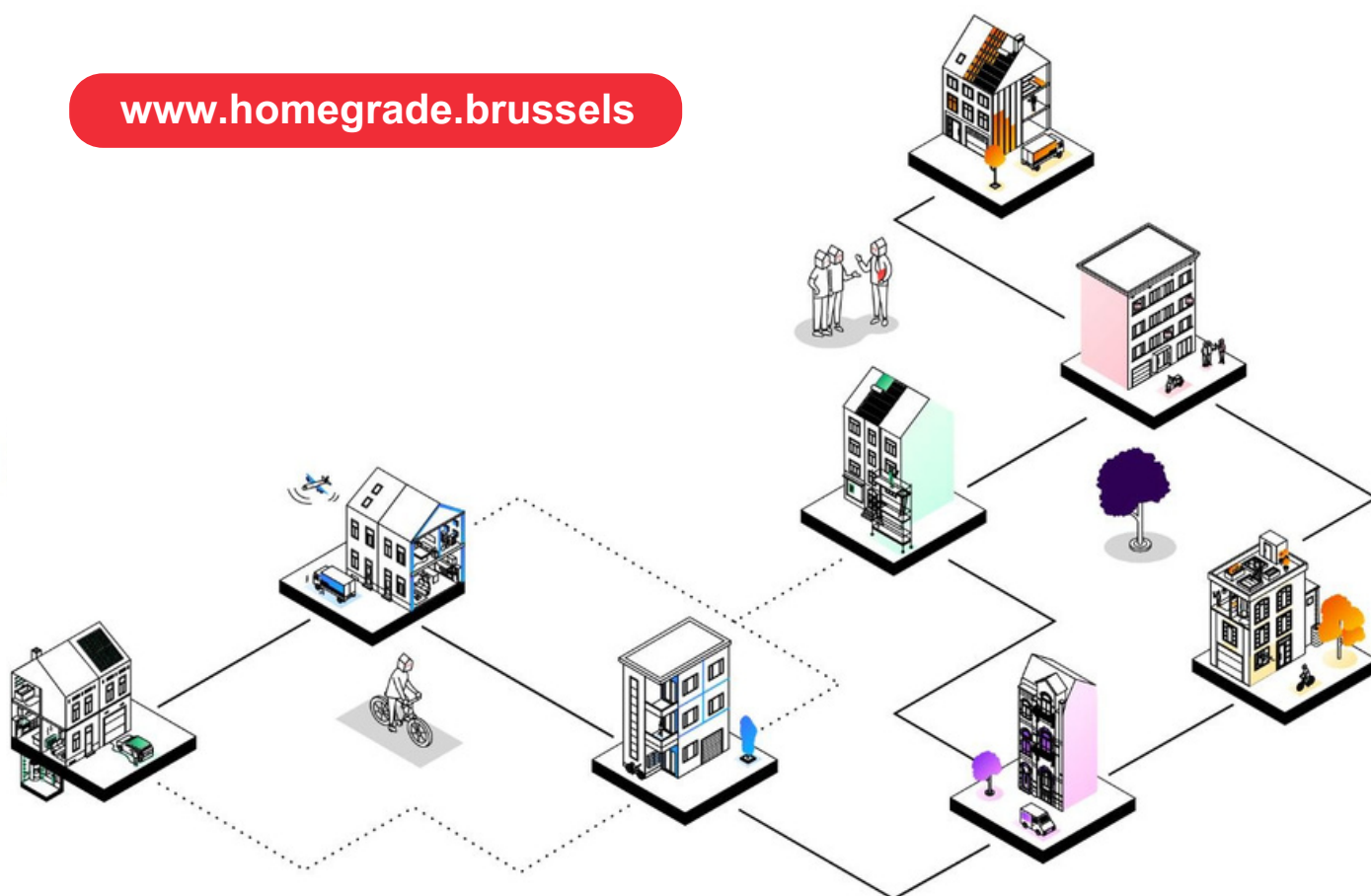


Mémorandum 2024-2029

Pour une ville et des logements
accessibles et durables

www.homegrade.brussels



INTRODUCTION

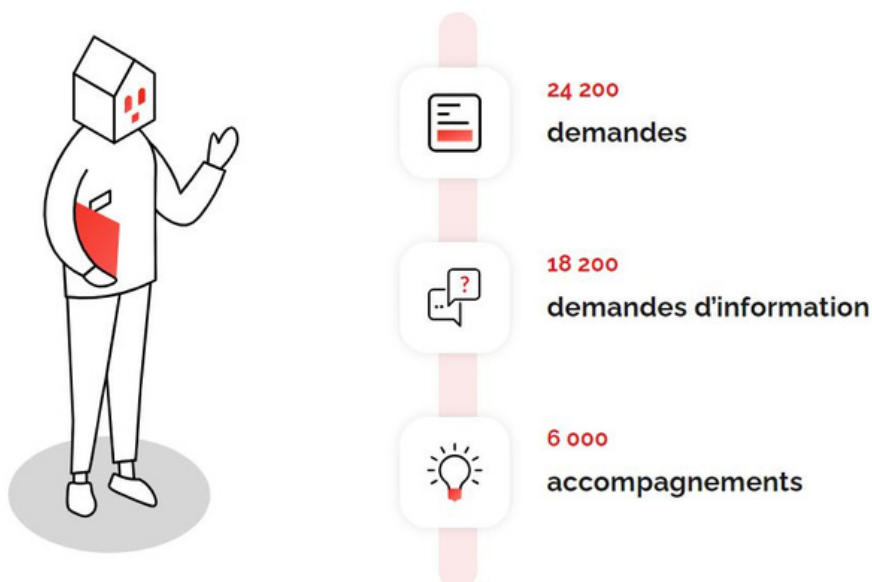
Homegrade est le **centre de conseil et d'accompagnement sur le logement privé en Région de Bruxelles-Capitale**. Il s'adresse à tous les particuliers – locataires, propriétaires ou copropriétaires – qui désirent améliorer la qualité de vie dans leur logement et en réduire l'impact environnemental.

Homegrade guide et stimule chaque Bruxellois et Bruxelloise vers une utilisation et une rénovation responsables de son logement.

Pour ce faire, Homegrade remplit les trois missions suivantes :

- La première - **Inform**er, **sensibiliser** et **stimuler** - vise à lever les freins à la rénovation. Elle est consubstantielle à l'ensemble des missions et constitue le marchepied du passage à l'acte. Cette mission revêt un caractère universel et s'adresse à tous.
- La deuxième - **Accompagner** - vise à assurer un accompagnement personnalisé et solide à des publics cibles. Ceux-ci sont priorités et ciblés.
- La troisième - **Collaborer** avec tous les acteurs et rendre intelligible l'écosystème de la rénovation bruxelloise.

Homegrade en chiffres en 2023

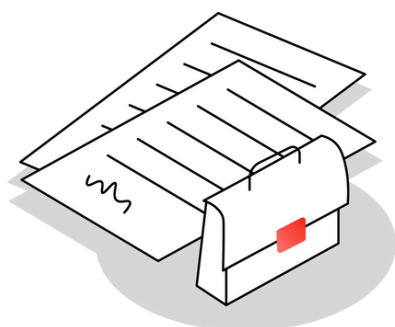


Les 4 grands axes

La législature précédente a été marquée, d'une part, par le lancement de la Stratégie Renolution qui reprend la stratégie de réduction de l'impact environnemental du bâti existant en Région de Bruxelles-Capitale aux horizons 2030-2050 adoptée par le gouvernement bruxellois en 2019 et, d'autre part, par une croissance importante des coûts de l'énergie. Ces deux facteurs ont engendré une **hausse considérable des demandes** qui nous ont été adressées.

