

# Prêt sans Remboursement

## Etape 1 : Benchmark des initiatives existantes en Flandre et en France

Juillet 2022

Pour le compte de :



**ICEDD**



---

## Colophon

### Titre du document

Prêt sans remboursement

*Etape 1 : Benchmark des initiatives existantes en Flandres et en France*

### Auteurs

Odile De Brabanter

François Tamigneaux

### Personnes de contact

[fta@icedd.be](mailto:fta@icedd.be)

## Tables des matieres

<b>1. Contexte</b>	<b>4</b>
<b>2. Benchmark</b>	<b>5</b>
<b>2.1. Projet Gent Knapt op (Gand)</b>	<b>5</b>
2.1.1. Description du projet	5
2.1.2. Objectifs du projet	5
2.1.3. Conditions d'octroi	5
2.1.4. Partenaires du projet	7
2.1.5. Type de rénovation	7
2.1.6. Financement	7
2.1.7. Etapes du projet	8
<b>2.2. Prêt sans intérêt pour les acheteurs d'urgence de la Région Flamande</b>	<b>15</b>
2.2.1. Description du prêt	15
2.2.2. Conditions	16
2.2.3. Montant et remboursement du prêt	16
2.2.4. Accompagnement et partenaires	17
2.2.5. Travaux éligibles	17
<b>2.3. Prêt avance rénovation (France)</b>	<b>18</b>
2.3.1. Description du prêt	18
2.3.2. Conditions	18
2.3.3. Montant et remboursement du prêt	19
2.3.4. Partenaires	20
<b>3. Conclusions</b>	<b>21</b>
<b>3.1. Critères à considérer lors du développement du simulateur</b>	<b>21</b>
3.1.1. Public cible	21
3.1.2. Travaux éligibles	21
3.1.3. Montant de l'emprunt et remboursement	21
3.1.4. Structure de fonctionnement	22
<b>3.2. Pistes préliminaires à étudier pour une mise en œuvre du PSR en RBC</b>	<b>22</b>

## 1. Contexte

Dans sa Stratégie de rénovation, la Région de Bruxelles-Capitale se fixe comme ambition de « développer des mécanismes de financement innovants » (fiche action n°5). Dans cet objectif, Bruxelles Environnement (BE) explore différentes pistes de mécanismes qui pourraient renforcer l'offre de financement pour accélérer la rénovation énergétique du parc bâti. Parmi ces pistes, le « Prêt sans remboursement » est considéré comme une option intéressante dont la faisabilité souhaite être étudiée par BE.

Le « prêt sans remboursement » (PSR) est un emprunt pour la rénovation énergétique d'un bien immobilier à destination des ménages propriétaires qui n'ont pas/plus accès au marché classique des crédits. Ils rencontrent en effet des difficultés économiques pour diverses raisons (âge, faibles revenus, licenciement, maladie, divorce, dettes...) et sont donc dans l'incapacité d'investir dans la rénovation de leur bien. Le PSR permet au ménage de rembourser le montant emprunté au moment de la mutation de propriété (vente, décès, ...) en prenant une partie du produit de la vente ou lors de la succession. Via ce mécanisme, des intérêts peuvent également être versés de manière mensuelle ou lors du remboursement du capital (mutation de propriété). De cette façon, les propriétaires n'ayant pas les moyens de rembourser le capital du prêt pour des investissements énergétiques peuvent vivre dans une maison plus confortable d'un point de vue énergétique et ne rembourser l'emprunt que lorsqu'ils décident de le revendre (ou qu'ils décèdent).

Dans un premier temps, BE a missionné l'ICEDD pour réaliser un premier benchmark d'initiatives déjà entreprises ailleurs : « Gent KnapT OP » à Gand et « Prêt avance rénovation » en France.

Le présent rapport présente les résultats de ce benchmarking.

## 2. Benchmark

### 2.1. Projet Gent KnapT op (Gand)

Le projet Gent KnapT op est un projet de rénovation de logement à Gand. Le projet est d'abord né via le projet pilote 'Dampoort knapT OP!' lancé dans le quartier de Dampoort qui visait la rénovation de 10 logements de personnes précarisées. Les informations reprises dans cette section sont donc basées sur l'expérience Dampoort via la brochure 'Dampoort KnapT OP!'<sup>1</sup>, un entretien visio avec Gilles Guillaume de SAAMO (partenaire du projet Gent KnapT Op !) tenu le 15/06/2022, et les informations reprises sur le site de la ville de Gand<sup>2</sup>.

#### 2.1.1. Description du projet

Le Gent KnapT Op est un projet de rénovation visant l'amélioration de la qualité et de l'efficacité énergétique de logements à Gand. Au fil du temps, le projet a d'abord commencé dans le quartier de Dampoort puis s'est étendu pour rénover davantage de logements.

Par ce projet, la ville et le CPAS de Gand visent la rénovation énergétique via un financement public dont le remboursement survient à la cession de l'habitation (mutation de la propriété). Les propriétaires participants peuvent demander une contribution financière jusqu'à 30 000 euros auprès du CPAS, montant qui doit être remboursé lorsque la maison est vendue ou cédée. Les fonds libérés peuvent alors être réinvestis dans une autre propriété. De cette façon, un fonds de roulement (**revolving fund**) est créé.

#### 2.1.2. Objectifs du projet

Le projet a pour objectif de développer un concept permettant de réaliser des rénovations abordables pour des acheteurs en situations précaires, via des outils (un modèle financier, un cadre juridique, réglementation, convention), qui vise in fine une amélioration du confort de vie du public cible.

De plus, le projet offre un accompagnement personnalisé et met à disposition un conseiller technique et un conseiller social.

#### 2.1.3. Conditions d'octroi

Afin de pouvoir faire appel au financement, certaines conditions doivent être respectées :

- La (ou les) personne(s) physique(s) ne possède(nt) qu'un seul bien immobilier et dispose(nt) d'un revenu modeste<sup>3</sup>.
- Le bien immobilier unique doit être situé sur le territoire de la ville de Gand, n'est pas conforme au Code flamand du logement et a une note minimale de 15 points au contrôle technique (voir cotation ci-dessous).
- La demande ne peut être introduite que pour des projets de rénovation afin de rendre la maison conforme aux normes d'habitabilité conformément au code du logement flamand et dont le budget est compris entre 15 000 à 30 000 euros.

