

ON NE PRÊTE QU'AUX RICHES

À QUI PROFITENT LES TAUX PLUS AVANTAGEUX POUR LES LOGEMENTS BIEN ISOLÉS ?

ANNE FILY - MAI 2026



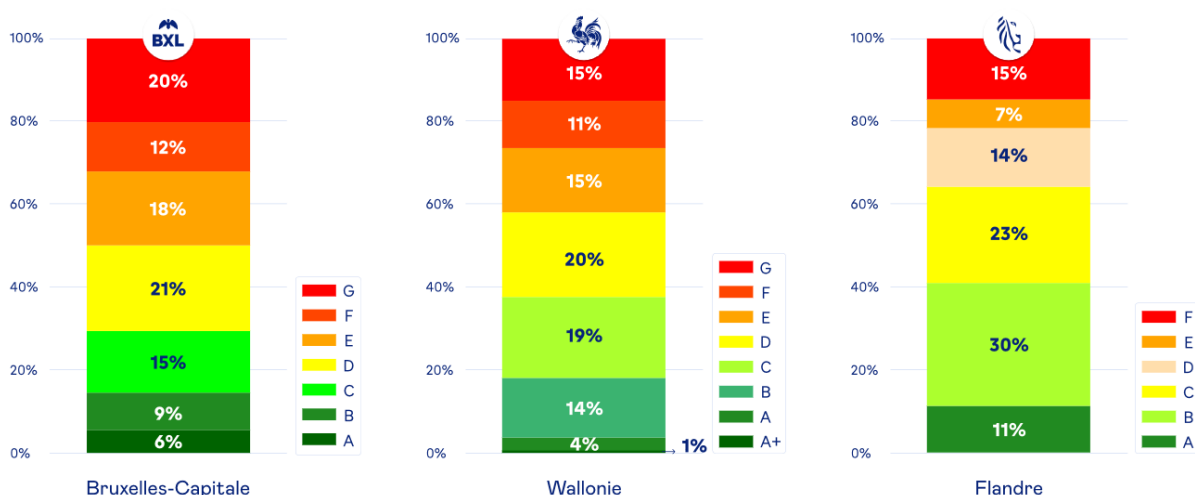
Introduction

Toute personne qui met un logement en vente doit fournir aux acquéreur-euse-s potentiel-le-s un certificat de performance énergétique du bâtiment (certificat PEB). Ce document officiel indique la consommation théorique du logement en fonction de ses caractéristiques (isolation, équipement de chauffage, présence d'un système de ventilation, présence de panneaux solaires, etc.) exprimée en kWh, par mètre carré et par an et attribue au logement contrôlé un label qui va de A (très économe) à F ou G selon les régions (très énergivore).

1 Les passoires énergétiques principalement achetées par les jeunes ménages

Bien que le niveau moyen de performance énergétique des bâtiments s'améliore peu à peu, de nombreux logements mis sur le marché sont encore mal, voire très mal isolés, comme le montre le graphique ci-dessous (PEB classés de E à G)¹ :

Répartition des biens mis en vente en 2025 par label de performance énergétique



Source : Immoweb

Pour la plupart des ménages, l'acquisition d'un logement passe par un financement à crédit. C'est ainsi qu'en 2025, 214 000 crédits hypothécaires ont été octroyés pour un montant d'un peu plus de 40 milliards d'euros². Au quatrième trimestre, le montant moyen emprunté pour l'achat d'un logement était de 217 000 euros et de 234 200 euros pour un prêt combinant achat et rénovation. Le taux d'endettement

