



Date 2 février 2026

Note politique

Vers une boîte à outils efficace pour la durabilité des bâtiments

1. Contexte et objectifs

La dynamique de rénovation durable reste trop lente au regard des objectifs fixés.

En Belgique, la rénovation des bâtiments avance difficilement et de manière fragmentée. Alors que les objectifs climatiques deviennent de plus en plus urgents, le rythme des rénovations reste insuffisant. Beaucoup de citoyens et d'investisseurs hésitent, principalement à cause de l'incertitude, ce qui freine les investissements. Pourtant, des pays comme les Pays-Bas ou le Danemark montrent qu'investir dans la durabilité fonctionne – à condition que les pouvoirs publics jouent pleinement leur rôle d'architecte du système et de gestionnaire des risques.

C'est pourquoi, Life BE FREE appelle à la mise en place d'un cadre politique harmonisé et ambitieux. Nous proposons la création d'une véritable boîte à outils : un ensemble de dispositifs concrets que les citoyens, les entreprises et les pouvoirs publics locaux pourraient mobiliser pour planifier, financer et réaliser efficacement les rénovations nécessaires.

La rénovation n'apporte pas seulement des avantages climatiques, mais aussi une réduction des coûts énergétiques, plus de confort et une valorisation du patrimoine immobilier. Il est essentiel de communiquer de manière claire et cohérente sur ces bénéfices pour renforcer l'adhésion.

2. Prendre en compte le cadre institutionnel belge

L'élaboration et la mise en œuvre d'un cadre politique cohérent en Belgique exigent une attention particulière à la réalité institutionnelle. La répartition des compétences entre les autorités fédérales et régionales détermine en grande partie la façon dont la politique de rénovation, son financement et son accompagnement se concrétisent.

Notre système de rénovation est complexe : certains aspects relèvent du fédéral, d'autres des Régions. Il est donc crucial que chaque proposition parte de cette réalité. Seule une bonne coopération et coordination entre niveaux de pouvoir permettront de développer des instruments adaptés aux besoins et priorités de chaque Région. Il est également essentiel de renforcer la collaboration entre les différents domaines de politique publique, afin que les politiques du logement et de la rénovation soient mieux articulées.

3. Élargir les leviers de mobilisation

Les objectifs climatiques et de durabilité restent essentiels, mais il serait réducteur de limiter la justification de la rénovation énergétique à ces seuls enjeux. Pour renforcer l'adhésion politique,



citoyenne et sociale, il est stratégique de mettre en avant des bénéfices immédiats et concrets : baisse des factures d'énergie, amélioration du confort et de la qualité de vie, valorisation du patrimoine immobilier.

Présenter la rénovation comme un véritable projet socio-économique, en phase avec les attentes actuelles des familles, rend la transition énergétique plus tangible, compréhensible et accessible à tous.

La rénovation ne doit pas être perçue comme une charge, mais comme un investissement créateur de valeur : économies structurelles sur les factures, plus-value immobilière, dynamisation de l'activité économique et de l'emploi. Cette approche économique, tournée vers les bénéfices à moyen et long terme, constitue un levier décisif pour mobiliser les ménages, les acteurs financiers et les décideurs publics.

4. Trois outils indispensables dans la boîte à outils

4.1. La règle – pour plus de clarté

Actuellement, chaque région applique sa propre méthodologie PEB et son propre parcours de rénovation. Cette diversité génère de la confusion chez les propriétaires, acheteurs, investisseurs et promoteurs. Elle nuit aussi aux économies d'échelle et réduit la transparence du marché immobilier.

Propositions :

- Harmoniser les instruments relatifs à la performance énergétique des bâtiments (PEB) et viser une meilleure coordination des parcours de rénovation entre les Régions, tout en respectant les spécificités et le rythme de chacune.
- Garantir un accès structuré et simplifié aux données pertinentes pour les acteurs clés de la rénovation énergétique, en les reliant aux transactions immobilières. Cela nécessite un dialogue et une coopération continus entre les différents niveaux de pouvoir, pour plus de cohérence tout en préservant les choix régionaux.
- Les obligations de rénovation et exigences de performance énergétique doivent être introduites progressivement, afin de limiter les effets négatifs pour les ménages et de maximiser les bénéfices à moyen et long terme. L'objectif est que tous les ménages puissent profiter des avantages de la rénovation énergétique, sans exclusion.

