

AVIS

Sensibilisation et prise de conscience à grande échelle concernant la rénovation énergétique résidentielle et son financement



Blijde Inkomstlaan 17-21 1040 Brussel
Avenue de la Joyeuse Entrée 17-21 1040 Bruxelles
T 02 233 88 11

E [mail@ccecrb.fgov.be](mailto:ccecrb.fgov.be)
www.ccecrb.fgov.be

Saisine

La réglementation européenne, via la révision de la DPEB¹, va prochainement rendre obligatoire la rénovation énergétique des logements les moins performants. Or, l'un des principaux obstacles à la rénovation énergétique du parc de logements², mais aussi à la création de nouveaux logements³, est le coût élevé des travaux. Cette difficulté est particulièrement marquée pour les ménages modestes et précarisés – qui vivent généralement dans des logements plus médiocres en termes de salubrité et d'efficacité énergétique et sont plus représentés parmi les locataires. Le grand défi de ce secteur est par conséquent de concilier la transition vers un parc de logements de qualité et durable, tout en ne laissant personne de côté (« leaving no one behind »). Ainsi, l'une des principales priorités consiste à rendre les travaux de rénovation plus abordables, afin que la transition énergétique n'accentue pas les inégalités sociales. Les politiques publiques ont à cet égard un rôle central, tant dans l'apport d'informations neutres que dans la mise en place de mécanismes de soutien et de subsides renforcés. L'accès à des prêts spécifiques pour la rénovation peut constituer un outil complémentaire, à condition que ces prêts présentent des conditions et des taux suffisamment attractifs (voire un taux 0 %) pour éviter d'aggraver le risque de surendettement des ménages.

Pour tenter de répondre au grand défi du financement de la rénovation énergétique résidentielle, la Commission consultative spéciale (CCS) « Construction » a organisé une série d'auditions d'experts en la matière issus des institutions publiques, du secteur bancaire, de cabinets de conseils et du monde académique. Pour les citer : la Banque nationale de Belgique (7 octobre 2024 et 20 janvier 2025), Febelfin (7 octobre 2024 et 7 avril 2025), Financité (6 mai 2024), Climact (3 juin 2024), Alliance Climat Emploi Rénovation (6 mai 2024) et l'Université libre de Bruxelles (6 mai 2024).

À la suite de ces auditions, les membres de la CCS Construction ont unanimement demandé que soit émis un avis d'initiative sur la sensibilisation et la prise de conscience à grande échelle concernant la rénovation énergétique résidentielle et son financement. Étant donné ses compétences et son expertise en matière de droit des consommateurs et de services financiers, la CCS Consommation a été invitée par la CCS Construction à se joindre à cet avis

¹ Cf. [Directive UE 2024/1275](#) du Parlement européen et du Conseil du 24 avril 2024 sur la performance énergétique des bâtiments.

² Par « rénovation du parc de logements », les interlocuteurs sociaux du secteur de la construction entendent la réalisation de travaux permettant d'aboutir à un logement qui satisfait au minimum aux exigences minimales de confort, de sécurité et de salubrité définies dans les codes régionaux du logement, ainsi qu'aux exigences minimales de performances énergétiques (niveau de consommation énergétique, type d'énergie utilisée...) définies dans les réglementations PEB régionales. La sécurité, la salubrité et l'amélioration du confort des logements sont primordiales et doivent passer avant (ou tout du moins en parallèle de) la question de la rénovation énergétique.

³ La création de nouveaux logements ne comprend pas uniquement la construction de maisons et d'immeubles à appartements neufs, mais aussi la réhabilitation de logements vides, la démolition-reconstruction d'une seule unité d'habitat vétuste ou inefficace en un projet de taille raisonnable présentant plusieurs logements (appartements), la reconversion/division de grandes parcelles et de grandes habitations unifamiliales en plusieurs appartements ou encore la reconversion de bureaux vides en logements. Les solutions sont multiples.

d'initiative. Au terme d'une procédure écrite, l'avis a été approuvé le 26 août 2025 par la CCS Construction et l'assemblée plénière de la CCS Consommation (ci-après dénommées les « organes consultatifs »).

AVIS

Selon les estimations, les investissements à réaliser dans la rénovation énergétique du secteur résidentiel peuvent atteindre un montant total d'investissement d'ici 2050 allant jusqu'à 350 milliards d'euros (BNB, 2023). Ce montant correspond à un coût moyen pondéré de rénovation de 65 000 euros par logement pour se conformer aux exigences de performances énergétiques de 2050. Selon une étude de la Région flamande (VEKA, 2019), le coût moyen d'un projet de rénovation énergétique profonde d'un logement énergivore en Flandre atteindrait 80 000 euros⁴.

Le défi du financement de la rénovation énergétique résidentielle nécessitera de mettre en œuvre des instruments de financement (publics et privés) adéquats et accessibles aux ménages (dont ceux en situation de déficit de financement et/ou déclarés insolvables du fait de leur âge) leur permettant de réaliser une rénovation énergétique profonde du (des) logement(s) dont ils sont propriétaires. Ceci demande d'une part l'adaptation et le renforcement des formules existantes de crédits et des aides publiques, et d'autre part, le développement et la mise sur le marché de nouveaux modèles de financement spécifiques et adaptés aux besoins des « ménages en difficulté » en raison de leur revenu, de leur situation professionnelle, de leur âge ou de leur « situation résidentielle spécifique » (logement locatif, copropriété...). Étant donné l'ampleur des investissements, tant le financement privé que le financement public devront être mobilisés.

Par ailleurs, de nombreux autres freins à l'investissement dans la rénovation s'ajoutent à l'incapacité de financement tels qu'une asymétrie d'information, une multiplicité d'acteurs, des intérêts divergents, un parc de logements hétérogène, des performance gaps... **Ainsi, même les ménages qui disposent de moyens suffisants pour financer la rénovation énergétique de leur logement – que ce soit via fonds propres ou via la contraction d'un crédit (capacité de remboursement suffisante) – ne le font pas nécessairement. La sensibilisation et une prise de conscience à grande échelle de la nécessité des rénovations énergétiques résidentielles, ainsi que des instruments de financement disponibles, sont primordiales.** Pour être réellement efficace, cette sensibilisation doit également porter sur les comportements des occupants et être couplée à des politiques d'accompagnement à l'usage, tant dans les logements classiques que dans les logements à haute performance énergétique.

Le présent avis se concentre sur l'enjeu de la sensibilisation des ménages.

⁴ À noter que ces estimations ont été calculées avant la forte hausse des prix des matériaux de construction observée durant les années 2021 et 2022. À cela s'ajoute également la forte hausse des taux d'intérêt à long terme qui a pour conséquence de rendre les prêts hypothécaires plus chers pour les demandeurs. Cf. [Rapports de conjoncture de la CCS Construction](#) pour plus d'informations à ce sujet.

