

Les besoins de financement pour la rénovation énergétique en Belgique

Financité, 2026



Etude faite dans le cadre de Renow, Initiative d'Innovation Stratégique portée par :

 Buildwise

 **GREEN
WIN**
GROUP
CONSTRUCTION
TO BUSINESS

 **CLUSTER
ECO
CONSTRUCTION**

 **Embuild**
WALLONIE

 **CAP CONSTRUCTION**
ensemble, construction durable

CLIMACT

Financité

Table des matières

Les besoins de financement pour la rénovation énergétique en Belgique.....	1
Financité, 2026	1
Introduction.....	4
1. Les besoins financiers pour réaliser la rénovation énergétique en Belgique	5
1.1 Un consensus autour de 350 à 400 milliards d’euros	5
1.2 Des estimations régionales confirment ce montant	5
1.3 Ce que recouvrent ces chiffres	6
2. Les politiques en matière de financement de la rénovation énergétique des bâtiments	8
2.1 Les entités responsables d’organiser le financement de la rénovation énergétique des bâtiments pour que la Belgique puisse atteindre la neutralité carbone d’ici 2050.....	8
2.1.1 Un millefeuille à géométrie variable	8
2.1.2 Les Régions : le cœur de la décision	8
2.1.3 Le niveau fédéral : un rôle indirect mais structurant	9
2.1.4 Les communes : l’interface avec les citoyens.....	10
2.1.5 L’Union européenne : un bailleur de fonds public incontournable	10
2.1.6 Le vrai problème : l’écart entre responsabilité et moyens	11
2.2 Les engagements politiques pour financer la rénovation énergétique	11
2.2.1 Les cibles réglementaires en matière d’objectif PEB	11
2.2.2 Un consensus sur les objectifs.....	15
2.2.3 Le gouvernement fédéral Arizona : une approche fiscale, pas budgétaire	15
2.2.4 La Wallonie : un recul budgétaire assumé	16
2.2.5 Bruxelles : un changement de modèle, pas nécessairement de niveau d’ambition.....	16
2.2.6 Flandre, une ambition réduite.....	17
2.2.6 Synthèse des engagements politiques	17
2.2.7 Ce que ces déclarations nous apprennent	18
2.3 Budgets publics déjà engagés pour la rénovation énergétique des bâtiments en Belgique	18
2.3.1 Région wallonne	18
2.3.2 Région de Bruxelles-Capitale.....	19
Région flamande.....	19
2.3.3 Niveau fédéral	20
2.3.4 Tableau récapitulatif des budgets identifiés	20
2.3.5 Limites importantes.....	20
3. Le défi des ménages pour contribuer à l’effort.....	21
3.1 La capacité des ménages pour contribuer à l’effort nécessaire à la rénovation énergétique des bâtiments ?.....	21

3.1.1 Le coût d'une rénovation jusqu'à l'objectif intermédiaire de 150 kWh/m ² /an selon les régions	21
3.1.2 Un déficit de financement des ménages.....	21
3.1.3 Remarques méthodologiques	22
3.2 Les limites des mécanismes financiers publics d'aide à la rénovation énergétique des bâtiments	23
3.2.1 L'exemple des prêts à taux zéro dans le financement de la rénovation énergétique	24
3.2.2 L'inefficacité des politiques de subvention selon l'Itinera Institute	24
3.2.3 Quelques pistes de solutions.....	25
Un ciblage renforcé des ménages contraints.....	25
Des prêts publics longs et avec des intérêts faibles.....	25
Des mécanismes liés au bien immobilier (on-bill / on-property financing)	26
Le préfinancement (tiers-financement)	26
L'industrialisation du financement.....	26
Une meilleure prise en compte du marché locatif.....	26
Conclusion	26
3.3 L'enjeu de la temporalité : un décalage structurel entre investissement et retour	26
4. La situation actuelle mène la Belgique droit dans le mur	27
4.1 La Belgique risque de ne pas atteindre les des objectifs climatiques	27
4.1.1 Un cadre européen contraignant, mais sans "amende automatique" directe	28
4.1.2 Conséquences économiques et structurelles d'un échec de la trajectoire climatique	28
4.2 La Belgique risque d'augmenter ses dépenses publiques, par exemple celles liées à la santé ..	29
4.3 L'enjeu central de l'indépendance énergétique	29
Conclusion	30
Annexes	31
Annexe 1 – Liste des études utilisées dans ce rapport.....	31
Annexe 2 – Liste des organismes cités dans le rapport.....	32
Annexe 3 – Calcul du déficit agrégé des ménages pour rénover énergétiquement.....	35

Introduction

La rénovation énergétique des bâtiments est aujourd'hui au cœur des politiques climatiques européennes et belges. Le parc immobilier représente une part importante de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, ce qui conduit les autorités publiques à fixer des objectifs de performance énergétique de plus en plus ambitieux. En Belgique, les différentes Régions ont engagé des trajectoires visant à faire disparaître progressivement les logements les plus énergivores et à amener l'ensemble du parc résidentiel vers des standards de performance élevés à l'horizon 2040-2050.

Cependant, derrière cette ambition climatique se pose une question centrale : celle du financement réel de cette transition. Les coûts des rénovations profondes demeurent très élevés pour une grande partie des ménages, même après déduction des primes existantes. Les études disponibles montrent qu'une proportion importante des propriétaires ne dispose ni de l'épargne suffisante ni de la capacité d'endettement nécessaire pour financer les travaux requis. Cette situation crée un risque majeur de blocage structurel de la transition énergétique du logement.

Parallèlement, les politiques publiques actuelles apparaissent fragmentées et insuffisamment coordonnées. Les mécanismes existants — primes, prêts à taux réduit, avantages fiscaux — permettent de soutenir une partie des investissements, mais peinent à atteindre les ménages les plus contraints financièrement. Plusieurs travaux soulignent également l'existence d'effets d'aubaine importants et une efficacité limitée des dispositifs actuels en matière d'augmentation réelle du nombre de rénovations.

Dans ce contexte, cette étude vise à analyser l'ampleur du déficit de financement de la rénovation énergétique résidentielle en Belgique, ainsi que les limites des instruments publics actuellement mobilisés. Elle s'appuie sur les principales études disponibles afin d'estimer les besoins financiers des ménages propriétaires et d'identifier les obstacles structurels qui freinent les investissements.

L'objectif est également d'examiner les pistes de solutions envisageables — préfinancement, prêts publics longs, garanties publiques, mécanismes attachés au bâtiment ou ciblage renforcé des aides — afin d'évaluer quelles formes d'intervention publique pourraient permettre d'accélérer la rénovation du parc immobilier tout en répondant aux enjeux climatiques, sociaux et économiques auxquels la Belgique est confrontée.

1. Les besoins financiers pour réaliser la rénovation énergétique en Belgique

1.1 Un consensus autour de 350 à 400 milliards d'euros

La rénovation énergétique du parc bâti belge représente l'un des défis de financement les plus importants des prochaines décennies. Plusieurs institutions — banques, fédérations sectorielles, administrations publiques — ont tenté de chiffrer l'ampleur de cet effort. Si les périmètres et les méthodes varient, les estimations convergent : entre 350 et 400 milliards d'euros d'ici 2050 pour l'ensemble de la Belgique.

La Banque Nationale de Belgique (BNB) et KBC Economics arrivent toutes deux à 350 milliards d'euros, tandis que Febelfin — seule ou dans un communiqué conjoint avec Embuild, Febiac et UPC (2024) — chiffre le besoin à 400 milliards. Ces chiffres portent sur le parc immobilier privé belge et visent la neutralité climatique à l'horizon 2050, conformément aux engagements européens.¹²³

Le Bureau fédéral du Plan, dans une étude conjointe avec le CEIP et le SPF Santé, adopte une approche différente : plutôt qu'un total cumulé, il raisonne en flux annuels nécessaires. Selon les scénarios, l'effort à consentir oscille entre 7 et 10 milliards d'euros par an, avec des pics pouvant atteindre 14 milliards dans les scénarios à forte intensité technologique. Ces estimations couvrent les bâtiments tant résidentiels que non résidentiels et se concentrent sur les appareils de chauffage et la rénovation des bâtiments à des fins d'isolation.

Ramené sur 30 ans, cela rejoint l'ordre de grandeur des 350 milliards.⁴

À titre de comparaison, le PIB belge tourne autour de 600 milliards d'euros par an. L'effort de rénovation représente donc l'équivalent de plus de la moitié du PIB annuel, mobilisé sur trois décennies. Chaque année, il faudrait affecter environ 2% du PIB annuel de la Belgique (environ 12 milliards d'euros) au financement de la rénovation énergétique des bâtiments.

1.2 Des estimations régionales confirment ce montant

La Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme (version 2020) chiffre le besoin à 120 milliards d'euros pour le secteur résidentiel et entre 34 et 57 milliards pour le tertiaire, soit un total de 154 à 177 milliards d'euros sur la période 2020–2050. Cette approche par scénarios tient compte des différentes trajectoires de rénovation possibles selon le rythme et les technologies déployées.⁵

¹ Banque Nationale de Belgique (BNB), Rapport annuel 2022, section « Transition climatique et investissements », Bruxelles, 2023. Estimation macroéconomique top-down citée dans plusieurs publications secondaires (KBC Economics, Embuild). La publication primaire n'est pas disponible en accès libre.

² Johan Van Gompel, « Rénovations résidentielles en Belgique : au rythme actuel, nous n'y arriverons pas », KBC Economics, 29 janvier 2026. Disponible sur : kbc.com/fr/economics.

³ Febelfin, Embuild, Febiac et UPC, Communiqué conjoint sur le coût de la rénovation énergétique des familles belges, juillet 2024. Repris dans La Libre Belgique, 9 juillet 2024.

⁴ Bureau fédéral du Plan et CEIP (Comité d'étude sur les investissements publics), en collaboration avec le SPF Santé publique, Environnement et Sécurité de la Chaîne alimentaire, scénarios d'investissements pour la neutralité climatique à horizon 2050. Les flux annuels estimés (7–14 Mds €/an) sont présentés dans les documents de travail du Plan disponibles sur plan.be.

⁵ Gouvernement wallon, Stratégie de rénovation énergétique à long terme 2020–2050 (LTRS), version 2020, approuvée conformément à la directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments (EPBD). Disponible sur energie.wallonie.be.

Du côté bruxellois, la stratégie RENOLUTION (voir détails ci-après) évalue le besoin à 28 milliards d'euros pour l'ensemble du parc bâti de la Région. Ce chiffre est confirmé par une analyse indépendante de Certinerie, qui part d'un objectif de performance moyen de 100 kWh/m²/an (équivalent PEB C) pour le parc résidentiel bruxellois.⁶

Si l'on additionne les besoins wallons (154–177 Mds €) et bruxellois (28 Mds €), on obtient 182 à 205 milliards d'euros pour les deux régions. La Flandre, pour qui 103 à 150 milliards d'euros sont prévus pour les bâtiments résidentiels et 57 milliards d'euros pour les bâtiments non résidentiels, complète le tableau pour atteindre les 350–400 milliards au niveau fédéral.

1.3 Ce que recouvrent ces chiffres

Des méthodes de calcul différentes, mais complémentaires

Il est important de noter que ces chiffres ne sont pas tous produits de la même manière, ce qui explique en partie les écarts observés.

Les approches top-down (BNB, KBC Economics) partent d'objectifs macro — réduire les émissions du secteur du bâtiment à un niveau compatible avec la neutralité carbone — et calculent le coût global en appliquant des hypothèses de coût moyen par type de rénovation à l'ensemble du parc bâti.

Les approches bottom-up (Bureau fédéral du Plan, Région wallonne) construisent l'estimation à partir des besoins réels bâtiment par bâtiment ou par catégorie de bâtiment, en modélisant différents scénarios technologiques et rythmes de rénovation. Elles sont généralement plus précises mais aussi plus complexes à produire.

Les approches sectorielles (Febelfin et le communiqué conjoint de 2024) s'appuient sur des estimations de coût moyen de rénovation par logement multipliées par le nombre de logements à rénover.

Ces différences méthodologiques expliquent aussi pourquoi certaines sources ne précisent pas leurs dates de publication ou leur rapport de référence : il s'agit parfois de chiffres produits à des fins de communication ou de plaidoyer, repris et cités d'une publication à l'autre sans que la source primaire soit toujours accessible.

Synthèse des estimations

Ces estimations globales agrègent les coûts de rénovation de l'ensemble des logements privés et dans certaines études des logements tertiaires belges — soit plusieurs millions d'unités — pour atteindre un niveau de performance énergétique compatible avec les objectifs européens (directive EPBD⁷ révisée) ou nationaux⁸.

⁶ Bruxelles Environnement et Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, Stratégie RENOLUTION — Rénovation énergétique du parc bâti bruxellois à l'horizon 2050. Confirmée par Certinerie, analyse indépendante de la stratégie RENOLUTION, sur la base d'un objectif de 100 kWh/m²/an (PEB C) pour le parc résidentiel bruxellois.