Cette législature a également été marquée par **l'adoption du nouveau PACE**, qui préfigure notamment des obligations en matière d'amélioration de la PEB des logements, et par la liaison temporaire du mécanisme d'indexation des loyers à la PEB. D'information et d'accompagnement dans le cadre d'une action motivée par un mécanisme incitatif (sensibilisation, primes, etc.), nous sommes et serons de plus en plus confrontés à des demandes en réaction au système d'obligation de rénovation des logements.

De cette expérience acquise dans notre confrontation directe avec le public, nous pouvons dresser une série de constats qui peuvent se regrouper autour de **quatre grands axes**.



Le premier s'articule autour de **la poursuite de la levée des obstacles (A)**.

Le deuxième se focalise sur **le renforcement de l'adhésion aux mesures proposées, de leur durabilité et de leur transversalité (B)**.

Le troisième porte sur **la question de l'échelle d'action pertinente (C)**.

Et le quatrième, enfin, se concentre sur **l'adaptation des services de Homegrade aux défis posés (D)**.

L'objectif est ici de pointer, au vu des expériences vécues par les citoyennes et citoyens que nous informons et accompagnons, les difficultés vécues objectivement et subjectivement dans leur processus de rénovation.

Ces constats nous conduisent à proposer une série de recommandations dont une synthèse figure en fin de document.

Celles-ci doivent être vues comme des pistes de solutions en vue de permettre à notre Région de mieux relever les défis auxquels les citoyens ainsi que le secteur du logement et de sa rénovation seront confrontés dans les prochaines années, en gardant également à l'esprit les objectifs ambitieux de la Région.

