

# AVIS

## Le financement de la rénovation énergétique résidentielle

Vers un vrai dialogue entre les gouvernements et les parties prenantes (interlocuteurs sociaux, associations de consommateurs, secteur de la construction et secteur financier) pour développer un cadre de financement adapté à la rénovation énergétique résidentielle



## Executive Summary

Une des mesures majeures et essentielles pour atteindre les objectifs climatiques préconisés par l'Union européenne (UE) est de rendre obligatoire la rénovation énergétique des logements les moins performants. Via la révision de la DPEB, cette obligation va prochainement être intégrée à la réglementation des États membres.

Toutefois, la réalisation de cet objectif absolument indispensable se heurte à un obstacle de taille : le coût des travaux. Une enquête récente de Febelfin (2024), réalisée à partir des données de sept banques, estime à 80 000 euros l'investissement moyen de la rénovation énergétique profonde d'un logement (frais de services/conseils d'architecte exclus<sup>1</sup>). Contrairement aux autres études, cette étude tient compte des travaux de rénovation énergétique en tant que tels, ainsi que des travaux connexes<sup>2</sup>. Si l'on considère cette estimation, un investissement total minimum de 400 milliards d'euros sera nécessaire pour que le parc immobilier résidentiel belge se conforme aux exigences de performances énergétiques de 2050. Il est à noter que l'investissement total requis varie d'une source à autre, en fonction du scénario envisagé. Le rapport du Comité d'étude sur les investissements publics (2025) conclut que, selon le scénario retenu, les besoins totaux en investissement pour atteindre un parc immobilier (résidentiel et tertiaire) « zéro net » varient entre 462 et 585 milliards d'euros (scénario « EnergyVille » exclu).

En Belgique, un peu plus de la moitié des propriétaires occupants (51,8 %), soit plus d'un tiers des ménages (36,6 %), sont exclus de l'accès au crédit à long terme, en raison de leur capacité de remboursement limitée ou de leur âge<sup>3</sup>. Faute de données sur leur capacité de financement, cette estimation des ménages pour lesquels le financement de la rénovation énergétique constitue un obstacle majeur ne prend pas en compte le marché locatif (28 % des ménages belges). Et ce, alors que les propriétaires-bailleurs, de même que les personnes âgées, même ceux qui en ont les moyens, se heurtent à une autre difficulté : la problématique du « split-incentive »<sup>4</sup>. Pour ces ménages, les investissements nécessaires peuvent ne pas

---

<sup>1</sup> Les architectes soulignent que, d'après eux, il n'est souvent ni réaliste ni opportun que des particuliers sans connaissances en la matière entreprennent seuls des travaux de rénovation énergétique d'envergure. Dans la pratique, les architectes constatent trop souvent que cela entraîne de nombreux problèmes, dont la résolution occasionne souvent des coûts beaucoup plus élevés.

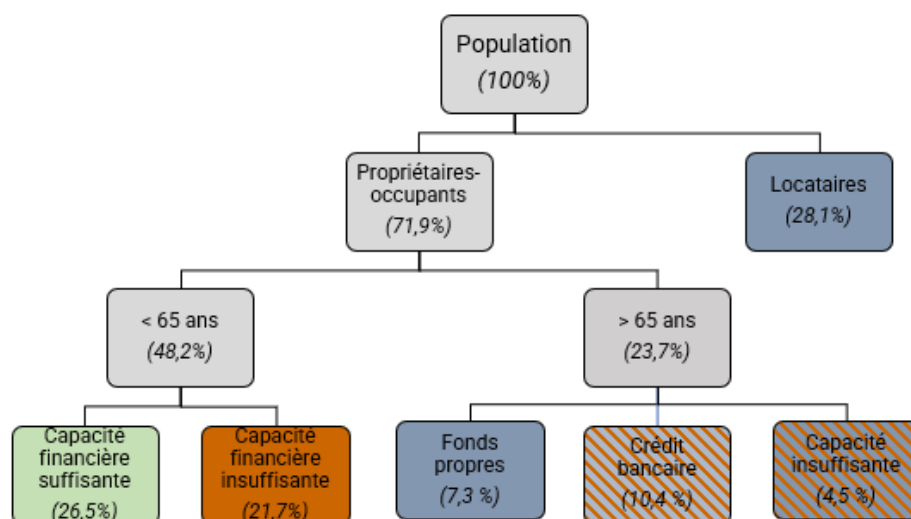
<sup>2</sup> La rénovation énergétique des logements est souvent liée à des travaux connexes et répond souvent à une logique d'ensemble (par ex. renforcement de la charpente pour pouvoir isoler la toiture ou remplacement d'ardoises en amiante pour pouvoir installer des panneaux photovoltaïques). Ces travaux connexes peuvent alourdir sensiblement le coût de la rénovation énergétique d'un logement (CCE, 2025a).

<sup>3</sup> Estimation affinée à partir des études d'Albrecht & al. (2020 ; 2022), Climact & al. (2024), Commission européenne (2023), Febelfin (2024) et Statbel. Ces ménages sont représentés en orange dans la Figure.

<sup>4</sup> D'un côté, la charge d'investissement repose sur le propriétaire-bailleur, alors que c'est le locataire qui bénéficiera des principaux bénéfices de l'opération. De l'autre côté, les personnes âgées peuvent hésiter davantage à investir dans la rénovation énergétique de leur logement en raison d'un retour sur investissement jugé trop long par rapport à leur horizon de vie, de la complexité et des désagréments des travaux ou encore de la possibilité de déménager prochainement dans un logement plus adapté à leurs besoins. Ces ménages sont représentés en bleu sur la Figure.

être perçus comme suffisamment rentables ou attractifs. Certains ménages cumulent même l'ensemble de ces freins à l'investissement. Sans intervention publique, une partie importante des propriétaires ne pourra ainsi pas se conformer aux nouvelles obligations européennes (à venir), avec le risque d'accentuer les inégalités sociales, de ralentir la décarbonation du parc résidentiel et de retarder l'atteinte des objectifs climatiques fixés pour 2050.

**Figure : Représentation de la situation des ménages en matière de financement de la rénovation énergétique de leur logement**



Légende : Capacité financière suffisante (en vert) ; Difficulté à obtenir un crédit classique (en orange) ; Split-incentives en raison du statut d'occupation ou de l'âge (en bleu). Limitation des données : patrimoine mis en location et capacité de financement intergénérationnelle non compris, pas de lien avec le logement occupé (dont copropriété, label PEB A-B...), données datant d'avant 2020...

Source : CCE sur la base des études d'Albrecht & al. (2020 ; 2022), Climact & al. (2024), Commission européenne (2023), Febelfin (2024) et Statbel

Or, il n'existe pas de remède miracle (ou de solution unique) pour fournir des solutions de financement aux ménages qui ne disposent pas de ressources propres ou d'une capacité de remboursement suffisante. C'est pourquoi, dans le présent avis, les organes consultatifs plaident pour que les autorités publiques définissent une stratégie claire pour combler le déficit de financement, en s'appuyant à la fois sur un financement public massif ciblé vers les ménages les plus précarisés, et sur la mobilisation des instruments de financement privé basés sur le marché via des interventions publiques plus spécifiques. Étant donné l'ampleur des investissements, tant le financement privé que le financement public devront en effet être mobilisés – le but étant de parvenir à une situation équilibrée où les consommateurs ne se retrouvent pas seuls écrasés par et/ou démunis face à ces rénovations énergétiques.

Le présent avis peut servir de base aux autorités publiques pour élaborer, dès à présent et par étape, une stratégie de financement adaptée aux besoins des ménages. Il distingue plusieurs catégories de propriétaires, selon leur situation financière, et identifie les leviers d'action à privilégier :

1. **Les propriétaires qui disposent de fonds propres suffisants ou qui ont accès aux crédits classiques pour la rénovation énergétique de leur logement.** Pour ces ménages, l'action principale consiste à mettre en place une stratégie de sensibilisation et de prise de conscience à grande échelle concernant les obligations de rénovation à venir, les avantages de la rénovation énergétique, ainsi que les possibilités de financement existantes<sup>5</sup>. Les structures d'accompagnement des ménages dans leur projet de rénovation énergétique (dont les guichets uniques) devront également être renforcées. Cet aspect est traité dans l'avis « Sensibilisation et prise de conscience à grande échelle concernant la rénovation énergétique résidentielle et son financement » (CCE, 2025a) ;
2. **Les propriétaires qui font face à des contraintes financières, mais qui disposent tout de même d'une certaine capacité de remboursement.** Pour les ménages situés à la limite de l'éligibilité aux crédits classiques, une intervention publique directe n'est pas forcément nécessaire : la prise en compte des économies d'énergie dans le calcul de leur solvabilité peut suffire à leur donner accès à un financement classique. Certains pourraient également être orientés, lorsqu'ils remplissent les conditions requises, vers des instruments privés encore peu utilisés, tels que la reprise d'encours ou les avances sur assurance groupe. Pour les ménages un peu plus éloignés du seuil d'accès au crédit, les pouvoirs publics peuvent élargir les possibilités de financement en mobilisant différents outils : subventions directes et proportionnelles, subventions d'intérêts via des partenariats publics-privés (PPP), crédits sociaux, etc. L'efficacité du recours à ces aides publiques à la rénovation énergétique peut être améliorée par le biais d'investissements plus importants dans un accompagnement de qualité<sup>6</sup>.
3. **Les propriétaires qui ne disposent que d'une capacité de remboursement très limitée, voire inexistante, et qui sont confrontés à un « financial gap » de plusieurs dizaines de milliers d'euros.** Pour ces ménages, l'accès au crédit classique ou même social est hors de portée, et la rénovation énergétique ne peut être envisagée sans un soutien public conséquent. Les pouvoirs publics ont donc un rôle déterminant à jouer en mettant en place un dispositif combinant : un octroi massif de subventions directes et préfinancées, permettant aux ménages de couvrir une part substantielle, voire la totalité du coût des travaux ; une politique sociale du logement renforcée, afin de protéger ces ménages vulnérables et d'éviter que les nouvelles obligations européennes n'entraînent une exclusion du marché du logement ou une aggravation des inégalités.

**Les pouvoirs publics ont ainsi un rôle central à jouer dans la rénovation énergétique du parc de logements, tant dans l'apport d'informations neutres que dans la mise en place de mécanismes de soutien et de subsides renforcés et stables dans le temps. Une part substantielle des investissements nécessaires à la rénovation énergétique des logements**

---

<sup>5</sup> Il est important de préciser que la sensibilisation et l'accompagnement en matière de rénovation énergétique concernent l'ensemble des ménages belges. Toutefois, pour les ménages qui n'ont pas accès à un financement suffisant, la sensibilisation et l'accompagnement ne suffiront pas.

<sup>6</sup> En général, seuls les travaux qui bénéficient de subventions sont prévus. Cela peut donner lieu à des rénovations ad hoc sans plan mûrement réfléchi. À terme, ces rénovations peuvent être plus coûteuses et peuvent entraîner un gaspillage de matériaux.

**devra en effet être assumée par un financement public.** Selon une estimation simplifiée du secrétariat du CCE, au niveau national, l'intervention minimale des pouvoirs publics s'élèverait à 75 milliards d'euros d'ici à 2050. En tenant compte de la hausse des prix des matériaux de construction ainsi que de l'inclusion des travaux connexes, **le coût minimum de l'intervention publique peut être réévalué à environ 95 milliards d'euros<sup>7</sup> (cf. annexe).** Cette fourchette représente en moyenne 3 à 3,8 milliards d'euros par an sur la période 2025-2050, soit 0,5 % - 0,6 % du PIB. Ces montants ne couvrent cependant que les ménages propriétaires de moins de 65 ans, soit moins de la moitié des ménages belges. L'effort global à consentir est donc encore plus considérable.

Ces montants doivent être considérés comme une estimation minimale, dans la mesure où ils supposent que les aides publiques soient attribuées de manière optimale, sans effet d'aubaine. Ainsi, selon les organes consultatifs, les aides publiques les plus importantes doivent à tout le moins viser les ménages aux revenus les plus modestes et les logements les moins performants (classes G, F et E), tout en étant conditionnées à l'obtention d'une classe de performance énergétique minimale susceptible de favoriser la prise de valeur du bien immobilier (éventuellement pris en hypothèque par l'organisme de prêt ou l'État). Si l'aide publique reste utile pour stimuler la rénovation énergétique en général, elle est, en effet, d'autant plus nécessaire pour les ménages qui n'ont pas la capacité financière nécessaire sans elle. Les pouvoirs publics ont également intérêt à mener une réflexion sur la manière de maximiser les retours et/ou les garanties lorsqu'elles co-financent, dans une forte proportion, la rénovation énergétique d'un logement privé.

La rénovation énergétique résidentielle comporte de nombreux avantages pour les ménages, tels que la hausse de la valeur du bien immobilier (ou tout du moins, sa préservation), l'amélioration du confort de vie des occupants, et en général, une baisse de la facture énergétique, ainsi qu'une diminution de la vulnérabilité face aux variations des prix de l'énergie. Les projets de rénovation énergétique sont toutefois généralement intensifs en capital, en ce qu'ils demandent un investissement initial important, et sont assortis d'un long horizon d'investissement. Le rendement et le risque sont de ce fait plus difficiles à estimer. Ils dépendent de nombreux facteurs dont, entre autres, l'évolution des prix des différentes énergies. En outre, les bénéfices se manifestent sous la forme d'économies plutôt que de revenus, et ces économies sont difficiles à mesurer. Les mesures relatives aux obligations de rénovation, au certificat PEB ou à d'autres exigences doivent donc être mises en œuvre avec progressivité et discernement, de manière à limiter leurs effets négatifs sur les ménages et à maximiser leurs effets positifs à moyen et à long terme (personne ne doit être laissé de côté). Et ce, afin de garantir que tous les ménages puissent bénéficier des avantages de la rénovation énergétique. Sans préjudice des obligations européennes, il est par ailleurs essentiel de rappeler que l'accès à la propriété (et à la conservation de celle-ci) constitue un aspect économique et social important.

---

<sup>7</sup> Cette estimation est actualisée sur la base de l'analyse de Febelfin (2024), qui estime à 80 000 euros l'investissement moyen dans la rénovation énergétique profonde d'un logement, soit un investissement total de 400 milliards d'euros pour que le parc immobilier résidentiel belge se conforme aux exigences de performances énergétiques de 2050. Comme susmentionné, l'investissement total requis varie d'une source à autre, en fonction du scénario envisagé.

Dans ce cadre, le calendrier de mise en œuvre des politiques en matière de rénovation doit également tenir compte des capacités de production du secteur de la construction (disponibilité des matériaux et de la main-d'œuvre), des alternatives énergétiques accessibles aux ménages (et de leur coût), ainsi que des capacités financières des ménages. Ceci nécessite d'élaborer une stratégie globale en matière de rénovation énergétique pour accompagner les ménages, mais aussi, plus largement, des stratégies claires et cohérentes en matière de politique énergétique (infrastructures, mix énergétique, fiscalité), de formation professionnelle et de sécurisation des chaînes d'approvisionnement. Les autorités compétentes ont par ailleurs la responsabilité de se conformer aux délais prévus par la législation européenne en matière de performance énergétique des bâtiments, mais sans aller au-delà. Un dépassement des normes fixées par l'Union européenne risquerait en effet d'entraîner une hausse généralisée des coûts et d'accentuer les difficultés actuelles du secteur, ce qu'il convient d'éviter, en particulier vu la conjoncture actuelle du secteur (CCE, 2025b).

Enfin, il est important de souligner que cet avis ne traite pas à proprement parler de la problématique du « split incentive », ni des problématiques spécifiques à la copropriété. Ces problématiques feront l'objet de discussions ultérieures.

## Saisine

Pour tenter de répondre au grand défi du financement de la rénovation énergétique résidentielle, la Commission consultative spéciale (CCS) « Construction » a organisé une série d'auditions d'experts en la matière issus des institutions publiques, du secteur bancaire, de cabinets de conseils et du monde académique. Pour les citer : la Banque nationale de Belgique (7 octobre 2024 et 20 janvier 2025), Febelfin (7 octobre 2024 et 20 janvier 2025), Financité (6 mai 2024), Climact (3 juin 2024), l'Alliance Climat Emploi Rénovation (6 mai 2024) et l'Université libre de Bruxelles (6 mai 2024).

À la suite de ces auditions, les membres de la CCS Construction ont unanimement demandé que soient émis une série d'avis d'initiative sur le financement de la rénovation énergétique résidentielle. Le présent avis se concentre sur l'enjeu de l'accès des ménages à des instruments de financement adéquats. L'enjeu de la sensibilisation des ménages est traité dans l'avis conjoint « Rénovation énergétique résidentielle, financement et sensibilisation » (CCE, 2025a).