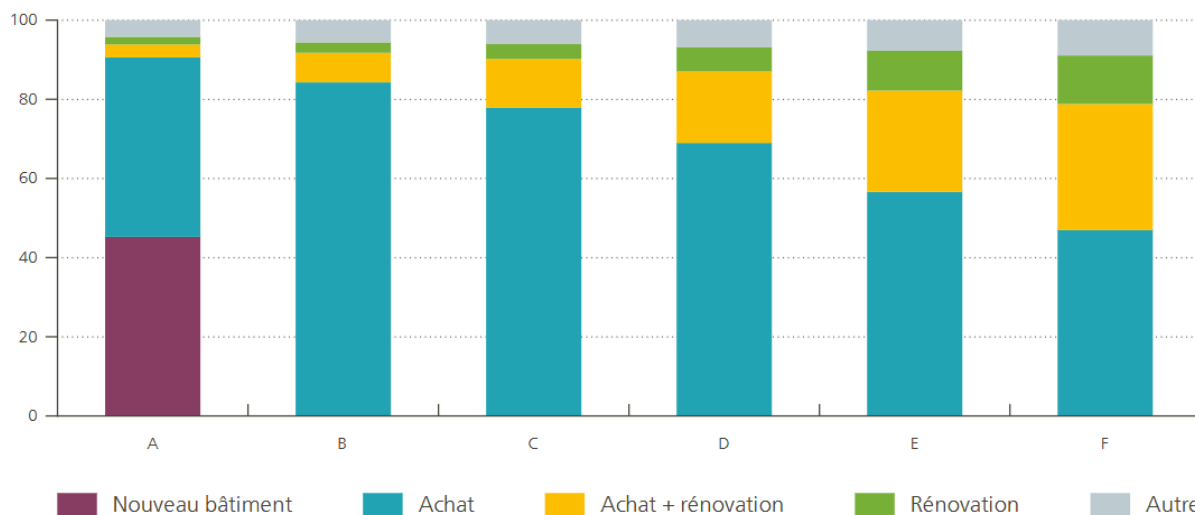
¹ En 10 ans, la part des passoires énergétiques mises en vente en Belgique est passée de 41% à 25%, 17/03/2026, Immoweb-Belfius, <https://www.belfius.be/about-us/dam/corporate/press-room/press-articles/downloads/fr/2026/Immoweb%20&%20Belfius%20Banque%20-%20La%20Performance%20C3%A9nerg%20C3%A9tique%20de%20l%27immobilier%20existant%20en%20Belgique.pdf>

² Febelfin, 2025 : une année excellente pour les crédits hypothécaires, 28/01/2026, <https://febelfin.be/fr/presse/financement-de-l-economie/2025-une-annee-excellente-pour-les-credits-hypothecaires>

moyen, c'est-à-dire le pourcentage des revenus mensuels consacrés au remboursement du crédit, est actuellement de 40%³.

Une part importante des prêts pour des logements à faible efficacité énergétique est utilisée pour effectuer des travaux de rénovation énergétique :

Répartition des objectifs par classe PEB pour les nouveaux emprunts hypothécaires résidentiels au premier semestre de 2025 (pourcentage)



Source : BNB⁴

Selon la Banque nationale de Belgique (BNB), les logements présentant un bon score énergétique sont devenus relativement plus chers que ceux présentant un mauvais score énergétique : « Alors qu'en 2023 et en 2024 les prix des maisons dotées d'un label de classe D sont restés au même niveau qu'en 2022, ils ont augmenté pour celles dotées d'un label de classe C, ont grimpé encore plus pour celles dotées d'un label de classe B ou A, tandis qu'ils ont diminué pour celles dotées d'un label de classe E ou F »⁵. BNP Paribas Fortis fait état d'un écart moyen de 65.000€ entre le montant emprunté pour une maison très performante et une habitation énergivore⁶.

Selon des données du secteur du bâtiment⁷, une maison avec un PEB A est en moyenne 19,2 % plus chère qu'une maison identique avec un score PEB D en Flandre. Un score B ajoute également une prime

³ Chiffres BNP Paribas Fortis

⁴ BNB, *Collecte et reporting d'informations sur l'efficacité énergétique des expositions immobilières*, Circulaire du 01/12/2020, https://www.nbb.be/doc/cp/fr/2020/20201201_nbb_2020_045.pdf

⁵ BNB, *Effet sur les prix des logements de l'obligation de rénovation énergétique en Région flamande*, 14/01/2025, <https://www.nbb.be/fr/actualites-et-evenements/actualites/effet-sur-les-prix-des-logements-de-lobligation-de-renovation>