4.2. Le niveau - Un cadre équilibré et tourné vers l'avenir

Une rénovation ne se fait pas du jour au lendemain. Elle s'inscrit sur le long terme, traversant plusieurs législatures, budgets et changements de propriétaires. Sans vision à long terme, les politiques mises en place restent ponctuelles et fragmentées.

Propositions :

- Élaborer une vision à long terme visant un patrimoine sans combustibles fossiles à l'horizon 2050, ainsi qu'un calendrier légalement ancré pour mettre en place un cadre réglementaire



cohérent et équilibré, en phase avec les réalités des pouvoirs locaux et l'évolution de la société.

- Cette vision doit s'appuyer sur des instruments tels que le passeport logement¹, les plans pluriannuels d'entretien et les obligations de rénovation.

4.3. L'ajustement des prix – restaurer l'équilibre énergétique

Le gaz est structurellement meilleur marché que l'électricité, freinant l'électrification du parc immobilier, notamment via les pompes à chaleur. Pourtant, la récente crise énergétique a démontré combien les signaux tarifaires peuvent rapidement modifier les comportements des consommateurs.

Propositions

- Réformer la fiscalité énergétique pour établir un équilibre juste entre les différentes sources d'énergie, en visant à rendre l'énergie durable plus abordable et en assurant une coordination entre les Régions.
- Utiliser les fonds publics pour soutenir financièrement des projets collectifs - tels que des rénovations de quartiers – en proposant des mécanismes de garanties ou des préfinancements en échange de garanties de performance.

5. Une politique de soutien stable et socialement équitable

Pour réussir la transition énergétique, il est essentiel que les ménages et les entreprises puissent compter sur un cadre de soutien stable et prévisible. Les primes et mesures d'aide ne doivent pas changer constamment, afin d'éviter que les investissements soient reportés par crainte d'incertitude.

Les dispositifs financiers structurels doivent en priorité bénéficier aux ménages les plus vulnérables. Tous les groupes, la cohérence et la prévisibilité du cadre sont primordiales, par exemple via une politique tarifaire équitable pour l'énergie et des garanties claires pour les projets collectifs.

L'objectif n'est pas de distribuer des subventions symboliques à tous, mais de maintenir un système durable, socialement accepté et financièrement viable. Cela permet d'éviter la ségrégation sociale et de garantir à chacun la possibilité de participer à la transition énergétique.

Propositions :

- Utiliser les subventions comme levier pour encourager des mesures structurelles et durables. Cela peut passer par des installations photovoltaïques gratuites ou des mesures « sans regret » pour des publics spécifiques, mais aussi par un soutien ciblé aux projets collectifs de rénovation, afin que la transition énergétique soit portée par un large éventail de ménages et de communautés.
- Utiliser les subventions comme levier pour promouvoir des mesures structurelles et durables. Cela peut passer, par exemple, par l'octroi d'installations photovoltaïques gratuites

¹ Référence au woningpass en Flandre : <https://woningpas.vlaanderen.be>



et de mesures « no-regret » à destination de ménages ciblés, ou par un soutien spécifique aux coûts de projet liés à des rénovations collectives, afin d'associer à la transition énergétique une diversité de ménages et de territoires.

6. Information transparente sur les coûts de rénovation

Pour aider les candidats acquéreurs à mieux comprendre les enjeux liés à la rénovation, il est essentiel de garantir une information fiable et accessible dès la mise en vente du bien. Une solution efficace consiste à intégrer une estimation indicative des coûts de rénovation directement dans le certificat de performance énergétique (PEB), comme c'est déjà le cas en Flandre pour les maisons individuelles, et à harmoniser cette pratique dans les trois Régions. Cela devrait également s'appliquer aux appartements, où les acheteurs ne tiennent souvent pas compte des rénovations collectives, comme une chaufferie vétuste ou une toiture non isolée.

Ces estimations, établies par les certificateurs sur base de critères objectifs, permettraient aux acheteurs de disposer d'une référence claire sans complexifier le processus administratif pour les vendeurs. Cette approche favorise la transparence et la cohérence, tout en évitant des démarches supplémentaires.

Par ailleurs, les autorités doivent poursuivre leurs efforts pour améliorer et harmoniser les certificats de performance énergétique, afin qu'ils offrent à terme une estimation plus fiable et uniforme des coûts de rénovation.