Des solutions de financement adaptées devront être accessibles aux propriétaires occupants, mais aussi aux segments ou situations spécifiques<sup>8</sup>, tels que les copropriétés, les bailleurs, les rénovations groupées, etc. L'avis « Rénovation énergétique résidentielle groupée, financement et copropriétés », qui sera publié ultérieurement, formulera des recommandations spécifiques concernant le financement de la rénovation des copropriétés, des rénovations groupées et des trains de rénovation.

Étant donné ses compétences et son expertise en matière de droit des consommateurs et de services financiers, la CCS Consommation a été invitée par la CCS Construction à se joindre aux avis d'initiative sur le financement de la rénovation énergétique résidentielle.

Au terme d'une procédure écrite, l'avis a été approuvé le 17 décembre 2025 par la CCS Construction et l'assemblée plénière de la CCS Consommation (ci-après dénommées les « organes consultatifs »).

---

<sup>8</sup> Ceci est particulièrement important à Bruxelles, où la proportion d'appartements (55 %) dans le patrimoine immobilier total et la proportion de locataires (60 %) sont largement supérieures par rapport aux autres Régions. Le parc immobilier bruxellois est de plus confronté à des problèmes de salubrité, de qualité et de confort plus présents que dans les deux autres Régions.

## AVIS

La réglementation européenne, via la révision de la DPEB<sup>9</sup>, va prochainement rendre obligatoire la rénovation énergétique des logements les moins performants. Si cette mesure est essentielle pour atteindre les objectifs climatiques, elle se heurte toutefois à un obstacle de taille : le coût des travaux. Cet obstacle s'applique à la rénovation énergétique du parc de logements<sup>10</sup>, mais aussi à la création de nouveaux logements<sup>11</sup>. Il est par ailleurs particulièrement marqué pour les ménages modestes et précarisés – qui vivent généralement dans des logements plus médiocres en termes de salubrité et d'efficacité énergétique et sont plus représentés parmi les locataires.

Selon les estimations, les investissements à réaliser dans la rénovation énergétique du secteur résidentiel peuvent atteindre un montant total d'investissement d'ici 2050 allant jusqu'à 350 milliards d'euros (BNB, 2023). Ce montant correspond à un coût moyen pondéré de rénovation de 65 000 euros par logement pour se conformer aux exigences de performances énergétiques de 2050. Selon une étude de la Région flamande (VEKA, 2019), le coût moyen d'un projet de rénovation énergétique profonde d'un logement énergivore en Flandre atteindrait 80 000 euros. Toutefois, ces estimations sont plus que probablement sous-évaluées, en ce qu'elles ont été calculées avant la forte hausse des prix des matériaux de construction observée durant les années 2021 et 2022<sup>12</sup>.

Une enquête plus récente de Febelfin (2024), réalisée à partir des données de sept banques<sup>13</sup>, estime à 80 000 euros l'investissement moyen dans la rénovation énergétique profonde d'un logement (frais de services/conseils d'architecte exclus<sup>14</sup>). Contrairement aux autres études, cette enquête de Febelfin tient compte des travaux de rénovation énergétique en tant que tels, ainsi que des travaux connexes<sup>15</sup>. Si l'on considère cette estimation actualisée, un

<sup>9</sup> Cf. [Directive UE 2024/1275](#) du Parlement européen et du Conseil du 24 avril 2024.

<sup>10</sup> Par « rénovation du parc de logements », les interlocuteurs sociaux de la construction entendent la réalisation de travaux permettant d'aboutir à un logement qui satisfait au minimum aux exigences minimales de confort, de sécurité et de salubrité définies dans les codes régionaux du logement, ainsi qu'aux exigences minimales de performances énergétiques (niveau de consommation énergétique, type d'énergie utilisée, ...) définies dans les réglementations PEB régionales. La sécurité, la salubrité et l'amélioration du confort des logements sont primordiales et doivent passer avant (ou tout du moins en parallèle de) la question de la rénovation énergétique ([CCE 2022-0868](#)).

<sup>11</sup> La création de nouveaux logements ne comprend pas uniquement la construction de maisons et d'immeubles à appartements neufs, mais aussi la réhabilitation de logements vides, la démolition-reconstruction d'une seule unité d'habitat vétuste ou inefficace en un projet de taille raisonnable présentant plusieurs logements (appartements), la reconversion/division de grandes parcelles et de grandes habitations unifamiliales en plusieurs appartements ou encore la reconversion de bureaux vides en logements. Les solutions sont multiples.

<sup>12</sup> À cela s'ajoute également la forte hausse des taux d'intérêt à long terme qui a pour conséquence de rendre les prêts hypothécaires plus chers pour les demandeurs. Cf. [Rapports de conjoncture de la CCS Construction](#) pour plus d'informations à ce sujet.

<sup>13</sup> Qui représentent ensemble plus de 80 % du secteur bancaire.

<sup>14</sup> Les architectes soulignent que, d'après eux, il n'est souvent ni réaliste ni opportun que des particuliers sans connaissances en la matière entreprennent seuls des travaux de rénovation énergétique d'envergure. Dans la pratique, les architectes constatent trop souvent que cela entraîne de nombreux problèmes, dont la résolution occasionne souvent des coûts beaucoup plus élevés.

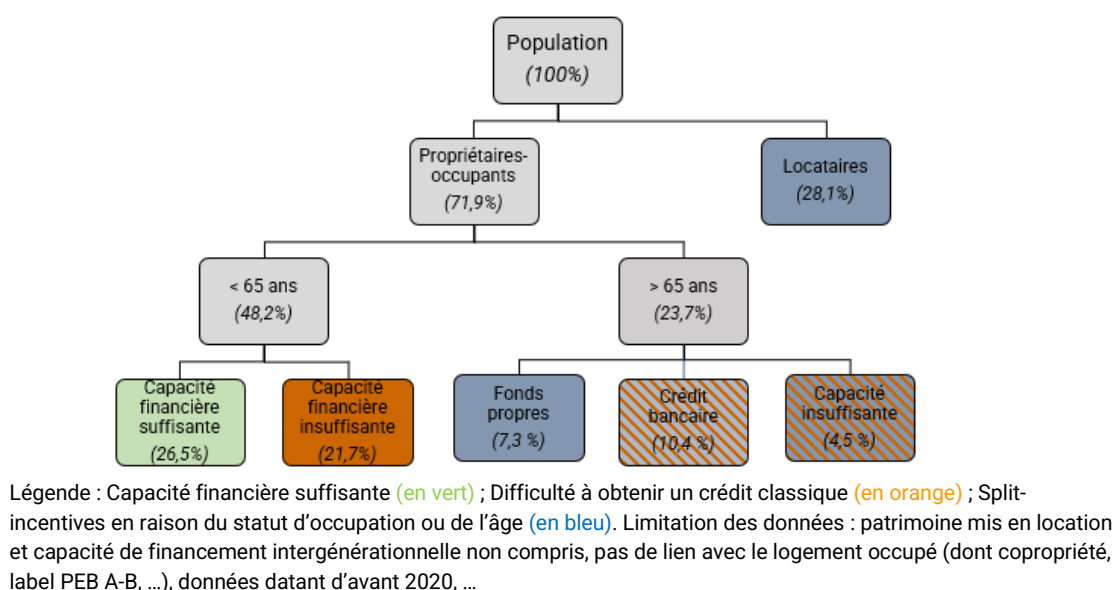
<sup>15</sup> La rénovation énergétique des logements est souvent liée à des travaux connexes et répond souvent à une



investissement total minimum de 400 milliards d'euros sera nécessaire pour que le parc immobilier résidentiel belge se conforme aux exigences de performances énergétiques de 2050.

Il est ainsi important de souligner que l'investissement total requis varie d'une source à autre, en fonction du scénario envisagé. Le rapport du Comité d'étude sur les investissements publics (2025) conclut que, selon le scénario retenu, les besoins totaux d'investissement pour atteindre un parc immobilier (résidentiel et tertiaire) « zéro net » varient de 462 à 585 milliards d'euros<sup>16</sup> (scénario « EnergyVille » exclu).

**Figure 1 : Représentation de la situation des ménages en matière de financement de la rénovation énergétique de leur logement**



Source : CCE sur la base des études d'Albrecht & al. (2020 ; 2022), Climact & al. (2024), Commission européenne (2023), Febelfin (2024) et Statbel

En se basant sur les études d'Albrecht & al. (2020 ; 2022), de la Commission européenne (CE, 2023), de Climact & al. (2024) et de Febelfin (2024), on constate qu'en Belgique, un peu plus de la moitié des propriétaires occupants (51,8 %), soit plus d'un tiers de l'ensemble des ménages (36,6 %), sont exclus de l'accès au crédit à long terme, en raison de leur capacité de remboursement limitée ou de leur âge. Ces ménages sont représentés en orange sur la Figure.

logique d'ensemble (par ex. renforcement de la charpente pour pouvoir isoler la toiture ou remplacement d'ardoises en amiante pour pouvoir installer des panneaux photovoltaïque). Ces travaux connexes peuvent alourdir sensiblement le coût de la rénovation énergétique d'un logement (CCE, 2025a).

<sup>16</sup> Chacun des trois gouvernements belges a également réalisé, aux alentours de 2020 (avant la crise inflationniste), des estimations dans le cadre de leur stratégie de rénovation à l'horizon 2050. Leurs estimations des besoins d'investissement cumulés absolus entre 2020 et 2050 en Belgique se situent entre 340 et 410 milliards d'euros. Dans ce total, des besoins d'investissement de 103 à 150 milliards d'euros sont prévus pour les bâtiments résidentiels et de 57 milliards d'euros pour les bâtiments non résidentiels en Flandre. Respectivement 117 milliards et 34-57 milliards d'euros sont estimés pour les bâtiments résidentiels et non résidentiels de Wallonie. Enfin, 29 milliards d'euros concernent les immeubles résidentiels à Bruxelles.

Faute de données sur leur capacité de financement, cette estimation des ménages pour lesquels le financement de la rénovation énergétique constitue un obstacle majeur ne prend pas en compte le marché locatif (28 % des ménages belges). Et ce, alors que les propriétaires-bailleurs, de même que les personnes âgées, même ceux qui en ont les moyens, se heurtent à une autre difficulté : la problématique du « split-incentive ». D'un côté, la charge d'investissement repose sur le propriétaire-bailleur, alors que c'est l'occupant (c.-à-d. le locataire) qui bénéficiera des principaux bénéfices de l'opération. De l'autre côté, les personnes âgées peuvent hésiter davantage à investir dans la rénovation énergétique de leur logement en raison d'un retour sur investissement jugé trop long par rapport à leur horizon de vie, de la complexité et des désagréments des travaux ou encore de la possibilité de déménager prochainement dans un logement plus adapté à leurs besoins. De ce fait, même ceux qui en ont les moyens<sup>17</sup> peuvent ne pas entamer la rénovation énergétique du (des) logement(s) qu'ils possèdent car ils ne perçoivent pas ces investissements comme rentables. Certains ménages font même face simultanément à l'ensemble de ces barrières en termes de financement.

**Si rien n'est fait, une grande partie des propriétaires restera dans l'incapacité de se conformer aux nouvelles obligations européennes, ce qui pourrait accentuer les inégalités sociales, freiner la décarbonation du secteur résidentiel et retarder l'atteinte des objectifs climatiques fixés à l'horizon 2050.** L'une des principales priorités consiste ainsi à rendre les travaux de rénovation plus abordables, afin que la transition énergétique n'accentue pas les inégalités sociales. Le grand défi de ce secteur est par conséquent de concilier la transition vers un parc de logements de qualité et durable, tout en ne laissant personne de côté (« leave no one behind »).

Ce défi nécessitera notamment de mettre en œuvre des instruments de financement (publics et privés) adéquats et accessibles aux ménages (dont ceux en situation d'exclusion de financement du fait de leur capacité de financement insuffisante ou de leur âge) leur permettant de réaliser une rénovation énergétique profonde du (des) logement(s) dont ils sont propriétaires. Ceci demande d'une part l'adaptation et le renforcement des formules existantes de crédits et des aides publiques, et d'autre part, le développement et la mise sur le marché de nouveaux modèles de financement spécifiques et adaptés aux besoins des « ménages en difficulté » en raison de leur revenu, de leur situation professionnelle, de leur âge ou de leur « situation résidentielle spécifique » (logement locatif, copropriété...).

Étant donné l'ampleur des investissements, tant le financement privé que le financement public devront être mobilisés – le but étant de parvenir à une situation équilibrée où les consommateurs ne se retrouvent pas seuls écrasés par et/ou démunis face à ces rénovations énergétiques. **Le financement de la rénovation énergétique résidentielle passera par conséquent par un dialogue ouvert entre les gouvernements et les parties prenantes (interlocuteurs sociaux, associations de consommateurs, secteur de la construction et secteur financier) afin de collaborer activement au développement d'instruments publics et de produits financiers adaptés, et plus largement à un cadre de financement adapté.**

---

<sup>17</sup> Dont les 31 % des propriétaires occupants de plus de 65 ans qui disposent de suffisamment de fonds propres pour une rénovation énergétique de leur logement (soit 7,3 % du total des ménages).

Par ailleurs, de nombreux autres freins à l'investissement dans la rénovation s'ajoutent à l'incapacité de financement tels qu'une asymétrie d'information, une multiplicité d'acteurs, des intérêts divergents, un parc de logements hétérogène, des performance gaps, ... Ainsi, même les ménages qui disposent de moyens suffisants pour financer la rénovation énergétique de leur logement – que ce soit via des fonds propres ou via la contraction d'un crédit (avec ou sans aides publiques) – ne le font pas nécessairement. **La sensibilisation et une prise de conscience à grande échelle de la nécessité des rénovations énergétiques du parc immobilier existant sont primordiales (CCE, 2025a).**

Les politiques publiques jouent ainsi un rôle central en matière de rénovation énergétique du parc de logements, tant dans l'apport d'informations neutres que dans la mise en place de mécanismes de soutien et de subsides renforcés. Une part importante des investissements nécessaires à la rénovation énergétique des logements devra en effet être assumée par un financement public. Selon une estimation simplifiée du secrétariat du CCE, au niveau national, l'intervention minimale des pouvoirs publics s'élèverait à 75 milliards d'euros d'ici à 2050. En tenant compte de la hausse des prix des matériaux de construction ainsi que de l'inclusion des travaux connexes, le coût minimum de l'intervention publique peut être réévalué à environ 95 milliards d'euros<sup>18</sup>. Cette fourchette représente en moyenne 3 à 3,8 milliards d'euros par an sur la période 2025-2050, soit 0,5 % - 0,6 % du PIB. Ces montants ne couvrent cependant que les ménages propriétaires de moins de 65 ans, soit moins de la moitié des ménages belges (voir Annexe). L'effort global à consentir est donc encore plus considérable.

Les organes consultatifs rappellent par ailleurs que, sans préjudice des obligations européennes, l'accès à la propriété (et à la conservation de celle-ci) constitue un aspect économique et social important. Il convient en conséquence d'assurer et de mesurer l'impact des mesures envisagées en matière de rénovation obligatoire, de certificat PEB obligatoire (etc.) sur l'accès à la propriété, ainsi que l'impact social et économique. Personne ne doit être laissé de côté.

---

<sup>18</sup> Cette estimation est actualisée sur la base de l'analyse de Febelfin (2024), qui estime à 80 000 euros l'investissement moyen dans la rénovation énergétique profonde d'un logement, soit un investissement total de 400 milliards d'euros pour que le parc immobilier résidentiel belge se conforme aux exigences de performances énergétiques de 2050. Comme susmentionné, l'investissement total requis varie d'une source à l'autre, en fonction du scénario envisagé.

# 1. Un cadre équilibré en matière de rénovation énergétique

Avant de rentrer dans le vif de l'avis, les organes consultatifs souhaitent rappeler certains éléments essentiels qui doivent être pris en considération dans toute politique publique en matière de rénovation énergétique (CCE, 2025a). Ces points d'attention visent à parvenir à une situation équilibrée où les consommateurs ne se retrouvent pas seuls écrasés par et/ou démunis face aux rénovations énergétiques.

