



Projet pilote de lutte pour la salubrité de l'habitat sur le  
marché locatif privé

Conférence Batibouw 2010 - Logement Durable

# Objectifs Projet X

## Socialiser le logement locatif privé sur la Ville de Bruxelles

- en offrant un habitat qui répond aux normes du Code du Logement,
- à des prix accessibles aux revenus modestes,
- en maintenant les locataires dans leur logement (au besoin, via transit),
- moyennant participation financière du propriétaire,
- en privilégiant l'insertion socioprofessionnelle (Art.60).

# Substitution au propriétaire

- Conception travaux
    - Uniquement rénovation intérieure (pas de façades, pas de communs)
    - Pas de modification de structures (PU)
    - Cloisons sèches
    - Petite menuiserie
    - Plomberie
    - Peinture
    - Travaux sous-traités: chaudières, châssis, toitures
  - Gestion technique et financière travaux
  - Gestion locative (déménagement, transit, attributions)
  - Loyers garantis 12 mois x 9 ans (ou plus)
  - Maintenance
- **Echec approche amiable ? Approche coercitive ! (Prise en gestion publique)**

# Participation financière propriétaire (9 ans +)

- + Loyer locataire
- Coûts
  - Part non subsidiée des travaux (35% de 20.000 € par logement 1 Ch.)
  - Frais de déménagement
  - Chômage locatif
  - Maintenance
  - Charges

---

= Loyer au propriétaire

= +/- 50 % loyer locataire

# Loyers locataires (2004)

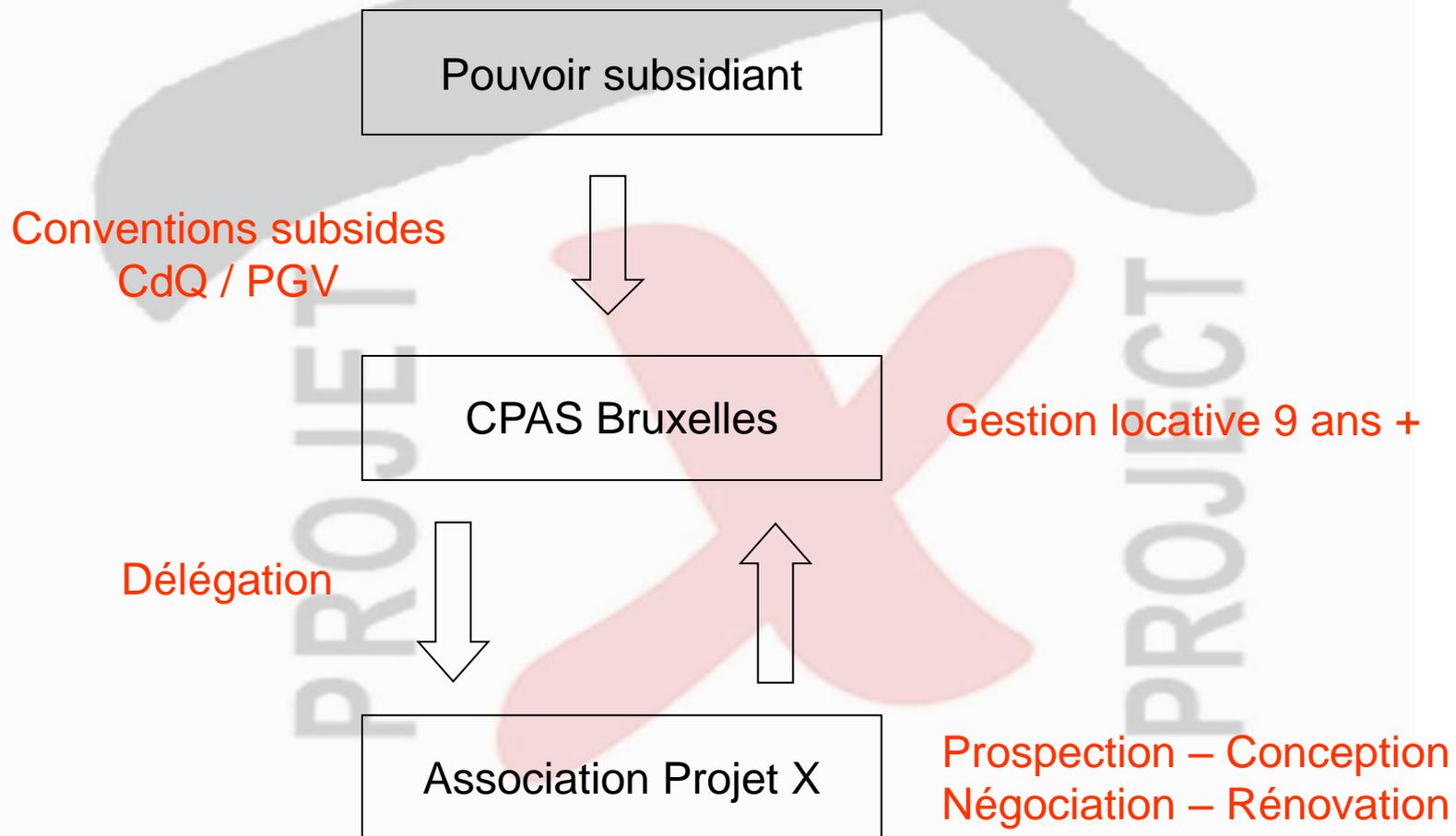
	LOYER MINIMUM	LOYER MAXIMUM (LOYER MOYEN FIN 2009)
STUDIO	250 €	327 € (324 €)
1 chambre	300 €	380 € (383 €)
2 chambres	400 €	460 € (484 €)
3 chambres	450 €	602 € (592 €)

