

LES POLITIQUES DE RÉNOVATION EN PAUSE... PARLONS-EN !

Par Charlotte Renouprez

Ces dernières années, nos gouvernements régionaux ont mis en place une série de mesures visant à accélérer la rénovation énergétique des bâtiments. Des primes, des prêts à taux zéro, un guichet unique, des campagnes de communication et de sensibilisation... Mais aussi des angles morts, notamment l'épineuse problématique des propriétaires bailleurs.



Les aides à la rénovation ne sont pas une nouveauté. Depuis longtemps, les Régions en financent à travers une série de mécanismes. Mais 2018 a été marquée par un renforcement des obligations européennes en la matière. En effet, la directive qui cadre les exigences de ces politiques s'est alors vue renforcée : dorénavant, les États membres de l'UE *doivent* établir des stratégies de rénovation à long terme pour atteindre la neutralité carbone (label PEB A) au niveau du parc immobilier (tertiaire et résidentiel) d'ici à 2050. Charge à chaque État de définir la stratégie et les mesures pour y parvenir, en fonction de sa réalité de terrain. Le parc immobilier a été spécifiquement visé car il « produit » 40% de la consommation énergétique européenne et 36% des émissions de gaz à effet de serre.

En Belgique, la compétence du logement est aux mains des Régions : elles ont donc chacune défini leurs propres stratégies pour y parvenir. Dans les lignes qui suivent, nous nous intéresserons plus particulièrement à ce que la Wallonie et Bruxelles ont mis en place pour les particuliers. À Bruxelles, cette stratégie a pris le doux nom de *Rénolution*, encadrée par le Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la maîtrise de l'Énergie (CoBrACE). En Wallonie, c'est le Plan Air Climat Énergie (PACE) qui cadre toutes les obligations et incitants découlant de la directive européenne.

UN BÂTI VIEUX ET EN MAUVAIS ÉTAT

La Belgique compte à peu près 4,5 millions de logements, dont 60% sont peu ou pas isolés. Un quart de notre population en moyenne souffre de précarité énergétique. À Bruxelles, le bâti est majoritairement vieux (construit essentiellement avant les années 60) et mal isolé : selon Bruxelles Environnement, 86% des maisons unifamiliales ont un PEB E, F ou G ! Pour les appartements, c'est un peu mieux, avec « seulement » 61% ayant un PEB E, F ou G. La Wallonie, comportant davantage de maisons quatre façades, ne fait pas vraiment mieux en la matière. Près de 70% des maisons afficheraient un score médiocre de E, F ou G. C'est d'ailleurs la Région faisant face à la plus de précarité énergétique en Belgique : les logements étant plus grands qu'à Bruxelles, le poids des dépenses énergétiques est plus élevé. Autant vous dire qu'il va falloir passer à la vitesse supérieure si l'on veut atteindre l'objectif zéro émission de gaz à effet de serre pour 2050. En effet, le rythme actuel de rénovation des bâtiments est de 1% par an alors qu'il faudrait tripler ce pourcentage pour que le parc de logements ait un label A d'ici à 2050.

Partant de ce constat, les deux Régions ont décidé de cibler prioritairement les logements ayant un PEB F et G. L'idée est d'être plus efficace d'un point de vue social (améliorer d'abord la qualité de vie des personnes habitant dans un logement mal isolé) et d'un point de vue écologique (améliorer en priorité l'isolation de logements énergivores).

Pour ajouter à la complexité du challenge, rappelons tout de même l'enjeu particulier des locataires. En effet, les logements peu ou mal isolés sont majoritairement occupés par ces derniers. En Wallonie, près de la moitié des locataires vivent dans un logement PEB E, F, G ! À l'échelle de la Belgique, près d'un tiers des locataires vit en situation de précarité énergétique, et plus d'un tiers vit en-dessous du



seuil de pauvreté. Et les loyers continuent d'exploser... L'enjeu pour ces locataires est de taille : n'étant pas propriétaire du bien qu'ils occupent, ils n'ont par définition pas la main sur les possibilités de rénovation et d'isolation. C'est le propriétaire qui bénéficiera des aides publiques en cas de travaux. Les locataires, eux, risquent dans ce cas de subir une hausse de leur loyer, puisqu'aucun encadrement contraignant n'existe à ce jour.

