

Virginie Schoëff - Transcription

[FRANÇAIS:](#)

[ENGLISH:](#)

FRANÇAIS:

Bonjour à tous et à toutes. Je suis Virginie du community land trust de Bruxelles et je vais donc vous présenter le projet pilote que nous développons spécifiquement à Bruxelles. Donc, ce projet a pris le nom de Pâques clt réno solidaire. Et donc c'est un nouvel outil social et financier. Pour rendre accessible la rénovation énergétique aux propriétaires occupant un revenu modeste et aussi pour garantir des logements abordables pour toujours.

C'est un projet pilote de recherche action qui est supporté actuellement par différentes institutions bruxelloises et aussi par le programme intérêt, comme Jeanne et gert en ont déjà parlé, ça tourne pas, mais slide.

Ah. Voilà donc ça, c'est le contenu de la présentation. J'ai repris, si je vais vous repreciser le contexte, même si je n guère en ont déjà parlé. Donc, pourquoi ce projet j'irai vite? Je veux présenter le projet. Qu'est ce que c'est? Quel mécanisme avons nous imaginé et comment mettre en œuvre ce projet à grande échelle?

Comment le rendre opérationnel? Trois grandes étapes en 15 minutes. Je vais essayer de faire de mon mieux pour rentrer dans le timing. Donc pourquoi le p CT réno solidaire, quels sont les challenges? Jeanne et garde en ont déjà parlé. Donc, depuis peu, de nouvelles lois climat sont apparues, apparaissent en Europe.

Donc, en 2020, le. L'europe adopte le pacte vert européen, qui rend qui vise à réduire massivement les émissions de gaz à effet de serre pour 2050 et le logement, le bâtiment et le logement sont un axe prioritaire de ces lois européennes et donc chaque pays d'Europe doit retranscrire les lois européennes dans leur législation et donc, En à Bruxelles, ça a été fait en 2024.

Donc c'est extrêmement récent. Et la région a mis en place une stratégie qu'elle a appelée révolution, littéralement la révolution. De la rénovation qui comprend un certain nombre de mesures obligatoires et qui donc rend obligatoire la rénovation énergétique des logements. Et donc, si, d'un côté, il y a des avantages à faire cette transition énergétique, il y a évidemment un ensemble de freins et de risques au cltb.

Nous avons identifié et pour lequel nous avons proposé une solution à travers le projet que je vous présentais. Juste simplement pour poser le cadre des mesures qui sont obligatoires pour vous mesurer bien l'ampleur de la situation. Donc, la stratégie révolution prévoit un agenda précis entre 2026 et 2050.

Donc, en 2026, tous les logements devront avoir un certificat de performance. Énergétique. Les certificats vont de g assez g étant les logements très énergivores et c'est les plus économes. En 2033, tous les bâtiments qui ont reçu un certificat g et f devront avoir réalisé les rénovations nécessaires pour ne plus être g et f.

Et en 2046, ce sera la fin des logements avec un certificat, eux aidés pour qu'ensuite, en 2050, tous les logements aient un certificat c. À Bruxelles, nous avons environ 563 zéro logements et nous pouvons en fait entre 2026 et 2033. La première phase, c'est environ 250 zéro logements qui vont être concernés.

Donc, la moitié, il faut savoir, il y a quelques chiffres ici. Ce qu'on va retenir, c'est surtout cela, c'est qu'en fait, la majorité de ces logements appartiennent à des petits propriétaires à revenus modestes et sont souvent en mauvais état. Et donc on compte entre 36 et 39 % le nombre de propriétaires qui ne pourront pas financer la rénovation énergétique.

42 à 47, le nombre de propriétaires qui ne pourront pas financer si on ajoute. Des rénovations de confort. Je pense des régularisations, des travaux de salubrité ou de sécurité et un petit 40 % des propriétaires bailleurs qui pourront rénover leur propre logement, mais qui ne pourront pas rénover un logement qu'ils nous.

Évidemment le principal frein. C'est là, c'est le financement de la rénovation énergétique. D'un côté, nous avons un manque de capacité financière des ménages d'un autre, nous avons un coût élevé des rénovations. Nous avons la chance d'avoir des aides publiques, mais ces aides ne sont pas adaptées aux propriétaires à revenu modeste.