⁷ Directive (UE) 2024/1275 du Parlement européen et du Conseil du 24 avril 2024 sur la performance énergétique des bâtiments, https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=OJ:L_202401275

⁸ En Belgique, la performance énergétique des bâtiments est certifiée au moyen d'un certificat PEB (Performance Énergétique des Bâtiments), dénommé EPC (*Energieprestatiecertificaat*) en Région flamande. Les trois Régions utilisent une échelle de labels alphabétiques exprimant la consommation d'énergie primaire

Auteur	Date	Périmètre	Zone	Montant	Méthode / remarque
BNB (Banque Nationale de Belgique)	2022	Coût total – objectif neutralité 2050	Belgique	350 Mds €	Estimation macroéconomique top-down. Citée dans plusieurs rapports, source primaire non publiée.
Febelfin	—	Parc immobilier privé – objectif 2050	Belgique	400 Mds €	Approche sectorielle : coût moyen de rénovation par logement × nombre de logements à rénover.
Febelfin / Embuild / Febiac / UPC	2024	Rénovation énergétique des familles belges – objectif 2050	Belgique	400 Mds €	Communiqué conjoint. Convergence de plusieurs estimations sectorielles.
KBC Economics	2026	Rénovation de 80 % du parc immobilier – objectifs européens	Belgique	350 Mds €	Analyse économique intégrant les trajectoires de rénovation imposées par la directive EPBD révisée.
Bureau fédéral du Plan / CEIP – SPF Santé	—	Rénovation bâtiments existants – neutralité 2050	Belgique	7–10 Mds €/an (pics à 14)	Scénarios de trajectoire annuelle. Approche bottom-up par type de bâtiment et technologie de rénovation.
Région wallonne	2020	Stratégie de rénovation 2020–2050 (résidentiel + tertiaire)	Wallonie	154–177 Mds €	Modélisation par scénarios (120 Mds résidentiel + 34–57 Mds tertiaire). Horizon

théorique en kWh/m²/an, mais les seuils de chaque label diffèrent significativement d’une Région à l’autre, les échelles ayant été calibrées en fonction des caractéristiques propres de chaque parc immobilier régional. En Région flamande, l’échelle va du label A+ au label F (six niveaux, sans label G), le label A correspondant à une consommation inférieure ou égale à 100 kWh/m²/an, soit l’objectif cible du Renovatiepact 2050. En Région de Bruxelles-Capitale, l’échelle s’étend du label A au label G (sept niveaux), le label A correspondant à une consommation inférieure ou égale à 45 kWh/m²/an, tandis que le label C — objectif de la stratégie RENOLUTION à l’horizon 2050 — couvre la fourchette de 96 à 150 kWh/m²/an. En Région wallonne, l’échelle va du label A++ au label G (neuf niveaux), le label A correspondant à moins de 45 kWh/m²/an. Il résulte de cette hétérogénéité méthodologique qu’un même niveau de performance physique peut être désigné par des lettres différentes selon la Région considérée : ainsi, le label C bruxellois (≤ 150 kWh/m²/an) est techniquement équivalent au label A flamand (≤ 100 kWh/m²/an), les deux correspondant à l’objectif de neutralité climatique poursuivi par leurs stratégies régionales respectives. Toute comparaison inter-régionale doit donc impérativement reposer sur la valeur numérique exprimée en kWh/m²/an plutôt que sur la lettre du label.

Auteur	Date	Périmètre	Zone	Montant	Méthode / remarque
Bruxelles Environnement / Gouv. bruxellois	—	Stratégie RENOLUTION – parc bâti bruxellois	Bruxelles	28 Mds €	30 ans. Stratégie régionale de rénovation. Confirmée par l'analyse Certinergie (objectif PEB C, 100 kWh/m ² /an).

Les montants régionaux (Wallonie, Bruxelles) sont des sous-ensembles des estimations fédérales et ne s'y ajoutent pas — ils permettent une lecture territoriale de l'effort global.

2. Les politiques en matière de financement de la rénovation énergétique des bâtiments

2.1 Les entités responsables d'organiser le financement de la rénovation énergétique des bâtiments pour que la Belgique puisse atteindre la neutralité carbone d'ici 2050

2.1.1 Un millefeuille à géométrie variable

Pour comprendre qui décide de la politique de rénovation énergétique en Belgique, il faut d'abord comprendre qu'il n'existe pas un seul responsable, mais plusieurs acteurs institutionnels dont les compétences s'entrecroisent.

La Belgique est un État fédéral composé de trois niveaux de pouvoir — fédéral, régional et communautaire — auxquels s'ajoutent les communes. La rénovation énergétique des bâtiments touche à plusieurs de ces niveaux simultanément.

Cette complexité a des conséquences concrètes : elle signifie qu'aucun gouvernement ne peut, seul, définir et financer l'ensemble de la politique.

2.1.2 Les Régions : le cœur de la décision

En Belgique, la politique énergétique est une compétence régionale. C'est donc la Flandre, la Wallonie et la Région de Bruxelles-Capitale qui sont les premières responsables de la rénovation énergétique des bâtiments résidentiels et tertiaires sur leurs territoires respectifs. Elles décident des stratégies de rénovation, fixent les exigences de performance énergétique (les normes PEB — performance énergétique des bâtiments), et distribuent les primes et aides financières éventuelles aux ménages et aux entreprises qui rénovent.

Chaque région a développé sa propre approche :

- La Région de Bruxelles-Capitale a adopté la stratégie RENOLUTION, qui fixe une trajectoire de rénovation progressive du parc bâti bruxellois d'ici 2050, avec un objectif de performance moyen de 100 kWh/m²/an (PEB C). Elle mobilise pour cela un ensemble d'instruments : primes à la rénovation (actuellement suspendues), accompagnement des ménages via les facilitateurs énergie, et prêts à taux zéro.

- La Wallonie s’est dotée d’une stratégie de rénovation à long terme (2020–2050), avec des objectifs chiffrés par secteur (résidentiel, tertiaire). Elle disposait de son propre système de primes (actuellement suspendues) et de dispositifs spécifiques pour les ménages à revenus modestes comme le chèque habitat (octroi supprimé depuis le 1^{er} janvier 2025. Déduction fiscale accordée uniquement aux prêts octroyés avant cette date).
- La Flandre a mis en place le Renovatiepact, un accord largement soutenu par diverses organisations⁹, ainsi qu’un système de primes¹⁰ et de prêts à taux réduit (le Mijn VerbouwLening). Elle s’est également fixé une norme minimale de performance énergétique pour les logements mis en location¹¹.

En matière de financement public de la rénovation, les trois Régions — Wallonie, Flandre et Bruxelles-Capitale — sont les acteurs les plus importants. C’est à leur niveau que sont votés les budgets des primes à la rénovation, des prêts à taux réduit¹² et des mécanismes d’accompagnement des ménages. C’est également elles qui négocient et gèrent les fonds européens fléchés vers la rénovation sur leurs territoires respectifs.

Concrètement, les Parlements régionaux votent chaque année les budgets qui déterminent l’ampleur de l’effort public.

2.1.3 Le niveau fédéral : un rôle indirect mais structurant

Les Régions portent l’essentiel de la politique de rénovation mais le niveau fédéral conserve des leviers importants qui conditionnent la capacité des ménages et des entreprises à investir.

La fiscalité est la compétence fédérale la plus directement liée à la rénovation. C’est l’État fédéral qui fixe le taux de TVA applicable aux travaux de rénovation : le taux réduit de 6 % — au lieu de 21 % — pour les logements de plus de dix ans est un instrument fiscal puissant qui réduit significativement le coût des travaux pour les ménages. C’est également le fédéral qui peut décider de déductions fiscales pour les investissements en rénovation énergétique.

Le fédéral est aussi l’interlocuteur principal de la Commission européenne pour négocier les enveloppes du Plan de relance (RRF) et des fonds structurels.

⁹ De nombreuses organisations ont adhéré à ce pacte dès le départ, dont la Gezinsbond (association des familles flamandes), les fédérations du secteur de la construction, des associations de propriétaires et des organisations de consommateurs.

¹⁰ À partir de 2026, les primes sont supprimées pour les propriétaires des catégories de revenus les plus élevées (catégories 1 et 2), à l’exception des primes pour les pompes à chaleur et les chauffe-eau thermodynamiques..

¹¹ Depuis 2023, les loyers des logements sans EPC ou avec un label D, E ou F ne peuvent être indexés que selon une formule adaptée (indexation partielle). À partir de 2028, l’indexation sera exclue pour les logements avec label E ou F. Puis, à partir de 2030, une véritable interdiction de mise en location entrera en vigueur : les maisons mitoyennes et les appartements devront atteindre au minimum le label D, les maisons quatre façades et demi-mitoyennes au minimum le label E. À partir de 2035, la norme se durcit encore : label D pour les maisons semi-mitoyennes et quatre façades, label C pour les maisons de rangée et les appartements. En 2040, toutes les habitations devront atteindre au minimum le label C.

¹² Les prêts sont octroyés par des opérateurs publics (Société Wallonne du Crédit Social (SWCS) et Fonds du Logement des Familles Nombreuses de Wallonie (FLW) en région wallonne), Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale et les Energiehuizen (Maisons de l’énergie) en Flandre.

La Belgique a obtenu environ 5,9 milliards d’euros dans le cadre du RRF¹³ (2021–2026), dont une fraction significative est fléchée vers la rénovation énergétique. Ces fonds sont ensuite répartis entre les entités fédérées selon des clés de répartition négociées entre gouvernements.

2.1.4 Les communes : l’interface avec les citoyens

À l’autre bout de la chaîne institutionnelle, les communes jouent un rôle de proximité souvent sous-estimé. Ce sont elles qui délivrent les permis d’urbanisme pour les travaux de rénovation et qui peuvent, par leurs règlements, faciliter ou compliquer certaines interventions (isolation extérieure en zone protégée, modification des toitures, etc.).

Plusieurs communes ont également mis en place des guichets énergie locaux qui accompagnent les ménages dans leurs démarches de rénovation : aide administrative, orientation vers les primes disponibles, mise en contact avec des entrepreneurs qualifiés. Ce rôle d’accompagnement est essentiel pour les ménages à faibles revenus ou peu familiers avec les procédures administratives, qui sont souvent les plus éloignés du processus de rénovation.

2.1.5 L’Union européenne : un bailleur de fonds public incontournable

L’Union européenne n’est pas seulement un législateur qui impose des objectifs de rénovation via la directive EPBD : elle est aussi un acteur financier public majeur dont les instruments conditionnent directement les capacités d’investissement des États membres et des Régions.

Plusieurs mécanismes européens de financement public sont mobilisables pour la rénovation énergétique en Belgique :

- Le FEDER (Fonds européen de développement régional) finance des programmes de rénovation via les Régions, notamment pour les logements sociaux et les bâtiments publics. En Belgique, les autorités de gestion de ces fonds sont régionales.
- Le Fonds social pour le climat, créé dans le cadre du paquet « Fit for 55 », est spécifiquement conçu pour aider les ménages vulnérables à financer leur rénovation. Il sera alimenté par les recettes du marché carbone étendu aux bâtiments (ETS2¹⁴) et devrait représenter plusieurs dizaines de milliards d’euros à l’échelle européenne entre 2026 et 2032.
- La Banque européenne d’investissement (BEI) octroie des prêts à long terme à taux préférentiels aux banques publiques nationales et régionales (comme la SFPIM ou la SRIW en Wallonie), qui les rétrocèdent ensuite sous forme de prêts bonifiés aux ménages et aux entreprises. C’est un mécanisme de levier : chaque euro public mobilisé via la BEI permet d’en attirer plusieurs autres du côté privé.

¹³ Recovery and Resilience Facility (RRF), Instrument temporaire constituant la pièce maîtresse de NextGenerationEU, le plan de l’Union européenne visant à sortir de la crise de la COVID-19 plus forte et plus résiliente.

¹⁴ Ce mécanisme vise à réduire les émissions de gaz à effet de serre dans des secteurs jusqu’ici partiellement couverts, notamment les bâtiments, le transport routier, ainsi que certaines petites industries exclues du système initial, l’ETS1. L’ETS2 vient renforcer les instruments existants du Pacte vert européen et soutient les États membres dans la réalisation de leurs engagements au titre du Règlement sur le partage de l’effort (Effort Sharing Regulation – ESR). Sa mise en œuvre, prévue pour 2027, constitue une étape déterminante sur la voie d’une Europe climatiquement neutre, Climat.be

2.1.6 Le vrai problème : l'écart entre responsabilité et moyens

Une fois les responsabilités identifiées, une question s'impose : est-ce que les niveaux de pouvoir responsables du financement public de la rénovation se donnent les moyens de leurs ambitions ?

Les budgets publics actuellement consacrés à la rénovation en Belgique, toutes sources confondues (primes régionales, dépenses fiscales fédérales, fonds européens), représentent environ 1 à 2 milliards d'euros par an¹⁵. Or, les estimations disponibles situent le besoin annuel entre 7 et 14 milliards d'euros¹⁶ selon les scénarios. L'écart est considérable.

Cela ne signifie pas que l'intégralité de cet écart doit être comblée par de l'argent public : une partie importante du financement viendra du secteur privé (épargne des ménages, crédit bancaire, obligations vertes). Mais le financement public joue un rôle déclencheur indispensable — il réduit le coût des travaux pour les ménages, absorbe une partie du risque pour les investisseurs privés, et rend économiquement accessibles des rénovations qui ne le seraient pas autrement.

La question « qui est responsable ? » est donc aussi une question politique : quels gouvernements — régionaux, fédéral, européen — sont prêts à inscrire dans leurs budgets les montants nécessaires pour tenir les engagements climatiques auxquels la Belgique a souscrit ?