1. Un cadre équilibré en matière de rénovation énergétique

Dans le cadre de cet avis, les organes consultatifs souhaitent mettre en évidence deux éléments essentiels à prendre en considération dans toute politique publique en matière de rénovation énergétique. D'une part, en matière de sensibilisation des consommateurs, chaque acteur / professionnel impliqué dans la chaîne de la rénovation énergétique (par ex. agent immobilier, notaire, conseiller ou courtier financier, conseiller énergie, entrepreneur en construction, pouvoirs publics...) possède une expertise segmentée propre à son domaine d'expertise. À l'inverse, le consommateur – (futur) propriétaire ou maître d'ouvrage – est confronté à une quantité importante d'informations, souvent fragmentées ou techniques, émanant de sources diverses et qui ne sont pas toujours concordantes, qu'il doit assimiler et recouper pour comprendre l'ensemble des démarches à suivre.

Cette réalité met en évidence la nécessité d'accompagner le consommateur dans son parcours et dans ses projets de rénovation énergétique via des structures de coordination et d'accompagnement, notamment sous la forme de guichets uniques. À cet effet, les guichets uniques pour la rénovation des logements qui ont été mis en place à Bruxelles et en Flandre et qui se développent en Wallonie doivent disposer de ressources suffisantes. Il importe également que, pour les aspects qui ne sont pas propres à leur domaine d'expertise, les différents acteurs de la chaîne soient au minimum en mesure d'orienter le consommateur vers la source d'information pertinente.

D'autre part, si le crédit constitue un instrument utile, en faire l'instrument principal de la transition énergétique fait peser un poids excessif sur les seuls consommateurs. D'autres possibilités de financement telles que l'épargne et les aides publiques existent (cf. point 3). Il convient de surcroît de tenir compte du contexte économique global, marqué par des crises successives telles que la pandémie, la guerre, l'inflation et la hausse du chômage, qui affectent directement le pouvoir d'achat, la capacité d'épargne et la capacité de remboursement des ménages. Ces facteurs doivent être considérés pour concevoir un cadre financier équilibré permettant une transition énergétique accessible à tous.

Dans ce contexte, les organes consultatifs insistent sur le fait qu'une part significative de la population belge n'a pas accès au financement pour la rénovation énergétique de son logement que ce soit via l'épargne ou le crédit. Et ce, y compris en tenant compte des aides disponibles⁵. Selon une étude de la Commission européenne (CE, 2023) et de Climact & al. (2024), en Belgique, près de deux tiers des propriétaires-occupants, soit environ 45 % des ménages belges, font potentiellement face à un déficit de financement ou sont exclus d'un financement à long terme du fait de leur revenu, de leur situation professionnelle ou de leur âge. Et cela sans même prendre en compte la situation spécifique des propriétaires-bailleurs et des locataires (28 % des ménages belges) qui sont confrontés, en plus de la barrière financière, à la problématique du (temporal) split-incentive. Pour cette partie de la population qui peut se sentir démunie face à la rénovation énergétique, la sensibilisation à elle seule ne

⁵ D'autant plus que les primes à la rénovation sont généralement octroyées à postériori, celles-ci devant être avancées par les ménages.

suffira pas. Des politiques publiques complémentaires devront être mises en place pour les accompagner dans leur projet de rénovation énergétique.

2. Sensibilisation aux obligations de rénovation énergétique

La transition vers un parc de logements neutre en carbone commence par une sensibilisation et une prise de conscience à grande échelle de la nécessité des rénovations énergétiques résidentielles. Si la Belgique veut atteindre ces objectifs climatiques de 2050, il est en effet nécessaire d'augmenter rapidement et drastiquement le taux de rénovation. À cet effet, comme mentionné en saisine, la réglementation européenne va prochainement rendre obligatoire la rénovation énergétique des logements les moins performants en fixant des exigences minimales en matière de consommation moyenne d'énergie primaire⁶. Les États membres disposent d'un délai de deux ans pour transposer cette réglementation dans le droit national. En Belgique, les Régions ont déjà pris (ou sont en train de prendre) des mesures en ce sens pour les logements existants (cf. Tableau 1-1)⁷.

Selon les organes consultatifs, il est du devoir des autorités compétentes de veiller à se conformer à la législation européenne en matière de performance énergétique des bâtiments dans les délais impartis, sans toutefois aller au-delà. Le dépassement des normes européennes en cette matière aura en effet des impacts considérables – notamment sur l'aggravation de la hausse généralisée des coûts – qu'il convient d'éviter, en particulier vu la conjoncture actuelle du secteur (CCE, 2025b ; CCE, 2024).

⁶ « Au plus tard le 29 mai 2026, chaque État membre établit une trajectoire nationale de rénovation progressive du parc immobilier résidentiel conformément à la feuille de route nationale, aux objectifs pour 2030, 2040 et 2050 figurant dans le plan national de rénovation des bâtiments de l'État membre (...). Les États membres veillent à ce que la consommation moyenne d'énergie primaire en kWh/(m².an) pour l'ensemble du parc immobilier résidentiel : a) diminue d'au moins 16 % par rapport à 2020 d'ici à 2030 ; b) diminue d'au moins 20 à 22 % par rapport à 2020 d'ici à 2035 ; c) d'ici à 2040, et tous les cinq ans par la suite, soit équivalente ou inférieure à la valeur déterminée au niveau national, établie sur la base d'une diminution progressive de la consommation moyenne d'énergie primaire de 2030 à 2050, conformément à la transformation du parc immobilier résidentiel en un parc immobilier à émissions nulles ». Cf. [Directive UE 2024/1275](#) du Parlement européen et du Conseil du 24 avril 2024 sur la PEB.

⁷ À noter que les nouvelles constructions sont déjà soumises, dans les trois Régions du pays, à des exigences élevées en termes de performances énergétiques.

Tableau 2-1 : Normes minimales de performances énergétiques pour les logements existants, par Région et année d'introduction, en kWh/m²

	Nouveaux achats (dans les 5 ans de l'achat)	Nouveaux contrats de location	Tous les logements existants
Flandre	400 (2023) <i>Décidé oct. 21</i>		Norme isolation toit 2015
	300 (2028) <i>Décidé oct. 22</i>		Norme double vitrage 2020
	200 (2035*)	<i>Mais annulé sept. 24</i>	500 (2030)
	100 (2040*)		400 (2035***) <i>Décidé déc. 23</i> 300 (2040***)
Wallonie	340 (2026)	510 (2027**)	510 (2031)
	255 (2031)	425 (2030**)	425 (2036) <i>Proposition de mars 23, mais pas encore approuvée</i>
	170 (2036)	340 (2033**)	340 (2041)
	85 (2041)	255 (2036**)	255 (2046) 170 (2050)
Bruxelles			275 (2033) <i>Décidé fév. 24</i>
			150 (2046)

* 5 ans plus tard pour les appartements ; ** 2 ans plus tôt pour la première location ; 5 ans plus tôt pour les maisons mitoyennes et les appartements.