Retrouvez la synthèse des recommandations en page 14

DES OBSTACLES À LEVER (A)

Constats

De façon générale, la **Stratégie Renolution** a permis de rendre plus visibles les objectifs de la Région en matière de rénovation et de simplifier l'interface et les démarches du citoyen en cette matière. Il n'en reste pas moins que **le rénovateur continue à faire face à une série importante d'obstacles** parmi lesquels on peut retenir :

1. La difficulté d'obtenir un (pré)financement des travaux et d'anticiper l'évolution du coût des matériaux

Les rénovations ont un coût croissant, bon nombre de propriétaires n'ont pas les moyens de financer les travaux nécessaires [1]. Le vide laissé par la suppression des avances et promesses de primes n'est à ce jour pas comblé efficacement par le crédit Ecoréno. Plus largement, les primes et autres incitants ne sont pas toujours suffisants pour couvrir les besoins de financement nécessités par l'ampleur des rénovations à réaliser et les difficultés d'accès au crédit pour de nombreuses catégories. Ces questions sont particulièrement importantes dans le cas des copropriétés. Elles se poseront avec d'autant plus d'acuité que les exigences en matière de rénovation se concrétiseront.

2. La difficulté de trouver les professionnels pour concrétiser un projet de rénovation

Cette question de la disponibilité se pose pour des corps de métiers directement liés au bâtiment mais également pour des professions associées comme les certificateurs PEB ou les architectes.

3. La complexité persistante du mécanisme des primes et les doutes constants sur sa pérennité

Si le site web renolution.brussels a permis de centraliser et d'unifier en un seul « lieu » les demandes de primes, il n'en reste pas moins vrai que derrière cette unité de façade, la procédure reste encore complexe et les traitements entre les deux administrations, différenciés. En outre, des problèmes de disponibilité des budgets refont régulièrement surface. Ce qui suscite interrogations et doutes sur la crédibilité et la pérennité du système.

[1] Cf notamment Sandrine MEYER (2023) *Modèles d'accompagnement à la rénovation énergétique des bâtiments résidentiels : panorama et analyse des initiatives en cours sur le questionnement de la capacité de financement des travaux des ménages bruxellois*, ULB -CEESE, p. 61. 2. Cf Baromètre de la précarité énergétique 2022. 3. Cf Chiffres statbel 21% des propriétaires en situation de risque de pauvreté ou d'exclusion sociale.



Recommandations

1. Assurer un système de préfinancement et élargir les possibilités de financement

- Mettre en place des systèmes de (pré)financement des travaux plus généraux et plus accessibles, plus particulièrement dans le cas des copropriétés. Cela passe notamment par un renforcement des crédits ECORENO et une adaptation de leurs conditions d'éligibilité pour assurer un accès plus large à différentes catégories de demandeurs.
- Étudier et développer des modes alternatifs de financement afin de compléter les systèmes existants. On peut citer en vrac : prêts à la mutation, prêts à la brique, CLT en rénovation, prêt en remboursement différé, tiers payant, etc.

2. Soutenir l'entrepreneuriat dans les métiers de la construction et prévoir des solutions complémentaires

- Instaurer des mesures facilitant leur installation et la formation de leur personnel et tout particulièrement créer des facilités pour les petites entreprises artisanales afin qu'elles conservent leurs ateliers et leurs chantiers à Bruxelles.

- Soutenir la formation des entrepreneurs aux nouvelles techniques dans la rénovation : économie circulaire, matériaux biosourcés.
- Soutenir la R&D des entreprises dans certains domaines spécifiques : par exemple, soutien financier aux ascensoristes afin de leur permettre de développer des solutions innovantes en matière de modernisation des ascenseurs.
- Développer une véritable stratégie de soutien et d'encadrement à l'auto-rénovation en veillant à ce que cet encadrement empêche le travail au noir.

3. Poursuivre la clarification et la simplification du mécanisme des primes. Renforcer son pouvoir d'adhésion et de persuasion

- Veiller à calibrer les primes à la demande notamment en assurant la transparence de l'information sur la disponibilité et la visibilité des budgets pour la durée de la législature (5 ans) et au vu de la limitation des budgets en concentrant les moyens disponibles sur certaines catégories de demandeurs.

- Poursuivre la facilitation du système d'introduction et de traitement des demandes de primes, notamment en améliorant le contact des services d'accompagnement et des citoyens avec les administrations et en facilitant les contacts pour les dossiers en cours.
 - Renforcer l'accompagnement des personnes en situation de précarité numérique [2] afin de combler la suppression de la possibilité d'introduction des demandes sous format papier.
 - Améliorer la concertation entre administrations afin de permettre une simplification du traitement, une clarification des critères d'éligibilité et veiller à une égalité de traitement (on observe actuellement des différences de traitement pour une même prime selon l'administration en charge du dossier). La centralisation du traitement et de sa gestion en une seule instance permettrait très certainement de simplifier le dispositif de soutien à la rénovation et d'en augmenter la cohérence.
 - Améliorer globalement l'information sur les abattements fiscaux.
- [2] Cf baromètre de l'inclusion numérique 2022

DES OBJECTIFS ACCEPTABLES, DURABLES ET TRANSVERSAUX (B)

Constats

S'il existe un consensus de plus en plus large sur la nécessité de réduire nos émissions de GES et que le chauffage de l'air et de l'eau dans les logements en Région bruxelloise contribue pour 1/3 de celles-ci en RBC, il n'en reste pas moins vrai que la question de l'adhésion aux mesures à mettre en œuvre et de leur cohérence constitue un enjeu de taille au vu de l'importance des actions à entreprendre et du caractère intime du logement dans l'existence de chacun.