2.2 Les engagements politiques pour financer la rénovation énergétique

2.2.1 Les cibles réglementaires en matière d'objectif PEB

Le cadre légal européen — Directive EPBD 2024/1275

En Europe, la directive révisée sur la performance énergétique des bâtiments est entrée en vigueur le 28 mai 2024 et devait être transposée en droit national par les États membres au plus tard le 29 mai 2026. Elle s'inscrit dans un cadre législatif plus large : Pacte vert européen (European Green Deal), objectif de neutralité climatique en 2050 ; paquet Fit for 55, réduction des émissions d'au moins 55 % d'ici 2030 par rapport à 1990 ; loi européenne sur le climat (Règlement UE 2021/1119)¹⁷, qui rend ces objectifs juridiquement contraignants.

L'EPBD n'impose pas de seuils en kWh/m²/an uniformes à toute l'Europe. Elle fixe des obligations de résultat en pourcentage du parc, que chaque État membre décline ensuite en seuils nationaux.

Pour les bâtiments non résidentiels — obligations directes et précises

Sous l'article 9 de la directive, les États membres doivent introduire des normes minimales de performance énergétique nationales pour les bâtiments non résidentiels d'ici le 1er janvier 2027¹⁸. Ces normes doivent exiger que les 16 % les moins performants du parc non résidentiel soient rénovés pour atteindre au moins le seuil applicable d'ici 2030, et les 26 % d'ici 2033.

¹⁵ Estimation indicative obtenue par agrégation des données budgétaires régionales disponibles, en l'absence de consolidation nationale officielle. Voir plus bas, Tableau récapitulatif des budgets identifiés

¹⁶ Comité d'étude sur les investissements publics (CEIP) et du SPF Santé, mars 2025

¹⁷ Règlement (UE) 2021/1119 du 30 juin 2021 établissant le cadre requis pour parvenir à la neutralité climatique (loi européenne sur le climat). JO L 243, 9 juillet 2021.

¹⁸ Directive (UE) 2024/1275, article 9. Normes minimales de performance énergétique pour les bâtiments non résidentiels. Délai de transposition : 1er janvier 2027.

Chaque État membre fixe un seuil maximum de performance énergétique de telle sorte que 16 % de son parc non résidentiel national se situe au-dessus de ce seuil, puis un second seuil pour 26 % — ces seuils sont établis sur la base du parc au 1er janvier 2020¹⁹.

Pour les bâtiments résidentiels — approche différente, moins prescriptive

Pour les bâtiments résidentiels, la directive adopte une approche légèrement différente. Plutôt que de prescrire des normes minimales basées sur des labels EPC, elle exige des États membres qu'ils s'assurent que la consommation d'énergie primaire moyenne du parc résidentiel diminue d'au moins 16 % d'ici 2030 et de 20 à 22 % d'ici 2035, avec au moins la moitié des économies provenant des bâtiments les moins performants²⁰.

Pour les bâtiments neufs — obligation de ZEB

À partir de 2030, tous les nouveaux bâtiments doivent être à émissions nulles (ZEB — Zero Emission Building). Pour les bâtiments neufs appartenant à des pouvoirs publics, cette obligation s'applique dès 2028²¹.

Les objectifs stratégiques régionaux belges

Les objectifs régionaux en matière de réduction de la consommation énergétique des bâtiments proviennent des trois textes suivants :

- La cible stratégique wallonne à long terme (label B wallon $\approx$ 86–170 kWh/m²/an, objectif 2050) avec le Plan Air Climat Énergie (PACE).
- La cible stratégique flamande à long terme (label A flamand $\leq$ 100 kWh/m²/an, objectif 2050) avec le Renovatiepact.
- La cible réglementaire bruxelloise (label C bruxellois $\leq$ 150 kWh/m²/an, objectif 2046) avec la stratégie RENOLUTION.

Flandre — Renovatieverplichting

Depuis le 1er janvier 2023, tout nouveau propriétaire d'un bien résidentiel affichant un label EPC E ou F était tenu de le rénover (renovatieverplichting) pour atteindre au minimum le label D dans un délai fixé à compter de la date de l'acte authentique. Depuis 2025, la Flandre a fait le choix de supprimer le durcissement progressif des exigences initialement prévu et maintient désormais le label D comme seule performance obligatoire à atteindre.

Le gouvernement flamand (coalition Diependaele, entrée en fonction fin septembre 2024) a assoupli le dispositif : le délai de réalisation est passé de 5 à 6 ans à compter de la date de l'acte, et le chemin de renforcement progressif initialement prévu (label C en 2028, B en 2035, A en 2045) a été abandonné. Le label D est désormais l'objectif final contraignant²².

¹⁹ Directive (UE) 2024/1275, article 9, alinéas 3 et 4. Les seuils de 16 % et 26 % sont calculés sur la base du parc non résidentiel au 1er janvier 2020

²⁰ Directive (UE) 2024/1275, article 9, § 2. Réduction de 16 % d'ici 2030 et de 20–22 % d'ici 2035 de la consommation d'énergie primaire moyenne du parc résidentiel, dont au moins la moitié des économies doit provenir des bâtiments les moins performants.

²¹ Directive (UE) 2024/1275, article 7. Bâtiments neufs appartenant à des pouvoirs publics : ZEB dès 2028 ; tous les nouveaux bâtiments : ZEB dès 2030.

²² Gouvernement flamand (coalition Diependaele), accord de coalition 2024–2029. Batibouw, « Score PEB et rénovation : les nouvelles obligations flamandes », 2025. Le délai de réalisation est passé de 5 à 6 ans. Le calendrier progressif (label C en 2028, B en 2035, A en 2045) a été abandonné.

En kWh/m²/an : le label D flamand correspond à 301–400 kWh/m²/an.

L'obligation de rénover (label D à l'achat) est bien inscrite dans un décret en vigueur²³, mais elle ne concerne que les transactions.

La directive EPBD exige une réduction de 16 % de la consommation primaire moyenne du parc résidentiel d'ici 2030 et 20-22 % d'ici 2035. Un label D unique comme seule obligation ne permettra vraisemblablement pas d'atteindre ces cibles européennes pour le parc flamand. La Commission pourrait engager une procédure d'infraction si la transposition nationale belge (attendue pour mai 2026) ne prévoit pas de trajectoire crédible.

Wallonie — PACE et calendrier de rénovation

Le PACE prévoyait, pour tout acquéreur, 5 ans à compter de l'acte authentique pour atteindre un label cible progressif : D (achats à partir de 2028), C (2031), B (2036), A (2041). Pour les bâtiments existants non mis sur le marché, le calendrier autonome prévoyait : F en 2031, E en 2036, D en 2041, C en 2046, B en 2050²⁴.

Fin 2025, à l'approche de son entrée en vigueur, un changement de cap s'est opéré : les échéances PEB prévues ne seront finalement pas appliquées en 2026. Comme le précise le cabinet de la ministre wallonne du Climat, Cécile Neven (MR), « le calendrier inscrit dans le PACE avait été acté en 2023, mais il s'agissait d'une ambition. Aucune mesure d'exécution n'a été adoptée lors de la précédente législature ».

Le calendrier est maintenant repoussé à 2028 comme premier déclencheur : logement acheté à partir de 2028 → PEB D dans les 5 ans ; à partir de 2031 → PEB C ; à partir de 2036 → PEB B ; à partir de 2041 → PEB A²⁵. Pour les bâtiments existants non mis sur le marché, le projet de plan annonce un calendrier autonome d'interdiction progressive des labels les plus énergivores : label F interdit en 2031, label E en 2036, label D en 2041, label C en 2046, label B en 2050²⁶.

Aucun texte réglementaire n'oblige à l'application de ce calendrier²⁷.

Cependant, il faut noter qu'un décret de transposition de la directive EPBD IV dont l'objectif principal est d'entamer une trajectoire de rénovation pour amener le bâti à la PEB A en 2050 a été adopté en deuxième lecture en décembre 2025. Le projet de plan de rénovation (avec calendrier) devra encore

²³ Décret flamand du 7 octobre 2022 relatif à l'obligation de rénovation énergétique (renovatieverplichting), entré en vigueur le 1er janvier 2023. Publié au Moniteur belge le 12 octobre 2022.

²⁴ Gouvernement wallon, Plan Air Climat Énergie (PACE), adopté le 21 mars 2023. Disponible sur : energie.wallonie.be. Note : ce calendrier constitue une orientation stratégique ; aucun décret d'exécution n'avait été adopté lors de la précédente législature.

²⁵ Test-Achats, « Fin des chaudières mazout, PEB D obligatoire... Êtes-vous concerné par les nouvelles obligations de rénovation en Belgique ? », 23 janvier 2026. Disponible sur : test-achats.be. Calendrier acheteurs : D (2028), C (2031), B (2036), A (2041).

²⁶ Batireno / Énergie & Habitat, « Aides à la rénovation : le Gouvernement wallon fixe le cap pour 2026 ». Disponible sur : batireno.be. Bâtiments existants : F interdit en 2031, E en 2036, D en 2041, C en 2046, B en 2050.

²⁷ L'Avenir Immobilier, « Wallonie : pas d'obligation de rénovation énergétique en 2026 », 27 novembre 2025. « En l'absence de textes réglementaires, le calendrier n'a aujourd'hui aucune valeur légale. » Décret d'application non encore adopté

faire l'objet d'une validation par les autorités européennes dans les 6 mois suivant son adoption, avant d'être transcrit dans la législation régionale²⁸.

Bruxelles — Ordonnance du 7 mars 2024 (CoBrACE)

Le 23 février 2024, le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale a approuvé une ordonnance interdisant les bâtiments énergivores. L'ordonnance du 7 mars 2024, modifiant le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Énergie (CoBrACE), a été publiée au Moniteur belge le 22 mars 2024²⁹.

L'arrêté ministériel du 19 février 2026 a fixé l'entrée en vigueur au 1er juillet 2028 de certains éléments de l'ordonnance (citée ci-dessus) : dans les 10 ans suivant l'entrée en vigueur de l'ordonnance (1er juillet 2028) et au plus tard en 2033, tous les logements doivent avoir une consommation d'énergie inférieure ou égale à 275 kWh/m²/an, ce qui correspond à la classe énergétique E. Les logements avec une classe énergétique F et G doivent donc effectuer des rénovations énergétiques dans ce délai. Dans les 20 ans suivant l'entrée en vigueur et au plus tard en 2045, tous les logements doivent avoir une consommation inférieure ou égale à 150 kWh/m²/an³⁰.

La contrainte européenne comme garde-fou

Même si les régions reculent sur leurs calendriers, elles ne peuvent pas s'affranchir des obligations de l'EPBD. La directive devait être transposée en droit national belge avant le 29 mai 2026. Si les plans régionaux ne permettent pas d'atteindre les cibles de réduction de consommation (-16 % en 2030, -20-22 % en 2035), la Commission européenne peut engager une procédure d'infraction contre la Belgique — avec des amendes journalières pouvant atteindre plusieurs millions d'euros³¹.

Pourquoi une cible de 150 kWh/m²/an lors de l'évaluation de la capacité financière des ménages (cf 3.1)

Le travail qui suit sur la capacité des ménages à assumer financièrement les coûts liés à la rénovation énergétique est basé sur la cible de 150 kWh/m²/an (cf 3.1).

La cible de 150 kWh/m²/an a été retenue comme horizon de référence commun aux trois régions, sur la base de l'objectif légalement contraignant de la Région de Bruxelles-Capitale (ordonnance du 7 mars 2024, échéance 2045), de l'objectif stratégique de la Stratégie flamande de rénovation à long terme (LTRS 2020 : label A = 100 kWh/m²/an à l'horizon 2050), et du calendrier annoncé par la Wallonie (label C = 171-255 kWh/m²/an à partir de 2046 pour l'ensemble du parc existant, note d'orientation gouvernementale du 12 décembre 2025). Elle constitue l'étape intermédiaire la plus convergente entre les trois trajectoires régionales à l'horizon 2040-2050.

²⁸ Cécile Neven (ministre wallonne de l'Énergie et du Logement), communiqué de presse « Rénovation du bâti : la Wallonie développe une vision intégrée », 12 décembre 2025. Disponible sur : neven.wallonie.be. Un décret de transposition de la directive EPBD IV a été adopté en deuxième lecture

²⁹ Ordonnance du 7 mars 2024 modifiant l'ordonnance du 2 mai 2013 portant le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Énergie (CoBrACE). Moniteur belge, 22 mars 2024, numac 2024002045. Disponible sur : etaamb.openjustice.be

³⁰ 19 FEVRIER 2026. - Arrêté ministériel fixant l'entrée en vigueur des articles 16, § 2, 21, 22 et 25 de l'ordonnance du 7 mars 2024 modifiant l'ordonnance du 2 mai 2013 portant le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Énergie en vue de mettre en oeuvre la stratégie de rénovation du bâti et de divers arrêtés d'exécution de l'ordonnance du 2 mai 2013 portant le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Énergie

³¹ Directive (UE) 2024/1275, article 35. Délai de transposition : 29 mai 2026. En cas de non-conformité : procédure d'infraction avec amendes journalières pouvant atteindre plusieurs millions d'euros.