---

<sup>1</sup> Dampoort KnapT OP! OCMW Gent October 2016, disponible ici : <https://www.saamo.be/tool/dampoort-knapt-op/>

<sup>2</sup> <https://stad.gent/nl/over-gent-stadsbestuur/stadsbestuur/wat-doet-het-bestuur/beleidsplannen-wonen-verbouwen/gent-knapt-op/wat-gent-knapt-op>

<sup>3</sup> La condition de revenu modeste est remplie si la moyenne des revenus nets (familiaux) au cours des 6 mois précédant la date de la demande ne dépasse pas de plus de 10% la norme budgétaire. La norme budgétaire est un outil scientifique, développé par l'Université d'Anvers, qui indique, sur base de la composition de la famille, le revenu minimum nécessaire pour vivre, sous certaines conditions favorables, dignement dans la société (flamande) actuelle. Toute personne peut consulter l'outil en ligne via le lien suivant : <https://remipro.be/remi/calculator/>

## Code du Logement – Contrôle technique

Le code du logement Flamand prévoit un contrôle technique d'habitant selon la grille d'évaluation suivante :

Risque de CO / Chauffage	Score
Chaudière de type fermé et chauffage sûr	0
Appareils de chauffage âgés de plus de 12 ans (installation non durable)	5
Chauffage dangereux et/ou chaudière dangereuse pour l'eau chaude (type ouvert)	10

Risque d'électrocution et d'incendie	Score
Installation sécurisée avec interrupteur de courant de perte	0
Installation partiellement dangereuse avec des interventions limitées.	5
Risque aigu d'électrocution. Installation électrique intégrale obsolète.	10

Humidité / Toitures	Score
Aucun dommage visible causé par l'humidité	0
Seul problème d'humidité montante, d'humidité de condensation, de gouttière ou de fuite locale	5
Dommages causés par l'humidité en raison de déficiences structurelles sur le toit/ la façade / le plancher	10

Vitrage dans le salon, la cuisine, la salle de bain et la chambre à coucher	Score
> 80% du vitrage est en verre à haute efficacité	0
Double vitrage ordinaire ou verre partiellement simple ou verre partiellement à haut rendement	5
> 80% du vitrage est un simple vitrage	10

Isolation du toit*	Score
(Tous) toit(s) au-dessus du salon, de la cuisine, de la salle de bain et des chambres sont isolés	0
Une partie du ou des toits au-dessus du salon, de la cuisine, de la salle de bain et des chambres ne sont pas isolés	5
> 80% des toits au-dessus de l'espace de vie, de la cuisine, de la salle de bain et des chambres ne sont pas isolés	10

\* isolation avec une valeur  $R > 1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$  et équipée d'un pare-vapeur/frein à vapeur étanche à l'air.

#### 2.1.4. Partenaires du projet

Pour le projet actuel de Gent KnapT op !, la Ville de Gand (service « Dienst Wonen ») coordonne l'ensemble du projet.

Les autres partenaires sont :

- Le **CPAS de Gand** qui s'occupe de toutes les questions financières.
- Le **développement communautaire Gand et l'asbl SIVI** qui sont responsables du recrutement et de la sélection des candidats.
- **SAAMO Gent** vzw (à but non lucratif) : est une organisation qui accompagne les personnes en situation de vulnérabilité sociale afin qu'elles puissent aider à trouver des solutions aux problèmes de leur logement et reprendre le contrôle de leur vie. L'organisation milite auprès des politiciens pour des solutions durables et structurelles à la misère sociale, à la pauvreté et à l'exclusion. Dans le projet, l'organisation fournit un soutien social via les conseillers sociaux.
- **Le service du logement de la ville de Gand** est un facilitateur important pour les problèmes de logement à Gand. Le département de la surveillance des constructions et des logements a fourni les instruments nécessaires dans le cadre des inspections de logements et a veillé au processus d'inspection des maisons.
- **REGent** sa mission est de réduire la consommation d'énergie et d'eau des habitants de Gand, en accordant une attention particulière aux personnes en difficulté financière. Pour Dampoort knapT OP !, elle s'est occupée de l'exécution des analyses énergétiques et a apporté sa contribution pour que le projet apporte les gains énergétiques nécessaires.
- **Domus Mundi et De Energiecentrale** qui fournissent un soutien technique pour les rénovations.
- **KULeuven, UGent et Artesis Plantijn Hogeschool** qui forment un consortium de recherche qui fait des propositions pour la sélection du quartier et pour les différents groupes cibles qui peuvent participer au projet.

#### 2.1.5. Type de rénovation

Chaque rénovation se fait selon un plan de rénovation sur mesure, basé sur les besoins et les problèmes individuels du foyer et du résident, en collaboration avec le conseiller technique.

Les maisons font l'objet d'un examen approfondi pour servir de base à ce plan de rénovation. Cet examen se concentre sur la qualité de vie du logement sur la base du code du logement flamand<sup>4</sup> (contrôle par le service de supervision de la construction et du logement de la ville de Gand) à savoir danger de CO, risque d'électrocution ou d'incendie et humidité (critère utilisé pour évaluer la salubrité du logement), tandis que la performance énergétique est évaluée au moyen d'audits énergétiques.

Les conseillers techniques déterminent les travaux strictement nécessaires, c'est-à-dire ceux qui doivent être effectués pour que la propriété réponde aux exigences minimales de qualité.

#### 2.1.6. Financement

Le CPAS de Gand a fourni un fond roulant de 300 000 euros c'est-à-dire un maximum de 30 000 euros pour rénover un logement. Les candidats ne remboursent l'argent qu'à la mutation de propriété. Lorsque la maison est vendue, le CPAS a toujours la prérogative de récupérer le capital prêté, indépendamment de l'existence d'une plus-value et de son montant. En guise de garantie, le CPAS applique son droit de contracter une hypothèque légale. Le coût de la souscription de ce prêt est entièrement pris en charge par le CPAS et est donc gratuit pour le propriétaire.

---

<sup>4</sup> [https://etaamb.openjustice.be/fr/decret-du-15-juillet-1997\\_n1997036023.html](https://etaamb.openjustice.be/fr/decret-du-15-juillet-1997_n1997036023.html)

Le propriétaire quant à lui reçoit la valeur estimée avant la rénovation augmentée de l'inflation<sup>5</sup>.

S'il reste une plus-value, elle est répartie équitablement entre le propriétaire et le CPAS sur la base de la "juste valeur"<sup>6</sup>. Ce montant peut être utilisé pour calculer, en pourcentage, la contribution de l'intervention à la plus-value du terrain et de la maison à la date de la revente.

Cet argent ainsi récupéré par le CPAS est utilisé pour rénover d'autres maisons. C'est ce qu'on appelle un fonds de roulement (« rolling fund »).

Le financement du projet provient donc au départ d'un financement communal obtenu par le CPAS de Gand. Sur cette base et avec la revente des habitations à la fin du projet, un nouveau fond a été constitué. Lors de la Phase 2, un subside européen a été obtenu (voir point 2.1.7 phase 2). Les maisons rénovées lors de cette seconde phase ainsi que le subside européen ont permis d'alimenter le fond nécessaire au financement pour le projet actuel.

### 2.1.7. Etapes du projet

D'une rénovation de 10 logements dans le quartier de Dampoort à une ambition de 300 logements pour 2024 dans la ville de Gand, la section ci-dessous reprend les différentes phases du projet.

#### A. Phase 1 : Projet pilote Daampoort KnopT op (2014 – 2016)

Le Community Land Trust (CLT)<sup>7</sup> Gand avait été désigné pour lancer un projet de rénovation énergétique dont le remboursement de l'investissement survient à la cession de l'habitation (mutation de la propriété).