Source : BNB (2025) sur base de : Accord de coalition flamand (sept. 24) ; Normes énergétiques dans les normes minimales de qualité du logement (déc. 2023) et obligation de rénovation pour les nouveaux propriétaires (oct. 2022) ; Plan Air Climat Energie (mars 2023) et Code de Bruxelles pour la maîtrise de l'air, du climat et de l'énergie (mars 2024).

Lancement d'une campagne de sensibilisation

Il est par ailleurs ressorti des auditions menées que les objectifs climatiques à l'horizon 2050 et les obligations de rénovation qui y sont liées sont méconnues de la plupart des ménages belges, et parfois même des acteurs du secteur de la rénovation (entrepreneurs de la construction, architectes, notaires, conseillers et intermédiaires financiers ...). Cette méconnaissance de la population et des acteurs du secteur ralentit la rénovation énergétique résidentielle.

Dans ce contexte, les organes consultatifs plaident pour qu'une campagne de sensibilisation à destination des ménages sur l'importance de la rénovation énergétique et sur les obligations de rénovation soit menée par les autorités publiques. Cette campagne aura pour objectif de sensibiliser et de générer une prise de conscience parmi le groupe de la population qui dispose de ressources suffisantes pour financer la rénovation énergétique de son logement, mais aussi plus largement parmi l'ensemble des propriétaires. Il est important que cette campagne de sensibilisation mette l'accent sur les avantages de la rénovation énergétique en termes de CO₂, mais aussi et surtout en termes de gain de confort et d'économie d'énergie. Cette campagne inclura également une information claire sur les soutiens existants pour les ménages qui éprouvent des difficultés financières. Enfin, cette campagne sera accompagnée d'une réflexion politique plus large, qui fera l'objet de discussions au sein des autorités concernées.

Les autorités publiques ne sont pas les seules à pouvoir jouer ce rôle. **Cette sensibilisation doit également être menée par le secteur de la construction et par le secteur financier, mais aussi par les notaires et par les agents immobiliers⁸.** Pour cela, il est impératif que les

⁸ Lors des opérations d'achat-vente d'un logement, les notaires et les agents immobiliers sont particulièrement

acteurs de ces secteurs (conseillers commerciaux des banques, courtiers financiers, entrepreneurs du bâtiment, architectes...) soient informés et formés à ces enjeux – ce qui est encore trop peu le cas aujourd’hui.

Cette campagne de sensibilisation doit de plus s’accompagner d’une information claire et accessible sur les critères permettant de sélectionner un entrepreneur fiable, ainsi que sur les risques financiers auxquels s’exposent les consommateurs en cas de défaillance de l’entrepreneur (faillite, pratiques abusives, abandon du chantier). Cette information préventive est essentielle, dans la mesure où certains consommateurs engagent des dépenses sur la base d’un crédit ou en anticipant le versement d’une prime, sans garantie que les travaux seront effectivement réalisés.

À ce sujet, la CCS Consommation (CCE, 2023b) recommande notamment (mais pas seulement) d’instaurer une « interdiction professionnelle » facilitée pour les entrepreneurs récidivistes ayant multiplié les faillites ou commis des fautes lourdes manifestes, afin de les écarter durablement du marché.

Généralisation des certificats PEB

Selon les organes consultatifs, le certificat de performance énergétique des bâtiments (PEB) peut également jouer un rôle significatif dans la sensibilisation à la nécessité de rénover à court et à long terme – ce qui ne remet pas en cause le fait qu’en parallèle, la qualité du certificat PEB doit être améliorée (cf. point 4). Un certificat PEB, reprenant des recommandations pour améliorer la performance énergétique du logement visé et/ou de l’immeuble dans le cas de copropriétés, même s’il n’est pas parfait, peut convaincre les (co-)propriétaires d’entreprendre les investissements écoénergétiques nécessaires. Il est aussi à noter que depuis le 1er janvier 2021, la Banque nationale de Belgique (BNB) impose aux banques de demander un certificat de performance énergétique (PEB) pour tous les nouveaux crédits hypothécaires (« obligation de reporting »).

Afin que le certificat PEB puisse pleinement jouer son rôle de sensibilisation, **les organes consultatifs se déclarent, sur le principe, favorables à ce que l’obligation actuelle de disposer d’un PEB valide lors de la mise en vente ou en location d’un logement devienne, à une échéance donnée, une obligation d’établir un certificat PEB pour toutes les maisons et tous les appartements (y compris hors mutation⁹)** – comme c’est déjà le cas en Région de Bruxelles-Capitale. Cela permettra d’une part aux ménages d’avoir une meilleure vue des performances énergétiques de leur logement et des coûts auxquels ils devront faire face pour se conformer à la législation. Une généralisation des certificats PEB permettra d’autre part aux pouvoirs publics d’avoir une meilleure vue de la situation du parc de logements pour

bien placés pour informer les candidats-acquéreurs des obligations de rénovation énergétique en vigueur ou à venir car ils interviennent au cœur du processus d’achat immobilier. Les agents immobiliers accompagnent les acheteurs dès la recherche du bien, tandis que les notaires interviennent lors de la conclusion de la vente. Ils sont donc en contact direct avec les acheteurs à des moments clés où l’information sur les obligations de rénovation est particulièrement pertinente. En informant les acheteurs des obligations de rénovation, ils les aident à mieux anticiper le coût global du bien (achat + travaux) et à éviter de mauvaises surprises, voire des sanctions si les obligations ne sont pas respectées.

⁹ C’est-à-dire même pour les propriétaires qui vivent dans leur logement depuis de nombreuses années.

établir une stratégie de rénovation énergétique échelonnée dans le temps, cohérente et réaliste, tout en quantifiant ses implications sur les finances publiques. **Dans cette perspective, il est essentiel de compléter cette mesure par une analyse des capacités financières des ménages en matière de rénovation énergétique de leur logement.**

Les organes consultatifs soulignent toutefois que, sans préjudice des obligations européennes, l'accès à la propriété (et à la conservation de celle-ci) constitue un aspect économique et social important. Il convient par conséquent d'assurer et de mesurer l'impact des mesures envisagées en matière de rénovation obligatoire, de certificat PEB obligatoire (etc.) sur celui-ci, ainsi que l'impact social et économique. Personne ne doit être laissé de côté.

