

# Logement durable : à quels défis financiers sommes-nous confrontés ?



La transition vers une société plus durable nous placera face à de nombreux défis dans les années à venir. Pour atteindre les objectifs climatiques, il faudra procéder en Belgique à un grand nombre de rénovations écoénergétiques dans le parc immobilier existant et obsolète. La transition énergétique nécessitera dès lors d'importants investissements de la part des particuliers, des entreprises et des pouvoirs publics. Cependant, tout le monde ne dispose pas des moyens nécessaires pour financer ces dépenses énergétiques. Le crédit sera donc crucial pour réussir la transition climatique en développant des formules de crédit spécifiques et adaptées aux ménages, en concertation avec les pouvoirs publics.

Le secteur financier estime qu'un minimum de **400 milliards d'euros** sera nécessaire pour que d'ici 2050, le parc immobilier privé belge devienne non fossile. Cela nécessitera donc d'énormes ressources, ressources dont ne disposent pas tous les ménages. À partir d'une analyse commune concernant 7 banques (représentant plus de 80% du secteur bancaire), nous avons pu distinguer **4 catégories de ménages**<sup>1</sup>.

Il en ressort qu'**environ 21 % des ménages n'ont ni les moyens propres ni la capacité de remboursement suffisants** pour contracter un crédit afin d'effectuer les travaux de rénovation nécessaires.

Un défi particulièrement important qui nécessitera un dialogue ouvert entre le gouvernement et le secteur financier afin de collaborer activement au développement d'instruments publics et de produits financiers adaptés permettant de dépasser ces limites.

Mais tout commence par une sensibilisation et une prise de conscience à grande échelle de la nécessité de ces rénovations énergétiques de notre parc immobilier existant. Car même ceux qui peuvent les financer doivent en être

convaincus. Il est en effet nécessaire d'augmenter le taux de rénovation si nous voulons atteindre l'objectif de 2050. Une vague de rénovation massive dans les 10 ou 15 ans à venir ne ferait qu'entraîner une pénurie de matériaux de construction (et donc des prix plus élevés), de main-d'œuvre et de financement. Le seul moyen d'améliorer la performance énergétique de notre parc immobilier est de procéder progressivement et d'agir dès maintenant.

Le **certificat de performance énergétique des bâtiments (PEB)** jouera un rôle clé dans cette transition énergétique. En effet, les données sur l'efficacité énergétique des logements sous la forme du label PEB et l'accès à ces données seront nécessaires au bon fonctionnement des marchés du crédit et au financement de la transition climatique. La qualité du certificat PEB doit donc être améliorée et l'accès des prêteurs aux **bases de données** des 3 Régions devrait être réglementé par la loi.

Les prêteurs pourront ainsi expliquer le certificat de performance énergétique des bâtiments aux ménages, guider ceux-ci et leur fournir les informations nécessaires sur les mesures de soutien existantes.

Afin de garantir la réussite en temps utile de cette transition, Febelfin a développé **une série de propositions** en vue de stimuler les rénovations écoénergétiques et leur financement. Nous aimerions également mentionner ici que le **projet européen « Life Be Free »** offre une opportunité unique de faciliter des solutions de financement concrètes. Ce projet est un exemple de coopération, car ce n'est qu'ensemble que nous pourrons faire tourner l'économie et préserver notre prospérité et notre planète pour l'avenir.

[Découvrez le dossier complet.](#)

<sup>1</sup>Pour un aperçu détaillé de ces catégories, voir le premier chapitre « Quelques chiffres en un coup d'œil »