LA STRATÉGIE DES INCITANTS

Chaque Région a donc déterminé son propre calendrier. La Wallonie distingue deux types de situations, selon que l'on est propriétaire occupant ou propriétaire bailleur. Elle phase le taux de rénovation à atteindre en périodes de cinq ans. Pour les propriétaires occupants par exemple, à partir de 2031 entrerait en vigueur l'in-

terdiction du PEB G, en 2036 du PEB F, en 2041 du PEB D et en 2050 du PEB C. Lorsqu'il y a changement de propriétaire, le ou la nouvelle propriétaire dispose de cinq ans pour atteindre le niveau de PEB requis. Le même type de calendrier existe pour les propriétaires bailleurs. À Bruxelles le phasage est différent, et aucune distinction n'est faite à ce stade entre les logements mis en location et ceux occupés par leur propriétaire. L'accent est d'abord mis sur la nécessité de doter tous les logements d'un certificat PEB : d'ici 2031, l'ensemble du bâti bruxellois devra en disposer. Dans le même temps, pour chaque bâtiment seront identifiés des travaux à réaliser tous les cinq ans pour en améliorer la performance énergétique (2030, échéance pour la réalisation d'un des cinq travaux obligatoires au choix, 2035 échéance pour le second, etc.).

Du point de vue des pouvoirs publics, il s'agit donc de mener des politiques volontaristes et ambitieuses pour accélérer

Depuis le 14 février 2025, les primes sont soumises à un régime temporaire. En effet, le gouvernement wallon a estimé nécessaire de revoir notamment les montants alloués. Ce nouveau régime devrait permettre une économie budgétaire annuelle de 290 millions d'euros d'ici le 1^{er} octobre 2026. Les montants des primes sont diminués de 60% en moyenne. Les primes « petits travaux sans audit » et « chauffage » n'existent plus. Les délais de traitement des dossiers devraient être améliorés. Un nouveau régime global est attendu pour octobre 2026.

cette rénovation. C'est principalement à travers de l'aide financière (primes et prêts) que cette politique est envisagée.

En Wallonie, la stratégie mise en place par le gouvernement précédent reposait essentiellement sur des primes (*Walloreno*), des prêts à taux zéro (*Renopack* pour les propriétaires occupants, crédit rénovation pour les propriétaires bailleurs), sur la mise en place de guichets énergie et de plateformes locales de rénovation énergétique. Fils rouges de cette politique ? Les incitants financiers et l'accès à l'information. L'accès aux primes et aux prêts est évidemment assorti de conditions. Intéressons-nous un instant au *Renopack*. Il est composé d'un prêt à taux zéro et d'une prime pouvant aller de 1.000 à 60.000€. Pour y avoir accès, le demandeur doit notamment effectuer un audit de son logement, qui doit respecter les critères minimaux de sécurité, salubrité et étanchéité (ou les respectera à la fin des travaux de rénovation) et les travaux doivent être réalisés par un entrepreneur enregistré à la Banque Carrefour des Entreprises dans un délai de deux ans à dater de la signature du contrat. Par ailleurs, le demandeur doit disposer de revenus stables et d'une capacité financière suffisante. Le crédit rénovation fonctionne à peu près de la même manière sauf qu'il est assorti d'autres conditions concernant la mise en location future : le bailleur doit s'engager, soit à respecter la grille des loyers pendant cinq ans, soit à mettre son logement en location via une agence immobilière sociale (AIS) ou une société de logement de service public (SLSP),

tants de base et les plafonds de subventionnement... Avant d'être suspendues abruptement le 13 février dernier. Un nouveau régime global devrait voir le jour en 2026 (voir encadré).

La stratégie bruxelloise est relativement similaire (basée sur des incitants financiers, des primes et des prêts à taux intéressants, avec travaux réalisés par des professionnels du secteur)... à quelques nuances près. L'accompagnement des demandeurs se fait à travers l'asbl *Homegrade*, centre d'accueil et d'accompagnement à destination des particuliers sur le logement privé. Il rassemble des experts et conseillers en rénovation. Ceux-ci ont pour tâche de fournir une aide personnalisée pour l'ensemble du processus de réalisation des travaux de rénovation. Le régime primes et prêts préexistant a été regroupé au sein d'un seul dispositif, la stratégie *Rénolution*, afin de faciliter la lisibilité des modalités d'aide. Ensuite, la demande de prime ne peut s'effectuer qu'après les travaux, sans être certain de l'obtenir ! Il s'agit donc pour les habitants d'avoir les reins suffisamment solides que pour pouvoir préfinancer les travaux – l'ancien régime, lui, permettait un préfinancement. Enfin, les demandes de prime ne se font qu'en ligne, via IRISbox. À noter tout de même que, comme pour la Wallonie, c'est aussi au niveau du budget que cela coïncide : les primes ont été suspendues le 16 août 2024 faute de budget suffisant, réactivées le 7 novembre de la même année et seulement jusqu'à la fin de l'année. Aujourd'hui, sans gouvernement bruxellois, leur avenir est incertain...

soit encore à le mettre gratuitement à disposition d'un parent jusqu'au 2^e degré pendant un an. Du côté des primes maintenant, il en existe trois types. Elles ont été renforcées en 2023, en revoyant à la hausse les mon-

