



Date : 22 juin 2026

Note politique

La rénovation du parc immobilier belge : un enjeu national nécessitant une coordination interrégionale renforcée.

1. Contexte et objectifs

La rénovation énergétique du bâti constitue un levier essentiel pour atteindre les objectifs climatiques que la Belgique s'est fixés à l'horizon 2050. Si l'ambition est largement partagée, le rythme actuel de rénovation demeure insuffisant.

Depuis la régionalisation des compétences¹, les trois Régions ont développé des approches, calendriers et exigences propres, conduisant à une fragmentation du cadre. Celle-ci nuit à la lisibilité pour les citoyens, fragilise la confiance et ralentit la dynamique de rénovation à l'échelle nationale.

Chaque année de retard accentue par ailleurs la pression : les coûts augmentent pour les ménages, tandis que le secteur de la construction fait face à des défis croissants. Sans une communication interrégionale renforcée et une vision plus cohérente, la transition énergétique du parc immobilier belge risque dès lors de rester hors de portée.

Dans ce contexte, la présente note, fondée sur les travaux du projet Life BE FREE, met en évidence le manque de communication entre les Régions comme un frein majeur et poursuit un double objectif : analyser ses impacts concrets et proposer des pistes pour renforcer la cohérence à l'échelle nationale.

2. Analyse réalisée par Life BE FREE

Avec le soutien du programme européen LIFE, le consortium Life BE FREE a mené, entre 2024 et 2026, une analyse approfondie des freins à la rénovation énergétique en Belgique.

Ces travaux se sont traduits par l'organisation de :

- **22 tables rondes thématiques**, couvrant notamment le PEB, les copropriétés, les primes et leur préfinancement, les trains de rénovation et approches par quartier, le crédit social, la rénovation du marché locatif, les bâtiments publics et les ESCO ;
- **6 tables rondes nationales**, réunissant une large diversité d'acteurs ;

¹ La loi spéciale du 8 août 1980 a amorcé le transfert de compétences en matière d'énergie et de logement vers les Régions, processus renforcé par la sixième réforme de l'État qui a étendu leur autonomie, notamment sur le plan fiscal.



- **270 participants uniques**, représentant 140 **organisations** issues tant du secteur public que privé.

Ces échanges ont permis de dégager une lecture transversale et largement partagée des obstacles à la rénovation énergétique, en croisant les réalités de terrain avec les cadres réglementaires et financiers existants

3. Les obstacles identifiés

Le taux de rénovation énergétique en Belgique est aujourd'hui estimé à environ 0,8 % par an. Pour atteindre les objectifs climatiques à l'horizon 2050, ce rythme devrait être porté à 4 % par an², soit une multiplication par cinq du niveau actuel.

Au-delà des aspects techniques et financiers, les travaux menés mettent en évidence un constat partagé : le manque de communication et de coordination entre les Régions constitue un frein structurel majeur.

La régionalisation de la compétence a conduit à une diversification des règles, des calendriers et des mécanismes d'accès. Concrètement, cela se traduit par l'existence de trois cadres distincts pour une même réalité : rénover un logement en Belgique.

Si l'impact de cette fragmentation reste limité pour une grande partie des citoyens – généralement concernés par un seul cadre régional –, elle constitue en revanche un obstacle significatif pour les entreprises actives sur plusieurs régions. Celles-ci doivent composer avec des réglementations divergentes, générant une complexité accrue, des surcoûts et une perte d'efficacité dans la mise en œuvre des projets de rénovation.

Cela se traduit notamment par :

- des systèmes de certification énergétique (PEB) distincts, avec des méthodes de calcul et des calendriers d'obligations propres à chaque Région ;
- des conditions d'accès aux aides et aux financements (notamment au crédit social) variables selon la Région, avec des plafonds de revenus et des critères propres à chacune ;
- des approches divergentes dans la mise en œuvre de dispositifs structurants tels que les trains de rénovation ou la rénovation par quartier.

Cette situation engendre une complexité importante, en particulier pour les acteurs opérant à l'échelle nationale, entreprises, institutions financières, ainsi que pour les citoyens amenés à changer de région. Elle réduit la lisibilité globale du système, fragilise la confiance et ralentit le passage à l'action.

Cette hétérogénéité pèse également directement sur le parcours du citoyen, qui peine à identifier les règles applicables, les aides disponibles et les démarches à suivre selon sa région.

² Source : Rebuild Belgium.



Plus largement, l'absence de communication structurée entre Régions limite également :

- le partage de bonnes pratiques ;
- la mutualisation des données ;
- la construction d'une vision commune à long terme.

Il en résulte un système perçu comme fragmenté, qui freine l'accélération pourtant indispensable de la rénovation énergétique.

Cette diversité des cadres entraîne également des conséquences directes sur la qualité du pilotage des politiques publiques. Le Bureau fédéral du Plan³ souligne ainsi régulièrement le besoin de données fiables et harmonisées sur l'état du parc immobilier belge, nombre de logements occupés ou inoccupés, niveau de performance énergétique, typologie du bâti, données qui demeurent aujourd'hui fragmentées et difficilement comparables entre Régions. Or, sans données consolidées, toute estimation précise de l'effort à fournir, et donc toute réponse politique calibrée, demeure approximative.

Plusieurs travaux estiment par exemple qu'entre 25 et 30 % des ménages ne disposent pas, à eux seuls, des capacités financières nécessaires pour assumer la transition énergétique de leur logement : un chiffre qui, faute de données harmonisées, reste aujourd'hui difficile à objectiver à l'échelle nationale.

