



Date : 5 mars 2026

Note politique

Rénovation énergétique du parc locatif : pour une politique cohérente et efficace

1. Contexte et objectifs

Face à l'urgence climatique et à la nécessité de garantir un logement abordable et décent, la rénovation énergétique du parc locatif privé s'impose comme une priorité nationale. Le projet Life BE FREE a réuni, lors de deux sessions en 2025, un large panel d'acteurs publics, privés et associatifs pour dresser un état des lieux des freins et leviers à la rénovation du marché locatif en Belgique.

Les échanges ont notamment mis en lumière :

- La complexité du cadre réglementaire et la fragmentation des dispositifs entre régions (Flandre, Wallonie, Bruxelles).
- Les obstacles financiers, fiscaux, techniques et sociaux qui freinent l'engagement des propriétaires-bailleurs.
- Le manque d'incitants adaptés et d'accompagnement personnalisé pour soutenir la rénovation.

2. Constats : un marché fragmenté et des freins multiples

Les travaux menés ont mis en évidence une série de difficultés structurelles qui entravent la rénovation du parc locatif :

- **Fragmentation et complexité** : La fragmentation institutionnelle et la complexité réglementaire constituent un frein majeur à la rénovation du parc locatif. Les dispositifs de soutien, les grilles de loyers, les primes et les obligations varient considérablement d'une région à l'autre, que ce soit en Flandre, en Wallonie ou à Bruxelles. Cette hétérogénéité rend non seulement la politique publique difficile à comprendre pour les propriétaires-bailleurs, mais elle nuit également à la cohérence et à l'efficacité des mesures mises en place au niveau national. Cette fragmentation impacte également les professionnels du secteur de la rénovation (entrepreneurs, certificateurs, accompagnateurs chantier), ce qui peut entraîner le départ ou l'arrivée de nombreux professionnels d'une région à l'autre. Le même raisonnement s'applique à différents types d'investisseurs, qui adaptent leur stratégie en fonction des spécificités régionales.

À cela s'ajoutent des difficultés d'accès aux données essentielles, telles que les certificats PEB ou les baux enregistrés, ainsi qu'une complexité administrative qui décourage



l'initiative privée. L'instabilité du cadre réglementaire, avec des règles qui évoluent fréquemment, renforce encore l'incertitude des acteurs.

Enfin, la coordination entre les différents acteurs reste insuffisante : il n'existe pas partout de guichet unique vers lequel les bailleurs pourraient se tourner pour obtenir un accompagnement global et cohérent. Cette absence de point de contact centralisé contribue à la dispersion des informations et à la perte d'efficacité des dispositifs existants.

Un exemple concret est la nécessité de déclarer les contrats de location à la fois sur les plateformes fédérales ¹ et régionales ², ce qui alourdit inutilement les démarches administratives.

- **Obstacles financiers et fiscaux** : Les propriétaires sont confrontés à un faible retour sur investissement, restrictions pour l'indexation des loyers (sur base du label PEB), à l'incertitude sur les rendements, à la méconnaissance de solutions de financements adaptées, à la suppression de certaines déductions fiscales. Ces facteurs, combinés à une fiscalité peu incitative, rendent la rénovation difficilement accessible, en particulier pour les petits bailleurs.
- **Contraintes techniques et administratives** : La mise en œuvre des rénovations est entravée par la complexité des normes, les contraintes urbanistiques, la nécessité de reloger les locataires pendant les travaux, et le rôle limité des syndics. Le manque d'accompagnement technique et la lourdeur des démarches administratives ralentissent les projets et découragent les initiatives.
- **Freins sociaux** : La méconnaissance des dispositifs existants, la fracture numérique, la crainte du vide locatif ou encore, pour les locataires, le risque de "rénoviction"³ (éviction des locataires après travaux) persistent.

La méconnaissance par de nombreux bailleurs des obligations légales liées à la performance énergétique – et donc au besoin de rénovation – constitue un frein en soi. Dans les 3 régions, par exemple, l'obligation de disposer d'un certificat PEB, dont le locataire est censé avoir connaissance, reste souvent ignorée ou mal comprise.

Ces freins sociaux contribuent à l'inertie du marché et à la sous-utilisation des dispositifs d'aide, qu'il s'agisse des primes à la rénovation, des services d'accompagnement comme HomeGrade (Bruxelles) ou le Réseau Habitat (Bruxelles), ou d'autres dispositifs régionaux.

Face à ces constats, il apparaît nécessaire de mobiliser plusieurs leviers d'action pour accélérer la rénovation du parc locatif.

