



FOCUS N°83

Des inégalités face aux aides à la rénovation des logements bruxellois ?

JOËLLE SALLET & SYMI NYNS

Le Plan Air Climat Énergie de la Région de Bruxelles-Capitale prévoit une division par trois de la consommation moyenne d'énergie du bâti résidentiel pour 2050 par rapport à la situation de 2019. Le défi est considérable et implique d'intensifier la rénovation du parc de logements. Face à cette dynamique de rénovation énergétique, les quartiers ne sont pas tous égaux. À partir des données issues des Primes Renolution accordées au secteur résidentiel sur la période 2022 - 2025, ce Focus identifie certains facteurs explicatifs à ces disparités.

Introduction

La rénovation du parc de logements constitue un enjeu central pour la Région de Bruxelles-Capitale. Selon les données du Censur 2021 (→ [Glossaire](#)), le parc de logements bruxellois se caractérise par une forte proportion de logements construits avant 1960 (61 % contre 35 % en Flandre et 57 % en Wallonie) (Statbel, 2025). Il est ainsi plus ancien que dans les deux autres régions du pays, ce qui pose des défis importants en matière de performance énergétique et de qualité du bâti.

Dans ce contexte, les objectifs fixés par le Plan Air Climat Énergie (PACE) bruxellois imposent d'accélérer la rénovation profonde du bâti résidentiel. Le PACE prévoit notamment de ramener la consommation théorique moyenne en énergie primaire de l'ensemble du parc de bâtiments résidentiels à 100 kWh/m²/an pour 2050. Or, au 1^{er} janvier 2025, seuls 44 % des logements bruxellois disposaient d'un certificat PEB valide. Parmi les certificats établis en 2024, 34 % relevaient encore des classes F et G (soit une consommation supérieure à 275 kWh/m²/an), ce qui souligne l'ampleur du défi (Bruxelles Environnement, 2025).

Pour concrétiser ces ambitions, la **Stratégie Rénovation de la Région de Bruxelles-Capitale** adoptée sous la législature 2019 - 2024, également connue sous le nom de **Renolution**, déclinait les objectifs du PACE en une série de mesures opérationnelles. Elle comprenait notamment des **mesures de soutien financier pour la réalisation de travaux de rénovation, à travers l'octroi de Primes Renolution** (→ [Encadré 1](#)) (Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2019).

Le présent Focus s'inscrit dans le cadre des engagements du Gouvernement définis dans le PACE, qui prévoit une contribution de l'IBSA à **la collecte et la publication d'indicateurs** relatifs à l'état **des inégalités environnementales et sociales de la Région** (Bruxelles Environnement, 2023 p.168). Il consiste à **analyser la répartition spatiale des aides à la rénovation en Région bruxelloise** et à **examiner** dans quelle mesure les disparités observées peuvent être interprétées comme des **marqueurs d'inégalités**.

L'analyse porte sur les Primes Renolution octroyées entre 2022 et 2025 aux logements, hors logements sociaux détenus par les Sociétés immobilières de Service public (SISP)¹. Elle débute par un

double constat : d'une part, **la plupart des travaux financés par les Primes Renolution ont contribué à améliorer la performance énergétique des logements** ; d'autre part, **l'octroi de ces primes varie fortement selon les quartiers bruxellois**. L'étude identifie ensuite les facteurs susceptibles d'éclairer les disparités observées entre quartiers. Si la typologie des logements et leur statut

d'occupation rendent compte d'une partie de la répartition des primes, ils n'expliquent pas à eux seuls l'ensemble des écarts constatés. Il apparaît ainsi que des facteurs, indépendants des caractéristiques des logements, contribuent également à ces disparités, ce qui conduit à **interroger l'existence d'inégalités territoriales**.



1. Les Primes Renolution

Les **Primes Renolution** sont des **aides financières** mises en place par le Gouvernement bruxellois en 2022 et arrêtées fin 2024. Ces primes ont pour vocation de **soutenir des travaux de rénovation et d'économie d'énergie** au sein de la Région bruxelloise pour les bâtiments âgés de plus de 10 ans. Elles consistent en la fusion, en 2022, des Primes à la rénovation (→ [Glossaire](#)) et à l'embellissement des façades (→ [Glossaire](#)) gérées par Urban et des Primes Énergie (→ [Glossaire](#)) gérées par Bruxelles Environnement. Les Primes Renolution ont continué à être gérées par ces deux administrations tout au long de la durée du dispositif (Renolution, 2025).

Selon des modalités différenciées, **plusieurs catégories de demandeurs peuvent accéder à ces primes** : les propriétaires occupants, les propriétaires bailleurs, les locataires, les copropriétés, les entreprises privées et autres personnes morales (associations, entreprises publiques, Agences immobilières sociales (AIS), Sociétés immobilières de Service public (SISP), etc.). Le calcul de la prime tient compte de la catégorie et/ou des revenus du demandeur (Renolution, 2025).

Les montants sont plafonnés selon le type de logements. Les maisons et les appartements peuvent bénéficier d'un montant de 50 000 € maximum sur 10 ans, tandis que ce plafond s'élève à 200 000 € pour les immeubles sur la même période (Renolution, 2025).