Dans cette optique, les organes consultatifs conditionnent l'élargissement de l'obligation d'établir un certificat PEB à tous les logements à des critères prérequis et essentiels en termes de calendrier et d'accessibilité. D'une part, l'échéance fixée doit laisser suffisamment de temps pour permettre aux ménages d'anticiper les frais liés à la réalisation d'un audit énergétique, contacter un auditeur agréé disponible, et ainsi se conformer à la législation. D'autre part, l'accessibilité financière au certificat PEB doit être garantie par les pouvoirs publics. Même si le certificat PEB représente un coût relativement modéré, certains ménages peuvent ne pas être en mesure de le financer. **Dans l'hypothèse où ces deux conditions ne peuvent pas être réunies, les organes consultatifs recommandent de commencer par étendre l'obligation actuelle de disposer d'un PEB valide lors de la mise en vente ou en location d'un logement à toutes les restructurations patrimoniales (y compris lors de donations et de successions).**

Les organes consultatifs insistent à nouveau sur le fait que le seul moyen d'améliorer la performance énergétique du parc de logements est de procéder progressivement et d'agir dès maintenant, tout en soutenant une réduction structurelle des coûts de rénovation. Si rien n'est fait dès à présent en ce sens, le risque est de se retrouver dans une situation où la majorité des ménages attendent la dernière minute pour se conformer aux objectifs PEB de 2050. Une telle vague de rénovation massive et non anticipée entraînerait une pénurie de matériaux de construction, de main-d'œuvre et de financement – et par conséquent des goulets d'étranglement et des coûts de rénovation sensiblement plus élevés pour les ménages. Dans ce cas de figure, les objectifs climatiques à l'horizon 2050 ne pourront pas être atteints. Selon les organes consultatifs, cette anticipation est d'autant plus importante dans le cadre des copropriétés, où le processus décisionnel est particulièrement lent.

Harmonisation des réglementations

Les organes consultatifs soulignent de surcroît qu'en Belgique, la réglementation PEB (obligation de rénovation, normes PEB, labels PEB, méthode de calcul PEB...) varie d'une Région à l'autre¹⁰. Ces différences de législation peuvent embrouiller les candidats constructeurs et rénovateurs et limiter leur décision d'investissement dans la rénovation énergétique de leur logement. En outre, ce manque d'uniformisation et de cohérence au

¹⁰ Et ce, alors même que cette législation trouve son origine dans la législation européenne et devrait par conséquent logiquement converger. Pour plus d'informations, cf. Point 3 du Rapport « Stimuler les investissements dans le logement abordable, durable et de qualité » ([CCE 2023-2645](#)).

niveau national de la réglementation complexifie le travail des acteurs belges de la construction qui sont actifs par-delà les frontières régionales en les contraignant à appliquer trois législations différentes.

Ces différences ne se limitent de plus pas à la réglementation PEB. Depuis le 23 novembre 2022, un certificat d'inventaire amiante (« asbestattest ») délivré par un expert certifié est par ex. obligatoire en Flandre pour chaque vente de bâtiment construit avant 2001¹¹. La Région flamande va ainsi plus loin que les autres Régions en cette matière car elle considère, tout comme les organes consultatifs, que le désamiantage peut représenter un coût non négligeable à prendre en considération lors d'une rénovation énergétique. D'autres instruments de certification ayant une portée environnementale et technique, comme par ex. le certificat CertIBEau (Certification des Immeubles Bâtis pour l'Eau), peuvent également participer à une évaluation globale de la qualité technique et environnementale d'un bien.

Dans ce contexte, les organes consultatifs rappellent leur appel à tendre, dans la mesure du possible, vers une uniformisation au niveau national des normes et réglementations qui s'appliquent au secteur de la construction, tout en veillant aux spécificités de chaque Région¹² (CCE, 2024 ; CCE, 2023a). Dans le cas où une uniformisation de certaines normes et réglementations ne serait pas envisageable en raison des spécificités de chaque Région, il est au minimum crucial de veiller à ce que les réglementations ne se contredisent pas entre les différentes Régions du pays, mais au contraire se renforcent mutuellement.

En matière d'obligation de rénovation et de réglementation, il est important d'être conscient que les propriétaires et les candidats-rénovateurs n'ont pas toutes les cartes en main en matière de rénovation énergétique. Ils dépendent notamment des infrastructures publiques existantes et des décisions politiques. De nombreux ménages n'ont par ex. pas accès au réseau gazier, tandis que d'autres sont confrontés à des décrochages de l'onduleur de leurs panneaux photovoltaïques à la suite d'une surcharge du réseau électrique. Les choix opérés dans le secteur énergétique (mix énergétique et réseaux énergétiques) déterminent ainsi les possibilités des candidats « rénovateurs » et « constructeurs », ainsi que les investissements qui sont envisageables et réalisables. **Ce volet « infrastructure » demande une planification plus globale des politiques publiques.**

Des politiques publiques stables et claires

Par ailleurs, la confusion autour des objectifs de long terme, des obligations de rénovation et des normes PEB est accentuée par l'incertitude et les changements politiques incessants (CCE, 2025b). Les organes consultatifs estiment en effet que des modifications trop fréquentes des systèmes d'obligation de rénovation¹³, des exigences énergétiques et des

¹¹ Cette obligation s'applique non seulement à la vente, mais aussi à tout transfert d'un droit de propriété (une donation par exemple), ou à l'établissement ou la cession d'un droit d'usufruit, d'emphytéose, de superficie ou d'un droit réel d'usage. Les héritages ne sont pas soumis à cette obligation.

¹² Les chaudières à mazout sont par ex. relativement plus présentes en Wallonie que dans les deux autres Régions car l'habitat y est plus dispersé et que les réseaux gaziers y sont moins développés.

¹³ Fin septembre 2024, le gouvernement flamand a par ex. aboli le durcissement progressif, voté en octobre 2022, de l'obligation de rénovation prévu à partir de 2028 (cf. Tableau 1-1).

systèmes de subventions à la rénovation¹⁴, ainsi que le flou politique actuel quant aux réglementations climatiques et énergétiques risquent de dissuader les ménages et le secteur de la construction de faire des investissements en matière d'efficacité énergétique ou de décarbonation. **Selon les organes consultatifs, une communication claire et stable sur les objectifs politiques à long terme constitue un levier important en vue de réussir la décarbonation de l'immobilier résidentiel.**

3. Sensibilisation aux moyens de financement

Il existe plusieurs solutions, qui peuvent être combinées, pour financer la rénovation énergétique résidentielle : les fonds propres (dont l'épargne), les produits financiers dits « classiques », les produits financiers dits « innovants » et les aides publiques. Avant d'examiner ces options, il convient de souligner qu'au-delà des aspects liés au financement, un point de vigilance doit être porté aux situations dans lesquelles les consommateurs souscrivent un crédit et/ou comptent sur une prime, mais voient leur projet interrompu en raison de la faillite de l'entrepreneur. D'où l'importance de la prévention et de la sensibilisation du consommateur en aval. (cf. infra).

L'épargne est un levier essentiel du financement de la rénovation énergétique des logements, notamment pour anticiper les travaux et éviter le surendettement. Une étude de la Commission européenne (2019) observe d'ailleurs que 78 % des propriétaires disent préférer financer les rénovations de leur logement en utilisant leurs économies propres. Ces ménages disent ne pas être enclins à contracter un prêt pour les rénovations, notamment car ils ont déjà un prêt hypothécaire à rembourser. Selon une étude de Febelfin (2024), 19 % des propriétaires-occupants disposeraient en principe de moyens propres suffisants pour financer directement les travaux de rénovation énergétique requis, sans devoir recourir à un crédit¹⁵. Certains ménages peuvent également bénéficier d'un soutien financier de leurs (grand-)parents (par ex. via des dons ou avances sur héritage) lorsqu'ils entament des travaux de rénovation ou qu'ils achètent/construisent un logement. Concernant ces ménages, il s'agit surtout de les sensibiliser et de les inciter à une prise de conscience afin de les encourager à réaliser les investissements nécessaires (cf. point 2).

