primes) et intégrer Homegrade en tant qu'acteur bruxellois au Programme régional en économie circulaire - PREC).

6. ACCOMPAGNEMENT DE L'AUTO-CONSTRUCTION

Inclure et encadrer cette possibilité dans le dispositif des primes tout en développant les garde-fous afin d'éviter le travail au noir, en garantissant le respect des règles fiscales et sociales et en veillant au maintien de la qualité des travaux. Une réflexion sur la TVA à appliquer dans le cadre des systèmes encadrés d'auto-construction est à mener avec les autres Régions et le fédéral.

7. AGIR À UNE ÉCHELLE PLUS LARGE QUE LE BÂTIMENT

Favoriser et rationaliser les actions et les investissements à l'échelle d'une rue, d'un îlot notamment par la mise en place de structures ou transformation de structures existantes en vue d'instrumenter des actions à ce niveau (projets pilotes, pérennisation de ces structures).

8. ACTION SUR LES ENTREPRISES

Stimuler l'entreprenariat de qualité dans les domaines concernés par la rénovation par des systèmes de labellisation et de formation des entreprises liés à une base de données.

RENFORCEMENT DES CAPACITÉS DE HOMEGRADE

Vu les missions qui lui sont actuellement dévolues, Homegrade dispose d'un rôle clé dans les dispositifs d'accompagnement à la rénovation des logements. Au vu notamment des objectifs climatiques qui s'imposent à notre Région, il est proposé au gouvernement d'accentuer l'insertion des services de Homegrade dans les objectifs de rénovation développés en RBC, notamment la stratégie 2030-2050 et en adapter les moyens en conséquence.

DANS SON INTERFACE AVEC LE PUBLIC

- Conforter la position de Homegrade en tant que guichet régional de référence en matière de rénovation et de logement en RBC (notamment pour les primes énergie, rénovation, subvention petit patrimoine, prêt vert).
- S'appuyer complémentirement et plus efficacement sur les acteurs locaux publics et associatifs les communes mais également le réseau habitat et les acteurs ou associations actifs dans l'accompagnement à la rénovation des logements et dans l'amélioration de l'habitabilité en RBC.
- Valoriser le rôle de Homegrade dans le dispositif des primes : Homegrade facilitateur des primes en développement du lien entre l'accompagnement et la réception de la demande (la préanalyse du dossier prime par Homegrade garantirait une qualité des dossiers une accélération du traitement par l'administration).
- Renforcer la sensibilisation à l'entretien et l'économie circulaire tant auprès des maîtres d'œuvre que des prescripteurs et des habitants.
- Dégager les moyens en vue d'offrir la possibilité éventuelle de réaliser plusieurs visites pour un même logement, notamment dans le cadre de l'accompagnement des ménages à l'usage du bâtiment.
- Donner les moyens pour réaliser une étude de faisabilité suivie d'un programme pilote autour de la notion d'architecte pro-deo. Cette notion pourrait effectivement s'avérer utile dans différentes formes de mission d'accompagnement des travaux.
- Donner les moyens techniques, juridiques, financiers et humains à Homegrade pour mieux communiquer et agir vers des publics spécifiques : les propriétaires non occupants, des catégories sociologiques déterminées, les acteurs publics, les copropriétaires...

DANS SON INTERFACE AVEC LES ADMINISTRATIONS RÉGIONALES

- Le CA de Homegrade a permis de créer un espace de dialogue entre les administrations, les cabinets et différents acteurs impliqués dans ses matières au niveau de la Région. Afin de poursuivre et d'amplifier les opportunités offertes par cet espace, il importe de faciliter le dialogue direct avec les différentes administrations et renforcer l'aspect transversal de la gouvernance.
- Au vu de sa localisation stratégique et de son caractère emblématique, il serait intéressant et utile de développer l'utilisation de l'entièreté du bâtiment de l'Ancien observatoire en partenariats avec d'autres administrations et acteurs régionaux.

DANS SES CAPACITÉS INTERNES D'ACTION

- L'essentiel des moyens humains de Homegrade sont actuellement déployés sur le terrain. En vue de développer les capacités d'action de Homegrade et de mieux atteindre les objectifs développés dans le contrat de gestion, il serait intéressant de renforcer le pôle de soutien transversal en y incluant un/une juriste, un/une architecte/ingénieur chargé d'une veille technique et des publications et un/une géographe/sociologue pour l'analyse des données et la prospection à partir des instruments développés par la région (monitoring des quartiers).
- Renforcer des partenariats avec les professionnels de la construction, notamment dans le cadre de la labellisation des entreprises et de la mise à disposition de répertoires.