##### A.1. Phases du projet

---

L'objectif était de rénover 10 habitations sur base de différents critères : éligibilité du bénéficiaire et critère sur le logement. Pour se faire le projet s'est réalisé en différentes étapes :

- Phase 1 : élaboration du cadre général
- Phase 2 : processus de recrutement des participants et sélection
- Phase 3 : appels d'offres et préparation des travaux
- Phase 4 : Réalisation des travaux
- Phase 5 : Monitoring

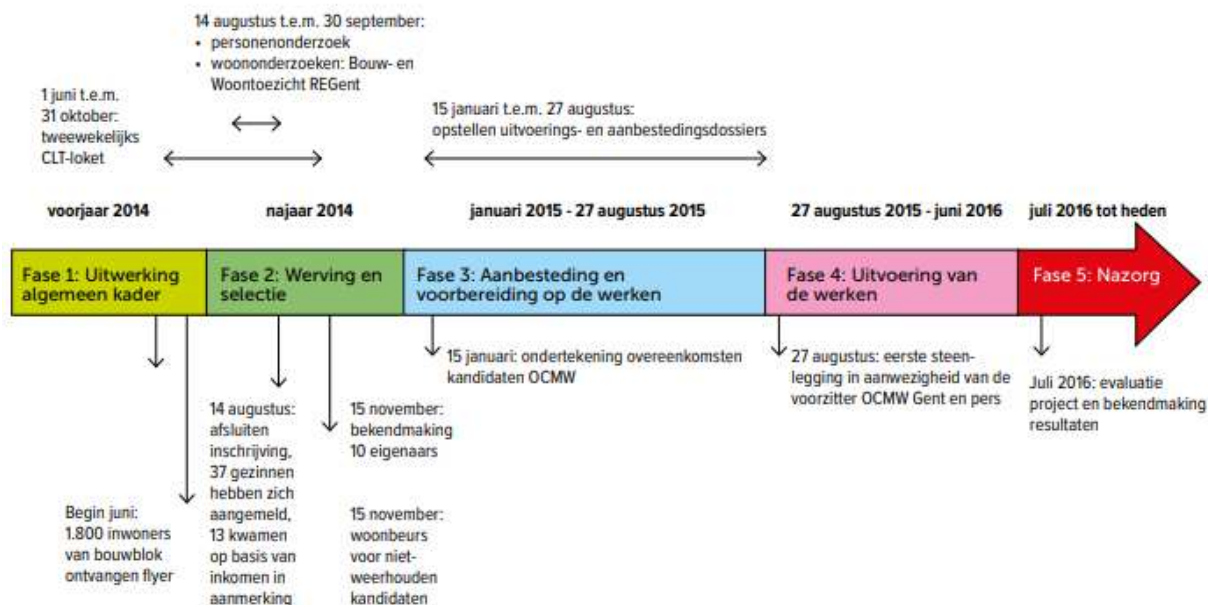
---

<sup>5</sup> La valeur initialement estimée, corrigée de l'augmentation due à la durée de vie, est donc exonérée de la répartition de la plus-value. Dans ce sens, on peut parler de protection du propriétaire.

<sup>6</sup> Pour calculer la juste valeur de l'intervention, il faut d'abord calculer l'OLO moyen réparti sur X nombre d'années entre la date d'estimation et la vente. La juste valeur de l'intervention est alors de 30 000€ \* l'OLO moyen. Le pourcentage de l'excédent pour la CPAS est alors égal à la juste valeur de l'intervention divisée par la juste valeur de l'intervention plus le montant de la protection du propriétaire. L'OLO (abréviation d'Obligation Linéaire) est le taux d'intérêt payé sur les obligations d'état.

<sup>7</sup> Traduit littéralement *par une association qui acquiert, aménage et gère des terres (communautaires)*. Cependant, l'ambition d'un CLT va bien au-delà de la traduction littérale du terme. Un CLT est un nouveau modèle d'habitation et de communauté qui offre des logements abordables et de qualité aux résidents vulnérables. Les CLT sont nées de la recherche sur la manière dont le logement occupé par le propriétaire peut être abordable pour tous et constitue un instrument utile pour réaliser le droit au logement des groupes défavorisés.





## Phase 1 – Elaboration du cadre général

Etant donné que le projet se concentrait sur la rénovation de 10 logements, l'équipe de projet devait définir dans un premier temps l'immeuble qui pourrait bénéficier de la rénovation. Cela s'est fait sur base de discussion entre l'Openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn' (CPAS de Gand) et le Département du logement et Département du travail communautaire de la ville de Gand.

Ensuite le projet a déterminé les conditions d'octroi :

- **Famille à faible revenu** : afin de déterminer un seuil de revenu, le projet s'est basé sur la norme budgétaire<sup>8</sup> qui permet d'identifier le revenu minimal dont un ménage a besoin pour vivre décemment. Pour le projet pilote, étant donné que les coûts des logements à Gand sont plus élevés que la moyenne en Flandres, le résultat obtenu en comparaison avec la norme budgétaire avait été majoré de 20%. Si le revenu du ménage était inférieur à la norme, le ménage était éligible.
- **Maison de qualité 'inférieure'** : afin de déterminer la qualité du logement, deux enquêtes sont menées :
  - o *Sur base du code du logement* : la maison est examinée par les services de la construction et du logement de la ville de Gand (accent sur le code flamand du logement : danger de CO, risque d'électrocution ou d'incendie et humidité)
  - o *Sur base d'un audit énergétique* : réalisé par REGent.

Ensemble, les deux enquêtes permettent de fournir un score sur 38 points. Pour être éligible, la propriété doit obtenir au moins 15 points sur 38. Au plus le score est élevé au plus la maison est 'insalubre'.

## Phase 2 – Recrutement et sélection

Le CPAS a fait de la pub pour inciter les propriétaires de l'immeuble ciblé à soumettre une candidature via un dépliant détaillé. Divers partenaires du quartier se sont également adressés aux candidats

<sup>8</sup> La norme budgétaire est un outil scientifique développé par l'Université d'Anvers qui sur base de la composition d'un ménage, indique le revenu minimum pour que le ménage vive dans des conditions 'acceptables'. L'outil est disponible en ligne via le lien suivant <https://remipro.be/remi/calculator/>

<sup>9</sup> Nous ne disposons pas du détail du calcul.

potentiels. Le projet a également été annoncé dans les journaux de quartier et lors de la réunion de quartier.

Pour faire la sélection, chaque candidature est évaluée selon les deux enquêtes déterminées lors de la phase 1.

Les candidatures sont ainsi sélectionnées et deux étapes s'ensuivent :

1. *Détermination de la valeur de la maison avant travaux* : un évaluateur assermenté détermine la valeur de la maison et du terrain avant la rénovation.
2. *Détermination d'un plan de rénovation personnalisé* : un conseiller technique (issu de **Domus Mundi** ou de **De Energiecentrale**, voir section sur les partenaires) discute de la valeur estimée avec le propriétaire et discute des souhaits de rénovation. Sur cette base, un plan de rénovation est établi pour chaque maison, divisé en deux parties. Deux éléments prioritaires étaient considérés : dans un premier temps tous les travaux nécessaires pour éliminer tous les risques majeurs pour la santé et la sécurité. Dans un second temps les travaux se focalisant l'amélioration de la qualité de vie générale et le confort et l'efficacité énergétique de la maison

Une fois la valeur estimée et le plan de rénovation approuvé avec le bénéficiaire, l'accord entre le résident et le CPAS est signé.

### **Phase 3 – Appel d'offre et préparation des travaux**

Après avoir signé les accords avec le CPAS, le conseiller technique entame la phase préparatoire des travaux de rénovation. Il mesure et dessine la maison et fournit une liste descriptive détaillée des mesures. Cela permet à un entrepreneur de préparer facilement son offre et permet au conseiller technique de comparer efficacement et correctement différentes offres.