Les primes ont pu être sollicitées pour des travaux réalisés en 2022, 2023 ou 2024. Pour les travaux réalisés en 2022, elles coexistent avec les anciens dispositifs présentés ci-dessus. Malgré la durée limitée du dispositif, **elles ont représenté un investissement total de 279 millions d'euros dans la rénovation du parc de logements pour la période 2022 - 2025**, correspondant à 33 126 dossiers², avec la mobilisation de Fonds européens à hauteur d'un montant de 40 millions d'euros. À titre indicatif, cela correspond à plus du double du montant des anciennes primes octroyées sur la période 2019 - 2022, à savoir 124 millions d'euros. Les primes relatives à des travaux réalisés en 2024 ne sont pas encore toutes soldées. **En raison de l'épuisement des budgets en 2025, certaines d'entre elles devront être versées en 2026, pour un montant estimé à 56 millions d'euros**.

Les données, fournies par Bruxelles Environnement et Urban, détaillent pour chaque demande le(s) poste(s) subsidié(s), le montant de la prime, le type de logement ou d'immeuble et son secteur statistique (→ [Glossaire](#)), la catégorie du demandeur et sa catégorie de revenu.

La plupart des travaux financés par les Primes Renolution concernent la performance énergétique des logements

79 % des montants des Primes Renolution octroyées au secteur résidentiel ont été alloués à des travaux destinés à améliorer la performance énergétique des logements ([Annexe I](#)). Ces travaux portent principalement sur l'isolation de l'enveloppe du bâtiment, le remplacement des menuiseries extérieures par des dispositifs plus performants, ainsi que sur les systèmes techniques, notamment le chauffage, la production d'eau chaude et la ventilation. À ces interventions s'ajoutent des travaux indispensables à la mise en œuvre ou à la durabilité des améliorations énergétiques, tels que la mise en place d'échafaudages, la pose d'enduits ou de bardages sur des façades isolées, ainsi que la réfection de l'étanchéité des toitures (Bruxelles Environnement, 2024).

Les primes liées à **l'isolation de la toiture**, à son **étanchéité** et à **l'isolation des façades** font partie des primes les plus

demandées. Elles **représentent 46 % du montant total des primes octroyées au secteur résidentiel**. Ces travaux jouent un rôle important dans l'amélioration de la performance énergétique des logements.

Les quartiers bruxellois sont inégalement concernés par les Primes Renolution

La répartition des Primes Renolution par quartier est obtenue en agrégeant les montants pour 100 logements sur la période 2022 - 2025 (②). À cette échelle, le montant moyen s'élève à 47 292 € pour 100 logements. Toutefois, il varie fortement selon les quartiers, allant de 2 779 € à 170 179 € pour 100 logements, hors quartiers comptant moins de 200 logements. Les Primes Renolution présentent ainsi **une répartition fortement contrastée à l'échelle du territoire bruxellois**. **La plupart d'entre elles sont captées par les quartiers du sud-est de la Seconde Couronne** (→ [Glossaire](#)), situés dans les communes d'Uccle, Watermael-Boitsfort, Auderghem et Woluwe-Saint-Pierre, ainsi que dans une moindre mesure, Forest et Woluwe-Saint-Lambert. À l'inverse, les quartiers du Pentagone (→ [Glossaire](#)) et les

quartiers situés de part et d'autre de la zone du Canal concentrent les montants de primes pour 100 logements les plus faibles.

Quels facteurs expliquent les disparités entre quartiers bruxellois ?

Le type de logement : les maisons captent près de la moitié du montant des primes

Le parc de logements de la Région bruxelloise se distingue par une grande proportion d'appartements. Au 1^{er} janvier 2021, la Région comptait 86 % d'appartements, contre 14 % de maisons unifamiliales (①). Or, la répartition des primes suit une tout

autre logique : **les maisons captent une part de montants proportionnellement plus élevée (44 %)**. Cette surreprésentation s'explique, d'une part, par le fait que les maisons offrent généralement **une plus grande autonomie décisionnelle** pour la réalisation de travaux, contrairement aux appartements en copropriété, où certaines interventions dépendent de décisions collectives. Les **montants de rénovation peuvent également être plus élevés** pour une maison que pour un appartement, dans la mesure où certains travaux, tels que la réfection de toiture, sont répartis entre plusieurs logements en copropriété. D'autre part, cette situation s'explique également par **la forte présence de propriétaires occupants dans ce type de logement** (74 %), généralement associés à des niveaux socio-économiques plus élevés. Cremaschi *et al.* (2026) montrent en effet que les incitations financières des politiques de rénovation bénéficient principalement aux propriétaires qui disposent déjà du capital et de la solvabilité nécessaires pour la réalisation des travaux de rénovation.

① RÉPARTITION DU PARC DE LOGEMENTS DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE AU 1^{ER} JANVIER 2021 ET DES MONTANTS DES PRIMES RENOLUTION SELON LE TYPE DE LOGEMENT OU DE BÂTIMENT ET LEUR STATUT D'OCCUPATION (HORS SISF)

Type de logement	Nombre total*				Montants des primes**			
	Logements occupés par leur propriétaire	Autres logements	Total	Total (%)	Logements occupés par leur propriétaire	Autres logements	Total	Total (%)
Maisons	60 501	21 588	82 089	14 %	106 736 605 €	16 536 203 €	123 272 808 €	44 %
Appartements	139 878	370 079	509 957	86 %	29 304 208 €	17 166 951 €	46 471 159 €	17 %
Immeubles à appartements ³					5 870 455 €	102 956 578 €	108 827 032 €	39 %
Total	200 379	391 667	592 046		141 911 267 €	136 659 732 €	278 570 998 €	
Total (%)	34 %	66 %			51 %	49 %		

Sources : *Census 2021, **Bruxelles Environnement et Urban.brussels, calculs IBISA