Une autre solution pour financer la rénovation énergétique d'un logement consiste à se tourner vers les organismes financiers. Parmi les produits financiers « classiques », les ménages – qui ne disposent pas de fonds propres suffisants pour financer en totalité la rénovation énergétique de leur logement – peuvent faire appel à un crédit hypothécaire

¹⁴ En février 2025, le gouvernement wallon a par ex. réformé drastiquement le système de primes pour la rénovation énergétique, ne laissant qu'une très courte période de transition. Faute de gouvernement de plein exercice, le gouvernement bruxellois en affaires courantes a décidé d'arrêter brutalement depuis le 1^{er} janvier 2025 le système de primes « Renolution ».

¹⁵ Selon la définition de Febelfin (2024), « ce groupe dispose de ressources propres suffisantes pour supporter un investissement moyen estimé à 80 000 euros pour les travaux de rénovation écoénergétiques. Ceci n'exclut pas que certains de ces ménages aient malgré tout recours au financement par crédit pour réaliser ces travaux ». Ces ménages qui disposent d'une épargne suffisante sont toutefois généralement ceux qui occupent un logement (relativement) performant au niveau énergétique. Cette catégorie de la population est de plus surreprésentée (31 %) dans la population âgée de plus 65 ans.

rénovation, à un prêt à tempérament, et dans certains cas, à la reprise d'encours (avec ou sans prolongation de l'inscription hypothécaire). Sous certaines conditions, les ménages pourraient également opter pour des produits financiers plus spécifiques tels que par ex. le viager ou les avances sur assurance groupe. Dans la pratique, il revient au conseiller commercial de la banque d'orienter le choix du candidat-emprunteur vers le produit financier le plus adapté à sa situation, entre autres en fonction du montant sollicité. Les crédits hypothécaires « rénovation » et les reprises d'encours peuvent par ex. être financièrement intéressants pour des montants relativement plus importants (au-delà de 12 500 euros pour la reprise d'encours), tandis que les crédits à la consommation sont généralement plus intéressants pour de plus faibles montants¹⁶.

En fonction du montant demandé, de la durée d'emprunt souhaitée et de leur capacité de remboursement, les ménages qui ont un projet de rénovation et qui se rendent à la banque pour le financer sont ainsi informés des possibilités les plus appropriées par le conseiller commercial. Dans ce cadre, il est important de rappeler que les prêteurs, tant classiques que sociaux, sont tenus de vérifier la solvabilité des emprunteurs dont le calcul est basé sur la capacité de remboursement de l'emprunteur. Selon la directive européenne sur le crédit hypothécaire¹⁷, les prêteurs n'ont ainsi pas l'autorisation d'accorder des crédits aux emprunteurs dont la capacité de remboursement est insuffisante¹⁸.

Il est ressorti des auditions menées que certaines possibilités de financement de la rénovation énergétique résidentielle sont peu connues ou mal comprises du grand public. C'est par ex. le cas pour la reprise d'encours. La compréhension du fonctionnement de ce produit financier est souvent erronée. La reprise d'encours permet de réemprunter le montant du capital qui a déjà été remboursé sur le crédit hypothécaire, sans devoir constituer de nouvelles garanties auprès d'un notaire. Ainsi, il s'agit d'un nouveau contrat, assorti de nouvelles conditions (dont au niveau du taux d'intérêt) – et non d'une ligne de crédit. En outre, la reprise d'encours liée à la prolongation de l'inscription hypothécaire¹⁹ ou à un mandat hypothécaire²⁰ est très peu utilisée, car méconnue du grand public. Autre exemple, en matière de crédit à la consommation, les ménages ne sont pas tous au courant des taux plus avantageux proposés par les organismes de prêt pour les crédits à but spécifique (dont ceux destinés à la rénovation énergétique) par rapport aux crédits à but non spécifié. Ce manque d'information des ménages sur les possibilités de financement existantes freine la rénovation

¹⁶ Les crédits à la consommation, bien que caractérisés par des taux d'intérêt généralement plus élevés que les crédits hypothécaires, permettent d'éviter le paiement de frais de dossier et d'obligations connexes telles que les assurances vie. Ce type de crédit ayant une maturité plus faible, les coûts de financement sont également moins élevés. Il est à noter que la différence de taux entre un crédit à la consommation et un crédit hypothécaire provient du fait que pour un crédit à la consommation, il n'y a pas de garantie donnée par l'emprunteur, si ce n'est la saisie sur rémunération.

¹⁷ Cf. [Directive 2014/17/UE](#) du Parlement européen et du Conseil du 4 février 2014 sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel et modifiant les directives 2008/48/CE et 2013/36/UE et le règlement (UE) no 1093/2010.

¹⁸ Et ce, même si un troisième acteur (par ex. un fournisseur d'énergie ou l'autorité publique) agit comme intermédiaire pour le remboursement du prêt. Les mêmes garanties et les mêmes capacités de remboursement sont demandées à l'emprunteur par les organismes de prêt.

¹⁹ La prolongation de l'inscription hypothécaire engendre des frais de dossier. Ces frais sont toutefois largement inférieurs aux frais liés à une nouvelle inscription hypothécaire auprès d'un notaire (environ 2/3 de moins).

²⁰ Avec des frais quasi nuls.

énergétique résidentielle. Cela démontre la nécessité de mieux informer le groupe de la population qui devra financer ces travaux de rénovation à l'aide d'un crédit. Une meilleure information sur l'ensemble des options de crédit et des aides financières disponibles contribuerait à lever l'un des freins importants à la rénovation.

Enfin, les ménages peuvent faire appel à des aides publiques pour les aider à financer la rénovation énergétique de leur logement (primes à la rénovation, crédits sociaux...). Lorsqu'ils commencent à se renseigner sur les aides auxquelles ils ont droit, beaucoup se sentent cependant dépassés par la masse d'informations à assimiler, ainsi que par la complexité du système et des démarches administratives. À tel point que certains préfèrent renoncer soit aux primes, soit aux travaux. Les systèmes de primes sont de plus régulièrement modifiés au cours des différentes législatures²¹ (voire tout à fait supprimés en cours d'année). Cette gestion désorganisée des primes de la part de l'administration complique la compréhension des divers systèmes et crée un climat d'incertitude pour les consommateurs. Ceci démontre d'une part la responsabilité de l'administration de garantir des procédés clairs et fluides, et d'autre part la nécessité d'informer clairement les ménages sur les aides publiques existantes et de les accompagner dans leur démarche pour y accéder. Enfin il faut souligner l'importance de mettre en œuvre des systèmes d'aides publiques stables, chiffrés, pérennes dans le temps, accompagnés d'une communication claire pour en améliorer la compréhension, la lisibilité et la visibilité. Il est de surcroît important de préciser que certaines primes ne sont versées qu'à l'issue des travaux, ce qui implique qu'un consommateur confronté à une faillite en cours de chantier ne percevra aucune aide, tout en restant redevable du montant engagé.

