

Juillet 2025

Consultation dans le cadre de
l'élaboration d'un régime global
de soutien à la rénovation
énergétique du bâti résidentiel

Nom de l'organisation : Financité

Personne de contact : Bernard Bayot

Coordonnées : _bernard.bayot@financite.be



Introduction

Dans sa séance du 17 juillet 2025, le Gouvernement a pris acte des orientations proposées par le Haut Conseil stratégique (HCS) et le Centre d'Etudes en Habitat durable (CEHD) pour la rénovation énergétique du bâti résidentiel.

Le présent document vise à mettre en discussion ces propositions en consultant les parties prenantes afin de bénéficier de leur éclairage et de leur expertise sur ces enjeux.

Aussi, auriez-vous l'amabilité de compléter ce document au regard des expertises présentes au sein de votre organisation pour le 5 septembre ?

Pour rappel, les orientations actées par le Gouvernement distinguent cinq axes majeurs :

1. **Changer de paradigme** : il convient d'élargir la réflexion à l'ensemble des mécanismes de soutien pouvant être activés, sans se cantonner à une logique exclusive de subsidiation.
2. **Structurer et pérenniser l'accompagnement** : chaque ménage candidat-rénovateur doit avoir accès à un accompagnement personnalisé, pouvant aller de l'information sur les objectifs à atteindre et les dispositifs d'aide existants, à la délégation complète de la réalisation du projet.
3. **Réviser et globaliser les critères d'accès** : les diverses aides doivent être calibrées autour de trois critères : la capacité de financement du demandeur, le statut du ménage et le type de bâtiment.
4. **Simplifier en profondeur** : les principes de la simplification administrative doivent être intégrés via un outil numérique de vérification d'éligibilité et une offre lisible.
5. **Stabiliser le cadre** : les mesures actuelles et futures doivent être planifiées en fonction de leur degré de maturité, afin de garantir une prévisibilité pour l'ensemble des parties.

Dans ce cadre, six outils de base sont proposés pour un déploiement en octobre 2026 :

1. **Renforcement du Rénopack et meilleure articulation des primes** : il est proposé de réorganiser les aides financières autour de prêts adaptés à la capacité des ménages, assortis de primes pour les ménages à revenus plus faibles, avec une priorité donnée aux logements les plus énergivores ;

2. **Meilleure articulation des différents outils de conseil et d'accompagnement** : il est proposé qu'un système intégré d'opérateurs d'accompagnement soit mis en place sur tout le territoire, harmonisant les pratiques et mutualisant les outils pour garantir un service équitable aux ménages ;
3. **Incitation fiscale** : il est proposé d'analyser la mobilisation des leviers fiscaux éventuels afin de compléter les dispositifs existants ;
4. **Modification du certificat PEB** : il est proposé que toute rénovation soutenue par le pouvoir public fasse l'objet d'une expertise énergétique avant et après travaux, garantissant leur qualité et permettant un meilleur pilotage des politiques ;
5. **Obligations de rénovation** : il est proposé d'introduire des obligations progressives de rénovation énergétique, en lien avec les moments clés de la vie d'un bâtiment (vente, location, occupation) ;
6. **Soutien à la rénovation énergétique par d'autres politiques** : la stratégie de rénovation s'appuiera sur d'autres politiques régionales (urbanisme, salubrité, innovation, formation, labellisation) pour lever les freins structurels et renforcer l'efficacité de la réforme.

D'autres outils dont la maturité apparaît, à ce stade, insuffisante pour une application au dernier trimestre 2026, seront également abordés, en vue de leur introduction pour la législature et au-delà.

I. Remarques et points d'attention sur l'analyse de la situation actuelle

L'analyse de la situation actuelle est présentée aux pages 2 à 11 du rapport.

Avez-vous des remarques ou des points d'attention sur ces aspects ?

