



Service de lutte contre la pauvreté,
la précarité et l'exclusion sociale

Steunpunt tot bestrijding van armoede,
bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting

Dienst zur Bekämpfung von Armut, prekären
Lebensumständen und sozialer Ausgrenzung

Logement durable : soutenir les ménages et les locataires à faibles revenus

Juin 2024

Table des matières

Introduction	5
1. Les primes à la rénovation	7
1.1 Prime MEBAR II	7
1.2 Primes RENOLUTION	7
1.3 Mijn VerbouwPremie	8
2. Les prêts à la rénovation	9
2.1 Le crédit rénovation	9
2.2 Le crédit pour propriétaires solidaires	9
2.3 Crédit Consommation ECORENO	10
2.4 Mijn VerbouwLening	10
2.5 Noodkoopfonds	11
3. Les rénovations groupées et par quartier	13
3.1 Renov-Roue-Rad	13
3.2 Renocity	13
3.3 BE REEL! Mechelen – wijkrenovatie Nekkerspoel	14
4. Les communautés et coopératives d'énergie	16
4.1 Projet SunSud	16
4.2 Projet SocCER	16
4.3 Power UP	17
5. L'accompagnement à la rénovation	18
5.1 Les Plateformes locales de rénovation énergétique	18
5.2 Le Réseau Habitat	18
5.3 Verhuurpromotor SAAMO Provincie Antwerpen	19
6. Les aides pour l'utilisation d'appareils économes en énergie et en eau	20
6.1 Papillon	20
6.2 Les Plans d'action préventive en matière d'énergie (PAPE)	20
6.3 Le Fonds d'Amélioration Technique (FAT)	21
7. Les financements alternatifs pour la rénovation	22
7.1 Energiris	22
7.2 Renovassistance	22
7.3 Zonnewoewers+ - ECoOB: Burgerenergiecoöperatie Oost-Brabant	23
8. Les instruments légaux pour la rénovation	24
8.1 Le Droit de Gestion Publique	24
8.2 Le Verhuurderspunt	25
8.3 Le Sociaal beheersrecht à Leuven	26

Introduction

Nous le constatons depuis un certain temps : les personnes en situation de pauvreté et de précarité subissent plus que les autres les effets du changement climatique (cf. les inondations de 2021, la pollution de l'air, les vagues de chaleur...) et d'autres crises (cf. la crise énergétique avec des factures d'énergie très élevées). En même temps, ces personnes manquent de moyens et de possibilités pour agir structurellement sur la qualité de leurs logements, par la mise en place de mesures d'économie d'énergie et d'eau. Les ménages à faibles revenus et les locataires n'ont pas les moyens d'obtenir un préfinancement pour effectuer des travaux de rénovation, ne sont pas propriétaires de leur logement, ont peu accès aux primes, etc.

Dans les politiques à venir, il est donc essentiel d'investir massivement - avec les budgets nécessaires – dans des possibilités de soutien en faveur des ménages et locataires à faibles revenus, afin de maintenir leurs factures d'énergie et d'eau à un niveau raisonnable, et de les armer contre les effets du changement climatique. Sinon, comme nous l'avons vu ces dernières années, ils risquent d'être doublement victimes des crises : confrontés aux effets du changement climatiques, mais aussi à des factures d'énergie et d'eau qui restent élevées, sans pouvoir atteindre des objectifs de performance énergétique de plus en plus exigeants.

Pour soutenir cet appel, le [Service interfédéral de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale](#) organise un séminaire le mercredi 26 juin 2024, au Residence Palace (Bruxelles), sur les différentes possibilités de soutien aux ménages à faibles revenus et aux locataires pour accéder à un logement durable. Au cours de la journée, nous échangerons avec différents acteurs au sein de huit groupes de travail sur des initiatives flamandes, wallonnes et bruxelloises visant à rendre les logements économes en eau et en énergie accessibles aux ménages vulnérables.

Dans cette note, nous donnons une brève description de ces initiatives, selon huit types :

1. Les primes à la rénovation en tant qu'intervention dans le coût de la rénovation.
2. Les prêts à la rénovation qui peuvent soutenir le préfinancement d'interventions visant à économiser de l'énergie et de l'eau.
3. Les rénovations groupées et par quartier, qui permettent certaines économies d'échelle et peuvent apporter un soutien spécifique aux ménages financièrement vulnérables.
4. Les communautés et coopératives d'énergie, qui permettent aux personnes à faibles revenus d'accéder à l'énergie verte.
5. L'accompagnement à la rénovation qui soutient et soulage les propriétaires dont les ressources financières sont limitées.
6. L'aide pour l'utilisation d'appareils économes en énergie et en eau, permettant aux ménages à faibles revenus de prendre des mesures structurelles sur leur consommation.
7. Les financements alternatifs pour la rénovation, où d'autres parties garantissent le financement des interventions visant à économiser l'énergie et l'eau.
8. Les instruments juridiques pour la rénovation qui peuvent aider à exploiter tout le potentiel du parc immobilier et à activer les logements inoccupés en vue d'augmenter l'offre de logements sociaux de qualité (entre autres le droit de gestion publique).

Dans ces descriptions, nous abordons les dispositions spécifiques en fonction des groupes cibles des ménages à faibles revenus et des locataires, ainsi que le recours (take-up) à ces mesures.

Lors du séminaire du 26 juin, nous rechercherons au cours des échanges les possibilités et les conditions pour que ces initiatives de soutien atteignent efficacement ces groupes plus vulnérables, en vue d'une transition juste et durable. Après le séminaire, les présentations et les enregistrements audio seront disponibles sur le site du Service interfédéral de lutte contre pauvreté. Un compte-rendu des échanges sera également publié, incluant les informations contenues dans cette note.

Avec le séminaire et ces publications, nous appelons les décideurs politiques - fédéraux, régionaux et locaux - à mettre en place une politique forte de soutien aux ménages à faibles revenus et aux locataires pour qu'ils puissent accéder à un logement durable, en vue d'une politique du logement et du climat qui ne laisse personne de côté.

Vous pouvez toujours contacter le Service pour partager des informations sur des pratiques intéressantes, vos commentaires sur les différents travaux et publications ou pour toute proposition de collaboration.

1. Les primes à la rénovation

1.1 Prime MEBAR II

Dans le cadre de son opération MEBAR II, la Région wallonne (SPW Energie) accorde une subvention aux ménages à revenu modeste pour la réalisation de travaux, dans leur logement, visant une utilisation plus rationnelle de l'énergie. Cette prime peut, entre autres, permettre le remplacement de châssis, des travaux d'isolation, l'installation d'un poêle ou encore le placement d'une chaudière ou d'un chauffe-eau).

