



Date : 5 mars 2026

Note politique

Structuration du crédit social en Belgique

1. Contexte et objectifs

Face à l'urgence de la rénovation énergétique et à la nécessité d'inclusion sociale, le crédit social s'impose comme un levier essentiel pour permettre à tous les ménages précaires, y compris les plus vulnérables, d'accéder à un logement décent et performant. En 2025, dans le cadre du projet Life BE FREE, trois groupes de travail ont réuni un large panel d'acteurs publics, privés et associatifs pour dresser un état des lieux du crédit social en Belgique.

Ces échanges ont mis en lumière la diversité des dispositifs régionaux, la persistance de publics exclus du financement classique (copropriétaires précaires, jeunes, seniors, ménages surendettés...), ainsi que la sous-utilisation des financements européens, alors que les besoins de rénovation restent importants.

Le crédit social apparaît ainsi comme un levier clé pour soutenir la transition énergétique et l'inclusion, mais nécessite une stratégie nationale plus cohérente et inclusive.

2. Constats

- **Un paysage fragmenté** : Chaque région belge applique ses propres dispositifs de crédit social, avec des critères d'éligibilité, des modalités et des sources de financement distinctes. Cette diversité, si elle permet une certaine adaptation locale, nuit à la lisibilité et à l'efficacité globale du système.
- **Exclusion persistante de publics vulnérables** : Près de 25 % de la population reste exclue du crédit classique, notamment les jeunes, les seniors, les ménages surendettés, ou encore les copropriétaires précaires. Les dispositifs actuels peinent à répondre à la diversité de ces situations.
- **Faible recours aux financements européens** : Malgré les opportunités offertes par la Banque Européenne d'Investissement (BEI), seuls 10 % des fonds disponibles sont mobilisés, principalement à cause de contraintes administratives, de reporting et de taux peu adaptés et d'un manque de structuration nationale.
- **Des besoins spécifiques pour les copropriétés** : Les copropriétés, souvent confrontées à des besoins massifs de rénovation, restent mal desservies par les dispositifs existants, faute de solutions adaptées et de mécanismes de mutualisation des risques.



3. Freins identifiés

- **Instabilité réglementaire et incertitude** : Le crédit social souffre d'une instabilité liée aux primes et à la fiscalité énergétique, qui évoluent au gré des législatures. Chaque nouveau gouvernement régional tend à déconstruire les dispositifs précédents, créant une incertitude permanente pour les candidats à la rénovation et décourageant l'engagement sur le long terme.
- **Contraintes administratives et réglementaires** : Les exigences en matière de lutte contre le blanchiment (AML) s'alourdissent et prennent une ampleur considérable. Le certificat PEB reste difficile à comprendre pour une partie du public, sa fiabilité est régulièrement remise en question et la coexistence des trois grilles régionales complique la lisibilité et la comparaison.
- **Accès au crédit social** : concernant les seuils d'accès au crédit social, dans certaines régions, les plafonds supérieurs sont trop élevés, ce qui permet à des ménages « non sociaux » d'en bénéficier au détriment des personnes réellement vulnérables.
- **Freins techniques et opérationnels** : L'absence de devis comparables en milieu urbain, la difficulté à mobiliser des entreprises pour les travaux, le manque de personnel qualifié et la lenteur des procédures freinent la mise en œuvre des projets.
- **Barrières sociales et financières** : La méconnaissance des dispositifs, le manque de coordination entre acteurs, ainsi que la réglementation quant aux conditions d'octroi de crédits limitent l'efficacité du crédit social et l'inclusion des publics les plus fragiles.

4. Leviers et recommandations

✓ Structuration nationale du crédit social

Créer un véhicule financier unique à l'échelle belge, afin de mutualiser les risques, de simplifier l'accès aux financements européens (notamment ceux de la BEI) et d'atteindre les seuils d'intérêt requis. L'implication du SPF Finances serait essentielle pour garantir la viabilité de ce mécanisme et assurer une gestion coordonnée au niveau national.

A côté de cela, une implication des régions sera requise car la matière de la rénovation énergétiques au niveau des certificats PEB mais primes et subsides aussi est une matière régionalisée. Il faudrait donc un lien étroit et une collaboration sereine et pérenne pour assurer un bon fonctionnement du mécanisme.

✓ Renforcement de l'accompagnement et harmonisation des outils

Déployer des dispositifs d'accompagnement (Energiehuizen en Flandre, guichets uniques dans les autres régions), harmoniser les documents (devis, factures, offres) via Embuild, et améliorer la lisibilité des parcours pour les bénéficiaires.



✓ **Adaptation et diversification des produits financier**

Étendre le développement des solutions alternatives (prêts bullet, viager, tiers financement, community landtrusts, ESCOs), et adapter les produits existants (Mijn Verbouwen, Rénopack, Ecoreno, RenoPrêt¹) pour mieux répondre à la diversité des besoins et des profils.

✓ **Mobilisation de nouveaux leviers financiers**

Explorer le rôle des fonds de pension comme levier de financement de la transition climatique, renforcer le recours aux fonds européens, et encourager le préfinancement des primes via des outils publics.

✓ **Stabilisation du cadre politique et fiscal**

Instaurer une vision politique à long terme, garantir la stabilité des dispositifs et simplifier les démarches pour les bénéficiaires comme pour les opérateurs, en assurant une meilleure articulation entre les niveaux de pouvoir.

5. Conclusion

La réflexion collective menée en 2025 autour du crédit social a permis de dresser un diagnostic partagé : malgré son potentiel pour soutenir la transition énergétique et l'inclusion sociale, le crédit social reste freiné par une grande instabilité réglementaire, des obstacles administratifs et techniques, et une fragmentation des dispositifs régionaux. Les groupes de travail ont mis en avant la nécessité d'une structuration nationale, d'un accompagnement renforcé, d'une diversification des produits financiers et d'une mobilisation accrue des leviers européens et des fonds de pension.

Pour répondre à l'urgence de la rénovation et garantir l'accès au financement pour les publics les plus vulnérables, il est essentiel de stabiliser le cadre politique et fiscal, de simplifier les démarches et de favoriser la convergence entre acteurs publics, privés et associatifs. La mise en œuvre d'une stratégie nationale ambitieuse, fondée sur la mutualisation des risques et l'innovation, permettra de faire du crédit social un véritable moteur de la transition énergétique et de la justice sociale en Belgique.

6. 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

¹ Le RenoPrêt à destination des copropriétés du Fonds du Logement constitue une succes-story de simplification et collaboration : bien que très pertinente et avantageuse cette solution n'a pas été sollicitée par les copropriétés pendant toute la première période de son application. Après avoir revu la procédure, 27 crédits pour plus de 6,3 millions d'euros en 2025 (presque le double de l'année précédente) et plus d'une centaine de dossiers en cours d'instruction.



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.

7. 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.

8. 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

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.