Et cette triangulation crée un frein majeur au processus de transition énergétique et de rénovation.

Ce qu'il faut juste comprendre dans les primes et dans les outils existants d'aide à la rénovation publique, c'est que les primes sont ne sont pas suffisantes pour faire la rénovation énergétique et qu'elles sont données après les travaux. Autrement dit, il faut que les gens avancent l'argent des primes et aussi qu'ils la part que les primes ne donnent pas évidemment, c'est ça qui crée le principal frein.

De la rénovation. C'est pour ça que nous cltb. Nous avons essayé de réfléchir un outil de financement beaucoup plus direct pour pouvoir financer la rénovation avant les travaux. Les principales risques que nous avons identifiés sont des risques aussi bien avant la rénovation pendant la rénovation et après la rénovation avant la rénovation.

Évidemment, une grande partie des logements FG vont être évalués. Les gens. Donc il va y avoir des amendes si les gens ne réno pas leurs bâtiments et s'il se peut que beaucoup de propriétaires soient contraints de vendre ce qui va mettre sur le marché immobilier, tous ces logements et la répercussion qu'on risque d'avoir, c'est qu'après les rénovations, on se trouve

face à une augmentation du prix des logements, une spéculation sur la rénovation et donc une augmentation de l'exclusion sociale et de la précarité et de la crise du logement.

Comme on a aussi déjà parlé. Nous sommes ici en 2024 dans la phase préparatoire de la application de cette stratégie révolution à Bruxelles. Et donc c'est une phase de réflexion. Il faut mettre en place des nouveaux projets pour lever les freins et les risques et innover. C'est précisément là où se trouve le nouveau projet du community land press Bruxelles.

Et donc nous proposons en fait de modéliser. Un nouvel, une nouvelle solution d'aider à la rénovation énergétique pour les propriétaires occupants vulnérables basé sur le mécanisme des clt l'idée est d'expérimenter cette solution avec des propriétaires qui acceptaient d'expérimenter ce projet avec nous.

Et donc l'idée, c'est bien de répondre aux enjeux climatiques et aux enjeux sociaux simultanément et de lever certains des risques et des freins de cette stratégie. Voilà. Alors qu'est ce que c'est? Ce projet. Donc, nous avons commencé en 2023 jusqu'en 2024, il n'y a pas si longtemps par une première piste.

Le projet s'appelait l'investissement réno solidaire et qui consistait à acheter directement le foncier aux propriétaires afin de financer la rénovation, autrement dit, de passer de la pleine propriété à la propriété si elle était. Il trouve que nous avons rencontré des freins importants à ce projet, notamment des freins psychologiques.

La session du foncier était très compliquée pour les gens. Il avait le sentiment d'être dépossédé souvent le modèle clt n'étant pas assez connu et reconnu. Ce modèle de propriété n'est pas du tout familier. Et donc ça, ça a créé un stress psychologique important. Et nous avons aussi rencontré un réel problème administratif avec tous les propriétaires qui avaient des prêts hypothécaires.

Nous ne pouvions pas démembrer dans les cas de figure et donc avec des prêts hypothécaires. Et donc on risquait de perdre une grande partie de notre public cible. Et donc nous avons. De développer une autre piste. C'est le projet que je vais vous présenter. Donc, le pacte, c'est leno solidaire. Donc, c'est une solution tout en un qui consiste en fait en une rénovation, juste une rénovation accompagnée et une rénovation financée à toutes les phases du processus de rénovation.

L'idée est en effet que ce soit un outil pour un programme de rénovation juste et efficace, donc inclusif. Non spéculatif avec un accompagnement global et aussi un financement solidaire pour éviter la vente, de forcer les amendes, l'endettement des ménages et aussi un outil pour créer plus de logements social sur le modèle clt puisqu'il s'agit en effet de créer des logements sociaux acquisitives par la rénovation et la socialisation de logements existants et occupés.

Alors à qui il est destiné cet outil, il est destiné aux propriétaires occupants qui habitent des maisons unifamiliales des appartements, donc en copropriété ou en habite à grouper aussi aux

petits propriétaires bailleurs qui louent en fait une partie de leur domicile qui sont qui ont des revenus modestes et qui ont un logement avec un pbc f et g.