- **Public cible** : les ménages à faible revenu, propriétaires ou locataires.
- **Montant** : le montant de l'aide est de 2 000 euros maximum pour les appareils de chauffage, et de 4 000 euros maximum pour les travaux d'isolation, de châssis ou encore de chaudière.
- **Conditions** :
 - o les revenus du ménage du demandeur ne doivent pas excéder le RIS majoré de 30 % ;
 - o les travaux doivent être réalisés dans le logement principal du demandeur ;
 - o le logement doit être situé sur le territoire de la Région wallonne.
- **Procédure** :
 - o la demande doit être adressée au CPAS de sa commune ;
 - o si le demandeur est locataire, un accord du propriétaire est nécessaire au préalable.
- **Recours** : 1767 dossiers introduits en 2019 (283 refusés ou annulés et 1 484 acceptés).
- **Plus d'information** : [Aide à l'investissement – Energie pour les ménages à revenu modeste \(MEBAR II\) - Site énergie du Service public de Wallonie](#)

1.2 Primes RENOLUTION

RENOLUTION est le nouveau dispositif de primes de la Région de Bruxelles-Capitale qui fusionne les Primes Énergie et les Primes à la rénovation de l'habitat et à l'embellissement des façades. Les 42 primes RENOLUTION sont disponibles tant pour des travaux de rénovation que des travaux économiseurs d'énergie : audit énergétique, isolation thermique de la toiture, radiateur basse température, récupération d'eau de pluie, etc.

- **Public cible** : les personnes physiques ou les personnes morales (les associations de copropriétaires, les agences immobilières sociales, etc.), les particuliers ou les professionnels (les syndicats, les gestionnaires de bâtiments, etc.), les propriétaires occupants ou bailleurs, les locataires (attention, certaines primes sont accessibles uniquement à certains types de demandeurs).
- **Montant** :
 - o il varie selon le type de prime, la catégorie de revenus (catégorie I, II et III), la composition du ménage et le type d'organisme demandeur ;
 - o il faut un minimum de 250 euros de prime par demande.
- **Conditions** :
 - o le bâtiment doit être situé en Région de Bruxelles-Capitale et être âgé de plus de dix ans ;

- les travaux doivent entièrement être réalisés par une entreprise professionnelle ou un entrepreneur. Il doit être inscrit à la Banque Carrefour des Entreprises (BCE), avoir un numéro de TVA et l'accès à la profession pour certains travaux.
- **Procédure :**
 - la demande de prime doit être introduite uniquement via le guichet électronique de l'administration bruxelloise (Irisbox) ;
 - la prime se demande après travaux : à dater de la facture de solde des travaux, le délai pour introduire la demande est de douze mois
- **Recours :**
 - entre 2020 et 2021, le taux d'introduction moyen est de 1 400 dossiers/mois (soit 16 880 dossiers/an) ;
 - en 2022, 11 937 primes ont été octroyées, dont 5 549 primes à des ménages avec des faibles revenus.
- **Plus d'information :** [Les Primes RENOLUTION | Renolution](#)

1.3 *Mijn VerbouwPremie*

Mijn VerbouwPremie est une prime du gouvernement flamand pour les investissements dans la rénovation et l'économie d'énergie. Cette prime s'applique aux maisons, aux appartements et à tous les autres bâtiments de la Région flamande.

- **Public cible :** les propriétaires occupants, les propriétaires de logements et les autres investisseurs dans le domaine de l'efficacité énergétique.
- **Montant :** différents montants en fonction de la (des) catégorie(s) de travaux et (pour les propriétaires occupants) du niveau de revenu.
- **Conditions :**
 - les propriétaires occupants doivent occuper le bien à titre de résidence principale. En outre, la prime n'est accordée que pour certaines catégories de travaux, qui peuvent permettre à la fois de réaliser des économies d'énergie et d'améliorer la qualité de l'habitat ;
 - si le bien est loué à une société de logement social, le propriétaire a droit aux primes les plus élevées, indépendamment de ses revenus ;
 - les autres investisseurs ne peuvent obtenir une prime que pour les investissements en matière d'économies d'énergie et ont droit à des montants de prime équivalents à ceux des personnes appartenant à la catégorie de revenus la plus élevée.
- **Procédure :** la demande se fait numériquement par le biais de [Mijn VerbouwLoket](#), du guichet logement de la commune ou de la maison de l'énergie. *Mijn Verbouwpremie* peut être demandée séparément pour chaque catégorie de travaux. La demande de prime doit être introduite au plus tard deux ans après la facture finale. Seules les factures anticipées et intermédiaires dont la date de facturation se situe dans les deux ans précédant la date de la demande sont prises en compte pour le calcul du montant de la prime.
- **Recours :** entre le 1er octobre 2022 et le 27 mai 2024 : 291 700 demandes (411 millions d'euros versés).
- **Plus d'information :** [Ma VerbouwPremie | Vlaanderen.be](#)

2. Les prêts à la rénovation

2.1 Le crédit rénovation

Il s'agit d'un prêt à 0 % proposé par le Fonds du Logement de Wallonie aux familles nombreuses (FLW) pour réaliser des travaux de rénovation permettant d'améliorer la performance énergétique de l'habitation, de la rendre salubre, de la sécuriser ou de l'adapter à une situation de handicap. Deux types de prêts existent : un crédit assorti d'une demande de prime (Rénopack) et un crédit sans demande de prime (Rénoprêt).

- **Public cible** : les familles nombreuses (trois enfants/personnes à charge ou plus), propriétaires.
- **Montant et durée** :
 - o le montant du crédit est compris entre 1 000 à 60 000 euros;
 - o le prêt doit avoir été remboursé à l'âge de 75 ans et le crédit ne peut pas dépasser 30 ans.
- **Conditions** :
 - o le logement est situé en Wallonie, dans un bâtiment de plus de quinze ans et dédié à concurrence de 50 % au moins au logement ;
 - o les revenus du ménage demandeur ne peuvent excéder 114 400 euros ;
 - o le demandeur doit disposer de revenus stables et d'une capacité financière suffisante.
- **Procédure** : prendre contact avec le *Contact center* du FLW (email ou téléphone) ou avec un des intermédiaires du FLW pour le crédit à la consommation (Eco énergie, la Maison de l'énergie du CPAS de Charleroi, etc.).
- **Recours** : 1 297 crédits (Rénopacks et Rénoprêts) accordés en 2022 (17 % de demandes supplémentaires par rapport à 2021).
- **Plus d'information** : [Les prêts à la rénovation pour les familles nombreuses - FLW](#)

2.2 Le crédit pour propriétaires solidaires

Le Fonds du Logement de Wallonie aux familles nombreuses (FLW) propose un crédit à 0 % aux propriétaires souhaitant réhabiliter leur bien locatif. Il permet, notamment, de financer des travaux économiseurs d'énergie : isolation de la toiture, remplacement des châssis, installation d'un système de chauffage performant, etc. Pour ce faire, le propriétaire doit confier la gestion locative de son bien à une Agence Immobilière Sociale (AIS) ou à une Association de promotion du Logement (APL) qui louera le bien à des personnes précarisées, qui éprouvent des difficultés à trouver un logement de qualité.