Notre seule observation concerne le Crédit à la rénovation (Renopack, Renoprêt, crédit ACP) à propos duquel une faiblesse qui a pu être mise en évidence, comme d'ailleurs également pour le crédit bancaire classique, est l'absence de corrélation entre la charge de remboursement et l'économie que les travaux permettent sur la facture énergétique.

Elle génère un risque pour l'équilibre du budget du ménage, qui peut freiner celui-ci dans son ambition de rénovation.

II. Remarques et points d'attention sur les enjeux et barrières à la rénovation énergétique en Wallonie

Le risque pour l'équilibre du budget du ménage, évoqué ci-dessus et résultant de l'absence de corrélation entre la charge de remboursement et l'économie que les travaux permettent sur la facture énergétique, mériterait d'être mentionné parmi les barrières comportementales dans le chef des propriétaires (page 17).

La plus grande maîtrise budgétaire possible avec des charges sous contrôle et prévisibles dans la durée est en effet indispensable pour assurer l'attractivité de la rénovation énergétique auprès du candidat rénovateur.

C'est une préoccupation que l'on trouvait déjà dans le PACE pour les ménages à revenus modestes : « pour les publics en situation de précarité, différentes approches pour les soutenir doivent être étudiées, telle que la faisabilité de la mise en place d'un système « tiers -payant », et/ou de préfinancement des travaux, afin que le candidat rénovateur ne doive pas avancer le montant total des travaux ».

III. Remarques et points d'attention sur les orientations (axes majeurs) d'un régime global de soutien à la rénovation énergétique du bâti résidentiel

Les orientations d'un régime global de soutien à la rénovation énergétique du bâti résidentiel en Wallonie sont présentées aux pages 24 à 30 du rapport. Elles sont synthétisées dans le schéma ci-après.



Avez-vous des remarques ou des points d'attention sur ces aspects ?

Particulièrement, au regard de l'expertise au sein de votre organisation :

- **Que pensez-vous de la pertinence de ces orientations et de leur adéquation avec les enjeux wallons ?**
- **Que pensez-vous de la faisabilité de ces orientations ?**

N'hésitez pas à nous faire part de tout point que vous considérez pertinent par rapport à ces orientations.

En ce qui concerne l'orientation visant à passer de la subsidiation à l'activation d'effets-levier par les outils financiers, elle nous semble tomber sous le sens.

Nous ne pouvons qu'approuver l'idée de prioriser les dispositifs d'aide vers les ménages incapables de financer eux-mêmes les rénovations énergétiques mais souhaitons néanmoins attirer l'attention sur le fait que cette capacité de financement du ménage concerne

- tant sa solvabilité à l'instant où il envisage de faire réaliser des travaux,

- que le maintien de celle-ci durant toute la période de remboursement de l'emprunt.

L'examen de solvabilité qui est réalisé lors de l'octroi du prêt doit rassurer tant le prêteur que l'emprunteur sur la capacité de remboursement de ce dernier. Mais il ne s'agit que d'un examen prédictif : il ne supprime pas le risque de solvabilité du ménage car le remboursement aura lieu sur une période de plusieurs années et une évolution inattendue de ses ressources et/ou de ses dépenses peut mettre l'équilibre de son budget en danger.

Ce risque de solvabilité fait partie du métier du prêteur qui calcule ses marges pour le couvrir. Ce n'est pas le métier du ménage qui ne souhaite pas forcément le courir, a fortiori si son budget est déjà serré et son équilibre précaire.

Cette notion de ménage incapable de financer lui-même les rénovations énergétiques doit donc se comprendre de manière dynamique et englober, non seulement ceux dont la solvabilité est jugée insuffisante pour recevoir un crédit, mais également ceux qui pourraient théoriquement obtenir celui-ci mais ne le sollicitent pas afin d'éviter un risque de surendettement.

Il faut donc, comme cela est proposé dans le Rapport, mettre l'accent sur d'autres outils financiers que celui de la subsidiation mais en outre que ses nouveaux outils prennent en compte spécifiquement cette incapacité de financement résultant de l'imprévisibilité qui pèse sur le ménage.