Entre-temps, une liste d'entrepreneurs est établie et les premières visites sur place sont organisées.

Selon l'accord conclu avec le CPAS de Gand dans le projet Dampoort, il était nécessaire de pouvoir présenter au moins deux soumissions par appel d'offres. Le conseiller technique a veillé à la vérification des différentes offres, les a comparées avec le résident et a veillé à la conclusion de l'accord final avec l'entrepreneur.

Ensuite, le conseiller technique examine les primes auxquelles le résident a droit et accompagne le résident dans les démarches.

Au cours des visites à domicile et des nombreuses conversations individuelles avec les résidents, des problèmes dans d'autres domaines de la vie sont progressivement apparus. Les conseillers sociaux se sont assurés d'écouter les différents problèmes et de trouver des solutions.

### **Phase 4 – Exécution des travaux**

Le conseiller technique est responsable de la coordination complète et du suivi des travaux. Notamment il veille à ce que les travaux soient livrés conformément aux accords conclus (techniques, budgétaires, etc.).

### **Phase 5 - Suivi**

Une fois les travaux réalisés, le projet a assuré une phase de suivi de 6 mois où les résidents pouvaient encore poser des questions à leur conseiller technique, par exemple sur comment obtenir d'autres subsides à l'avenir, quelles autres rénovations devraient-ils entreprendre, ...

Les différents partenaires du projet étaient répartis comme suit :

- **CLT Gent** : réalise des logements durables et de haute qualité à des prix abordables sur des terrains communautaires pour les groupes vulnérables selon un modèle innovant, axé sur le quartier et participatif. Il était l'initiateur et en charge de l'exécution du projet.

Le CLT Gent était composé d'acteurs sociaux et d'acteurs techniques du bâtiment

- Les acteurs sociaux :
  - **Samenlevingsopbouw Gent vzw** : défend le droit à une vie digne pour les groupes vulnérables par le biais de diverses activités de projet axées sur la politique. L'organisation a une grande expérience dans le domaine du logement des groupes vulnérables. L'organisation était le coordinateur du contenu du projet. L'organisation a assuré une bonne coopération et communication entre les différents acteurs et a apporté son soutien à la partie opérationnelle du projet. Elle a également effectué le travail politique nécessaire dans le cadre de la mise à l'échelle du projet.
  - **Vzw SIVI** : est une association où les pauvres prennent la parole à Sint-Amandsberg. Elle a une approche participative avec les groupes vulnérables et est active dans le domaine du logement. Le SIVI est actif localement depuis 20 ans, ce qui signifie qu'il est étroitement impliqué dans la vie du quartier et de ses habitants. Le SIVI était responsable de l'accompagnement social des participants (individuellement et en groupe).
- Les acteurs techniques du bâtiment :
  - **Domus Mundi vzw** : Domus Mundi vzw est active dans le domaine de l'habitat, du logement et de la (re)construction de qualité et durables pour les groupes vulnérables. L'asbl utilise une approche intégrée adaptée au groupe cible et dispose d'une vaste opération de projets qui contribuent à améliorer l'habitabilité et la qualité de vie à Gand : soutien lors de la rénovation de groupes vulnérables, rénovation d'immeubles, etc. Dans ce projet, Domus Mundi était chargé de la supervision technique de la construction des travaux de rénovation.

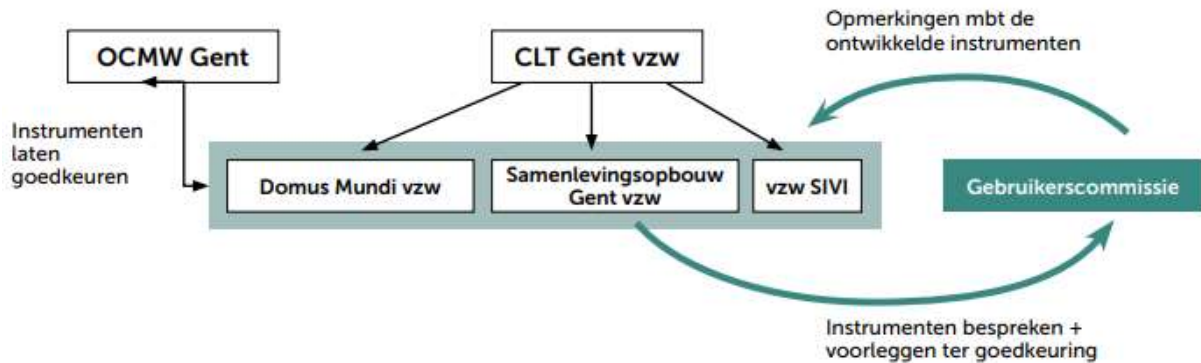
D'autres acteurs ont également contribué au soutien du projet :

- **Le service du logement de la ville** de Gand (voir 2.1.4).
- **REGent vzw** (voir 2.1.4).
- **SIVI vzw** : soutien concernant les techniques en bioconstruction et climatisation.
- **Bouwunie** : représente les travailleurs indépendants et les PME du secteur de la construction. Bouwunie a contacté et motivé ses membres locaux en faveur du projet et a fourni un apport technique.
- **Technologiecampus Gent van KULeuven** : a soutenu le projet en effectuant des recherches sur l'optimisation économique des interventions durables pour les foyers des groupes vulnérables.

La coordination entre les différents partenaires se faisait par l'intermédiaire de deux organes consultatifs : le comité des utilisateurs et l'équipe projet.

- **Le comité d'utilisateurs** était composé d'un membre de tous les partenaires et se réunissait toutes les six semaines pendant la phase de développement du concept et tous les 3 mois lors des autres phases.
- **L'équipe du projet** comprenait les partenaires de coordination et de mise en œuvre : OCMW Gent (département financier), Domus Mundi vzw, vzw SIVI et Samenlevingsopbouw Gent vzw.

Ils fournissaient les outils sur lesquels le comité d'utilisateurs a élaboré les grandes lignes du projet. Dans la phase d'appel d'offres et de rénovation, l'équipe du projet s'est principalement concentrée sur l'élaboration pratique et le suivi des dix dossiers sélectionnés.



### A.3. Coûts estimés

Ces coûts s'élevaient à un peu plus de 8.000 euros par dossier et se décomposaient comme suit :

	Inzet tijd in % totaal	Personeels-kost / unit
<b>Projectfase</b>		
Coördinatie	9,73 %	€ 899,66
Sociale begeleiding	29,39 %	€ 1.882,36
Bouwtechnische begeleiding	60,88 %	€ 3.898,98
Overheadkosten (12 %)		€ 1.201,72
<b>Totaal</b>		<b>€ 7.882,72</b>
<b>Opvolgingsfase (jaar)</b>		
Coördinatie	25,29 %	€ 60,9
Sociale begeleiding	74,71 %	€ 179,93
Overheadkosten (12 %)		€ 28,9
<b>Totaal / jaar</b>		<b>€ 269,73</b>

Les principaux postes financiers étaient liés à l'accompagnement technique (60% du temps), l'accompagnement social (30%) et à la coordination (10%).