Les objectifs de rénovation inscrits dans le PACE sont exclusivement basés sur la valeur des certificats PEB.

Ceux-ci établissent une consommation théorique souvent éloignée des consommations réelles et ce d'autant plus que le bâtiment est ancien.

Contrairement à des audits énergétiques, les certificats contiennent une série de propositions générées automatiquement de travaux à réaliser. Il sera important que ceux-ci soient exécutés qualitativement et en utilisant des techniques et matériaux les plus durables possibles. Or, une fois ceux-ci réalisés, on ne dispose que de trop peu d'informations sur la qualité réelle des travaux réalisés, même sur ceux qui ont bénéficié de primes.

La rénovation n'est pas qu'énergétique

Aborder la rénovation sous cet angle unique nuit à son efficacité ; d'autres facteurs sont souvent à prendre en considération afin de correspondre au mieux à la réalité du bâtiment concerné. L'on pense notamment à l'acoustique, le patrimoine, la sécurité ou l'urbanisme. Sachant que les conséquences et les interdépendances des actions sur le bâti sont innombrables, une rénovation efficace et réaliste exige une prise en compte de ces aspects.

Les obligations en matière de rénovation vont engendrer une augmentation considérable de la demande de permis d'urbanisme.

L'examen de ces demandes révélera un nombre conséquent de situations de faits irréguliers, notamment en matière de division et de nombre de logements. Le risque goulot d'étranglement en cette matière est non négligeable. Or, on observe déjà dans la situation actuelle un certain nombre de manœuvres dilatoires telles que le recours fréquent à l'incomplétude du dossier. La situation s'est empirée après la révision de l'arrêté de « minime importance ».

Ces obligations ne seront pas non plus sans effet sur le marché du logement et l'accès au logement. Les obligations nécessiteront des dépenses importantes qui se répercuteront tant sur le marché acquisitif que locatif. Et une part non négligeable des propriétaires actuels auront des difficultés pour financer les travaux rendus obligatoires.

Recommandations

1. Repenser, élargir les objectifs proposés et dépasser la notion de PEB

- Afin d'assurer une plus grande crédibilité des objectifs à atteindre, mettre en cohérence les consommations réelles et théoriques et veiller à une cohérence entre les trois Régions.
- Soutenir et promouvoir l'Utilisation Rationnelle de l'Energie : mener des actions sur les questions comportementales et de sobriété [3] sans compromettre pour autant le droit à un certain niveau de confort.
- Moduler davantage les exigences en matière de performance énergétique en fonction du potentiel technique particulier des immeubles présentant des caractéristiques patrimoniales.
- Harmoniser le développement des outils de mesure : s'assurer de la concordance dans le temps du lancement des différents outils et instruments servant de base aux obligations et au calcul des sanctions (compatibilité des outils certificats PEB et PEB travaux, mécanismes dérogatoires).

[3] Cf Rapport final Slowheat

- Envisager un soutien plus marqué, notamment via le mécanisme des primes, à des techniques permettant d'accélérer le processus de diminution du recours aux énergies fossiles et anticipant les progrès techniques : soutien au renouvelable, soutien aux systèmes de chauffage par le sol, pompe à chaleur hybride, etc. Décourager les chaudières anciennes en augmentant les exigences lors des contrôles périodiques.

2. S'assurer de la qualité et de la durabilité des interventions

- Soutenir le (ré)emploi de matériaux et de techniques durables. Favoriser l'emploi et le réemploi de matériaux durables à différentes étapes du processus de rénovation et préparer la sortie des matériaux polluants
 - via les outils de calcul - type TOTEM, Gro ;
 - via le mécanisme des primes ;
 - via la recherche de solutions au problème de garantie dans le cadre de l'utilisation de matériaux de réemploi ;
 - en intégrant la dimension du cycle de vie dans le calcul de la PEB, notamment au niveau des recommandations du certificat.
- Sensibiliser plus largement à cet aspect, notamment dans le cadre des campagnes de communication Renolution.