- **Public cible** : les propriétaires bailleurs 'solidaires'.
- **Montant et durée** :
 - o le montant de l'aide est de maximum de 78 500 euros par logement avec un complément de maximum de 34 700 euros en cas de surcoût spécifique ou de réalisation de travaux d'économiseurs d'énergie ;
 - o l'aide est octroyée pour 75 % sous la forme d'un prêt à taux 0 % et pour 25 % sous la forme d'une subvention (si le logement comporte plus de trois chambres, cette proportion est inversée).

- **Conditions :**
 - o le bâtiment, logement ou non, doit être situé en Wallonie ;
 - o le bénéficiaire est plein propriétaire ou emphytéote du bien qui fait l'objet du crédit ;
 - o le bien immobilier devra être mis en gestion auprès d'une AIS ou d'une APL .
- **Procédure :** prendre contact avec une association partenaire du FLW (une AIS ou une APL).
- **Recours :** en 2022, 45 logements ont été financés et mis à disposition d'une AIS ou d'une APL (950 logements depuis la mise en place de ce système de financement, en 2005).
- **Plus d'information :** [Aides aux bailleurs - Fonds du Logement de Wallonie \(flw.be\)](#)

2.3 Crédit Consommation ECORENO

Le crédit du Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale finance des travaux d'économie d'énergie, d'amélioration de l'autonomie de l'occupant, ainsi que de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. Le taux varie entre 1,5 % et 2,5 % selon le type de ménage (personne isolée, famille monoparentale, autre ménage), le nombre de personnes à charge et les revenus du demandeur.

- **Public cible :** les ménages à revenus moyens et faibles, locataires et propriétaires-occupants.
- **Montant et durée :**
 - o le montant empruntable est compris entre 1 500 et 25 000 euros ;
 - o la durée maximum du crédit est de dix ans.
- **Conditions :**
 - o le bien est situé dans une des dix-neuf communes de la Région de Bruxelles-Capitale ;
 - o les revenus imposables du demandeur ne doivent pas dépasser pas un montant maximal de revenu (ex. : 79 791 euros pour un ménage monoparental avec deux personnes à charge).
- **Procédure :** demander un rendez-vous, par mail, au Fonds avec une copie des devis.
- **Recours :**
 - o 424 crédits ont été signés en 2023 avec un montant moyen de 16 615 euros, pour une durée moyenne de huit ans et neuf mois, et un taux débiteur moyen de 0,77 %;
 - o 42 % des ménages qui ont contracté ce crédit relèvent des barèmes de revenus du logement social.
- **Plus d'information :** [Crédit ECORENO | Fonds du logement Bruxelles](#)

2.4 *Mijn VerbouwLening*

Mijn VerbouwLening est un prêt du gouvernement flamand pour les investissements de rénovation et d'économie d'énergie. Ce prêt s'applique aux maisons, aux appartements et à tous les autres bâtiments en Région flamande.

- **Public cible :** les propriétaires-occupants dans la catégorie des revenus les plus bas et moyens de *Mijn Verbouwpremie*, les propriétaires bailleurs (par l'intermédiaire ou non d'une société de logement ou de logements conventionnés), les particuliers dans la catégorie des revenus les plus bas et moyens de *Mijn Verbouwpremie* qui acquièrent un logement par héritage ou donation, les institutions non commerciales ou les sociétés coopératives et associations de copropriétaires.

- **Montant** : jusqu'à 60 000 euros à un taux d'intérêt égal au taux d'intérêt légal avec une réduction de 3 % (taux d'intérêt applicable de 2,75 % en 2024), avec un montant de prêt maximum pour la rénovation intérieure, l'électricité et la plomberie, montant de la facture pour les autres travaux.
- **Conditions** :
 - o pour les propriétaires : plafonds de revenus de 51 990 euros pour les célibataires et de 74 280 euros pour les couples ou une personne seule avec une personne à charge, majorés de 4 170 euros par personne à charge. Les plafonds de revenus sont indexés annuellement au 1^{er} janvier;
 - o pour les propriétaires par l'intermédiaire d'une société de logement social : avoir une promesse de location écrite avec la société de logement social ;
 - o pour les propriétaires privés : le loyer mensuel ne doit pas dépasser 900 euros, avec une exception dans certaines communes jusqu'à 1 000 euros. En fonction du montant du prêt, une remise mensuelle supplémentaire de 20 à 80 euros doit être accordée, et ce pendant neuf ans. En outre, le propriétaire doit disposer d'une déclaration écrite sur l'honneur attestant du respect des conditions (loyer maximum et remise mensuelle) ;
 - o pour les institutions non commerciales ou les sociétés coopératives, uniquement pour les bâtiments sur lesquels elles détiennent un droit réel et qu'elles utilisent pour leur propre usage ou qui sont loués par l'intermédiaire d'une société de logement social ou de logements privés conventionnés;
 - o pour les associations de copropriétaires (ACP) : jusqu'à 60 000 euros pour le bâtiment, complétés par 25 000 euros par appartement dont l'ACP est responsable et sous réserve de la souscription d'une assurance-crédit ;
 - o le bien doit être situé en Région flamande et doit avoir au moins quinze ans (avec quelques exceptions, voir 'plus d'informations') ;
 - o pour les catégories de travaux de *Mijn Verbouwpremie* le bien doit être situé en Région flamande et doit avoir au moins quinze ans (avec quelques exceptions, voir 'plus d'informations').
- **Procédure** : demande via [Mijn Verbouwloket](#) sur base de devis et avant le début des travaux. Un seul prêt par logement, à utiliser en six tranches maximum dans les 36 mois suivant la signature du contrat de prêt. Grâce au guichet en ligne, la demande sera transmise à la Maison de l'énergie appropriée en fonction du code postal. La Maison de l'énergie examinera et traitera le dossier lors de la phase suivante. Les personnes qui ne sont pas suffisamment familiarisées avec le guichet en ligne peuvent demander de l'aide à la Maison de l'énergie. Les demandes par le biais du guichet en ligne sont réservées aux propriétaires-occupants. Les autres groupes cibles (propriétaires, ACP, ASBL, etc.) peuvent demander le prêt *Mijn VerbouwLening* par l'intermédiaire de la Maison de l'énergie de leur commune.
- **Recours** : nombre de prêts accordés.
- **Plus d'informations** : [Mijn VerbouwLening](#)

2.5 *Noodkoopfonds*

Le *noodkoopfonds* accorde des prêts pour améliorer la sécurité, la salubrité et/ou la qualité du logement dont les propriétaires n'ont pas les moyens de le rénover. Le prêt ne doit être remboursé qu'après 20 ans ou après la vente du logement.