### A.4. Résultats

La majorité des maisons présentaient de graves dangers pour la santé et la sécurité (danger de CO, danger d'électrocution et humidité). Tous ces dangers avaient été éliminés grâce à Dampoort KnapT OP (à l'exception de la maison dont les travaux n'ont pas été réalisés à temps).

Avant la rénovation, les maisons avaient un score moyen de 51 points selon le code du logement flamand. L'objectif était d'atteindre une moyenne de 15. Après travaux, le résultat moyen est de 11.

Avant le début des travaux, la moyenne EPC était de 519 kWh/m<sup>2</sup>. À titre de comparaison, cette moyenne pour la Flandre est de 296 kWh/m<sup>2</sup> (pour les maisons mitoyennes). Grâce aux travaux de rénovation, la valeur EPC moyenne est tombée à 244 kWh/m<sup>2</sup>, ce qui est donc meilleur que la moyenne flamande. Il s'agit donc d'un progrès moyen de 275 kWh/m<sup>2</sup>. Ramené aux catégories PEB bruxelloises, cela reviendrait à dire que les travaux ont permis de faire passer les biens immobiliers d'une PEB G à une PEB E. Deux sauts de classe ont donc été possibles grâce à des travaux d'environ 30.000 euros par bien.

Parmi les 10 maison rénovées lors de la première phase, 2 ont déjà été cédées et le capital emprunté a été remboursé.

## B. Phase 2 : ICCARus (2016 – 2020)

### B.1. Description du projet

---

Sur base des mêmes procédés que Dampoort, le projet s'est étendu et a été baptisé ICCARus, Improving housing Conditions of Captive Residents in Ghent.

Ce projet a bénéficié d'un subside européen via le Fonds européen de développement régional de l'UE. Le subside s'élevait à hauteur de 4 799 546 euros par le biais de l'initiative « Actions urbaines innovantes » pour la période de programmation 2014-2020. Avec cette aide financière, l'objectif était de rénover une centaine de logements à Gand.

**Le Fonds européen de développement régional (FEDER)** vise à renforcer la cohésion économique, sociale et territoriale de l'Union européenne en corrigeant les déséquilibres entre ses régions. En 2021-2027, il permettra d'investir dans une Europe plus intelligente, plus verte, plus connectée et plus sociale, plus proche de ses citoyens

Le FEDER finance des programmes en responsabilité partagée entre la Commission européenne et les autorités nationales et régionales des États membres. Les administrations des États membres choisissent les projets à financer et assument la responsabilité de la gestion quotidienne.

Pour 2021 – 2027, les priorités de financement sont axées sur faire en sorte que l'Europe et ses régions :

- **Plus compétitif et plus intelligent**, grâce à l'innovation et au soutien aux petites et moyennes entreprises, ainsi qu'à la numérisation et à la connectivité numérique
- **Plus verte, sobre en carbone et résiliente**
- **Plus connecté en améliorant la mobilité**
- **Plus social**, en soutenant l'emploi efficace et inclusif, l'éducation, les compétences, l'inclusion sociale et l'égalité d'accès aux soins de santé, ainsi que le renforcement du rôle de la culture et du tourisme durable
- **Plus proche des citoyens**, en soutenant le développement mené localement et le développement urbain durable dans toute l'UE

### B.2. Les partenaires

---

Les différents partenaires du projet étaient répartis comme suit :

- **Le service du logement de la ville** de Gand (voir 2.1.4).
- **CPAS de Gand:** (voir 2.1.4).
- **SAAMO Gent:** (voir 2.1.4).
- **Vzw Sivi:** (voir 2.1.7)
- **REGent vzw:** (voir 2.1.4).
- **Domus Mundi** (voir 2.1.7)
- **KULeuven, UGent et Artesis Plantijn Hogeschool:** (voir 2.1.4).

### B.3. Coûts estimés

---

Pour cette phase du projet, Gilles Guillaume (SAAMO) nous a indiqué que le coût de fonctionnement par dossier était d'environ 12.000 €.

### B.4. Résultats

---

Dans la plupart des cas, les travaux de rénovations consistaient en une isolation de la toiture (+/- 60 %), de nouvelles fenêtres ou portes (+/- 60 %), un nouveau système de système de chauffage (+/- 50%) ou une mise à jour du système électrique +/- 80%). Tous ces travaux ont permis d'améliorer la qualité de vie des résidents et ont amélioré également l'efficacité énergétique de manière significative. En moyenne, le certificat de performance énergétique flamand<sup>10</sup> s'est amélioré, passant d'un label " E " à un label " C ".

### C. Phase 3 : Objectif jusque 2024

Un nouvel objectif de rénovation 300 maisons a été fixé par la Ville de Gand pour la fin de la législature (2024)<sup>11</sup>. Bien que le lien n'ait pas pu être clairement établi sur base des informations récoltées, il est probable que le CPAS de Gand finance cette phase du projet via le mécanisme régional (voir point 2.2) via une ligne de crédit ouverte auprès de la région flamande.

Nous n'avons donc pas davantage d'informations concernant les résultats de cette phase.

---

<sup>10</sup> En kwh/m2/an

PEB F : 500 <

PEB E : 400 – 500

PEB D : 400 – 300

PEB C : 300 – 200

PEB B : 100 - 200

PEB A : 0 -100

<sup>11</sup> <https://stad.gent/nl/over-gent-stadsbestuur/stadsbestuur/wat-doet-het-bestuur/beleidsplannen-wonen-verbouwen/gent-knapt-op/wat-gent-knapt-op>

## 2.2. Prêt sans intérêt pour les acheteurs d'urgence de la Région flamande

Un autre mécanisme existe en Flandre, ici au niveau régional. Fin 2018, le gouvernement flamand a décidé de créer le "fonds d'achat d'urgence". Sur base de ce fond est né le prêt sans intérêt « Renteloze lening voor noodkopers » qui vise spécifiquement un public précarisé, les « acheteurs d'urgence » (*noodkopers*), et propose un remboursement du prêt au moment de la mutation de propriété du bien, lors du changement d'adresse de l'acheteur ou après l'expiration d'une période de 20 ans à compter de la date de signature du contrat de prêt entre le CPAS et l'acquéreur en difficulté.

La Région flamande estime que les habitations d'acheteurs d'urgence (*noodkoopwoningen*) représentent 4% (200.000) du parc immobilier résidentiel flamand<sup>12</sup>.

Ce fonds d'achat d'urgence s'est appuyé sur le travail de pionnier que le CPAS de Gand avait réalisé dans le quartier de Dampoort avec divers partenaires (voir 2.1.7.A).

### 2.2.1. Description du prêt

Le prêt sans intérêt pour « acheteurs d'urgence » de la région flamande vise toute « personne physique qui, seule ou avec d'autres acheteurs en difficulté, est pleinement propriétaire d'une habitation d'urgence et qui utilise ce logement comme sa résidence principale, comme en témoignent les inscriptions au registre de la population »<sup>13</sup>.

