



Conseil communal du 21/05/2025

Réponse à l'interpellation n°53 :

« Bilan du guichet des primes communales après 10 ans d'existence ; Interpellation introduite par M. LUAHABI Ismail, Conseiller communal. »

(Ordre du jour complémentaire)

Monsieur le Conseiller,

Je vous remercie pour votre interpellation qui rejoint une préoccupation majeure de nombreux habitants pour accéder aux primes permettant la rénovation de leurs bien. Ce guichet est donc d'utilité publique et son bilan après 10 ans d'existence mérite d'être partagé. Je répondrai dès lors à chaque question quitte à être long tant le bilan est exceptionnel.

1. Quelles ont été les motivations à créer un guichet prime au niveau communal ?

Plusieurs constats à l'origine de la création du Guichet Primes :

- l'état du bâti. Beaucoup de logements sont peu performants au niveau énergétique et vétustes au niveau des installations techniques. Parallèlement de nombreuses devantures commerciales sont peu attractives, cumulant les anciennes des commerces précédant, des tentes solaires déchirées etc. ;
- une population majoritairement à faibles revenus qui, même si elle est propriétaire de son logement, a des difficultés à financer des travaux de rénovation sur fonds propres ;
- des primes régionales et communales insuffisamment utilisées face à la complexité des démarches et au manque de centralisation des aides et des informations.

Face à ces carences, la Commune a créé (/renforcé) trois niveaux d'aide aux citoyens :

- la création du Guichet Primes, un service exclusivement dédié à aider les personnes dans la rénovation de leur logement ou de leur devanture commerciale. Il va à la rencontre des propriétaires et des commerçants pour stimuler des travaux de rénovation (porte à porte, braderies etc). Il informe également les différents acteurs sur les aides auxquelles ils peuvent prétendre, les travaux à réaliser pour favoriser des rénovations qualitatives et durables... Enfin, il accompagne de A à Z et de manière personnalisée les candidats-rénovateurs dans leurs démarches : aide à la lecture des devis, à la réalisation des dossiers de demandes de primes, en particulier auprès des personnes les plus fragilisées, conseils techniques...
- l'augmentation substantielle de l'aide financière communale à la rénovation des logements. Des montants forfaitaires pour les principaux postes de travaux renforcent les primes communales et régionales existantes afin que les citoyens puissent faire leurs travaux à moindre coût.

la création d'une prime d'embellissement de la devanture commerciale

2. Quelles ont été les grandes évolutions du guichet des primes depuis sa création (adaptation des critères, montants, type de primes) ?

L'évolution s'est principalement marquée au niveau du règlement communal « Primes logements ». En effet, le règlement initial (2015) a été adapté à plusieurs reprises (2018, 2020 et 2022), principalement pour augmenter le niveau de l'aide, le nombre de montants forfaitaires ou le nombre de bénéficiaires et/ou pour s'adapter à la nouvelle réglementation régionale.

Ainsi, en 2020, deux nouvelles primes ont été créées: citerne d'eau de pluie et isolation des murs. Parallèlement ont été introduites des primes spécifiques pour les copropriétés forcées. Celles-ci sont modulées en fonction du nombre de logements, avec un montant maximum afin de ne pas, le cas échéant, devoir octroyer l'ensemble du budget annuel à un seul immeuble tel que le Pacific ou le boulevard Saint-Lazare 5.

La modification du règlement en 2022 a principalement répondu à la nouvelle réglementation des primes régionales (Renolution).

Les tableaux ci-dessous renseignent sur l'évolution des montants forfaitaires attribués aux personnes physiques[1]. En chiffres absolus et en pourcentage par rapport à 2015.

On constate les éléments suivants :

dès 2018, tous les montants forfaitaires ont été augmentés pour les bas revenus[2]. Ils l'ont également été en 2022.

Le tableau des pourcentages montre en outre que l'augmentation a toujours été proportionnellement plus importante pour les revenus les plus faibles[3].

L'objectif a donc toujours été de favoriser les personnes ayant le plus grandement besoin d'une aide financière ;

- dès 2018 également, tous les montants forfaitaires liés aux économies d'énergie sont revus à la hausse[4], afin de stimuler plus largement les tennodois à effectuer des travaux répondant aux défis environnementaux. C'est dans ce cadre également que sont créées les deux nouvelles primes en 2020;
- la modification du règlement de 2022 a été l'occasion de revoir à la hausse tous les montants forfaitaires[5] afin de répondre à l'inflation galopante et à la forte augmentation du prix des travaux.

PRIMES COMMUNALES					
EVOLUTION DES MONTANTS FORFAITAIRES 2015-2022 (MONTANTS)					
PERSONNES PHYSIQUES					
Poste de travaux	Revenus du bénéficiaire	Montants forfaitaires			
		2015	2018	2020	2022
Embellissement façade	Bas revenus	700€	700€	700€	800€
	Moyens revenus				800€
	Hauts revenus	350€	350€	350€	800€
Toiture	Bas revenus	1500€	2000€	2000€	2200€
	Moyens revenus	1000€	1000€	1000€	1100€
	Hauts revenus	500€	500€	500€	550€
Electricité	Bas revenus	450€	600€	600€	800€
	Moyens revenus	300€	300€	300€	400€
	Hauts revenus	150€	150€	150€	200€
Citerne eau de pluie	Bas revenus			2400€	2400€
	Moyens revenus	/	/	1400€	1400€
	Hauts revenus			400€	400€
Isolation toit	Bas revenus	1050€	1700€	1700€	2800€
	Moyens revenus	700€	1100€	1100€	1400€
	Hauts revenus	350€	300€	300€	700€
Isolation murs	Bas revenus			2100€	2400€
	Moyens revenus	/	/	1200€	1200€
	Hauts revenus			400€	600€
Châssis	Bas revenus	450€	2300€	2300€	2400€
	Moyens revenus	300€	1500€	1500€	1500€
	Hauts revenus	150€	400€	400€	600€
Chaudière/ pompe à chaleur	Bas revenus	300€	800€	800€	1000€
	Moyens revenus	200€	500€	500€	500€
	Hauts revenus	100€	150€	150€	250€