Cet outil. Il est applicable aussi bien pour des rénovations individuelles de sa propre maison que pour des rénovations collectives, que ce soit dans une copropriété ou dans un quartier ou dans un cité desjardin une plus grande échelle. Pour justement aider les propriétaires qui ne pourraient pas suivre les autres propriétaires et ainsi débloquer une situation et faire avancer le processus de rénovation.

Donc, c'est un outil qui peut en fait s'adapter à différents contextes de rénovation. Il est pour ça assez flexible. Comment est ce que ça marche? Alors? Donc voilà. Donc, nous avons un propriétaire occupant qui est dans les conditions d'éligibilité du pa clt. Et donc il est en pleine propriété. Et donc on lui propose de garder la pleine propriété première étape et mais d'intégrer le système CTB.

Un acte authentique d'engagement mutuel est passé entre le cltb et ce propriétaire. Ça consiste en quoi? Le propriétaire va s'engager à réaliser les rénovations selon l'étude qui a été réalisée par le cltb et ses partenaires et dans les délais convenus, il va également s'engager à intégrer le système solidaire CTB.

Ça veut dire quoi? Ne pas modifier l'affectation logement de son bien s'ils nous sont bien le louer dans des conditions sociales. Et s'il veut le revendre, il le revend au cltb et il le revend selon la formule du CTB, qui est la formule classique des clt, qui inclut en fait la déduction du financement de la rénovation qu'il aura reçu.

Et en fait, afin de garantir ses engagements, le propriétaire va accorder au cltb une série d'outils juridiques que nous ici, on utilise en Belgique, ça veut dire une option d'achat. Un droit de préemption et un droit de préférence. Et ceci va nous permettre de cadenciser l'opération au niveau notarial.

Ensuite, il est également prévu que les héritiers vont hériter de l'acte authentique et qu'ils peuvent soit rester dans le système CTB, soient revendre au cltb et les propriétaires. Évidemment, en intégrant le système, ils deviennent membres du cltb et in tech, la dynamique communautaire. Le cltb lui, il s'engage à quoi à financer la rénovation, celle ci.

Le financement va être calculé entre une balance entre la valeur du foncier, le coût des rénovations et toute une stratégie pour réduire le coût des rénovations, de sorte que la rénovation s'approche le plus juste le plus près possible de la valeur du terrain. Évidemment le type de rénovation que nous souhaitons financer.

C'est une rénovation complète globale. Nous souhaitons faire un jump direct de pbc à p pbf et g vers pbc pour atteindre directement les objectifs 2050 de la région et ça en un seul chantier en un seul chantier. On atteint les objectifs. Le cltb s'engage aussi à pourvoir un

accompagnement des rénovations, car c'est un vrai manque et un frein aussi qu'il y a peu d'accompagnement des rénovations, surtout pour ce public.

Et donc ce serait un accompagnement à la fois social et technique qui serait réalisé en partenariat avec des associations de terrain qui sont déjà bien ancrées à Bruxelles et qui travaillent déjà étroitement en relation. Avec ses propriétaires. Et donc on est en train de travailler déjà à des documents de partenariat et à expérimenter ce partenariat.

L'idée aussi est de créer un partenariat avec des entrepreneurs, notamment pour réduire les coûts des rénovations et pour accélérer le processus et le systématiser. L'idée, c'est que ce soit un. Part un accompagnement o inclusive, donc à toutes les phases du projet. Et ici, je ne vais pas rentrer dans les détails, mais nous avons identifié toutes les phases et il faut imaginer qu'à chaque phase, il y a un ensemble de postes et de tâches à réaliser et que c'est ces tâches qui vont être dispatcher entre le cltb et les différents partenaires.

Le tout ce que je viens de vous expliquer que ce soit le financement, ces conditions, l'accompagnement ces conditions, les conditions de la rénovation et les conditions d'intégrer le système solidaire vont être transcrits dans cet acte authentique qui va être donc enregistré. À ce qu'on appelle à Bruxelles l'administration générale de la documentation patrimoniale.

C'est une institution. Et en fait, dès que le propriétaire voudra vendre, le notaire doit consulter cette administration et verra que le cltb a un droit d'achat du bien et que toutes ces conditions existent. Donc, c'est un outil juridique pour faire appliquer le système. Une fois que cet acte authentique est passé et que nous pouvons procéder à la rénovation et de l'accompagnement, le propriétaire donc peut utiliser.