L'habitation d'urgence est définie<sup>14</sup> comme une maison qui :

- « est utilisée exclusivement par un ou plusieurs acheteurs d'urgence et les membres de leur famille vivant avec eux, qui ont un ménage commun avec les acheteurs d'urgence, comme résidence principale ET
- est caractérisée par des problèmes structurels dans le domaine de la sécurité, de la santé et/ou de la qualité ET
- nécessite des travaux importants :
  - visant à améliorer la performance énergétique, combinée à des interventions structurelles et physiques du bâtiment ET
  - qui visent à ce que le logement réponde aux exigences fondamentales de sécurité, de santé et de qualité du logement, énoncées à l'article 3.1 du code flamand du logement, ET
  - dont le financement via un prêt en ligne avec le marché entraînerait des problèmes de remboursement pour le ou les propriétaires occupants, mis en évidence dans une étude de solvabilité du CPAS ».

Via des appels à projets organisés par la Région flamande, les CPAS (et les contractants du CPAS) peuvent obtenir une ligne de crédit sans intérêt pour fournir des prêts aux acheteurs d'urgence pour la rénovation énergétique des logements d'urgence sur leur territoire. La ligne de crédit sans intérêt s'élève à un maximum de 1 800 000 euros par projet<sup>15</sup>.

---

<sup>12</sup> <https://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=1780200>

<sup>13</sup>

<https://www.energiesparen.be/noodkoopwoningen#:~:text=Wie%20is%20een%20noodkoper%3F,de%20inschrijvingen%20in%20het%20bevolkingsregister.>

<sup>14</sup> *Ibidem*

<sup>15</sup>

<https://www.energiesparen.be/noodkoopwoningen#:~:text=Wie%20is%20een%20noodkoper%3F,de%20inschrijvingen%20in%20het%20bevolkingsregister.>

Une fois le projet approuvé pour un CPAS, ce dernier collabore avec les *Energiehuizen* (maisons de l'énergie<sup>16</sup> des communes) à la mise en place de projets, grâce auxquels les « acheteurs d'urgence » pourront obtenir un prêt sans intérêt pouvant aller jusqu'à 30 000 euros pour chaque rénovation. Les CPAS peuvent contracter des emprunts jusqu'à 5 ans après l'approbation du projet.

Le CPAS ne verse pas le prêt aux propriétaires mais directement aux entrepreneurs qui réalisent les travaux.

Les travaux doivent viser à rendre la maison conforme aux normes de l'art 3.1 du code de l'habitation et à la rendre plus économe en énergie (voir 2.1.3).

Le nouveau prêt sans intérêt pour les « acheteurs d'urgence » peut également être combiné avec le prêt à 0 % existant que les Maisons de l'énergie accordent au groupe cible prioritaire. En outre, des primes énergétiques peuvent bien sûr également être demandées.

### 2.2.2. Conditions

Les conditions d'octroi sont les suivantes :

- Être un 'acheteur d'urgence'
- Ne peut être accordée qu'à un acheteur d'urgence qui, au moment de la signature de la convention, ne dispose pas d'un droit réel sur un bien immeuble autre que le logement d'urgence
- Le logement doit être située en Flandre

### 2.2.3. Montant et remboursement du prêt

La région a débloqué un budget initial (en 2018) de 12,5 millions d'euros du Fonds pour le climat 'Vlaams Klimaatfonds'<sup>17</sup>. Via des appels à projets, les CPAS peuvent inscrire leur projet et bénéficier d'un financement de la région.

Pour chaque projet, le CPAS peut accorder un maximum de 30 000 euros par logement d'urgence au propriétaire mais l'agent n'est pas versé à l'acheteur mais directement aux entrepreneurs qui effectuent les travaux.

Le prêt est remboursé au moment de la vente du bien, ou lorsque le propriétaire acquiert un autre bien, ou déménage dans un autre logement. Contrairement aux autres prêts mentionnés plus haut, le prêt **devra être remboursé un délai de 20 ans** à compter de la date de signature du contrat de prêt entre le CPAS et le propriétaire.

Le propriétaire peut proposer un remboursement anticipé total ou partiel du prêt pendant la durée du prêt. En cas de remboursement partiel, le CPAS peut facturer à l'acheteur d'urgence des frais de dossier de maximum 25 euros par transaction et/ou déterminer un montant minimum de remboursement. Si le CPAS en fait usage, cela doit être indiqué dans le contrat de crédit entre le CPAS et l'acheteur d'urgence.

---

<sup>16</sup> La Maison de l'énergie est une initiative du gouvernement flamand qui fournit un service d'information et d'accompagnement à travers les différentes mesures (de soutien) pour les investissements énergétiques et les travaux de rénovation.

<sup>17</sup> Le Fonds flamand pour le climat est un fonds budgétaire qui joue un rôle important dans le financement de la politique climatique flamande depuis sa création en 2012. Le fonds est principalement alimenté par les revenus des enchères de l'EU ETS (EU Emissions Trading System, [https://ec.europa.eu/clima/eu-action/eu-emissions-trading-system-eu-ets/auctioning\\_fr](https://ec.europa.eu/clima/eu-action/eu-emissions-trading-system-eu-ets/auctioning_fr)) qui affluent vers la Flandre. Plus d'informations ici : <https://www.energiesparen.be/vlaams-klimaatfonds>



#### 2.2.4. Accompagnement et partenaires

Les CPAS et Maison de l'Énergie (Energiehuizen) sont conjointement responsables du déchargement et de la surveillance sociale et technique de la construction.

Chaque propriétaire est accompagné tout au long du processus de construction (présélection des logements, sélection des concepteurs et des entrepreneurs, préparation du contrat de rénovation, suivi de chantier, gestion de projet, ...).

Au sein de chaque projet, un directeur de construction est nommé qui supervise le processus de construction. **La maison de l'énergie** est responsable du bon suivi des prêts sans intérêt et utilise ses connaissances et son expertise en matière de rénovation énergétique.

#### 2.2.5. Travaux éligibles

Ce mécanisme s'adresse aux travaux qui, au moment de la demande de prêt sans intérêt, remplissent les conditions requises pour bénéficier des aides suivantes :

- La prime de rénovation flamande (verbouwpremie)<sup>18</sup> : des investissements dans l'efficacité énergétique (tels que l'isolation du toit, l'isolation des murs, etc.) en fonction de la cible à laquelle il appartient (isolation des sols, vitrages performants, chauffe-eau solaire, pompe à chaleur, chaudière pompe à chaleur et chaudière gaz à condensation) et des investissements dans la qualité de l'habitat (électricité et sanitaire, aménagement intérieur rénovation, fenêtres et portes) ;
- Le prêt flamand pour l'énergie (MijnVerbouwLening)<sup>19</sup>. Les travaux éligibles sont : isolation du toit ou du sol des combles, vitrage à haut rendement (également dans les portes et les portails), isolation des murs, isolation du sol, test d'étanchéité à l'air et d'infiltrométrie (uniquement en combinaison avec d'autres mesures), système de ventilation économe en énergie, système de chauffage économique, panneaux solaires (pv) à condition que le toit soit bien isolé et qu'il n'y ait plus de vitre, chauffe-eau solaire ou autre système économique pour l'eau chaude sanitaire, éclairage (principalement dans les parties communes d'un immeuble à appartements), audit énergétique (uniquement en combinaison avec d'autres mesures), appareils électroménagers économes en énergie (uniquement pour le groupe cible social après qu'une analyse énergétique a montré la nécessité de les remplacer) ;
- Une prime à l'énergie versée par le gestionnaire du réseau de distribution d'électricité.