3. Maintenir une vision transversale dans les objectifs de rénovation

- Renforcer la dimension sociale de la Renolution en liant les enjeux de performance énergétique et d'abordabilité du logement
- Renforcer les incitants financiers et autres pour les propriétaires bailleurs qui souhaitent rénover leur(s) logement(s) loué(s) dans le cas d'une location sous AIS ou d'un conventionnement du loyer. Prévoir des mécanismes pour permettre le maintien des locataires lors de et suite à la rénovation de leur logement.
- Renforcer le consensus des institutions et des administrations sur les objectifs à atteindre et assurer une gestion plus intégrée au niveau de la Région des matières Énergies, Environnement (acoustique), Logement, Patrimoine, Rénovation et Urbanisme. Assurer la cohérence entre les primes, les permis et la stratégie de rénovation.
- Assurer les moyens aux administrations de pouvoir faire face au développement escompté des demandes de régularisation, notamment en prévoyant des procédures simplifiées.

Au-delà de ces recommandations générales, **une série de recommandations plus spécifiques, en lien direct avec nos différents domaines d'expertises** méritent d'être prises en considération pour permettre de réaliser des rénovations plus durables.

Recommandations liées à l'acoustique



- Mettre en place des procédures plus efficaces en matière d'obligations de travaux en cas de rénovation lourde : les normes ne s'appliquent qu'aux nouvelles constructions mais il n'existe pas d'obligation de respect lors d'une rénovation lourde. La dimension de qualité acoustique des interventions est pourtant une garantie de l'habitabilité des lieux.
- Elargir l'éligibilité aux primes concernant les travaux en matière d'amélioration acoustique.
- Prendre en compte les nuisances sonores dans le développement des pompes à chaleur (PAC).

Recommandations liées à l'urbanisme



- Accentuer la sensibilisation sur les réglementations urbanistiques et les règles de bonnes pratiques en matière de qualité architecturale. Mettre en avant la notion de qualité architecturale.
- Assurer dans chaque commune une information de première ligne accessible aux citoyens.
- Clarifier et simplifier les réglementations applicables (RRU, validité des RCU, interprétation de l'arrêté de « minime importance », harmonisation des pratiques communales).

Recommandations liées au patrimoine



- Mettre en cohérence les dispositions visant à la protection du patrimoine au sens large, la performance énergétique des bâtiments, la qualité acoustique et les règles urbanistiques.
- Sensibiliser à l'entretien des matériaux, plutôt qu'au remplacement.
- Sensibiliser/éduquer à l'importance du patrimoine dans le vivre en ville, en ce compris le patrimoine récent et de façon générale à la valeur architecturale afin que le patrimoine soit vu comme quelque chose qui a de la valeur plutôt qu'uniquement comme un frein à la rénovation énergétique. Une attention particulière doit être accordée au patrimoine récent trop souvent négligé.
- Promouvoir les chantiers qui combinent habilement maintien des caractéristiques patrimoniales et rénovation énergétique.
- Réaliser un inventaire d'éléments patrimoniaux (menuiseries extérieures, éléments décoratifs...) dans le bâti non protégé.
- Soutenir financièrement les copropriétés dans le cadre des travaux de sécurisation des ascenseurs, lorsque les solutions alternatives respectueuses du patrimoine s'avèreraient plus coûteuses que les solutions standards.

CHOISIR LA BONNE ÉCHELLE D'ACTION (C)

Constats

La plupart des mécanismes d'accompagnement, d'incitation, de financement des rénovations sont conçus à l'échelle de l'unité de logement. Cette approche fait abstraction de deux caractéristiques fondamentales du logement dans notre région : **les copropriétés et l'existence d'ensembles architecturaux.**

Pour convaincre un maximum de copropriétaires de réaliser des travaux aux parties communes, il nous semble **important de faciliter ou modifier quelques règles en matière de primes applicables.**

On observe également un **grand manque d'information des futurs acquéreurs.** Cette information reste sommaire au moment de l'achat. La plupart des gens qui achètent un appartement dans une copropriété ne sont pas conscients des implications de cette forme de propriété et particulièrement de leur responsabilité par rapport aux parties communes. S'il existe plusieurs documents intéressants à ce sujet, ils demeurent trop peu connus et sont trop peu utilisés.

Une **série de freins** rendent en général le **financement des travaux aux parties communes particulièrement complexe.** Parmi ces freins, on peut mettre en exergue la suppression des promesses de prime, l'inaccessibilité du prêt Ecoreno aux associations de copropriétaires, la difficulté pour les petites copropriétés d'ouvrir un compte à un coût raisonnable, la difficulté d'accès des (petites) copropriétés au crédit.

Si, de façon générale, on estime que bon nombre de propriétaires éprouveront des difficultés à financer les travaux de rénovation, on peut supposer que le problème sera amplifié dans les grandes copropriétés qui peuvent dénombrer un ou plusieurs copropriétaires dont les capacités financières sont fortement restreintes [4].