En termes de déficit de financement chez les ménages, l'objectif de 150 kWh/m²/an amènera à un résultat plus bas que les hypothèses des études Agoria/Albrecht (2020-2022) et BBL/Climact (2022), qui modélisent les déficits de financement pour le label A 2050, conduisant à une estimation de déficit agrégé plutôt inférieure à ce que ces études impliqueraient pour l'objectif final³².

La directive EPBD 2024/1275 impose à tous les États membres une réduction de 16 % de la consommation primaire moyenne du parc résidentiel d'ici 2030 et 20-22 % d'ici 2035. Or la consommation moyenne du parc belge est d'environ 350-400 kWh/m²/an selon les régions. Une réduction de 20 % de cette moyenne conduit à un niveau cible de 280-320 kWh/m²/an en 2035³³.

Cependant, la directive fixe aussi comme objectif ultime un parc à émissions nulles (ZEB) d'ici 2050, ce qui implique une performance bien inférieure à 150 kWh/m²/an. La cible de 150 kWh/m²/an se situe donc entre l'obligation 2035 (280–320 kWh/m²/an) et l'objectif 2050 (neutralité carbone).

2.2.2 Un consensus sur les objectifs

Tous les gouvernements actuellement en fonction en Belgique — fédéral, wallon, flamand et bruxellois — s'engagent formellement dans leurs déclarations de politique à soutenir la rénovation énergétique des bâtiments et à atteindre la neutralité carbone d'ici 2050. Les objectifs affichés sont cohérents avec les engagements européens. Rappelons au passage qu'ils n'ont pas le choix car la directive sur la performance énergétique des bâtiments (EPBD, 2010/31/UE) fixe les exigences minimales pour la performance énergétique des bâtiments neufs et existants. Mais derrière ce consensus, les instruments financiers annoncés et les budgets effectivement mobilisés racontent une autre histoire.

2.2.3 Le gouvernement fédéral Arizona : une approche fiscale, pas budgétaire

L'accord de gouvernement Arizona (De Wever, en fonction depuis février 2025) ne prévoit pas d'enveloppe de primes directes à la rénovation résidentielle. Le gouvernement fédéral a fait le choix d'agir principalement via la fiscalité, selon une logique incitative.

Les mesures les plus concrètes sont les suivantes :

- TVA réduite à 6 % sur la livraison et l'installation de pompes à chaleur pendant cinq ans, en remplacement du taux standard de 21 %. L'objectif est d'accélérer le remplacement des chaudières fossiles. En miroir, la TVA sur l'installation de chaudières à gaz ou au mazout passe de 6 % à 21 %, pour décourager les nouvelles installations.
- Extension du taux de TVA réduit à 6 % pour la démolition-reconstruction, uniformisée et permanente à partir de 2025, avec un critère de surface abaissé à 175 m² (budget estimé à 234 millions d'euros / an)³⁴.
- Une déduction pour investissements verts applicable par les entreprises³⁵.

³² Ordonnance du 7 mars 2024 (CoBrACE, cf. note 17) ; Gouvernement wallon, note d'orientation du 12 décembre 2025 (cf. note 14) ; VEKA LTRS 2020 (cf. note 8) ; Agoria / Albrecht & Hamels (UGent), « The financial barrier to climate and comfort renovations » (Flandre, 2020) et « Les obstacles financiers aux rénovations climatiques et de confort » (Bruxelles et Wallonie, 2022). Disponible sur : agoria.be.

³³ Directive (UE) 2024/1275, article 9, § 2. Consommation primaire moyenne actuelle du parc belge : 350–400 kWh/m²/an selon les données VEKA, SPW Énergie et Bruxelles Environnement. Une réduction de 20 % conduit à un niveau cible de 280–320 kWh/m²/an en 2035. Il correspond à la lettre F à Bruxelles, à D en Wallonie et à C/D en Flandre.

³⁴ Voici les principales mesures décidées par le nouveau gouvernement de Bart De Wever, RTBF février 2025

³⁵ Soutien fiscal accru pour les investissements durables des entreprises belges, Circular Wallonia, décembre 2024. Voici plusieurs exemples d'investissements qui peuvent être soutenus : l'isolation de bâtiments, le

- Assouplissement des règles de vote en copropriété pour faciliter les décisions de rénovation énergétique (passage d'une majorité des deux tiers à une majorité simple pour certains travaux).

2.2.4 La Wallonie : un recul budgétaire assumé

C'est en Wallonie que le contraste entre les ambitions affichées et les moyens déployés est le plus lisible. La Déclaration de Politique Régionale (DPR) 2024-2029 (MR–Les Engagés, ministre-président Adrien Dolimont) maintient la transition énergétique comme axe prioritaire, mais place l'équilibre budgétaire au sommet des contraintes.

Le résultat est sans ambiguïté : dès février 2025, le gouvernement wallon a adopté un régime temporaire de prime énergie qui réduit de 60 % les montants de base et abaisse les plafonds d'intervention. Ce régime, en vigueur jusqu'en septembre 2026, exclut en outre les ménages dont les revenus dépassent 114 000 euros par an. La ministre de l'Énergie, Cécile Neven, a justifié cette décision en évoquant une « bulle des primes » : le budget des primes énergies atteignait 322 millions d'euros en 2024, avec une projection à 352 millions pour 2025, des montants jugés « non soutenables ».

Un nouveau régime de soutien permanent est annoncé à partir d'octobre 2026, mais ses contours n'ont pas encore été précisés dans la DPR. La Wallonie s'engage par ailleurs à compléter le cadastre des bâtiments publics et à définir une programmation de rénovation de son propre patrimoine à horizon 2040 — un engagement qui concerne le parc public, pas le parc privé.

2.2.5 Bruxelles : un changement de modèle, pas nécessairement de niveau d'ambition

À Bruxelles, le nouveau gouvernement (MR–Les Engagés–PS, formé début 2026) a annoncé dans sa Déclaration de Politique Régionale le remplacement progressif des primes RENOLUTION par des prêts à taux zéro. C'est un changement de modèle significatif.

Le système de primes, lancé en 2022 dans le cadre de la stratégie RENOLUTION, avait rencontré un succès considérable — au point de déborder largement le budget initial. En 2024, le budget des primes a atteint 135 millions d'euros, presque le double de l'enveloppe prévue de 69 millions. Face à ce dérapage, le gouvernement bruxellois sortant avait été contraint de suspendre l'introduction de nouvelles demandes dès le mois d'août 2024. Le nouveau gouvernement en a tiré la leçon : les primes directes sont remplacées par des prêts sans intérêts, dont le coût budgétaire est différé mais réel — il correspond aux intérêts que la Région prend en charge à la place des ménages.

Ce basculement soulève une question de fond qui n'est pas encore tranchée dans la DPR : les ménages aux revenus modestes, qui ne peuvent ou ne veulent pas s'endetter même à taux zéro, seront-ils aussi bien accompagnés avec un prêt qu'avec une prime ? La réponse déterminera si ce changement de modèle est un simple ajustement technique ou une réduction effective du soutien public pour les plus vulnérables.

développement d'une politique cyclable, la réparation et le démontage d'appareils, la collecte et le nettoyage de produits réutilisables, l'utilisation de textiles recyclés...

2.2.6 Flandre, une ambition réduite

La Déclaration de Politique Régionale flamande 2024-2029 confirme l'ambition de réduire fortement la consommation énergétique du parc immobilier tout en réorientant les instruments de politique publique vers une approche davantage axée sur l'accompagnement que sur les obligations généralisées. Cette évolution marque une rupture avec certaines orientations de la législature précédente, qui envisageaient une trajectoire plus contraignante de rénovation progressive pour l'ensemble des logements. Le nouveau gouvernement maintient toutefois l'obligation de rénovation après acquisition (renovatieverplichting), imposant aux acquéreurs de logements énergivores de réaliser des travaux dans un délai déterminé. En parallèle, il a abandonné le projet de « renovatieplicht » généralisée, qui aurait imposé des exigences de performance énergétique à l'ensemble des propriétaires selon un calendrier prédéfini.

La DPR prévoit également la mise en œuvre d'un « Renovatiepact » (Pacte de rénovation) renouvelé, visant à mobiliser les différents acteurs du secteur autour d'une accélération du rythme des rénovations énergétiques. L'accent est mis sur la simplification des aides, le renforcement des dispositifs de conseil, l'amélioration de l'accès au financement et le soutien ciblé aux ménages les plus vulnérables.

2.2.6 Synthèse des engagements politiques

Gouvernement	Instrument annoncé	Montant / ampleur	Signal politique
Fédéral (Arizona / De Wever)	TVA à 6 % sur pompes à chaleur (5 ans) ; TVA à 21 % sur chaudières fossiles ; déduction pour investissements verts	~279 M€/an de baisse de charge pour les investissements verts à terme	<i>Approche incitative plutôt que budgétaire directe. Aucune enveloppe de primes fédérales annoncée pour la rénovation résidentielle.</i>
Wallonie (MR–Les Engagés, Dolimont)	Régime temporaire de primes (fév. 2025 – sept. 2026) ; nouveau système prévu à partir d'oct. 2026	Primes réduites de 60 %. Budget 2024 : 322 M€ (contre objectif ~5 Mds €/an requis)	<i>Rupture nette avec le précédent système. La DPR 2024-2029 maintient la rénovation comme priorité mais place l'équilibre budgétaire au premier rang.</i>
Bruxelles (MR–Les Engagés–PS, nouveau gouv. 2025)	Remplacement des primes RENOLUTION par des prêts à taux zéro ; maintien de l'objectif d'isolation du bâti	Primes 2024 : 135 M€ (dérapage vs 69 M€ prévu). Prêts à taux zéro : coût budgétaire différé mais réel.	<i>Changement de paradigme : on passe d'une subvention directe à un mécanisme de prêt. L'impact sur les ménages précaires reste à évaluer.</i>
Flandre (Jambon puis Diependaele, DPR 2024-2029)	Mijn VerbouwPremie (prime intégrée) ; Mijn VerbouwLening (prêt bonifié) ; EPC-labelpremie ; obligation de rénovation après acquisition (renovatieverplichting) ; relance du Renovatiepact	Enveloppes variables selon dispositifs (budget important mais recentré, forte montée en puissance des rénovations profondes et du ciblage social)	<i>Approche hybride : maintien d'une obligation ciblée (achat de logements énergivores) mais abandon de toute trajectoire coercitive généralisée ; priorité aux incitants financiers simplifiés et à l'accessibilité du financement</i>
UE (fonds FEDER, Fonds social climat)	FEDER 2021-2027 ; Fonds social pour le climat (ETS2, dès 2026)	Programme FEDER bruxellois : ~300 M€ dont 25 M€ fléchés rénovation logements sociaux. Fonds social climat : montant belge	<i>Financement conditionnel : les fonds européens nécessitent un cofinancement régional et un montage de projet. Ils ne se mobilisent pas automatiquement.</i>

Gouvernement	Instrument annoncé	Montant / ampleur	Signal politique
		non encore arrêté.	

2.2.7 Ce que ces déclarations nous apprennent

L'ensemble, les engagements des gouvernements actuels dessinent un tableau cohérent : chaque niveau de pouvoir réduit ou recalibre son soutien financier direct à la rénovation, en invoquant des contraintes budgétaires réelles. Les instruments fiscaux (TVA, déductions) sont maintenus ou renforcés, mais ils bénéficient surtout aux ménages qui ont déjà les moyens d'investir. Les primes, qui jouaient un rôle redistributif essentiel pour les ménages modestes, sont soit réduites (Wallonie), soit remplacées par des prêts (Bruxelles), soit absentes de l'agenda fédéral.

Aucun des accords de gouvernement ne fait le lien entre les objectifs climatiques affichés — neutralité en 2050, réduction de 55 % des émissions d'ici 2030 — et un plan de financement public chiffré et crédible pour y parvenir.

2.3 Budgets publics déjà engagés pour la rénovation énergétique des bâtiments en Belgique

Les données sont fragmentaires et hétérogènes. Les régions communiquent principalement sur les primes directes aux particuliers, mais les budgets totaux incluent aussi des dépenses moins visibles (prêts bonifiés, avantages fiscaux, rénovation du parc public, accompagnement technique). Il n'existe pas de consolidation nationale annuelle publiée.

2.3.1 Région wallonne

Primes à la rénovation (primes Habitation / énergie)

Le budget wallon pour les primes de rénovation énergétique a connu une forte augmentation ces dernières années.

Le coût des primes à la rénovation en Wallonie était estimé à 322 millions d'euros en 2024, avec une projection de 352 millions pour 2025³⁶.

Cette situation a conduit à une réforme d'urgence : à politique inchangée, le gouvernement wallon estimait que la Wallonie aurait dû faire face à une facture de 674 millions d'euros d'ici fin 2025³⁷.

Grâce à la réforme du régime de primes instaurée le 14 février 2025 (réduction moyenne de 60 % des montants de base), le gouvernement wallon prévoit une économie budgétaire de 56 %, soit 290 millions d'euros de moins d'ici le 1er octobre 2026³⁸.

³⁶ La Wallonie réduit de 60% le montant de ses primes à la rénovation dès ce vendredi, l'Echo, 15/02/2025, <https://www.lecho.be/economie-politique/belgique/wallonie/la-wallonie-reduit-de-60-le-montant-de-ses-primes-a-la-renovation-des-ce-vendredi/10587464.html>

³⁷ Gouvernement wallon, communiqué de presse « Le gouvernement wallon adopte un nouveau régime de soutien temporaire des primes énergie », 14 février 2025. Disponible sur wallonie.be. Voir aussi : We Invest, « New grants for renovations in Wallonia ».