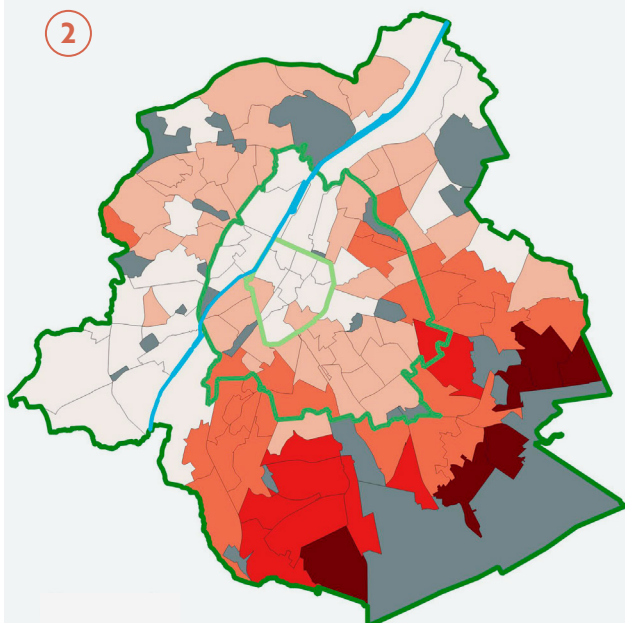
La carte ③ suggère une **correspondance spatiale entre le type de logement et l'intensité des Primes Renovation**. Les quartiers affichant les montants de primes les plus élevés pour 100 logements sont également ceux où la proportion de maisons est la plus importante. Il s'agit des quartiers du sud-est de la Seconde Couronne (→ Glossaire). À l'inverse, les quartiers les moins concernés par les Primes Renovation, notamment une majorité des quartiers du Pentagone (→ Glossaire) et du quadrant nord-ouest de la Première Couronne (→ Glossaire), se distinguent par une faible présence de maisons dans le parc de logements.

Il convient toutefois de nuancer cette relation. Dans plusieurs quartiers de la Seconde Couronne (→ Glossaire) situés à l'ouest et de part et d'autre de la zone du Canal, les montants de primes perçus sont relativement faibles malgré une part non négligeable de maisons. Dès lors, **si le type de logement contribue à expliquer les montants plus élevés alloués dans les quartiers du sud-est de la Seconde Couronne (→ Glossaire), il ne permet pas à lui seul de rendre compte de l'ensemble des disparités territoriales observées.**

La catégorie du demandeur : les principaux bénéficiaires du dispositif sont les propriétaires occupants

Le parc de logements bruxellois se distingue également par une forte proportion de logements mis en location, puisque seuls un tiers des logements sont occupés par leur propriétaire. Dans ce contexte, **les enjeux de rénovation concernent principalement le secteur locatif**, d'autant plus que les logements de ce segment sont connus pour être de moindre qualité, plus énergivores et caractérisés par un rythme de rénovation plus lent (OBSS, 2025 et Cremaschi *et al.*, 2026). Or, **les propriétaires occupants captent 51 % des montants des primes (⑥), et ce malgré le fait que les propriétaires bailleurs bénéficient presque automatiquement de la meilleure catégorie de subsidiation des travaux⁴.**

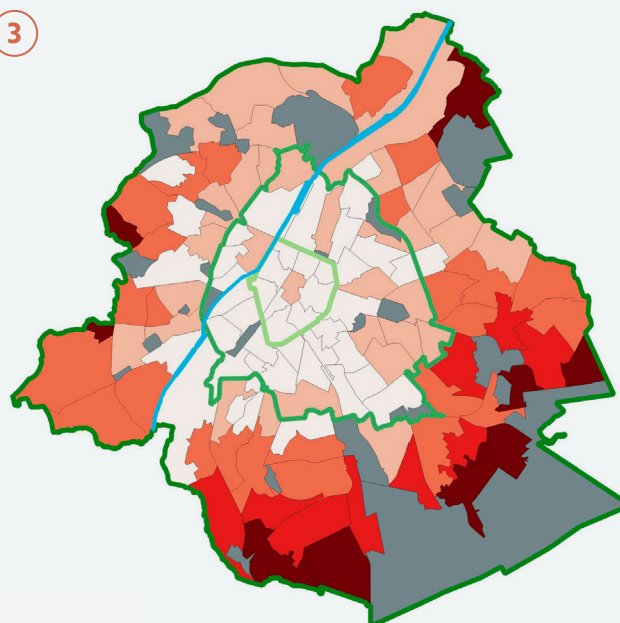
2



Primes Renovation (2022-2025)
Montants (€) par 100 logements (hors SISP)

2 779 - 30 690
30 691 - 53 620
53 621 - 78 941
78 942 - 111 618
111 619 - 170 179

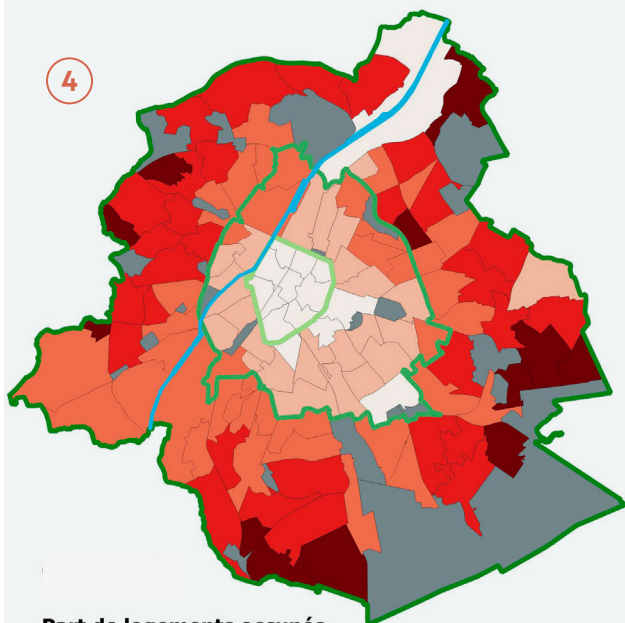
3



Part des maisons dans le parc de logements (hors SISP) (%)

