



Date: 1 juli 2026

Note politique

De l'ambition à l'action : vers des bâtiments publics sans énergies fossiles

1. Contexte et objectifs

La rénovation énergétique du patrimoine public constitue un levier central pour atteindre les objectifs climatiques européens et nationaux.

Dans le cadre du projet Life BE FREE, cette note politique synthétise les principaux enseignements issus de trois tables rondes thématiques dédiées au patrimoine public. À partir des expériences et des pratiques observées sur le terrain, le projet cherche à mettre en évidence les leviers et les conditions de réussite nécessaires pour accélérer la décarbonation du parc immobilier public.

Ce défi s'inscrit dans un contexte de sous-investissement public structurel : en 2022, la Belgique consacrait 2,7 % de son PIB aux investissements publics, contre 3,2 % en moyenne européenne (Eurostat). Le patrimoine public belge comprend quelque 8.788 bâtiments recensés, d'un âge moyen de 48 à 50 ans, dont environ 95 % nécessitent une rénovation énergétique pour atteindre l'objectif 2050 (Rebuild Belgium, 2026).

Ces échanges ont réuni des autorités locales, des experts et des acteurs du marché autour des questions liées à l'amélioration de la performance énergétique, au financement et à l'organisation des projets de rénovation avec les parties publiques.

2. Les constats

Les échanges mettent en évidence plusieurs éléments structurants :

- **Une gestion interne des portefeuilles plus efficace**

La gestion de portefeuilles de bâtiments au sein d'une même organisation est généralement plus performante.

La mutualisation entre plusieurs entités (ex. intercommunale ou intercommunale élargie) reste complexe à structurer sur le plan organisationnel et décisionnel.

Les ESCO's elles-mêmes soulignent qu'en pratique, il arrive souvent que les projets regroupés soient encore divisés en sous-projets. Pour eux, cela conduit à une série de petits contrats de performance énergétique et fait disparaître les bénéfices du pooling.



- **L'effet d'échelle est déterminant pour le financement**

Les projets de rénovation gagnent en efficacité lorsqu'ils sont développés à une échelle suffisante, notamment en termes de financement (conditions plus favorables, taux d'intérêt réduits). Les modèles de type ESCO deviennent pertinents à partir d'un certain seuil d'investissement (ordre de grandeur : $\pm$ 2 millions d'euros).

- **Le rôle clé de la gouvernance et de la décision politique**

La priorisation politique influence directement la mise en œuvre des projets. Les incertitudes liées aux budgets et aux subsides ralentissent les décisions d'investissement et le niveau d'ambition.

- **Un besoin de vision stratégique à long terme**

- Les acteurs publics s'engagent plus facilement lorsqu'ils disposent d'une vision claire du devenir de leur patrimoine (horizon 10-15 ans).
- La visibilité sur les usages futurs et les moyens financiers constitue un facteur déclencheur essentiel.

3. Les freins identifiés

Malgré une dynamique positive, plusieurs freins structurels persistent :

- **Questions financières et d'échelle**

- Les modèles ESCO ne sont pas nécessairement non rentables pour les petits projets, mais les coûts (de transaction) limitent le rendement net.
- Les petits projets sont plus difficiles à financer si le gouvernement ne se finance pas lui-même
- Complexité organisationnelle de la mutualisation (pooling) entre plusieurs entités

- **Défis organisationnels**

- Manque de capacités des pouvoirs locaux (ressources humaines, expertise, autonomie)
- Les portfolios de construction sont très variés (gymnase, école, établissement de santé), ce qui rend difficile la standardisation et le regroupement des projets autant que possible



- **Incertitude et complexité des réglementations**

- Gouvernance complexe et incertitudes budgétaires et subsidielles
- Les règles du Système européen de comptabilité (ESA) et d'Eurostat sont complexes et difficiles à appliquer
- Dépendance à des cadres réglementaires multi-niveaux (régional, fédéral, européen)

- **Concurrence avec le secteur privé pour le développement de projets**

- La concurrence avec les promoteurs privés pour les ressources, la capacité et l'investissement peut rendre plus difficile la réalisation des projets publics. Les acteurs privés peuvent souvent agir plus rapidement et offrir des conditions plus attractives, ce qui leur donne la priorité sur le marché.

