

11. ACCÉLÉRER LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DU BÂTI BRUXELLOIS

CONTEXTE

En 2019, le Gouvernement sort sa stratégie « Révolution », un vaste programme de rénovation énergétique du parc immobilier bruxellois, secteurs résidentiel et tertiaire, pour les 30 années à venir.

Ce plan est l'une des pièces d'un puzzle plus large, articulé à l'échelle des régions et du fédéral, dont les objectifs visent la réduction des gaz à effet de serre, l'augmentation de l'efficacité énergétique et le recours renforcé aux énergies renouvelables, tel qu'exigé par l'Europe dans son cadre d'action air et climat à l'horizon 2030. Ce cadre est contraignant. La Commission européenne ambitionne la neutralité climatique pour 2050.

À Bruxelles, le chauffage des bâtiments représente à lui seul 59 % des émissions de gaz à effet de serre (CO₂ principalement), 38 % pour le secteur résidentiel. Le transport routier en concentre 29 %. Par ailleurs, un appartement sur quatre possède une classe énergétique G, la plus médiocre. La rénovation énergétique du bâti est donc un enjeu de taille pour le climat, mais pas que. Elle devrait participer à l'amélioration des conditions de logement, à la réduction des consommations et des factures énergétiques (hors contexte de crise).

La « Révolution » ambitionne d'amener la performance énergétique du secteur résidentiel à une moyenne de 100 kw/an/m², soit d'atteindre globalement une classe C à l'aube 2050 et diviser ainsi les consommations actuelles par trois. Pour y arriver, le Gouvernement défend l'imposition de travaux économiseurs d'énergie, assortis d'incitant financiers, mais aussi de sanctions. Le cadre réglementaire n'existe pas encore cependant, sa rédaction est prévue pour 2025. Les travaux de rénovation entamés avant son entrée en vigueur devraient néanmoins pouvoir être valorisés via une mise à jour du certificat PEB quand il existe.

Le certificat PEB qui mesure le niveau de performance énergétique va devenir obligatoire pour tous les logements en 2025. Les travaux réalisés en conformité avec les exigences de la révolution mèneront à des sauts de classe successifs pour s'approcher de l'objectif C. Depuis 2011, le certificat est obligatoire en cas de transaction immobilière, location ou vente. 29 % des logements locatifs seulement étaient certifiés en 2020¹. L'obligation du certi-

1. D'après Bruxelles Environnement, entre 2011 et 2020, 105 052 certificats ont été émis dans le secteur locatif. On compte environ 363 000 logements loués à Bruxelles.

ficat n'est pas respectée. Le parc locatif est mal connu du point de vue de ses performances énergétiques, mais il est évident qu'on y trouve des logements très énergivores (notamment là où l'insalubrité est présente) qui viendront gonfler les 25 % évoqués plus haut.

Aujourd'hui, les logements ne doivent pas respecter un niveau énergétique particulier, le certificat a une valeur informative. Demain, il prendra une autre tonalité, rendant compte du respect des obligations imposées par la Région.

Si l'intention est plus que louable et nécessaire, la mise en œuvre de cette grande lame de fond nous apparaît hypothétique à l'horizon 2050. Le taux de rénovation annuel est actuellement de 1 % (travaux soumis à permis d'urbanisme uniquement), il est question de le tripler dans les années à venir. La demande en travaux va prendre une envergure sans précédent. Le secteur de la construction n'est pas en mesure, en tout cas aujourd'hui, de faire face à cette charge. Le Gouvernement en a conscience et propose de prioriser les rénovations globales dans les passoires énergétiques plutôt que d'imposer à tous les propriétaires, des travaux à échéance régulière (tous les 5 ans) dès 2030, ce qui était la première option retenue.

Cette réorientation paraît pertinente, mais elle pose aussi beaucoup de questions. Comment va-t-on identifier ces passoires énergétiques ? Dans le segment le plus modeste du parc locatif, où les logements insalubres sont surreprésentés, il n'y a pas de certificat PEB. Il n'existe pas à ce jour de cadastre précis des baux en cours qui permettraient de débusquer les mauvais logements non-certifiés.

En matière de lutte contre l'insalubrité, les manquements aux normes régionales sont le plus souvent dénoncés par les locataires, mais cette procédure est très problématique, car elle expose à des repréailles qui peuvent mener à la perte du logement. Il n'apparaît pas clairement dans la stratégie révolution si des contrôles sont envisagés et à charge de qui.

Ces objectifs énergétiques paraissent déconnectés de la réalité des plus précaires (on pense aux propriétaires occupants aussi). Le Gouvernement affiche sa volonté d'atteindre une consommation énergétique exemplaire à l'échelle régionale et dans le même temps, montre son incapacité à garantir à tous.tes les habitant.es un logement décent, soit des normes minimales d'habitabilité. La lutte contre l'insalubrité piétine. À l'heure d'aujourd'hui, on ne sent pas une volonté d'articuler cette politique de rénovation énergétique à celle du logement (politique sociale du logement).