## QUELQUES CHIFFRES EN UN COUP D'ŒIL

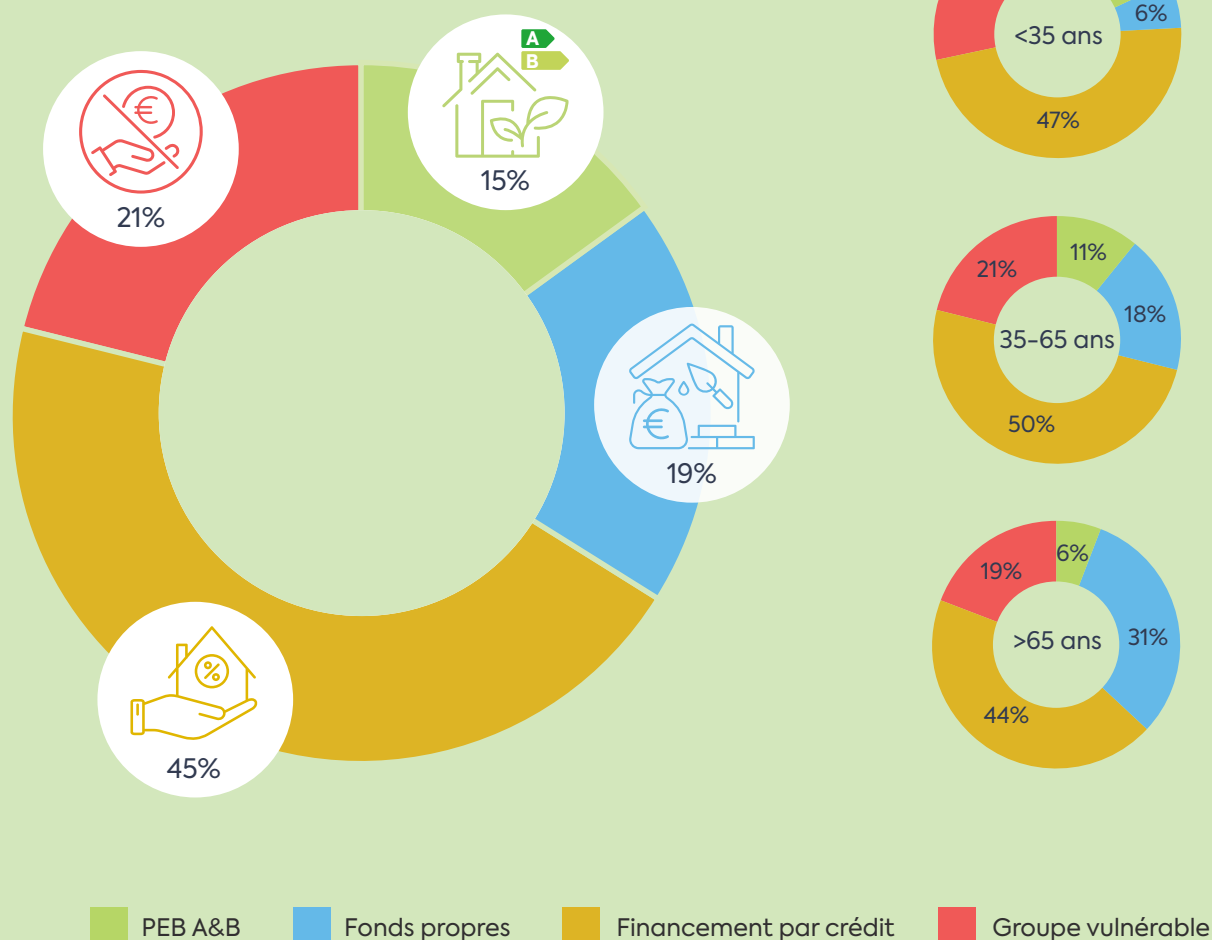
Différentes études estiment qu'un **minimum de 400 milliards d'euros seront nécessaires pour rendre le parc immobilier privé belge non fossile d'ici 2050.**

Il s'agit d'une somme considérable qui devra être débloquée au cours des 25 prochaines années.

Dans ce contexte, Febelfin a **réalisé une analyse basée sur les données d'un certain nombre de banques** (représentant plus de 80% du secteur bancaire), qui offrent conjointement une représentativité suffisante du marché. Cette analyse montre que l'on peut **distinguer quatre catégories de ménages** :

- **Catégorie 1** : 15% des ménages disposent déjà d'une habitation portant un label énergétique A ou B (sur la base des normes flamandes).
- **Catégorie 2** : 19% de la population disposeraient en principe de moyens propres suffisants pour financer les travaux nécessaires (c'est-à-dire sans contracter de crédit par ex.).

- **Catégorie 3** : 45% de la population (à l'exclusion des personnes disposant de ressources propres suffisantes) seraient suffisamment solvables pour financer les travaux en question par le biais d'un crédit.
- **Catégorie 4** : environ 21% de la population ne disposeraient ni de ressources propres suffisantes ni d'une capacité de remboursement suffisante pour financer les travaux nécessaires par le biais d'un crédit.