- **Public cible** : les 'acheteurs d'urgence' (*noodkopers*).
- **Montant** : le montant maximum à emprunter est de 50 000 euros.
- **Conditions** : le bien doit être utilisé comme résidence principale par un ou plusieurs 'acheteurs d'urgence' et les membres de leur famille qui y résident (cf. le registre de la population). Ils ne doivent pas avoir de droit réel sur d'autres biens immobiliers. Le bien doit présenter des défauts structurels en termes de sécurité, de salubrité et/ou de qualité. Les travaux prévus doivent viser à améliorer la performance énergétique et s'accompagner d'interventions sur la structure ou la physique du bâtiment afin de rendre la maison conforme aux exigences mentionnées dans le Code flamand du logement. Après une enquête de solvabilité, le CPAS décide que l'octroi d'un prêt conforme au marché entraînerait des problèmes de remboursement pour le(s) propriétaire(s) occupant(s). Les personnes qui utilisent le *noodkoopfonds* seront accompagnées par un gestionnaire de chantier tout au long du processus. Cela implique une coopération obligatoire avec la Maison de l'énergie, et un accompagnement social doit également être effectué (par le CPAS, mais peut également être effectuée par une autre organisation locale, par exemple SAAMO).
- **Procédure** : la demande passe par le CPAS. Les personnes qui empruntent par le biais d'un *noodkoopfonds* remboursent le prêt après avoir vendu la maison ou après une période de 20 ans et l'étalent ensuite sur un maximum de 25 ans. 45 pouvoirs locaux/CPAS ont souscrit au projet *Noodkoopfonds*, aucun *noodkoopfonds* ne peut être demandé aux autres pouvoirs locaux.
- **Recours** : Nombre de prêts d'achat d'urgence accordés.
- **Plus d'information** : [Ondersteuning van renovatie van noodkoopwoningen](#)

3. Les rénovations groupées et par quartier

3.1 Renov-Roue-Rad

Renov-Roue-Rad est un projet de rénovation énergétique groupée porté par les habitants de la cité-jardin de la Roue, à Anderlecht. Il vise à tester un processus d'éco-rénovation à l'échelle du quartier. Au travers d'une dynamique collective, il permet de faciliter les démarches des habitants liées à la rénovation, mais aussi de faire des économies d'échelles pour les travaux et le matériel. Le projet est réalisé par le Collectif de La Roue, en collaboration avec des partenaires techniques, et est soutenu par Bruxelles Environnement.

- **Public cible** : les propriétaires des maisons de la Cité Jardin de la Roue.
- **Montant** : couverture jusqu'à environ 80 % des coûts de rénovation énergétique (subside FEDER).
- **Conditions** :
 - o être propriétaire d'une des maisons unifamiliales du quartier de la Roue ;
 - o adhérer à la charte de participation du projet collectif.
- **Procédure** : contacter le Collectif de La Roue et/ou compléter le formulaire en ligne et/ou participer à un moment d'information.
- **Recours** :
 - o huit habitants ont introduit un permis d'urbanisme groupé pour la rénovation énergétique ;
 - o 38 habitants ont candidaté collectivement pour l'obtention d'un subside FEDER.
- **Plus d'information** : [Renov-Roue-Rad – Rénovation énergétique groupée pour la cité-jardin de La Roue](#)

3.2 Renocity

Renocity est un projet de rénovation énergétique par quartier qui vise à augmenter le taux de rénovation sur la commune de La Louvière. Il est réalisé en collaboration avec la Ville de La Louvière, Climact, Lab705 et Osmos. Son périmètre est le centre urbain d'Haine-Saint-Pierre, quartier prioritaire en termes de rénovation énergétique. Le projet doit permettre de réduire les coûts des rénovations, de simplifier et de faciliter les démarches des citoyens en les accompagnant, mais aussi de susciter leur mobilisation à l'échelle du quartier.

- **Public cible** : les habitants du Centre urbain d'Haine-Saint-Pierre.
- **Montant** :
 - o en plus de la prime régionale, les citoyens peuvent opter entre deux primes additionnelles proposées par la commune : une prime qui majore de 50 % les primes régionales (avec un plafond de 10 000 euros par logement) ou une prime spéciale 'Travaux' de 10 000 euros maximum par logement conditionnée à la mise en place de deux travaux de rénovation ;
 - o une prime communale 'Accompagnement' pour le suivi des travaux est de 1 500 euros maximum.
- **Conditions** :
 - o habiter un des logements repris dans les périmètres du projet (environ 1 400 logements concernés) ;

- pour l'accès aux primes communales : remplir les conditions d'octroi des primes régionales.
- **Procédure :**
 - les citoyens du périmètre peuvent, en encodant leur adresse sur le site web de Renocity, immédiatement visualiser une estimation de leur PEB actuel (réalisé sur base d'hypothèses et de données publiques). Ils peuvent modifier les hypothèses s'ils le souhaitent et obtenir directement une évaluation du budget de rénovation pour atteindre le PEB A ou B, ou même des PEB intermédiaires. Ils découvrent les mesures à prendre (isolation du toit, des murs, remplacement des châssis, placement de panneaux solaires ou pompes à chaleur, etc.). Ils visualisent également les montants des primes potentiellement accessibles et d'autres informations telles que l'impact sur leur confort, sur les économies d'énergie ou sur la valeur locative et vénale de leur bien ;
 - ils peuvent réserver en ligne, sur la page web de Renocity, la visite d'un expert en énergie. Un audit logement gratuit peut également être octroyé si leur projet de rénovation répond à certaines conditions ;
 - à la suite de cette visite, l'expert de Renocity collecte, pour les citoyens, les offres auprès des entrepreneurs qualifiés et les leur présente lors d'une seconde visite ensemble avec l'auditeur. Si le citoyen décide de rénover, Renocity les accompagne durant les travaux.
- **Recours :** plus de 100 visites réservées par les citoyens d'Haine-Saint-Pierre et 80 dossiers d'offres réalisés ou en préparation.
- **Plus d'information :** [Renocity](#)

3.3 BE REEL! Mechelen – wijkrenovatie Nekkerspoel

BE REEL ! est un projet supralocal qui vise à aider la Belgique à atteindre ses objectifs de rénovation pour 2050. Les habitants du quartier de Nekkerspoel à Malines ont la possibilité de s'inscrire à des offres générales de rénovation, avec des conseils pour les propriétaires.

- **Public cible :** les habitants du quartier Nekkerspoel à Malines.
- **Montant :** non applicable.
- **Conditions :** posséder un bien immobilier dans le quartier Nekkerspoel à Mechelen.
- **Procédure :** le projet prévoit les étapes suivantes :
 - analyse thermique : elle permet de suivre les pertes de chaleur d'un logement et d'indiquer où des gains peuvent être réalisés grâce à des travaux de rénovation ;
 - conseils et soutien gratuits en matière de rénovation : un plan d'action est établi en collaboration avec un conseiller en rénovation, en tenant compte du budget disponible et de l'enveloppe du bâtiment ;
 - la ville de Malines désignera un entrepreneur pour les rénovations, sur la base du prix et de l'utilisation de matériaux durables. En fonction du nombre de propriétaires qui s'inscrivent, une réduction de groupe sera accordée ;
 - le guichet énergie permet d'étudier les possibilités de financement de la rénovation.
 - une réduction pour les groupes est également prévue pour les demandes de permis. En outre, tous les travaux peuvent être couverts par une seule demande de permis.
 - exécution des travaux ;

- aide à la demande de primes.
- **Recours** : Nombre de propriétaires souscrivant à l'offre de groupe.
- **Plus d'information** : [BE REEL!](#), [Wijkrenovatie Nekkerspoel: Samen isoleren, onze buurt renoveren](#)
- [Mechelen Klimaatneutraal](#)

4. Les communautés et coopératives d'énergie

4.1 Projet SunSud

SunSud est un projet de partage d'énergie dans un immeuble de logements sociaux bruxellois. Il a été initié par Le Foyer du Sud et est porté par un groupe de locataires accompagnés par les ASBL CityMine(d) et Energie Commune. Le Foyer du Sud, propriétaire des logements, produit de l'énergie à l'aide de panneaux solaires installés sur le toit du bâtiment. Cette énergie alimente les parties communes en électricité et les surplus sont revendus aux locataires à un tarif plus bas que celui du marché. Les locataires bénéficient également d'une réduction sur les charges communes.