## ***Veiller à ce que les instruments de financement n'accentuent pas la précarité***

Les organes consultatifs rappellent que si le crédit constitue un instrument utile, en faire l'instrument principal de la transition énergétique fait peser un poids excessif sur les seuls consommateurs. Pour des ménages déjà fragilisés, accroître le recours au crédit n'est pas nécessairement une solution durable. Au contraire, elle peut aggraver leur vulnérabilité financière. Une politique responsable doit donc veiller à ce que les instruments de financement n'accentuent pas la précarité. Il existe en effet plusieurs solutions, qui peuvent être combinées, pour financer la rénovation énergétique résidentielle : les fonds propres (dont l'épargne), les produits financiers dits « classiques » et les produits financiers dits « innovants » (cf. point 2), et enfin les aides publiques (cf. point 3). **À cet égard, les organes consultatifs soulignent que l'épargne, les aides publiques et la clarté de l'information donnée aux consommateurs sont des leviers essentiels du financement de la rénovation énergétique des logements, notamment pour anticiper les travaux et éviter le surendettement.**

Dans le cadre de la sensibilisation des consommateurs, ils tiennent à rappeler que chaque acteur / professionnel impliqué dans la chaîne de la rénovation énergétique (par ex. agent immobilier, notaire, conseiller ou courtier financier, conseiller énergie, entrepreneur en construction, pouvoirs publics, ...) possède une expertise segmentée propre à son domaine d'expertise. À l'inverse, le consommateur – (futur) propriétaire ou maître d'ouvrage - est confronté à une quantité importante d'informations, souvent fragmentées ou techniques, émanant de sources diverses et qui ne sont pas toujours concordantes, qu'il doit assimiler et recouper pour comprendre l'ensemble des démarches à suivre.

Cette asymétrie de l'information, qui doit être prise en considération dans la politique en matière de rénovation énergétique, met en évidence que l'accompagnement des (futurs) candidats-rénovateurs est un facteur important pour la concrétisation des projets de rénovation énergétique. Un rapport de Reno+<sup>19</sup> tend en effet à démontrer que l'encadrement des projets de rénovation augmente fortement le taux de conversion des projets d'amélioration effective des performances énergétiques. L'accompagnement mis en place dans le cadre du projet de Reno+ a permis de concrétiser plus de 8 projets sur 10, contre 1 sur 10 sans accompagnement. À cet effet, les organes consultatifs renvoient les lecteurs vers leur avis « Sensibilisation et prise de conscience à grande échelle concernant la rénovation énergétique résidentielle et son financement » (CCE, 2025a).

<sup>19</sup> Cf. « Rapport de capitalisation de Braine Toiture : retour d'expérience du projet train de rénovation lancé sur le territoire de Braine-l'Alleud entre le 16 novembre 2023 et le 30 octobre 2024 », Reno+ (2025), p. 219.

## **Assurer une meilleure transparence et une information adéquate sur le coût de la rénovation énergétique**

Les organes consultatifs soulignent l'importance d'une meilleure transparence et d'une information adéquate, vis-à-vis des consommateurs (dont les potentiels futurs acquéreurs), sur le coût de la rénovation énergétique des logements pour se conformer aux exigences 2050.

À cet effet, ils rappellent d'une part l'importance d'informer les ménages sur les obligations de rénovation (existantes et à venir) et sur les sanctions qui y sont liées (CCE, 2025a) et de les y sensibiliser – celles-ci étant encore méconnues de la plupart des ménages. Cette sensibilisation doit également être menée, de manière proactive, par le secteur de la construction et par le secteur financier, mais aussi par les notaires et par les agents immobiliers<sup>20</sup> (CCE, 2025a).

Dans ce cadre, ils demandent de rendre obligatoire, lors de toute vente, la publication d'un message commercial qui indique clairement s'il y a des rénovations énergétiques obligatoires à prévoir, comme c'est le cas en Flandre. Ils rappellent également l'importance de mettre en place un site web officiel des pouvoirs publics où les normes applicables (notamment celles à atteindre par la rénovation énergétique obligatoire ou pour bénéficier d'une autorisation de mise en location), les obligations futures et les objectifs à atteindre sur le long terme sont clairement énoncées (CCE, 2025a). Le but est de fournir une information claire et uniforme pour les consommateurs concernant les exigences à respecter et la nécessité de rénovations, via une source d'information unique, centralisée et à jour.

Par ailleurs, les consommateurs (dont les acquéreurs potentiels) doivent aussi être informés en amont que, s'ils souhaitent demander un crédit pour réaliser des rénovations, la banque exigera, après la signature du compromis, qu'ils fassent appel à un professionnel du bâtiment pour réaliser une estimation des coûts de rénovation (ou autrement dit un devis des travaux)<sup>21</sup>. Ce devis estimera les travaux de rénovation que l'acquéreur souhaite entreprendre dans le bien en question, en ce compris les travaux à but énergétique. Il importe également dans ce contexte d'informer le consommateur (l'acquéreur) qu'il est préférable, dans ce cas, d'ajouter dans le compromis de vente une clause suspensive<sup>22</sup> liée à l'octroi du crédit. Cette information

<sup>20</sup> Lors des opérations d'achat-vente d'un logement, les notaires et les agents immobiliers sont particulièrement bien placés pour informer les candidats-acquéreurs des obligations de rénovation énergétique en vigueur ou à venir car ils interviennent au cœur du processus d'achat immobilier. Les agents immobiliers accompagnent les acheteurs dès la recherche du bien, tandis que les notaires interviennent lors de la conclusion de la vente. Ils sont donc en contact direct avec les acheteurs à des moments clés où l'information sur les obligations de rénovation est particulièrement pertinente. En informant les acheteurs des obligations de rénovation, ils les aident à mieux anticiper le coût global du bien (achat + travaux) et à éviter de mauvaises surprises, voire des sanctions si les obligations ne sont pas respectées (CCE, 2025a).

<sup>21</sup> Ce devis servira de base aux prêteurs pour déterminer si le demandeur est éligible à l'octroi d'un crédit hypothécaire (coût des travaux inclus). Un dossier sans compromis signé est très rarement analysé par un prêteur. Dans la pratique, le consommateur n'attend en général pas le compromis pour commencer à s'adresser à des prêteurs éventuels, des rendez-vous sont souvent organisés en amont. Le consommateur reçoit à ce moment-là une première information sur le déroulement des démarches à venir.

<sup>22</sup> Il y a généralement un délai d'au moins quatre semaines de condition suspensive après la signature du compromis de vente. Si la condition n'est pas remplie (dans ce cas-ci, si le prêt n'est pas accordé), l'acheteur est

en amont doit être couplée à la mise en place effective de structures d'accompagnement des consommateurs (tels que les guichets uniques et le site web officiel des pouvoirs publics).

Pour que les consommateurs puissent être correctement informés sur les obligations de rénovation (existantes et à venir), les organes consultatifs rappellent cependant, avant toute autre chose, la nécessité de fixer (et de maintenir) un calendrier d'obligations de rénovation stable, clair et cohérent. Sans ce prérequis, les ménages risquent de reporter l'entame des travaux de rénovation énergétique en se disant que les mesures contraignantes (telles que les obligations de rénovation) seront assouplies ou abandonnées à terme.

D'autre part, les organes consultatifs soulignent que l'accès au certificat PEB pour l'acheteur est obligatoire lors de la vente ; sa disponibilité peut être garantie par les voies habituelles, telles que les agents immobiliers ou les notaires. **Il est donc important que le certificat PEB puisse fournir une estimation fiable des coûts de rénovation pour se conformer aux exigences 2050.** Dès lors qu'un bien ne peut pas être mis en vente sans ledit certificat, les candidats-acquéreurs disposent ainsi de l'information bien en amont.

Ce n'est cependant pas encore le cas dans la forme actuelle du certificat PEB, car celui-ci est confronté à certaines lacunes (CCE, 2025a). D'abord, les certificats PEB se basent sur des kWh/m<sup>2</sup> théoriques qui ne tiennent pas (suffisamment) compte de la consommation réelle des logements. Ensuite, les estimations sous-estiment le coût total du projet car les travaux supplémentaires, les coûts des travaux connexes, les coûts de préparation et de finition ne sont pratiquement jamais pris en compte. Elles ne sont pas non plus adaptées aux choix spécifiques et aux préférences des consommateurs, notamment concernant les matériaux, le niveau de finition et le phasage des travaux. Enfin, les hypothèses deviennent rapidement obsolètes en raison des fluctuations des prix et de la disponibilité des matériaux. Le certificat PEB ayant une validité de 10 ans, l'estimation qui a été réalisée à la période de son établissement risque dès lors de ne pas correspondre aux coûts effectifs de rénovation au moment de l'entame des travaux ou de la vente du logement. Pour toutes ces raisons, les estimations ont tendance à fortement sous-estimer le coût final de la rénovation énergétique<sup>23</sup>.

Les organes consultatifs demandent donc que les autorités compétentes continuent à travailler à l'amélioration de la qualité des certificats PEB et à l'harmonisation de ceux-ci entre les Régions<sup>24</sup> (CCE, 2025a). Selon eux, ces améliorations doivent notamment permettre de parvenir, à terme, à des estimations plus précises et fiables du coût des travaux de rénovation énergétique. Ils se réjouissent d'ailleurs qu'une réforme complète des certificats de performance énergétique soit en cours dans les trois Régions. La transposition de la nouvelle directive PEB (2024/1275) dans le droit belge constitue en effet une occasion de tendre vers une uniformisation des certificats PEB et vers des estimations raisonnablement fiables du

---

dégagé de son engagement et peut récupérer son dépôt sans pénalité. La clause doit être rédigée précisément avec un délai et des obligations claires pour l'acheteur qui doit prouver ses démarches.

<sup>23</sup> La situation est encore plus complexe pour les appartements détenus en copropriété. Cette question sera abordée ultérieurement dans le cadre d'un avis spécifique sur le financement de la rénovation énergétique des copropriétés.

<sup>24</sup> Harmonisation des labels et des méthodes de calcul de la performance énergétique des bâtiments, de l'agrégation des certificateurs, des formations et des recyclages, du contrôle des certificateurs, etc.

coût de la rénovation énergétique du logement. Dans cette optique, les organes consultatifs préconisent que les trois Régions se basent sur l'estimation des coûts qui existe dans le certificat PEB en Flandre pour les maisons unifamiliales et collaborent à son amélioration. Un certificat uniforme avec les garanties de qualité nécessaires pour les trois Régions améliorerait sa compréhension et sa crédibilité auprès des consommateurs, simplifierait l'administration pour tous les acteurs concernés et ouvrirait la voie à des initiatives commercialement intéressantes de la part de tiers (banques, ESCO...).

Par ailleurs, les organes consultatifs insistent sur l'importance de veiller à éviter qu'une meilleure transparence des coûts de la rénovation vis-à-vis des consommateurs n'entraîne des effets pervers. Il convient d'un côté d'éviter que cette transparence ne mène à des conflits juridiques. À cet effet, il importe que toute estimation du coût des travaux de rénovation soit non contraignante et purement indicative. De l'autre côté, il importe de veiller à éviter que cette transparence ne mène à un durcissement par le superviseur des règles macroprudentielles et, en cascade, à une diminution de la part de la population qui a accès aux crédits pour la rénovation énergétique de son logement.

### ***Protéger les consommateurs face aux faillites et aux pratiques frauduleuses***

Les organes consultatifs demandent qu'un point de vigilance soit porté aux situations dans lesquelles les consommateurs souscrivent un crédit et/ou comptent sur une prime, mais voient leur projet interrompu en raison de la faillite de l'entrepreneur. Une fois la question du financement réglée (que ce soit via l'épargne, le crédit, les aides publiques ou une combinaison des trois), les candidats-rénovateurs doivent en effet encore trouver un entrepreneur disponible et fiable pour mener à bien les travaux de rénovation énergétique. Or, lors de cette étape, ils peuvent faire face à des risques tels que l'insolvabilité d'un entrepreneur ou des pratiques frauduleuses<sup>25</sup>.

Lorsqu'un consommateur est confronté à un entrepreneur qui fait faillite ou à une pratique frauduleuse avant que les travaux ne soient entièrement terminés, alors qu'il a souvent déjà versé un acompte, il mérite une meilleure protection. Selon les organes consultatifs, le traitement de cette problématique doit se faire en trois phases :

- **la prévention et la sensibilisation des consommateurs ;**
- **un mécanisme renforcé d'application et de contrôle de la conformité ;**
- **de nouvelles initiatives visant à lutter contre les entrepreneurs qui contournent la législation existante et escroquent les consommateurs.**

À ce sujet, la CCS Consommation recommande également (mais pas seulement) d'instaurer une « interdiction professionnelle » facilitée pour les entrepreneurs récidivistes ayant multiplié les faillites ou commis des fautes lourdes manifestes, afin de les écarter durablement du marché (CCE, 2023b) ou encore que les liens vers le guide et la check-list du bâtisseur avisé,

---

<sup>25</sup> L'insolvabilité d'un entrepreneur et les pratiques frauduleuses d'un entrepreneur ne vont pas nécessairement de pair. Même face à des entrepreneurs de bonne foi, les consommateurs ont un intérêt à être protégés contre l'insolvabilité (CCE, 2023b).



documents élaborés par le SPF Économie, soient disponibles sur « ConsumerConnect » (CCE, 2025b).

### ***Veiller à ce que des alternatives soient accessibles pour les consommateurs***

L'amélioration de l'accès au financement, l'accompagnement des ménages dans leur projet de rénovation et la protection des consommateurs face aux faillites et aux pratiques frauduleuses sont des axes importants pour parvenir à rénover le parc de logements. Mais ils doivent faire partie d'une stratégie globale en matière de rénovation énergétique qui tient également compte d'autres éléments comme les capacités de production du secteur de la construction (disponibilité des matériaux et de la main-d'œuvre) ou encore les alternatives énergétiques accessibles aux ménages (et leur coût). **Ceci appelle des stratégies claires et cohérentes en matière de politique énergétique (infrastructure et mix énergétique), de formation et d'approvisionnement.**

## **1. Une stratégie claire et cohérente en matière d'emploi et de formation**

Indépendamment des fluctuations conjoncturelles, le secteur de la construction est confronté depuis plusieurs années à des difficultés de recrutement de personnel qualifié (CCE, 2025c). Le secteur éprouve d'une part des difficultés pour embaucher de nouveaux travailleurs et d'autre part un besoin accru de nouvelles compétences liées à l'évolution technologique, aux innovations et à la transition vers une société neutre en carbone. Les départs des ouvriers de la construction restent par ailleurs plus élevés que les entrées et cette situation risque fortement de s'accroître avec le vieillissement de la population. Faute de main-d'œuvre qualifiée suffisante, certaines entreprises risquent de limiter leur offre, d'augmenter leurs délais de livraison ou d'avoir davantage recours à des travailleurs étrangers, qu'il s'agisse d'indépendants ou de salariés détachés. Ces différents mouvements peuvent à leur tour avoir un impact sur la qualité du travail et des emplois, ainsi que sur les capacités propres de nos entreprises à exécuter concrètement les chantiers.

Dans ce contexte, les organes consultatifs demandent aux pouvoirs publics d'élaborer et de mettre en œuvre une stratégie en matière d'emploi et de formation dans la construction qui permette d'assurer que les entreprises puissent engager (avec les qualifications requises) les capacités nécessaires pour répondre à la demande croissante attendue par le secteur dans les années à venir en vue d'atteindre les objectifs climatiques à l'horizon 2050. À ce propos, les organes consultatifs renvoient vers le cadre de référence 4x20 de Constructiv et vers l'avis de la CCS Construction sur ce sujet (CCE, 2021a). Les organes consultatifs soulignent en outre qu'il est crucial d'anticiper et de planifier les besoins en formation et en emploi en fonction des investissements prévus, que ce soit dans les infrastructures ou les bâtiments<sup>26</sup>.

## **2. Une stratégie claire et cohérente en matière d'énergie**

Un des objectifs visés par la rénovation énergétique résidentielle est une baisse de la facture énergétique des ménages, ou en tout cas, une diminution de leur vulnérabilité face aux variations des prix de l'énergie. Il convient toutefois de préciser que les projets de rénovation énergétique sont généralement intensifs en capital, en ce qu'ils demandent un investissement

---

<sup>26</sup> Ce point est plus largement développé dans le « Rapport de conjoncture du secteur de la construction » (CCE 2025-1660), publié en octobre 2025 par la CCS Construction.



initial important, et sont assortis d'un long horizon d'investissement. Le rendement et le risque sont de ce fait plus difficiles à estimer. Ils dépendent de nombreux facteurs, dont notamment l'évolution des prix des différentes énergies – qui peut être confrontée à une grande volatilité comme cela a pu être constaté ces dernières années. L'impact (à court et à long terme) de la rénovation énergétique sur la facture des ménages dépend par conséquent entre autres de la politique énergétique qui sera mise en œuvre par les pouvoirs publics, que ce soit en termes d'infrastructure, de mix énergétique ou de fiscalité.

Or, actuellement, en Belgique, aucune vision énergétique ou stratégie énergétique à long terme n'est sur la table. Cette absence d'orientation claire engendre une énorme inconnue sur les prix futurs des énergies du futur mix énergétique. Et cela, sans même compter les risques externes liés au marché international de l'énergie, dans le contexte géopolitique relativement instable de ces dernières années.