Des outils financiers qui garantissent, au moins en partie, le ménage quant aux conséquences potentiellement néfastes du crédit sur l'équilibre de son budget présentent en outre l'avantage d'offrir un effet-levier élevé entre la contribution publique mobilisée et le financement total réalisé.

Nous proposons en conséquence que le premier critère d'éligibilité suggéré pour l'ensemble des dispositifs « la capacité de financement des ménages » soit précisé de la manière suivante : « la capacité de financement des ménages tout au long de la période de remboursement du crédit qu'ils devront rembourser pour leurs travaux ».

IV. Remarques et points d'attention sur les outils de base d'un régime global de soutien à la rénovation énergétique

Les outils de base d'un régime global de soutien à la rénovation énergétique du bâti résidentiel en Wallonie sont présentés aux pages 31 à 61 du rapport. Ils sont synthétisés dans le schéma ci-après.



Avez-vous des remarques ou des points d'attention sur ces aspects ?

Particulièrement, au regard de l'expertise au sein de votre organisation :

- **Que pensez-vous de la pertinence de ces outils et de leur adéquation avec les enjeux wallons ?**
- **Que pensez-vous de la faisabilité de ces outils ?**
- **Avez-vous des points d'attention par rapport à ces différents outils en termes de mise en œuvre ?**
- **Avez-vous des propositions concrètes d'action pour les outils proposés pour octobre 2026 ?**

N'hésitez pas à nous faire part de tout point que vous considérez pertinent par rapport à ces outils pour octobre 2026.

Si l'évolution des outils de base d'un régime global de soutien à la rénovation énergétique du bâti résidentiel en Wallonie se justifie, il convient d'être particulièrement attentif aux conséquences des mesures évolutives proposées.

Ainsi, comme le mentionne le rapport, les obligations de rénovation qui pourraient être imposées requièrent une attention particulière vis-à-vis des possibles effets sociaux régressifs qui y sont liés. Parmi ceux-ci, il est clair que l'imposition

d'amendes importantes à des personnes dont les moyens ne leur permettent pas de rénover, non seulement pose question sur le plan social, mais ne peut être que totalement inefficace.

La mise en œuvre d'obligations de rénovation doit donc absolument être accompagnée de mesures qui offrent les moyens nécessaires pour rénover aux personnes qui en sont dépourvues.

Le renforcement du Rénopack et une meilleure articulation des primes vont y contribuer, en particulier le développement d'un portefeuille d'outils financiers adaptés à la situation des ménages.

Nous insistons toutefois sur le fait qu'un tel portefeuille, s'il doit bien sûr être conçu au départ des outils existants, à savoir les primes et les prêts, doit absolument être complété par d'autres outils de financement innovants qui, d'une part, permettent un meilleur ciblage des différents publics et de leurs problématiques propres mais aussi, d'autre part, offrent un plus grand effet-levier entre la contribution publique mobilisée et le financement total réalisé.

Sans l'apport de ces outils de financement innovants, l'équilibre global de la réforme risque d'être mis en péril.

V. Remarques et points d'attention sur les outils et mesures à développer pour compléter un régime global de soutien à la rénovation énergétique

Les outils et mesures à développer pour compléter un régime global de soutien à la rénovation énergétique du bâti résidentiel en Wallonie sont présentés aux pages 62 à 76 du rapport. Ils sont synthétisés dans le schéma ci-après.



Avez-vous des remarques ou des points d'attention sur ces aspects ?

Particulièrement, au regard de l'expertise au sein de votre organisation :

- **Que pensez-vous de la pertinence de ces outils et de leur adéquation avec les enjeux wallons ?**
- **Que pensez-vous de la faisabilité de ces outils ?**
- **Avez-vous des points d'attention par rapport à ces différents outils en termes de mise en œuvre ?**
- **Avez-vous des propositions concrètes d'action pour ces outils ?**

N'hésitez pas à nous faire part de tout point que vous considérez pertinent par rapport à ces outils pour octobre 2026.