Donc, après un logement qui est rénové, confortable au Norm énergétique, il est tranquille jusqu'en 2050 et si ensuite, étape suivante. Dans dans le vécu, il décide à un moment donné de louer son bien. Eh bien, alors là, les conditions du système clt vont s'appliquer et il le fera selon les conditions sociales et si, plus tard, il décide de vendre son bien, eh bien là les conditions clt s'appliqueront et elle a il le revendra au cltb selon la formule qui inclut la déduction du financement qui aurait été octroyé au préalable, le CTB procédera au démembrement.

Et à ce moment là, le logement devient un logement clt le terrain est acquis par le financement, donc il est acquis. C'est comme s'il avait été acheté au départ. Mais donc c'est le financement qui va couvrir l'achat du terrain. Et finalement, le propriétaire va vendre les briques qui seront rachetées par un ménage sur la liste du CTB directement et ainsi on crée une boucle de solidarité.

Voilà pour le mécanisme, il y a énormément de bénéfices à ce mécanisme. C'est bien pour les propriétaires que pour la région. Je ne vais pas tous vous les lister, mais il y en a beaucoup. Et donc maintenant, comment implémenter comment rendre opérationnel ce projet, évidemment. Le tester déjà avec des propriétaires occupants et, idéalement, le tester dans différents cas de figure.

Et aussi, il faut que ce projet soit accepté par la région est reconnu par la région de Bruxelles capitale qu'il envoie toute l'utilité et l'intérêt et que. S'il envoie toute l'utilité et l'intérêt. Eh bien, que des fonds soient accordés au cltb pour pouvoir l'appliquer sur une échelle plus large. Donc là, on est en phase de tests et d'expérimentation.

L'idée, c'est que ça devienne vraiment un outil opérationnel. Et donc. Qu'est ce qu'on vise évidemment, c'est qu'à côté des outils existants, des primes, bien que nous devenions l'outil social de financement des rénovations énergétiques et ça, c'est vraiment notre objectif. Ce n'est pas, c'est encore à négocier, mais ça qu'on vise les tests.

Nous avons actuellement deux cas pilotes. Qui sont assez différents dans des montages très différents. Nous avons ici un appartement en copropriété, ce qui va nous permettre de tester la rénovation énergétique dans une petite copropriété d'une personne qui se trouve en précarité énergétique et d'un petit logement.

Donc c'est assez simple à réaliser. Ça nous permettra d'aller assez vite déjà dans ce processus. Et à côté, nous avons un cas plus complexe d'une personne âgée qui vit dans un logement. Qui a toute une maison dont elle loue une partie, mais quand il n'y a personne qui habite dans ce logement parce qu'elle a commencé des rénovations, je vous montrer la suite.

Ça ressemble un peu à ça et que c'est inhabitable et que, en fait, elle a sa maison n'est pas en or elle est et qu'il faut en fait la régulariser, mais elle n'a pas l'argent pour la régulariser. Donc voilà, elle est complètement bloquée. Et donc le cltb va proposer un montage très spécifique, c'est que nous allons faire une avance de fonds pour régulariser sa situation.

Donc, faire que sa maison soit reconnue comme une maison ou dans laquelle elle peut louer les appartements. Ensuite, on va lui proposer d'accord de ça. On va vendre l'appartement qu'. Qui est au dessus qu'elle n'occupe pas avec cet argent et l'argent de l'achat du foncier. Nous allons pouvoir procéder à l'entièreté de la rénovation de son logement et elle pouvoir la maintenir dans les lieux.

Voilà, c'est avantage un peu plus complexe, mais c'est pour montrer en fait que notre outil est un outil assez flexible qui peut en fait s'adapter à différentes configurations. Urbanistique, on va dire et de, et c'était un peu les mécanismes. On a un mécanisme très simple au début, puis un mécanisme un peu plus complexe avec le projet que je viens de vous expliquer.

Voilà, c'est un projet en construction et je vous remercie pour votre attention. Voilà.