PRIMES COMMUNALES					
EVOLUTION DES MONTANTS FORFAITAIRES 2015-2022 (%)					
PERSONNES PHYSIQUES					
Poste de travaux	Revenus du bénéficiaire	Montants forfaitaires			
		2015	2015-2018	2015-2020	2015-2022
Embellissement façade	Bas revenus	100%	100%	100%	114%
	Moyens revenus				114%
	Hauts revenus	100%	100%	100%	229%
Toiture	Bas revenus	100%	133%	133%	147%
	Moyens revenus	100%	100%	100%	110%
	Hauts revenus	100%	100%	100%	110%
Electricité	Bas revenus	100%	133%	133%	178%
	Moyens revenus	100%	100%	100%	133%
	Hauts revenus	100%	100%	100%	133%
Citerne eau de pluie	Bas revenus			100%	100%
	Moyens revenus	/	/	100%	100%
	Hauts revenus			100%	100%
Isolation toit	Bas revenus	100%	162%	162%	267%
	Moyens revenus	100%	157%	157%	200%
	Hauts revenus	100%	86%	86%	200%
Isolation murs	Bas revenus			100%	114%
	Moyens revenus	/	/	100%	100%
	Hauts revenus			100%	150%
Châssis	Bas revenus	100%	511%	511%	533%
	Moyens revenus	100%	500%	500%	500%
	Hauts revenus	100%	267%	267%	400%
Chaudière/ pompe à chaleur	Bas revenus	100%	267%	267%	333%
	Moyens revenus	100%	250%	250%	250%
	Hauts revenus	100%	150%	150%	250%

3. Dans quelle mesure la dimension sociale et les spécificités de notre commune sont prises en compte dans le travail quotidien de ce service?

La réponse à cette question se trouve dans les commentaires des première et deuxième questions :

la création même du Guichet Primes répond aux spécificités communales : il s'agit d'accompagner de manière personnalisée, à toutes les étapes du processus de rénovation une population qui a généralement un faible niveau d'instruction, qui ne connaît pas toujours une des langues nationales et qui est souvent en rupture numérique (à l'heure où toutes les démarches administratives se font en ligne) ;

l'attribution de primes (beaucoup) plus élevées et toujours accrues aux personnes ayant des bas revenus (68% des personnes qui s'adressent au Guichet Primes) marque la volonté de privilégier absolument un enjeu social.

4. Combien de demandes ont été introduites au cours des 10 dernières années ?

2.200 primes communales ont été attribuées depuis 2015.

Si on cumule les primes communales et les primes régionales, ce sont 3.300 primes qui ont été délivrées sur le territoire de Saint-Josse.

5. Quel est le montant total des primes attribuées durant cette période, et comment a-t-il été financé ?

Le montant des primes communales octroyées depuis 2015 s'élève à 1.500.000€. 245.000€ ont été subsidiés dans le cadre du Contrat de quartier Axe Louvain (2015-2018) et 330.000€ par le programme Politique de la Ville.

Si on cumule les primes communales avec les primes régionales, le montant des primes délivrées à Saint-Josse s'élève à 4.800.000€.

6. Quels types de projets ont majoritairement bénéficié des primes, et quelles sont les catégories de citoyens les plus concernées ?

600 logements / immeubles ont bénéficié des primes communales. Celles-ci ne concernent pas un type de projets en particulier.

Au niveau du type de montants forfaitaires délivrés, voir le tableau ci-dessous. Pour rappel, la citerne et l'isolation des murs sont d'application depuis 2020 seulement. Au niveau du remplacement de la chaudière, la prime a été supprimée au niveau régional en 2023, ce qui impacte immanquablement le nombre de primes accordées au niveau communal.

Primes communales							
Montants forfaitaires délivrés 2015-2022 (%)							
Façade	Toiture	Electricité	Isolation Toit	Isolation murs	Châssis	Chaudière	Devanture
9%	12%	9%	0%	4%	14%	21%	7%

Comme évoqué plus haut, 68% de primes communales ont été octroyées à des personnes ayant des bas revenus, 15% à des revenus moyens et 17 à des hauts revenus.

7. Existe-t-il une évaluation officielle de l'impact du guichet sur le territoire communal ?

Un bilan annuel et le bilan des dix ans donne la mesure du travail accompli par ce service.

8. Quelles perspectives d'avenir la majorité envisage-t-elle pour ce guichet ?

Le maintien de la situation actuelle est l'objectif de la majorité :

- prolonger le projet Guichet Primes, tant du point de vue accompagnement que délivrance de primes ;
- maintenir le personnel en place ;
- poursuivre la recherche de subsides régionaux pour financer le projet.

Il faut toutefois signaler que l'absence de primes régionales depuis le 1er janvier 2025 crée une incertitude tant au niveau des citoyens que du Guichet Primes lui-même. De nouvelles solutions devront peut-être être adoptées si la situation se prolonge et enfin la Note de Politique générale prévoit la mise à disposition d'un service de certificateur communal pour le PEB qui sera d'une grande utilité pour la population.