

Des aides publiques à la hauteur des enjeux de rénovation à Bruxelles

Social Réno Deal

Lancé dans le [mémoire](#) de SoHoNet en 2024, le Social Réno Deal vise à faire de la rénovation du bâti un levier pour accroître l'offre de logements abordables à Bruxelles. L'approche vise l'optimisation des dépenses publiques pour mobiliser les investissements du secteur privé dans la rénovation profonde ; en encourageant notamment la socialisation à longue durée du parc locatif privé à travers la mise en place d'incitants pour les propriétaires, y compris pour les opérateurs du logement à finalité sociale (ex. : coopératives, asbl, agences immobilières sociales, investisseurs, promoteurs).

Contexte bruxellois

Le secteur résidentiel est responsable de 35% de l'empreinte carbone totale de la Région de Bruxelles-Capitale où 80% des logements ont une mauvaise performance énergétique, nécessitant des rénovations majeures d'ici 2045. Pourtant, Bruxelles affiche un taux de rénovation annuel bien trop bas, estimé à 1%. Alors que 60% des Bruxellois sont locataires, 27% des ménages sont en situation de précarité énergétique et 32% de la population vit dans des habitations présentant des défauts majeurs.

Déclaration de politique régionale

Plusieurs mesures de la récente déclaration de politique régionale portent sur la rénovation ; l'isolation du bâti étant présentée comme une priorité. La déclaration annonce la mise en place de « mesures concrètes avec des sources de financement clairement identifiées » ainsi que d'un système de « conventionnement volontaire » lié à des incitants nouveaux. Cependant, aucune mention des primes à la rénovation n'apparaît ; ce qui suppose que les subsides directs, autrefois prévus dans le cadre de Renolution, seraient remplacés par des prêts à taux zéro et réduit. **La suppression complète des primes aurait des effets indésirables sur l'amélioration du taux de rénovation du bâti résidentiel bruxellois mais aussi sur l'accès au logement abordable, salubre et conforme** ; ce qui limiterait les possibilités de rénovation pour les propriétaires occupants précaires et réduirait l'incitation pour les propriétaires bailleurs à louer leur(s) logement(s) via une agence immobilière sociale (AIS).

Trois constats

1. Les limites du prêt à taux zéro et réduit

Permettre aux propriétaires d'emprunter de l'argent gratuitement ou à faible coût demeure **moins persuasif que la prise en charge directe d'une partie des coûts des travaux de rénovation via l'octroi d'un subside** ; notamment pour des propriétaires bailleurs et opérateurs mettant un logement rénové à disposition d'une AIS pour plusieurs années et dont la rénovation est peu valorisée par le loyer perçu. Le système de prêt maintient l'intégralité de ces coûts à charge du propriétaire et introduit une obligation de remboursement, constituant un frein psychologique et financier important. De plus, ces prêts ne répondent que partiellement à la problématique du préfinancement des travaux car une majorité des ménages précaires ne dispose pas des capacités d'endettement et de remboursement nécessaires. Il serait intéressant d'analyser **l'impact budgétaire du système de prêts**, représentant un coût pour la Région bien qu'il soit déconsolidé de la dette, et d'explorer la **complémentarité du modèle avec un système de subsides directs** ; les prêts à taux zéro pouvant constituer une opportunité pour certains opérateurs bruxellois du logement à finalité sociale qui ont recours à l'emprunt.

2. Un financement de la rénovation à deux vitesses avec Renolution

Selon les dernières données de l'IBSA (décembre 2025), le montant des primes à la rénovation octroyées depuis l'entrée en vigueur de Renolution s'élève à 218.153.677 € pour le secteur résidentiel. 46.384.388 € ont été octroyés aux demandeurs personnes physiques de la catégorie 1 de revenus élevés. 16.739.392 € ont été octroyés aux personnes morales au sein de cette catégorie. Les demandeurs de la catégorie 3 dite de « revenus faibles » ont bénéficié de 75.102.649 €, représentant 34% des dépenses totales. Au sein de cette catégorie, près d'un tiers du montant des primes octroyées (29,3%) ont en réalité bénéficié à des propriétaires bailleurs ne disposant pas de bail avec une AIS, pour lesquels ni les revenus ni le patrimoine immobilier n'ont été pris en considération.

Seulement un quart des dépenses totales des primes octroyées depuis 2022 a bénéficié aux propriétaires à bas revenus et aux personnes physiques ou morales confiant le bien en AIS ; cette sous-catégorie ne représentant que 1,61% des montants, 3.520.678 €. Les larges dépenses et écarts budgétaires connus sous Renolution ne tirent donc pas leur origine du support à ces publics mais d'un ciblage très large en termes de postes primables et de profils éligibles, menant aux effets d'aubaine.

3. L'indispensable articulation et complémentarité du Fonds Social Climat

Dans le cadre du Fonds Social Climat, la Région se verrait dotée dès 2026 d'un budget de 22 millions € par an à allouer à des mesures d'aide à la rénovation du bâti résidentiel pour compenser l'impact de l'entrée en vigueur de l'ETS 2 sur les ménages les plus fragiles.

Jusqu'à présent, Bruxelles Environnement a travaillé sur l'élaboration d'un modèle d'exécution sous forme de subsides directs, tablant sur le maintien du budget et de primes à la rénovation au niveau régional. En complément de ces subsides directs régionaux, l'enveloppe Fonds Social Climat viendrait compléter le financement de travaux sur des logements à très mauvaise performance énergétique (PEB F&G) occupés par des propriétaires « vulnérables » (déciles 1-3) ou loués par des bailleurs via une AIS ; en assurant le préfinancement des primes et l'accompagnement des demandeurs. Compte tenu des 28.241.347 € de primes Renolution octroyées en 2024 à ces publics spécifiques¹, **l'enveloppe européenne de 22 millions €/an, même allouée en totalité aux subsides directs pour la rénovation, ne suffirait pas à répondre aux besoins de ces publics cibles ; à un rythme de rénovation équivalent.**²

En l'absence d'un système de subsides directs à la rénovation à Bruxelles, le modèle conçu pour exécuter le Plan Social Climat est donc à remanier dans son intégralité ; alors que les premiers paiements sont prévus cette année et que d'autres recettes de l'ETS 2 sont attendues à partir de 2028.

En conclusion, la Région se trouve à un tournant décisif concernant sa politique de rénovation. SoHoNet, le Réseau Habitat, la FEDAIS et Homegrade défendent le **maintien d'un système de subsides directs à la rénovation ciblé sur les ménages précaires et les propriétaires socialisant leur(s) bien(s)**. Dans la continuité de la dynamique du Social Réno Deal, ces organisations mettent en avant l'importance de la collaboration avec tous les acteurs de la société civile concernés afin d'examiner conjointement la déclinaison des moyens affectés dans le cadre de la politique régionale de rénovation et son articulation avec le Fonds Social Climat et les recettes ETS 2. **L'objectif étant de faire en sorte que puissent être développées des aides publiques à la hauteur des enjeux climatiques, sociaux et budgétaires de la rénovation du bâti résidentiel en Région de Bruxelles-Capitale.**

¹ Calculés sur base des données des primes Renolution 2024 en soustrayant les montants alloués aux 'propriétaires bailleurs non-AIS' du total des montants de la catégorie 3 (personnes physiques et morales).

² Et sans tenir compte de la suspension des demandes d'octroi de primes Renolution d'août à novembre 2024.