Dans ce contexte, les organes consultatifs plaident pour que le ministre de l'Économie et le ministre de la Protection des consommateurs, en collaboration avec le SPF Économie, lancent une campagne d'information visant à informer sur les différentes possibilités de financement de la rénovation énergétique résidentielle – notamment via la création d'une page web. Ils insistent sur l'importance de ne pas diriger les ménages uniquement vers les produits financiers, mais aussi de les informer sur les conditions d'accès aux aides publiques et sur l'importance de l'épargne pour financer les projets de rénovation énergétique, ainsi que sur les possibilités de combiner les différentes solutions de financement. La page web – élaborée en collaboration avec les acteurs du secteur financier et de la construction – contiendrait des informations objectives sur les possibilités de financement de la rénovation énergétique, mais aussi des liens vers les différents acteurs concernés (banques, institutions sociales de crédits, guichets de l'énergie, coopératives telles que Corenove, ESCO, etc.) – en se basant sur l'objectif neutre de transmission de connaissances utiles.

Par ailleurs, les organes consultatifs tiennent à souligner que les ménages qui souhaitent entamer des travaux de rénovation énergétique sont également confrontés à d'autres obstacles que le financement de leur projet. Une fois la question du financement réglée (que ce soit via l'épargne, le crédit, les aides publiques ou une combinaison des trois), les candidats-rénovateurs doivent encore trouver un entrepreneur disponible et fiable pour mener

²¹ La réforme drastique en février 2025 du système wallon de primes pour la rénovation énergétique (avec une très courte période de transition) a engendré une chute brutale des demandes de travaux de rénovation en Wallonie. Il en est de même à la suite de l'arrêt brutal du système de primes « Renolution » que le gouvernement bruxellois en affaires courantes a décidé de ne pas prolonger en 2025, faute de gouvernement de plein exercice.

à bien les travaux de rénovation énergétique. Lors de cette étape, ils peuvent faire face à des risques tels que l'insolvabilité d'un entrepreneur ou des pratiques frauduleuses²². C'est pourquoi, dans son avis intitulé « Protection du consommateur dans le secteur de la construction », la CCS Consommation (CCE, 2023b) insiste de manière approfondie sur l'importance de la prévention et de la sensibilisation du consommateur. Dans cet avis, elle a notamment proposé des modifications concrètes du guide et de la check-list du bâtisseur informé²³, documents élaborés par le SPF Économie, qui visent à aider le consommateur à distinguer, grâce à une liste de contrôle, un entrepreneur fiable d'un fraudeur. Le guide et la check-list ont récemment été adaptés aux recommandations de l'avis de la CCS Consommation. **Compte tenu de l'importance de la prévention et de la sensibilisation mentionnées ci-dessus, les organes consultatifs demandent que le lien vers le guide et la check-list du bâtisseur avisé soit également disponible sur « ConsumerConnect » (CCE, 2025a).**

Les organes consultatifs signalent que, quel que soit le support de la campagne d'information, il est essentiel d'assurer aux consommateurs un accès gratuit à une information claire, compréhensible, neutre et impartiale sur l'opportunité et les possibilités de réaliser des travaux énergétiques dans leur logement afin de leur permettre une prise de décision éclairée et favoriser une participation active à la transition énergétique. De telles campagnes d'information doivent par ailleurs toujours s'accompagner d'un accès simple et transparent au financement et d'une politique stable et prévisible.

Les guichets de l'énergie²⁴, les institutions sociales de crédits, les coopératives telles que Corenove (et plus largement toute structure ayant pour mission d'accompagner les démarches de rénovation des ménages) doivent également remplir ce rôle de communication, de sensibilisation et même d'accompagnement en matière de possibilités de financement de la rénovation énergétique résidentielle. **Selon les organes consultatifs, il est impératif que les ménages qui se tournent vers ces structures soient correctement informés et conseillés sur les différentes possibilités de financement de leur projet de rénovation énergétique. Ils insistent dans ce contexte pour que les conseillers employés dans ces structures soient informés et formés en conséquence.** Ces structures pourront ainsi accompagner les candidats-rénovateurs tout au long du processus de rénovation.

Les organes consultatifs rappellent qu'en matière de rénovation énergétique, les possibilités des ménages en termes de financement et en termes de choix des technologies dépendent également des décisions politiques en termes d'infrastructures existantes (réseaux gaziers, réseaux de chaleur, capacité des réseaux électriques...), mais aussi en termes d'aides publiques. Le consommateur seul ne peut pas pallier des problèmes qui seraient structurels

²² L'insolvabilité d'un entrepreneur et les pratiques frauduleuses d'un entrepreneur ne vont pas nécessairement de pair. Même face à des entrepreneurs de bonne foi, les consommateurs ont un intérêt à être protégés contre l'insolvabilité (CCE, 2023b).

²³ <https://economie.fgov.be/fr/publications/le-batisseur-avise>.

²⁴ Les guichets énergie font partie de la nouvelle directive PEB qui est en cours de transposition. Cette nouvelle directive PEB stipule que les États membres doivent mettre en place des guichets uniques. En Flandre et en Wallonie, il en existe déjà un certain nombre. À Bruxelles, l'initiative « Homegrade » remplit ce rôle.

(comme c'est le cas en Wallonie, où les ménages ne peuvent pas toujours se raccorder au réseau de gaz) et dépend donc des pouvoirs publics.

4. Sensibilisation aux comportements de consommation et à l'usage des bâtiments

En parallèle de la rénovation énergétique du bâti résidentiel, il est également crucial de sensibiliser les ménages à leurs comportements de consommation et au bon usage des bâtiments. De nombreuses campagnes de sensibilisation et guides de bonnes pratiques ont déjà été diffusés à cet effet, mais ceux-ci ne sont souvent pas suffisants pour inciter les ménages à adopter une utilisation raisonnée de l'énergie²⁵. Les habitudes quotidiennes sont souvent difficiles à changer et les acteurs économiques peuvent percevoir ces changements comme trop contraignants – notamment car ils ont la sensation que ceux-ci vont réduire leur confort. De plus, les ménages ne sont souvent pas conscients de l'impact de leur comportement sur leur consommation d'énergie. La perception que les économies réalisées – qui peuvent sembler insignifiantes au niveau individuel - ne valent pas les efforts fournis peut ainsi décourager l'adoption de nouveaux comportements. **Dans ce contexte, les organes consultatifs plaident pour que les initiatives de sensibilisation des ménages à l'utilisation raisonnée de l'énergie et au bon usage des bâtiments soient maintenues, et même renforcées.**