Communément, on réfléchit souvent à l'échelle de l'unité de logement. Or, **les meilleures solutions se pensent à une échelle plus large**, la copropriété dans sa globalité, un ensemble d'immeubles, un quartier.

[4] Cf notamment Sandrine MEYER (2023) *Modèles d'accompagnement à la rénovation énergétique des bâtiments résidentiels : panorama et analyse des initiatives en cours sur le questionnement de la capacité de financement des travaux des ménages bruxellois*, ULB -CEESE, p. 61.



Recommandations

1. Prendre en compte la réalité des copropriétés

• Faciliter davantage les demandes de primes pour les copropriétés

Réattribuer les copropriétés forcées à la catégorie de revenu la plus favorable (cat. III) tout en prévoyant une quatrième catégorie pour les propriétaires occupants les plus défavorisés. Cette dernière doit être plus substantielle que la prime additionnelle actuelle pour les propriétaires occupants éligibles à la catégorie III.

Revoir à la baisse la condition du seuil des 80% de logement. Cette exigence est particulièrement défavorable pour les petites copropriétés (ex : maison bruxelloise type divisée en 4 unités dont un rez commercial).

Permettre à un des copropriétaires qui supporte le coût des travaux d'introduire en son nom la demande de prime moyennant l'accord de la copropriété.

• Déterminer des exigences collectives pour les immeubles en copropriété et développer les outils y afférents pour y parvenir

Établir des exigences collectives (pour tout l'immeuble) afin de pouvoir faire bouger la rénovation des immeubles en copropriété à Bruxelles. Les exigences individuelles vont à l'encontre des principes et des responsabilités collectives que devrait représenter une copropriété.

• Renforcer l'information au moment de l'achat d'un appartement en copropriété forcée

Préciser la définition de l'enveloppe dans une copropriété et les actes de bases. Développer l'appui juridique pour les petites copropriétés. Renforcer le soutien aux copropriétés défaillantes.

• Renforcer les moyens de (pré)financement pour les copropriétés

Prévoir pour les copropriétés davantage de soutien pour les personnes en difficulté et étudier des financements alternatifs. Par exemple, accès de certaines copropriétés au crédit ECORENO.

2. Favoriser les rénovations groupées

• Établir des lignes directrices à l'échelle d'ensembles architecturaux, comme ceux que constituent les cités-jardins et certains quartiers, ou encore pour des typologies. Il faudrait en définir les caractéristiques constructives en vue du développement d'outils/de solutions de rénovation acceptables du point de vue patrimonial.

- Améliorer la conservation des ensembles bâti, des cités-jardins : prendre en compte le caractère d'ensemble et ne pas rester sur une approche par bâtiment dans le cadre des permis d'urbanisme et des primes (permis d'urbanisme commun, Primes RENOLUTION ensemble de façades, de toitures, avec la possibilité d'introduire un seul dossier pour l'ensemble des maisons).
- Réfléchir et favoriser les solutions techniques à une échelle plus large tant au niveau des systèmes techniques (renforcement du soutien aux communautés d'énergie, installation collective, réseaux collectifs) que de l'isolation de l'enveloppe.
- Développer des mesures de soutien aux chantiers collectifs, notamment en augmentant les incitants pour ceux qui participent au projet.

ADAPTER LES SERVICES DE HOMEGRADE (D)

Constats

Les obligations en matière de rénovation vont engendrer une massification des demandes d'information et d'accompagnement en cette matière. On assiste déjà à une **augmentation considérable des demandes**, à un **changement de leur nature** parallèlement à un **désinvestissement progressif des services publics dans leurs contacts directs** avec la population.

Pour rejoindre les ambitions que la Région s'est fixé, il est crucial que les citoyens concernés puissent se tourner vers un dispositif d'information et, le cas échéant, d'accompagnement des travaux de rénovation à réaliser pour atteindre les objectifs. Il est essentiel que toute personne concernée puisse se référer en première ligne à un acteur de référence au-delà des différentes compétences administratives.

De par sa transversalité en matière de conseil sur le logement, Homegrade est un acteur central de la région en la matière.

