



Date 22/06/2026

Note politique

Accélérer la transition énergétique : simplification, pérennité et équité au cœur des aides à la rénovation

1. Contexte et objectifs

La Belgique fait face à un enjeu important : accélérer la rénovation énergétique de ses bâtiments afin d'atteindre les objectifs climatiques, tout en veillant à ce que tous les ménages puissent participer à cette transition.

Même si des mesures ambitieuses existent, plusieurs difficultés demeurent, comme la complexité des démarches administratives, l'instabilité des aides financières et des critères trop stricts. Ces obstacles freinent le rythme des rénovations et risquent d'accroître les inégalités sociales.

Ce document présente des solutions concrètes, élaborées dans le cadre du projet Life BE FREE, pour surmonter ces barrières et favoriser une transition équitable, efficace et ouverte à tous.

2. Simplification administrative : rendre la rénovation accessible à tous

Aujourd'hui, la complexité administrative demeure l'un des principaux obstacles à la rénovation énergétique. Les citoyens, qu'ils soient propriétaires individuels ou membres d'une copropriété, sont confrontés à une grande variété de démarches, de formulaires et de critères variant selon les Régions. Cette fragmentation engendre de la confusion, limite les initiatives et accentue les disparités d'accès.

Les ménages désireux de rénover se voient souvent contraints de naviguer entre différents sites, de constituer plusieurs dossiers en fonction de la Région concernée, et de satisfaire à des exigences parfois contradictoires. Quant aux copropriétés, elles rencontrent des difficultés supplémentaires : coordination complexe des acteurs, absence de guichet unique et difficulté de réalisation d'audits collectifs rendent la conduite de projets particulièrement exigeante.

Dans la pratique, les projets de rénovation sont souvent confrontés à plusieurs audits et contrôles, parfois redondants ou chevauchants (audits énergétiques, certificats PEB, audits collectifs en copropriété, contrôles régionaux, etc.). Le manque de coordination entre ces exigences accroît la charge administrative et complique particulièrement la réalisation de projets de rénovation collective.

Exemple concret

Parcours d'un ménage bruxellois : Pour isoler son logement, il doit consulter plusieurs plateformes bruxelloises, compléter divers formulaires pour l'audit énergétique et la demande de primes, et attendre des réponses émanant de multiples administrations. Ce processus complexe constitue un frein notable à l'engagement dans des travaux de rénovation.



2.1. Recommandations

- Créer un guichet unique numérique afin de centraliser l'ensemble des démarches.
- Standardiser les formulaires et les critères entre les Régions, dans le respect de leurs spécificités.
- Mettre en place un passeport immobilier numérique centralisant l'ensemble des informations pertinentes du bâtiment (performances énergétiques, travaux réalisés, étapes de rénovation prévues, attestations, etc.), afin de simplifier à la fois l'accès aux aides et la planification à long terme des rénovations.
- Mutualiser les audits et les contrôles afin de réduire les coûts et la charge administrative des projets collectifs.

Exemples de bonnes pratiques

*Guichet unique : Modèle "one-stop-shop" FOSSTER ; Guichet Energie régional en Belgique
Passeport logement : "Woningpas"¹ en Flandre et « Passeport Bâtiment ² » en Wallonie
centralisent les données essentielles d'un bien.*

Il en existe également dans d'autres pays européens :

aux Pays-Bas : Rotterdam, Utrecht, Amersfoort et Garyp (guide et plan d'action pour la mise en place de maisons de l'énergie³) et au Danemark : BetterHome, EU-Innovate et des travaux de recherche sur les modèles de guichet unique pour les maisons unifamiliales (DTU)⁴.

3. Pérennité et prévisibilité : sécuriser les investissements et encourager l'engagement

L'incertitude quant à la durée et à la stabilité des dispositifs de soutien constitue un obstacle majeur pour l'engagement des ménages et des copropriétés. Les critères d'attribution, les montants ou les conditions d'accès aux aides changent fréquemment d'une année à l'autre, parfois même en cours d'exercice budgétaire, ce qui accroît la méfiance, retarde les décisions d'investissement et complique la planification de rénovations ambitieuses.

En outre, puisque les aides financières sont généralement versées longtemps après la fin des travaux, cela crée des difficultés de trésorerie, notamment pour les ménages modestes ou les copropriétés aux faibles ressources. Ce décalage entre l'investissement initial et l'obtention du soutien public peut décourager de nombreux porteurs de projets.