Outre les prix des différentes énergies du mix énergétique, encore faut-il que les ménages aient accès à ces sources d'énergie. En matière d'obligation de rénovation et de réglementation, il est en effet essentiel d'être conscient que les propriétaires et les candidats-rénovateurs n'ont pas toutes les cartes en main en matière de rénovation énergétique. Leurs possibilités dépendent fortement des décisions politiques, notamment en termes d'infrastructures publiques et d'aides publiques disponibles. Or, en Belgique, en fonction des zones géographiques, de nombreux ménages se heurtent à des problèmes techniques comme les décrochages d'onduleurs de panneaux photovoltaïques causés par des surcharges du réseau électrique, ou n'ont pas accès à certaines infrastructures (par ex. réseaux gaziers ou réseaux de chaleur). Indépendamment de toute volonté de promouvoir le gaz comme énergie de transition, cette situation démontre que les ménages n'ont pas tous accès aux mêmes alternatives (existantes et à venir) en matière de rénovation énergétique. Ces difficultés relèvent de contraintes structurelles auxquelles le consommateur ne peut répondre seul et qui nécessitent l'intervention des pouvoirs publics. Les choix opérés dans le secteur énergétique (mix et réseaux énergétiques) déterminent ainsi les possibilités des candidats « rénovateurs » et « constructeurs », de même que les investissements qui sont envisageables et réalisables.

La question de la rénovation énergétique doit par conséquent être accompagnée d'une réflexion politique plus large, notamment en matière de politique énergétique, qui doit faire l'objet de discussions au sein des autorités concernées. Une stratégie claire et cohérente sur les orientations à long terme de la politique énergétique en matière d'infrastructure, de mix énergétique et de fiscalité est indispensable à la réussite dans la rénovation énergétique résidentielle.

## 2. Le rôle du secteur financier

Pour que les ménages puissent faire face aux coûts des travaux de mise en conformité énergétique qui sont (ou seront) imposés par la réglementation, l'accès au crédit est important. Parmi les produits financiers « classiques », les ménages – qui ne disposent pas de fonds propres suffisants pour financer en totalité la rénovation énergétique de leur logement – peuvent faire appel à un crédit hypothécaire rénovation, à un prêt à tempérament, et dans certains cas, à la reprise d'encours (avec ou sans prolongation de l'inscription hypothécaire). Sous certaines conditions, les ménages pourraient également opter pour des produits financiers plus spécifiques tels que par ex. le viager occupé ou les avances sur assurance groupe. Dans la pratique, il revient au conseiller compétent, selon son domaine d'expertise,<sup>27</sup> d'orienter le choix du candidat-emprunteur vers le produit financier le plus adapté à sa situation, entre autres en fonction du montant sollicité (CCE, 2025a).

Dans le cas des produits financiers classiques, la capacité d'emprunt (dont hypothécaire) d'un ménage dépend de plusieurs critères dont la capacité de remboursement et la quotité d'emprunt (qui ne s'applique qu'au crédit hypothécaire). Ces critères devant eux-mêmes respecter une série de règles législatives et de règles prudentielles. Il est ressorti des auditions menées auprès des acteurs du secteur financier qu'avec la remontée des taux d'intérêt, la plupart du temps, ce n'est pas la quotité qui limite la capacité d'emprunt des ménages<sup>28</sup>, mais bien leur capacité de remboursement. Les prêteurs, tant classiques que sociaux, sont en effet tenus de vérifier la solvabilité des emprunteurs, dont le calcul est basé sur la capacité de remboursement de l'emprunteur. Selon la directive européenne sur le crédit hypothécaire<sup>29</sup>, les prêteurs n'ont ainsi pas l'autorisation d'accorder des crédits aux emprunteurs dont la capacité de remboursement est insuffisante<sup>30</sup>.

---

<sup>27</sup> Par ex. un conseiller de la banque pour les crédits classiques, un avocat ou un notaire pour la vente en viager, un courtier en assurance pour l'avance sur assurance... Chacun de ces professionnels possède une expertise segmentée propre à son domaine d'expertise.

<sup>28</sup> Les derniers rapports FSR (« [Financial Stability Report](#) ») de la BNB montrent en effet que, jusqu'à présent, les marges de tolérance autorisées dans le cadre des attentes prudentielles relatives à la quotité (ou « loan-to-value »), définies dans la [circulaire NBB 2019\\_27](#), ne sont pas utilisées en totalité.

<sup>29</sup> Cf. [Directive 2014/17/UE](#).

<sup>30</sup> Et ce, même si un troisième acteur (par ex. un fournisseur d'énergie ou l'autorité publique) agit comme intermédiaire pour le remboursement du prêt. Les mêmes garanties et les mêmes capacités de remboursement sont demandées à l'emprunteur par les organismes de prêt.

## 2.1. Adapter les formules existantes de crédits classiques

### 2.1.1. Économie d'énergie et capacité de remboursement

Les organes consultatifs sont convaincus que les économies d'énergie peuvent jouer un rôle non négligeable, dans le chef de (certains) candidats-rénovateurs, pour financer les travaux de rénovation<sup>31</sup>. Or, en raison des règles législatives et prudentielles, les organismes de prêts demeurent contraints, surtout quant au calcul de la capacité de remboursement. Ceci découle du fait que la directive européenne sur le crédit hypothécaire<sup>32</sup> et les guidances de l'EBA (« European Banking Authority ») ne permettent pas de prendre en compte les futures économies énergétiques dans le calcul de la capacité de remboursement. Et ce, car l'impact réel des travaux de rénovation énergétique sur les économies d'énergie, et sur les gains financiers qui en découlent, est difficile à quantifier.

L'impact réel des travaux sur la facture énergétique des ménages est en effet confronté à de nombreuses incertitudes, dont l'effet rebond (comportement des occupants<sup>33</sup>), d'autres risques de performance gaps<sup>34</sup> et la volatilité des prix de l'énergie. La capacité de remboursement de l'emprunteur est calculée au moment de la demande d'octroi du crédit hypothécaire. À ce stade du processus, l'organisme de prêt n'a pas de certitude, ni de possibilité de contrôle sur la réalisation effective et en totalité des travaux annoncés par le demandeur. De nombreuses études<sup>35</sup> démontrent en outre que, même lorsque la rénovation énergétique du logement est effectivement et correctement réalisée, les économies en termes de consommations réelles d'énergie (après rénovation énergétique) sont bien souvent inférieures aux économies d'énergie modélisées. L'incertitude quant à savoir si les économies financières prévues seront réellement réalisées a ainsi un effet négatif sur l'évaluation de la capacité de remboursement par le prêteur, mais aussi sur la prise de décision des ménages qui ne souhaitent pas prendre en charge les risques engendrés par ces incertitudes (Climact & al., 2024).

<sup>31</sup> Selon l'étude de Climact & al. (2024), une rénovation énergétique vers le label B permettrait d'augmenter la capacité de remboursement des ménages de 50 à 100 euros par mois, tandis qu'une rénovation vers le label A correspond à une hausse de 100 à 150 euros par mois. La prise en compte des économies d'énergie peut ainsi générer 25 000 (sur 20 ans) à 40 000 euros d'économies (sur 30 ans). Il est cependant important de noter que l'étude de Climact & Energinvest (2022) prend comme hypothèse un taux d'intérêt nul. En considérant un taux d'intérêt de 3 % (ce qui correspond approximativement aux taux actuellement en vigueur), on obtient une capacité de remboursement supplémentaire allant de 21 000 euros à 31 000 euros.

<sup>32</sup> Cf. [Directive 2014/17/UE](#).

<sup>33</sup> Lequel ne concerne pas seulement les ménages, mais peut être étendu à l'échelle de la société tout entière.

<sup>34</sup> Les « performance gaps » regroupent l'effet rebond, les erreurs d'évaluation de la performance des logements par les modèles énergétiques qui tendent probablement à surévaluer les gains potentiels et les problèmes de qualité des travaux réalisés.

<sup>35</sup> Albrecht & Hamels (2020), Cozza & al. (2020), KULeuven & VUB (2022), Insee (2025), Majcen & Itard (2024). Ces études montrent que, d'un côté, les logements énergivores consomment en moyenne sensiblement moins d'énergie que modélisé, et de l'autre côté, que les logements écoénergétiques en consomment en moyenne plus. Pour plus d'informations, cf. point 4 de l'avis « Sensibilisation et prise de conscience à grande échelle concernant la rénovation énergétique résidentielle et son financement » (CCE, 2025a).

Les organes consultatifs entendent les risques soulevés par le législateur et les contraintes auxquelles sont confrontés les organismes de prêts. Ils sont toutefois convaincus que le législateur a la possibilité de travailler sur une marge de manœuvre (prudente) permettant aux organismes de prêts de prêter davantage attention à la performance énergétique des logements lors de l'octroi d'un crédit destiné à l'achat d'un logement énergétiquement performant ou à la rénovation énergétique, que ce soit au niveau de la quotité ou de la capacité de remboursement.

Dans un premier temps, il est en effet possible de progresser rapidement avec l'appui du législateur et du secteur financier, pour intégrer les économies d'énergie dans le calcul de la capacité de remboursement des crédits octroyés pour l'achat de logements neufs et assimilés. Financer un bâtiment énergétiquement performant présente moins de risques pour une banque. Dans le cas des logements neufs et assimilés, la performance énergétique du bâtiment est connue dès le départ et n'est pas soumise à des risques de déclaration d'intention ou de qualité d'exécution des travaux. Pour l'emprunteur, ce type de logement limite aussi l'exposition aux hausses des prix de l'énergie. Les prêts destinés à l'achat de logements neufs et assimilés sont donc moins susceptibles de conduire à des défauts de remboursement en période de flambée des prix de l'énergie. En outre, la qualité des biens immobiliers détenus en garantie par les institutions financières est plus élevée. Le risque de dévaluation de la valeur du bien immobilier résidentiel détenu en garantie, par exemple à la suite de nouvelles obligations de rénovation, y est par conséquent plus faible.

Les organes consultatifs demandent par conséquent qu'un groupe de travail soit mis en place au plus vite afin de développer une méthodologie de calcul, qui puisse être approuvée par le législateur, permettant aux prêteurs d'inclure les économies d'énergie dans le calcul de la capacité de remboursement lors de l'achat de logements neufs ou assimilés. Ils se réjouissent d'ailleurs que la volonté de travailler sur les leviers permettant d'assouplir les conditions des prêts hypothécaires pour l'achat de logements à haute performance énergétique soit évoquée dans l'exposé d'orientation politique « Protection des consommateurs » (p. 7).

Cette volonté affichée du gouvernement est en effet un bon début. Les organes consultatifs sont cependant d'avis qu'il faudra aller plus loin dans un second temps et assouplir également les conditions des prêts hypothécaires pour des rénovations énergétiques profondes, ainsi que pour l'achat de logements peu performants, couplé à un projet de rénovation énergétique profonde. Ceci permettra d'éviter un effet Matthieu<sup>36</sup> trop important et de stimuler la rénovation énergétique du parc existant. Comme souligné à de nombreuses reprises par la CCS Construction, notamment dans son Mémoire (CCE, 2024c), l'attention des autorités doit se porter en priorité sur la rénovation et le renouvellement des passoires énergétiques. L'amélioration énergétique de ces logements permettra d'optimiser les gains tant au niveau carbone qu'au niveau social, ainsi que d'éviter une dualisation du marché et de limiter les effets d'aubaine<sup>37</sup>.

---

<sup>36</sup> L'effet Matthieu désigne un phénomène selon lequel ceux qui partent avec un avantage accumulent encore plus d'avantages au fil du temps, tandis que ceux qui partent avec un désavantage deviennent progressivement encore plus défavorisés.

<sup>37</sup> En rénovation énergétique, l'effet d'aubaine désigne la situation où des aides financières pour la rénovation

Les organes consultatifs estiment que les risques pour les institutions financières, liés à l'inclusion des économies d'énergie dans les crédits à destination d'une rénovation profonde (couplée ou non à l'achat d'un logement peu performant), sont limités. Concernant l'effet rebond, il est peu probable qu'un emprunteur augmente sa consommation d'énergie après travaux au point de se mettre en situation de risque de défaut de paiement. Ensuite, comme susmentionné, les risques liés à la volatilité des prix de l'énergie sont bien moindres dans le cas d'un logement énergétiquement rénové que dans le cas d'une passoire énergétique<sup>38</sup>. L'octroi d'un prêt à la rénovation énergétique permet de surcroît d'augmenter la qualité des biens immobiliers détenus en garantie par les institutions financières, de diminuer le risque de dévaluation de la valeur du bien immobilier résidentiel détenu en garantie – par ex. à la suite de l'introduction d'une obligation de rénovation – et ainsi, de réduire l'exposition des établissements financiers au risque de transition lié à l'immobilier<sup>39</sup>.

Les organes consultatifs plaident dès lors pour que le groupe de travail susmentionné **travaille aussi au développement d'un outil ou d'une méthodologie qui permette d'obtenir une estimation suffisamment fiable et prudente de l'impact réel des rénovations énergétiques sur la capacité de remboursement des emprunteurs**. Cet outil ou cette méthodologie pourrait tenir compte d'une marge d'erreur mutualisée. L'objectif étant de pouvoir fournir aux prêteurs un document, établi par un tiers et approuvé par le législateur, faisant preuve d'élément probant et vérifiable dans le dossier d'analyse de la capacité de remboursement – comme c'est par ex. le cas avec les revenus locatifs futurs. Ceci permettra une mise à jour des guidelines de l'EBA au niveau européen, mais aussi des règles régissant l'analyse de la capacité de remboursement au niveau national.

---

énergétique, initialement destinées à des ménages spécifiques, profitent en réalité à des catégories de revenus plus élevées qui n'en auraient pas nécessairement besoin. En d'autres termes, ce sont des personnes qui auraient pu entreprendre ces travaux de rénovation même sans aides, mais qui en bénéficient quand même.

<sup>38</sup> Dans le cas d'une passoire énergétique, des coûts énergétiques élevés peuvent réduire sensiblement la capacité de remboursement d'un emprunteur. Sans compter que les obligations de rénovation énergétique vont bientôt entrer en vigueur et contraindre les propriétaires de passoires énergétiques à réaliser des travaux coûteux pour améliorer la performance énergétique de leur(s) bien(s) immobilier(s). Ces frais supplémentaires augmentent les risques pour les établissements financiers, d'autant plus si l'emprunteur se trouve déjà au maximum de sa capacité d'endettement.

<sup>39</sup> La BNB (2025a) considère le risque de transition lié à l'immobilier comme le risque climatique le plus important pour le secteur financier belge, fondant son raisonnement sur les émissions élevées des bâtiments et l'exposition notable des établissements financiers à l'immobilier.

### 2.1.2. Maturité des crédits, reprise d'encours et capacité de remboursement

Afin d'augmenter la capacité de remboursement des ménages, une autre possibilité consiste à allonger les délais de remboursement, soit la maturité du prêt. Dans ce cadre, les organes consultatifs (CCE, 2023a ; CCE, 2018) estiment, en principe, que la meilleure voie est un allongement des délais maximaux de remboursement pour les crédits hypothécaires qui financent des travaux significatifs d'économie d'énergie (« rénovations lourdes ») dans un bien immobilier. Lorsqu'ils disposent d'un contrat-cadre ou d'une ouverture de crédit hypothécaire, ce qui est très fréquent, les consommateurs privilégient cette voie, plus avantageuse que les crédits à la consommation, pour effectuer des rénovations lourdes.

En Belgique, la plupart des grandes banques proposent néanmoins désormais pour l'achat ou la construction d'un logement des crédits hypothécaires qui s'étalent sur 30 ans<sup>40</sup>, ce qui correspond à la durée légale d'une inscription hypothécaire. Ces prêts sur 30 ans sont toutefois soumis à des conditions souvent plus strictes que pour un crédit de durée moins élevée – dont des conditions liées à la performance énergétique du bien immobilier, à l'âge des emprunteurs ou encore à un apport et à un taux d'intérêt plus importants en vue de couvrir le risque de plus long terme. La prime de l'assurance solde restant dû est également plus élevée, le risque de décès de l'emprunteur pendant la durée du crédit augmentant avec l'allongement de la durée de celui-ci. À conditions égales de crédit, une augmentation de la durée du crédit a de plus pour effet d'augmenter la charge globale de l'intérêt. **Étant donné ces coûts additionnels élevés de financement, il semble peu judicieux selon les organes consultatifs d'activer des leviers pour allonger la maturité des crédits hypothécaires au-delà de 30 ans.**

Les organes consultatifs estiment que la reprise d'encours, potentiellement liée à un mandat hypothécaire<sup>41</sup>, est un produit financier plus adapté pour stimuler la rénovation énergétique des logements existants. La reprise d'encours permet au candidat-rénovateur de réemprunter le montant du capital qu'il a déjà remboursé sur son prêt hypothécaire sans devoir constituer de nouvelles garanties<sup>42</sup>. Il s'agit ainsi d'un nouveau contrat assorti de nouvelles conditions (nouveau taux d'intérêt...). Ces possibilités de financement de la rénovation énergétique résidentielle sont cependant souvent méconnues du grand public. **Cette méconnaissance met en lumière la nécessité de mieux informer les ménages, et pas seulement les candidats-rénovateurs, sur les possibilités de financement de la rénovation énergétique. À ce propos, les organes consultatifs renvoient les lecteurs vers leur avis « Sensibilisation et prise de conscience à grande échelle concernant la rénovation énergétique résidentielle et son financement » (CCE, 2025a).**

<sup>40</sup> En considérant un taux d'intérêt de 0 %, une durée de remboursement plus longue de 5 ans augmente de 20 % la capacité de financement des propriétaires ayant une capacité de remboursement mensuelle suffisante (Climact & Energinvest, 2022).