Ce constat rejoint les travaux menés sur d'autres thématiques (PEB, financement, accompagnement), qui mettent également en évidence le besoin de cohérence et de lisibilité du cadre.

4. Leviers et recommandations

Face à ces constats, plusieurs leviers complémentaires peuvent être activés afin de renforcer la communication entre les Régions et de soutenir une dynamique de rénovation plus cohérente à l'échelle nationale. L'objectif n'est pas de gommer les spécificités régionales, qui répondent à des réalités de terrain distinctes, mais de développer des synergies, d'identifier des modes de collaboration concrets et de bâtir une approche plus lisible pour les citoyens, les entreprises, dont celles de la construction et les acteurs financiers.

✓ Renforcer la communication et le dialogue interrégional

Le rétablissement d'un espace de dialogue structuré entre les Régions, en lien avec le niveau fédéral, qui peut jouer un rôle facilitateur et structurant dans la coordination, constitue une priorité. Cet espace gagnerait également à intégrer une représentation des pouvoirs locaux, reconnus comme des partenaires de terrain essentiels dans la mise en œuvre des politiques de rénovation. Un tel cadre permettrait de :

³ Bureau fédéral du Plan, institution publique d'analyse et de prévision économique. Plus d'informations sur : <https://www.plan.be>



- favoriser l'échange d'informations et de bonnes pratiques, notamment via la mise en place de projets pilotes communs ou l'association d'autres Régions en tant qu'observateurs dans des initiatives existantes, afin d'accélérer l'apprentissage collectif sur ce qui fonctionne – ou non – dans un contexte où le temps d'action est limité ;
- améliorer la cohérence des décisions politiques ;
- construire des synergies concrètes entre administrations et acteurs de terrain, y compris en matière d'interopérabilité des compétences, par exemple pour les experts et certificateurs PEB.

Au-delà de la coordination, cet espace contribuerait à réinstaurer une communication fluide et continue entre les différentes entités.

✓ **Tendre vers une harmonisation des approches techniques**

L'harmonisation progressive des méthodes de calcul de la performance énergétique représente un levier important pour renforcer la cohérence à l'échelle nationale.

Aujourd'hui, des écarts subsistent entre les Régions, ce qui complique l'analyse des performances à l'échelle nationale et alourdit la charge administrative pour les professionnels. La transposition de la directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments constitue à cet égard une fenêtre d'opportunité concrète : elle invite naturellement les Régions à se coordonner et à identifier, dans le respect de leurs spécificités, les convergences possibles vers une approche plus unifiée.

✓ **Mieux coordonner les mécanismes de financement**

La mise en place d'outils financiers coordonnés à l'échelle nationale, comme un véhicule financier commun, pourrait faciliter l'accès aux financements européens, en particulier ceux de la Banque européenne d'investissement (BEI), mutualiser les risques et atteindre les seuils nécessaires pour intéresser les investisseurs institutionnels. L'implication du SPF Finances apparaît à cet égard essentielle pour assurer une gestion cohérente et la viabilité du mécanisme à l'échelle nationale.

Dans un contexte de contraintes budgétaires croissantes, le développement et le partage de données apparaissent également essentiels afin de soutenir une approche fondée sur des preuves (« evidence-based »), permettant d'évaluer l'efficacité et l'efficience des différents instruments et de prioriser ceux offrant le meilleur effet de levier.

Une telle initiative suppose un renforcement du dialogue entre les Régions et le niveau fédéral, afin d'assurer la cohérence entre les instruments financiers et les politiques régionales de rénovation. Elle doit en outre s'inscrire en complément des mécanismes de financement existants au niveau local, notamment via le Fonds des communes, dont le rôle structurel reste essentiel. L'articulation entre niveau national et local est en effet déterminante, les pouvoirs locaux constituant des acteurs clés dans la mise en œuvre opérationnelle et le suivi des politiques de rénovation sur le terrain.



✓ Améliorer le partage et l'accès aux données

La disponibilité de données fiables et harmonisées sur le parc immobilier constitue un enjeu central pour orienter les politiques publiques.

Les travaux ont mis en évidence un manque de données consolidées à l'échelle nationale, limitant la capacité d'analyse et de décision. Une meilleure communication entre régions permettrait d'améliorer la collecte, le partage et l'exploitation de ces données, indispensables pour cibler efficacement les politiques de rénovation.

5. Conclusion

Les travaux menés dans le cadre de Life BE FREE mettent en évidence un constat clair : la réussite de la rénovation énergétique en Belgique repose en grande partie sur la qualité de la communication entre ses Régions.

Au-delà des outils existants, c'est la capacité à une vision partagée construire, associant pleinement les niveaux régional, fédéral et local, à coordonner les actions et à renforcer la cohérence des politiques publiques qui conditionnera l'atteinte des objectifs climatiques à l'horizon 2050.

En réinstaurant un dialogue structuré, en améliorant la circulation de l'information et en développant des synergies entre niveaux de pouvoir, la Belgique peut se donner les moyens d'accélérer la rénovation énergétique et de construire une transition à la fois efficace, lisible et durable.

Le consortium Life BE FREE ⁴se tient à la disposition des administrations et des décideurs politiques pour poursuivre cette réflexion, partager les enseignements de ses travaux et contribuer activement à la construction d'un cadre concerté entre Régions, niveau fédéral et pouvoirs locaux.

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 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

⁴ Ainsi que les initiatives appelées à prendre le relais du projet à son terme en septembre 2026, en particulier BEEFIC et BGBC



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

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.