Étant donné que nous pouvons distinguer différentes catégories de ménages, chacune ayant des caractéristiques et des besoins particuliers, cela signifie également qu'une approche différente devra être élaborée pour chaque catégorie afin d'atteindre l'objectif de rénovation.

### Catégorie 1 (15% de la population)



Cette catégorie ne nécessite pas de commentaire supplémentaire : **les normes cibles sont déjà respectées** pour atteindre les objectifs climatiques. Il ne faut cependant pas oublier que la récente Directive européenne du 24 avril 2024 « concernant la performance énergétique des bâtiments » stipule que les logements avec le label « A » devront être « sans combustibles fossiles » en 2050.

### Catégorie 2 (19% de la population)



En principe, ce groupe **dispose de ressources propres (épargne) suffisantes** pour supporter l'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 encore recours au financement par crédit pour réaliser les travaux (par ex. parce qu'ils veulent maintenir leur réserve d'épargne). 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.

*En effet, une étude de la Nederlandsche Bank du 8 février 2022 sur le financement visant à rendre le parc immobilier plus durable montre qu'en fin de compte, seul un pourcentage très limité du groupe disposant de ressources propres suffisantes serait prêt à les utiliser ou à en utiliser une grande partie pour des rénovations écoénergétiques.*

### Catégorie 3 (45% de la population)



Cette catégorie comprend la population **dont les ressources propres (épargne) sont insuffisantes mais dont la solvabilité est suffisante** pour contracter un crédit afin de financer des travaux de rénovation. Répondre aux besoins de financement de ce groupe ne posera pas de problème au secteur financier, si les travaux à réaliser sont suffisamment étalés sur les **25 prochaines années** (vers 2050). Là encore, bien sûr, un effort de sensibilisation devra être fait par toutes les parties prenantes, et notamment par les pouvoirs publics.

## Catégorie 4 (21% de la population)



Cette dernière catégorie concerne **la population qui ne dispose pas de ressources propres ni d'une capacité de remboursement suffisante** pour faire face à un crédit. Bien que nos propres analyses montrent que la part de ce groupe est inférieure à celle mise en évidence dans une analyse de 2020 d'Itinera réalisée par le professeur Albrecht (c'est-à-dire environ 20-25% contre environ 40%), il s'agit d'une part substantielle de la population qui sera incapable de financer les travaux de rénovation nécessaires. Des **solutions faisables** pour ces familles devraient donc être recherchées en **concertation avec les autorités régionales et fédérales**.

# Tout commence par la prise de conscience et la sensibilisation

**La sensibilisation et la prise de conscience sont cruciales** dans cette transition. D'une part, il s'agit de sensibiliser le groupe de population disposant de ressources propres suffisantes, et donc également de générer une prise de conscience chez les « propriétaires installés », c'est-à-dire les propriétaires qui vivent dans leur logement depuis de nombreuses années et qui ne voient pas immédiatement la nécessité d'effectuer des travaux de rénovation écoénergétique. D'autre part, il conviendra également de **sensibiliser le groupe** qui devra financer ces travaux de rénovation à l'aide d'un crédit afin de le convaincre de ne pas attendre plus longtemps pour effectuer ces travaux.

À cet égard, il sera important de faire prendre conscience que l'avenir de nos enfants et de notre planète doit être assuré en réduisant les émissions de CO<sub>2</sub> et en garantissant un environnement viable. Un cadre réglementaire approprié peut contribuer à fournir les incitations nécessaires – par le biais de récompenses ou de pénalités – pour passer à des équipements écoénergétiques et à l'énergie verte.

Il est essentiel que le gouvernement, conformément aux obligations de la récente Directive européenne du 24 avril 2024 « concernant la performance énergétique des bâtiments », propose une **trajectoire de transition aussi concrète que possible**, comprenant des **étapes claires** auxquelles chaque logement devra se conformer, afin de laisser à la population suffisamment de temps pour se préparer.