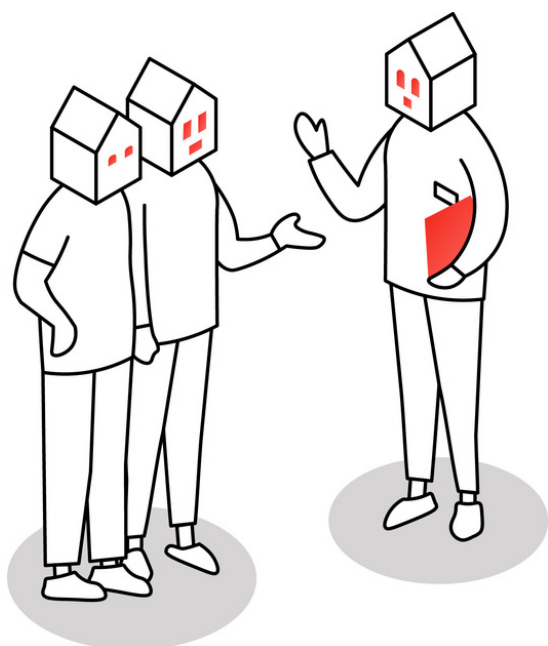
Il est également nécessaire - pour parvenir aux ambitions affichées en matière de rénovation - de concevoir des mécanismes d'accompagnement qui soient adaptés aux besoins différenciés des demandeurs. Les questions du 'qui' et du 'comment' seront clés pour l'avenir.

Au vu des conséquences prévisibles sur des questions « logement » à proprement parler (copropriétés, baux, accessibilité, loyers, etc.), il est indispensable de renforcer cette dimension dans les conseils prodigués aux rénovateurs ainsi qu'à ceux qui en bénéficient. Un accompagnement particulier pourrait être ainsi offert aux propriétaires qui mettent leur logement en location par le biais d'une AIS ou dans le cadre d'un mécanisme de conventionnement des loyers.



Recommandations

- **Maintenir et développer dans des lieux accessibles à l'échelle de la Région** la possibilité pour toutes les personnes concernées de recevoir une information claire, de qualité et transversale sur tous les aspects liés au logement, sa rénovation et son usage.
- **La massification attendue des demandes conduira inévitablement à cibler les publics** pouvant bénéficier d'un accompagnement de leurs travaux de rénovation. Elle conduira également à différencier ces accompagnements. Des critères devront être définis en concertation avec les pouvoirs publics et les autres acteurs, notamment privés, du secteur.
- **Assurer une visibilité des moyens de financement sur la durée de la législature** : il est crucial, en regard des défis futurs énormes, de donner les moyens pour assurer et développer les équipes, les investissements structurels, l'offre de services, la création de partenariats avec le secteur public et privé, fournir un retour continu de notre expérience terrain et la participation à des projets innovants.
- **Développer la capacité d'information et d'accompagnement** en matière de logement.
- **Prévoir un renforcement des possibilités d'accompagnement** des propriétaires mettant leur bien en location via une AIS ou dans la cadre d'un système de conventionnement des loyers.



SYNTHÈSE DES RECOMMANDATIONS

1. Assurer un système de préfinancement et élargir les possibilités de financement

a. Mettre en place des systèmes de (pré)financement plus généraux et plus accessibles, plus particulièrement dans le cas des copropriétés, notamment par un renforcement et une simplification des crédits ECORENO.

b. Développer des modes alternatifs de financement.

2. Soutenir l'entrepreneuriat dans les métiers de la construction et prévoir des solutions complémentaires

a. Instaurer des mesures facilitant leur installation en RBC et la formation de leur personnel.

b. Soutenir la formation des entrepreneurs aux nouvelles techniques dans la rénovation.

c. Soutien de la R&D des entreprises dans certains domaines spécifiques.

d. Développer une véritable stratégie de soutien et d'encadrement à l'auto-rénovation en veillant à ce que cet encadrement empêche le travail au noir.

3. Poursuivre la clarification et la simplification du mécanisme des primes. Renforcer son pouvoir d'adhésion et de persuasion

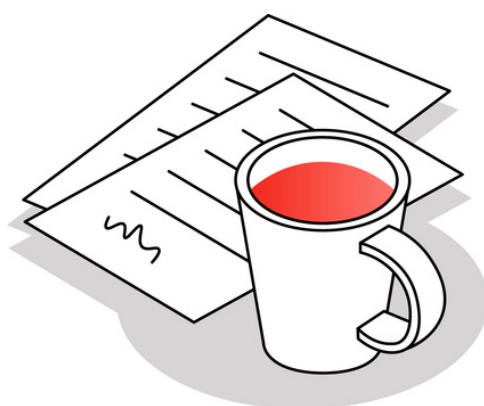
a. Calibrer les primes à la demande. Transparence de l'information sur la disponibilité et la visibilité des budgets.

b. Poursuivre la facilitation du système d'introduction et de traitement des demandes de primes.

c. Renforcer l'accompagnement des personnes en situation de précarité numérique.

d. Améliorer la concertation entre administrations afin de permettre une simplification, voire une centralisation du traitement des demandes.

e. Améliorer l'information sur les abattements fiscaux.