<sup>41</sup> Compléter une inscription hypothécaire par un mandat hypothécaire engendre des frais de dossier. Ces frais sont toutefois largement inférieurs aux frais liés à une nouvelle inscription hypothécaire auprès d'un notaire (environ 2/3 de moins).

<sup>42</sup> C'est-à-dire sans avoir à supporter à nouveau les frais de notaire pour l'enregistrement d'une hypothèque.

### 2.1.3. Taux d'intérêt, partenariat public-privé et capacité de remboursement

Les organes consultatifs ne sont pas d'avis que l'allongement des périodes maximales de remboursement pour certaines tranches de crédits à la consommation destinés à la rénovation énergétique – ce qui nécessiterait une modification des règles législatives<sup>43</sup> – soit une des solutions à privilégier. Ces crédits ne sont pas adaptés au financement des travaux significatifs d'économie d'énergie (« rénovations lourdes ») dans un bien immobilier.

Les crédits à la consommation peuvent en revanche soutenir les ménages qui font le choix d'une rénovation « étape par étape » et aider les propriétaires de logements « moyennement » performants sur le plan énergétique<sup>44</sup> (par ex. car ils ont déjà fait l'objet de rénovations partielles par le passé) à entreprendre les travaux de rénovation restants pour atteindre les exigences requises. Par rapport à un crédit hypothécaire, un crédit à la consommation permet d'éviter les frais liés à la souscription d'une nouvelle hypothèque et/ou d'une assurance solde restant dû. La maturité du crédit étant plus courte, la charge d'intérêt est également moins élevée pour l'emprunteur.

**Par ailleurs, l'attractivité des crédits à la consommation destinés à la rénovation énergétique peut être renforcée par le biais de taux d'intérêt plus avantageux<sup>45</sup> (voire nuls). Dans ce contexte, les organes consultatifs soutiennent la (ré-)introduction de partenariats publics-privés avec subvention des taux d'intérêt.** Via ces partenariats publics-privés, des organismes de prêts (banques commerciales ou coopératives de financement locales) peuvent proposer des prêts « rénovation » à taux fixe réduit. Contrairement aux prêts sociaux, dans ce cas, l'épargne citoyenne est mobilisée à travers l'octroi de crédits pour financer la rénovation énergétique du parc de logements. L'autorité publique prend alors en charge totalement ou partiellement les charges d'intérêts qu'elle reverse aux banques partenaires. Ce mécanisme présente deux avantages : il réduit (fortement) les intérêts à payer par le candidat-rénovateur, tout en limitant l'impact sur les finances publiques par rapport à une formule de prêt social. Ce type de financement a de surcroît l'avantage d'être rapidement mobilisable, puisqu'il existe déjà (ou a existé) dans certaines Régions et ne nécessite pas de modifications législatives ou fiscales (Bayot & al., 2023).

<sup>43</sup> Les délais maximaux de remboursement des crédits à la consommation sont fixés par l'article 13 de [l'arrêté royal du 14 septembre 2016](#), qui exécute l'article VII.95 §1er, et sont déterminés en fonction du montant emprunté et du type de crédit. Cf. [CCE \(2018\)](#) pour plus d'informations.

<sup>44</sup> Ces ménages devant mobiliser moins de financement que les propriétaires de passoires énergétiques pour atteindre les exigences requises.

<sup>45</sup> Dans ce cadre, il est important de souligner que, même si cela n'est pas réglementé, les organismes de prêts proposent généralement des taux d'intérêt plus avantageux pour les crédits à la consommation à but spécifié (rénovation, voiture, ...) en comparaison aux crédits à la consommation à but non spécifié. Les taux proposés sont même souvent encore plus avantageux lorsque les travaux (ou plus de 50 %) ont un but énergétique.



Selon les organes consultatifs, il convient d'ailleurs de s'intéresser aux différents partenariats publics-privés en matière de prêts à taux réduits – tels que mis en place en Flandre<sup>46</sup>, en France, et précédemment à Bruxelles<sup>47</sup> – pour en tirer des leçons. Il ressort de l'analyse des initiatives existantes que celles-ci ont en effet eu peu de succès pour deux raisons. Premièrement, ces partenariats publics-privés impliquent une certaine lourdeur administrative, non seulement pour le prêteur, mais aussi pour l'emprunteur. Deuxièmement, ils n'ont pas (eu) d'impact sur la capacité de remboursement des emprunteurs, puisque le remboursement des intérêts a lieu annuellement. Dans ces conditions, les règles législatives et prudentielles imposent aux prêteurs de tenir compte de la mensualité totale dans le calcul de la capacité de remboursement de l'emprunteur. **Pour que les partenariats publics-privés puissent être attractifs, les organes consultatifs plaident pour qu'ils soient conçus sur la base d'un procédé de remboursement mensuel de la charge d'intérêt couverte par l'autorité publique. Plus généralement, une meilleure coordination entre les autorités publiques et les organismes de prêts est nécessaire pour le bon fonctionnement des partenariats publics-privés.**

Enfin, les organes consultatifs précisent que les partenariats publics-privés peuvent s'appliquer non seulement aux crédits à la consommation, mais aussi aux crédits hypothécaires. Les subventions de taux d'intérêt permettent ainsi d'accéder à des prêts à long terme à taux réduit.

## 2.2. Développer des business cases de produits financiers innovants

Certains instruments de financement innovants existants peuvent d'ores et déjà être utilisés pour financer la rénovation énergétique d'un logement. Parmi ceux-ci, on retrouve notamment le viager occupé et les avances sur assurances de type « assurance groupe ». Au cours des auditions menées, les organes consultatifs ont par ailleurs noté que le secteur financier reste assez conservateur et peu novateur par rapport à des propositions qui sont déjà sur la table depuis un moment. Or, il est grand temps d'avancer sur le développement d'instruments novateurs adaptés aux besoins des ménages en termes de financement de la rénovation énergétique de(s) logement(s) dont ils sont propriétaires.

<sup>46</sup> La Flandre propose depuis le 1er janvier 2023 un crédit rénovation sans intérêt pour les nouveaux propriétaires soumis à une obligation de rénovation (« [renteloos renovatiekrediet](#) »), avec un montant maximum de 60 000 euros à rembourser sur 20 ans, et basé sur une déclaration de rénovation de la classe X à la classe Y. Après la rénovation, la preuve est apportée par le certificat PEB. Des crédits « rénovation » sans intérêt existent également pour les ménages qui héritent d'un logement de label E ou F (« [energielening+](#) », 60 000 euros à rembourser en 20 ans) et pour les ménages à faibles revenus (« [verbouwlening](#) », 60 000 euros à rembourser en 25 ans). Ces crédits « rénovation » flamands ne sont toutefois pas encore un succès car il y a des incertitudes, dans le chef de l'emprunteur, sur la faisabilité du certificat PEB requis et les amendes possibles qui y sont liées quand il n'est pas obtenu, ce qui constitue un risque pour le client.

<sup>47</sup> Cf. ancien prêt vert social en Région bruxelloise proposé par la coopérative Credal.



### 2.2.1. Viager occupé et rénovation énergétique

La répartition des charges et travaux dans le cadre d'un viager occupé, soit la vente en nue-propriété avec réserve d'usufruit<sup>48</sup>, est encadrée par les articles 605 et 606 du Code civil<sup>49</sup>. Ces articles n'encadrent néanmoins pas de manière stricte les travaux de rénovation énergétique.

Or, la problématique du split incentive se pose de manière particulièrement aiguë dans le cadre du viager occupé intégrant des enjeux de rénovation énergétique. Si l'acheteur (nu-propriétaire) finance les travaux, il ne bénéficie pas immédiatement des gains (réduction des factures, amélioration du confort), qui reviennent au vendeur (usufruitier). À l'inverse, si le vendeur (usufruitier) finance les travaux, il investit dans un bien dont il ne tirera les fruits que pour une durée incertaine, tout en augmentant potentiellement la valeur d'un bien qui reviendra un jour à l'acheteur (nu-propriétaire). Ce déséquilibre crée une incitation faible, voire inexistante, pour chaque partie, à engager des dépenses en faveur de la performance énergétique. Sans mécanismes contractuels clairs, de compensation ou de partage des bénéfices, le split incentive constitue ainsi un frein majeur à l'intégration volontaire de la rénovation énergétique dans les contrats de viager occupé.

Dans les faits, la répartition des charges des travaux de rénovation énergétique peut et doit faire l'objet d'une discussion et d'un accord entre les parties au moment de la conclusion du contrat de vente<sup>50</sup>. Des clauses ad hoc peuvent en effet être introduites dans le contrat de vente pour que la rénovation énergétique puisse s'organiser de manière équilibrée et ainsi lever la barrière du split-incentive. Cette pratique reste toutefois très peu répandue.

Afin de favoriser une meilleure intégration de la dimension énergétique dans les ventes en viager occupé, les organes consultatifs encouragent les autorités publiques et le secteur immobilier à élaborer des business cases incluant de telles clauses en vue de leur mise sur le marché. Ces exemples concrets pourront servir de base à la rédaction de contrats-types, contribuant à rassurer et à guider les ménages intéressés par cette formule de vente, en leur donnant davantage de repères et de confiance pour envisager un projet de viager tout en tenant compte des enjeux énergétiques. La mise sur le marché de contrats de vente en viager couplés à la rénovation énergétique du logement permettra de faciliter la rénovation énergétique des logements détenus par des personnes âgées. Avec le bouquet reçu, l'ancien propriétaire (le vendeur) pourra financer (une partie) de la rénovation énergétique du logement

<sup>48</sup> Soit par l'occupation du bien, soit par la perception des loyers.

<sup>49</sup> Les articles 605 et 606 du Code civil règlent cette matière. L'art. 605 du Code civil énonce : « *L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien. Les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparations d'entretien, depuis l'ouverture de l'usufruit ; auquel cas l'usufruitier en est aussi tenu* ». Les réparations d'entretien sont toutes celles qui ne sont pas des grosses réparations définies limitativement à l'article 606 du Code civil, à savoir : « *Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières ; Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien* ». Lorsque les grosses réparations s'apparentent à des travaux d'amélioration, elles demeurent toutefois à la charge de l'usufruitier

<sup>50</sup> Généralement, l'acheteur (nu-propriétaire) s'acquittera des réparations importantes, des rénovations énergétiques et des réparations dites exceptionnelles, sauf si elles sont dues à un manque d'entretien de la part du vendeur, tandis que le vendeur (usufruitier) supportera les frais ordinaires et d'entretien, et ce, tant qu'il jouira du bien. Il s'agit d'une pratique générale et non de règles dument établies.

qu'il occupe tandis que le futur propriétaire (l'acheteur) bénéficiera d'un logement rénové au décès du vendeur ou à la date convenue.

### 2.2.2. Assurance groupe et rénovation énergétique

Les assurances groupes peuvent constituer un instrument financier intéressant pour stimuler la rénovation énergétique des logements. Le capital accumulé peut être mobilisé de trois manières<sup>51</sup> : par le biais d'une avance, d'un emprunt avec reconstitution ou d'une mise en gage. Ces possibilités, souvent méconnues du grand public, peuvent jouer un rôle dans le financement de la transition énergétique, en facilitant l'accès à des liquidités ou le recours au crédit classique. Il est toutefois important de préciser d'une part que ces trois manières de mobilisation du capital accumulé ne peuvent être cumulées, et d'autre part, qu'elles s'adressent à un groupe spécifique de la population – tous les ménages ne bénéficiant pas d'une assurance groupe.

L'accord de coalition fédérale 2025-2029 (p. 56) prévoit de restreindre cette possibilité en interdisant les retraits anticipés de capital de l'EIP pour financer des investissements immobiliers, à l'exception de l'habitation propre et unique. Cette limitation risque d'avoir un effet contreproductif sur la rénovation énergétique du parc immobilier, en particulier sur les logements locatifs. **Les organes consultatifs plaident dès lors pour le maintien des trois possibilités de mobilisation du capital accumulé dans le cadre d'assurances groupes, au moins pour les projets de rénovation énergétique<sup>52</sup>, et ce, quel que soit le type de bien immobilier.**

Par ailleurs, malgré leur potentiel, ces trois manières de mobiliser le capital accumulé via les assurances groupes restent très largement méconnues du grand public. Beaucoup de ménages ignorent qu'ils peuvent mobiliser leur assurance pension pour financer une rénovation énergétique. **Dès lors, les organes consultatifs recommandent de renforcer la visibilité et la pédagogie autour de ces instruments. Une meilleure connaissance de ces dispositifs permettrait d'élargir l'éventail des solutions financières à disposition des ménages et de dynamiser le marché de la rénovation.**

---

<sup>51</sup> Pour plus de détails, cf. <https://www.assuralia.be/fr/faq/epargne-placements-retraite/puis-je-utiliser-ma-pension-complementaire-si-je-fais>.

<sup>52</sup> Actuellement, la notion d'avance sur assurance pour un projet immobilier s'interprète de manière très large. Elle peut être utilisée pour l'achat ou la rénovation d'une habitation située en Belgique ou ailleurs en Europe, le remboursement d'un emprunt, mais aussi pour la construction d'une piscine ou l'aménagement d'une nouvelle cuisine par ex.

### 3. Le rôle du financement public

Au regard des ambitions climatiques fixées à l'horizon 2050, il est évident que le secteur financier, seul, ne pourra pas relever le défi. L'activation de capitaux privés présente en outre un coût important et soulève un problème d'équité. En effet, ce sont paradoxalement les ménages qui ont le moins de capacités financières qui paieront le coût en capital le plus lourd : absence de fonds propres, recours à des prêts de durée plus longue, conditions de crédit moins favorables (notamment en termes de taux d'intérêt...). De plus, faute de moyens, ces ménages procèdent fréquemment à des rénovations par étapes, alors qu'une rénovation globale serait plus rentable et efficace sur le plan énergétique.

Dans ce contexte, il est évident qu'une part importante des investissements nécessaires à la transition vers un parc de logements (privé et public) neutre en carbone devra être assumée par un financement public. Selon une estimation simplifiée, au niveau national du secrétariat du CCE, l'intervention minimale des pouvoirs publics s'élèverait à 75 milliards d'euros d'ici à 2050. En tenant compte de la hausse des prix des matériaux de construction ainsi que de l'inclusion des travaux connexes, le coût minimum de l'intervention publique peut être réévalué à environ 95 milliards d'euros. Cette fourchette représente en moyenne 3 à 3,8 milliards d'euros par an sur la période 2025-2050, soit 0,5 % - 0,6 % du PIB. Ces montants ne couvrent cependant que les ménages propriétaires de moins de 65 ans, soit moins de la moitié des ménages belges (voir Annexe). L'effort global à consentir est donc encore plus considérable.

Les autorités publiques disposent de nombreux instruments pour soutenir la rénovation énergétique du parc de logements. D'un côté, les partenariats publics-privés peuvent permettre d'élargir l'accès aux crédits commerciaux pour les ménages dont la capacité de remboursement mensuel est trop faible, mais qui ont la possibilité de payer des factures d'énergie relativement normales (ou élevées). De l'autre côté, les politiques publiques ont un rôle essentiel à jouer dans le soutien aux ménages les plus vulnérables qui n'ont pas (ou très peu) de capacité de remboursement (dont ceux qui peinent à payer leurs factures d'énergie et/ou à épargner). Cependant, **à l'heure actuelle, les mécanismes de financement public ne sont suffisants : ils ne sont ni dimensionnés à la hauteur des besoins, ni adaptés pour permettre des rénovations énergétiques profondes. Et ce, en particulier pour les propriétaires ayant des capacités de financement faibles.**

#### 3.1. Mobiliser les capitaux privés

L'intervention publique peut limiter le coût du capital et déclencher les investissements dans la rénovation énergétique des logements détenus par des ménages qui ne se situent pas trop loin de la frontière de l'éligibilité à un prêt commercial. Elle est également essentielle, dans certains cas, au développement de nouveaux modèles de crédit pour réduire les risques perçus par les institutions financières et les ménages, et ainsi favoriser la mobilisation des financements privés. Ainsi, comme vu dans le point précédent, les partenariats publics-privés peuvent permettre d'élargir l'accès aux crédits commerciaux, notamment si l'autorité publique

prend en charge (une partie) des charges d'intérêt ou met en place un modèle public de garantie.