# Le certificat de performance énergétique pour sensibiliser

Le certificat de performance énergétique des bâtiments (PEB) peut également jouer un rôle important dans la sensibilisation à la nécessité de rénover à court et à long terme. En effet, mesurer, c'est savoir, et un PEB, reprenant des recommandations pour améliorer la performance énergétique du logement visé, peut convaincre les propriétaires d'entreprendre les investissements écoénergétiques nécessaires.

Afin de sensibiliser le public, nous formulons les propositions suivantes :

- L'obligation actuelle de disposer d'un PEB valide (durée maximale de validité : 10 ans) lors de la mise en vente ou en location d'un logement devrait devenir une **obligation d'établir un certificat PEB pour toutes les maisons et tous les appartements** (y compris pour les propriétaires « installés »). La Région de Bruxelles-Capitale a déjà pris cette mesure récemment.
- L'introduction d'un PEB au niveau de l'ensemble de l'immeuble à appartements serait également utile à cet égard (c'est déjà le cas en Flandre). Les deux dispositifs pourraient alors être utilisés conjointement, ce qui contraindrait tous les copropriétaires à prendre des mesures dans un certain délai.
- Afin d'atténuer le coût de l'obtention d'un PEB pour les revenus les plus faibles, une intervention des pouvoirs publics régionaux pourrait être prévue, le cas échéant par le biais de programmes de financement mis en place par la Banque européenne d'investissement (BEI) ou le Fonds européen d'investissement (FEI).
- Un score PEB objectif est également souhaitable pour les complexes commerciaux afin de déterminer l'efficacité énergétique de ce type de bien.



# Le crédit, la clé de la transition : améliorer la qualité et l'accès au certificat PEB

Il est évident que le certificat de performance énergétique des bâtiments (PEB) jouera un rôle clé dans la transition énergétique. En effet, les données sur l'efficacité énergétique des logements sous la forme de scores PEB et l'accès à ces données sont nécessaires au bon fonctionnement des marchés du crédit et au financement de la transition climatique. Ainsi, dans un premier temps, la qualité du certificat PEB doit être améliorée. Il faut s'assurer que le certificat en question peut être considéré avec certitude comme une représentation fiable de la valeur PEB du logement visé. Les autorités régionales y travaillent activement par le biais de formations, de cours de recyclage, de contrôles, etc., mais une approche encore plus stricte semble appropriée pour renforcer la qualité du PEB. Il y a encore une marge d'amélioration à ce niveau.

En outre, l'accès aux données PEB est particulièrement important pour les prêteurs. Il est essentiel que les prêteurs disposent d'un accès direct et automatisé aux bases

de données PEB des Régions afin de pouvoir jouer pleinement leur rôle dans le cadre d'une demande de crédit en vue de l'achat et/ou de la rénovation d'une maison.

**L'importance du certificat PEB va continuer de croître** (à la fois en vue de l'obtention de primes et de subventions que de conditions de crédit attractives) et il est donc nécessaire que les prêteurs disposent avec certitude des informations correctes à ce sujet, provenant directement d'une source authentique, **sans risque d'erreur ou de fraude**. Ils pourront ainsi avec certitude informer correctement leurs clients, par exemple, sur les recommandations et le coût estimé correspondant du financement.

Dans ce cadre, il convient de veiller à ce que les prêteurs **puissent conserver ces informations dans leurs dossiers internes pendant toute la durée du crédit** et puissent également **les utiliser dans leurs rapports aux autorités prudentielles et européennes**, afin que cet accès ne reste pas lettre morte.



# Autres propositions pour encourager les rénovations écoénergétiques et leur financement

Outre les propositions relatives au certificat PEB, le secteur fait également d'autres propositions spécifiques pour adapter les réglementations afin de faciliter les rénovations énergétiques pour les ménages :

- Une première proposition est la **reprise d'encours et l'extension de l'inscription hypothécaire de 30 à 40 ans**, permettant aux emprunteurs d'éviter des coûts.
- Nous souhaitons ensuite aussi proposer de **simplifier la mise en œuvre des**

**rénovations énergétiques des immeubles à appartements**. Il s'agit souvent d'une rénovation complexe où des propriétaires aux intérêts divergents doivent trouver un accord.

- En outre, **l'allongement des périodes maximales de remboursement pour certaines tranches de crédit à la consommation** est également une possibilité à explorer. Cela permettrait aux consommateurs de bénéficier d'un retour sur investissement plus rapide de leurs rénovations énergétiques.

