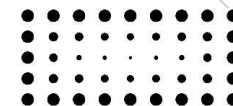




the
Shift

LIFE Belgian Financing Roundtables on Energy Efficiency

LIFE BE FREE



Embuild

THE BELGIAN CONSTRUCTION
ASSOCIATION



wattson



Life BE FREE · TABLE RONDE NATIONALE #5

Energetic renovation From guideline to reality

How the regions convert EU guidelines into policy

DATE

22 April 2026

TIME

09:00 – 12:30

LOCATION

Embuild · Kunstlaan 20, Brussels



vvsg netwerk
klimaat



the
Shift



Agenda

01 BE **Rebuild Belgium** >
Jean-Pierre Liebaert · *Embuild*

02 WAL **La vision de la Wallonië : "Directive PEB4 & Plan de rénovation »** >
Carole Van Goethem · *SPW Energie*

03 BXL **La vision de Bruxelles : "la réforme PEB"** >
Isabelle Rolin · *BXL Environnement*

04 VL **Advies Vlaams Gebouwenrenovatieplan 2050** >
Stefanie Corens · *Minaraad*

 **COFFEE BREAK** 15 minutes

05 CASE **Use case: Montoyer 34** >
Dorien Fiersens & Marie De Laet · *Alides / Vanroey-Maes*

WHAT'S NEXT

2025 Thematic roundtable results · 2026–2031 After-LIFE Plan



Rénovation énergétique: de la directive à la réalité

'Nous sommes à l'aube de la plus grande vague de construction et de rénovation depuis l'après-guerre. Un défi immense, certes, mais surtout une opportunité unique de bâtir une Belgique plus solide, plus durable et tournée vers l'avenir.'

Jean-Pierre Liebaert
Conseiller général, Embuild



Energetisch renoveren: van richtlijn tot realiteit

'De grootste bouwopgave sinds WOII ligt voor ons. Dat vraagt veel maar biedt nog meer: de kans op een sterk, duurzaam en toekomstklaar België.'

Jean-Pierre Liebaert
General advisor, Embuild



Rebuild Belgium



Embuild — Rebuild Belgium

Rebuild

Belgium

1. Performance énergétique du stock de logements
2. Remplacement naturel du stock
3. Het renovatietempo en de versnelling
4. Uitbreidingsbehoeften woningen
5. Bâtiments publics et infrastructures
6. Conclusion

Rebuild Belgium : Le film

Ce film illustre l'ampleur des défis auxquels la Belgique fait face d'ici 2050 : construction, rénovation et remplacement de logements, bâtiments publics et infrastructures.

► [Cliquez ici pour lancer le film](#)