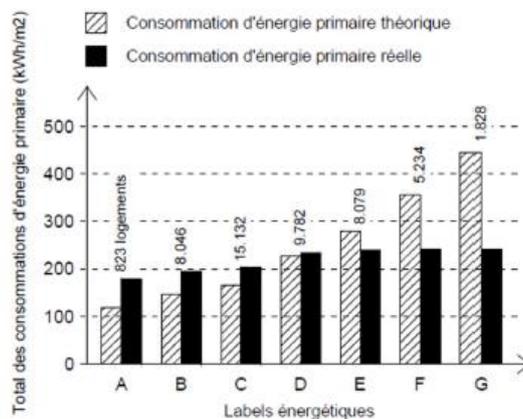
Tout comme pour la nécessité de rénover (cf. point 2), les organes consultatifs sont persuadés que le certificat PEB peut également jouer un rôle important dans la sensibilisation aux comportements de consommation – à condition que celui-ci soit amélioré. L'actuelle stratégie européenne de rénovation du bâti et l'outil utilisé pour mesurer son avancement (soit le certificat PEB) sont en effet critiqués par bon nombre d'acteurs à cause de certaines lacunes. La principale d'entre elles est qu'ils se basent sur des kWh/m² théoriques qui ne tiennent pas (suffisamment) compte de la consommation réelle des logements. De nombreuses études²⁶ démontrent que la rénovation des logements entraîne des économies d'énergie réelles bien inférieures aux économies d'énergie modélisées (cf. Graphique 4-1). D'un côté, les logements énergivores consomment en moyenne sensiblement moins d'énergie que modélisé, et de l'autre côté, les logements énergétiquement performants consomment en moyenne plus d'énergie que modélisé. L'évolution vers un meilleur score PEB

²⁵ L'utilisation raisonnée de l'énergie fait référence au principe d'utilisation rationnelle de l'énergie (URE). Les organes consultatifs préfèrent toutefois le terme « raisonnée » à « rationnelle » car ils estiment que le second peut prêter à confusion. L'utilisation raisonnée de l'énergie consiste ainsi à consommer moins d'énergie tout en conservant le même confort et en réduisant les impacts environnementaux. Elle implique des mesures comme l'amélioration de l'isolation thermique, l'optimisation du chauffage (bien régler sa chaudière, isoler les tuyauteries et la chaudière, bien utiliser son thermostat et les vannes thermostatiques, couper le chauffage lorsque les fenêtres sont ouvertes pour aérer...) et de l'éclairage (utiliser des ampoules LED, éteindre les lumières lorsque la pièce n'est pas utilisée, couper les consommations de veille...), la gestion de la ventilation, et l'utilisation d'appareils écoénergétiques.

²⁶ Albrecht & Hamels (2020), Majcen & Itard (2024), Cozza & al. (2020), KULeuven & VUB (2022).

ne se traduit ainsi pas (nécessairement) dans les faits par une réduction des consommations réelles²⁷.

Graphique 4-1 : Consommation d'énergie primaire théorique vs consommation d'énergie primaire réelle, par labels énergétiques, Amsterdam



Source : Majcen & Itard (2014)

Cet écart entre consommations théoriques et consommations réelles peut avoir plusieurs causes, dont une grande partie tient aux comportements des personnes occupantes²⁸ ainsi qu'à la configuration du logement et du ménage. Au niveau du comportement, d'un côté, les occupants de passoires énergétiques ont en moyenne tendance à sous-chauffer leur logement afin de réduire leur facture énergétique. Cette tendance est accentuée par le fait que ces logements sont souvent occupés par des ménages aux revenus modestes, confrontés à la précarité énergétique. De l'autre côté, les gains d'efficacité peuvent, paradoxalement, conduire à une augmentation de la demande d'énergie, annulant en partie ou en totalité les économies d'énergie initialement réalisées. C'est ce que l'on appelle l'effet rebond²⁹ - lequel ne concerne pas seulement les ménages, mais peut être étendu à l'échelle de la société tout entière.

Par ailleurs, la configuration du logement (dont la taille et le volume à chauffer, mitoyenne ou quatre façades...) et la configuration du ménage influencent aussi la consommation réelle d'un logement. À nombre d'occupants, comportement et label énergétique égaux, la consommation énergétique réelle d'une grande villa sera par ex. supérieure à celle d'un appartement. De même, à logement et comportement égaux, la consommation énergétique

²⁷ Dans certains cas, le gain carbone pourrait même être négatif si l'on prend en considération la consommation des ressources et des matériaux qui ont servi à la réalisation des travaux de rénovation énergétique. Les méthodes de calcul PEB surestiment les gains énergétiques après rénovation et sous-estiment les empreintes réelles du chantier. Et ce, bien que de plus en plus d'outils (tels que Totem) visant à prendre en compte l'ensemble du cycle de vie de la construction ou de la rénovation énergétique se développent et commencent à s'imposer.

²⁸ Laisser ou non les fenêtres ouvertes en hiver, chauffer à 17 ° C ou à 23 ° C, chauffer uniquement les pièces occupées ou l'ensemble du logement en permanence, etc.

²⁹ Les ménages peuvent neutraliser certains gains d'efficacité énergétique en choisissant de chauffer leur logement rénové plus qu'ils ne le faisaient auparavant. La marge de progression est d'autant plus surestimée pour les ménages modestes et précarisés – qui font face à la précarité énergétique.

réelle d'un ménage de six personnes sera supérieure à celle d'un ménage de deux personnes. Or, le certificat PEB, de même que la rénovation énergétique d'un logement, est réalisé à un moment « t », alors que la situation des ménages peut évoluer au cours du temps. La taille d'un ménage peut par ex. augmenter lorsqu'un couple a des enfants et inversement diminuer lorsque les enfants quittent le domicile familial³⁰. Ces facteurs jouent ainsi un rôle prépondérant dans la consommation d'énergie réelle des logements, alors qu'ils ne sont pas pris en compte dans le calcul de la consommation théorique des logements.

De plus, les modèles de calcul du certificat PEB, dans leur forme actuelle, sont confrontés à d'autres limitations techniques³¹, ainsi qu'à une certaine subjectivité. Il n'y a en effet pas de méthode uniforme pour établir un certificat PEB. Une même habitation sera évaluée différemment par chaque certificateur agréé et donnera donc des résultats différents – ce qui pose question sur la fiabilité du certificat PEB. Le certificat PEB n'a de plus pas la même valeur dans les trois Régions du pays (cf. point 2).

Les organes consultatifs estiment par ailleurs qu'il est important de rappeler que la rénovation énergétique des logements est souvent liée à des travaux connexes et répond souvent à une logique d'ensemble (par ex. renforcement de la charpente pour pouvoir isoler la toiture ou remplacement d'ardoises en amiante pour pouvoir installer des panneaux photovoltaïque). Les ménages n'ont souvent pas conscience de ces travaux connexes qui peuvent alourdir sensiblement le coût de la rénovation énergétique de leur logement. Ils doivent pouvoir en prendre conscience avant d'entamer des travaux, afin de pouvoir choisir en toute conscience quels travaux il est pertinent d'effectuer en priorité, en fonction de leur situation propre et de la configuration du logement.