Le manque de visibilité sur la continuité des aides freine donc les investissements et réduit l'ampleur des initiatives engagées. Cette problématique est encore plus marquée dans le cas des rénovations en

¹ <https://woningpas.vlaanderen.be/>

² <https://passeportbatiment.wallonie.be/home.html> - /

³ <https://www.hier.nu/buurt-betrekken/stappenplan-energiehuis>

⁴ [BetterHome: A One-Stop-Shop for energy renovation supported by digital tools](#)



copropriété, où les processus décisionnels au sein des associations de copropriétaires s'inscrivent souvent dans un temps long, parfois sur plusieurs années, alors que les primes et taux de soutien restent temporaires ou incertains. Ce décalage freine fortement l'engagement dans les projets de rénovation collective.

3.1. Recommandations

Afin de rétablir la confiance et de favoriser l'engagement, les mesures suivantes sont recommandées :

- Garantir un cadre pluriannuel pour les primes et subsides (au minimum cinq ans), assurant ainsi une visibilité adéquate aux ménages et aux professionnels.
- Mettre en œuvre des dispositifs de préfinancement des primes, en collaboration avec le secteur bancaire et les organismes publics, afin de lever les obstacles liés à la trésorerie.
- Aligner les dispositifs d'aide sur la réduction des émissions de CO₂, plutôt que de se limiter aux économies d'énergie, dans le but de soutenir la transition vers la neutralité carbone.
- Associer l'octroi des primes à des plans de rénovation progressifs par étapes, encourageant ainsi une démarche structurée et adaptée aux besoins spécifiques des ménages et des copropriétés.

Exemples de bonnes pratiques - projets pilotes

Le préfinancement des travaux, comme le pratique la SWCS⁵ via le Rénopack, permet aux bénéficiaires de disposer immédiatement du budget nécessaire pour commencer les travaux sans délai, les primes étant directement intégrées dans le parcours de rénovation.

4. Soutien ciblé et inclusif : un équilibre entre justice sociale et impact des rénovations

Les dispositifs actuels d'aide à la rénovation jouent, à juste titre, un rôle essentiel dans le soutien aux ménages à faibles revenus, pour lesquels les obstacles financiers et administratifs sont les plus importants. Parallèlement, la classe moyenne constitue également une cible cruciale pour accélérer le rythme des rénovations, dans la mesure où elle représente une part importante du parc immobilier et dispose d'un potentiel significatif pour porter la transition énergétique à grande échelle.

Dans un contexte de ressources publiques limitées, il est dès lors essentiel de déployer les mesures de soutien de manière ciblée et équilibrée. Il ne s'agit pas d'opposer les publics entre eux, mais de combiner différents instruments en fonction des objectifs de justice sociale **et** de maximisation de l'impact des rénovations

Par ailleurs, certains groupes spécifiques – tels que les copropriétés, les propriétaires âgés ou les ménages ne disposant pas de capacité d'emprunt – rencontrent des obstacles supplémentaires pour accéder effectivement aux aides, indépendamment de leur niveau de revenu.

⁵ Société Wallonne du Crédit Social

**Exemple concret**

En copropriété, la rénovation implique souvent une coordination complexe. Bien que cette mission soit confiée, en Flandre, aux maisons de l'énergie, la mobilisation d'une expertise suffisamment spécialisée pour les rénovations collectives reste un défi. L'absence d'un guichet unique et la complexité des audits collectifs constituent dès lors des freins supplémentaires. Un appui complémentaire via des équipes mobiles ou spécialisées peut renforcer l'action des acteurs locaux.

Afin d'éviter les effets de seuil et d'optimiser l'utilisation des budgets disponibles, une approche fondée sur des aides modulées selon les revenus (dégressives) est à privilégier : un soutien plus intensif là où les besoins sont les plus importants, combiné à des instruments adaptés et économes en ressources pour d'autres groupes, tels que des incitations fiscales, des prêts accessibles, des mécanismes de préfinancement et un accompagnement renforcé. Cette approche permet de renforcer à la fois la justice sociale et l'adhésion large à la rénovation énergétique, et contribue ainsi à un cadre de rénovation durable et largement soutenu.

4.1. Recommandations

Pour favoriser une large adhésion et stimuler la rénovation, il convient de :

- Instaurer des barèmes progressifs : réserver les aides les plus importantes aux foyers à faibles revenus, tout en assurant un appui pour la classe moyenne.
- Développer des solutions de tiers-financement adaptées aux copropriétés et aux ménages ne pouvant pas emprunter, notamment via des partenariats public-privé et des dispositifs innovants (fonds de chaleur, Community Land Trust, etc.).
- Introduire des incitations fiscales, telles qu'une TVA réduite ou des déductions, pour encourager les rénovations énergétiques et soutenir l'investissement privé.
- Adapter les mesures au contexte spécifique des copropriétés, grâce à des guichets uniques, un accompagnement personnalisé ou la mutualisation des audits. Il s'agit aussi de promouvoir des innovations sociales et financières pour toucher les publics les plus vulnérables.