³⁸ QU4TRE, « La Wallonie réforme son système de primes à la rénovation dès ce 14 février 2025 », 14 février 2025. Disponible sur qu4tre.be.

Prêts à taux zéro (Rénopack / SWCS)

La Wallonie dispose également des prêts à taux zéro via la Société wallonne du Crédit social (SWCS) et le Fonds du Logement de Wallonie (FLW), pouvant couvrir jusqu'à 60 000 € de travaux. Ces enveloppes de prêts constituent un engagement public hors primes directes, mais les budgets annuels exacts alloués à ces instruments n'ont pas été retrouvés dans des sources publiques consolidées.

2.3.2 Région de Bruxelles-Capitale

Primes RENOLUTION

Le gouvernement bruxellois a investi 360 millions d'euros sur la période de 2021 à 2024 pour accompagner et soutenir tous ceux et celles qui rénovent leur bâtiment.³⁹

En détail par année :

- Un budget de 53,6 millions d'euros avait été prévu pour 2022, augmenté de 10 millions d'euros en 2023, puis maintenu inchangé (donc ~63,6 millions) pour 2024 dans les prévisions initiales⁴⁰.
- Le gouvernement bruxellois a finalement dépensé 135 millions d'euros en primes RENOLUTION en 2024, bien au-delà des 69 millions initialement prévus.⁴¹
- Face au dépassement, le parlement bruxellois avait voté en septembre 2024 une rallonge de 72 millions d'euros pour couvrir les travaux dont la facture finale date de l'année 2024. En mai 2025, cette rallonge avait déjà été épuisée.⁴²
- En février 2026, le nouveau gouvernement a débloqué près de 56 millions d'euros supplémentaires pour honorer les dossiers en attente.⁴³

Depuis janvier 2025, les primes sont suspendues pour les factures datant de 2025 et 2026, dans l'attente d'une décision du nouveau gouvernement.

Région flamande

Primes MijnVerbouwPremie + budget 2025-2029

Le gouvernement flamand prévoit dans son accord de coalition 2024-2029 de mobiliser 1,1 milliard d'euros pour les primes à la rénovation (MijnVerbouwPremie) sur 5 ans. En ajoutant les prêts (MijnVerbouwLening) et l'accompagnement des rénovations collectives, le montant total prévu pour 2025-2029 atteint 1,7 milliard d'euros.⁴⁴

Les primes flamandes sont toutefois en cours de réforme : à partir du 1er juillet 2025, le dispositif a été modifié, notamment parce que la Flandre ne peut plus compter sur des budgets européens comme auparavant ; la volonté est d'orienter les moyens de façon plus efficiente. Depuis le 1er mars

³⁹ Brussels Hoofdstedelijk Gewest / Alain Maron, « La Renolution des bâtiments bruxellois pour économiser l'énergie », communiqué de la ministre bruxelloise. Disponible sur be.brussels.

⁴⁰ CallMePower, « Primes énergie Bruxelles », guide mis à jour en 2024. Disponible sur callmepower.be.

⁴¹ BruxellesToday, « Explosion des primes Renolution à Bruxelles : un budget presque doublé en 2024 ». Disponible sur bruxellectoday.be.

⁴² DHnet, « Primes Renolution : la Région doit 50 millions d'euros promis aux Bruxellois », 9 octobre 2025. Disponible sur dhnet.be.

⁴³ Batibouw, « Bruxelles : les primes Renolution enfin débloquées — 56 millions pour 2 692 dossiers », 2026. Disponible sur batibouw.com.

⁴⁴ Intellisol, « Vlaanderen trekt ruim 1 miljard euro uit voor renovatiepremie », 2024. Disponible sur intellisol.be. Voir aussi : Accord de coalition flamand 2024–2029.

2026, seules les catégories de revenus les plus basses (catégories 3 et 4) ont encore accès à la plupart des primes d'isolation.⁴⁵

Le budget annuel flamand de primes avant 2025 était estimé à environ 660 millions d'euros mobilisés pour les rénovations privées en 2022-2023, mais les données annuelles exactes réalisées ne sont pas consolidées dans les sources publiques disponibles.

2.3.3 Niveau fédéral

Le gouvernement fédéral n'octroie pas de primes directes à la rénovation, mais intervient via le levier fiscal de la TVA à 6%.

2.3.4 Tableau récapitulatif des budgets identifiés

Niveau	Instrument	Montant	Période
Wallonie	Primes habitation/énergie (dépenses réalisées)	~322 M€	2024
Wallonie	Primes (projection avant réforme)	~352 M€/an	2025
Wallonie	Économie visée par la réforme de fév. 2025	-290 M€	2025-2026
Bruxelles	Enveloppe totale RENOLUTION	360 M€	2021-2024
Bruxelles	Dépenses réelles primes (dont rallonges)	~135 M€ + 72 M€ rallonge	2024
Bruxelles	Débloccage dossiers en attente	56 M€	début 2026
Flandre	MijnVerbouwPremie + prêts + accompagnement	1 700 M€	2025-2029
Fédéral	TVA 6 % rénovation (manque à gagner fiscal)	Plusieurs centaines M€/an (non quantifié officiellement)	Permanent

2.3.5 Limites importantes

Plusieurs éléments ne sont pas comptabilisés dans ces chiffres et alourdiraient considérablement les montants si on les incluait :

- Les budgets de rénovation du parc immobilier public (bâtiments administratifs, écoles, hôpitaux, logements sociaux) à tous les niveaux de pouvoir
- Les avantages fiscaux fédéraux (réduction d'impôt pour isolation de toiture, notamment en Flandre via la déduction fiscale, anciens avantages liés aux prêts verts, aux maisons basse énergie, zéro énergie ou passives au niveau fédéral, actuelle déduction fiscale pour les dépenses liées à l'isolation du toit en Wallonie)
- Le MEBAR wallon (aide aux ménages précarisés pour le remplacement des systèmes de chauffage)
- Les fonds FEDER/FEADER européens utilisés pour la rénovation en Belgique
- Les investissements dans la rénovation des logements sociaux (SLRB à Bruxelles, SLSP en Wallonie et woonmaatschappijen en Flandre)

Au total, si l'on additionne l'ensemble de ces canaux, les dépenses publiques annuelles belges pour la rénovation énergétique dépasseraient probablement le milliard d'euros par an, mais ce chiffre consolidé n'existe pas dans une source officielle unique.

⁴⁵ VRT NWS, « Hervorming MijnVerbouwPremie », 24 mars 2025. Disponible sur vrt.be/vrtnws.

3. Le défi des ménages pour contribuer à l'effort

3.1 La capacité des ménages pour contribuer à l'effort nécessaire à la rénovation énergétique des bâtiments ?

L'Union européenne et les trois Régions belges ont fixé des trajectoires de rénovation obligatoires visant à éliminer les passoires énergétiques (PEB F et G) à court terme, et à amener l'ensemble du parc vers le label C ou mieux à l'horizon 2040–2050. Cette ambition se heurte à un obstacle fondamental et bien documenté : la majorité des ménages propriétaires ne disposent pas des moyens financiers nécessaires pour y faire face. Ce document synthétise l'ensemble des études disponibles, propose un chiffrage agrégé du déficit par région, et explique la logique des écarts entre les estimations.

3.1.1 Le coût d'une rénovation jusqu'à l'objectif intermédiaire de 150 kWh/m²/an selon les régions

Les études disponibles⁴⁶ estiment le coût d'une rénovation profonde à des niveaux variables selon la région, le type de logement et l'ambition de la cible. Les chiffres suivants constituent la base commune des estimations de déficit.

Région	Logements totaux ⁴⁷	Cible stratégique 2050	% à rénover vers objectif de 150 kWh/m ² /an ⁴⁸	Nombre de logements à rénover ⁴⁹	Coût brut moyen d'une rénovation énergétique ⁵⁰
Flandre	3,27 M	Label A (2050)	78 %	2 551 000	42 800 €
Wallonie	1,59 M	Label B (2050)	87 %	1 383 000	43 371 €
Bruxelles	0,54 M	Label C (2048)	88 %	475 000	37 200 €
Belgique	5,4 M				

3.1.2 Un déficit de financement des ménages

Le déficit de financement d'un ménage correspond à l'écart entre le coût net de rénovation (coût total moins primes disponibles) et la capacité maximale de financement du ménage (épargne mobilisable + capacité d'emprunt sur une durée réaliste). Trois situations coexistent :

⁴⁶ Agoria/Albrecht (2022) pour Bruxelles et Wallonie ; SERV/Steunpunt Wonen (2020) et BBL/Climact (2022) pour la Flandre ; CCE (2025) pour la fourchette nationale 65 000–80 000 €.

⁴⁷ Statbel / cadastre 2023, annexe 3

⁴⁸ Annexe 3

⁴⁹ Annexe 3

⁵⁰ Annexes 3

- Ménages sans déficit (solvable) : ont les moyens propres ou l'accès au crédit. Représentent 27 à 60 % des propriétaires selon les régions et les études.
- Ménages avec déficit partiel : peuvent financer une partie des travaux mais pas la totalité. Déficit typique de 5 000 à 25 000 €.
- Ménages en exclusion totale : ni épargne disponible ni capacité de remboursement. Représentent environ 21 % des ménages selon Febelfin, ou les couches les plus précaires dans les études Agoria.

Le tableau suivant consolide les données disponibles pour estimer le déficit de financement total des ménages propriétaires qui ne peuvent pas financer leur rénovation vers l'objectif de 150 kWh/m²/an, par région. Ces chiffres constituent une estimation indicative basée sur les hypothèses centrales des études disponibles.

Région	Taux de propriétaires occupants ⁵¹	Part des propriétaires en situation de déficit de financement ⁵²	Propriétaires en déficit ⁵³	Déficit moyen / ménage ⁵⁴	DÉFICIT AGRÉGÉ ⁵⁵
Flandre	70 %	33,5 %	~598 116	~27 625€	~16,5 Mds€
Wallonie	64 %	32 %	~283 300	~24 781 €	~7,0 Mds€
Bruxelles	38 %	37 %	~66 813	~31 250 €	~2,1 Mds€
BELGIQUE			~948 229		~25,6 Mds€

3.1.3 Remarques méthodologiques

La plupart des études Agoria/Albrecht ont été calibrées sur un maximum de 100 kWh/m²/an, ce qui implique un coût plus élevé que pour l'objectif de 150 kWh/m²/an (objectif intermédiaire). En se concentrant sur cet objectif, le déficit agrégé est donc structurellement inférieur aux chiffres bruts présentés dans les études.

Febelfin mesure l'exclusion totale du crédit (21 %). Selon Febelfin, une part importante des ménages ne peut pas accéder au crédit nécessaire en raison de revenus insuffisants, de contraintes d'endettement, ou d'un profil de risque jugé trop élevé.⁵⁶

Cette situation exclut de facto les ménages les plus vulnérables, qui sont pourtant souvent ceux qui vivent dans les logements les plus énergivores.

⁵¹ Source : Statbel, enquête sur les conditions de logement, et cadastre 2023. Ces taux sont des données officielles stables et non contestées. Seuls les propriétaires occupants sont inclus dans le calcul, car ce sont eux qui supportent à la fois la responsabilité légale de rénovation et le coût financier sans bénéfice locatif. Les propriétaires bailleurs — particulièrement importants à Bruxelles (62 % de locataires) — constituent un problème distinct (split incentive) qui n'est pas intégré dans cette estimation, ce qui sous-estime structurellement le déficit total.

⁵² Annexe 3

⁵³ Nombre de logements à rénover dont le propriétaire est occupant x % de propriétaire en déficit par région, annexe 3

⁵⁴ Annexe 3.

⁵⁵ Nombre de propriétaires en déficit x le déficit / ménage, annexe 3

⁵⁶ Febelfin, étude sur la capacité de remboursement des ménages belges face aux coûts de rénovation énergétique, 2022–2023. Reprise dans les publications du projet LIFE BE FREE. Voir aussi : RTBF, enquête du 14 février 2026.

Le Conseil central de l'économie (CCE) mesure tout ménage pour qui le coût représente un obstacle (73 %). Agoria mesure l'incapacité à financer la totalité d'une rénovation profonde (40-50 %). Ces définitions produisent des chiffres très différents pour un même phénomène. Le déficit agrégé calculé ici utilise la définition Agoria (incapacité totale de financement), qui est la plus opérationnelle pour des politiques publiques ciblées.

L'étude Agoria 2022 sur l'impact de l'inflation en Flandre montre que la hausse des coûts de construction de 15 à 20 % entre 2020 et 2022 a aggravé mécaniquement le déficit de financement, faisant passer la part des propriétaires incapables de financer de 40-45 % à potentiellement 50-57 %. Depuis 2022, les coûts se sont partiellement stabilisés mais restent structurellement plus élevés qu'avant la crise.

Les calculs ci-dessus ne portent que sur les propriétaires occupants, qui représentent 70 % en Flandre, 64 % en Wallonie et seulement 38 % à Bruxelles. Le déficit de rénovation des logements locatifs constitue un problème distinct — celui du 'split incentive' (le propriétaire bailleur investit mais c'est le locataire qui bénéficie de la baisse des charges). À Bruxelles notamment, où 62 % des habitants sont locataires, cette dimension dépasse en volume le problème des propriétaires occupants.