3. Leviers et recommandations

¹ <https://finances.belgium.be/fr/E-services/MyRent>

² <https://be.brussels/fr/logement/location/bail-dhabitation/enregistrement-bail-dhabitation>

³ fait référence à l'expulsion de locataires sous prétexte de travaux de rénovation, souvent dans le but de relouer le bien à un loyer plus élevé. Ce phénomène s'inscrit dans le cadre plus large du processus de gentrification, qui consiste à remplacer les habitants moins fortunés par des groupes plus aisés.



Pour lever ces obstacles et accélérer la rénovation du parc locatif, plusieurs axes d'action prioritaires se dégagent.

✓ **Structurer et coordonner l'action publique**

Il est indispensable de créer un cadre national cohérent, en étroite collaboration avec les régions, afin d'harmoniser les incitants et les obligations.

Il est également indispensable d'harmoniser les méthodes de calcul et les exigences PEB entre les régions afin de garantir une cohérence nationale et de faciliter la tâche des propriétaires et des professionnels.

La mutualisation des dispositifs existants et la facilitation de l'accès aux données (certificats PEB, baux enregistrés) doivent devenir des priorités.

Par exemple, la double notification des baux sur les plateformes fédérale et régionales (Bruxelles) complique inutilement l'administration, alors que l'information reste identique. Peu d'acteurs concernés en ont connaissance.

La mise en place d'un guichet unique pour les bailleurs permettrait de centraliser l'information, de simplifier les démarches et d'offrir un accompagnement global. Cependant il ne faut pas limiter le guichet unique à une seule entité par région, mais veiller à son adaptation aux spécificités territoriales afin de garantir une réelle proximité pour tous les propriétaires.

Des dispositifs tels que Loca-Réno⁴, le bail à la rénovation, ou encore l'attestation de « conformité du logement »⁵, illustrent la valeur ajoutée d'un accompagnement de terrain et peuvent servir de modèles inspirants pour la mise en œuvre de ce guichet unique. Il conviendra toutefois d'étudier ces pistes en concertation avec les représentants du secteur immobilier, afin d'éviter toute surcharge administrative excessive ou pénalisante.

Enfin, une meilleure coordination entre les niveaux régional, fédéral et local est essentielle pour garantir l'efficacité des politiques. Cela implique d'instaurer un cadre légal et politique clair, encourageant et responsabilisant, afin d'inciter efficacement à la rénovation tout en garantissant la cohérence et l'efficacité des mesures sur l'ensemble du territoire.

✓ **Renforcer les incitants fiscaux et financiers**

L'instauration d'un système de bonus/malus sur le précompte immobilier, calculé sur la performance énergétique des logements, permettrait de récompenser les propriétaires vertueux tout en incitant les autres à rénover.

La réduction de la TVA sur les rénovations "vertes" et la promotion du réemploi des matériaux sont également des leviers à privilégier.

Il convient d'élargir les primes régionales aux petits bailleurs⁶, sous condition de plafonnement des loyers, et de développer des mécanismes de tiers-investissement afin de financer les rénovations

⁴ [Locareno : les locataires au coeur de la rénovation énergétique - Rassemblement Wallon pour le Droit à l'Habitat](#)

⁵ Soutenu par une partie des représentants du secteur des agents immobiliers.

⁶ Propriétaire d'un ou deux biens en plus de son bien d'habitation.



sans impact direct sur les loyers. Compte tenu de la crise du logement dans de nombreuses villes belges (hausse des loyers supérieure à l'inflation), il est essentiel que les primes à la rénovation bénéficient prioritairement à ceux qui en ont le plus besoin. Cela implique d'inciter à la 'socialisation' du marché locatif privé en motivant tout type de propriétaire à rénover, sous réserve de plafonner le loyer, via la gestion en Agence Immobilière Sociale (AIS) ou un mécanisme de conventionnement à mettre en place.

Le modèle ESCO (Energy Service Company) pourrait également constituer une piste intéressante pour le marché locatif, à condition de pouvoir atteindre une taille critique suffisante. Ce type de montage est particulièrement adapté aux grands propriétaires ou à des collaborations entre sociétés de logement social et ESCO, mais il reste difficilement applicable à l'échelle d'un logement individuel.

L'ensemble des mesures proposées doivent s'adresser à tous les types de propriétaires bailleurs, qu'ils soient personnes physiques ou morales (ASBL, sociétés, etc.)⁷, afin de garantir l'équité et l'efficacité des dispositifs. L'enjeu est d'éviter que cette section du parc immobilier soit revendue massivement et bascule dans des holdings financiers, risquant d'amplifier la crise de logement actuelle.

