

Projet prime « renolution »

Projet d'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale
relatif à l'octroi de primes à l'amélioration de l'habitat

Avis de la FEDAIS pour le CCL du 21/01/2022

Remarques générales :

La FEDAIS est favorable à la fusion des 3 systèmes de primes :

- Prime à la rénovation de l'habitat
- Prime à l'embellissement des façades
- Primes énergie

Toutefois, la FEDAIS a une réserve majeure. La fusion envisagée prévoit que toutes les primes seront demandées après la réalisation des travaux, comme c'était déjà le cas pour les primes énergie. Et la nouvelle procédure prévoit de supprimer la consultation préalable des services communaux de l'urbanisme qui fournissaient, sur base des travaux envisagés, un formulaire où ils statuaient sur l'obligation ou la non obligation de demander un permis d'urbanisme.

Or, la théorie sur les travaux soumis à permis d'urbanisme peut parfois différer des pratiques des communes. La FEDAIS s'inquiète donc à deux niveaux :

- Qui va analyser, en aval, que les travaux exécutés étaient soumis à permis d'urbanisme ?
- Mais surtout, ne risque-t-on pas de reporter après les travaux des problèmes majeurs qu'on peut éviter par une anticipation avant les travaux ?

La FEDAIS plaide pour conserver la possibilité de consulter préalablement le service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien concerné pour que ce service statue par écrit si le projet de rénovation – ou une partie de celui-ci - est soumis ou n'est pas soumis à l'obtention d'un permis d'urbanisme. Ce formulaire écrit et obtenu préalablement à la réalisation des travaux semble indispensable à la FEDAIS pour prévenir des situations où des travaux auront été réalisés sans permis d'urbanisme même si le maître d'ouvrage a consulté verbalement les services ad hoc en amont de son projet de rénovation.

Par contre, la FEDAIS plaide pour que cette consultation préalable soit facultative pour ne pas engorger les services de l'urbanisme avec des projets de travaux réputés avec certitude comme n'étant pas soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme.

La FEDAIS se réjouit que la liste des travaux de minime importance au niveau du RRU soit bientôt finalisée ; cette liste permettra d'y voir plus clair sur les travaux qui ne nécessitent pas/plus de permis d'urbanisme.

Par ailleurs, la FEDAIS regrette que la liste des travaux éligibles, annoncée à l'article 6, et les montants des primes, annoncés à l'article 10 § 3, n'aient pas été joints au présent projet d'arrêté alors qu'ils sont sur le site de Bruxelles-Environnement. Vu que l'arrêté du Gouvernement annonce que la liste des travaux et des montants fera l'objet d'un arrêté ministériel, la FEDAIS demande si cette liste sera soumise au CCL pour consultation¹.

¹ Article 97 §1^{er} du Code du Logement : « Le Gouvernement sollicite l'avis du Conseil consultatif sur tout avant-projet d'ordonnance et d'arrêté réglementaire, dont l'objet principal est le logement, en ce compris au niveau de la rénovation urbaine. »

Au niveau de la digitalisation du processus de demande de prime, la FEDAIS souhaite attirer l'attention sur la nécessité de prévoir que l'outil informatique permette les deux procédures possibles légalement prévues :

- L'une, où c'est l'A.I.S. qui demande la prime pour elle-même, si elle est titulaire des droits réels ou si elle a convenu un arrangement en ce sens avec le titulaire des droits réels – là, il ne faut qu'un champ pour le demandeur ;
- L'autre, où l'A.I.S. accompagne le titulaire des droits réels dans ses démarches de demande de prime, prépare le travail pour lui mais où le titulaire des droits réels est le seul et unique demandeur et bénéficiaire de la prime – là, il faut dédoubler le champ du demandeur en deux parties, une pour l'A.I.S., pour qu'elle puisse encoder et suivre, et une pour le titulaire des droits réels, pour qu'il puisse valider, signer la demande préparée par l'A.I.S. (voir proposition ci-dessous).