## Une attention particulière aux solutions de financement pour les ménages n'ayant pas une capacité de remboursement suffisante

Un défi très important consistera à fournir les solutions de financement nécessaires aux ménages qui ne disposent pas de ressources propres (épargne) ou d'une capacité de remboursement suffisante pour contracter un crédit. Pour eux, des solutions spécifiques devront être élaborées par les pouvoirs publics, si possible en concertation avec le secteur du crédit.

Pour s'assurer que ce groupe soit inclus dans le projet global de rénovation énergétique des logements, une complémentarité est nécessaire, c'est-à-dire une approche incluant **tous les**

**acteurs faisant partie de la solution**, et donc à la fois les prêteurs commerciaux et les sociétés de crédit social agréées, dont le rôle peut être renforcé (réintroduction de la garantie sur le funding par les banques, fonds de roulement, etc. ), ainsi que des organismes publics, tels que le Fonds du logement wallon, etc.

Ceci permettra de développer les instruments nécessaires pour surmonter les limites auxquelles sont confrontés ces ménages. Une forme adaptée de subventions et de garanties sont les pistes à explorer. Cet aspect sera approfondi via Life Be Free.



# Projet « Life BE FREE » : une occasion unique de mettre en place des solutions de financement concrètes

Avec 5 autres partenaires (Embuild, VVSG, Wattson, The Shift et Idea Consult), Febelfin a soumis à la Commission européenne un projet visant à créer **une structure permanente de Tables rondes destinées à rechercher des solutions de financement pour la rénovation écoénergétique des habitations.**

La Commission européenne a accepté ce projet et a accordé des subsides pendant 3 ans pour sa réalisation.

Le projet **Life BE FREE**, qui signifie **Belgian Financing Roundtables on Energy Efficiency** (Tables rondes belges sur le financement de l'efficacité énergétique), a démarré en octobre 2023 et s'étendra sur trois ans. Après cela, le projet est censé se poursuivre pendant au moins deux années supplémentaires avec son propre financement.

Un minimum de 2 Tables rondes nationales par an seront organisées, la première ayant eu lieu en février 2024, et la seconde étant prévue pour novembre 2024. Dans le cadre de tables rondes thématiques spécifiquement axées sur des problèmes concrets, des solutions de financement seront recherchées pour certains segments ou situations, tels que les appartements (copropriété), les bailleurs, les rénovations de quartier, etc.

Plus précisément, trois thèmes ont été retenus comme prioritaires lors de la Table ronde de février :

- les règles pour les rénovations d'appartements et le rôle de l'association des copropriétaires devraient être assouplis ;
- les certificats PEB ;
- la révision des primes et des incitants par les pouvoirs publics (avec une marge pour le budget mobilité) ;
- ...

Toutes les parties prenantes seront impliquées : autorités, milieux politiques, administrations, organisations citoyennes, monde académique, services d'étude, société civile, etc.



# CONCLUSION

Le secteur bancaire s'efforce de prendre toutes les initiatives nécessaires pour faciliter cette nécessaire transition énergétique. Il souhaite non seulement jouer un rôle important de facilitateur dans ce cadre, notamment par l'octroi de crédits pour des projets durables, mais aussi informer les consommateurs de manière approfondie en leur proposant des explications et des conseils.

Une attention particulière est accordée à la catégorie des ménages qui ne disposent ni de ressources propres (épargne) suffisantes, ni d'une capacité de remboursement suffisante. Pour cette catégorie, le secteur bancaire

souhaite travailler en étroite collaboration avec les autorités afin de trouver des solutions spécifiques.

Le projet européen « Life BE FREE » s'inscrit parfaitement dans ce cadre et offre à cet égard également l'opportunité unique de développer ensemble des solutions concrètes de financement. En joignant nos efforts à ceux de toutes les parties prenantes, nous sommes convaincus que nous pouvons mener à bien cette transition énergétique d'ici 2050. Ensemble, nous pouvons faire fonctionner l'économie et préserver notre prospérité et notre planète pour l'avenir.





Fédération belge du secteur financier

[www.febelfin.be](http://www.febelfin.be)