Un résultat frappant, mis en évidence à la fois par l'étude Agoria (Bruxelles, 2022) et par le CCE (2025), est que même parmi les ménages qui ont théoriquement les moyens de rénover, seul 1 % franchit le pas spontanément.

Itinera confirme que 65 % des subsides bénéficient à des 'freeriders', c'est-à-dire des ménages qui auraient rénové sans aide. KBC souligne que l'intensité de rénovation n'a pas augmenté malgré 25 ans d'incitants. Cela indique que l'obstacle n'est pas uniquement financier : il est aussi informationnel (méconnaissance des obligations et opportunités), organisationnel (complexité administrative) et comportemental (aversion à l'endettement, horizon de rentabilité trop long).⁵⁷

Le déficit agrégé d'environ 20 milliards d'euros ne représente pas un besoin de financement public direct, mais le volume de ressources privées manquantes qu'une politique publique doit contribuer à mobiliser ou compenser pour aider au financement des propriétaires occupants.

Pour résumer, en Belgique, il sera nécessaire de mobiliser entre 350 et 400 milliards d'euros pour la rénovation énergétique des bâtiments (hors bâtiments industriels).

Concernant les bâtiments détenus par des ménages, on peut estimer qu'il manque au moins 20 milliards d'euros (car il faut encore ajouter les propriétaires bailleurs). L'enjeu du financement repose sur la recherche de solutions financières pour les ménages en déficits de financement.

3.2 Les limites des mécanismes financiers publics d'aide à la rénovation énergétique des bâtiments

Le Conseil Central de l'Économie souligne que les dispositifs d'aide existants sont complexes, peu lisibles, et insuffisamment coordonnés.⁵⁸

⁵⁷ Johan Albrecht, Itinera Institute, « La politique de rénovation en Belgique : peu d'impact et des 'resquilleurs' en (trop) grand nombre », 2022–2023.

⁵⁸ Conseil central de l'économie (CCE / CRB), rapport sur la rénovation énergétique et le certificat PEB, 2025. Repris dans De Tijd, L'Écho et BX1, septembre 2025.

Cette complexité réduit leur efficacité et limite leur impact sur les décisions d'investissement des ménages.

3.2.1 L'exemple des prêts à taux zéro dans le financement de la rénovation énergétique

Les prêts à taux zéro (PTZ) sont fréquemment mobilisés comme instrument de politique publique pour soutenir la rénovation énergétique des logements. En réduisant le coût du crédit pour les ménages, ils visent à lever une partie de la contrainte financière qui freine les investissements. Toutefois, l'analyse des études disponibles sur la rénovation en Belgique montre que l'impact des PTZ reste structurellement limité au regard de l'ampleur du problème.

Premièrement, les prêts à taux zéro ne répondent pas à la contrainte fondamentale des ménages les plus vulnérables : l'absence de capacité d'endettement. Une part importante des ménages, en particulier dans les déciles de revenus inférieurs, est exclue du crédit classique en raison de revenus insuffisants ou d'un niveau d'endettement déjà élevé. Dans ces conditions, la réduction du taux d'intérêt, même jusqu'à zéro, n'a qu'un effet marginal : un ménage qui ne peut pas emprunter à 3 % ne pourra pas davantage emprunter à 0 %. Les PTZ bénéficient dès lors principalement aux ménages déjà solvables, ce qui limite leur portée redistributive.

Deuxièmement, les PTZ peuvent présenter des effets d'aubaine. Ils sont souvent utilisés par des ménages qui auraient réalisé les travaux même en l'absence de soutien, ce qui réduit leur efficacité en termes d'additionnalité. Ce phénomène, bien documenté dans la littérature, limite l'impact réel des fonds publics mobilisés.

Au total, les prêts à taux zéro constituent un outil utile mais insuffisant pour répondre à l'ampleur du défi. Leur efficacité est limitée par leur incapacité à toucher les ménages non solvables. Dès lors, ils ne peuvent constituer qu'un élément complémentaire au sein d'une stratégie plus large, incluant notamment des mécanismes de subvention ciblée, de préfinancement et d'intervention publique directe.

3.2.2 L'inefficacité des politiques de subvention selon l'Itinera Institute

Les travaux de l'Itinera Institute, notamment ceux de Johan Albrecht, mettent en évidence les limites structurelles des politiques de subvention en matière de rénovation énergétique des logements en Belgique. Bien que ces dispositifs constituent un pilier central de l'action publique, leur efficacité réelle est fortement remise en question.

Un premier constat concerne l'existence d'importants effets d'aubaine. Une part significative des subventions est captée par des ménages qui auraient réalisé les travaux même en l'absence d'aide publique. Ces "passagers clandestins" réduisent fortement l'additionnalité des politiques : les fonds publics mobilisés ne génèrent pas un volume proportionnel de rénovations supplémentaires, mais financent en partie des investissements déjà planifiés.

Deuxièmement, les subventions souffrent d'un problème de ciblage insuffisant. Elles bénéficient souvent davantage aux ménages à revenus moyens ou élevés, qui disposent déjà de la capacité financière nécessaire pour préfinancer les travaux. À l'inverse, les ménages les plus contraints — pourtant prioritaires du point de vue climatique et social — restent largement exclus du dispositif, faute de liquidités ou d'accès au crédit. Cette situation conduit à une inefficacité distributive, où les ressources publiques ne sont pas orientées vers les segments les plus bloqués.

Troisièmement, l'Itinera Institute souligne que les subventions ne permettent pas de résoudre le problème fondamental du financement initial. Dans le cas de rénovations profondes, le coût total des

travaux reste très élevé, même après déduction des aides. Dès lors, pour une grande partie des ménages, la contrainte principale persiste. Les subventions réduisent le coût marginal mais ne suppriment pas la barrière d'entrée.

Enfin, ces politiques s'inscrivent souvent dans un cadre institutionnel complexe et fragmenté, ce qui limite leur lisibilité et leur efficacité. La multiplicité des dispositifs, les conditions d'accès et les délais de traitement peuvent décourager les ménages et freiner la dynamique de rénovation.

Au total, selon l'Itinera Institute, les politiques de subvention présentent une efficacité limitée en raison de leur faible additionnalité, de leur ciblage imparfait et de leur incapacité à lever la contrainte financière structurelle. Elles doivent dès lors être repensées et complétées par des instruments plus structurants, capables d'agir directement sur le financement et l'accessibilité des rénovations énergétiques.

3.2.3 Quelques pistes de solutions

- Mécanismes de subvention ciblés et dégressifs selon les revenus — pour concentrer les fonds publics sur les 20-25 % de ménages les plus précaires, là où le marché ne peut intervenir.
- Garanties publiques sur crédits privés — réduisent le risque bancaire et permettent d'allonger les maturités au-delà de 20 ans et/ou de baisser le taux d'intérêt, améliorant l'accessibilité mensuelle et donc le nombre de ménages en capacité de contracter un emprunt.
- Prêts à remboursement attaché au bâtiment (on-bill financing, prêt mutation) — permet de transférer la dette au prochain propriétaire et de lever l'obstacle de l'horizon de remboursement.
- Tiers-financement pour les ménages avec une faible/absence de capacité d'emprunt — un tiers finance les travaux et se rembourse sur les économies d'énergie réalisées.
- Innovation pour faire baisser le coût des travaux : l'exemple des rénovations collectives par quartier ou copropriété — pourraient mutualiser les coûts de transaction et d'accompagnement

Un ciblage renforcé des ménages contraints

Il est nécessaire de mieux cibler les politiques publiques. Cela implique de concentrer les aides sur les ménages effectivement bloqués financièrement ; de moduler les niveaux de soutien en fonction des revenus ; de réduire les effets d'aubaine.

Ce ciblage permettrait d'augmenter significativement l'efficacité des dépenses publiques, en améliorant leur additionnalité.

Des prêts publics longs et avec des intérêts faibles

Une autre piste consiste à développer des prêts publics à très long terme (20 à 30 ans), à taux faible voire nul.

Contrairement aux prêts à taux zéro classiques, l'enjeu ici est d'allonger la durée pour réduire les mensualités et d'intégrer une logique de politique sociale.

Ces instruments peuvent être portés par des institutions publiques ou des véhicules d'investissement dédiés.

Des mécanismes liés au bien immobilier (on-bill / on-property financing)

Une piste prometteuse consiste à attacher le financement non pas au ménage, mais au logement lui-même. Le remboursement est alors lié à la facture énergétique (on-bill financing) ou transféré en cas de vente du bien. Ce type de mécanisme réduit le risque pour les ménages, la contrainte liée à la mobilité résidentielle et l'horizon de rentabilité.

Le préfinancement (tiers-financement)

Le développement de mécanismes de préfinancement constitue l'une des solutions les plus souvent mises en avant. Le principe consiste à supprimer la barrière de l'investissement initial : un acteur tiers (public, parapublic ou privé) finance les travaux, et le ménage rembourse progressivement, souvent via les économies d'énergie réalisées.

Ce modèle présente plusieurs avantages car il supprime la contrainte de liquidité initiale, il permet d'inclure des ménages exclus du crédit classique et il aligne les incitations économiques (remboursement lié aux gains énergétiques). Il permet également la suppression de l'incertitude liée à l'impact du remboursement du crédit lié aux travaux sur le budget du ménage à moyen terme compte tenu de leur efficacité et de l'évolution des prix de l'énergie.

Il est particulièrement pertinent pour les ménages à revenus faibles et intermédiaires, qui constituent le cœur du problème.

L'industrialisation du financement

Plusieurs rapports, notamment ceux impliquant Climact, soulignent la nécessité de passer à une logique d'industrialisation. Cela implique une standardisation des produits financiers ; une simplification des procédures et une massification des volumes.

L'objectif est de transformer la rénovation énergétique en un marché structuré, capable d'absorber des investissements à grande échelle, notamment via des partenariats public-privé.

Une meilleure prise en compte du marché locatif

Pour résoudre le problème du "split incentive", plusieurs solutions sont envisagées : une obligation progressive de rénovation ; un mécanisme de partage des gains entre propriétaires et locataires ; des incitations spécifiques pour les bailleurs. Sans traitement de ce segment, une part importante du parc restera hors dynamique de rénovation.

Conclusion

Les analyses convergent vers une idée centrale : les instruments actuels sont trop marginaux face à un problème structurel. Les pistes les plus prometteuses reposent sur trois transformations majeures : supprimer la barrière de l'investissement initial (préfinancement), cibler les ménages réellement contraints et passer à une logique de financement de masse et systémique.

3.3 L'enjeu de la temporalité : un décalage structurel entre investissement et retour

Un des obstacles majeurs à la rénovation énergétique réside dans un problème fondamental de temporalité économique. Les investissements nécessaires sont immédiats, élevés et certains, tandis que les bénéfices — essentiellement des économies d'énergie — sont progressifs, incertains et étalés

dans le temps. Ce décalage crée une inadéquation profonde avec les instruments financiers classiques.

Certaines études, notamment celle de KBC Economics, montrent que les ménages perçoivent les rénovations comme des investissements risqués ou peu rentables à court terme, en raison de l'incertitude sur les prix de l'énergie, de la durée de retour sur investissement et du manque d'information.

En pratique, le temps de retour sur investissement d'une rénovation énergétique lourde dépasse souvent 20 à 30 ans, en particulier lorsque les travaux sont complets (isolation, systèmes de chauffage, ventilation). Or, les produits de crédit traditionnels proposés aux ménages sont généralement structurés sur des durées plus courtes, souvent comprises entre 10 et 20 ans. Cette discordance signifie que, même si l'investissement est rentable sur le long terme, il peut rester non soutenable à court et moyen terme pour les ménages.

Ce problème est renforcé par plusieurs incertitudes : l'évolution future des prix de l'énergie ; la stabilité des performances énergétiques réelles ; les trajectoires de vie des ménages (mobilité résidentielle, revenus).

Ainsi, même dans des conditions financières favorables, les ménages peuvent percevoir ces investissements comme risqués ou peu attractifs. Le marché du crédit, quant à lui, n'est pas structuré pour absorber ce type de risque de long terme, notamment en raison de contraintes prudentielles et de gestion du risque.

Dans ce contexte, une question centrale émerge : qui prend en charge ce décalage temporel ? Les analyses convergent vers l'idée que ce rôle ne peut être assumé par les ménages seuls, ni par les acteurs financiers privés dans leur configuration actuelle. Il revient dès lors, en grande partie, aux pouvoirs publics de combler cet écart.

Cela peut se traduire par plusieurs types d'intervention : l'allongement des horizons de financement (prêts très longs, voire intergénérationnels) ; la mise en place de mécanismes où la dette est attachée au bien plutôt qu'au ménage ; ou encore des dispositifs de préfinancement permettant d'étaler le remboursement sur une durée alignée avec les gains énergétiques.

En filigrane, cette problématique révèle que la rénovation énergétique ne peut être abordée comme un investissement classique. Dès lors, sans intervention publique visant à absorber ou redistribuer ce risque temporel, une partie importante des investissements nécessaires ne sera pas réalisée.