Le rapport mentionne que, « dans la perspective d'un portefeuille d'outils financiers diversifiés, un des objectifs est d'ouvrir l'accès aux prêts vers des ménages qui n'ont pas les moyens d'emprunter (ex. : risque trop élevé pour les institutions de prêt) ou qui n'ont pas accès aux primes ».

Pour développer un portefeuille d'outils financiers adaptés à la situation des ménages, nous croyons indispensable d'y joindre un deuxième objectif qui consiste à ouvrir l'accès aux prêts vers des ménages dont la capacité de financement tout au

long de la période de remboursement du crédit contracté pour leurs travaux est fragile.

Même si les données statistiques manquent, les retours de terrain indiquent qu'il s'agit d'un groupe (très) significatif parmi ceux qui éprouvent des difficultés financières à se lancer dans la rénovation.

Comme indiqué dans le rapport, le projet Renomut, mené dans le cadre de l'appel Renobatex.ID et coordonné par Financité dans le cadre d'un consortium avec le Pôle Greenwin et Embuild Wallonie, envisage de tester à cet égard une formule de tiers-financement de projets de rénovation via un prêt octroyé par la SWCS, dont les mensualités de remboursement vont être aussi proches que possible des économies obtenues sur la facture d'énergie grâce aux travaux.

Ce procédé permet d'avoir une approche budgétaire la plus neutre possible pour le ménage, ce qui est d'autant plus indispensable que son budget est fragile. Pour y arriver, la durée du crédit et, par voie de conséquence, la charge mensuelle de remboursement sont adaptées en fonction de l'économie d'énergie théorique résultant des travaux de performance énergétique.

Un outil « modélisation tiers-financement » a pu être établi grâce aux relevés de consommation établis par Corenove. Il calcule l'économie d'énergie estimée suite à la réalisation des travaux de rénovation énergétique ambitionnés par le candidat rénovateur et est destiné à être utilisé par les professionnels de l'accompagnement de projets de rénovation énergétique (PLRE, financeurs, ...).

Il permet d'avoir une évaluation des gains sur la facture énergétique et la durée du crédit est ensuite calculée pour adapter autant que faire se peut la charge mensuelle de remboursement du crédit à ce gain.

Si l'évaluation qui sera faite de ce pilote au deuxième trimestre 2026 montre sa pertinence, il pourra très rapidement être mis en œuvre à plus grande échelle et de manière structurelle dans la mesure où notamment

- il ne demande aucun aménagement législatif ou réglementaire et
- offre un important effet-levier entre la contribution publique mobilisée (la couverture des intérêts durant l'allongement de durée du remboursement) et le financement total qu'il autorise.

Deux autres outils financiers innovants sont étudiés dans le cadre du projet Renomut :