Les propriétaires occupant-es les moins bien loti-es, sans épargne pour rénover, sont ceux et celles qui devront produire l'effort le plus important pour s'arracher aux classes énergétiques les plus médiocres. Si des primes existent (et vont être renforcées) et d'autres modes de financement sont en réflexion, suffiront-ils à pallier le manque de ressources personnelles? Il ne faudrait pas que ces familles soient contraintes de vendre faute de pouvoir répondre aux exigences (sanctionnées par ailleurs par de lourdes amendes). Une minorité de propriétaires bailleurs pourrait aussi se retrouver dans cette situation.

Les locataires risquent de payer le prix fort de ce grand projet écologique, même si l'efficacité énergétique a ses contreparties (diminution potentielle des consommations, logement qui gagne en qualité...). Le cout des rénovations ne manquera pas d'être répercuté dans le loyer, dans un contexte qui est déjà à l'augmentation constante. Le risque de voir se multiplier les renoms pour travaux n'est pas non plus à négliger.

Le Gouvernement nourrit parallèlement un autre dessein, celui d'un conventionnement avec les propriétaires bailleurs. En échange d'un loyer conventionné (sous les prix du marché? Dans les fourchettes basses?), le bailleur volontaire pourrait accéder à certaines primes qui lui sont aujourd'hui refusées². Les premiers pas légistiques sont annoncés pour 2023. L'enjeu reste évidemment la détermination du loyer conventionné, la durée de l'encadrement et son contrôle.

La révolution ne laisse pas d'interpeller. Premier jalon de cette course de fond; la fusion des primes régionales (énergie, rénovation et embellissement des façades) annoncée de longue date et redéfinie à l'aune des rénovations énergétiques attendues. La refonte des prêts du fonds du logement y participe aussi. Mesures commentées dans les pages qui suivent.

Sources :

- [Plan régional air-climat-énergie, juin 2016](#)
- [Stratégie de réduction de l'impact environnemental du bâti existant à Bruxelles aux horizons 2030-2050, 2019.](#)
- [Bruxelles Environnement, la certification PEB des habitations individuelles, année 2020](#)

2. Sauf à placer son bien en AIS après travaux.

MESURE 19 :

Réformer les primes à la rénovation et énergie et les prêts pour travaux

Utilité 

Adéquation 

DESCRIPTION

Depuis le 1^{er} janvier 2022, les anciennes primes à la rénovation, primes énergie et primes à l'embellissement des façades ont laissé place aux primes « Révolution ». C'est l'une des premières mesures tangibles du projet de stratégie de « Révolution ».

Le budget combiné des primes pour 2022 a été porté à 53,6 millions d'euros (plan de relance post crise sanitaire approuvé en juillet 2020 et financements européens), pour 38 millions en 2021.

La principale évolution concerne l'uniformisation des procédures. Dorénavant, toutes les demandes sont introduites par voie unique, via IRISbox. La gestion des dossiers est toujours assurée par les deux administrations concernées avant fusion : Urban et Bruxelles-Environnement.

Les conditions liées aux revenus (plafonds et justificatifs) ont été alignées, les conditions liées aux statuts (bailleurs, propriétaires occupants, locataires) restent, quant à elles, inchangées. Le montant des primes varie toujours selon les revenus des demandeur-ses³.

3. Catégorie I pour les revenus supérieurs à 75 100 €, entre 37 600 € et 75 100 € pour la catégorie II, la catégorie III s'adressant aux revenus inférieurs à 37 600 € ainsi qu'aux bénéficiaires du RIS, BIM, les clients protégés, et les bailleurs qui louent via AIS.

Les primes concernent tous les logements de plus de 10 ans, sans critère géographique. Auparavant, le montant des primes réno variait avec la localisation du bien, les travaux effectués dans un logement situé dans le périmètre d'un contrat de quartier par exemple amenaient une prime supérieure⁴.

Une seule demande groupée doit être effectuée après travaux (dans les 12 mois), qu'il s'agisse de rénovations ou de travaux économiseurs d'énergie. Pour rappel, dans les systèmes antérieurs, seules les primes énergie se demandaient après travaux, il fallait introduire la demande avant l'entame du chantier pour les anciennes primes à la rénovation et à l'embellissement des façades.

Les avances sur travaux sont donc abandonnées, au profit d'un nouveau mode de préfinancement « Ecoréno » auprès du Fonds du Logement. Le système remplace les avances sur primes à la rénovation mais aussi les prêts verts octroyés par le Fonds du logement et Crédal. Le Gouvernement vise la simplification avec un système unique.

Il propose des crédits (hypothécaires ou à la consommation) à des taux avantageux, de 0 ou 1 % selon les revenus⁵. Le prêt peut financer tous types de travaux (sécurité, salubrité, économiseurs d'énergie). Il est entré en vigueur au 1^{er} août 2022.