< 8
8 - 16
17 - 28
29 - 46
> 46

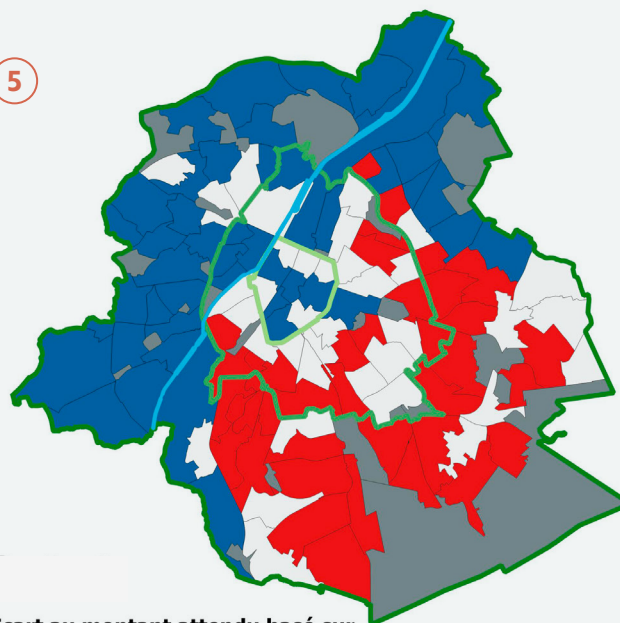
4



Part de logements occupés par leur propriétaire (hors SISP) (%)

< 18
18 - 29
30 - 40
41 - 52
> 52

5



Ecart au montant attendu basé sur la structure du parc de logements (hors SISP)

Inférieur au montant attendu
Conforme au montant attendu
Supérieur au montant attendu

Nombre de logements < 200



0 1 2 km

Repères cartographiques

Quartiers du Monitoring
Pentagone
Première Couronne
Seconde Couronne
Canal

Sources : Bruxelles Environnement, Censur 2021, SISP et Urban.brussels, calculs IBSA

Ce contraste peut notamment s'expliquer par le « **dilemme propriétaire-locataire** », largement documenté dans la littérature scientifique. Ce concept renvoie au décalage entre les incitations des propriétaires bailleurs et celles des locataires en matière de rénovation énergétique. Les propriétaires supportent les coûts des travaux, sans en tirer directement les bénéfices en termes de confort apporté ou de réduction des dépenses énergétiques, lesquels reviennent aux locataires, qui ne disposent toutefois pas du pouvoir de décision. Ce décalage freine ainsi les investissements des bailleurs dans l'amélioration énergétique des logements. À l'inverse, les propriétaires occupants sont généralement plus enclins à réaliser ce type de travaux, puisqu'ils retirent les bénéfices de la rénovation (Behr *et al.*, 2025 ; OBSS, 2025 et Cremaschi *et al.*, 2026).

À noter que **pour les travaux réalisés en 2024, les montants captés par les logements loués augmentent fortement** (leur part s'élève à 34 %), tandis que ceux alloués aux logements occupés par leur propriétaire diminuent, ce qui entraîne une réduction de l'écart entre ces deux catégories de logements. Cette évolution s'explique par la mobilisation des bailleurs privés (entreprises ou personnes physiques), principaux bénéficiaires des primes pour les logements loués. L'annonce de la fin du dispositif en 2025 pourrait avoir eu un effet levier sur leur décision d'entreprendre des travaux.

6 MONTANTS DES PRIMES RENOLUTION SELON LE STATUT D'OCCUPATION DES LOGEMENTS (HORS SISP) ET L'ANNÉE DE RÉALISATION DES TRAVAUX

Statut d'occupation des logements	2022	2023	2024 ⁵	Total
Occupés par leur propriétaire ⁶	37 399 155 € (56 %)	57 617 514 € (56 %)	46 894 599 € (43 %)	141 911 267 € (51 %)
Loués	16 580 219 € (25 %)	24 586 903 € (24 %)	36 870 762 € (34 %)	78 037 884 € (28 %)
Copropriétés	13 066 893 € (19 %)	21 301 097 € (21 %)	24 253 858 € (22 %)	58 621 848 € (21 %)
Total	67 046 267 €	103 505 513 €	108 019 218 €	278 570 998 €

Sources : Bruxelles Environnement et Urban.brussels, calculs IBSA

La carte ④ illustre la répartition de la **part des logements occupés par leur propriétaire** dans les différents quartiers bruxellois. Comparée à la carte ②, qui présente la distribution de primes pour 100 logements, elle suggère que **le statut d'occupation constitue un second facteur explicatif des disparités spatiales en matière de primes, en particulier dans les quartiers du nord-ouest de la Seconde Couronne** (→ [Glossaire](#)). Elle rend notamment compte d'une disparité entre, d'une part, les quartiers du Pentagone (→ [Glossaire](#)) et de la Première Couronne (→ [Glossaire](#)), caractérisés par des proportions plus faibles de logements occupés par leur propriétaire et des montants de primes moins élevés ; et d'autre part, les quartiers de la Seconde Couronne (→ [Glossaire](#)), où la part de propriétaires occupants et les montants de primes sont plus élevés, en particulier dans le sud-est.