- **Public cible** : les locataires d'un immeuble de 110 logements sociaux situés à Saint-Gilles.
- **Montant** :
 - o le surplus d'électricité est vendu aux locataires participants à un tarif de 0,10 euro/KWh TTC ;
 - o une économie de 40 euros/an de charges communes pour tous les locataires du bâtiment.
- **Condition** : être locataire d'un des logements sociaux et participer aux projets.
- **Procédure** : signer une convention de participation avec le Foyer du Sud (inscription par téléphone).
- **Recours** : en 2022, 22 logements participants aux projets ont consommé 14 MWh. En 2024, 34 logements participent au projet.
- **Plus d'information** : [Projet sunsud – Foyer du Sud](#)

4.2 Projet SocCER

Le projet SocCER (socio-économie des communautés d'énergie renouvelable) vise à évaluer l'intérêt des communautés d'énergie renouvelable (CER) sur le territoire wallon. Pour ce faire, de 2021 à 2024, il s'appuie sur trois *living labs* afin d'élaborer un guide de bonnes pratiques citoyennes et d'identifier les facteurs clés de succès pour mettre en place des CER. Le projet est porté par un ensemble de partenaires complémentaires : UMONS, UCL, ELIOSYS, ORES, Cluster TWEED, Energie Commune, CRM, des Sociétés de logements publics et Communes parraines.

- **Public cible** : il varie selon les *living labs*, mais une attention particulière est apportée aux personnes en situation de précarité énergétique :
 - o Verviers : les locataires de logements sociaux de la cité Hennen, à Stembert;
 - o Ans : des locataires de logements sociaux et des propriétaires issus du quartier Al'Trappe;
 - o Chapelle-Lez-Herlaimont : tous les citoyens, y compris les locataires de logement sociaux.
- **Montant** : pour Verviers, 44 panneaux photovoltaïques ont été installés gratuitement par ORES sur les bâtiments ; 30 % des besoins énergétiques des ménages sont couverts par la production locale d'énergie.
- **Condition** : pour tous les *livings labs*, la condition est de résider sur le territoire ciblé par le projet.
- **Procédure** : aucune procédure si ce n'est d'accepter de prendre part au projet ;
- **Recours** : 18 ménages sur 24 de la cité de logements sociaux Hennen ont pris part au projet.
- **Plus d'information** : [soccer.pdf \(wallonie.be\)](#)

4.3 Power UP

Power Up est une initiative européenne qui recherche des modèles économiques innovants dans cinq villes pour lutter contre la pauvreté énergétique grâce à des services en matière d'énergies renouvelables et d'efficacité énergétique. En Belgique, le financement est assuré par les revenus d'une éolienne appartenant à la Ville d'Eeklo et à Ecopower. En préfinançant des parts dans la coopérative d'énergie; la ville d'Eeklo permet à des personnes à faible revenu d'opter pour une énergie verte bon marché.

- **Public cible** : les résidents à faibles revenus d'Eeklo.
- **Montant** : part de la coopérative préfinancée par la Ville d'Eeklo : 250 euros/ménage.
- **Conditions** : Résider à Eeklo, disposer d'un revenu familial inférieur à 23 303,84 euros, plus 4 314,18 euros par membre supplémentaire de la famille, ou avoir droit à une allocation majorée et ne pas pouvoir prétendre au tarif social de l'énergie.
- **Procédure** : La ville d'Eeklo finance une part d'Ecopower pour les familles appartenant au groupe cible. Le remboursement s'effectue sur une période de six ans, par le biais d'une facturation anticipée. Ainsi, les familles à faibles revenus ont accès à l'énergie verte produite localement par le biais d'un contrat avec Ecopower.
- **Recours** : Nombre de prêts accordés pour une participation dans Ecopower.
- **Plus d'information** : [Power Up in België](#), [Power Up - Stad Eeklo](#)

5. L'accompagnement à la rénovation

5.1 Les Plateformes locales de rénovation énergétique

La Wallonie subsidie six plateformes locales de rénovation énergétique qui ont pour mission d'accompagner les particuliers dans leurs démarches d'amélioration énergétique de leur logement. Dans ce but, elles informent sur les étapes préalables à la rénovation énergétique, aident dans la réalisation d'un audit logement, ou assistent dans les démarches pour l'obtention de primes. Elles ciblent prioritairement les logements peu performants énergétiquement.

- **Public cible** : les propriétaires (occupants ou bailleurs), en particulier les ménages à faibles revenus.
- **Montant** : l'accompagnement est entièrement gratuit pour les candidats rénovateurs.
- **Conditions** :
 - o le bâtiment doit être situé dans une commune partenaire d'une des plateformes ;
 - o le bâtiment est destiné au logement à concurrence d'au moins 50 % ;
 - o le logement est économe, peu ou pas isolé (surtout les labels F et G).
- **Procédure** : contacter la plateforme présente sur sa commune (téléphone, mail, formulaire en ligne).
- **Recours** : par exemple, la plateforme locale de rénovation énergétique Corenove, qui est présente sur 22 communes, a accompagné 2 200 candidats rénovateurs.
- **Plus d'information** : [Plateformes locales de rénovation énergétique - Site énergie du Service public de Wallonie](#)

5.2 Le Réseau Habitat

Le Réseau Habitat coordonne neuf associations bruxelloises actives dans la rénovation urbaine et le soutien à la participation des habitants aux dynamiques de quartier. Son objectif est l'amélioration du cadre de vie des habitants via deux axes : 1) l'amélioration de la qualité du bâti par le conseil en rénovation, usage et énergie et 2) le développement local intégré. Ces actions sont prioritairement menées au sein des quartiers bruxellois dans lesquels le bâti est plus ancien et doit donc bénéficier d'une dynamique de rénovation renforcée.