Index 01/2004 - 01/2009: 12,68 %

# Outils

- Code du Logement RBC
  - normes
  - pouvoirs d'intervention
- Contrats de Quartier
  - subsides
  - partenariats
  - actions concentrées et cumulatives
- Politique des Grandes Villes
  - Création Association Projet X (Chap. XII) – Mars 2006
- Ressources CPAS
  - Gestion locative
  - Art.60
- Incitants « basse énergie »
  - FRCE
  - Primes basse énergie
  - PSV

# Montage Projet X



# Etat avancement 02.2010

Conclu (à réaliser)	53
En chantier (attente PU)	65
Rénové (loué)	88
Total	206

# PROJET X DURABLE – PRINCIPES

- Intégrer les investissements économiseurs d'énergie dans les travaux de mise aux normes Code du Logement
- Faire profiter ces investissements aux locataires précarisés (= tous les locataires du Projet X)
- Profiter de la négociation « salubrité » avec le propriétaire, pour y ajouter des travaux « basse énergie »
- Proposer un service intégrant tous les incitants (fédéraux / régionaux)
- Orienter les formations sur les travaux d'isolation

# PROJET X DURABLE – INTEGRATION INCITANTS

€ TVX	Code Logement	PSV	FRCE	Primes	Avantages fiscaux
Châssis	65 %	Prêt 0 %	Prêt 0,5%	Basse énergie Réno	
Toiture	65%	Prêt 0 %	Prêt 0,5%	Basse énergie Réno	

# PROJET X DURABLE

## Basse énergie

- FRCE = collaboration Projet X & CPAS BXL
- Éducation au logement basse énergie
- Simplification système primes (rénovation / basse énergie)

# PROJET X DURABLE

## Quartiers durables

+

- Très large majorité locataires étrangers
- Maintien locataires dans leur quartier (s'ils le souhaitent)
- Conservation réseaux d'entraide (immeuble / quartier)
- Proximité habitat / équipements collectifs
- Interventions sur logements vides = nouveaux locataires

-

- Impact réduit: logement et rien d'autre
- Peu de visibilité (rénovations intérieures : Code du Logement)
- Peu d'ouverture sur d'autres quartiers (logements de transit)
- Locataires peu enclins à se manifester / accepter changement

# PROJET X DURABLE

## Cohésion sociale

+

- Large majorité locataires « revenu d'insertion »
- Personnes sous-qualifiées (Art.60): migrants et 3è âge (voir tableau)
- Personnel ouvrier APX: anciens Art.60 & chercheurs d'emploi
- Collaborations CPAS étroites & faciles (accompagnement social)

-

- Pas de ponts ISP / formations qualifiantes
- Pas (encore) de bilans de compétences, ni de suivi post-insertion
- Agencements difficiles formations « générales » et formations « professionnelles » (délais chantiers / multiplicité intervenants)