Contrairement à la répartition des maisons (③), la répartition des logements occupés par leur propriétaire est plus homogène au sein de la Seconde Couronne (→ [Glossaire](#)), notamment entre les quartiers situés à l'est et à l'ouest du Canal. **Dans les quartiers du nord-ouest de la Seconde Couronne** (→ [Glossaire](#)), où les montants des primes sont légèrement supérieurs à ceux des autres quartiers de l'ouest du Canal, **cette situation semble davantage s'expliquer par une proportion plus élevée de propriétaires occupants. Ce facteur apparaît ainsi comme une seconde clé de lecture des disparités entre quartiers bruxellois.**

Des inégalités territoriales face aux Primes Renolution à Bruxelles ?

Les analyses précédentes ont montré que **le dispositif des Primes Renolution a davantage soutenu la rénovation des maisons unifamiliales et des logements occupés par leur propriétaire**. Toutefois, **l'analyse des écarts** entre les montants de primes

effectivement octroyés et les montants attendus à l'échelle des quartiers, calculés sur la base de la structure du parc de logements (→ [Encadré 2](#)), **suggère que d'autres facteurs interviennent.**

La présente section vise ainsi à mettre en évidence les disparités territoriales qui subsistent une fois la typologie et le statut d'occupation des logements pris en compte. **Sans chercher à évaluer la Stratégie Renolution sous l'angle de la politique publique, l'objectif est plutôt ici d'interroger la manière dont une politique de rénovation énergétique peut contribuer à produire ou à renforcer des inégalités.**

À structures de parc de logements comparables, la distribution des Primes Renolution révèle une concentration plus marquée dans les quartiers du sud-est de la Seconde Couronne (→ [Glossaire](#)), **dans certains quartiers situés dans le sud de la Première Couronne** (→ [Glossaire](#)) **ou aux abords du Parc Josaphat à Schaerbeek** (⑤). Les quartiers présentant des valeurs inférieures aux montants attendus se situent quant à eux dans le Pentagone (→ [Glossaire](#)), dans le nord et à l'ouest de la Première Couronne (→ [Glossaire](#)) et couvrent la quasi-totalité du nord et de l'ouest de la Seconde Couronne (→ [Glossaire](#)).

Cette répartition spatiale apparaît d'autant plus remarquable que le dispositif Renolution comporte une dimension sociale explicite. En effet, les propriétaires bailleurs bénéficient d'un niveau de soutien plus élevé afin d'encourager la rénovation du parc locatif, tandis que les ménages à faibles revenus profitent également d'un taux de subsidiation plus avantageux⁷. Malgré cette approche différenciée, **les aides à la rénovation semblent avoir été mobilisées de manière proportionnellement plus importante dans les quartiers connus pour être plus aisés.**

Ce constat fait écho à une littérature croissante sur les effets sociaux des politiques de rénovation énergétique. Des études de cas menées dans différentes régions d'Europe montrent que **les politiques de rénovation énergétique visant à réduire la précarité énergétique et à améliorer les conditions de logement**

produisent des effets fortement différenciés selon les groupes sociaux. Plusieurs travaux soulignent que les bénéfices de ces politiques sont distribués de manière inégale, conduisant à une forme d'« inclusion sélective » : les ménages disposant de ressources financières et de compétences administratives et organisationnelles sont davantage en mesure de tirer profit des

aides à la rénovation, tandis que les locataires, les ménages à faibles revenus, les personnes âgées ou encore les ménages en situation résidentielle précaire rencontrent davantage d'obstacles à leur accès. **Cette situation peut conduire à une reproduction, voire une accentuation, des inégalités existantes** (Cremaschi et al., 2026 et Rosa et al., 2026).



2. L'écart au montant attendu basé sur la structure du parc de logements

Cette méthode consiste à calculer, pour chaque quartier, un **montant de primes attendu pour 100 logements** en tenant compte de la structure de son parc de logements, c'est-à-dire du type de logement et de son statut d'occupation. L'écart entre ce montant attendu et le montant observé permet d'identifier des **disparités entre quartiers qui ne sont pas expliquées par les caractéristiques des logements**.

1. Calcul d'un montant moyen de primes par type de logement

À partir des données disponibles, un **montant moyen de primes** est calculé à l'échelle régionale pour chaque **type de logement** identifié. Celui-ci est obtenu en rapportant le **montant des primes octroyées au nombre de logements correspondants** dans le parc de logements de la Région⁸.

Type de logement (i)	Montant des primes	Nombre de logements (N)	Montant moyen par logement (M)
Maisons occupées par leur propriétaire	106 736 605 €	60 501	1 764 €
Maisons louées	16 536 203 €	21 588	766 €
Appartements occupés par leur propriétaire	51 254 267 €	139 878	366 €
Appartements loués	104 043 924 €	370 079	281 €

2. Calcul d'un montant attendu par quartier (pour 100 logements)

Pour chaque quartier (q), le montant attendu est calculé en multipliant, pour chaque type de logement (i), le **nombre de logements dans le quartier (N)** par le **montant moyen correspondant (M)**. La somme obtenue est ensuite rapportée à 100 logements selon la formule suivante :

$$\frac{\sum_i (N_{q,i} \times M_i)}{\sum_i N_{q,i}} \times 100$$

3. Cartographie des écarts

Enfin, le **montant attendu** est comparé au **montant observé** par quartier. L'écart ainsi obtenu permet d'identifier les zones présentant des montants d'aide plus ou moins élevés par rapport à ceux attendus.