ENGLISH:

Hello everyone. I am Virginie from the Community Land Trust of Brussels, and I am going to present to you the pilot project that we are developing specifically in Brussels. This project has been named CLT Reno Solidarity Pack. It is a new social and financial tool to make energy renovation accessible to modest-income homeowner-occupants and also to guarantee affordable housing forever.

It is a pilot action research project currently supported by various Brussels institutions and by the Interreg program, as Jeanne and Geert have already mentioned. So that's the content of the presentation. I will briefly go over the context, even though it has already been mentioned. Why this project? I'll go quickly. I want to present the project: what it is, what mechanism we have imagined, and how to implement this project on a large scale.

How to make it operational? Three major steps in 15 minutes. I will try my best to stick to the timing. Why the CLT Reno Solidarity Pack? What are the challenges? Jeanne and Geert have already mentioned some of them. Recently, new climate laws have appeared across Europe. In 2020, Europe adopted the European Green Deal, which aims to massively reduce greenhouse gas emissions by 2050. Housing and buildings are a priority focus of these European laws. Each European country must incorporate these laws into its legislation. In Brussels, this was done in 2024.

So, this is very recent. The region has implemented a strategy called the "Renovation Revolution," which includes several mandatory measures that make energy renovation of housing compulsory. While there are advantages to this energy transition, there are also several obstacles and risks, particularly for CLTB. We have identified these risks and proposed a solution through the project I am presenting to you.

To give you a better understanding of the mandatory measures and the scope of the situation: the "Renovation Revolution" strategy provides a precise timeline between 2026 and 2050. By 2026, all housing must have an energy performance certificate. Certificates range from G to A, with G being the most energy-intensive and A the most efficient. By 2033, all buildings with a G and F certificate must have completed the necessary renovations to move out of these categories. By 2046, it will be the end of housing with G and F certificates.

In Brussels, we have approximately 563,000 homes. Between 2026 and 2033, around 250,000 homes will be affected in the first phase. What is important to note is that the majority of these homes belong to modest-income small homeowners, and they are often in poor condition. We estimate that between 36% and 39% of these homeowners will not be able to finance energy renovations, and 42% to 47% will not be able to finance additional comfort renovations, such as health or safety improvements. Around 40% of landlords will be able to renovate their own homes but not their rental properties.

The main obstacle is the financing of energy renovation. On one side, there is the lack of financial capacity of households, and on the other, the high cost of renovations. While public aid

is available, it is not suitable for modest-income homeowners. This triangulation creates a significant barrier to the energy transition and renovation process.

What needs to be understood about public renovation aid and bonuses is that these are not sufficient to cover energy renovation, and they are granted after the work is completed. In other words, people must first advance the cost of the bonuses, as well as the portion not covered by the bonuses. This is the main barrier to renovation. That is why CLTB has tried to come up with a more direct financing tool to fund the renovation before the work begins.

The main risks we have identified occur before, during, and after the renovation. Before the renovation, many FG-rated homes will be assessed. There will be fines if owners do not renovate their buildings, and many may be forced to sell, which could flood the real estate market. After the renovations, there is a risk of housing prices increasing, speculation around the renovation, and increased social exclusion, insecurity, and a deepening housing crisis.

We are currently in 2024, in the preparatory phase of applying this "Renovation Revolution" strategy in Brussels. It is a phase of reflection. We need to implement new projects to address obstacles and risks and to innovate. This is precisely where the new Community Land Trust Brussels project comes into play.

We propose a new solution to support energy renovation for vulnerable homeowner-occupants based on the CLT mechanism. The idea is to experiment with this solution with homeowners who agree to participate in the project. The aim is to address both climate and social challenges simultaneously while mitigating some of the risks and obstacles of this strategy.

So, what is this project? We started it in 2023, continuing into 2024, with a first approach called Reno Solidarity Investment. It involved purchasing the land directly from homeowners to finance the renovation, transitioning from full ownership to shared ownership. However, we encountered significant psychological barriers to this approach. The transfer of land was very complicated for people. They often felt dispossessed, and the CLT model was not well known or recognized. This unfamiliar ownership model caused significant psychological stress. Additionally, we encountered administrative problems with homeowners who had mortgages, as it was impossible to separate the land from the home in cases involving mortgages. As a result, we risked losing a large part of our target audience. Therefore, we developed another approach, which I will present to you: the Reno Solidarity Pack.