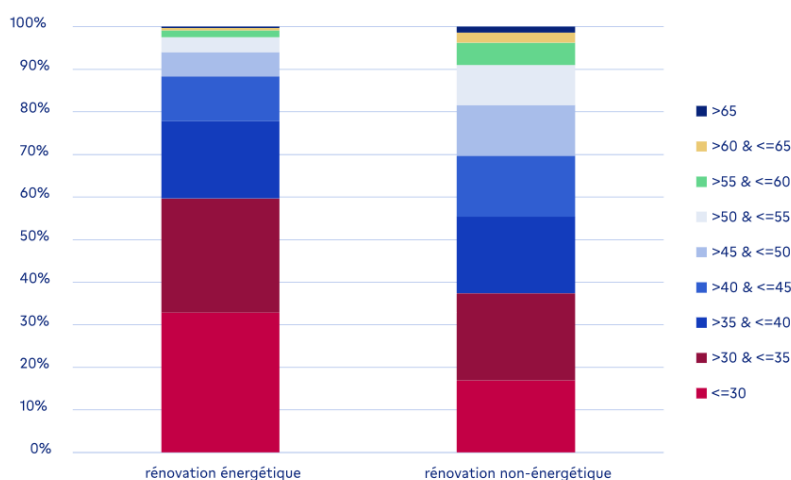
⁶ Chez BNP Paribas Fortis, les rénovations indépendantes d'un achat étaient majoritaires en 2025, ce qui tendrait à montrer que des travaux importants sont encore entrepris en dehors du moment clé de l'acquisition.

⁷ Batibouw, *PEB, jardin, piscine, parking... ces caractéristiques qui influencent le prix des maisons et appartements en Belgique*, 27/01/2025, <https://batibouw.com/fr/articles/48/peb-jardin-piscine-parking-ces-caracteristiques-qui-influencent-le-prix-des-maisons-et-appartements-en-belgique>

de 12,2 %, tandis qu'une maison avec un score F est 9,4 % moins chère. En Wallonie, les maisons avec un PEB A ou B affichent des primes respectives de 14,1 % et 11,9 % par rapport à une maison identique avec un score D. Une maison notée F, en revanche, est 7,1 % moins chère en moyenne.

Les biens les plus énergivores sont principalement achetés par de jeunes ménages selon les données publiées par BNP Paribas Fortis et Belfius. En 2025, 35% des crédits accordés par BNP Paribas Fortis à la génération Z (moins de 30 ans) concernaient des habitations avec un label E, F ou G, soit les plus énergivores⁸. Chez Belfius⁹, 60% des ménages emprunteurs finançant une rénovation énergétique en 2025 n'avaient pas plus de 35 ans.

Répartition par âge des emprunteur-euse-s hypothécaires



Source : Belfius

Depuis 2021, la BNB impose aux institutions financières de collecter et rapporter des données relatives à l'efficacité énergétique (PEB) des biens immobiliers résidentiels financés à crédit. Pour les banques centrales, le changement climatique et la transition vers une économie plus durable peuvent avoir une incidence majeure sur l'ensemble de l'économie et par conséquent sur le système financier. Elles distinguent deux types de risques : les dommages directs (inondations, tempêtes, etc.) et les risques de transition résultant des mesures nécessaires à la décarbonation de l'économie.

En Belgique, les bâtiments contribuent très largement aux émissions de gaz à effet de serre. La performance énergétique des expositions immobilières peut donc être un facteur de risque de transition auquel le secteur financier belge est potentiellement exposé¹⁰. C'est ainsi que les ménages qui occupent des bâtiments à faible performance énergétique peuvent voir leurs frais de chauffage augmenter considérablement en cas d'augmentation du prix de l'énergie, ce qui pourrait nettement réduire leur capacité de remboursement. Par ailleurs, les politiques qui imposent une performance énergétique

⁸ BNP Paribas Fortis, *Crédits hypothécaires 2025 : une reprise confirmée dans un marché fragmenté*, 05/02/2026, <https://newsroom.bnpparibasfortis.be/credits-hypothecaires-2025--une-reprise-confirmee-dans-un-marche-fragmente>

⁹ Immoweb-Belfius, op.cit.

¹⁰ BNB, *Réglementation et contrôle prudentiels*, rapport 2025, 05/03/2026, https://www.nbb.be/doc/ts/publications/nbbreport/2025/fr/t1/rapport2025_tiii.pdf

minimale pour les logements peuvent aussi peser sur la capacité de remboursement de certains emprunteurs en raison des travaux supplémentaires à réaliser. Si les logements concernés, qui servent de garantie aux prêteurs, ne sont pas rénovés, ils peuvent aussi perdre de leur valeur.

