

# Activité 62: Projet X, une stratégie pour l'amélioration du parc de logements - Bruxelles

## Contexte général du Projet :

**Contexte institutionnel :** l'association projet X est une association chapitre XII, émanant du CPAS et de la ville de Bruxelles. Elle est en charge du volet logement des contrats de quartier de la commune de Bruxelles.

### **Moyens humains pour le projet :**

- 24 salariés
  - 3 contremaîtres,
  - 9 chefs d'équipe,
  - 12 employés pour le management.
- 35 art.60, pour une durée de un à 2 ans.

### **Moyens de financement :**

- Tous les contrats de quartiers de la ville de Bruxelles ( ~10 M€ pour 2004-2012),
- Politique des Grandes Villes ( ~5 M€ pour 2005-2012).

## Méthodologie du projet :

- Le projet X vise les logements insalubres. Elle prospecte, à ce titre, par différents canaux :
  - L'information est drainée par le service logement, depuis les antennes sociales vers le projet X ;
  - Les services régionaux d'inspection des logements rapportent des cas de non-salubrité ;
  - Le projet X réalise des mailings sur base d'informations cadastrales (taux de retour : 1%)
  - Le projet X prospecte activement, et dépose des tracts rédigés dans toutes les langues, dans les commerces (entre autres).
- Le projet propose aux propriétaires de prendre le logement en gestion pendant 9 ans (ou plus), et lui assure, outre la mise en conformité et la maintenance du logement, un loyer fixe pendant toute cette période.
- En cas d'échec d'un arrangement à l'amiable, le projet X peut éventuellement user d'une approche coercitive.
- Le loyer garanti au propriétaire correspond à :

$$\begin{aligned} \text{Loyer propriétaire} &= \\ &+ \text{Loyer perçu auprès du locataire} \\ &- 35\% \text{ du coût des travaux} \\ &- \text{Frais de déménagements (des locataires)} \\ &- \text{Chômage locatif} \\ &- \text{Maintenance} \\ &- \text{Charges} \\ &\simeq 50\% \text{ Loyer locataire} \end{aligned}$$
- Le projet X assure les travaux de mise en conformité du logement et relogé les locataires pendant les travaux.
- Les techniques et matériaux mis en œuvre POUR LA MISE EN CONFORMITE sont énergétiquement performants. Typiquement :

## Activité 62: Projet X, une stratégie pour l'amélioration du parc de logements - Bruxelles

- Des fenêtres non-conformes (p.ex. une fenêtre qui ne ferme plus), sont remplacées par des doubles vitrages performants ;
- Les cloisons qui doivent être placées ou remplacées pour des questions de salubrité sont remplacées par des cloisons isolées ;
- Les toitures refaites (p. ex. toitures inétanches) sont dûment isolées.
- La plupart des travaux sont mis en œuvre par une équipe du projet X, principalement constituée d'articles 60. Les travaux sous-traités sont principalement les travaux de toiture et de pose de châssis.
- A l'heure actuelle, aucune évaluation factuelle de l'efficacité des travaux en termes de consommations n'a lieu. Il semble néanmoins que, à terme, cette tâche soit prévue.

**Actions envisagées :** Le projet X envisage actuellement de proposer aux propriétaires un dispositif permettant de profiter des travaux de mise en conformité pour faire réaliser d'autres travaux, à visée énergétique. Dans ce cadre, le projet envisage de centraliser, pour le compte du propriétaire, l'ensemble des démarches relatives à l'obtention des primes à la rénovation, des primes Energie et des déductions d'impôt. Il est également envisagé de faire appel aux prêts sociaux verts, et au FRCE.

En pratique, les modalités et l'administration de cette ingénierie semble d'emblée particulièrement lourde (inadéquation des primes Energie et des primes à la rénovation). Par ailleurs, l'analyse d'un cas pratique semble montrer que cette ingénierie réduirait à presque rien le loyer perçu par le propriétaire pendant les 5 premières années. Cela résulte principalement de l'impossibilité de ramener à 35% la part des travaux à la charge du propriétaire pour des travaux « purement énergie ». L'intérêt des propriétaires pour ce genre de mécanisme est cependant testé via un guichet du logement.

A terme, l'association souhaiterait également pouvoir délivrer des certificats PEB.

### Description du Projet :

**L'association projet X prend en gestion pour une période de 9 ans (minimum) des logements insalubres, en accord avec des propriétaires privés. Elle réalise les travaux de mise en conformité en tenant compte de considérations énergétiques. En moyenne, 50.000€ sont dépensés par logement, dont 23.000€ pour les matériaux, et 27.000€ pour les salaires et les frais de fonctionnement. Ces travaux sont en bonne partie mis en œuvre par une équipe d'articles 60 intégrés au projet. Du reste, le projet opère d'une manière semblable à une Agence Immobilière Sociale.**

### Caractéristiques du projet :

**Public cible :** L'objectif est de remettre en salubrité 300 logements avant 2012. Les logements doivent, à priori, appartenir aux zones couvertes par les contrats de quartier. La Politique des Grandes Villes permet d'élargir quelque peu ce périmètre restreint. A l'heure actuelle, près de 100 logements sont déjà mis en location, et 88 autres sont en attentes des travaux.

**Type d'action :** Aide à l'investissement.

## Activité 62: Projet X, une stratégie pour l'amélioration du parc de logements - Bruxelles

**Spécificités du projet :** Ce projet est particulier en ceci qu'il vise la rénovation d'un nombre important de logements avec des moyens non moins importants (~50.000€ investit/logement), tout en répondant au problème de la mobilité des locataires.

**Avantages du projet :** Le projet s'attaque aux bâtiments mis en location, généralement oublié des politiques préventives des CPAS en matière d'énergie. Il y réalise des investissements conséquents. Il répond également aux problèmes liés à la mobilité des locataires (déménagements fréquents), ou à leur relogement éventuel, ainsi qu'à celui du coût des travaux que les propriétaires ne peuvent pas toujours avancer ou financer seuls.

**Inconvénients/difficultés du projet :** Aucune solution n'a encore été trouvée pour inciter les propriétaires à réaliser, dans la foulée de la mise en conformité, d'autres travaux à vocation purement énergétique. Par ailleurs, le projet ne répond pas encore aux problèmes d'éducation à l'URE de certains de ses locataires.

**Reproductibilité du projet :** Le projet est clairement reproductible en milieu urbain au sens de la Politique des Grandes Villes, à Bruxelles. Sous sa forme actuelle, il est peu probable qu'un projet semblable puisse être développé ailleurs (on note, à ce titre, que le projet nécessite un financement hors du commun).

**Conclusion :** Le projet X assure une tâche de rénovation que les CPAS rechignent généralement à prendre en charge, et le fait en utilisant un levier – le levier de la salubrité – que certains CPAS utilisent déjà. Pour autant que les moyens suivent, le projet semble être en mesure de continuer durablement sur la lancée des 100 logements déjà rénovés. Il semblerait également opportun de profiter des travaux pour opérer une rénovation énergétique plus en profondeur, quoique cela s'avère, en pratique, assez compliqué.