En outre, la FEDAIS a pris acte que :

- le système d'avance sur travaux a disparu du système des primes ;
- les primes ne seront plus majorées en fonction des périmètres où se situent le bien (cf. contrat de quartier, ZRU, EDRLR, etc.).

Enfin, au niveau formel, il y a des erreurs de numérotations - a), b), c), etc. - à plusieurs endroits dans le document qu'il convient de corriger.

Remarques article par article :

La FEDAIS souhaite que soient apportées les corrections suivantes ou être éclairée sur les dispositions suivantes :

Chapitre Ier – Définitions :

Au niveau du contenu de la facture, l'article 1^{er}, 9°, 7^{me} tiret fixe que la facture doit renseigner « la description précise (quantité et nature) des fournitures, des biens livrés ou des services prestés ».

Il est arrivé par le passé qu'une prime énergie soit refusée sur la seule base du fait que la facture de l'entrepreneur ne comportait pas la description précise précitée alors que l'entrepreneur avait rempli l'attestation visée au 4°.

Bien que cette pratique semble ne plus exister, pour la sécurité des demandeurs, la FEDAIS souhaite que soit ajouté, de préférence dans l'arrêté du Gouvernement, qu'à défaut de description sur la facture, l'attestation de l'entrepreneur telle que visée au 4° suffit, éventuellement accompagnée par exemple des états d'avancement (en cas de rénovation complète par exemple).

Chapitre V, Section 1^{re} – Introduction de la demande :

L'entièreté de la procédure de demande de prime sera digitalisée. (cf. notamment l'article 12 § 3). Lors de la présentation de la nouvelle prime renoulation le 13 janvier 2022 par URBAN et Bruxelles-Environnement, il a été expliqué que le demandeur de prime se connectera au portail via « it's me », pour les personnes physiques. Pour les personnes morales, il faudra plutôt utiliser « CSAM », qui permet de configurer les personnes qui peuvent engager une personne morale et de créer des nouveaux accès.

Pour la FEDAIS, pour les situations où les A.I.S. aident le titulaire des droits réels à demander les primes, il est capital de prévoir que le titulaire des droits réels soit le demandeur officiel et que l'A.I.S. puisse avoir un accès. La FEDAIS suggère un système à double-validation, à chaque étape où c'est nécessaire :

- Première « validation » par l'A.I.S. qui prépare le dossier sans être le demandeur des primes
- Seconde validation par le propriétaire qui signe la demande de primes en tant que demandeur des primes

De même, la FEDAIS souhaite d'une part que les notifications qui seront envoyées par mail aux demandeurs de primes puissent l'être aussi sur le mail de l'A.I.S. qui a aidé le propriétaire à préparer son dossier. D'autre part, la FEDAIS souhaite que les A.I.S. puissent consulter les listes des demandes de primes (en cours ou terminées) qu'elles ont préparées, soit pour elles-mêmes, soit pour compte des titulaires des droits réels.

Pour accompagner les propriétaires dans leurs projets de rénovation, certaines A.I.S. se font aider par un service extérieur (p.ex. relevant du réseau habitat). Il convient sans doute que ce service extérieur puisse également consulter et suivre les demandes de prime via un accès au portail et recevoir les notifications précitées.

Qu'en est-il des aides d'État de minimis, c'est-à-dire de faible importance (réglementation européenne) ?

L'article 15 du projet d'arrêté prévoit :

« Afin de veiller à l'application du Règlement (UE) no 1407/2013 de la Commission du 18 décembre 2013 relatif à l'application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides de minimis, le demandeur informe l'administration compétente de toutes les aides d'État qu'il a reçues durant les trois années qui précèdent la date de la demande faite en application du présent arrêté. Le montant de la prime est adapté par l'administration compétente s'il apparaît que le demandeur atteint ou a atteint la limite fixée par le règlement précité. »

D'après ses informations, la FEDAIS comprend qu'au sein de l'Union européenne, il est interdit de fausser la concurrence entre les entreprises du marché commun. Les aides d'État aux entreprises sont donc interdites sauf accord préalable de la Commission européenne.