Il apparaît fondamental de développer des solutions variées et adaptées à la diversité des profils de propriétaires (personnes physiques et morales) ainsi qu'aux spécificités propres à chaque région, dans le but d'apporter une réponse équitable et opérationnelle aux besoins identifiés.

Dans cette perspective, la création de produits financiers plus adaptés faciliterait l'accès aux ressources nécessaires pour engager les travaux. Par ailleurs, il serait pertinent d'explorer la possibilité d'une bonification des intérêts pour les travaux énergétiques, en lien avec une amélioration significative du label PEB, à l'image de dispositifs européens qui intègrent le coût et le retour sur investissement (ROI) dans leurs mécanismes d'aide et ainsi renforcer l'attractivité des rénovations énergétiques.

✓ **Déployer un accompagnement personnalisé et accessible**

Le renforcement de services de coaching, de visites sur place et d'accompagnement technique et financier est crucial pour soutenir les propriétaires dans leurs démarches. La création d'un guichet unique, doté d'outils simplifiés et de contacts directs avec les autorités, faciliterait grandement l'accès à l'information et aux aides.

S'appuyer sur les bonnes pratiques locales et les initiatives innovantes, telles que le modèle gantois⁸, Loca-Réno ou le bail à la rénovation, et encourager leur diffusion, dans le respect des spécificités régionales, permettrait d'accélérer la dynamique de rénovation. Valoriser ces dispositifs concrets et en faciliter l'appropriation par les acteurs locaux et régionaux contribuera à rendre la rénovation plus accessible et efficace, tout en tenant compte des réalités propres à chaque territoire.

⁷ Parmi les bailleurs privés en Belgique, 41 % des propriétaires bailleurs en personne physique ne détiennent qu'un seul logement mis en location, tandis que 76 % en possèdent moins de cinq.

⁸ [Stad Gent – Beleidsnota 2020-2025- KWALITEIT EN BETAALBAARHEID OP DE HUURMARKT](#)
[10 instrumenten van het Gentse woonbeleid](#)



✓ **Garantir la protection des locataires**

La réussite de la transition énergétique ne doit pas se faire au détriment des locataires. Il est donc nécessaire de garantir le relogement temporaire pendant les travaux, par exemple via des modules préfabriqués, et d'encadrer les loyers post-rénovation pour éviter les phénomènes de "rénoviction".

Il convient toutefois de rester attentif à la question du « split incentive » : lorsque le propriétaire investit dans la rénovation énergétique, c'est principalement le locataire qui bénéficie d'une facture énergétique réduite, tandis que le bailleur supporte seul le coût des travaux. Une solution équilibrée pourrait consister à autoriser une augmentation modérée du loyer, proportionnelle aux économies d'énergie réalisées, de sorte que la charge totale pour le locataire reste stable, tout en permettant au propriétaire de récupérer une partie de son investissement. Cela permettrait d'améliorer la qualité du logement sans accroître la pression financière sur le locataire.

Par ailleurs, dans ce cas, permettre de manière temporaire, la cohabitation sans perte de droits sociaux et renforcer l'accompagnement social sont des mesures indispensables pour prévenir les situations de précarité et garantir une transition juste.

4. Conclusion

La rénovation énergétique du parc locatif privé représente un défi majeur pour la Belgique, tant sur le plan environnemental que social. Pour réussir cette transition, il est indispensable de dépasser la fragmentation institutionnelle et de mettre en place une politique cohérente, fondée sur des incitants adaptés, une coordination renforcée et un accompagnement personnalisé des propriétaires-bailleurs.

L'enjeu est double : améliorer la performance énergétique des logements et garantir l'accès à un habitat abordable et de qualité pour tous, sans créer de nouvelles inégalités. La situation est déjà extrêmement problématique dans certaines villes, comme Bruxelles où 60 % des ménages sont locataires. La mobilisation de l'ensemble des parties prenantes – pouvoirs publics, acteurs privés, associations, experts – sera déterminante pour relever ce défi.

Une attention particulière doit être accordée à la simplification administrative, afin de garantir que l'ensemble des procédures soit accessible à tous, qu'il s'agisse de propriétaires individuels ou de biens situés en copropriété. Il conviendra également de veiller à ce que les services d'accompagnement soient correctement formés en amont, tant sur le plan technique que sur celui de la planification et de l'organisation des travaux. La réussite de la rénovation énergétique repose en grande partie sur la fluidité et la simplicité des dispositifs mis en place.

Le consortium Life BE FREE se tient à disposition pour approfondir ces recommandations, accompagner leur mise en œuvre et poursuivre le dialogue avec les administrations et les décideurs politiques.

5. 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.

6. Questions ?

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.

7. Disclaimer

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
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.