Performance énergétique **du** **stock de logements**

Stock, âge, méthodologie et résultats

Le parc de logements en 2025

5,68 M

Logements en bâtiments
résidentiels

3,97 M

Maisons unifamiliales

1,71 M

Appartements

143.290

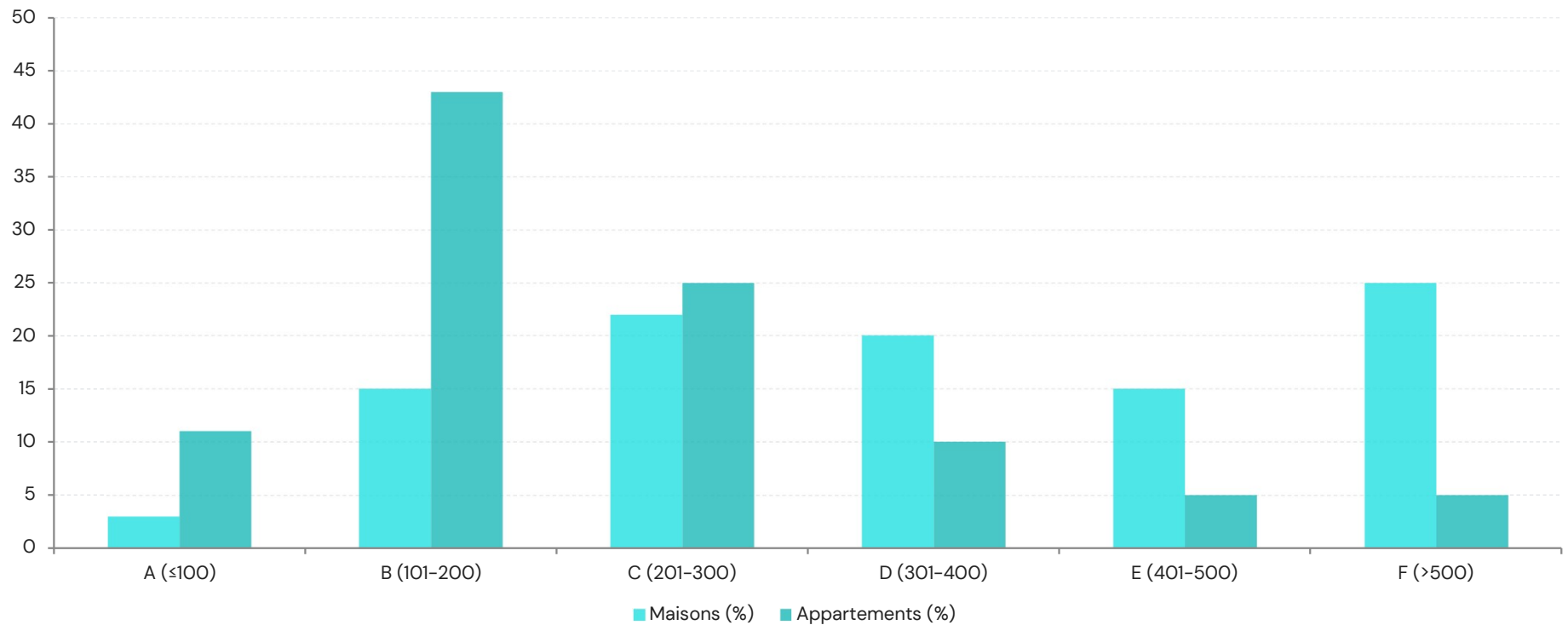
En bâtiments non
résidentiels

Répartition par période de construction et âge moyen

Région	Avant 1919	1919-1945	1946-1970	1971-1990	Après 1990	Âge moyen
Bruxelles	30%	19%	24%	13%	14%	≈90 ans
Flandre	12%	12%	24%	22%	30%	≈60 ans
Wallonie	38%	10%	17%	16%	19%	≈90 ans
Belgique	22%	12%	22%	20%	24%	≈75 ans

Source : Censuses 2021 (Statbel). Âge moyen pondéré par la part de chaque période.

Répartition du stock selon le score énergétique (Belgique)



Source : étude BNB (Reusens et al.), PEB pour vente 2023, échelle flamande. A ≤ 100 kWh/m²/an = objectif 2050. [Voir l'étude BNB](#)

Comment estimer la performance du stock ?



L'absence d'une base statistique complète décrivant l'état énergétique du stock a conduit à une approche indirecte, basée sur une **étude de la Banque Nationale de Belgique** (P. Reusens et al.). Celle-ci fournit, sur une base annuelle, la répartition des logements mis en vente selon un score énergétique recalibré sur l'échelle PEB flamande, laquelle distingue clairement le seuil de 100 KWh/m²/an.

Hypothèse centrale : les logements vendus constituent un échantillon représentatif du stock total.

Hypothèse est raisonnable mais :

- Implique une *légère sous-estimation* de la part des logements label A, les constructions récentes étant moins présentes sur le marché secondaire.
- Ne capte pas les rénovations énergétiques après la vente

Stock conforme vs. à rénover (par rapport à l'objectif ≤ 100 KWh/m²/an)

Région	Stock total	Label A (≤ 100)	Label >A (> 100)	% non conforme
Bruxelles	597.798	29.504 (5%)	568.294	95%
Flandre	3.315.468	232.136 (7%)	3.083.332	93%
Wallonie	1.771.267	48.573 (3%)	1.722.694	97%
Belgique	5.684.533	310.213 (5%)	5.374.320	95%

Source : estimation Embuild. Chiffres bruts avant déduction du renouvellement naturel du stock.



Le remplacement naturel du stock

Démolitions et impact sur les besoins de rénovation

Taux de démolition et projections 2025-2050

Région	Période réf.	Taux annuel	Moyenne/an	Total 25 ans
Bruxelles	2020-2024	0,03%	145	3.625
Flandre	2012-2016	0,17%	4.883	122.070
Wallonie	2020-2024	0,03%	434	10.845
Belgique	—	0,11%	5.462	136.540

Source : Statbel. Hypothèse : taux constant.

IMPACT

Du stock brut aux besoins nets de rénovation

Le renouvellement naturel du stock réduit les besoins de rénovation énergétique : les logements démolis n'ont plus besoin d'être rénovés.

Calcul pour la Belgique :

Stock total >100 KWh/m²/an : 5.374.320 logements

– Renouvellement naturel 2025–2050 : -136.540 logements

= Stock net à rénover : 5.237.780 logements (92% du stock total)

En Flandre, l'effet est significatif (-122.070 logements, ramenant le besoin de 93% à 89%).

À Bruxelles et en Wallonie, l'impact est marginal en raison du très faible taux de démolition (0,03%).