- **Public cible** : les propriétaires et les locataires, avec une attention particulière pour les publics fragilisés.
- **Montant** : les conseils et l'accompagnement en matière de rénovation, d'usages et d'énergie sont gratuits.
- **Condition** : habiter une commune dans laquelle une association du Réseau Habitat est implantée : Saint-Josse, Schaerbeek, Forest, Bruxelles, Ixelles, Etterbeek, Anderlecht, Molenbeek-Saint-Jean et Saint-Gilles.
- **Procédure** : prendre contact (email ou téléphone) avec l'association implantée dans sa commune.

- **Recours** : en 2023, les associations du Réseau Habitat ont traité 3 026 dossiers concernant 5 659 logements. 71 % des ménages ayant sollicité les associations sont des ménages avec de bas revenus (inférieurs à 30 000 euros).
- **Plus d'information** : [Réseau Habitat](#)

5.3 Verhuurpromotor SAAMO Provincie Antwerpen

Le *Verhuurpromotor* est un point de contact pour les propriétaires qui souhaitent préparer leur bien vacant à la location. Les propriétaires peuvent venir avec toutes leurs questions. Cela commence souvent par une discussion introductive sur les possibilités offertes par le marché locatif social et privé. Des réponses claires sont recherchées ensemble afin que des choix clairs puissent être faits. Les propriétaires sont ensuite guidés de A à Z dans la rénovation, la remise à neuf, conformément à la qualité minimale du logement et à la performance énergétique minimale.

- **Public cible** : tous les propriétaires d'une maison ou d'un appartement vide dans les communes de Balen, Dessel, Mol et Retie.
- **Montant** : non applicable.
- **Condition** : la propriété doit être située dans la commune de Balen, Dessel, Mol ou Retie.
- **Procédure** : quatre étapes sont prévues après qu'un propriétaire a exprimé son intérêt pour l'offre du moteur de promotion de location.
 - o entretien personnel et sans engagement au cours duquel l'offre est expliquée et la situation du bien est décrite ;
 - o visite du site pour identifier les travaux nécessaires et la performance énergétique minimale.
 - o rapport de visite du site ;
 - o début du processus en fonction des travaux d'amélioration.
- **Recours** : le nombre de propriétaires en cours de rénovation et louant le bien.
- **Plus d'information** : [Verhuurpromotor](#)

6. Les aides pour l'utilisation d'appareils économes en énergie et en eau

6.1 Papillon

En collaboration avec Bosch, des appareils électroménagers économes en énergie sont loués *as-a-service* aux personnes qui remplissent les conditions requises. Cela permet aux familles qui n'ont pas les moyens d'investir dans un nouvel appareil de disposer d'un appareil économe en énergie. Autres avantages : la période de garantie s'applique pendant toute la durée de la location (dix ans) et l'entretien et la réparation sont inclus dans le prix de la location. Les familles peuvent également compter sur une aide supplémentaire pour mieux comprendre leurs factures d'énergie et réduire davantage leurs coûts énergétiques.

- **Public cible** : Les personnes en situation de pauvreté énergétique.
- **Montant** : la location d'appareils électroménagers économes en énergie est de huit à treize euros par mois et par appareil.
- **Conditions** : être admis par le CPAS d'une commune participante et être éligible à un scan énergétique gratuit sur la base de l'un des critères suivants :
 - o être un client protégé et bénéficiaire du tarif social pour le gaz naturel et l'électricité ;
 - o le Comité local d'Avis a été saisi d'une demande de coupure de l'alimentation en gaz naturel et/ou en électricité,
 - o disposer d'un compteur prépayé actif pour le gaz et/ou l'électricité ;
 - o faire partie des personnes physiques qui remplissent les conditions pour bénéficier d'une prime de chauffage ;
 - o le revenu imposable commun du demandeur et de la personne avec laquelle elle cohabite en droit ou en fait ne dépasse pas 37 140 euros. Par personne à charge, le revenu peut dépasser 1 940 euros (montants 2024). Les revenus des 3 dernières années sont pris en compte. Ce montant est indexé annuellement ;
 - o être locataire d'une société de logement public ou d'une agence immobilière sociale ;
 - o être locataire et votre loyer mensuel ne dépasse pas 622,44 euros (ou 672,44 euros dans les villes centrales) ;
 - o être orienté par le CPAS.
- **Procédure** : trois contrats s'appliquent à la location d'un appareil par l'intermédiaire de Papillon :
 - o le client a un contrat de location avec le CPAS ;
 - o le CPAS a conclu un accord de coopération de dix ans avec la SAAMO de Flandre occidentale ;
 - o SAAMO Flandre occidentale a conclu un accord-cadre avec BSH Belgium.
- **Recours** : nombre de ménages louant un ou plusieurs appareils.
- **Plus d'information** : [Papillon - SAAMO](#)

6.2 Les Plans d'action préventive en matière d'énergie (PAPE)

Les CPAS peuvent bénéficier de subsides de la Région wallonne pour initier un PAPE dont l'objectif est d'accompagner les ménages en difficulté dans l'amélioration de leur gestion énergétique. Dans le cadre de ce plan, les CPAS peuvent octroyer une aide financière aux ménages pour l'achat de petites fournitures permettant des économies d'énergie (boiler, déshumidificateur, isolant de tuyaux, vanne

thermostatique, etc.), mais aussi mettre à leur disposition, lors de séances d'information et de sensibilisation, un 'kit énergie' (ampoules économiques, réflecteur radiateur, thermomètre, etc.).

- **Public cible** : les ménages à bas revenus, bénéficiaires ou non du CPAS.
- **Montant** :
 - o le montant affecté à chaque ménage pour les petites fournitures est laissé à l'appréciation du CPAS ;
 - o l'achat de matériel compris dans le kit énergie est plafonné à 10 % du budget total alloué par CPAS.
- **Conditions** :
 - o habiter dans une commune dont le CPAS adhère au projet PAPE ;
 - o être majeur et jugé prioritaire par le CPAS en termes de précarité énergétique.
- **Procédure** :
 - o les CPAS doivent envoyer leur candidature au projet PAPE avant le 31 mai de chaque année pour un PAPE commençant l'année suivante ;
 - o la procédure pour l'allocation d'une aide aux ménages via le PAPE est spécifique à chaque CPAS.
- **Recours** : en 2022, 133 PAPE ont été traités par le SPW (montant total : 3 529 002,04 euros).
- **Plus d'information** : [Plans d'action préventive en matière d'énergie 2025-2026 - Site énergie du Service public de Wallonie](#)

6.3 Le Fonds d'Amélioration Technique (FAT)

En Wallonie, le FAT est financé par le Fonds Social de l'eau. Il s'agit d'une participation dans les dépenses d'améliorations techniques à destination des consommateurs en difficulté de paiement de leur facture d'eau. Ces améliorations techniques prennent, notamment, la forme d'un financement d'appareils visant à réduire la consommation d'eau ou à rendre le fonctionnement des appareils plus efficace (chasses d'eau économiques, robinets et pommeaux de douche à flux réduit, mousseurs, etc.).