4. La situation actuelle mène la Belgique droit dans le mur

4.1 La Belgique risque de ne pas atteindre les des objectifs climatiques

La Belgique s'est engagée, dans le cadre du Pacte vert européen et des objectifs climatiques de l'Union européenne, sur une trajectoire de réduction drastique de ses émissions de gaz à effet de serre, avec une neutralité carbone visée à l'horizon 2050. La réussite de cette trajectoire repose en grande partie sur la transformation du parc immobilier, qui constitue l'un des principaux postes de consommation énergétique du pays.

Dans ce contexte, la question de la non-atteinte des objectifs de rénovation énergétique et de performance du bâti ne relève pas uniquement d'un enjeu environnemental, mais également de contraintes juridiques européennes, de coûts économiques et de sécurité énergétique.

4.1.1 Un cadre européen contraignant, mais sans “amende automatique” directe

Il n'existe pas de mécanisme d'amende automatique directement lié au non-respect d'un objectif tel que la neutralité carbone ou un niveau moyen de performance énergétique intermédiaire. En revanche, la Belgique est soumise à un ensemble de contraintes juridiques européennes contraignantes, notamment via les directives relatives à l'efficacité énergétique des bâtiments et les règlements de réduction des émissions (Effort Sharing Regulation).

En cas de non-respect des trajectoires nationales, la Commission européenne peut engager une procédure d'infraction qui peut aboutir à un renvoi devant la Cour de justice de l'Union européenne ; celle-ci peut imposer des sanctions financières significatives, sous forme d'amendes forfaitaires et d'astreintes journalières.

Ainsi, il n'existe pas d'amende “automatique”, mais un risque juridique et financier réel à l'échelle de l'État belge, en cas de non-conformité persistante aux objectifs européens.

4.1.2 Conséquences économiques et structurelles d'un échec de la trajectoire climatique

Au-delà du cadre juridique, le non-respect des objectifs climatiques aurait des conséquences économiques profondes.

Une trajectoire de rattrapage plus coûteuse

Plus la Belgique retarde les investissements nécessaires à la rénovation énergétique du parc immobilier, plus la transition devient coûteuse et brutale. Les efforts devront alors être concentrés sur une période plus courte, entraînant : une hausse des coûts de construction et de rénovation ; une saturation des capacités du secteur ; une pression accrue sur les finances publiques et privées.

Le secteur du bâtiment, déjà identifié comme un levier central de décarbonation, deviendrait alors un point de tension majeur.

Un risque financier indirect via les mécanismes européens

Même en l'absence d'amendes directes liées au PEB, la Belgique pourrait être contrainte de compenser ses émissions excédentaires via : l'achat de droits d'émission ou de crédits carbone sur les marchés européens ; des mécanismes de transfert entre États membres ; ou des ajustements budgétaires internes pour respecter les trajectoires climatiques.

Ces mécanismes reviennent, de facto, à payer pour des émissions non réduites sur le territoire national, ce qui représente un coût économique croissant en cas de retard structurel.

Dévalorisation progressive du parc immobilier

Un parc immobilier insuffisamment rénové expose également à un risque de dépréciation des actifs : augmentation des biens énergivores difficilement louables ou vendables (ce qui amène un risque pour les prêteurs en raison d'une possible baisse de valeur du bien financé à crédit en cours de remboursement) ; pression réglementaire croissante sur les standards minimaux de performance ; apparition d'actifs échoués (“stranded assets”).

4.2 La Belgique risque d'augmenter ses dépenses publiques, par exemple celles liées à la santé

Deux études montrent que la mauvaise qualité énergétique des logements a des effets négatifs sur la santé et engendre des coûts importants pour les finances publiques.

L'étude de Nathan Bray et al. (2017) analyse des logements sociaux britanniques ayant bénéficié d'améliorations énergétiques, notamment l'installation de chaudières performantes et du double vitrage. Les auteurs observent une amélioration significative de l'état de santé des habitants après les travaux. Ils constatent également une diminution des consultations hospitalières et des passages aux urgences. Les dépenses de santé des ménages étudiés baissent d'environ 16 % après rénovation.

L'étude montre aussi que les habitants chauffent davantage de pièces dans leur logement, réduisant ainsi l'exposition au froid et à l'humidité. Les chercheurs concluent que la rénovation énergétique constitue un investissement pertinent pour limiter les dépenses publiques de santé à long terme.

L'étude de Sondès Kahouli (2020) confirme ce lien à partir du cas français de la précarité énergétique.

Elle démontre qu'il existe une relation causale entre le fait de vivre dans un logement difficile à chauffer et la dégradation de la santé. Les ménages en précarité énergétique déclarent un état de santé plus mauvais, notamment à cause des températures basses et du stress financier lié aux factures d'énergie. L'auteure montre également que les effets sanitaires apparaissent souvent avec un décalage dans le temps, ce qui accroît progressivement les coûts médicaux.

Selon cette étude, la rénovation énergétique permettrait donc de réduire les maladies liées au logement insalubre ou mal chauffé.

Les deux travaux soulignent ainsi que la non-rénovation énergétique ne constitue pas seulement un problème environnemental, mais aussi un enjeu sanitaire et budgétaire majeur. Des logements mal isolés favorisent les maladies respiratoires, cardiovasculaires et les troubles du bien-être.

En conséquence, investir dans la rénovation énergétique apparaît comme un moyen efficace de prévenir certaines dépenses publiques de santé tout en améliorant les conditions de vie des populations les plus fragiles

4.3 L'enjeu central de l'indépendance énergétique

Au-delà de la dimension climatique, la rénovation du parc immobilier s'inscrit dans un enjeu stratégique majeur : l'indépendance énergétique.

La Belgique, comme l'ensemble de l'Union européenne, demeure structurellement dépendante des importations d'énergie, en particulier fossile. Les crises récentes sur les marchés du gaz et du pétrole ont mis en évidence la vulnérabilité de cette dépendance, notamment en période de tensions géopolitiques.

Dans ce contexte, la réduction de la demande énergétique devient un levier stratégique central.

Contrairement aux politiques de production énergétique, qui restent exposées aux contraintes géopolitiques et aux délais d'infrastructure, l'efficacité énergétique agit directement sur la consommation finale et constitue un levier rapide et maîtrisable à l'échelle nationale.

Ainsi, la rénovation du parc immobilier ne doit pas être analysée uniquement comme une politique climatique, mais également comme une politique de souveraineté énergétique.

Conclusion

Le déficit de financement des rénovations énergétiques constitue aujourd'hui l'un des principaux obstacles à la transition climatique du parc immobilier belge. Les différentes études analysées convergent vers un constat clair : une part importante des ménages propriétaires ne dispose pas des ressources suffisantes pour financer les travaux nécessaires afin d'atteindre un niveau de performance énergétique conforme aux objectifs fixés par les autorités publiques. À l'échelle de la Belgique, le déficit de financement des ménages qui ne peuvent assumer leur rénovation vers l'objectif de 150 kWh /m²/an est estimé aux alentours d'au moins 20 milliards d'euros.

Ce constat pose une double question fondamentale. La première concerne l'efficacité des instruments mobilisés pour combler ce déficit. Les analyses montrent que les outils actuels — primes, prêts à taux zéro ou avantages fiscaux — demeurent insuffisants face à un problème structurel. Les prêts bonifiés restent inaccessibles pour les ménages exclus du crédit, tandis que les subventions génèrent souvent des effets d'aubaine et peinent à atteindre les publics les plus contraints. Dès lors, les politiques futures devront davantage s'orienter vers des mécanismes capables de lever la contrainte d'investissement initial, notamment via le préfinancement, les prêts publics de très longue durée, les garanties publiques ou les dispositifs attachés au bâtiment plutôt qu'au ménage.

La seconde question concerne le niveau d'engagement financier que les pouvoirs publics sont prêts à assumer pour rendre cette transition réellement possible. Les besoins identifiés dépassent largement les moyens actuellement mobilisés. Même dans une logique de partenariat avec le secteur privé, une intervention publique importante apparaît indispensable pour absorber une partie du risque financier, organiser la massification des rénovations et garantir l'accessibilité des investissements aux ménages les plus vulnérables.

Cette dépense publique ne doit toutefois pas être considérée comme un simple coût budgétaire. Elle doit être pensée comme un triple investissement stratégique.

Un investissement environnemental, d'abord, car la rénovation énergétique constitue une condition essentielle pour permettre à la Belgique de respecter ses engagements climatiques européens et internationaux et de réduire durablement ses émissions de gaz à effet de serre.

Un investissement social, ensuite, car l'accès à un logement décent et énergétiquement performant participe directement du droit à une vie conforme à la dignité humaine. La rénovation énergétique permet également de lutter contre la précarité énergétique, de réduire les inégalités sociales et d'améliorer les conditions de santé des populations les plus fragiles.

Enfin, un investissement économique, dans la mesure où l'inaction ou le retard dans la transition entraîneraient des coûts bien plus élevés à long terme : hausse des dépenses publiques liées à la santé, augmentation des coûts énergétiques, dévalorisation du parc immobilier, dépendance énergétique accrue et risques financiers liés au non-respect des trajectoires climatiques européennes.

En définitive, la question n'est plus de savoir si un effort public massif sera nécessaire, mais plutôt de déterminer sous quelle forme il sera organisé et avec quel degré d'anticipation. Plus la transition sera retardée, plus son coût économique, social et climatique sera élevé.

Annexes

Annexe 1 – Liste des études utilisées dans ce rapport

Les études ont des périmètres, définitions et méthodologies différents, ce qui explique les écarts apparents entre leurs chiffres. Elles sont néanmoins cohérentes et complémentaires.

Auteur / Source	Périmètre	Date	Chiffre clé — capacité	Enseignement principal
Agoria / Albrecht-Hamels (UGent)	Flandre	2020	40-50% sans moyens	Coût moyen 50 000 - 55 000 € pour PEB A ; déficits souvent > 25 000 €. Base de toutes les études régionales belges.
Agoria / Albrecht-Hamels + inflation	Flandre	2022	↑ jusqu'à 57%	La hausse des matériaux (+15-20%) aggrave le déficit. Impact inflationnaire documenté.
Agoria / Albrecht-Hamels	Bruxelles	2022	~40% sans moyens (60% OK)	Coût moyen 46 500 € (logements plus petits). 1/3 des propriétaires : déficit > 25 000 €, dont 14% > 50 000 €.
Agoria / Albrecht-Hamels	Wallonie	2022	~50% sans moyens	Mêmes difficultés qu'en Flandre malgré valeurs immobilières plus basses. Déficit moyen structurellement identique.
Febelfin	Belgique	2022-23	21% exclus du crédit	Ces ménages n'ont ni liquidités ni capacité d'emprunt. Mesure l'exclusion totale, pas le déficit partiel.
Bond Beter Leefmilieu / Climact	Flandre	2022	40% incapables	Déficit de 0 à > 50 000 € selon profil. 800 000 propriétaires flamands concernés. Préfinancement innovant requis.
Conseil central de l'économie (CCE)	Belgique	2024-25	73% avec obstacle financier	Coût 65 000–80 000 €/logement = frein pour 73% des ménages. Les 27% solvables n'agissent pas non plus.
KBC Economics (J. Van Gompel)	Belgique	janv. 2026	≥50% sans moyens (Essencia 2019)	Intensité de rénovation stagnante 25 ans. Taux d'intérêt + coûts matériaux = blocage structurel. Taux à x3-4.
Itinera / Albrecht	Belgique	2022-23	65% freeriders	65% des primes bénéficient à des ménages qui auraient rénové sans aide. Inefficiency majeure du

Auteur / Source	Périmètre	Date	Chiffre clé — capacité	Enseignement principal
				système actuel.
Essencia	Belgique	2019	>50% frein financier	Enquête de terrain : >50% des non-rénovateurs citent le coût comme raison. Première mesure de terrain de l'obstacle.
Statbel / SILC ⁵⁹	Belgique	Annuel	5,7% en précarité énergétique	24,4% des personnes en privation sévère vivent dans un logement mal chauffé. Proxy de la fraction la plus exclue.

Annexe 2 – Liste des organismes cités dans le rapport

Sigle	Nom complet	Description
Banque Nationale de Belgique (BNB)	Banque Nationale de Belgique / Nationale Bank van België	Banque centrale de Belgique, chargée de la stabilité financière, de la supervision prudentielle et de l'analyse macroéconomique.
BEI	Banque Européenne d'Investissement	Institution financière de l'Union européenne qui finance des projets d'intérêt public à long terme, notamment la transition climatique et la rénovation énergétique.
Bureau fédéral du Plan	Bureau fédéral du Plan / Federaal Planbureau	Institution publique fédérale belge qui produit des analyses et prévisions économiques, sociales et environnementales à moyen et long terme.
CCE	Conseil central de l'économie / Centrale Raad voor het Bedrijfsleven	Organe consultatif fédéral belge composé de partenaires sociaux (employeurs et syndicats), chargé d'émettre des avis sur des questions économiques et sociales.
CEIP	Comité d'étude sur les investissements publics	Bureau d'études et certificateur PEB belge spécialisé dans l'audit et la certification énergétique des bâtiments résidentiels et tertiaires.
Embuild	Embuild (anciennement Confederatie Bouw / Confédération Construction)	Fédération belge du secteur de la construction, représentant les entrepreneurs, sous-traitants et promoteurs immobiliers.

⁵⁹ Statbel (Statistics Belgium), enquête EU-SILC (Statistics on Income and Living Conditions), publiée annuellement. Disponible sur statbel.fgov.be.