Les travaux doivent viser à rendre le logement conforme aux normes de l'article 3.1 du Code du logement<sup>20</sup> et à le rendre plus efficace sur le plan énergétique.

---

<sup>18</sup> Plus d'informations ici : <https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/premies-en-belastingvoordelen/mijn-verbouwpremie>

<sup>19</sup> Plus d'informations ici : <https://energiehuis.3wplus.be/vlaamse-energielening-MijnVerbouwLening>

<sup>20</sup> [https://etaamb.openjustice.be/fr/decret-du-15-juillet-1997\\_n1997036023.html](https://etaamb.openjustice.be/fr/decret-du-15-juillet-1997_n1997036023.html)

## 2.3. Prêt avance rénovation (France)

### 2.3.1. Description du prêt

Le prêt avance rénovation (PAR) permet un remboursement différé, lors de la vente du logement ou de sa transmission par succession. Il complète le coût des travaux non couverts par les aides à l'éco-rénovation (MaPrimeRénov'), primes des certificats d'économie d'énergie, aides locales, éco-prêt à taux 0, TVA à 5,5 %) et s'adresse aux propriétaires à revenus modestes. Le « Prêt Avance Rénovation » (PAR), s'est fait propulser sur le devant de la scène par la loi Climat Résilience en 2021.

Inspiré du prêt avance mutation, le prêt avance rénovation (PAR) est réservé aux travaux visant à réduire la consommation d'énergie (isolation, chauffage). Ce prêt concerne les propriétaires occupants de logements aux revenus modestes. Il est assorti d'un fonds de garantie visant à encourager les banques à le proposer à ces clients en général exclus de l'accès au crédit.

Les banques qui commercialisent le PAR le proposent actuellement à un taux de 2 %. Ce prêt est assorti d'une hypothèque sur le logement concerné, complétée d'une garantie de l'État à hauteur de 75 % du montant du crédit, au cas où la valeur du bien ne le couvrirait pas.

### 2.3.2. Conditions

Ce prêt complète la part du coût des travaux non couvert par les aides (voir ci-dessus) et finance la rénovation des passoires thermiques, soit les logements classés F ou G au diagnostic de performance énergétique.

Ce prêt, dont le montant est librement consenti par la banque en fonction de divers paramètres (âge de l'emprunteur, valeur du bien notamment), permet de faire réaliser des travaux sans avancer leur charge au bénéficiaire, même partiellement, ni au démarrage ni ultérieurement : le remboursement, capital et/ou intérêts, est reporté lors de la vente du bien, ou de sa transmission lors d'une succession.

Les conditions sont les suivantes :

- Être propriétaire du logement qui doit être occupé à titre de résidence principale ;
- Les travaux éligibles doivent contribuer à :
  - L'amélioration de la performance énergétique du logement ou du bâtiment concerné, parmi les actions suivantes :
    - ✓ Travaux d'isolation thermique des toitures ;
    - ✓ Travaux d'isolation thermique des murs donnant sur l'extérieur ;
    - ✓ Travaux d'isolation thermique des parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur ;
    - ✓ Travaux d'installation, de régulation ou de remplacement de systèmes de chauffage, le cas échéant associés à des systèmes de ventilation économiques et performants, ou de production d'eau chaude sanitaire ;
    - ✓ Travaux d'installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable ;
    - ✓ Travaux d'installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable ;
    - ✓ Travaux d'isolation des planchers bas ;
  - D'atteindre une performance énergétique globale minimale du logement en limitant la consommation d'énergie du bâtiment pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les auxiliaires en dessous d'un seuil défini par un arrêté conjoint des ministres en charge de l'économie, du logement et de l'environnement ;
  - Travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectif par des dispositifs ne consommant pas d'énergie.

Pour information, les travaux doivent être réalisés par des professionnels reconnus garants de l'environnement (RGE).

- Les ressources ne doivent pas dépasser les plafonds de l'Anah, l'Agence Nationale de l'Habitat (distinction entre ménage en Ile-de-France et hors Ile-de-France)

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)
1	21 123	25 714
2	31 003	37 739
3	37 232	45 326
4	43 472	52 925
5	49 736	60 546
Par personne supplémentaire	+ 6 253	+ 7 613

Plafonds de ressources en Île-de-France

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)
1	15 262	19 565
2	22 320	28 614
3	26 844	34 411
4	31 359	40 201
5	35 894	46 015
Par personne supplémentaire	+ 4 526	+ 5 797

Plafonds de ressources hors Île-de-France

Le montant pris en compte est le revenu fiscal de référence.

### 2.3.3. Montant et remboursement du prêt

Le montant du Prêt Avance Rénovation dépend entièrement de la valeur du bien immobilier concerné.

La valeur est estimée en deux étapes :

- En premier lieu, un expert estime la valeur du logement ;
- Ensuite, en fonction des données collectées et du profil de l'emprunteur (conditions de ressources et âge), une capacité maximale d'emprunt est définie par l'établissement prêteur.

Le décret N° 2021-1700 publié en décembre 2021 apporte des précisions quant à la garantie apportée par l'État : « En l'absence de remboursement d'un prêt avance mutation après une période de vingt ans à compter de sa souscription, le prêteur peut bénéficier d'une avance sur garantie auprès du fonds dans la limite de 75 % du montant total lui restant dû à la date de la demande. »

Cela signifie que si 20 ans après l'engagement d'un prêt avance rénovation, son bénéficiaire ne l'a toujours pas intégralement remboursé. Alors, le Fonds peut lui donner une avance d'un montant maximum équivalent à 75 % du total restant dû.

Cette garantie est procurée par le Fonds de garantie pour la rénovation énergétique, appelé FGRE, selon l'article 169 de la loi Climat et Résilience

Et c'est typiquement cette notion du prêt avance rénovation qui rassure les banques. En effet, cette garantie publique du FGRE fixée à 75 % de la perte éventuelle au bout de 20 ans, est vue comme une mesure de sécurité pour les banques.

Le montant minimum du prêt avance rénovation est de 3 500 € et peut aller jusqu'à 30 000 €.

Le remboursement du prêt intervient au décès de l'emprunteur ou en cas de vente ou de donation. Une durée prévisionnelle de 25 ans est prévue, prorogeable jusqu'au terme du prêt.

#### 2.3.4. Partenaires

Pour l'instant, trois banques proposent le prêt avance rénovation à leurs clients depuis le début de l'année 2022 : le Crédit Mutuel, la Banque Postale et le CIC depuis peu. Le Crédit agricole et le BCPE, quant à elles, sont en négociation avec le gouvernement sur le sujet.

Crédit mutuel et CIC fixent un montant maximum de 30 000 euros pour ce prêt ; le plafond du prêt proposé par la Banque postale est notamment établi en fonction de l'âge de l'emprunteur et de la valeur estimée du bien.

## 3. Conclusions

### 3.1. Critères à considérer lors du développement du simulateur

Préalablement à la construction du simulateur, il y a lieu de cadrer le périmètre du mécanisme pour une mise en œuvre en région bruxelloise.

Les paramètres clés identifiés lors du benchmark sont repris ci-dessous.