Les organes consultatifs soulignent l'importance pour les autorités publiques d'identifier l'équilibre optimal entre l'octroi de subventions et les taux d'intérêt réduits. L'utilisation du budget public pour réduire l'investissement (subventions) plutôt que pour diminuer les intérêts peut conduire à une réduction des coûts totaux pour les propriétaires et les autorités publiques (Climact & Energinvest, 2022). Dans ce cadre, il est en outre important de noter que l'octroi de subventions est alloué sur le budget en cours, tandis que les taux d'intérêt réduits engagent aussi les législatures suivantes.

### 3.1.1. Subventions à la rénovation

Un des moyens publics pour déclencher les investissements privés dans la rénovation est de réduire les besoins de crédits en allouant des subventions - comme cela existe déjà dans les trois Régions du pays. Les études d'Albrecht & al. (2022a ; 2022b ; 2020) concluent cependant que, pour une part significative de la population belge, les subventions régionales existantes pour la rénovation des logements n'ont pas d'impact notable sur leur capacité de financement. Le constat est encore plus critique pour les propriétaires occupants de logements très énergivores. Ce constat résulte en partie du fait que les systèmes de primes des trois Régions ne permettent pas (ou plus, comme c'était le cas auparavant à Bruxelles) aux ménages de recevoir une avance sur les primes. Celles-ci n'étant versées qu'à l'issue des travaux. Cela met en difficulté un grand nombre de ménages, surtout ceux aux revenus plus modestes, qui ne disposent pas d'une épargne disponible pour avancer le montant des travaux.

L'instabilité des systèmes de primes à la rénovation, particulièrement marquée lors de la présente législature, dans les trois Régions, crée de surcroît une incertitude quant à l'octroi in fine de la prime et freine davantage encore le passage à l'acte de ces ménages. Et ce, sans compter le fait qu'un consommateur confronté à une faillite en cours de chantier (s'il ne parvient pas à terminer les travaux) ne percevra aucune aide, tout en restant redevable du montant engagé. Cette dernière situation peut, et doit être évitée au maximum – notamment en passant par un mécanisme renforcé d'application et de contrôle de la conformité (cf. point 1).

**Pour permettre à plus de ménages aux revenus modestes de bénéficier des primes, les organes consultatifs sont favorables à l'instauration d'un système permettant le préfinancement des primes à la rénovation (salubrité + énergétique).** Après l'acceptation du dossier (avant le début des chantiers), les primes à la rénovation sont débloquentées (directement) sur présentation de la facture de l'entrepreneur. Les organes consultatifs sont d'avis que ce système de préfinancement devrait être accompagné d'une condition de revenus, de manière à cibler les bas et les moyens revenus, à éviter un effet Mathieu et à limiter l'impact sur les finances publiques.

Lorsqu'ils commencent à se renseigner sur les aides auxquelles ils ont droit, beaucoup de ménages se sentent par ailleurs dépassés par la masse d'informations à assimiler, ainsi que par la complexité du système et des démarches administratives (CCE, 2025a). À tel point que

certaines préfèrent renoncer soit aux primes, soit aux travaux. Les systèmes de primes sont de plus régulièrement modifiés (voire tout à fait supprimés) au cours des différentes législatures<sup>53</sup>. Cette gestion désorganisée des primes de la part de l'administration complique la compréhension des divers systèmes et crée un climat d'incertitude pour les consommateurs. Les ménages qui souhaitent entamer des travaux peuvent ne pas les entreprendre en craignant de voir le système suspendu, arrêté, ou le montant des primes modifié entre le début et la fin des travaux. Ceci démontre d'une part la responsabilité de l'administration de garantir des procédés clairs et fluides et d'autre part, la nécessité d'informer clairement les ménages sur les aides publiques existantes et de les accompagner dans leur démarche pour y accéder.

Les organes consultatifs soulignent l'importance de mettre en œuvre des systèmes d'aides publiques stables (qui ne sont pas modifiés, suspendus ou supprimés du jour au lendemain), chiffrés et pérennes dans le temps, accompagnés d'une communication claire pour en améliorer la compréhension, la lisibilité et la visibilité (CCE, 2025a). Il convient à cette fin d'établir un plan à long terme des aides publiques, de manière concrète, chiffrée, conformément aux données disponibles et à la littérature scientifique actuelle.

### 3.1.2. Crédits sociaux à la rénovation

**Les organes consultatifs recommandent de renforcer les budgets alloués aux organismes publics de prêts et leur accès aux financements européens afin de permettre à un plus grand nombre de ménages qui n'ont pas accès aux prêts commerciaux classiques de rénover énergétiquement leur logement.**

En Belgique, dans chacune des trois Régions, des organismes publics<sup>54</sup> proposent à des publics-cibles des prêts à taux réduit, voire à taux zéro, accompagnés d'un suivi personnalisé, destinés à financer des travaux de rénovation (dont énergétique). Ces prêts, d'une durée maximale de 20 à 30 ans, assortis d'un plafond de revenu (par ménage) légiféré, sont en principe réservés à un public possédant des revenus modestes. Bien que, tout comme les prêteurs commerciaux, les prêteurs sociaux soient soumis à l'analyse de solvabilité, ceux-ci bénéficient de seuils de minimums vitaux plus souples, par leur caractère social.

Le champ d'action des acteurs du crédit social demeure cependant limité. D'une part, parce que les montants qu'ils peuvent emprunter pour octroyer ces prêts sont consolidés dans la dette publique et soumis aux contraintes d'endettement public. Et d'autre part, parce que leur accès aux financements européens de la BEI est souvent limité en raison d'un « effet taille » insuffisant. Les travaux de « Life Be Free » ont en effet mis évidence que seule une faible

<sup>53</sup> La réforme drastique en février 2025 du système wallon de primes pour la rénovation énergétique (avec une très courte période de transition) a engendré une chute brutale des demandes de travaux de rénovation en Wallonie. Il en est de même à la suite de l'arrêt brutal du système de primes « Renolution » que le gouvernement bruxellois en affaires courantes a décidé de ne pas prolonger en 2025, faute de gouvernement de plein exercice.

<sup>54</sup> Cf. Renoprêt par Société Wallonne de Crédit Social (SWCS) et le Fonds du Logement wallon, le prêt vert par le Fonds du Logement bruxellois et le prêt énergie par l'agence flamande de l'énergie et du climat (VEKA). Ces acteurs prêtent pour des durées plus longues ou des ratios prêt/valeur (LTV) plus élevés à un public moins favorisé. Les Fonds du Logement ne peuvent cependant pas accorder des crédits de manière risquée. Les critères d'analyse d'octroi des crédits sont les mêmes que les banques, et une bonne maîtrise des risques financiers est indispensable à leur pérennité et leur accès au financement (CE, 2023).

partie (10 %) des crédits qui peuvent être sollicités auprès de la BEI pour la rénovation énergétique est réellement mobilisée. Cette sous-utilisation résulte notamment du fait que les sollicitations régionales ne parviennent pas à atteindre les volumes d'investissement minimaux requis par la BEI pour accéder à ces lignes de crédits<sup>55</sup>. **Pour renforcer l'accès aux financements européens de la BEI, les organes consultatifs soutiennent la mise en place d'une structure ad hoc – à l'échelle nationale ou interrégionale – chargée de regrouper et de coordonner les demandes de financement auprès de la BEI.**

Par ailleurs, les travaux de « Life Be Free » mettent en évidence que les critères d'éligibilité des crédits sociaux manquent parfois leur cible en ce qu'ils permettent à des ménages qui ont accès aux crédits commerciaux classiques de se tourner vers les crédits sociaux pour bénéficier d'un taux d'intérêt plus avantageux. Ce phénomène de « free riders » (ou effet d'aubaine) détourne une partie des fonds publics disponibles au détriment des ménages qui sont exclus des crédits classiques.

Les organes consultatifs recommandent en conséquence de mieux calibrer les critères d'éligibilité des prêts sociaux dans les trois Régions du pays, de manière à diriger ces fonds vers les ménages qui n'ont pas accès aux crédits classiques. Cette révision devra rester équilibrée : il est important de conserver une certaine diversité de profils d'emprunteurs, y compris des ménages présentant un risque moindre, afin de limiter les risques de défaut<sup>56</sup> et de préserver la stabilité des organismes de crédit social.

Les organes consultatifs insistent fortement sur le fait que leur demande de mieux calibrer les critères d'éligibilité des prêts sociaux ne doit en aucun cas être interprétée comme une volonté de réduire les budgets alloués à ces dispositifs, ni de diminuer les budgets alloués aux aides à la rénovation dans leur globalité. Bien au contraire, comme le démontre le reste du présent avis, ces aides doivent être substantiellement renforcées. Il ne s'agit en aucun cas de restreindre l'effort global, mais de s'assurer que chaque instrument public soit calibré pour le public auquel il est destiné.

Comme évoqué au point 2.1.3, une des alternatives complémentaires consiste à développer des partenariats publics-privés avec les banques commerciales et d'orienter les ménages aux revenus intermédiaires vers des crédits commerciaux « rénovation » à taux réduit ou à taux nul, avec prise en charge (partielle) des charges d'intérêt par l'autorité publique. Cette approche contribue à maximiser l'efficacité des aides publiques et à limiter l'impact sur les finances publiques, tout en ciblant de manière appropriée les différents segments de la population.

<sup>55</sup> La BEI définit des volumes d'investissement minimaux pour encourager le regroupement des projets. [Le fonds ELENA](#) cible par ex. un volume d'investissement minimum d'environ 30 millions d'euros.

<sup>56</sup> Pour rappel, les prêteurs, tant classiques que sociaux, sont tenus de vérifier la solvabilité des emprunteurs dont le calcul est basé sur la capacité de remboursement de l'emprunteur.

Tout comme pour les systèmes de primes à la rénovation, les organes consultatifs insistent sur le fait que la stabilité des systèmes de crédits sociaux et la pérennité des budgets sont cruciales. Il importe en outre d'améliorer la visibilité de ces systèmes d'aides publiques (CCE, 2025a)

### 3.1.3. Tax shelter entre particuliers pour la rénovation énergétique résidentielle

Les organes consultatifs plaident pour l'introduction d'un « tax shelter » entre particuliers pour stimuler la rénovation énergétique résidentielle. Le principe est le suivant : des particuliers (ou des employeurs) prêtent un montant à d'autres particuliers (ou employés) pour réaliser la rénovation énergétique de leur logement, avec un avantage fiscal sous la forme d'une réduction d'impôt pour le prêteur. L'objectif de cet avantage fiscal est de stimuler les prêts « rénovation » entre particuliers et ainsi de mobiliser l'épargne privée pour financer la rénovation énergétique résidentielle. Une telle incitation est particulièrement pertinente étant donné le caractère dualiste de la population de propriétaires, mis en évidence par les études d'Albrecht & al. (2022a, 2022b, 2020) et représenté dans le Tableau 4-2, avec un grand nombre de propriétaires qui manquent de ressources et un nombre relativement élevé de propriétaires qui disposent encore de beaucoup de ressources après la rénovation<sup>57</sup>.

Pour concevoir cet instrument, les autorités publiques peuvent s'inspirer des « tax shelters » qui existent déjà en Belgique pour encourager les investissements des particuliers dans des PME, que ce soit au niveau fédéral (« tax shelter start-up » et « tax shelter scale-up », par ex.)<sup>58</sup> ou au niveau régional (« winwinlening » en Flandre, par ex.)<sup>59</sup>.

À la différence de ces incitants orientés vers les entreprises, le « tax shelter » à la rénovation énergétique vise toutefois à stimuler les prêts entre particuliers. **Les organes consultatifs insistent par conséquent sur deux conditions essentielles avant toute mise en œuvre. Ils demandent d'une part aux autorités publiques d'établir un cadre de protection juridique solide pour sécuriser les deux parties, dont le prêteur qui supporte des risques tels que le non-remboursement ou un éventuel détournement des fonds. D'autre part, il est impératif de veiller à ce que ce nouveau dispositif n'alourdisse pas les démarches administratives par des procédures complexes, alors que les dispositifs de soutien existants à la rénovation sont déjà jugés lourds par les bénéficiaires.**

<sup>57</sup> Le Tableau 4-2 montre en effet que le pourcentage de propriétaires qui disposent de ressources plus que suffisantes pour financer la rénovation énergétique, supplément de confort compris, est relativement élevé. Le pourcentage des ménages propriétaires qui disposent d'un surplus de capacité de financement de plus de 50 000 euros, après avoir financé la rénovation énergétique de leur logement, s'élève à 32 % en Wallonie (dont 22 % avec un surplus de plus de 100 000 euros), à 34 % à Bruxelles (18 %) et à 35 % en Flandre (25 %). Les pourcentages les plus faibles se situent dans le milieu du tableau.

<sup>58</sup> Cf. <https://economie.fgov.be/fr/themes/entreprises/pme-et-independants-en/tax-shelter>.

<sup>59</sup> Cf. <https://www.vlaanderen.be/voordelige-lening-voor-ondernemingen-winwinlening>.



### 3.2. Renforcer la politique sociale du logement

Les solutions précitées pour mobiliser les capitaux privés restent toutefois insuffisantes pour les ménages les plus précarisés qui sont en incapacité de rembourser les charges mensuelles de remboursement sur le capital – même étalées sur une maturité très longue, sans intérêt et/ou en bénéficiant de subventions partielles (dont avec avance). **Les politiques publiques ont ainsi surtout un rôle essentiel à jouer dans le soutien aux ménages les plus vulnérables qui n'ont pas (ou très peu) de capacité de remboursement (dont ceux qui peinent à payer leurs factures d'énergie et/ou à épargner).**

Dans ce contexte, les organes consultatifs rappellent l'importance de la politique sociale du logement comme levier pour répondre à la crise du logement abordable et de qualité et aux difficultés d'accès au logement pour les ménages à revenu limité. D'autant plus dans le contexte belge de déficit de logements sociaux et de sous-investissement historique dans ce domaine. Le droit à un logement décent, garanti par la Constitution, implique une réponse à ce déficit, tout en assurant la qualité des logements sociaux, que ce soit en termes énergétiques ou en termes d'accessibilité.

**Dans ce cadre, le renforcement de la politique sociale du logement nécessitera entre autres une augmentation massive des investissements publics dans la rénovation et la création de logements sociaux dans le cadre d'un objectif ambitieux en matière d'investissements publics.** Pour rappel, dans son « Mémoire 2024 » (CCE, 2024c), la CCS Construction plaide pour tendre vers une norme d'investissements publics annuels, tous niveaux confondus, de 4 % du PIB d'ici 2029 et de 5 % du PIB d'ici à la fin de la législature 2029-2034.

Dans ce contexte, les organes consultatifs regrettent fortement que la norme d'investissements publics annuels de 4 % à l'horizon 2030, annoncée dans l'accord de gouvernement 2020-2024, ait été revue à la baisse à 3 % dans le nouvel accord de gouvernement 2024-2029 (p. 69). Et ce, alors même qu'il est clairement reconnu dans l'exposé d'orientation politique « Budget » (p. 8) que *« les investissements publics restent faibles par rapport à d'autres pays de l'UE, et qu'il existe plusieurs besoins d'investissement importants »*. **Selon les organes consultatifs, les efforts que la Belgique devra déployer dans les années à venir pour assainir ses finances ne doivent pas se faire au détriment de l'investissement<sup>60</sup>.**

Par ailleurs, à long terme, les organes consultatifs soulignent également que le financement des rénovations et de la construction de logements sociaux ne peut reposer uniquement sur des subsides publics. **Étant donné les contraintes budgétaires et le besoin massif en logements accessibles, le seul recours à des budgets publics ne sera en effet pas suffisant. Il sera également essentiel de favoriser les partenariats avec le secteur privé, et de ce fait les investissements privés dans la rénovation et la création de logements sociaux. À cette fin, les organes consultatifs recommandent notamment (mais pas seulement) de réduire la TVA appliquée aux constructions résidentielles destinées à être louées en tant que**

<sup>60</sup> L'augmentation des investissements publics est précisément un levier essentiel sur la voie de l'assainissement. Ceux-ci soutiennent en effet la croissance économique, et donc les ressources financières dont disposent les pouvoirs publics (CCE, 2025d).



**logements sociaux de 12 % à 6 %.** Une autre mesure consiste à favoriser l'acquisition (temporaire) de logements, en contrepartie de la rénovation du bien, par une société de logement de service public (SLSP) ou une agence immobilière sociale (AIS) en vue de les attribuer au titre de logement social.

