



Date : 8 juillet 2026

Note politique

Des primes ciblées et pérennes pour accélérer la transition énergétique du bâti bruxellois.

1. Contexte et objectifs

La rénovation énergétique du parc immobilier 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 très insuffisant. Dans ce contexte, le système des primes joue un rôle central : il permet de soutenir financièrement les ménages, de réduire la barrière à l'entrée et de cibler les publics les plus vulnérables.

Dès 2025, le consortium Life BE FREE avait publié une note politique pour attirer l'attention sur la nécessité d'analyser en profondeur le système des primes, de manière à garantir sa continuité. Un ciblage approprié, orienté plus particulièrement vers les personnes en situation précaire et sans accès aux solutions de financement classiques¹, apparaissait déjà comme une priorité.

La presse annonçait récemment que la Région de Bruxelles-Capitale allait réformer le système de primes et le remplacer par un système de crédit à taux préférentiel ou proche de zéro, dans le but de mieux cibler les personnes en situation précaire. Cette orientation interroge : pour une population précaire sans capacité de remboursement suffisante, l'accès au crédit, même à taux réduit, ne constitue pas nécessairement une réponse adaptée. Réduire le taux peut sembler une mesure louable, mais elle ne résout pas le problème fondamental de la capacité de remboursement.

La présente note, élaborée dans le cadre du projet Life BE FREE, vise à analyser les principaux obstacles liés au système actuel des primes et à formuler des recommandations concrètes en vue d'un dispositif plus ciblé, plus pérenne et plus inclusif. Il est en effet important que la politique porte une attention particulière à cette question afin de garantir un système de financement adapté pour la partie de la population la plus vulnérable, qui peut représenter 30 % pour Bruxelles.

2. Constats et analyse

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. Les travaux consacrés aux primes montrent que la question ne se limite pas au niveau des aides disponibles, mais concerne aussi leur ciblage, leur stabilité dans le temps et leur capacité réelle à atteindre les ménages qui en ont le plus besoin.

¹ crédit auprès des prêteurs « classiques » ou crédit social



Ces constats convergent vers un enjeu central : pour accélérer effectivement la rénovation énergétique du bâti, les dispositifs publics doivent être à la fois lisibles, prévisibles et adaptés aux différents profils socio-économiques. Les obstacles détaillés ci-dessous illustrent les points de blocage qui limitent aujourd'hui l'efficacité du système.

3. Les obstacles identifiés

Les travaux menés dans le cadre de Life BE FREE ont permis d'identifier plusieurs obstacles majeurs au bon fonctionnement du système actuel des primes à la rénovation énergétique.

✓ **L'inadéquation entre crédit à taux réduit et précarité financière**

Le remplacement des primes directes par des crédits à taux préférentiel ou proche de zéro peut apparaître comme une solution idéale. Il ne l'est toutefois pas en pratique, en particulier pour les ménages les plus vulnérables. Ceux-ci sont déjà davantage exposés à la hausse des prix de l'énergie, car ils vivent plus souvent dans des logements énergivores, disposent d'une marge financière plus limitée pour absorber ces hausses et ont jusqu'à 25 % de moins d'accès aux financements classiques pour entreprendre des travaux de rénovation. Dans ce contexte, l'obligation légale d'analyse de solvabilité, imposée par l'article VII.77 du Code de droit économique, rend l'accès au crédit structurellement difficile, voire inaccessible, pour les personnes dépourvues de capacité de remboursement suffisante, quel que soit le taux proposé.

✓ **Le manque de pérennité et de prévisibilité des dispositifs**

Les systèmes de primes ne sont pas pérennes, ce qui complique la projection des candidats rénovateurs. L'établissement de devis, l'introduction de demandes de permis ou l'engagement concret d'un projet de rénovation nécessitent du temps, et ce d'autant plus à Bruxelles où la surreprésentation des copropriétés (ACP) complexifie la prise de décision et allonge les délais, sans aucune garantie que le dispositif sera encore en place au moment décisif.

À Bruxelles, le système RENOLUTION, conçu dans un but de centralisation et de simplification pour le citoyen, a constamment été réaménagé, voire mis en pause, faute de budget suffisant. Un ensemble de mesures a été annoncé au cours de chaque législature et n'a cessé d'évoluer de diverses manières pour, au final, ne pas atteindre les personnes ciblées par ces types de financement.

✓ **L'absence de mise en œuvre des mesures d'accompagnement annoncées**

Des mesures d'accompagnement des ménages avaient été annoncées précédemment en Région de Bruxelles-Capitale afin de faciliter l'accès à la rénovation énergétique. Force est de constater qu'à ce jour, ces dispositifs restent attendus. Cette absence de mise en œuvre concrète renforce l'incertitude et freine davantage encore le passage à l'action des ménages concernés.

✓ **Un taux de rénovation structurellement insuffisant**

Le taux de rénovation annuel du bâti en Belgique, et en particulier à Bruxelles, reste largement insuffisant pour atteindre les objectifs de neutralité carbone à l'horizon 2050. Il est dès lors urgent que les pouvoirs publics repensent un système à la fois pérenne et ciblé. Les leviers formulés ci-après visent à y contribuer.



✓ **Le risque d'exclusion sociale liée aux rénovations**

Les rénovations énergétiques peuvent entraîner une revalorisation des quartiers, accompagnée d'une hausse des loyers et du remplacement progressif des habitants modestes par des populations plus aisées (gentrification). Par ailleurs, les rénovations de logements locatifs peuvent engendrer des augmentations de loyer dépassant la capacité financière des locataires. En l'absence de mécanismes de correction adaptés, la politique de rénovation risque de renforcer les inégalités existantes plutôt que de les réduire.