Exemples de bonnes pratiques - projets pilotes

Tiers-financement : Ce modèle est testé dans certaines copropriétés à Bruxelles et en Flandre et permet de préfinancer des travaux de rénovation via un acteur tiers, sans avance de fonds immédiate pour les ménages.

À Bruxelles, des projets pilotes sont menés notamment via le Facilitateur Copropriété et des initiatives telles que easyCOPRO, dans le cadre de Renolution et des Living Labs Brussels Retrofit, avec des formules de tiers-investissement et de prêt ou de préfinancement adaptés aux associations de copropriétaires.

Exemple concret (Woluwe, octobre 2025) : un projet de rénovation de grande ampleur a été réalisé dans une copropriété à Woluwe grâce à un modèle de tiers-investissement, facilitant la prise de décision collective et la mise en œuvre de travaux énergétiques importants.

En Flandre, des modèles similaires sont également testés pour les rénovations énergétiques, souvent en lien avec les objectifs du Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA), démontrant le potentiel de ces approches pour débloquer des projets de rénovation collective.

Community Land Trust : Ce modèle, mis en œuvre notamment à Bruxelles, propose une approche innovante de l'accèsion sociale à la propriété et combine l'accessibilité financière avec des rénovations énergétiquement performantes⁶.

5. Gouvernance et pilotage de la simplification

Pour simplifier les aides à la rénovation, une gouvernance claire et bien coordonnée entre tous les niveaux de pouvoir est essentielle. Il ne s'agit pas d'imposer une uniformité, mais de renforcer la cohérence et la complémentarité entre le niveau fédéral et les Régions, tout en préservant leurs spécificités respectives.

Le fédéral a un rôle central de facilitateur et de coordinateur, notamment pour articuler les différents dispositifs :

- Assurer la circulation de l'information et résoudre rapidement les blocages.
- Une coordination régulière, par exemple via un comité interrégional dédié à la simplification, permettrait d'harmoniser les procédures,
- de suivre les progrès réalisés et de partager les meilleures pratiques.

De plus, la création de points de contact ou de coordinateurs spécifiques (pour les ménages, copropriétés, quartiers, etc.) faciliterait l'accompagnement, la mutualisation des démarches et l'accès aux différentes aides.

6. Conclusion

⁶ <https://be.brussels/fr/logement/le-community-land-trust-bruxelles-cltb-un-modele-novateur-en-matiere-de-logement>



Pour réussir la transition énergétique du parc immobilier belge, il est indispensable d'adopter une stratégie cohérente, ambitieuse et ouverte à tous. Les enseignements du projet LIFE BE FREE révèlent que la complexité administrative, l'instabilité des aides et un ciblage trop restrictif freinent la généralisation des rénovations. Il devient donc nécessaire de revoir en profondeur l'approche des politiques publiques liées à la rénovation énergétique.

Il faut placer la simplification administrative au cœur des priorités. En centralisant les démarches, en uniformisant les critères régionaux et en rendant l'information plus accessible, les autorités faciliteront l'engagement de chaque ménage, copropriété ou acteur local. Cette démarche rétablira la confiance, réduira les inégalités d'accès et accélérera le rythme des rénovations.

Assurer la stabilité et la prévisibilité des dispositifs d'aide se révèle tout aussi fondamental. Proposer un cadre stable sur plusieurs années, garantir la continuité des mesures et instaurer des solutions de préfinancement sécurisera les investissements, encouragera des projets ambitieux et renforcera la visibilité de tous les acteurs impliqués, qu'ils soient citoyens, copropriétés ou professionnels.

Un accès inclusif aux aides constitue une condition essentielle pour mobiliser largement la population et éviter que la transition ne creuse les inégalités sociales. Il s'agit d'élargir l'accès, d'adapter les solutions aux besoins spécifiques de chaque public et de soutenir l'innovation sociale et financière pour augmenter le volume des rénovations tout en assurant la justice sociale.

Au-delà des aspects techniques et économiques, la rénovation énergétique doit devenir un projet de société aux nombreux avantages : baisse des émissions de CO₂, amélioration du confort de vie, valorisation du patrimoine, création d'emplois locaux et renforcement de la cohésion sociale.

Le succès de cette transformation dépendra de la capacité des pouvoirs publics à travailler ensemble, à évaluer régulièrement les actions menées et à ajuster les politiques selon les retours du terrain. C'est à ce prix que la Belgique pourra relever le défi climatique tout en garantissant une transition juste et accessible pour tous ses habitants.

7. 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 des 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



8. 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.