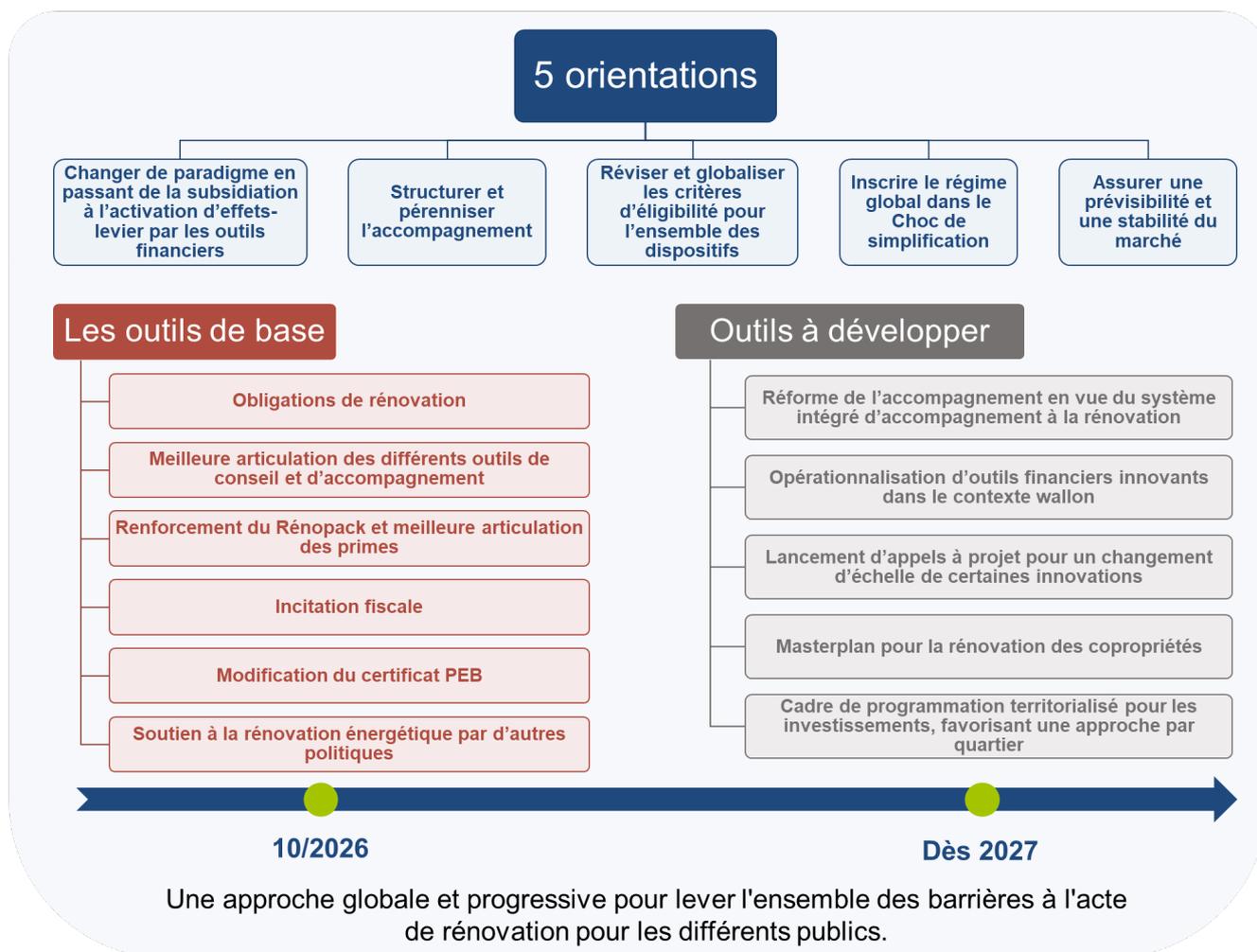
- une solution qui permet de partager le coût de la rénovation entre le propriétaire bailleur et le locataire et
- un mécanisme de caution mutuelle pour garantir les travaux de performance énergétique du bâti résidentiel.

Une mise en œuvre expérimentale de la première solution est ambitionnée. En cas d'évaluation positive, elle pourrait également être rapidement déployée à plus grande échelle.

Il est à noter que ces nouveaux outils financiers qui permettent un meilleur ciblage des différents publics et de leurs problématiques propres peuvent avoir pour effet d'augmenter le taux d'adhésion aux d'initiatives de type « Rén+ » visant à renforcer l'isolation et la rénovation par rue, quartier ou immeuble, de manière à générer des économies d'échelle.

VI. Remarques et points d'attention sur le régime global de soutien à la rénovation énergétique dans son ensemble

Le schéma ci-dessous synthétise l'ensemble des éléments proposés pour un régime global de soutien à la rénovation énergétique dans son ensemble.



Avez-vous des remarques ou des points d'attention complémentaires sur l'ensemble de la proposition ?

Non.