La situation du logement social en Belgique et les recommandations de la CCS Construction pour renforcer la politique sociale du logement sont abordées bien plus amplement dans son « Mémoire 2024 » (CCE, 2024c), ainsi que dans divers avis et rapports<sup>61</sup>. Tout comme les autres pistes abordées dans ce point, ces recommandations auront un impact sur les finances publiques.

Au cours des auditions menées, le démembrement du droit de propriété (ou valorisation du foncier), comme par ex. appliqué avec succès dans les trois Régions par les « Community Land Trust » (CLT), a été évoqué comme une piste pour financer la rénovation énergétique des logements détenus par des ménages aux revenus modestes. En contrepartie du financement de la rénovation énergétique du logement privé, le propriétaire céderait par ex. son terrain à l'État qui en deviendrait propriétaire, telle une garantie.<sup>62</sup> Cette manière de (re)sociabiliser le logement nécessite un changement radical de mentalité des propriétaires et une révision majeure des normes SEC. Vu la complexité de cet instrument, les organes consultatifs ne souhaitent pas se prononcer pour ou contre cet instrument dans le cadre de cet avis.

**Vu l'ampleur des investissements (dont publics) à diriger vers la rénovation énergétique résidentielle, ils estiment néanmoins que les autorités publiques doivent se pencher sur la manière de maximiser les retours et/ou les garanties lorsqu'elles co-financent (surtout, dans une forte proportion) la rénovation énergétique d'un logement privé.**

<sup>61</sup> Cf. notamment le rapport « Stimuler les investissements dans le logement abordable, durable et de qualité », [CCE 2023-2645](#) ; l'avis « Le logement abordable, durable et de qualité », [CCE 2022-0868](#) ; la note documentaire « Quelles pistes pour solutionner la crise du logement abordable, durable et de qualité », [CCE 2022-0869](#).

<sup>62</sup> La valorisation du foncier (ou la valorisation de la plus-value sur le bâtiment) a le même ordre de grandeur que la rénovation énergétique profonde d'un logement, soit environ 20-30 % de la valeur du bien immobilier. En tant que propriétaire du sol, l'État peut mettre des conditions sur ce qui se passe au-dessus de son sol, comme par ex. baliser les plus-values autorisées sur la vente du bien immobilier. Cela permet à l'État d'avoir un contrôle partiel sur l'évolution du prix de ces logements, et en conséquence sur l'accès au logement. Le « Community Land Trust » (CLT) bruxellois, la Plateforme CLT wallonne (CLTW) et le CLT Leuven expérimentent d'ailleurs avec succès ce type d'instrument, à petite échelle.

### 3.3. Concilier investissements publics et soutenabilité des finances publiques

Dans le cadre de cet avis, il importe de souligner que les interventions publiques sont conditionnées par des contraintes budgétaires importantes qui limitent la capacité d'intervention de l'État. La Belgique fait en effet partie des pays présentant les risques les plus élevés pour la soutenabilité à moyen terme des finances publiques. En vertu du nouveau cadre budgétaire européen, le pays est d'ailleurs soumis à une procédure concernant les déficits excessifs<sup>63</sup>. Comme mis en évidence dans l'étude de Climact & Energinvest (2022), un équilibre entre le financement public et le financement privé (avec préfinancement public dans certains cas<sup>64</sup>) reste nécessaire pour optimiser les impacts socio-économiques tout en évitant de faire peser une charge considérable sur les finances publiques.

**Selon les organes consultatifs, les aides publiques les plus importantes doivent à tout le moins viser les ménages aux revenus les plus modestes et les logements les moins performants (classes G, F et E), tout en étant conditionnées à l'obtention d'une classe de performance énergétique minimale susceptible de favoriser la prise de valeur du bien immobilier (éventuellement pris en hypothèque par l'organisme de prêt ou l'État). Si l'aide publique reste utile pour stimuler la rénovation énergétique en général, elle est d'autant plus nécessaire pour les ménages qui n'ont pas la capacité financière nécessaire sans elle.**

Les organes consultatifs plaident également pour que les autorités publiques identifient des solutions permettant de dégager une marge de manœuvre budgétaire pour soutenir la rénovation énergétique du parc de logements et, plus largement, la transition climatique. Dans ce cadre, ils soutiennent pleinement la volonté, exprimée dans l'exposé d'orientation politique « Climat » (p. 9), d'utiliser exclusivement les recettes issues des ETS, du CBAM et du Fonds social pour le climat pour financer des mesures visant à lutter contre le changement climatique et à soutenir les efforts des citoyens et des entreprises dans ce domaine. **Selon eux, les recettes perçues sur les combustibles du secteur du bâtiment doivent être dirigées en totalité vers un fonds spécialement dédié au financement des aides publiques à la rénovation énergétique des logements – et en particulier à celle des passoires énergétiques.**

Ces recettes risquant néanmoins d'être largement insuffisantes, les organes consultatifs demandent aux autorités publiques d'identifier des marges de manœuvre supplémentaires – entre autres en analysant et en maximisant les possibilités de financement européen et en plaçant à ce niveau de pouvoir pour la création d'un fonds commun à destination de la rénovation énergétique résidentielle. Il s'agit en effet d'un enjeu crucial pour avancer vers la concrétisation des ambitions européennes en matière de climat et de sécurité d'approvisionnement en énergie.

---

<sup>63</sup> Pour plus de détails, cf. Rapports États des lieux des finances publiques belges dans le contexte du nouveau cadre budgétaire européen (CCE, 2024a) & « État des lieux des finances publiques belges » (CCE, 2024b).

<sup>64</sup> Le préfinancement est une avance à rembourser, tandis que le financement consiste à couvrir les coûts avec le budget public.

Ils profitent également de cet avis pour rappeler que les investissements publics dans le logement durable et de qualité, ainsi que dans les infrastructures durables, ont un effet d'entraînement significatif sur l'investissement privé et sur sa résilience en général, ainsi qu'un effet multiplicateur démontrable sur le reste de l'économie, tout en générant des bénéfices sociétaux, sociaux et environnementaux à long terme<sup>65</sup>. Ces investissements correspondent de plus pleinement à la volonté exprimée dans l'exposé d'orientation politique « Budget » de stimuler les investissements liés à la transition écologique, et de renforcer l'accent sur la garantie des droits sociaux.

#### **4. Pas de remède miracle, mais une stratégie globale cohérente**

Les propositions mises en évidence dans le cadre de cet avis montrent qu'il existe une large palette de solutions (privées, publiques et publiques/privées) qui peuvent être activées pour se raccrocher à la bonne trajectoire et tendre vers un parc résidentiel neutre en carbone. Leur activation n'est toutefois pas si simple (cf. Tableau 4-1). Certaines solutions peuvent rapidement être mises en œuvre par les banques commerciales et/ou les autorités publiques (cf. n° 1, 3, 4, 5, 6, 8, 9 & 11). D'autres seront plus longues à développer et à mettre sur le marché (cf. n° 2, 7, 10 & 12) car elles demandent des changements réglementaires et prudentiels, la création de nouveaux outils et/ou le développement de coopérations publiques/privées.

En raison des risques de défaut et d'autres risques (longévité des prêts, volatilité des taux, dépréciation, performance gaps...), les solutions de financement purement privées ne seront pas suffisantes pour aider les ménages aux revenus plus modestes à financer la rénovation énergétique de leur logement. Les solutions publiques et publiques/privées offrent ainsi des solutions nécessaires pour lever les freins financiers et mettre davantage de financement à la disposition des groupes-cibles financièrement vulnérables. Elles sont cependant conditionnées par des contraintes budgétaires importantes qui limitent la capacité d'intervention de l'État. En outre, certaines pistes, bien que prometteuses, ne conviendront qu'à une (petite) partie des ménages - notamment car elles requièrent un changement de mentalité important.

---

<sup>65</sup> Cf. notamment « Appel à l'intensification de l'investissement dans le logement abordable, durable et de qualité » de la CCS Construction, CCE 2022-2200.

**Tableau 4-1 : Tableau récapitulatif des instruments de financement évoqués dans le cadre de cet avis pour réduire le « financial gap » des propriétaires occupants**

	Types de biens	Catégories visées*	Types de travaux visés	Horizon de mise en oeuvre	Types de financem.	Modif. législat., prud. et/ou fiscales
<b>Le rôle du secteur financier</b>						
Adapter et renforcer les formules existantes de crédits						
1. Intégrer les économies d'énergie dans le calcul de la capacité de remboursement	uni/mass/loc/copro	A-B	Achats logements neufs et assimilés	Court terme	Privé	Légères
2. Intégrer les économies d'énergie dans le calcul de la capacité de remboursement	uni/mass/loc/copro	A-B	Rénovation en profondeur	Moyen terme	Privé	Importantes
3. Sensibilisation aux formes de financement existantes (cf. CCE, 2025a).	uni/loc/copro	A	Rénovation en profondeur	Court terme	Privé	Aucune
4. Crédit hypothécaire "rénovation" à taux bas/nuls via des partenariats publics-privés	uni/mass/loc/copro	B	Rénovation en profondeur	Court terme	Privé/public	Aucune
5. Crédit consommation "rénovation" à taux bas/ nuls via des partenariats publics-privés	uni/mass/loc/copro	B	Rénovation étape par étape	Court terme	Privé/public	Aucune
Développer des produits financiers novateurs						
6. Maintenir avances sur assurance-groupe dans le cas d'un projet immobilier	uni/loc/copro	A	Tous types de travaux	Court terme	Privé	Aucune
7. Contrat "viager + rénovation" via la soumission de business-cases	uni/loc/copro	A	Tous types de travaux	Moyen terme	Privé	Aucune
<b>Le rôle du financement public</b>						
Mobiliser les capitaux privés						
8. Préfinancement des primes à la rénovation avec ciblage de revenu	uni/mass/loc/copro	B-C	Rénovation en profondeur	Court terme	Privé/Public	Aucune
9. Renforcement des budgets accordés aux organismes publiques de prêts	uni/loc/copro	B	Tous types de travaux	Court terme	Privé/public	Aucune
10. Tax shelter entre particuliers pour la rénovation énergétique	uni/mass/loc/copro	A-B	Tous types de travaux	Moyen terme	Privé/Public	Légères
Renforcer la politique sociale du logement						
11. Augmentation massive des investissements (dont PPP) dans la rénovation et la création de logements sociaux	uni/loc	C	Tous types de travaux	Court terme	Public (élevé)	Aucune
12. Démembrement du droit de propriété (ou valorisation du foncier)	uni/loc	C	Rénovation en profondeur	Moyen terme	Public (élevé)	Légères, voire importantes**

\*A = Propriétaires qui font face à des contraintes financières relativement mineures ; B = Propriétaires qui doivent faire face à des contraintes financières importantes, mais qui ont la capacité de payer des factures d'énergie normales à élevées ; C = Propriétaires qui n'ont pas de capacité de financement en fonction de leurs revenus, et qui sont à peine ou pas du tout en mesure de payer une facture d'énergie correspondant à des conditions de vie décentes. Définitions tirées de Climact & al. (2024) ; \*\* Si modifications des règles SEC nécessaires. Uni = Maisons unifamiliales ; mass = massification de la rénovation énergétique ; loc = logements mis en location ; copro = logements au sein d'une copropriété.

Source : CCE

**Tableau 4-2 : Distribution du « financial gap » des propriétaires occupants (< 65 ans) en matière de rénovation énergétique (CFU & CFP<sup>66</sup>), rénovations de confort incluses et exclues<sup>67</sup>, prêt à maturité de 25 ans max., par Région**

	Wallonie				Bruxelles				Flandre			
	CFU		CFP		CFU		CFP		CFU		CFP	
	Confort incl.	Confort excl.	Confort incl.	Confort excl.	Confort incl.	Confort excl.	Confort incl.	Confort excl.	Confort incl.	Confort excl.	Confort incl.	Confort excl.
> -50k	18%*	15%	18%	13%	6%	13%	5%	11%	19%	10%	33%	27%
-50k-25k	18%	16%	24%	20%	21%	14%	20%	17%	17%	17%	15%	13%
-25k-12,5k	8%	6%	9%	10%	9%	5%	12%	7%	6%	7%	6%	6%
-12,5k-6,3k	3%	3%	3%	4%	3%	2%	5%	2%	3%	3%	2%	3%
-6,3k-0k	3%	3%	3%	3%	3%	2%	5%	2%	2%	3%	3%	3%
0k-12,5k	4%**	6%	4%	6%	8%	9%	5%	9%	6%	6%	5%	5%
12,5k-25k	5%	4%	3%	5%	7%	7%	5%	8%	5%	5%	4%	4%
25k-50k	9%	10%	8%	9%	9%	10%	7%	10%	7%	8%	5%	7%
50k-100k	10%	12%	9%	10%	16%	12%	11%	12%	10%	11%	7%	9%
>100k	22%	25%	19%	20%	18%	26%	25%	22%	25%	30%	20%	23%
<b>Non-Fin.</b>	<b>50%***</b>	<b>43%</b>	<b>57%</b>	<b>50%</b>	<b>42%</b>	<b>36%</b>	<b>47%</b>	<b>39%</b>	<b>47%</b>	<b>40%</b>	<b>59%</b>	<b>51%</b>

Lecture du Tableau – Les cases suivantes se lisent comme suit : (\*) Il manque plus 50 000 euros à 18 % des ménages propriétaires wallons (< 65 ans) pour réaliser la rénovation énergétique profonde et globale (en une seule fois) de leur logement (travaux de confort compris). (\*\*) 4 % des ménages propriétaires wallons ont un surplus de capacité de financement allant jusqu'à 12 500 euros, après avoir financé la rénovation énergétique profonde et globale de leur logement (travaux de confort compris). (\*\*\*) 50 % des ménages propriétaires wallons ne disposent pas de la capacité financière nécessaire pour financer la rénovation énergétique profonde et globale avec suppléments de confort.

Source : CCE sur la base de Albrecht & al. (2022a), Albrecht & al. (2022b) & Albrecht & Hamels (2020)

Sur la base des études et des bases de données existantes, il est difficile d'estimer précisément l'ampleur des investissements publics nécessaires pour combler le « financial gap » en matière de rénovation énergétique des logements. Les études d'Albrecht & al. (2022a, 2022b, 2020) permettent d'avoir un aperçu du « financial gap » des propriétaires occupants par Région (cf. Tableau 4-2). Les ménages confrontés à un « financial gap » supérieur à 50 000 euros devront logiquement être massivement aidés par les autorités publiques. Ces études sont toutefois soumises à bon nombre de limitations : formulation de nombreuses hypothèses, patrimoine immobilier mis en location<sup>68</sup> non inclus, capacité de financement intergénérationnelle non comprise, focus uniquement sur les propriétaires occupants de moins de 65 ans, pas de lien avec le logement occupé, etc. Ces études datant de 2020-2022, il est de plus probable que les récentes hausses des coûts de rénovation et des taux d'intérêt aient depuis contribué à aggraver la situation.

<sup>66</sup> CFU = Capacité de financement unique, c.-à-d. rénovation globale et profonde (en une seule fois) ; CFP = Capacité de financement progressive (« étape par étape »). La rénovation profonde et globale (c.-à-d. en une seule fois) permet en effet de garantir l'atteinte des objectifs de performance énergétique de long terme et d'éviter un effet de verrouillage, des surcoûts et un gaspillage des ressources (CCE, 2022). Des analyses empiriques montrent toutefois que la plupart des propriétaires financent leurs projets de rénovation en puisant dans leurs propres ressources et les réalisent par étapes ou en les étalant dans le temps. Les études d'Albrecht & al. (2022a, 2022b, 2020) analysent par conséquent les deux possibilités.

<sup>67</sup> Dans la pratique, les rénovations énergétiques sont souvent le résultat de rénovations à travers lesquelles le propriétaire souhaite augmenter la fonctionnalité et le niveau de confort de son logement. C'est pourquoi les études d'Albrecht & al. (2022a, 2022b, 2020) ont chiffré le coût d'une part pour les rénovations purement énergétiques et d'autre part pour les rénovations énergétiques et de confort (CCE, 2025a).

<sup>68</sup> Parmi ces propriétaires figurent des propriétaires de biens locatifs. En principe, ces derniers peuvent vendre leurs biens locatifs afin de libérer des fonds pour rénover leur propre logement.