Het renovatietempo en de noodzakelijke versnelling

Van 0,8% naar 4% per jaar

Hoe schatten we het renovatietempo?

Er bestaat geen statistiek die rechtstreeks het aantal energetische renovaties naar het 2050-doel (≤ 100 kWh/m²/an) rapporteert. Het huidige tempo wordt daarom **indirect geschat** door de verdeling van verkochte woningen naar energieprestatie in **2019 te vergelijken met 2023** (BNB-studie, Vlaamse PEB-schaal).

Hypotheses:

- (1) verkochte woningen vormen een representatief staal van het totale bestand;
- (2) de toename van het aandeel woningen met label A is volledig toe te schrijven aan renovatie.

Kanttekening:

- De methode overschat het tempo licht, want een deel van de verbetering komt door nieuwe woningen (bij bouw al conform) die op de secundaire markt verschijnen.
- De periode 2019–2023 werd gekozen vanwege de vrij constante progressie.

Aandeel woningen met PEB < 100 KWh/m²/jaar

Gewest	2019	2023	Jaarlijkse toename	Renovatietempo
Brussel	2,0%	4,9%	+0,7 pp/jaar	0,8%/jaar
Vlaanderen	3,0%	7,0%	+1,0 pp/jaar	1,0%/jaar
Wallonië	1,4%	2,7%	+0,3 pp/jaar	0,4%/jaar
België	2,4%	5,4%	+0,8 pp/jaar	0,8%/jaar

Bron: Embuild-raming op basis van BNB-studie (PEB voor verkoop, Vlaamse schaal).

DE UITDAGING

x5

Noodzakelijke versnelling van het energetisch renovatietempo in België

Huidig tempo: 0,8%/jaar (±41.000 woningen) – Vereist: 4%/jaar (±210.000 woningen)

Renovatietempo: huidig versus vereist

Gewest	Te renoveren	Huidig/jaar	Vereist/jaar	Factor
Brussel	564.669 (94%)	4.517 (0,8%)	22.587 (4%)	×5
Vlaanderen	2.961.262 (89%)	29.613 (1,0%)	118.450 (4%)	×4
Wallonië	1.711.849 (97%)	6.847 (0,4%)	68.474 (4%)	×10
België	5.237.780 (92%)	40.977 (0,8%)	209.511 (4%)	×5

Bron: Embuild. 'Te renoveren' = stock >100 kWh/m²/jaar minus verwacht natuurlijke vernieuwing tot 2050.



Uitbreidingsbehoeften **van het woningenpark**

Primaire, secundaire en inhaalbehoeften

Groei van het aantal gezinnen (BfP-projecties)

Gewest	Gezinnen 2025	Gezinnen 2050	Groei	Extra woningen
Brussel	581.233	572.441	-1,5%	-8.792
Vlaanderen	2.975.196	3.419.894	+15,0%	+444.698
Wallonië	1.643.238	1.778.532	+8,2%	+135.294
België	5.199.667	5.770.867	+11,0%	+571.200

Bron: Federaal Planbureau, bevolkingsperspectieven. Brussel daalt na een piek in 2038 (583.945).

01

Huidig tekort: +16.953 woningen

Gemeenten met minder dan 1,05 woning per gezin. Brussel concentreert 9.071 (53%). Zelfs na inhaal blijft Brussel laag (1,06 woning/gezin vs. 1,15 in Vlaanderen).

02

Secundaire behoeften: +303.200

Tweede verblijven, fictionele leegstand, studentenwoningen, pied-à-terre.
Gebaseerd op extrapolatie van de structurele toename 2012-2024 van het ratio woningen/gezinnen.

03

Totale uitbreiding: 891.352

Primair (+571.200) + tekort (+16.953) + secundair (+303.200).

Totale uitbreidingsbehoeften per gewest (2025-2050)

Gewest	Inhaalttekort	Primair	Secundair	Totaal
Brussel	9.071	-8.792	5.661	5.939
Vlaanderen	4.277	444.698	156.016	604.991
Wallonië	3.605	135.294	141.523	280.422
België	16.953	571.200	303.200	891.352

Bron: Embuild-raming op basis van BfP-bevolkingsprojecties 2025.

Bâtiments publics **et** **infrastructures**

Rénovation énergétique, extension et remplacement

Performance énergétique des bâtiments publics

Les données du cadastre situent l'âge moyen des bâtiments non résidentiels **entre 58 et 68 ans**. Pour les bâtiments publics spécifiquement (écoles, centres de soins, hôpitaux, prisons), l'âge moyen pondéré est estimé entre **48 et 50 ans** (estimation Copilot Researcher).