- **Public cible** : les bénéficiaires du Fonds Social de l'eau ou d'une aide sociale, propriétaires ou locataires.
- **Montant** : pas de limite annuelle par ménage prévue, mais un accord préalable avec le CPAS est nécessaire.
- **Conditions** :
 - o si le bénéficiaire potentiel est propriétaire, il devra également être l'utilisateur ;
 - o si le bénéficiaire est locataire, seules les dépenses non dévolues au propriétaire sont financées.
- **Procédure** :
 - o adresser une demande d'intervention du FAT au CPAS de sa commune ;
 - o présenter une facture pour pouvoir bénéficier de l'intervention du FAT.
- **Recours** : en 2021, le pourcentage d'utilisation du FAT est de 8 % (59 068 sur 765 881 euros).
- **Plus d'information** : [Le fonds social de l'eau | Société Publique de la Gestion de l'Eau \(spge.be\)](#)

7. Les financements alternatifs pour la rénovation

7.1 Energiris

En Région de Bruxelles-Capitale, la coopérative Energiris propose à des gestionnaires de bien immobilier une formule de tiers investissement citoyen pour permettre de financer leur installation de panneau photovoltaïque. Les occupants de l'immeuble vont ainsi pouvoir bénéficier d'une énergie verte, produite localement et moins chère que sur le marché. En outre, par l'acquisition de part dans la coopérative, les usagers, les habitants ou les riverains peuvent participer au financement des projets de transition énergétique qui les concernent.

- **Public cible** : les propriétaires d'un bien (copropriétés, communes, CPAS, écoles, entreprises, etc.)
- **Montant et durée** :
 - o Energiris prend en charge l'investissement et la maintenance durant dix ans ;
 - o Energiris perçoit les éventuelles primes et les certificats verts.
- **Condition** : le bien est situé dans une des dix-neuf communes de la Région de Bruxelles-Capitale.
- **Procédure** : soumettre la demande via le formulaire en ligne ou par email ou par téléphone.
- **Recours** : 2 400 ménages sont alimentés par de l'électricité verte.
- **Plus d'information** : <https://energiris.coop/>

7.2 Renovassistace

L'ASBL Renovassistace rénove des immeubles inoccupés, en région bruxelloise, pour y créer des logements salubres et décentes qui sont proposés avec loyers modérés à des familles à faibles revenus. Les immeubles sont généralement mis à la disposition de l'ASBL par un bail de longue durée. Les travaux de rénovation entrepris par l'ASBL sont financés par des primes, des dons et des prêts à intérêt plafonnés à 2 %. Durant la durée du bail, le propriétaire ne perçoit généralement plus aucun revenu locatif, les loyers servant progressivement à rembourser les prêts contractés. Le propriétaire retrouve en fin de bail un bien en bon état locatif .

- **Public cible** : les propriétaires (privés ou institutionnels) qui n'ont pas les moyens ou les capacités de rénover leur bien.
- **Montant et durée** :
 - o aucuns frais ne sont à la charge du propriétaire pendant la rénovation et la durée du bail ;
 - o la mise à disposition du bien par le propriétaire est d'une durée de 20 à 30 ans.
- **Condition(s)** :
 - o le bien est situé dans une des dix-neuf communes de la Région de Bruxelles-Capitale ;
 - o le bien est confié à l'ASBL par la conclusion d'un bail de rénovation ou emphytéotique, ou par droit de superficie ;
 - o la gestion locative et le choix des locataires est confiée durant toute la durée du bail à une AIS (généralement Logement pour Tous).
- **Procédure** : par le bouche à oreilles et la prospection entreprise par l'ASBL.

- **Recours :**
 - o plus de 150 ménages ou personnes seules relogés : près de 500 personnes, dont plus de 250 enfants ;
 - o environ 25 % des logements sont mis à disposition de réfugiés et une dizaine à sont mis à disposition de personne sans-abris.
- **Plus d'information :** [Renovassistance asbl : bâtir la dignité](#)

7.3 Zonnebouwers+ - ECoOB: Burgerenergiecoöperatie Oost-Brabant

Zonnebouwers+ vise à permettre aux personnes en situation de précarité énergétique d'installer des panneaux solaires en leur proposant de l'énergie solaire 'en tant que service'. Les locataires ou les propriétaires d'un bien immobilier ne disposant pas d'une toiture adaptée peuvent recevoir gratuitement un certain volume d'électricité provenant de la production supplémentaire.

- **Public cible :** les personnes en situation de pauvreté énergétique
- **Montant :** non applicable
- **Conditions :** être orienté par le CPAS et résider à Aarschot, Tienen, Haacht, Holsbeek, Bierbeek, Rotselaar, Kessel-Lo, Wijgmaal, Leuven, Heverlee et Wilsele.
- **Procédure :**
 - o pour les propriétaires disposant d'un toit adapté, le coût de l'installation des panneaux solaires est pris en charge par la coopérative d'énergie ECoOB. Les remboursements sont alors effectués à un montant inférieur au prix qu'ils paieraient dans le système conventionnel, même avec le tarif social. Pendant ce temps, les propriétaires reçoivent l'énergie produite par les panneaux solaires. Les résidents paient pour cela une redevance fixe non indexée de huit euros par mois pendant quinze ans. Ensuite, l'installation devient leur propriété ;
 - o les propriétaires qui n'ont pas de toit adapté ou les locataires peuvent rejoindre une communauté d'énergie renouvelable. ECoOB regroupe le surplus d'électricité produit par leurs installations et le livre gratuitement à ces ménages, avec un maximum de 1 500 kWh par an.
- **Recours :** Nombre de bénéficiaires de préfinancements et d'électricité gratuite.
- **Plus d'information :** [Zonnebouwers+](#)

8. Les instruments légaux pour la rénovation

8.1 Le Droit de Gestion Publique

En Région de Bruxelles-Capitale, le Droit de Gestion Publique (DGP) permet, depuis 2003, à un Opérateur de Gestion Publique (OGP : une commune ou un CPAS ou la Région de Bruxelles-Capitale) de prendre temporairement en gestion un logement inoccupé ou insalubre afin de le rénover et de le mettre en location, à des ménages avec des faibles revenus. Le DGP peut s'exercer de manière volontaire, avec l'accord du propriétaire ou de manière forcée, lorsqu'il refuse la proposition de mise en gestion et que le bien n'est pas réoccupé. Dans le cadre du Plan d'Urgence Logement (PUL), une réforme du Droit de Gestion Publique a permis de rendre l'application de ce droit effective par l'adaptation législative et réglementaire et la création de la Cellule Réhabilitation.