**Afin d'avoir un meilleur aperçu des implications de la stratégie de rénovation énergétique sur les finances publiques, les organes consultatifs estiment que les autorités compétentes devraient créer une base de données anonymisée qui fait le lien entre la situation des propriétaires (âge, revenus, encours de la dette hypothécaire, patrimoine financier...) et les caractéristiques du logement occupé (année de construction, surface, performance énergétique, état du logement...). Cela nécessite davantage de données ouvertes, une circulation de l'information plus rapide et de meilleure qualité entre les entités, une plus grande transparence et une capacité d'analyse accrue.**

Quoi qu'il en soit, il n'existe pas de remède miracle (ou de solution unique) pour fournir des solutions de financement aux ménages qui ne disposent pas de ressources propres ou d'une capacité de remboursement suffisante. **Via cet avis, les organes consultatifs plaident<sup>69</sup> pour que les autorités publiques définissent une stratégie claire pour combler le déficit de financement, en s'appuyant à la fois sur un financement public massif ciblé vers les ménages les plus précarisés et sur la mobilisation des instruments de financement privé basés sur le marché via des interventions publiques plus spécifiques.** Le présent avis peut d'ailleurs servir de base aux autorités publiques et au secteur financier pour implémenter dès à présent<sup>70</sup>, et par étape, une telle stratégie de financement adaptée aux besoins des ménages. Dans ce cadre, les organes consultatifs rappellent qu'il convient de tenir compte du contexte économique global, marqué par des crises successives telles que la pandémie, la guerre, l'inflation et la hausse du chômage, qui affectent directement le pouvoir d'achat, la capacité d'épargne et la capacité de remboursement des ménages. Ces facteurs doivent être considérés pour concevoir un cadre financier équilibré permettant une transition énergétique accessible à tous.

En outre, **selon les organes consultatifs, il est crucial de ne pas attendre cette stratégie de financement et de soutenir d'ores et déjà et autant que possible les investissements dans le logement – via un cadre réglementaire, fiscal et juridique favorable à la rénovation et à la construction.** Pour éviter d'accroître la pression sur les marchés de l'immobilier (dont locatif) et de la rénovation/construction<sup>71</sup>, les investissements privés dans le logement (dont social et locatif) doivent rester financièrement attractifs pour les investisseurs privés. Ceci est d'autant plus important que la conjoncture de la construction résidentielle n'est guère réjouissante. Le dernier rapport de conjoncture de la CCS Construction (CCE, 2025c) montre en effet que, depuis mi-2021, tous les indicateurs du bâtiment (courbes de conjoncture, permis de construire et de rénover, nouveaux prêts hypothécaires, etc.) sont dans le rouge. Selon les interlocuteurs sociaux de la construction, une (légère) reprise lente et modérée de l'activité dans le secteur de la construction neuve n'est de plus pas attendue avant 2026.

<sup>69</sup> Tout comme Climact & al. (2024).

<sup>70</sup> Cf. solutions n° 1, 3, 4, 5, 6, 9, 10 & 11 du Tableau 4-1.

<sup>71</sup> La Belgique est déjà confrontée à une pénurie de logements durables et abordables (en particulier sur le marché locatif et dans les grandes villes) accentuée par l'augmentation des prix des matériaux de construction en 2022 et par la hausse des taux d'intérêt en 2023 - qui ont déjà rendu ces investissements moins intéressants. Avec une demande en logement (dont locatif et social) toujours en forte croissance et une offre en recul, les marchés immobiliers (dont locatif et social) sont sous pression, ce qui maintient les prix immobiliers à des niveaux élevés - et limite le budget que les ménages peuvent consacrer à la rénovation des logements.

Dans ce contexte, les organes consultatifs renvoient les autorités compétentes vers les recommandations du « Mémoire 2024 » (CCE, 2024c) et du « Rapport de conjoncture d'octobre 2025 (CCE, 2025c) de la CCS Construction pour soutenir les investissements dans le logement. Ils se réjouissent d'ailleurs qu'un bon nombre des recommandations qui figurent dans le « Mémoire 2024 » aient été suivies par le gouvernement fédéral telles que la TVA à 6 % pour toutes les opérations de démolition-reconstruction et le maintien de la TVA à 6 % pour les rénovations.

Enfin, il est également nécessaire de rappeler qu'une vague de rénovation massive dans les années à venir risque d'entraîner des pénuries de matériaux de construction (et donc des prix plus élevés), de main-d'œuvre et de financement. Malgré ces nombreuses barrières, les organes consultatifs ne remettent certainement pas en cause la nécessité de rénover massivement et en profondeur le parc de logements, bien au contraire. Le seul moyen d'améliorer la performance énergétique du parc immobilier est d'avoir une stratégie globale de rénovation cohérente, de procéder progressivement et surtout d'agir dès maintenant, tout en soutenant une réduction structurelle des coûts de rénovation. Pour cela, le booster doit non seulement fonctionner au niveau du secteur financier et des ménages, mais aussi au niveau des interventions publiques et du secteur de la construction. C'est maintenant qu'il faut intensifier les investissements dans le logement abordable, durable et de qualité et dans la formation. Pour assurer la rénovation énergétique du parc de logements, il est indispensable de disposer d'un nombre adéquat de travailleurs qualifiés.



## Bibliographie

ALBRECHT, J., HAMELS, S. & VAN DE WATER, C. (2022a), Les obstacles financiers aux rénovations climatiques et de confort à Bruxelles, [Bruxelles : Agoria](#).

ALBRECHT, J., HAMELS, S. & VAN DE WATER, C. (2022b), Les obstacles financiers aux rénovations climatiques et de confort en Wallonie, [Bruxelles : Agoria](#).

ALBRECHT, J. (2021), Politique de rénovation en Belgique : impact réduit et beaucoup (trop) de « passagers clandestins », Itinera Institute Analyse, [Décembre 2021](#).

ALBRECHT, J. & HAMELS, S. (2020), De financiële barrière voor klimaat- en comfortrenovaties, Itinera Institute Analyse, Bruxelles, [Oktober 2020](#).

BAYOT, B., GIEGAS, C. & MEYERS, A. (2023), Étude sur les modèles de financement de la rénovation énergétique des bâtiments résidentiels, Publication commune de Financité, Living Labs Brussels Retrofit et Embuild, [Mars 2023](#).

BANQUE NATIONALE DE BELGIQUE (2025a), Développements économiques et financiers, Rapport 2024, [Février 2025](#).

BANQUE NATIONALE DE BELGIQUE (2025b), Impact of the Flemish energy renovation obligation on house prices, NBB Economic Review 2025, n°1, [Février 2025](#).

BANQUE NATIONALE DE BELGIQUE (2023), A (somewhat European) perspective on the macro impact of climate change, PPT présenté le 5 juin 2023 lors de la conférence « The macroeconomic implications of climate action », organisée par le Peterson Institute for International Economics, Washington DC, [Juin 2023](#).

CLIMACT, ENERGINVEST & FINANCITE (2024), Upscaling the financing of Residential Renovation in Belgium, Final report, SFPIM Publication, [February 2024](#).

CLIMACT & ENERGINVEST (2022), Pre-financing mechanisms for climate renovations accessible to all flemish homeowners, [Juin 2022](#).

COMITÉ D'ÉTUDE SUR LES INVESTISSEMENTS PUBLICS (2025), Scénarios d'émissions « zéro net » en Belgique : analyse comparative des investissements additionnels, [Mars 2025](#).

COMMISSION EUROPÉENNE (2023), Prêts hypothécaires inversés pour la rénovation énergétique des logements, 2e Table ronde nationale sur le financement de l'efficacité énergétique en Belgique, Juin 2023.

COMMISSION EUROPÉENNE (2019), Comprehensive study of energy renovation activities and the uptake of nearly zero-energy buildings in the EU, November 2019.

CONSEIL CENTRAL DE L'ÉCONOMIE (2025a), Sensibilisation et prise de conscience à grande échelle concernant la rénovation énergétique résidentielle et son financement, Avis commun des CCS Construction et Consommation, [CCE 2025-1505](#).

CONSEIL CENTRAL DE L'ÉCONOMIE (2025b), Recommandations concernant ConsumerConnect, Avis de la CCS Consommation, [CCE 2025-1310](#).

CONSEIL CENTRAL DE L'ÉCONOMIE (2025c), L'évolution conjoncturelle dans le secteur de la construction – Octobre 2025, Rapport de la CCS Construction, [CCE 2025-1660](#).

CONSEIL CENTRAL DE L'ÉCONOMIE (2025d), Une vision et une stratégie pour un modèle socioéconomique résilient, compétitif, inclusif et soutenable à l'horizon 2050, Rapport Emploi-Compétitivité 2024, [CCE 2025-0050](#).

CONSEIL CENTRAL DE L'ÉCONOMIE (2024a), État des lieux des finances publiques belges dans le nouveau cadre budgétaire européen, Rapport, [CCE 2024-2205](#).

CONSEIL CENTRAL DE L'ÉCONOMIE (2024b), État des lieux des finances publiques belges, Rapport, [CCE 2024-1185](#).

CONSEIL CENTRAL DE L'ÉCONOMIE (2024c), Recommandations prioritaires pour une construction durable et sociale, Mémoire de la CCS Construction, [CCE 2024-0860](#).



CONSEIL CENTRAL DE L'ÉCONOMIE (2023a), Stimuler les investissements dans le logement abordable, durable et de qualité, Rapport de la CCS Construction, [CCE 2023-2645](#).

CONSEIL CENTRAL DE L'ÉCONOMIE (2023b), Protection du consommateur dans le secteur de la construction, Avis de la CCS Consommation, CCE 2023-1960.

CONSEIL CENTRAL DE L'ÉCONOMIE (2022), Quelles pistes pour solutionner la crise du logement abordable, durable et de qualité ?, Note documentaire de la CCS Construction, [CCE 2022-0869](#).

CONSEIL CENTRAL DE L'ÉCONOMIE (2021a), Les priorités pour améliorer la formation et l'emploi à l'horizon 2030, Avis de la CCS Construction, [CCE 2021-1301](#).

CONSEIL CENTRAL DE L'ÉCONOMIE (2021b), Stimuler la rénovation énergétique du marché locatif résidentiel, Note documentaire, [CCE 2021-0238](#).

CONSEIL CENTRAL DE L'ÉCONOMIE (2018), Les contrats de crédits à la consommation destinés à des travaux d'économie d'énergie, Avis de la CCS Consommation, [CCE 2018-3041](#).

COZZA, S., CHAMBERS, J., SCARTEZZINI, C., SCHLÜTER, B. & PATEL, M.K. (2020), Do energy performance certificates allow reliable predictions of actual energy consumption and savings? Learning from the Swiss national database, Energy and Buildings, Volume 224, [October 2020](#).

FEBELFIN (2024), Logement durable : à quels défis financiers sommes-nous confrontés ?, Bruxelles, [Août 2024](#).

INSEE (2025), Effets de l'isolation thermique des logements sur la consommation réelle d'énergie résidentielle, Document de travail n°2025-16, [Juillet 2025](#).

KULEVEN & VUB (2022), Faut-il valoriser les consommations réelles face au calcul théorique de la PEB ?, Publication commune de Maison de Quartier Bonnevie, Living Labs Brussels Retrofit, Atelier Moneo, Kennis Centrum WWZ, KU Leuven, VUB, Renovasssistance, Rotor.

MAJCEN, D. & ITARD, LCM (2014), Relatie tussen energielabel, werkelijk energiegebruik en CO2-uitstoot van Amsterdamse corporatiewoningen, Delft University of Technology.

## Annexe : Estimation approximative de l'intervention publique

Aucune étude exhaustive unique ou base de données centralisée ne permet de croiser la situation des propriétaires occupants (âge, revenus, situation familiale, encours de la dette hypothécaire, patrimoine financier) avec les caractéristiques du logement (année de construction, surface, performance énergétique, état du logement, etc.). La situation est encore plus floue en ce qui concerne le marché locatif. Faute de telles informations, il est difficile, et même impossible, d'estimer avec précision l'ampleur des investissements publics nécessaires pour combler le « financial gap » des ménages en matière de rénovation énergétique des logements.

Cette annexe propose néanmoins une estimation approximative, fondée sur les résultats des études. Comme le souligne l'auteur lui-même, ces résultats sont imparfaits, en ce qu'ils comportent un certain nombre de limites méthodologiques et statistiques. Ils représentent toutefois, à l'heure actuelle, la source d'information disponible la plus complète.

L'estimation approximative proposée se base sur les hypothèses suivantes :

1. Comme susmentionné, l'estimation se base sur les résultats d'Albrecht & al. (2022a, 2022b, 2020). La distribution du « financial gap » retenue concerne celle pour une rénovation globale et profonde (CFU), rénovations de confort exclues. Pour rappel, ces études se concentrent uniquement sur les propriétaires occupants de moins de 65 ans. Ces résultats sont repris dans les tableaux ci-dessous. Celui de gauche exprime les résultats en pourcentage du nombre total de ménages. Celui de droite les exprime en nombre de ménages recensés en 2024 ;

	Wallonie	Bruxelles	Flandre		Wallonie	Bruxelles	Flandre
> -50k	15%	13%	10%	> -50k	246.956	75.744	297.671
-50k-25k	16%	14%	17%	-50k-25k	263.419	81.571	506.041
-25k-12,5k	6%	5%	7%	-25k-12,5k	98.782	29.132	208.370
-12,5k-6,3k	3%	2%	3%	-12,5k-6,3k	49.391	11.653	89.301
-6,3k-0k	3%	2%	3%	-6,3k-0k	49.391	11.653	89.301
<b>Non-Fin.</b>	<b>43%</b>	<b>36%</b>	<b>40%</b>		<b>707.939</b>	<b>209.753</b>	<b>1.190.684</b>

2. Les personnes âgées, propriétaires de leur logement, ne sont pas comptabilisées dans l'estimation. On suppose d'un côté que les logements détenus par des personnes âgées sans capacité financière suffisante ne feront pas l'objet de rénovations énergétiques avant leur départ du logement (vente, donation, succession, ...). De l'autre côté, les personnes âgées disposant des moyens nécessaires et souhaitant investir dans la rénovation énergétique de leur bien ne requièrent pas de soutien public financier. Les obstacles rencontrés par cette catégorie de ménages sont d'une autre nature : un retour sur investissement jugé trop long par rapport à leur horizon de vie, la complexité et les désagréments liés aux travaux, ou encore la perspective d'un déménagement vers un logement plus adapté à leurs besoins. Ces difficultés appellent des instruments distincts de ceux mobilisés pour combler le déficit de financement public identifié chez les autres ménages ;
3. Les logements du marché locatif ne sont pas inclus dans l'estimation faute de données disponibles. Parmi les propriétaires occupants figurant dans l'analyse, on retrouve également de nombreux propriétaires de biens locatifs. Cependant, nous n'avons pas d'information sur leur capacité à rénover également les biens locatifs dont ils sont propriétaires. Selon toute vraisemblance, il est toutefois probable que de

nombreux propriétaires de biens locatifs n'aient pas les moyens de rénover leur propre habitation ainsi que leur bien locatif. Dans la même logique, les secondes résidences ne sont pas non plus incluses dans l'estimation ;

Sur la base de ces hypothèses, une estimation approximative du volume total d'investissements publics requis, sur la période 2025-2050, pour combler le « financial gap » des ménages en matière de rénovation énergétique des logements a été calculée. Pour chaque catégorie de « financial gap », le calcul consiste à multiplier le nombre de ménages concernés par la valeur médiane de l'intervalle correspondant. Les résultats obtenus, exprimés en milliards d'euros, sont repris dans le tableau ci-dessous :

	Wallonie	Bruxelles	Flandre	Belgique
> -50k	14,8	4,5	17,9	37,2
-50k-25k	9,9	3,1	19,0	31,9
-25k-12,5k	1,9	0,5	3,9	6,3
-12,5k-6,3k	0,5	0,1	0,8	1,4
-6,3k-0k	0,2	0,0	0,3	0,5
<b>Total</b>	<b>27,2</b>	<b>8,3</b>	<b>41,9</b>	<b>77,3</b>

Selon ces estimations simplifiées, l'intervention des pouvoirs publics nécessaire au niveau national atteindrait au minimum 77,3 milliards d'euros d'ici à 2050, soit un investissement annuel de 3,1 milliards d'euros sur la période 2025-2050.

Si l'on considère que les ménages avec un « financial gap » compris entre 0 et 12 500 euros pourront accéder aux crédits classiques – par ex. avec des réformes telles que l'intégration des économies d'énergie dans le calcul de la capacité de remboursement -, le montant minimum de l'intervention publique s'élèverait à 75,4 milliards d'euros d'ici à 2050. Cela représente un investissement annuel de 3,0 milliards d'euros sur la période 2025-2050.

Selon les hypothèses retenues, ces montants ne couvrent que les ménages propriétaires de moins de 65 ans, soit moins de la moitié des ménages belges (48,2 %). Ces estimations sont en outre sous-évaluées, en ce qu'elles ont été calculées avant la forte hausse des prix des matériaux de construction observée durant les années 2021 et 2022. Par ailleurs, l'estimation n'intègre pas le coût des travaux connexes. L'effort global à consentir est donc encore plus considérable.

En tenant compte de la hausse des prix des matériaux de construction ainsi que de l'inclusion des travaux connexes, le coût minimum de l'intervention publique peut être réévalué à environ 95 milliards d'euros.