Les données VEKA (Energiekaart Vlaanderen) montrent qu'en 2025, environ **95% des bâtiments non résidentiels ont un label PEB B ou inférieur**. Ce pourcentage de 95% est extrapolé aux bâtiments publics des trois Régions.

Concrètement : sur les 8.788 bâtiments publics considérés, environ 8.349 doivent être rénovés énergétiquement pour atteindre le label A (≤ 100 kWh/m²/an) d'ici 2050.

Stock, âge et besoins de rénovation énergétique et d'extension

Type	Nombre	Âge moyen	% rénovation énergie	Extension 2050
Écoles/universités	7.123	≈50 ans	95%	+109 (Flandre)
Centres de soins	1.523	35-45 ans	95%	+476
Hôpitaux	103	≈60 ans	95%	+7
Prisons	39	≈155 ans	95%	+9
Total	8.788	48-50 ans	≈8.349 bât.	+601

Sources : Statistisch jaarboek Vlaams onderwijs, Indicateurs de l'enseignement FWB, Dept. Zorg, AVIQ, SPF Santé publique, SPF Justice. Rénovation énergie : VEKA.

Les moteurs de la demande d'ici 2050

Centres de soins (+476) : le nombre de Belges de 65 ans et plus augmentera de 31% entre 2025 et 2050 (de 2,4 à 3,2 millions). Avec 5% en centres de soins et 79 résidents par centre en moyenne, 476 nouveaux centres seront nécessaires.

Écoles (+109, Flandre uniquement) : seule la Communauté flamande connaîtra une croissance de sa population scolaire (+2,6%). En Fédération Wallonie-Bruxelles, la baisse démographique (-11,4%) ne génère pas de besoin.

Prisons (+9) : 5 prisons pour résorber la surpopulation actuelle de 12,7% et 4 supplémentaires pour accompagner la croissance de la population adulte (+9%). Capacité moyenne par prison : 261 détenus.

Hôpitaux (+7) : croissance démographique de 6% impliquant 3.389 lits supplémentaires, soit environ 7 hôpitaux de 508 lits.



Openbare gebouwen en infrastructuur

Wegen, bruggen en tunnels: vervanging en structurele renovatie

Gewestelijke wegen, bruggen en tunnels

	Aantal	Leeftijd	Vervanging	Structurele renovatie
Wegen – Brussel	100 km	—	18 (18%)	15 (15%)
Wegen – Vlaanderen	7.082 km	≈45 jaar	1.372 (19%)	806 (11%)
Wegen – Wallonië	7.850 km	—	1.335 (17%)	1.413 (18%)
Wegen – België	15.032 km	≈45 jaar	2.725 (18%)	2.234 (15%)
Bruggen/tunnels – België	9.206	≈52 jaar	310 (3%)	365 (4%)

Bron: Asset Wijzer 2024 (VI), SOFICO/Parlement Wallonie (Wal), BRU wegenlijst + Plan Tunnel. embuild.be/rebuild-belgium

Kwaliteitsniveaus als basis voor de raming

De ramingen van de vervangings- en renovatiebehoeften zijn gebaseerd op de **Asset Wijzer 2025** (Vlaamse overheid) die infrastructuur indeelt in vijf kwaliteitsniveaus (zeer goed tot zeer slecht).

Hypotheses (Asset Wijzer):

Structurele renovatie: 60% van assets in slechte staat + 30% in zeer slechte staat.

Vervanging: 40% van assets in slechte staat + 70% in zeer slechte staat.

Voor Wallonië zijn dezelfde hypothesen gecombineerd met data van *SOFICO* en het *Tableau de bord de la mobilité 2024*. Voor Brussel is het gemiddelde van de twee andere gewesten gebruikt bij gebrek aan gedetailleerde kwaliteitsdata voor wegen.

 Embuid

L'essentiel de Rebuild Belgium

22-04-26

Life Be Free

CONCLUSION

L'ampleur du défi et les priorités

01

5,2 millions de logements à rénover

95% du stock dépasse l'objectif 2050. Le rythme actuel (0,8%/an) doit être multiplié par 5 pour atteindre 4%/an.

02

Importants besoins de rénovation des bâtiments publics et des infrastructures

95% des bâtiments publics à rénover
2,234 km de routes et 365 ponts à rénover

03

+891.000 logements & 601 bâtiments pour écoles, centres de soins, hopitaux et prisons

Les besoins d'extension s'ajoutent aux rénovations.
Sans oublier 2.725 km de routes et 310 ouvrages d'art à remplacer.



Vereniging van
Bouw- en
Aannemers
Ondernemingen

Embuild

THE BELGIAN CONSTRUCTION
ASSOCIATION

Progress. Together.