4. Leviers et recommandations

Face à ces constats, le consortium Life BE FREE formule plusieurs recommandations concrètes, complémentaires et opérationnelles, afin de renforcer l'efficacité, la pérennité et l'équité du système de primes à la rénovation énergétique.

✓ **Maintenir un système hybride primes et financement avec une segmentation claire**

Une segmentation précise, contrôlée et encadrée de l'accès aux primes doit être étudiée, tant sur le plan social que financier. Un ensemble de mesures complémentaires pourrait constituer la clé d'un système pérenne. Le consortium propose le ciblage suivant :

- **Prime directe sans remboursement** : pour groupe cible : population précaire sans capacité d'accès au crédit.
- **Prime limitée combinée à un crédit à taux préférentiel** : pour groupe cible : population disposant d'une capacité de remboursement limitée.
- **Crédit classique** : population avec capacité de financement démontrée et sans besoin d'aide complémentaire.

✓ **Garantir un système compréhensible, accessible et pérenne**

Les dispositifs de primes n'ont cessé d'évoluer au fil des législatures, souvent de manière précipitée, sans atteindre les publics ciblés. En effet, le système de primes RENOLUTION à Bruxelles a été mis en place dans un but de centralisation et de simplification pour le citoyen, mais a constamment été réaménagé, voire mis en pause, faute de budget suffisant. Il est dès lors essentiel de veiller à la stabilité et à la lisibilité du système, en particulier sur les axes suivants :

- **Stabiliser les dispositifs de primes sur au moins une législature**, afin de permettre la réalisation de projets de rénovation qui s'inscrivent nécessairement dans le temps.
- **Prévoir un mécanisme d'ajustement automatique des montants** en fonction de l'évolution des prix des matériaux et de la main-d'œuvre, sans mettre le système en pause en cours de route.
- **Simplifier les démarches administratives** pour garantir un parcours fluide et accessible à tous les profils de candidats rénovateurs.

✓ **Développer le mécanisme de tiers payant énergétique**

Le mécanisme de tiers payant énergétique constitue une alternative concrète au crédit classique pour les ménages précaires. Il permet à un opérateur public ou parapublic de préfinancer les



travaux de rénovation, évitant ainsi l'obstacle majeur de l'avance de fonds. Le ménage ne rembourse qu'une contribution adaptée à sa capacité, éventuellement partiellement couverte par des primes.

Ce modèle limite le recours au crédit et atténue les contraintes liées à l'analyse de solvabilité imposée par le Code de droit économique. Il favorise ainsi l'inclusion des publics exclus du financement traditionnel. En combinant tiers payant et aides ciblées, les Régions peuvent maximiser l'impact des politiques énergétiques. Ce dispositif améliore aussi la visibilité et la confiance des ménages.

Il peut en outre contribuer à une utilisation plus efficace des moyens publics, en permettant de mieux cibler les aides sur les publics vulnérables. Par le passé, une partie des subsides bénéficiait à des ménages qui n'en avaient pas réellement besoin, tandis que la réorientation actuelle vers les publics plus précaires ne produit pas toujours les effets escomptés en raison de leurs ressources propres limitées. Le mécanisme du tiers payant constitue, à cet égard, une réponse plus adéquate.

✓ **Intégrer des mécanismes de correction sociale**

Les politiques de rénovation doivent inclure des mécanismes de correction sociale, en soutenant notamment les seniors et les jeunes familles. Des mesures d'accompagnement sont par ailleurs nécessaires pour prévenir les phénomènes de gentrification, c'est-à-dire le remplacement progressif des habitants modestes par des populations plus aisées, souvent causé par la revalorisation des quartiers à la suite de rénovations énergétiques.

Si cette évolution contribue à la durabilité et à la valorisation du parc de logements, elle souligne néanmoins la nécessité de disposer d'un ensemble cohérent et cohésif d'instruments. Des mesures complémentaires, telles que le logement social et des dispositifs de soutien ciblés, doivent se renforcer mutuellement et non se contredire, afin de garantir la réalisation effective des objectifs sociaux de la politique de rénovation.

Il importe à cet égard que les pouvoirs publics veillent à protéger suffisamment les locataires contre les effets négatifs des rénovations.

5. Conclusion

Les travaux menés dans le cadre de Life BE FREE mettent en évidence un constat sans équivoque : le système actuel des primes à la rénovation énergétique, malgré ses intentions louables, souffre d'un manque de ciblage, de pérennité et de lisibilité qui en compromet l'efficacité.

Le remplacement pur et simple des primes directes par des crédits à taux réduit, s'il répond à une logique budgétaire compréhensible, risque d'exclure précisément les ménages les plus vulnérables, faute de capacité de remboursement. Une approche différenciée, combinant primes directes, crédits à taux préférentiel et mécanismes de tiers payant, permettrait de couvrir l'ensemble des profils socio-économiques et de maximiser l'impact des politiques publiques.

La stabilité et la prévisibilité des dispositifs sont par ailleurs des conditions essentielles pour restaurer la confiance des ménages et des professionnels du secteur de la construction. Un cadre



pluriannuel, ajustable en fonction des réalités du marché mais exempt de ruptures brutales, offrirait la visibilité nécessaire au déploiement de projets de rénovation ambitieux.

Enfin, la transition énergétique ne peut réussir que si elle est équitable. Des mécanismes de correction sociale, un accompagnement renforcé et une vigilance face aux risques de gentrification sont indispensables pour garantir que la rénovation énergétique bénéficie à l'ensemble de la population, et non aux seuls ménages disposant déjà des ressources nécessaires.

Le consortium Life BE FREE appelle dès lors les autorités publiques à privilégier un système de primes ciblé, pérenne et inclusif, au service d'une montée en cadence effective et juste de la rénovation énergétique 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 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

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.