Aux yeux des organes consultatifs, il est clair que ces lacunes sous-tendent la nécessité d'améliorer la qualité du certificat PEB pour sensibiliser les consommateurs à leur comportement de consommation, mais aussi pour s'assurer que le certificat PEB puisse être considéré avec certitude comme une représentation fiable de la valeur PEB du logement visé. **Ils demandent par conséquent aux autorités compétentes de mener une réflexion (déjà en cours dans certaines Régions) sur la manière de mieux intégrer dans le certificat PEB – et dans la politique globale de rénovation résidentielle – la sortie de l'insalubrité des logements, la consommation réelle des ménages³², ainsi que la décarbonation de l'énergie consommée restante³³.**

Concernant le second élément cité, les organes consultatifs sont bien conscients qu'en raison de la variation des modes de consommation et de la composition des ménages, le certificat

³⁰ Selon une étude de l'Institut pour un développement durable, sept Belges sur dix occupent d'ailleurs un logement trop grand par rapport au nombre de personnes qui l'occupent. Les personnes âgées de 65 ans et plus sont relativement plus concernées par la sous-occupation.

³¹ Par ex. ne prennent pas en considération la salubrité des bâtiments, sous-estiment la performance réelle des bâtiments anciens (en usant involontairement d'hypothèses qui leur sont défavorables), simplifient trop fortement la modélisation de certaines technologies de chauffage, ou encore n'indiquent pas si le bâtiment est compatible ou non avec des pompes à chaleur, faute de modélisation de bilan de puissance.

³² Soit le comportement des ménages et le bon usage des logements.

³³ Entre autres en menant une étude pour mieux identifier les équilibres optimaux entre les investissements dans l'efficacité énergétique et la chaleur décarbonée.

PEB ne peut pas refléter la consommation réelle des occupants « à un moment donné », tout en garantissant l'objectivité des certificats PEB et la comparabilité des scores aux futurs occupants ou acheteurs. Il est néanmoins possible de se référer, d'une part, à des facteurs objectivables tels que la taille et la qualité de la maison et, d'autre part, à différents profils de consommation (théoriques) (composition de la famille et habitudes de consommation), ce qui permettrait de maintenir l'objectivité des certificats PEB et la comparabilité des scores. La comparabilité des scores PEB est en effet importante pour les futurs occupants ou acheteurs. **Les organes consultatifs plaident également pour l'instauration de règles plus strictes concernant la rédaction des certificats PEB.**

À Bruxelles, cette réflexion est prise en compte dans les conditions de dérogation (ARGBC du 6 juin 2024, Art. 5, § 2, 2°.), introduisant la possibilité de dérogation à une partie des obligations de rénovation, à certaines conditions³⁴, sur la base des consommations réelles. Ces réflexions pourraient être menées au sein des autres Régions.

³⁴ L'Ordonnance permet d'obtenir une dérogation totale ou partielle aux exigences PEB, quand le respect de ces exigences est techniquement, fonctionnellement ou économiquement impossible. Le demandeur doit, à cet effet, introduire une demande auprès de Bruxelles Environnement, un an avant la date limite fixée.

Bibliographie

ALBRECHT, J. & HAMELS, S. (2020), De financiële barrière voor klimaat- en comfortrenovaties, Itinera Institute Analyse, Bruxelles, Oktober 2020

BANQUE NATIONALE DE BELGIQUE (2025), Climate policies for Belgian homes and the house price impact of the Flemish renovation obligation, PPT présenté le 20 janvier 2025 lors de la réunion de la CCS Construction, Janvier 2025.

BANQUE NATIONALE DE BELGIQUE (2023), A (somewhat European) perspective on the macro impact of climate change, PPT présenté le 5 juin 2023 lors de la conférence « The macroeconomic implications of climate action », organisée par le Peterson Institute for International Economics, Washington DC, [Juin 2023](#).

CLIMACT, ENERGINVEST & FINANCITE (2024), Upscaling the financing of Residential Renovation in Belgium, Final report, SFPIM Publication, [February 2024](#).

COMMISSION EUROPÉENNE (2023), Prêts hypothécaires inversés pour la rénovation énergétique des logements, 2ème Table Ronde Nationale sur le financement de l'efficacité énergétique en Belgique, Juin 2023.

COMMISSION EUROPÉENNE (2019), Comprehensive study of energy renovation activities and the uptake of nearly zero-energy buildings in the EU, November 2019.

CONSEIL CENTRAL DE L'ÉCONOMIE (2025a), Recommandations concernant ConsumerConnect, Avis de la CCS Consommation, [CCE 2025-1310](#).

CONSEIL CENTRAL DE L'ÉCONOMIE (2025b), L'évolution conjoncturelle dans le secteur de la construction – Janvier 2025, Rapport de la CCS Construction, [CCE 2025-0080](#).

CONSEIL CENTRAL DE L'ÉCONOMIE (2024), Recommandations prioritaires pour une construction durable et sociale, Mémoire de la CCS Construction, [CCE 2024-0860](#).

CONSEIL CENTRAL DE L'ÉCONOMIE (2023a), Stimuler les investissements dans le logement abordable, durable et de qualité, Rapport de la CCS Construction, [CCE 2023-2645](#).

CONSEIL CENTRAL DE L'ÉCONOMIE (2023b), Protection du consommateur dans le secteur de la construction, Avis de la CCS Consommation, [CCE 2023-1960](#).

COZZA, S., CHAMBERS, J., SCARTEZZINI, C., SCHLÜTER, B. & PATEL, M.K. (2020), Do energy performance certificates allow reliable predictions of actual energy consumption and savings? Learning from the Swiss national database, Energy and Buildings, Volume 224, [October 2020](#).

ETIENNE, J. (2023), Energie et bâtiments : le « tout-à-la-PEB » est une politique qui manque la cible et fait des dégâts, septembre 2023.

KULEVEN & VUB (2022), Faut-il valoriser les consommations réelles face au calcul théorique de la PEB ?, Publication commune de Maison de Quartier Bonnevie, Living Labs Brussels Retrofit, Atelier Moneo, Kennis Centrum WWZ, KU Leuven, VUB, Renovassistance, Rotor.

ITO, K. (2014), Do consumers respond to marginal or average price? Evidence from nonlinear electricity pricing. American Economic Review, 104(2), 537–563.

MAJCEN, D. & ITARD, LCM (2014), Relatie tussen energielabel, werkelijk energiegebruik en CO2-uitstoot van Amsterdamse corporatiewoningen, Delft University of Technology.

OVAERE, M. (2023), How to stimulate residential investments in energy efficiency, electrification and flexibility, PPT présenté le 6 mars 2023 lors de la réunion de la CCS Construction, Mars 2023.