Les aides d'État de minimis (c'est-à-dire qui sont limitées à € 200.000 sur les 3 dernières années) sont réputées trop faibles pour fausser la concurrence entre les entreprises et sont donc permises.

La FEDAIS s'interroge :

- Quelle est la définition des aides d'État aux entreprises fixée dans la réglementation européenne ?
- Est-ce que des primes destinées à inciter les entreprises à réaliser une politique (dans ce cas-ci, rénover et socialiser des logements) sont des aides d'État qui faussent la concurrence entre les entreprises du marché commun de l'Union européenne ?

Les bailleurs qui ont droit aux primes à la rénovation de l'habitat sont ceux qui confient leur bien en gestion à une A.I.S. Les bailleurs qui ont droit aux montants les plus élevés des primes énergie sont aussi ceux qui confient leur bien en gestion à une A.I.S. Un bailleur peut être une entreprise. Et n'importe quelle entreprise peut confier son bien en gestion à une A.I.S. et de ce fait bénéficier des primes précitées.

Pour la sécurité des demandeurs de primes, il convient que la portée de cet article 15 soit éclaircie.

Chapitre V, Section 3 - Traitement des demandes :

La FEDAIS demande qu'il soit précisé si les délais en jours prévus dans le projet d'arrêté sont des jours calendrier ou des jours ouvrables.

La FEDAIS plaide pour des jours calendrier.

La FEDAIS demande d'avoir une personne de référence au sein de l'Administration à laquelle s'adresser en cas de désaccord avec la personne qui a traité le dossier.

Chapitre VI – Obligations incombant au demandeur :

À l'article 20 § 1^{er}, il est prévu que le propriétaire occupant qui a bénéficié d'une prime pour la partie privative de son logement soit domicilié dans le logement concerné pendant une période de 5 ans et qu'à défaut il devra céder son bien en gestion à une A.I.S. pour une durée d'au moins 5 ans.

La FEDAIS fait remarquer que des A.I.S. travaillent plutôt avec le mandat de gestion et d'autres, plutôt avec le bail. Or, un bail de 5 ans n'existe pas.

Chapitre VIII – Dispositions transitoires finales

Lors de la présentation de la nouvelle prime renolution le 13 janvier 2022 par URBAN et Bruxelles-Environnement, il a été expliqué que, conformément à l'article 23 :

- Pour les primes énergie : si les factures sont datées en 2021, ce sera la législation de 2021 qui s'appliquera.
- Pour les primes à la rénovation de l'habitat : si les demandes de prime ont été introduites avant le 31/12/2021, c'est la législation de 2021 qui s'appliquera.

Mais il a aussi été dit que le demandeur aurait le loisir de retirer sa demande de prime sous le régime de 2021 et de la réintroduire sous le régime de 2022, sauf si le demandeur a reçu une avance. Dans ce cas, le demandeur devra rester dans le régime de 2021.

Les deux administrations ont déclaré qu'une analyse au cas par cas serait faite.

Pour la FEDAIS, il convient de prévoir des mesures transitoires précises, transparentes et claires.

Cas particulier relevant de la liste de travaux éligibles :

L'Administration ne délivre pas de prime pour les travaux d'aménagement PMR si l'identité de l'occupant du logement n'était pas connue. Par conséquent, une A.I.S. qui rénove un immeuble en amont de l'attribution et prévoit un logement adapté aux PMR ne reçoit pas la prime.

Lors de la présentation de la nouvelle prime renolution le 13 janvier 2022 par URBAN et Bruxelles-Environnement, il a été expliqué qu'à la suite d'une interprétation favorable par le Ministre Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, l'arrêté sera adapté pour permettre de liquider une prime pour les travaux d'aménagement PMR malgré que l'identité de l'occupant n'est pas encore connue vu que l'attribution du logement n'a pas encore eu lieu.

La FEDAIS souhaite que cette annonce soit reprise dans l'avis du CCL.

Bruxelles, le 19 janvier 2022, pour la FEDAIS, Isabelle JENNES.