Ces inégalités sont en partie liées aux instruments de politique publique eux-mêmes. Les dispositifs actuels reposent largement sur des mécanismes d'incitation financière qui tendent à favoriser les propriétaires les plus aisés, davantage en mesure d'avancer les coûts des travaux et de mobiliser les ressources nécessaires à leur réalisation. À l'inverse, les ménages les plus vulnérables, notamment les locataires, restent souvent en marge des rénovations, ce qui contribue à maintenir les écarts d'accès aux bénéfices de la transition énergétique (Cremaschi et al., 2026 et Rosa et al., 2026). Toutefois, **d'autres recherches montrent que des politiques plus ciblées peuvent produire des effets redistributifs significatifs.** L'approche dite « Worst-First », qui consiste à prioriser la rénovation des bâtiments les plus énergivores, est particulièrement efficace pour réduire les coûts énergétiques supportés par les ménages les plus vulnérables (Behr et al., 2025).

Ainsi, **la rénovation énergétique apparaît à la fois comme un levier potentiel de réduction des inégalités énergétiques et comme une politique susceptible de les reproduire lorsqu'elle ne parvient pas à atteindre les publics les plus exposés.**

Conclusion

Ce Focus s'inscrit dans le cadre de l'objectif du Plan Air Climat Énergie (PACE) bruxellois qui s'engage à porter une attention aux inégalités sociales et environnementales au sein de la Région bruxelloise. Il analyse la répartition spatiale des Primes Renovation destinées à la rénovation des logements privés. Il met également en évidence les facteurs susceptibles d'expliquer les disparités observées et questionne leur interprétation en tant que marqueurs d'inégalités.

L'analyse montre que **79 % de ces montants** ont été **consacrés à des travaux visant l'amélioration de la performance énergétique des logements**, notamment via l'isolation des toitures et des façades. Cependant, la répartition géographique des aides révèle des disparités marquées entre les quartiers bruxellois. **Les montants les plus importants pour 100 logements** se concentrent principalement **dans les quartiers du sud-est de la Seconde Couronne** (→ Glossaire).

L'étude de ces déséquilibres met en évidence le rôle déterminant de la structure du parc de logements. **Les Primes Renolution ont davantage soutenu la rénovation des maisons unifamiliales et des logements occupés par leur propriétaire.** Les maisons unifamiliales ont ainsi capté plus de 40 % des montants octroyés alors qu'elles ne représentent que 14 % du parc résidentiel bruxellois. De même, les propriétaires occupants ont perçu 51 % des montants, alors que ce mode d'occupation ne concerne qu'un tiers des logements de la Région. Ce déséquilibre a été renforcé par la mobilisation tardive des propriétaires-bailleurs. En 2024, en revanche, ils ont eu davantage recours au dispositif.

Plusieurs éléments permettent d'expliquer ces résultats. Contrairement aux copropriétés, **les maisons unifamiliales offrent une plus grande autonomie décisionnelle** quant à l'engagement de travaux de rénovation. **Les propriétaires occupants sont par ailleurs davantage incités à investir dans leur logement**, puisqu'ils en retirent directement les bénéfices. Ces éléments mettent en évidence un déséquilibre plus général entre les secteurs de la propriété et de la location, souvent désigné dans la littérature comme le « dilemme propriétaire-locataire ». **Dans le contexte bruxellois**, caractérisé par une proportion particulièrement élevée de logements loués, **cette situation soulève d'importants enjeux d'équité dans l'accès à la rénovation énergétique.** Cette inégalité apparaît d'autant plus

marquée que les locataires occupent plus fréquemment les logements les moins performants sur le plan énergétique et appartiennent généralement à des catégories socio-économiques plus vulnérables que les propriétaires. Plus largement, les politiques d'incitation à la rénovation énergétique tendent souvent à profiter davantage aux ménages disposant déjà des ressources financières nécessaires pour entreprendre des travaux, à savoir les propriétaires occupants, contribuant ainsi au risque de renforcement des inégalités existantes.

À côté de la structure du parc de logements, l'analyse suggère que **les instruments de politique publique eux-mêmes jouent probablement également un rôle dans la distribution des primes sur le territoire de la Région.** Les résultats laissent entrevoir une mobilisation plus importante du dispositif en faveur des quartiers les plus aisés. En effet, en neutralisant les déséquilibres entraînés par une forte présence de maisons et de propriétaires occupants, il apparaît que les quartiers situés dans le sud-est de la Région ont bénéficié de montants de primes plus élevés qu'attendu. Si les données disponibles ne permettent pas d'établir formellement cette relation, leur analyse spatiale indique néanmoins qu'au-delà des caractéristiques du parc de logements, d'autres facteurs liés à l'accès au dispositif ou à sa mise en œuvre pourraient être à l'œuvre.