#### 3.1.1. Public cible

Le « prêt sans remboursement » concerne spécifiquement les ménages propriétaires à faibles revenus (propriétaires précarisés) pour lesquels le remboursement d'un emprunt pour la rénovation énergétique de leur bien immobilier n'est souvent pas possible. Par conséquent, cette mesure s'applique uniquement aux particuliers (personnes physiques) propriétaires d'un bâtiment résidentiel (y compris les logements collectifs). Comme confirmé par Gilles Guillaume (SAAMO), les locataires sont difficiles à atteindre via ce programme.

Dans le cadre du benchmark on constate que les critères suivants sont retenus :

- **Propriétaire occupant** : seuls les propriétaires occupant le logement et ne disposant que d'un seul logement sont éligibles.
- **Propriétaire à revenu modeste** : en Flandre cela est fixé selon la norme budgétaire, en France selon les plafonds l'Agence Nationale de l'Habitat.

#### 3.1.2. Travaux éligibles

Les travaux éligibles sont principalement orientés sur des travaux 'classiques' de rénovation (isolation, toiture, ...) permettant d'améliorer les conditions de vie des propriétaires. En règle générale, et surtout observé en Flandre, il s'agit de logement avec un niveau d'insalubrité élevé et dont l'objectif est d'améliorer les conditions de vie.

Le PSR vise un public très précarisé et l'objectif est surtout d'améliorer, dans un premier temps, les conditions de vie (insalubrité et précarité énergétique). Il faudra déterminer si les travaux d'insalubrité font partie du périmètre de ce mécanisme à Bruxelles. D'un point de vue énergétique, la mise en œuvre du PSR en RBC devrait viser donc des logements dont le label énergétique est très faible (label F et G), comme portés par environ 45% des logements bruxellois<sup>21</sup>.

#### 3.1.3. Montant de l'emprunt et remboursement

Dans tous les cas observés, le montant maximum est fixé à 30 000 euros.

De manière générale, le remboursement de l'emprunt se fait au moment de la mutation de propriété. Cependant, il existe tout de même une limite dans le temps pour les mécanismes régional et français, sujets à une limite de remboursement du prêt après 20 ans. Sans avoir pu confirmer cette information, nous supposons que le modèle gantois est (sera) probablement soumis à cette limite dans le temps dès lors que le CPAS fera appel aux financements de la région flamande.

Le projet flamand n'applique pas de taux d'intérêt ; ils réfutent à cet égard l'appellation de « prêt » et parlent plutôt de « rétention de subsides ». En France, les banques privées appliquent un taux d'intérêt de 2%.

---

<sup>21</sup> [https://document.environnement.brussels/opac\\_css/elecfile/Rapport\\_statistique\\_2020\\_certificationPEB](https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/Rapport_statistique_2020_certificationPEB)

### 3.1.4. Structure de fonctionnement

Les deux mécanismes du benchmark présentent deux structures de fonctionnement différentes : d'une part, un fonctionnement public (Flandre) où la commune coordonne le projet et le CPAS finance les travaux et d'autre part, un fonctionnement privé (France) où les banques commerciales assurent le financement.

## 3.2. Pistes préliminaires à étudier pour une mise en œuvre du PSR en RBC

Les trois exemples étudiés ont permis d'identifier des modes de fonctionnement différents pour un mécanisme à la philosophie similaire : rembourser le capital emprunté à la mutation de propriété du bien immobilier.

Ces fonctionnements différents ont permis d'identifier certains paramètres à approfondir lors des étapes ultérieures de l'étude en vue d'opérationnaliser le déploiement du mécanisme et de construire un PSR en RBC.

Outre les paramètres déjà indiqués pour la construction du simulateur (voir 3.1), nous identifions ci-dessous des pistes de paramètres à explorer :

- **Structure de fonctionnement** : les cas étudiés présentent deux formes de fonctionnement différentes : un partenariat avec des acteurs publics uniquement (Gand et Flandre) et un partenariat avec des acteurs privés (banque, France). Un partenariat mixte (avec implication d'un organisme parapublic tel que le Fonds du Logement à Bruxelles) pourrait permettre également être considéré. Il ressort néanmoins de l'analyse du cas flamand que de nombreux acteurs disposant d'une multitude de compétences (accompagnement technique, accompagnement social, coordination, financement, académique...) ont été mobilisés. La structure préférentielle pour la Région bruxelloise doit être explorée en tenant compte de la capacité des acteurs en présence dans la région.
- **Sources de financement** : selon la structure suivie, les finances régionales pourraient être plus ou moins mobilisées pour financer le programme. Les fonds européens (p.ex. FEDER) constituent une opportunité pour alléger partiellement la facture globale à l'instar du financement de la phase 2 du projet Dampoort.
- **Cadre légal** :
  - Le Code du Logement flamand définit certains travaux de salubrité et de rénovation énergétique prioritaires. Il prévoit également de réaliser un contrôle technique et un audit énergétique pour définir les logements de qualité « inférieure ». Il serait pertinent d'établir si un équivalent serait nécessaire en RBC pour le déploiement du PSR. Il existe en RBC, le code du logement Bruxellois<sup>22</sup> qui définit certaines exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements et pourrait être utilisé comme base pour définir les travaux et définir 'la qualité' d'un logement bruxellois.
  - Un prêt est généralement associé à un taux d'intérêt à la charge de l'emprunteur. Si aucun taux d'intérêt devait être appliqué via ce PSR, il serait nécessaire de vérifier que le nom de prêt sans remboursement puisse être employé au regard de la loi sur les crédits. De plus, l'appellation sans remboursement suppose qu'il n'y a pas de remboursement prévu. Or, c'est bien le cas soit à la mutation de propriété voire après une certaine période comme l'illustrent les modèles flamand et français.

---

<sup>22</sup> o <https://logement.brussels/code-bruxellois-du-logement/>

- **Fonds de garantie** : les banques privées ne seraient probablement intéressées par ce mécanisme qu'avec la certitude que l'autorité publique puisse couvrir le risque de défaut. Un fonds de garantie devrait alors être prévu pour rembourser (partiellement) les banques privées si le propriétaire n'était pas en mesure de rembourser le capital emprunté. Le modèle français prévoit une garantie de 75% du montant du crédit. Une alternative serait d'adopter un système similaire à ce que la Région flamande a mis en place, à savoir que l'emprunteur n'est pas le bénéficiaire direct mais l'institution publique qui paie directement les entrepreneurs (et sans aucun transfert d'argent au propriétaire).
- **Conditionnement à des mécanismes existants** : Il pourrait être considéré de lier le PSR au mécanisme de prime, comme le modèle français, pour offrir une possibilité de financement plus grande. De plus, certains critères déjà utilisés dans les primes (tels que plafond de revenus) pourraient être également utilisés pour le PSR.



## **Institut de Conseil et d'Études en Développement Durable asbl**

Boulevard Frère Orban 4  
B-5000 NAMUR  
00 32 81 25 04 80  
[www.icedd.be](http://www.icedd.be)  
[icedd@icedd.be](mailto:icedd@icedd.be)

N° registre de commerce : sans objet  
N° TVA : BE0407.573.214  
Représenté par : Gauthier Keutgen, Secrétaire Général  
N° de compte bancaire : BE59 5230 4208 3426 / BIC TRIOBEBB