4. Repenser, élargir les objectifs proposés et dépasser la notion de PEB

- a. Mettre en cohérence des consommations réelles et théoriques et harmoniser les valeurs entre les trois Régions.
- b. Soutenir et promouvoir l'Utilisation Rationnelle de l'Energie
- c. Moduler davantage les exigences en matière de performance énergétique en fonction du potentiel technique particulier des immeubles présentant des caractéristiques patrimoniales.
- d. Harmoniser et assurer la concordance du développement des outils de mesure servant de base aux obligations et au calcul des sanctions.
- e. Favoriser, notamment via le mécanisme des primes, des techniques permettant d'accélérer le processus de diminution du recours aux énergies fossiles.

5. S'assurer de la qualité et de la durabilité des interventions

- a. Soutenir le (ré)emploi de matériaux et l'utilisation de techniques durables.
- b. Sensibiliser plus largement à la qualité et de la durabilité des interventions.

6. Maintenir une vision transversale dans les objectifs de rénovation

- a. Renforcer la dimension sociale de la renvolution en liant les enjeux de performance énergétique et d'abordabilité du logement.
- b. Renforcer les incitants financiers et autres pour les propriétaires bailleurs qui souhaitent rénover leur(s) logement(s) loué(s) dans le cas d'une location sous AIS ou d'un conventionnement du loyer. Prévoir des mécanismes pour permettre le maintien des locataires lors de et suite à la rénovation de leur logement.
- c. Renforcer le consensus des institutions et des administrations sur les objectifs à atteindre et la cohérence entre les primes, les permis et la stratégie de rénovation.
- d. Assurer les moyens aux administrations de pouvoir faire face au développement escompté des demandes de régularisation, notamment en prévoyant des procédures simplifiées.

7. Recommandations spécifiques à l'acoustique

- a. Mettre en place des procédures plus efficaces en matière d'obligations de travaux en cas de rénovation lourde.
- b. Elargissement de l'accessibilité aux primes concernant les travaux en matière d'amélioration acoustique.

c. Prendre en compte les nuisances sonores dans le développement des pompes à chaleur.

8. Recommandations spécifiques au patrimoine

a. Mettre en cohérence les dispositions visant à la protection du patrimoine au sens large, la performance énergétique des bâtiments et les règles urbanistiques.

b. Sensibiliser à l'entretien des matériaux.

c. Sensibiliser/éduquer à l'importance du patrimoine dans le vivre en ville, en ce compris le patrimoine récent et de façon générale à la valeur architecturale.

d. Mettre en place un concours de chantiers qui combinent habilement maintien des caractéristiques patrimoniales et rénovation énergétique.

e. Réaliser un inventaire d'éléments patrimoniaux (menuiseries extérieures, éléments décoratifs...) dans le bâti non protégé.

f. Soutenir financièrement les copropriétés dans le cadre des travaux de sécurisation des ascenseurs, lorsque les solutions alternatives respectueuses du patrimoine s'avèreraient plus coûteuses que les solutions standards.

9. Recommandations spécifiques à l'urbanisme

a. Accentuer la sensibilisation sur les réglementations urbanistiques et les règles de bonnes pratiques en matière de qualité architecturale.

b. Assurer dans chaque commune une information de première ligne accessible aux citoyens.

c. Clarifier, simplifier les réglementations applicables et harmoniser les pratiques communales.

10. Prendre en compte la réalité des copropriétés

a. Faciliter davantage les demandes de primes pour les copropriétés

b. Déterminer des exigences collectives pour les immeubles en copropriété

c. Renforcer l'information au moment de l'achat d'un appartement en copropriété forcée

d. Renforcer les moyens de financement pour les copropriétés. Prévoir pour les copropriétés davantage de soutien pour les personnes en difficulté et étudier des financements alternatifs.

11. Favoriser les rénovations groupées

- a. Établir des lignes directrices à l'échelle d'ensembles architecturaux.
- b. Améliorer la conservation des ensembles bâti. Prendre en compte le caractère d'ensemble et ne pas rester sur une approche par bâtiment dans le cadre des permis d'urbanisme et des primes.
- c. Réfléchir et favoriser les solutions techniques à une échelle plus large tant au niveau des systèmes techniques que de l'isolation de l'enveloppe.
- d. Développer des mesures de soutien aux chantiers collectifs, notamment en augmentant les incitants pour ceux qui participent au projet.

12. Adapter les services de Homegrade

- a. Maintenir et développer dans des lieux accessibles à l'échelle de la Région la possibilité pour toutes les personnes concernées de recevoir une information claire, de qualité et transversale sur tous les aspects liés au logement, sa rénovation et son usage.
- b. Cibler les publics pouvant bénéficier d'un accompagnement de leurs travaux de rénovation et différencier ces accompagnements.
- c. Assurer une visibilité des moyens de financement sur la durée de la législature.
- d. Développer la capacité d'information et d'accompagnement en matière de logement
- e. Prévoir un renforcement des possibilités d'accompagnement des propriétaires mettant leur bien en location via une AIS ou dans la cadre d'un système de conventionnement des loyers.