4. Pour les propriétaires dont les revenus étaient supérieurs à 35 782,80 €. Pour les revenus inférieurs, la prime représentait toujours 70 % du montant des travaux acceptés.

5. 61 000 € (1 revenu) ou 77 699 € (autres situations), majorés par personne à charge.

ÉVALUATION

La réforme des primes pose un certain nombre de questions.

Peut-on véritablement parler de simplification et d'uniformisation des procédures, alors même que l'on poursuit avec les mêmes publics-cible distincts (les (ex-)primes réno. restent réservées aux bailleurs qui font appel aux AIS pour la mise en location de leur bien, les (ex-)primes énergie ouvertes à l'ensemble des bailleurs) et que l'on conserve deux administrations (pour l'instant du moins) pour assurer le traitement des demandes ?

La voie d'entrée unique et en ligne pour l'introduction de toute demande devrait rimer avec simplification de certaines démarches. Attention cependant que la fracture numérique n'entrave pas l'accès aux primes pour une partie des candidat.es à la rénovation.

Le fait que les demandes soient désormais à effectuer après les travaux inquiète hautement les services qui accompagnent les propriétaires dans leurs projets de rénovation. Cela signifie que ce sont les bénéficiaires des primes eux-mêmes qui doivent s'assurer de la conformité technique (obligations énergétiques imposées par la Révolution notamment) et urbanistique des travaux réalisés. En cas de défaut, pas de prime.

Il sera d'autant plus nécessaire d'être bien conseillé et accompagné dans les projets de rénovation. Les subsides accordés aux associations du Réseau Habitat et à Homegrade ont été rehaussés en 2022 pour renforcer les services d'information et d'accompagnement⁶. Mais seront-ils suffisants ?

L'introduction des demandes en fin de parcours annule également les possibilités d'avances. À la place, les prêts et crédits Ecoréno. On manque de recul pour évaluer l'efficacité de ce nouveau modèle.

Nous nous interrogeons également sur la hauteur des primes. À en croire le Ministre Maron, elles sont indispensables pour encourager les rénovations, « en particulier, pour les publics à faibles revenus qui devraient voir leurs travaux remboursés, en moyenne, à hauteur de 50 %. » Une partie des propriétaires bruxellois aura des difficultés à financer la moitié des travaux. Pourtant, ils sont imposés par la stratégie de rénovation bruxelloise, afin d'accroître la performance énergétique de l'ensemble du parc résidentiel.

6. Parlement bruxellois, [Commission de l'environnement et de l'énergie, 11/05/2022](#)

On peine à comprendre comment les propriétaires – occupants ou bailleurs – les moins en fonds pourront répondre aux obligations si les fonds propres et aides publiques sont insuffisants. Il faudra envisager d'autres perspectives pour financer les travaux. La Révolution et le Ministre Maron pointent plusieurs pistes – par ex. tiers payant, prêts remboursables à la mutation, mobilisation de l'épargne citoyenne... – mais rien n'est encore concrétisé à ce jour. Certes, le budget global des primes est revu à la hausse, mais l'objectif est de soutenir plus de personnes, pas de faire évoluer le taux de couverture des primes. L'inflation risque même de continuer d'impacter les prix des matériaux.

Dire encore que l'autorénovation ou le recours à l'économie informelle n'ouvrent pas d'accès aux primes, les travaux doivent être réalisés par un professionnel reconnu. Certainement un frein pour l'exercice des travaux par les propriétaires les moins nantis.

Pour conclure, rappelons encore que jusqu'ici les bailleurs (éligibles aux anciennes primes énergie et aux primes réno pour ceux qui louent via une AIS) ont très peu fait appel aux primes. 96 % des primes concernaient des propriétaires occupants (2017). Dans les années à venir, le Gouvernement bruxellois envisage d'ouvrir les primes à l'ensemble des bailleurs, sans imposer le passage en AIS, mais en conventionnant les loyers. La contrepartie est indispensable. À l'heure d'écrire ces lignes, nous ne disposons pas encore d'information sur le système de conventionnement envisagé.

Sources :

- [Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'octroi de primes à l'amélioration de l'habitat, 31/03/2022](#)
- [Un nouveau site web dédié à la Révolution](#)
- Alain Maron, [CP Bruxelles adopte la prime Révolution](#), 26/11/2021
- Alain Maron, [CP Renovation : renover ensemble pour une ville durable](#), 23/02/2022
- [Question écrite n°994 concernant les primes énergie, session 2020/2021](#)
- [Avis CRD sur l'arrêté prime Révolution](#), 06/01/2022
- [Avis CCL sur l'arrêté Primes Renovation](#), 22/01/2022
- Fonds du logement, [Le crédit ECORENO, votre solution pour rénover!](#)