4. Les leviers d'actions et recommandations

Afin d'accélérer la rénovation du patrimoine public, plusieurs leviers d'action prioritaires se dégagent :

Structurer une approche stratégique

- Encourager et développer des programmes de rénovation à l'échelle d'un portefeuille plutôt que des approches projet par projet.
- Recourir à des outils de planification stratégique (ex. définir une trajectoire réaliste vers 2050)
- Laissez-vous inspirer par des programmes existants tels que BE REEL et SURE2050¹

Renforcer l'effet d'échelle

- Développer des projets de plus grande ampleur ou regrouper les investissements lorsque possible
- Structurer des volumes suffisants pour attirer les investisseurs et les ESCO
- Travaillez avec les portefeuilles de bâtiments : combinez les économies d'échelle avec le soutien, afin que les autorités locales puissent mieux gérer la complexité du pooling

¹ <https://www.be-reel.be/> en <https://sure2050.be/>



Adapter les mécanismes de financement et de soutien

- Développer et diffuser des modèles de financement standardisés et reproductibles
- Assurer une prévisibilité des subsides (calendriers clairs, règles stables)
- Renforcer le lien entre subsides et performance énergétique
- Garantir un accès équitable aux subsides (chronologies et règles)²
- Considérons un partenariat pour la performance énergétique (PPE)

Simplifier les cadres réglementaires

- Clarifier et simplifier les règles du Système européen de comptabilité (ESR) et les traitements comptables

Pour atteindre les objectifs climatiques, il est désormais essentiel de privilégier les rénovations énergétiques profondes. Dans ce contexte, le partenariat de performance énergétique (PPE) mérite une attention particulière. Ce modèle peut mieux correspondre aux réalités de financement et de comptabilité des pouvoirs locaux que le modèle classique de contrat de performance énergétique (CPE), notamment lorsqu'une ESCO finance l'investissement.

Une clarification supplémentaire du traitement comptable dans le cadre du cycle politique et de gestion (BBC), ainsi que l'élaboration de lignes directrices pratiques à destination des pouvoirs locaux, pourraient favoriser une adoption plus large de ce modèle.

Enfin, il reste nécessaire de poursuivre le dialogue avec Eurostat et les autres autorités compétentes afin de mieux aligner la réglementation sur les besoins d'investissement liés au défi de la rénovation énergétique.

- Associez les parties prenantes dès le début du processus et intégrez leurs recommandations dans l'élaboration des réglementations. Cela permet de clarifier en amont le traitement budgétaire des projets et de renforcer la sécurité juridique.
- Assurer une meilleure cohérence entre les différents niveaux de pouvoir

Renforcer l'accompagnement des pouvoirs locaux

- Développer des dispositifs d'appui opérationnel et de "décharge" (ex. guichet unique, modèle veb - Compagnie flamande d'énergie)
- Mettre à disposition des modèles contractuels standardisés
- Répartir clairement les rôles de toutes les parties prenantes

² À titre indicatif, les besoins de rénovation énergétique des seuls bâtiments fédéraux sont estimés à environ 5 milliards d'euros sur 10 ans, répartis pour moitié en financement public et pour moitié en PPP (Plan Fédéral Énergie Climat)



5. Conclusion

La transition vers des bâtiments publics sans énergies fossiles nécessite une approche structurée, reposant sur trois piliers essentiels ; une masse critique suffisante des projets, des choix stratégiques clairs et un cadre financier et réglementaire adapté.

Les projets de grande ampleur, bien préparés et structurés, démontrent leur efficacité. À l'inverse, les projets plus petits ou reposant sur des montages complexes peinent encore à se concrétiser, en raison de freins organisationnels et financiers.

Atteindre les objectifs climatiques pour le patrimoine public nécessite une approche programmatique, parce que au total, ce sont environ 8.349 bâtiments à rénover et 601 à construire d'ici 2050 (Rebuild Belgium). L'ampleur et le rythme de la rénovation rendent difficile d'obtenir un impact suffisant uniquement par des projets individuels. Une approche conjointe peut aider à mieux aligner expertise, financement et mise en œuvre. Par conséquent, la création d'un groupe de travail composé de représentants du gouvernement flamand, des autorités locales, des financiers et des partenaires de mise en œuvre mérite une exploration plus approfondie. Ce groupe de travail peut élaborer un plan d'action concret avec des priorités, des résultats et un calendrier clair.

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 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.