Afin d'améliorer la qualité du parc immobilier, chaque région a fixé un niveau de performance énergétique à atteindre dans un calendrier contraint. Dans le cas d'un changement de propriétaire, un délai est donné à compter de la date d'achat du bien aux nouveaux propriétaires pour atteindre un meilleur PEB :

- En Wallonie, un bien doit dans les cinq ans afficher un PEB D s'il est acquis à partir de 2028, un PEB C à partir de 2031, un PEB B à partir de 2036 et un PEB A à partir de 2041 ;
- En Région-Bruxelles-Capitale, les nouveaux propriétaires ont dix ans pour atteindre un label E et vingt ans pour atteindre au minimum un label C ;
- En Flandre, les nouveaux propriétaires ont six ans pour atteindre au minimum un PEB D.

2 Une politique de crédit qui favorise les ménages les plus aisés

Afin, disent-elles, d'encourager les rénovations énergétiques, les banques proposent une réduction du taux d'intérêt sur leur crédit hypothécaire aux ménages qui acquièrent un logement présentant un excellent PEB au moment de l'achat ou qui s'engagent à effectuer les travaux de rénovation nécessaires pour améliorer le PEB dans les années qui suivent l'acquisition.

Quelques exemples de taux pratiqués par les banques :

Argenta

- Réduction de 0,15% pour l'achat ou la construction d'un logement avec un PEB A ou B.
- Réduction immédiate de 0,15% si les acquéreur-euse-s effectuent dans les trois ans des travaux qui font évoluer le score PEB du logement vers le label B ou A. Si l'objectif n'est pas atteint, la réduction sera perdue.

Belfius

- Réduction de 0,20% si au moment de la demande de crédit le score PEB du logement à financer est $\leq 150 \text{ kWh/m}^2/\text{an}$.
- En cas de score inconnu ou $> 150 \text{ kWh/m}^2/\text{an}$, la réduction de 0,20% sur le crédit d'achat sera octroyée à partir du mois suivant la remise du nouveau certificat PEB attestant d'un score PEB $\leq 150 \text{ kWh/m}^2/\text{an}$, à fournir dans les sept ans qui suivent l'acte de crédit.
- Possibilité de prêts plus longs (> 25 ans et ≤ 30 ans) pour le financement d'une résidence principale peu énergivore dès l'achat ou après rénovation énergétique.

BNP Paribas Fortis

- Réduction de 0,10% si les besoins énergétiques du logement à l'achat ne sont pas supérieurs à 150 kWh/m^2 par an (soit au maximum un label C à Bruxelles et B en Wallonie).

Crelan

- Réduction de 0,10% à l'achat si les besoins énergétiques du logement sont $\leq 150 \text{ kWh/m}^2/\text{an}$.
- Réduction de 0,10% si les besoins énergétiques après travaux sont $\leq 150 \text{ kWh/m}^2/\text{an}$ et si les travaux énergétiques représentent au moins 50 % du crédit rénovation
- Possibilité de prêt jusqu'à 30 ans pour le financement d'une résidence principale peu énergivore dès l'achat ou après rénovation énergétique.

ING

- Réduction de 0,20% si les besoins énergétiques annuels restent inférieurs à 150 kWh/m²/an. La réduction sera réduite à 0,15% si les besoins énergétiques annuels se situent entre 151 et 200 kWh/m²/an et à 0,05% s'ils se situent entre 201 et 350 kWh/m².
- Si des travaux permettent d'améliorer la performance énergétique dans les cinq ans et d'accéder à une meilleure tranche, possibilité d'obtenir la réduction supérieure correspondante pour la durée restante du crédit. La réduction ne s'applique pas au prêt pour l'achat du bien, uniquement au prêt lié aux travaux de rénovation.

KBC/CBC

- Réduction de 0,20% pour un label A, de 0,15% pour un label B, de 0,10% pour un label C et de 0,05% pour un label D.
- Si le label énergétique est amélioré dans les sept ans grâce à des travaux de rénovation, il est possible d'obtenir la réduction supérieure correspondante pour la durée restante du crédit. Ces réductions ne sont pas d'application pour les prêts à taux variable.
- Les primo-acquéreurs ont droit à une remise de 0,10% indépendamment de toute réduction pour performance énergétique.

vdk bank

- Réduction de 0,15% si les besoins énergétiques du logement ne dépassent pas 200 kWh/m²/an.
- Réduction de 0,15% au plus tard dans les cinq ans de la signature de l'offre de crédit sur présentation d'un nouveau certificat PEB.