7. Le financement suit si le cadre est solide

Pour accélérer la rénovation énergétique, il est essentiel de créer un cadre solide qui inspire confiance et réduit les risques. Des exemples en Europe montrent qu'il est possible d'innover avec des mécanismes encadrés et des garanties. L'objectif n'est pas de contourner les règles prudentielles, mais d'explorer des solutions compatibles avec la réglementation et la réalité du marché, en tenant compte des contraintes exprimées par le secteur financier.

Bien que des limites existent aujourd'hui, il reste pertinent d'ouvrir la réflexion sur des modèles qui intègrent les économies d'énergie de manière sécurisée, par exemple via des vérifications, des certifications ou des partenariats. Ces pistes ne sont pas des obligations mais des options à étudier, afin d'identifier ce qui pourrait être adapté au contexte belge sans compromettre la solvabilité ni la protection des consommateurs.

Proposition

- Étudier des financements conditionnés à la vérification des travaux et à l'usage de labels ou certifications pour garantir la qualité et réduire le risque. Favoriser des partenariats entre acteurs financiers, assureurs et entreprises de services énergétiques pour tester des modèles « pay-as-you-save » ou d'autres mécanismes inspirés des pratiques européennes, dans le respect des règles existantes.



8. Conclusion : Miser sur la cohérence et la coopération

Une politique de rénovation énergétique efficace ne repose pas sur un instrument unique, mais sur un ensemble cohérent d'outils complémentaires. Pour que cette approche porte ses fruits, il est indispensable que les autorités fédérales et régionales coordonnent leurs actions afin de :

- éviter la fragmentation des réglementations et des données ;
- réduire les risques pour les citoyens et les investisseurs ;
- garantir une transition énergétique durable et socialement équitable ;
- renforcer la confiance et la stabilité pour encourager le financement.

Les instruments existent. Ce qui fait encore défaut, c'est une gouvernance claire, une vision partagée et une coopération réelle entre tous les niveaux de pouvoir.

Le soutien public doit en priorité aider les ménages les plus vulnérables. Dans le même temps, il est essentiel de maintenir l'adhésion des autres familles afin de préserver un système viable et socialement équilibré.

L'approche belge en matière de rénovation est compliquée par une répartition complexe des compétences entre les autorités fédérales et régionales. Cette fragmentation constitue un frein à l'efficacité des politiques.

Le succès des rénovations à l'échelle des quartiers, et plus largement de la transition énergétique, repose sur une gouvernance claire, une responsabilité partagée et un dialogue continu entre tous les niveaux de pouvoir.

9. Qu'est-ce que Life BE FREE ?

BE FREE est l'acronyme de **BE**lgian **F**inancing **R**oundtables on **E**nergy **E**fficiency (Tables rondes belges sur le financement de l'efficacité énergétique).

Le consortium est composé de 6 partenaires : Febelfin, IDEA Consult, Embuild, VVSG, Wattson et The Shift.

Le projet Life BE FREE fait partie du programme européen LIFE, un instrument de financement de la politique environnementale et de l'action climatique. Life BE FREE vise à créer une structure permanente de tables rondes réunissant toutes les parties prenantes pour discuter et développer de solutions de financement innovantes afin d'accélérer la transition énergétique des bâtiments en Belgique. En collaboration avec le secteur financier, le secteur de la construction, les autorités publiques, les universités, les citoyens et les entreprises, le projet vise à donner à tous l'accès au financement de la transition verte. Le projet se déroulera jusqu'en septembre 2026.



10. Questions et clause de non-responsabilité

Le consortium Life BE FREE est toujours ouvert à 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 touche ou intéresse : info@lifebefree.be

Vous trouverez des notes politiques précédentes sur les thématiques analysées : PEB, copropriétés, primes ... sur notre site web : www.lifebefree.be .

Le présent document a été élaboré dans le cadre du projet Life BE FREE, en concertation avec l'ensemble des membres du consortium. Il vise à présenter une analyse commune et des recommandations générales sur les thématiques abordées. Toutefois, ce document ne saurait être interprété comme reflétant de manière exhaustive ou définitive les positions spécifiques de chacun des partenaires, notamment en ce qui concerne leurs compétences ou sensibilités propres à l'échelle régionale ou locale.

Afin d'obtenir des éclaircissements complémentaires ou de connaître les positions détaillées des partenaires, les lecteurs sont invités à prendre directement contact avec les entités concernées

Colophon

Rédacteur responsable Daniel Kryszkiewicz (Febelfin)

Coordinateur de projet 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.