



6 juin 2025,

Primes et préfinancement dans la transition énergétique des bâtiments

1. Qui est Life BE FREE ?

BE FREE signifie **BE**lgian **F**inancing **R**oundtables on **E**nergy **E**fficiency.

Le consortium est composé de 6 partenaires, à savoir Febelfin, IDEA Consult, Embuild, VVSG, Wattson & The Shift.

Le projet Life BE FREE s'inscrit dans le programme européen LIFE, un instrument visant à financer les politiques environnementales et d'action climatique. Life BE FREE propose l'organisation d'une table ronde permanente réunissant toutes les parties prenantes afin de discuter et de trouver des solutions de financement innovantes pour permettre l'accélération de la transition énergétique des bâtiments en Belgique. Le projet a la volonté de permettre à tout un chacun, en collaboration avec les secteurs financier et de la construction, d'accéder au financement de la transition verte. Il se poursuit jusqu'en septembre 2026.

2. Contexte et législation

La transition énergétique en Belgique nécessite une rénovation accélérée du parc immobilier. Les gouvernements fédéraux et régionaux ont mis en place un système complexe de primes, de prêts et de mesures fiscales afin de stimuler les investissements dans l'efficacité énergétique. Malgré ces instruments, le taux de rénovation demeure insuffisant, principalement en raison des obstacles liés au préfinancement et à la complexité administrative.

Dans le cadre du projet LIFE BE FREE, des tables rondes thématiques ont été organisées les 3 juin et 9 octobre 2024 ainsi que le 29 janvier 2025, portant sur les questions de primes et de préfinancement.

Ces rencontres ont réuni des acteurs publics, des représentants des villes et des communes, des banques ainsi que des membres du secteur de la construction.

3. Problématique

Nous rencontrons plusieurs défis en matière de primes à la rénovation des bâtiments. Chaque région possède ses propres systèmes, critères et procédures, ce qui complique la compréhension et l'accès aux aides disponibles pour les citoyens, les entrepreneurs et les professionnels du bâtiment. Cette fragmentation peut décourager certains propriétaires ou retarder leurs projets.



De nombreux propriétaires et copropriétaires éprouvent des difficultés à naviguer dans l'offre de primes de rénovation ou ne disposent pas de ressources suffisantes pour financer les travaux de rénovation au préalable. Les groupes vulnérables et les habitants des immeubles d'appartements sont particulièrement désavantagés par rapport aux primes à la rénovation. En outre, la réglementation actuelle crée des inefficacités et des incertitudes pour les institutions financières et les entrepreneurs.

L'instabilité des primes est un problème récurrent. Chaque nouvelle législature modifie les règles : procédures, montants, conditions d'éligibilité et restrictions. Ces changements génèrent une incertitude pour les propriétaires et les copropriétés, qui comptent souvent sur ces aides pour réaliser des travaux de rénovation. La difficulté à prévoir financièrement les primes ralentit la planification des projets et peut dissuader certains candidats rénovateurs d'investir dans la rénovation.

Le manque de clarté concernant les objectifs précis à atteindre en matière de rénovation produit également des incertitudes et freine l'investissement. L'absence de stabilité et de vision à long terme dans les politiques publiques accroît les risques pour les propriétaires et les entrepreneurs, rendant les projets de rénovation moins attractifs.

4. Solutions possibles

✓ Le préfinancement comme levier

Le préfinancement des travaux de rénovation, comme le pratique la SWCS via le Rénopack, offre une sécurité financière, permet une exécution rapide et augmente le taux d'approbation des projets. Les primes sont directement déduites et intégrées dans le parcours de rénovation. Cela assure que les bénéficiaires disposent immédiatement du budget nécessaire pour commencer les travaux sans délai.

✓ Incitants fiscaux ciblés

Les primes doivent être déployées de manière stratégique afin de maximiser leur impact. Elles peuvent être complétées par des mesures fiscales incitatives telles que des réductions de TVA, des bonifications d'intérêt ou encore des dispositifs de type tax shelter. Un système de bonus/malus appliqué au précompte immobilier, basé sur la performance énergétique des bâtiments, pourrait également renforcer l'efficacité de ces incitants.

✓ Ajustements réglementaires

Les réformes fédérales incluent le maintien du taux de TVA réduit à 6 % pour les rénovations et les opérations de démolition/reconstruction. Cependant, des mesures fiscales supplémentaires sont nécessaires, telles que le transfert des taxes de l'électricité vers les énergies fossiles ou l'intégration des mesures de rénovation dans le passeport bâtiment. Il est également crucial de soutenir les projets de rénovation au niveau des quartiers pour optimiser leur efficacité.



✓ **Solutions collectives et évolutives**

Les projets de rénovation collective, tels que ceux entrepris dans les immeubles à appartements, nécessitent un accompagnement spécifique. Les autorités locales peuvent assumer un rôle de coordination en imposant des conditions aux promoteurs immobiliers ou en collaborant avec des sources de chaleur et des partenaires financiers privés.

- Rendre l'énergie non fossile plus avantageuse que l'énergie fossile en transférant les coûts sur les sources fossiles.
- Renforcer l'obligation de rénovation avec des étapes précises vers les objectifs de 2050.
- Offrir un soutien financier ciblé aux personnes dans le besoin.
- Définir un calendrier clair pour la transition vers les énergies non fossiles.
- Permettre la réduction du réseau de gaz comme incitant à la transition vers des sources de chaleur non fossiles.

✓ **Une transition énergétique juste**

Les politiques doivent inclure des mécanismes de correction sociale, soutenant les seniors et les jeunes familles. Des mesures d'accompagnement sont nécessaires pour prévenir les phénomènes de gentrification, c'est-à-dire le remplacement progressif des habitants modestes par des populations plus aisées, souvent causé par la revalorisation des quartiers.

5. Questions ?

Le consortium Life BE FREE est toujours preneur de nouvelles idées, de nouvelles discussions, de nouvelles collaborations. Nous restons à votre disposition pour discuter ou vous donner plus d'informations sur un point qui vous semble intéressant.

Vous trouverez des notes politiques précédentes sur les copropriétaires et le certificat de performance énergétique (PEB) sur notre site web : www.lifebefree.be.

Colophon
Éditeur responsable
Daniel Kryszkiewicz (Febelfin)
Project coordinator LIFE BE FREE

Auteur
Consortium Life BE FREE – www.lifebefree.be



Co-funded by
the European Union

Views and opinions expressed are however those of the author(s) only and do not necessarily reflect those of the European Union or CINEA. Neither the European Union nor the granting authority can be held responsible for them.