UNE TIMIDE OBLIGATION

Qui dit obligation, dit forcément contrôle et pénalités. La Région bruxelloise a mis en place un système d'amende libératoire. C'est-à-dire que le paiement de l'amende libère la personne de ses obligations. Alain Maron, le ministre précédemment en charge du dossier, expliquait dans le journal *l'Écho* : « Son montant [de l'amende] doit être suffisant pour privilégier le choix de la réalisation des travaux. Le choix de payer l'amende au lieu d'isoler porte en effet préjudice aux occupants, souvent locataires ». « En investissant parfois la moitié du montant de l'amende prévue, sans décompter les primes accessibles, le propriétaire peut atteindre les objectifs et ainsi éviter l'amende », indique Timothée Morel, CEO de *Easy Primes*¹, sur base de plusieurs simulations. Autre sanction prévue, à destination des propriétaires bailleurs cette fois-ci : l'interdiction d'indexer des loyers à faible PEB. Mais celle-ci a pris fin depuis quelque temps déjà. De plus, des dérogations existent (si les travaux nécessaires ne sont pas faisables d'un point de vue technique par exemple). Avec la cacophonie autour du système de primes et le minimalisme prévu autour des sanctions, le contexte et les moyens à disposition semblent fort peu propices à accélérer le taux de rénovation.

LES ANGLES MORTS DE CES POLITIQUES

Le premier à pointer est celui du marché locatif. Comme souligné plus haut, l'enjeu est crucial pour les locataires. Ils subissent, n'ont aucune marge de manœuvre (la politique des incitants et des obligations étant dans les faits à destination des propriétaires) et paient des loyers déjà fort élevés. Or, ni la Wallonie ni Bruxelles ne se sont dotées d'un véritable système d'encadrement des loyers. L'effet d'aubaine, lui, est bien présent : les

logements les moins chers sur le marché sont ceux ayant le PEB le plus faible. Les propriétaires bailleurs, en cas de travaux, peuvent gagner sur trois tableaux : toucher des primes, augmenter la valeur de leur bien, et prétexter des travaux pour augmenter les loyers... hors de portée des ménages à faible revenu. Pour des charges plus faibles ? Comme le souligne Sandrine Meyer, chercheuse à l'ULB et autrice du dernier baromètre de la précarité énergétique, les gains nets que ces locataires pourraient obtenir sur leur facture d'énergie ou d'électricité post-rénovation sont à relativiser : *« Les personnes qui se restreignaient fortement dans l'utilisation du gaz et de l'électricité pourraient consommer un peu plus si l'isolation est meilleure »*. En d'autres termes, convoquer le concept de « loyer chaud » pour rendre acceptable une augmentation de loyer grâce à une diminution de la facture d'énergie ne résiste pas à l'analyse. Il faudrait donc coupler les politiques

de rénovation des logements avec d'une part une politique stricte d'encadrement des loyers et d'autre part un investissement massif dans le logement public.

Deuxièmement, il s'agit de se demander à qui bénéficie l'argent public investi dans les primes. Or, force est de constater que de ce côté-là aussi, ça coince. Au niveau européen, 65% des primes bénéficient à ceux qui n'en ont pas vraiment besoin. C'est particulièrement flagrant à Bruxelles où il faut pouvoir s'engager dans la rénovation en préfinançant, sans avoir la certitude d'obtenir la prime. Plutôt que d'être un mécanisme d'aide pour les plus vulnérables, la prime sert de carotte pour impulser la démarche auprès de celles et ceux qui peuvent se le permettre. Si d'un point de vue écologique cela peut se comprendre (en théorie ! Cf. interview pages 10 à 13), d'un point de vue social, on passe complètement à côté de l'objectif.

Ensuite, le secteur du bâtiment est morcelé, composé de beaucoup de PME, ayant d'une part difficilement la capacité d'absorber la demande et n'étant d'autre part pas régulé : et là revient l'effet d'aubaine déjà présent pour le marché locatif. Les tarifs augmentent, absorbant au moins en partie l'argent public investi dans la politique de rénovation énergétique.

Enfin, citons deux autres aspects problématiques pour inviter à prolonger la lecture avec la suite de ce dossier. Le premier est le fait que cette politique se base sur un solutionnisme technologique avec, au centre de tout, le fétiche absolu du certificat PEB. Le second est le côté individualiste de l'approche. Les habitants se retrouvent majoritairement seuls face à ces obligations, il n'y a pas de réflexion stratégique ni de planification à l'échelle des villes ou des Régions. □



1. *Easy Primes* est une société basée à Bruxelles, qui se donne pour mission d'accompagner les propriétaires dans la rénovation de leur bien immobilier.