Mais est-ce que ces offres de réduction de taux font les affaires des ménages emprunteurs ? Les taux réduits pour l'achat d'un bien classé PEB A ou B ne s'appliquent de fait qu'aux logements neufs ou ayant bénéficié d'une profonde rénovation, logements dont le prix a augmenté de manière sensible ces dernières années.

Cette politique de taux réduit ne constitue pas un encouragement à la rénovation énergétique car elle pénalise les ménages qui n'ont pas d'autre choix que d'acheter un bien mal isolé. Selon Hugues Bayet, auteur d'une proposition de loi visant à interdire toute variation de taux en fonction du PEB¹¹ « Les biens qui disposent d'un bon PEB (A ou B), souvent neufs ou rénovés, affichent des prix d'achat moyens supérieurs de 25-40% à ceux des logements standards (D-G), rendant ces logements inaccessibles aux ménages modestes, aux jeunes familles et aux primo-accédants – précisément ceux qui représentent 60% des acheteurs hypothécaires en Wallonie et à Bruxelles. En réservant les taux avantageux aux plus aisés, les banques creusent un fossé social : les classes moyennes et populaires, confinées aux biens à faible PEB, subissent des surcoûts d'emprunt qui amputent leur budget familial de plusieurs centaines d'euros par mois. »

Dans le cas d'un crédit hypothécaire qui finance à la fois l'achat d'un bien doté d'un label C à F/G et les travaux de rénovation énergétique, les ménages acquéreurs doivent pour pouvoir bénéficier d'une réduction du taux d'intérêt apporter la preuve d'une amélioration de la performance énergétique en produisant un nouveau certificat PEB dans un délai qui va de trois à sept ans selon les banques. Les montants empruntés dans ces crédits combinés sont plus élevés que pour les crédits destinés uniquement à l'achat. Même si dans un premier temps les emprunteur·euse·s ne paient des intérêts que sur le capital reçu pour l'achat du logement, certaines banques facturent des frais appelés « commission de réservation » pour la mise à disposition du solde du capital¹². Par ailleurs, tant que

¹¹ Proposition de loi modifiant la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit, en vue d'interdire la discrimination tarifaire fondée sur le certificat de performance énergétique (PEB) dans les prêts hypothécaires, déposée par Hugues Bayet et consorts, 21/04/2026, <https://www.lachambre.be/FLWB/PDF/56/1504/56K1504001.pdf>

¹² Emprunter pour rénover : tout ce que vous devez savoir, Testachats, <https://www.test-achats.be/argent/prets->

les travaux n'ont pas été effectués, les ménages concernés doivent faire face à des factures d'énergie parfois élevées dont le prix peut devenir exorbitant en cas de crise.

La charge mensuelle de remboursement peut être allégée avec un crédit étalé sur 30 ans, ce que permettent certaines banques, mais au final, l'opération reste très coûteuse pour les ménages concernés : plus la durée d'un prêt s'allonge, plus le montant des intérêts à rembourser est élevé sans oublier celui des primes pour l'assurance solde restant dû. Selon les données de Belfius, sept primo-acquéreur·euse·s sur dix avaient opté en 2025 pour un crédit logement d'une durée de 25 ans ou plus chez Belfius.

Conclusion

Comme l'aspect financier est l'un des principaux freins à la rénovation des bâtiments, les banques ont un rôle à jouer pour aider les ménages à améliorer leurs logements. Elles pourraient accorder la réduction de taux dès la souscription du crédit couvrant achat et travaux de rénovation et donner davantage de temps pour effectuer les travaux nécessaires pour obtenir un meilleur PEB. De son côté, la Banque nationale de Belgique pourrait alléger les contraintes pesant sur les banques en matière d'apport personnel afin de permettre à davantage de ménages d'emprunter au moins 90% de leur besoin de financement.

Pour les ménages qui n'ont accès qu'à des logements mal isolés et qui ne disposent pas d'une capacité financière suffisante pour effectuer des travaux de rénovation dans les délais imposés par les réglementations régionales, l'accès à la propriété pourrait être sérieusement entravé, le montant médian pour les rénovations énergétiques étant actuellement évalué à 70 000 euros¹³. Le risque de non-rénovation d'une passoire énergétique dans les délais pourrait conduire les prêteurs à refuser un crédit hypothécaire pour l'acquisition d'un tel logement.