Bibliographie

- **BEHR, S., KUCUK, M., LONGMUIR, M. ET NEUHOFF, K. (2025).** Prioritize to decarbonize: Thermal retrofits, carbon prices, and energy inequality. Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) Discussion Papers, 2119.
- **BRUXELLES ENVIRONNEMENT. (2023).** Plan régional Air-Climat-Energie.
- **BRUXELLES ENVIRONNEMENT. (2024).** Comment améliorer le score PEB de votre logement ? Dossiers.
- **BRUXELLES ENVIRONNEMENT. (2025).** Certification PEB des habitations individuelles. Région de Bruxelles-Capitale. Rapport statistique - données 2024.
- **CREMASCHI M., ROTONDO F., CAVICCHIA R., CUCCA R., BRETON-CARBONNEAU A. C., GAGE MATHENEY A.G. ET DUYNÉ BARENSTEIN J. (2026).** Comparative report on the regulatory systems of environmental and energy policies. ReHousIn - Contextualized pathways to reduce housing inequalities in the green and digital transition.
- **GOVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE. (2019).** Stratégie de réduction de l'impact environnemental du bâti existant en Région de Bruxelles-Capitale aux horizons 2030-2050.
- **OBSS (Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale). (2025).** La privation énergétique en Région de Bruxelles-Capitale.
- **RENOLUTION. (2025).** Renolution.brussels, site internet.
- **ROSA B., BRETON-CARBONNEAU A.C., ANGUELOVSKI I., KOTSILA P., MATHENEY A.G., VILLARÓ RABADÁN J. ET MELO L. (2026).** Case study reports on green transition initiatives and their impact on housing inequalities. ReHousIn - Contextualized pathways to reduce housing inequalities in the green and digital transition.
- **STATBEL. (2025).** Censur Logement – Époque de construction.

Glossaire

Census 2021

Il s'agit d'une obligation européenne de recensement décennal de la population et des logements. En Belgique, le recensement est devenu essentiellement administratif (Statbel, Census 2021, c'est quoi ?).

Pentagone

Zone de Bruxelles située à l'intérieur des boulevards de la petite ceinture. Il s'agit de la ville qui était anciennement protégée par les murs d'enceinte. Le nom de cette zone vient de la forme que dessine le tracé des anciennes murailles.

Première Couronne

Désigne les quartiers de la RBC situés entre le Pentagone et la Seconde Couronne.

Primes à la rénovation

Primes octroyées par Urban pour différents types de travaux permettant aux logements de satisfaire aux conditions minimales de salubrité et de sécurité ou visant à apporter un confort faisant défaut.

Primes à l'embellissement des façades

Primes octroyées par Urban pour des travaux de remise en état ou de mise en valeur des façades d'immeubles mitoyens dont deux tiers des niveaux au moins sont affectés au logement.

Primes Énergie

Primes octroyées par Bruxelles Environnement dans le but de contribuer à l'atteinte par la Région des objectifs environnementaux de réduction des émissions de CO₂ aux horizons 2020, 2025, 2030 et 2050.

Seconde Couronne

Désigne les quartiers de la RBC situés le plus à l'extérieur de la ville, au-delà de la moyenne ceinture composée de l'avenue Winston Churchill (au sud), des boulevards militaires (à l'est : Général Jacques, Général Meiser, Brand Whitlock, Auguste Reyers, Général Wahis) et des voies de chemin de fer (à l'ouest).

Secteur statistique

Il s'agit de l'unité territoriale de base pour la diffusion de statistiques à un niveau plus fin que le niveau communal. Les quartiers sont des regroupements de secteurs statistiques.

Notes

1. Les logements sociaux détenus par les SISF bénéficient d'autres mesures de financement pour leur rénovation énergétique notamment via les programmes quadriennaux d'investissement.
2. Le nombre de dossiers n'est pas égal à un nombre de logements, dans la mesure où plusieurs dossiers successifs peuvent être introduits pour un même logement (par exemple, dans les cas où la rénovation est réalisée en plusieurs étapes). Les données ne permettent pas de calculer le nombre de logements ayant bénéficié des primes.
3. Les immeubles à appartements sont considérés comme occupés par leur propriétaire si celui-ci occupe un appartement de l'immeuble.
4. Les propriétaires bailleurs « personnes physiques » bénéficient de la meilleure catégorie de subside (catégorie III) à condition que les travaux répondent au moins à une des trois premières recommandations du certificat PEB et qu'un bail d'au moins trois ans soit enregistré au plus tard à la fin des travaux.
5. L'année 2024 est une année partielle.
6. Les propriétaires occupants incluent les copropriétaires fortuits ou volontaires occupants et les emphytéotes. Ils peuvent également inclure des propriétaires d'immeubles à appartements s'ils occupent un appartement de l'immeuble.
7. Les personnes physiques dont les revenus annuels imposables globalement sont inférieurs à 37 600 euros (régime des primes 2022, indexé les années suivantes), les bénéficiaires du revenu d'intégration du CPAS, les bénéficiaires de l'intervention majorée (BIM), les titulaires du statut de « client protégé » de la RBC bénéficient d'un taux de subside plus élevé. Pour ces catégories de demandeurs, certains travaux sont financés à concurrence de 80 % des montants éligibles.
8. Les montants de primes octroyés aux immeubles sont comptabilisés dans les montants octroyés aux appartements. Pour les copropriétés, la répartition entre appartements occupés par leur propriétaire et appartements loués n'est pas connue. Les montants ont été répartis selon la part de propriétaires occupants et de locataires dans le parc d'appartements de la Région (soit 27 % d'appartements occupés par leur propriétaire et 73 % d'appartements loués).
9. Les primes J1, J2, J3, J7 et L2 ne sont plus disponibles à partir de 2023.