It is an all-in-one solution for supported and financed renovation at all phases of the renovation process. The idea is to create a fair, effective, and inclusive renovation program that is non-speculative, with comprehensive support and solidarity financing to prevent forced sales, fines, household debt, and to increase the availability of social housing using the CLT model. It aims to create social housing through the renovation and socialization of existing and occupied housing.

This tool is intended for homeowner-occupants living in single-family homes or apartments (in co-ownership or group housing), as well as small landlords who rent part of their home. These

individuals typically have modest incomes and own homes with energy performance ratings of F and G. This tool can be applied to both individual home renovations and collective renovations, whether in a condominium, a neighborhood, or a larger garden city.

How does it work? The homeowner remains in full ownership, but an authentic mutual agreement is made between the CLTB and the homeowner. The homeowner commits to carrying out the renovations as specified by the study conducted by CLTB and its partners, within the agreed timeframe. The homeowner also commits to integrating into the CLTB solidarity system, meaning they must not change the residential purpose of their property. If they rent it out, it must be under social conditions, and if they want to sell, they must sell to CLTB under the CLT formula, which deducts the renovation financing they received.

To guarantee these commitments, the homeowner grants CLTB a series of legal tools: an option to purchase, a pre-emption right, and a preferential right. These will allow us to lock the operation at the notarial level. Additionally, it is planned that heirs will inherit the agreement and either remain in the CLTB system or sell the property to CLTB. By joining the system, homeowners become members of CLTB and part of the community dynamic.

CLTB commits to financing the renovation, with the funding calculated based on the balance between the land value, renovation costs, and strategies to reduce renovation costs. The goal is to bring renovation costs as close as possible to the value of the land. The type of renovation we aim to finance is a comprehensive, complete renovation, aiming to directly meet the region's 2050 energy objectives.

CLTB also commits to providing both social and technical support for renovations, as there is currently little support available, especially for this demographic. This support will be provided in partnership with local associations that already work closely with homeowners in Brussels. We are already working on partnership documents and testing this collaboration. We also aim to create partnerships with contractors to reduce renovation costs, speed up the process, and systematize it.

Everything I have just explained—the financing, support, renovation conditions, and integration into the solidarity system—will be formalized in an authentic deed that will be registered with Brussels' General Administration of Heritage Documentation. If the homeowner decides to sell, the notary will consult this administration and see that CLTB has the right to purchase the property under these conditions.

Once the authentic deed has been signed, we can proceed with the renovation and support. After the renovation, the homeowner can enjoy a comfortable, energy-efficient home until 2050. If, at any point, they decide to rent out the property, the CLT conditions will apply, and they must rent it under social conditions. If they decide to sell, the CLT conditions will apply, and they will sell the property to CLTB under the formula that deducts the renovation financing.

Finally, CLTB will split ownership, and at that point, the home becomes CLT housing. The land is acquired through financing, just as if it had been purchased initially. The homeowner will sell the building, and it will be bought by a household on CLTB's list, creating a solidarity loop.

That's the mechanism. There are many benefits to this mechanism, both for homeowners and the region. I won't list them all, but there are many.

Now, how do we implement this project and make it operational? First, we need to test it with homeowner-occupants in different scenarios. The project also needs to be accepted and recognized by the Brussels-Capital Region, which must see its usefulness and potential. If the region sees its value, it will hopefully grant funds to CLTB to apply it on a larger scale. We are currently in the testing and experimentation phase. The idea is for this to become a fully operational tool.

Our goal is for CLTB to become the social tool for financing energy renovations, alongside the existing tools and bonuses. That is our objective, though it is still under negotiation. We currently have two pilot projects, both quite different in approach. One is a small co-ownership apartment where we will test energy renovation for a person in energy poverty. This is a simple case that will allow us to move quickly through the process. The other is a more complex case involving an elderly person living in a house where they rent out part of the property. However, the property is uninhabitable because renovation work had started. CLTB will propose a specific arrangement: we will advance the funds to regularize the property, allowing the homeowner to rent the apartments. Then, we will sell the unused apartment, and with the proceeds, along with the land purchase, we will carry out the full renovation of the property, allowing the homeowner to remain there.

This is a more complex case, but it shows that our tool is flexible and can adapt to different configurations. The project is still under construction, and I thank you for your attention.