Si le secteur bancaire peut contribuer à faciliter la rénovation énergétique des bâtiments pour les ménages qui peuvent à plus ou moins long terme disposer d'une capacité financière pour ce faire, il ne peut toutefois pas grand-chose pour les ménages propriétaires qui ne disposent d'aucune épargne disponible, ni de capacité de remboursement. Pour ces ménages qui représentent environ 21% des propriétaires, il appartient aux pouvoirs publics d'agir, éventuellement en partenariat avec le secteur privé, afin de couvrir les besoins de financement nécessaires estimés par le Bureau du Plan à 350 milliards d'euros sur 30 ans¹⁴.

Anne Fily
Mai 2026

[renovations/comment-choisir](#)

¹³ Données Belfius, op.cit.

¹⁴ Bureau fédéral du Plan et CEIP (Comité d'étude sur les investissements publics), en collaboration avec le SPF Santé publique, Environnement et Sécurité de la Chaîne alimentaire, scénarios d'investissements pour la neutralité climatique à horizon 2050



A propos de Financité

Si vous le souhaitez, vous pouvez nous contacter pour organiser avec votre groupe ou organisation une animation autour d'une ou plusieurs de ces analyses. Cette analyse s'intègre dans une des 5 thématiques traitées par Financité, à savoir :

Environnement : Nous pensons que la finance doit urgemment accompagner la transition écologique. La charge des investissements supplémentaires nécessaires ne pas porter atteinte à la satisfaction des besoins essentiels de la population et, en particulier, des classes populaires. Depuis 2005, nous analysons la qualité des produits d'investissement socialement responsable au travers de listes noires d'investissement et plaidons pour la mise en place d'une norme légale minimale stricte pour qualifier un fonds d'investissement de durable.

Inclusion : L'inclusion financière fait référence à un processus par lequel une personne peut accéder à et/ou utiliser des services et produits financiers proposés par des prestataires classiques, adaptés à ses besoins et lui permettant de mener une vie sociale normale. Financité a développé une activité importante en matière d'inclusion financière depuis le début des années 2000 : études sur l'élaboration d'un service bancaire universel, études sur l'inclusion financière, analyses, animations, plaidoyer... Elle a créé et participé au European Financial Inclusion Network (EFIN) et à divers programmes de microépargne et de prévention du surendettement.

Responsabilité : La finance peut être qualifiée de responsable si elle porte la même attention aux conséquences sociales, environnementales et économiques de son activité ou, pour le dire autrement, si elle ne porte pas atteinte à l'intérêt général. Pour s'assurer que la finance serve l'intérêt général, Financité s'intéresse notamment à la stabilité du secteur et aux deux grands facteurs de production, le capital et le travail. Nous y consacrons des analyses, animations, plaidoyer... mais nous approchons aussi cette dimension au travers de partenariats comme la Coalition Corona ou le Réseau pour la Justice fiscale.

Solidarité : La finance solidaire est une finance responsable plus engagée puisqu'elle consiste à fournir, sans visée spéculative et moyennant une rémunération limitée, l'argent nécessaire à la réalisation d'opérations économiques qui présentent une valeur ajoutée pour l'humain, la culture et/ou l'environnement, en vue de favoriser le bien commun, la cohésion sociale et la gouvernance démocratique. Pour promouvoir cette finance solidaire, Financité est notamment à l'origine du label Finance solidaire et de la coopérative de financement de l'économie sociale F'in Common.

Proximité : Une finance de proximité favorise la création de réseaux d'échanges locaux, resserre les liens entre producteur·rice·s et consommateur·rice·s et soutient financièrement les initiatives au niveau local. Notre objectif est de favoriser les filières de circuit courts et d'économie circulaire ainsi qu'une consommation responsable, notamment à travers la mise en place de systèmes d'échanges comme les monnaies locales et citoyennes.

Depuis 1987, des associations, des citoyen·ne·s et des acteurs sociaux se rassemblent au sein de Financité pour développer et promouvoir la finance responsable et solidaire. L'ASBL Financité est reconnue par la Communauté française pour son travail d'éducation permanente.