Febelfin	Fédération belge du secteur financier / Belgische Federatie van de Financiële Sector	Fédération représentant les banques, les sociétés de bourse et autres acteurs du secteur financier en Belgique.
Febiac	Fédération belge et luxembourgeoise de l'Automobile et du Cycle	Fédération professionnelle représentant les importateurs et distributeurs de véhicules automobiles en Belgique et au Luxembourg.
FLW	Fonds du Logement de Wallonie	Le Fonds du Logement de Wallonie (FLW) est un organisme public régional qui aide les ménages à revenus modestes ou moyens à acheter, construire, rénover ou améliorer leur logement grâce à des prêts avantageux et des aides au logement.
Itinera Institute	Itinera Institute	Think tank belge indépendant spécialisé dans les analyses de politiques publiques, notamment en matière de protection sociale, d'enseignement et de compétitivité économique.
KBC Economics	KBC Economics (département de recherche économique du groupe KBC)	Service de recherche et d'analyse macroéconomique du groupe bancaire KBC, publiant des études sur l'économie belge et internationale.
RENOLUTION	RENOLUTION (stratégie de rénovation de la Région de Bruxelles-Capitale)	Stratégie et programme officiel de la Région de Bruxelles-Capitale visant la rénovation énergétique de l'ensemble du parc bâti bruxellois à l'horizon 2050.
SFPIM	Société Fédérale de Participations et d'Investissement / Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij	Société d'investissement public fédérale belge gérant les participations de l'État et finançant des projets d'intérêt économique stratégique.
SPF Santé	Service Public Fédéral Santé publique, Sécurité de la Chaîne alimentaire et Environnement	Administration fédérale belge compétente notamment en matière de politique environnementale et climatique au niveau national.
SRIW	Société Régionale d'Investissement de Wallonie	Société anonyme d'intérêt public wallonne (détenue à 98 % par la Région wallonne) qui contribue au développement de l'économie wallonne en intervenant financièrement dans les projets d'entreprises via des prêts et des prises de participation.
SWCS	Société Wallonne du Crédit Social	Opérateur financier public wallon qui octroie des prêts à taux réduit (Rénopack, Rénoprêt) aux ménages

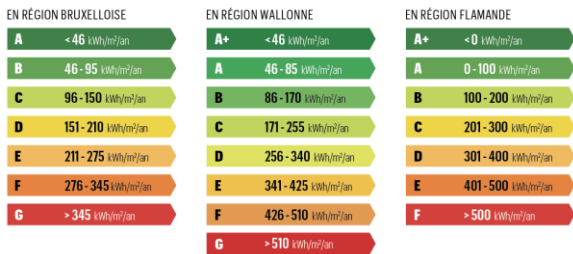
		wallons pour financer des travaux de rénovation énergétique.
UPC	Union Professionnelle du Crédit / Beroepsvereniging van het Krediet	Association professionnelle belge regroupant les établissements de crédit à la consommation et au logement, défendant leurs intérêts et publiant des statistiques sectorielles.

Annexe 3 – Calcul du déficit agrégé des ménages pour rénover énergétiquement

DÉFICIT DE FINANCEMENT DES MÉNAGES BELGES — RÉNOVATION VERS 150 kWh/m²/an					
A — PARC IMMOBILIER PAR RÉGION (source : Statbel / cadastre 2023)					
Paramètre	Flandre	Wallonie	Bruxelles	Belgique	Source / commentaire
Logements résidentiels totaux (unités)	3.270.000	1.590.000	540.000	5.400.000	Statbel, Statistiques du cadastre, 2023
Taux de propriétaires occupants (%)	70,0%	64,0%	38,0%	—	Statbel, Enquête sur les conditions de logement, 2023
Nombre de propriétaires occupants (unités)	2.289.000	1.017.600	205.200	3.511.800	Formule : Logements totaux × Taux propriétaires occupants
B — DISTRIBUTION EPC ET PART DU PARC À RÉNOVER VERS 150 kWh/m²/an					
Paramètre	Flandre	Wallonie	Bruxelles	Belgique	Source / commentaire
Correspondance 150 kWh/m²/an avec label régional	Label B (≤200)	Label B (≤170)	Label C (≤150)	—	Voir image ci-dessous
% du parc DÉJÀ sous 150 kWh/m²/an (labels A et B WL et FL, ABC pour BXL)	22,0%	13,0%	12,0%	—	VEKA Energiekaart 2024 (Flandre) ; État env. wallon août 2024 (Wallonie) ; Bruxelles Environnement rapport statistique 2024 (Bruxelles)*
% du parc à rénover vers 150 kWh/m²/an	78,0%	87,0%	88,0%	—	Formule : 1 - % déjà performant
Nombre de logements à rénover (unités)	2.550.600	1.383.300	475.200	4.409.100	Formule : Logements totaux × % à rénover
Dont propriétaires occupants à rénover (unités)	1.785.420	885.312	180.576	2.851.308	Formule : Logements à rénover × Taux propriétaires occupants.

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS

Consommation par m² en kWh/m²/an



*La proportion du parc à rénover est dérivée de la distribution réelle des labels EPC par région :

- Flandre : 78 % — En Flandre, 150 kWh/m²/an correspond à la borne supérieure du label B flamand. La moyenne du parc flamand est de 356 kWh/m²/an (label D), et environ 38 % des logements flamands portent le label E ou F (VEKA Energiekaart, 2024). En ajoutant les labels C et D (environ 50 % du parc), on obtient 78 % du parc au-delà de 150 kWh/m²/an, ce qui constitue la part à rénover. Les logements qui ont le label B et sont au-dessus de 150 kWh/m²/an sont considérés comme conformes à cet objectif, ce qui entraîne une légère sous-estimation du % du parc à rénover.
- Wallonie : 87 % — En 2024, seulement 1,2 % des logements wallons présentent un label A, et 11 % un label B, soit 12,2 % sous le seuil de 150 kWh/m²/an. Les 87,8 % restants sont au-dessus de ce seuil (État de l’environnement wallon, août 2024). Les logements qui ont le label B et sont au-dessus de 150 kWh/m²/an sont considérés comme conformes à cet objectif, ce qui entraîne une légère sous-estimation du % du parc à rénover.
- Bruxelles : 88 % — À Bruxelles, la consommation moyenne des logements certifiés est de 254 kWh/m²/an en 2024, et 28,5 % des logements sont en label G seul (Bruxelles Environnement, rapport statistique 2024). En appliquant la distribution des labels bruxellois, les logements déjà sous 150 kWh/m²/an (labels A et B) représentent environ 12 % du parc certifié, soit 88 % à rénover.

Les certificats PEB ne couvrent pas l’intégralité du parc (44 % à Bruxelles au 1er janvier 2025 selon Bruxelles Environnement). Les logements non certifiés sont vraisemblablement plus dégradés que les logements certifiés, ce qui signifie que la part réelle à rénover pourrait être légèrement sous-estimée. Ce biais joue en faveur de la prudence dans l’estimation.

C — PART DES MÉNAGES EN DÉFICIT DE FINANCEMENT (source : Agoria/Albrecht 2022)					
Paramètre	Flandre	Wallonie	Bruxelles	Belgique	Source / commentaire
Proportion de ménages avec un déficit < 25 000 €	13,0%	8,0%	6,0%		Agoria/Albrecht : études régionales 2020-2022, objectif A pour FL et WL, C+ BXL)
Proportion de ménages avec un déficit > 25 000 €	17,0%	18,0%	20,0%		Agoria/Albrecht : études régionales 2020-2022, objectif A pour FL et WL, C+ BXL)
Proportion de ménages avec un déficit > 50 000 €	10,0%	14,0%	14,0%		Agoria/Albrecht : études régionales 2020-2022, objectif A pour FL et WL, C+ BXL)
Proportion de ménages incapables de financer (%)	33,5%	32,0%	37,0%	—	Etant donné que l'objectif de 150 kWh/m ² /an amène en moyenne à un coût inférieur de 25.000 € en Wallonie, et de 10.000 € en Flandre et à Bruxelles (cf ligne grisée du tableau D ci-dessous), nous estimons que les ménages wallons en déficit de moins de 25.000 € ne le seraient plus, et que seule la moitié des ménages bruxellois et flamands le seraient encore.
Nombre de propriétaires en déficit — (unités)	598.116	283.300	66.813	948.229	Formule : Propriétaires à rénover × Part en déficit

D — COÛT BRUT MOYEN DE RÉNOVATION VERS 150 kWh/m ² /an (sans primes)					
Paramètre	Flandre	Wallonie	Bruxelles	Belgique	Source / commentaire
Coût moyen des rénovations vers les objectifs propres aux études Agoria/Albrecht (85 kWh/m ² /an en Wallonie et 100kWh/m ² /an à Bruxelles et en Flandre)	53.500 €	66.725 €	46.500 €	—	Bruxelles : Agoria/Albrecht (2022) — 46 500 € vers PEB C+ (100 kWh/m ² /an) bruxellois. Flandre : The financial barrier (2020) suggère un coût moyen entre 52 000 et 55 000 € par logement, pour atteindre les objectifs du Renovatiepact 2050, soit ≤ 100 kWh/m ² /an (label A flamand). Wallonie : coût moyen d'une rénovation énergétique vers le PEB A (soit ≤ 85 kWh/m ² /an) en Wallonie estimé à 66 275 € par l'étude Agoria/Albrecht (2022) pour la Wallonie. Estimation global basse car forte inflation depuis les publications des études.
Ratio coût 150 kWh/m ² /an (normalisation)	80,0%	65,0%	80,0%	—	Extrapolation basée sur la logique des courbes de coût marginal de l'efficacité énergétique. Les derniers kWh économisés sont les plus coûteux. Ratio estimé à 20 % de réduction des coûts pour passer de 100kWh à 150kWh/m ² /an à Bruxelles et en Flandre et 35 % en Wallonie où on passe de 85 à 150 kWh/m ² /an. Les coûts réels varient fortement selon l'état du bâtiment au point de départ, le type de logement (maison mitoyenne vs 4 façades vs appartement), et les travaux déjà réalisés. L'absence d'une étude belge primaire fournissant un coût moyen vers 150 kWh/m ² /an est la principale limite méthodologique de cette estimation.
Coût brut moyen vers 150 kWh/m ² /an	42.800 €	43.371 €	37.200 €	—	Formule : Coût rénovation source études × Ratio.
Réduction du coût des travaux entre objectifs études Agoria/Albrecht et objectif 150 kWh/m ² /an	10.700 €	23.354 €	9.300 €		Coût moyen des rénovations vers l'objectif propres aux études Agoria/Albrecht - Coût brut moyen vers 150 kWh/m ² /an

E — DÉFICIT MOYEN PAR MÉNAGE EN SITUATION DE DÉFICIT					
Paramètre	Flandre	Wallonie	Bruxelles	Belgique	Source / commentaire
Montant moyen des déficits avec un déficit < 25.000 €	18.750 €	18.750 €	18.750 €		On estime un déficit moyen : $(12500 + 25000)/2$ Calcul basé sur les chiffres brut de Agoria/Albrecht
Montant moyen des déficits avec un déficit > 25.000 €	37.500 €	37.500 €	37.500 €		On estime un déficit moyen : $(25000 + 50000)/2$ Calcul basé sur les chiffres brut de Agoria/Albrecht
Montant moyen des déficits avec un déficit > 50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €		On estime une fourchette basse moyenne à 50.000 € Calcul basé sur les chiffres brut de Agoria/Albrecht
Déficit moyen vers l'objectif propres aux études Agoria/Albrecht (85 kWh/m²/an en Wallonie et 100kWh/m²/an à Bruxelles et en Flandre)	34.531 €	38.125 €	39.063 €	—	Moyenne pondérée du déficit des ménages
Déficit maximum ajusté pour cible 150 kWh/m²/an (€)	27.625 €	24.781 €	31.250 €	—	Moyenne pondérée du déficit des ménages * ratio coût normalisé à 150kWh/m²/an
Déficit agrégé	16.522.954.500 €	7.020.528.125 €	2.087.906.250 €	25.631.388.875 €	Déficit par ménage * nombre de propriétaire-occupant en déficit

Financité

Financité est un mouvement pour une finance responsable et solidaire au service de l'intérêt général et proche des citoyens et citoyennes.

L'asbl œuvre activement à lever les barrières financières freinant la rénovation énergétique.

Elle a été impliquée dans les projets de recherche sur le financement de la rénovation énergétique suivants :

Renomut, porté par Financité, Embuild et Greenwin, dans le cadre de l'appel à projets Renobatex, ce projet teste des modèles de financement innovants (tiers-investissement, cautionnement mutuel, bail permettant de mettre en place le split incentive) afin de rendre les travaux abordables en Wallonie.

RenoCampus, porté par Financité, dans le cadre à projet de l'appel à projets Renolab.id est une initiative innovante de financement participatif, menée en collaboration avec la coopérative financière F'in Common et l'Université libre de Bruxelles (ULB). Son objectif est d'accélérer la transition énergétique via des investissements citoyens.

Renotrimo, porté par Archeh en collaboration avec Financité et RDIS, dans le cadre à projet de l'appel à projets Renolab.id est une initiative pour faciliter la rénovation énergétique de l'enveloppe des bâtiments de type Etrimo en copropriété privée. Le projet tient compte de l'ensemble des freins rencontrés sur le terrain, qu'ils soient techniques, urbanistiques, financiers mais aussi humains.