Annexe 1

MONTANTS DES PRIMES RENOLUTION SELON LE TYPE DE TRAVAUX (HORS SISP) ET DÉTAIL DES TRAVAUX SUBSIDIÉS SELON LES TYPES DE DEMANDEURS

Type de travaux	PEB	Nombre de demandes	Montant	Part du montant	Primes accessibles à tous types de demandeurs	Primes accessibles aux propriétaires occupants, aux bailleurs avec un contrat AIS, aux AIS et aux copropriétés	Primes accessibles à certains types de demandeurs
Études							
A1 Audit énergétique	✓	176	342 727 €	0,1 %	X		
A4 Suivi architecte ou ingénieur-e		1 237	2 575 134 €	0,9 %		X	
A5 Certificat PEB	✓	46	6 531 €	0,0 %			X
Installation chantier							
B1 Échafaudages (avec primes E3 ou F1)	✓	6 740	17 235 255 €	6,2 %	X		
B1 Échafaudages (sans primes E3 ou F1)		683	1 591 548 €	0,6 %	X		
Toiture							
E1 Structure		1 838	3 931 910 €	1,4 %		X	
E2 Couverture et étanchéité	✓	7 841	51 257 518 €	18,4 %	X		
E3 Isolation	✓	9 576	44 535 539 €	16,0 %	X		
E4 Accessoires		5 034	13 106 830 €	4,7 %		X	
E5 Toiture végétalisée		231	173 744 €	0,1 %	X		
Façades							
F1 Isolation	✓	6 306	32 727 924 €	11,7 %	X		
F2 Bardage	✓	652	1 419 290 €	0,5 %	X		
F3 Enduit	✓	3 927	14 658 077 €	5,3 %	X		
F4 Embellissement (avant)		937	3 988 528 €	1,4 %		X	
F5 Embellissement (arrière et côté)		188	531 015 €	0,2 %		X	
F6 Isolation acoustique		284	708 204 €	0,3 %			X
Menuiseries extérieures							
G1 Portes et fenêtres	✓	8 714	19 655 273 €	7,1 %	X		
G2 Double ou triple vitrage	✓	861	2 235 853 €	0,8 %	X		
G3 Réparation porte entrée	✓	82	30 382 €	0,0 %		X	
Sol, plancher, plafond							
H1 Isolation	✓	2 332	5 155 556 €	1,9 %	X		
H2 Isolation acoustique		351	1 488 886 €	0,5 %			X

Type de travaux	PEB	Nombre de demandes	Montant	Part du montant	Primes accessibles à tous types de demandeurs	Primes accessibles aux propriétaires occupants, aux bailleurs avec un contrat AIS, aux AIS et aux copropriétés	Primes accessibles à certains types de demandeurs
Chaleur ⁹							
J1 Chaudière ≤ 100 kW	✓	5 705	6 896 111 €	2,5 %	X		
J2 Chaudière collective > 100 kW	✓	108	2 120 640 €	0,8 %			X
J3 Tubage cheminée collective		167	1 867 334 €	0,7 %			X
J4 Pompe à chaleur	✓	519	8 168 154 €	2,9 %	X		
J5 Radiateurs basse température	✓	498	447 456 €	0,2 %	X		
J6 Régulation thermique	✓	4 730	894 276 €	0,3 %	X		
J7 Chauffe-eau gaz	✓	51	28 589 €	0,0 %	X		
J8 Chauffe-eau solaire	✓	19	62 286 €	0,0 %	X		
J9 Chauffe-eau pompe à chaleur	✓	814	1 364 590 €	0,5 %	X		
Ventilation							
M1 Simple flux (système C)	✓	1 477	2 887 078 €	1,0 %	X		
M2 Double flux (système D)	✓	823	3 096 729 €	1,1 %	X		
Bonus							
Z10 Plusieurs travaux PEB	✓	2 330	3 907 063 €	1,4 %	Un bonus est octroyé pour certaines primes lorsque des matériaux durables sont utilisés, des travaux sont combinés, ou pour le placement de portes et fenêtres acoustiques.		
Autres familles de primes							
Structure et gestion de l'eau (C1-C4)		1 662	10 279 467 €	3,7 %		X	
Salubrité (D1-D2)		780	2 132 103 €	0,8 %		X	
Aménagements intérieurs (I1-I4)		723	826 492 €	0,3 %		X (I1, I2 et I4)	X (I3)
Sanitaires (K1)		2 417	3 565 895 €	1,3 %			X
Conformité électrique et gaz (L1-L2)		3 247	12 593 627 €	4,5 %	X (L2)	X (L1)	
Primes additionnelles		162	77 383 €	0,0 %	Ces primes sont octroyées pour les logements situés dans des copropriétés, dont le demandeur peut bénéficier d'une catégorie de subside plus intéressante que celle attribuée aux copropriétés. Le montant est de maximum 750 € par demandeur.		
Sous-total PEB		28 261	219 132 897 €	78,7 %			
Total		33 126	278 570 998 €	100 %			

✓ Travaux permettant une amélioration de la performance énergétique

✓ Travaux nécessaires ou complémentaires à la mise en œuvre de travaux permettant une amélioration de la performance énergétique

Sources : Bruxelles Environnement et Urban.brussels, calculs IBSA

COORDINATION SCIENTIFIQUE

Astrid Romain

COMITÉ DE LECTURE

Joël Gires (OBSS), Yves Van de Casteele (Perspective.brussels),

Ilan Wauters (Bruxelles Environnement)

Mathijs De Baere, Xavier Dehaibe, Anne Franklin (IBSA)

ÉDITRICE RESPONSABLE

Astrid Romain - IBSA

©2026 Région de Bruxelles-Capitale. Tous droits réservés.



ibsa
perspective.brussels 
institut bruxellois de statistique et d'analyse