- **Public cible** : les locataires devant quitter un logement frappé d'une interdiction de mise en location (Région) ou d'un arrêté d'inhabitabilité (Bourgmestre).
- **Montant et durée** :
 - o la prise en gestion publique est de neuf ans minimum à partir de la mise en location et prolongeable jusqu'au remboursement des travaux de rénovation et des frais;
 - o le montant du loyer est réduit durant la gestion publique (grille AIS pour les ménages dont les revenus ne dépassent pas le seuil d'admission au logement social) ;
 - o les OGP peuvent faire appel au Fonds de gestion publique pour obtenir des prêts à taux zéro (réalisation des travaux) ;
 - o la reprise anticipée du bien par le propriétaire est possible moyennant le remboursement des frais engagés et le maintien des loyers réduits pendant neuf ans à dater de la 1^{ère} occupation.
- **Conditions** :
 - o le logement est inoccupé depuis plus d'un an ou interdit à la location ou déclaré inhabitable ;
 - o les loyers sont perçus par l'OGP pour lui permettre de se rembourser les frais de rénovation et de prise en gestion;
 - o la gestion locative est prise totalement en charge par l'OGP ;
 - o l'OGP doit notifier la prise en gestion au service de l'urbanisme communal et transcrire l'acte au bureau de Sécurité juridique ;
 - o un droit de préemption s'applique sur le bien pris en gestion durant les neuf années qui suivent la 1^{ère} occupation
 - o le paiement du précompte immobilier reste à charge du propriétaire.
- **Procédure** : accepter la proposition de l'OGP via la signature d'un contrat de gestion publique ou notifier la prise en gestion forcée.
- **Recours** : en 2023, 24 adresses visées, 23 tentatives de visite, douze visites réalisées. Actuellement, quatre propositions de prise en gestion ont été envoyées. Ces quatre immeubles accueillent quinze logements.
- **Plus d'information** : [Droit de gestion publique - Bruxelles Logement](#)

8.2 Le *Verhuurderspunt*

Le *Verhuurderspunt* de Gand est un point de contact central pour toutes les questions relatives à la location. Les propriétaires peuvent également s'y rendre pour des projets de rénovation gratuits visant à améliorer la qualité du logement, l'efficacité énergétique et l'accessibilité des biens locatifs. Ceux qui sont prêts à louer leur logement après rénovation pendant au moins neuf ans à un prix limité peuvent bénéficier d'une subvention à la rénovation

- **Public cible** : les propriétaires de biens locatifs gantois et les autres acteurs du marché locatif privé à Gand.
- **Montant** : Le service fourni par le Landlord Point, y compris les conseils et l'accompagnement en matière de rénovation, est gratuit. En fonction de la taille du bien locatif rénové, la subvention gantoise s'élève à un maximum de 6 000 à 10 000 euros en cas de location privée ou à un maximum de 9 000 à 15 000 euros en cas de location par l'intermédiaire de la société de logement social *Thuispunt Gent* ou du service communal de location *Huuringent*;
- **Conditions** : les travaux sont nécessaires pour améliorer la qualité de la maison, l'efficacité énergétique, l'accessibilité (selon les conseils de rénovation préalables), la maison reçoit un certificat de conformité après la rénovation et est louée pendant au moins 9 ans avec un contrat enregistré en tant que résidence principale à un loyer maximum (tel que déterminé par le collègue).
- **Procédure** :
 - o les propriétaires peuvent contacter un conseiller du *Verhuurderspunt* pour lui poser toutes leurs questions (droits et obligations, réduction de loyer, rénovation, primes, etc.) ;
 - o après une consultation avec le *Verhuurderspunt*, un processus de rénovation peut être lancé. La première étape est alors une visite à domicile par un coach en rénovation du Centre de l'énergie et un inspecteur du logement, éventuellement aussi un ergothérapeute et/ou du fonctionnaire en charge de l'accessibilité ;
 - o sur la base du rapport technique de l'inspecteur du logement, le coach en rénovation donne des conseils concrets et pratiques pour mettre la maison en conformité avec les exigences minimales du Code flamand du logement et pour améliorer l'efficacité énergétique (éventuellement aussi l'accessibilité selon l'avis d'un ergothérapeute/fonctionnaire en charge de l'accessibilité). Il permet de déterminer l'ordre des travaux, de lancer un appel d'offres aux entrepreneurs, de comparer les offres et de suivre les travaux. Il existe également des variantes, par exemple dans le cas d'une collaboration avec un architecte ;
 - o après les travaux, il existe également une aide pour demander le certificat de conformité et les primes. Le Landlord Point s'occupe des demandes de subvention pour la rénovation à Gand.
- **Recours** : Depuis le démarrage en juin 2001 : plus de 2 000 dossiers traités avec diverses questions de propriétaires, plus de 800 projets de rénovation entamés (selon le nombre d'organismes de logement conseillés), plus de 180 subventions pour des biens locatifs rénovés (total d'environ 1 000 000 euros).
- **Plus d'information** : [Het Verhuurderspunt | Stad Gent](#)

8.3 Le *Sociaal beheersrecht* à Leuven

Le *Sociaal beheersrecht* se fonde sur le Code flamand du logement. Les maisons peuvent être prises en gestion sociale si elles figurent depuis au moins deux ans dans le registre des logements vacants, l'inventaire des maisons insalubres et inhabitables ou le registre des maisons ou bâtiments négligés, si le propriétaire ne les occupe pas lui-même.

- **Public cible** : les familles à faibles revenus dépendants du marché locatif privé
- **Montant et durée** : non applicable
- **Conditions** : voir les conditions du loyer social en Flandre
- **Procédure** :
 - o la gestion sociale permet à la commune de rénover et de louer le bien en tant que logement social pendant au moins neuf ans. Si cette durée n'est pas suffisante pour rembourser les travaux de rénovation, verser une redevance annuelle au propriétaire et couvrir les frais de gestion normaux, elle peut être prolongée ;
 - o les propriétaires ont la possibilité de rénover eux-mêmes ou d'opter pour d'autres solutions avant que le bien ne soit pris en charge par la gestion sociale ;
 - o lors de l'application éventuelle du *Sociaal beheersrecht*, les étapes suivantes sont franchies :
 1. approbation de la liste des logements potentiels par le Conseil des Bourgmestre et Echevins ;
 2. première visite dans l'espace public ;
 3. visite des lieux en présence du contrôleur du logement, du gestionnaire d'infrastructures, de la société de logement ;
 4. sélection des maisons après la visite du site ;
 5. obligation d'auditionner la demande ;
 6. nouvelle sélection après application de l'obligation d'audition ;
 7. décision du collège établissant un *Sociaal beheersrecht*;
 8. rénovation et location.
- **Recours** : nombre de décisions exerçant des droits de gestion sociale, combiné au nombre de biens de l'inventaire activés d'une autre manière.
- **Plus d'information** : [Wat is het sociaal beheersrecht? - Vlaanderen.be](#), [Sociaal beheersrecht in Leuven - VVSG Kennisnetwerk](#)



Service de lutte contre la pauvreté,
la précarité et l'exclusion sociale

Steunpunt tot bestrijding van armoede,
bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting

Dienst zur Bekämpfung von Armut, prekären
Lebensumständen und sozialer Ausgrenzung

SERVICE DE LUTTE CONTRE LA PAUVRETÉ, LA PRÉCARITÉ ET L'EXCLUSION SOCIALE

Place Victor Horta 40 boîte 40, 1060 Bruxelles (Saint-Gilles)



WWW.LUTTEPAUVRETE.BE