

Financer sa rénovation énergétique : l'incertitude sur les primes met la pression sur les crédits accessibles

[Pol Lecoïnte](#)

12-06-2026, 19:30 Mise à jour le: 19-06-2026, 11:37

Deux études sur la rénovation énergétique pointent la difficulté pour les propriétaires de s'y retrouver dans le financement de leurs travaux. Federia s'est attardé sur un système peu adapté pour les copropriétés. Belfius, de son côté, met en avant un paradoxe sur le comportement des Belges.

Promoteurs, politiques et fédérations immobilières ne cessent de répéter l'importance de la rénovation énergétique à l'échelle nationale. Le parc immobilier belge est vieillissant et nécessite des transformations en profondeur. Mais le principal obstacle pour dégripper la machine reste le financement des travaux. Qu'il s'agisse d'une copropriété ou d'une habitation unique. C'est ce que révèlent deux études, menées par Federia, la fédération des agents immobiliers francophones, et Belfius.

L'étude de Belfius, réalisée par Profacts à la demande de la banque belge, s'attarde sur la rénovation dans son ensemble. Elle met en avant un paradoxe dans le comportement des Belges.

Pas une priorité

Plus de la moitié (52 %) des propriétaires s'inquiètent de leur consommation d'énergie future. 6 sur 10 craignent par ailleurs qu'un score PEB défavorable nuira à la valeur de leur bien. Pourtant, la rénovation énergétique n'est pas leur priorité absolue. Questionnés sur leurs projets d'avenir, les Belges répondent en premier lieu vouloir financer de grands voyages, puis de nouveaux meubles, une nouvelle voiture, et enfin seulement rénover leur habitation.

Ce comportement peut se comprendre : tout le monde préfère louer un hôtel aux Maldives qu'acheter un nouveau ballon d'eau chaude. Par ailleurs, 8 propriétaires sur 10 sont satisfaits du confort que leur offre leur logement.

Entre 25.000 et 50.000 €

D'où l'intérêt de rendre le financement de ces rénovations le plus accessible possible. La rénovation énergétique reste primordiale pour atteindre les objectifs belges et européens à l'horizon 2050. 73 % des logements ont plus de vingt ans en Belgique. Entre temps, les normes énergétiques se sont durcies.

Le budget moyen des rénovations se situe généralement entre 25.000 € et 50.000 €. Pour les financer, les propriétaires belges font principalement appel à leur propre épargne : environ 73 % utilisent leurs propres moyens, près de la moitié finançant entièrement la rénovation eux-mêmes, observe l'étude. Parallèlement, environ 40 % ont recours à un crédit, le plus souvent sous la forme d'un crédit hypothécaire ou d'un prêt rénovation spécifique.

Les aides rabotées

Les régions ont mis en place plusieurs aides au financement des travaux énergétiques. En Wallonie et à Bruxelles, ces aides ne sont toutefois plus au goût des nouvelles majorités. Trop chères à financer, trop larges pour empêcher les effets d'aubaine, les deux régions veulent réformer le système.

À Bruxelles, les primes RENOLUTION sont suspendues pour les nouvelles demandes. Le gouvernement Dillies (MR) veut les remplacer par un mécanisme de prêt à taux zéro. Une étude d'Embuild.Brussels constate une chute de 70 % des activités du secteur en 2025, en grande partie due à l'arrêt de la prime RENOLUTION.

En Wallonie, la ministre de l'Énergie Cécile Neven (MR) a décidé de réduire la voilure. Depuis mi-février, le montant de la prime a été réduit de 60 % et les plus hauts revenus exclus. En réaction, plusieurs recours, supportés notamment par un collectif d'un millier de citoyens, ont été introduits auprès du Conseil d'État. Ce dernier, via son auditeur, a rendu début mai un avis très critique. Il vise surtout la période de transition mise en place par la ministre. Annoncée en urgence le 13 février, celle-ci ne durait que quinze jours, avant que tous les dossiers non justifiés ne soient comptabilisés sur le nouveau système. Mais les gouvernements n'en démordent pas : sans finances, le rythme n'est plus tenable.

Quid pour les logements en copropriété ?

On en vient à la deuxième étude, menée par Federia. Elle se concentre sur la copropriété en Belgique. Ce mode d'habitat concerne quand même 30 % du parc immobilier et plus de 4 millions de Belges. La rénovation y est d'autant plus difficile qu'il s'agit bien souvent de travaux lourds, qu'il faut décider et budgétiser non pas via un seul ménage, mais des dizaines en même temps.

Dans ces configurations, "l'accès à des crédits collectifs représente la clé de voûte de la rénovation énergétique", pose Federia. L'étude révèle en effet que 75 % des syndicats ont déjà eu recours au crédit collectif, et près d'un tiers (29 %) l'ont sollicité à plus de 5 reprises.

Méthodologie

Initiée en 2025, l'étude de Federia a notamment pris la forme d'une étude comparative des offres bancaires et d'une enquête exclusive réalisée auprès de 137 responsables de bureaux de syndicats, représentant un tiers du marché Bruxelles-Wallonie.

“Pour les copropriétés, les travaux de rénovation sont généralement très importants et se chiffrent rapidement en millions d’euros. L’accès à l’emprunt permet de lisser ces coûts pour les ménages. Pourtant, le cadre actuel n’est absolument pas calibré pour faire face à la réalité de ces chantiers d’envergure ni à leur multiplication”, pose Charlotte De Thaye, directrice générale de Federia.

Une offre pas adaptée

Près d’un syndic sur deux (46 %) déclare que le montage du dossier de crédit est jugé particulièrement complexe, en raison de procédures qui varient arbitrairement d’une banque à l’autre (modalités de vote, documents requis, libération des fonds, etc.).

Pour Federia, ce sentiment découle d’un manque d’offres orientées pour les syndics. Une copropriété est une personne morale. La financer diffère d’un crédit individuel. Le marché est trop restreint, selon la fédération. Plusieurs institutions majeures ont arrêté ce type de crédit ; d’autres sont incertaines sur leurs modalités.

Les durées maximales – souvent limitées de 10 à 15 ans – et les plafonds de crédit restent insuffisants pour bon nombre de copropriétés. Pourtant, les chantiers peuvent se chiffrer en millions, poursuit-elle. Enfin, les banques obligent les copropriétés à souscrire à une assurance-crédit, ce que Federia regrette. “Il n’est pas toujours nécessaire d’assurer les prêts, assure-t-elle, d’autant que, depuis la réforme légale de 2018, la copropriété est créancière privilégiée sur les deux dernières années de charges, limitant ainsi fortement le risque de non-recouvrement.” 89 % des syndics interrogés ont d’ailleurs déclaré n’avoir finalement jamais activé cette assurance après souscription.

Les aides peu accessibles également

Les aides régionales destinées à la rénovation des copropriétés souffrent des mêmes rabotages. Le système ne fait en effet pas de distinction entre un propriétaire unique et un syndic.

Mais l’impact est encore plus fort, puisque les copropriétés sont désavantagées durant le calcul des primes. Le montant des aides est conditionné au revenu des ménages. Dans un lotissement avec des dizaines de propriétaires disposant chacun de leur revenu, difficile d’objectiver un montant. L’administration préfère appliquer le barème le moins élevé.

“Risque de paralyser l’élan”

Ces deux études montrent donc l’importance du financement dans les travaux de rénovation énergétique. Pour beaucoup de ménages, payer revient à faire un grand investissement.

Les Belges continuent tout de même de rénover : 1 sur 10 est actuellement occupé par des travaux, selon l’étude de Belfius. 1 sur 5 en planifie encore à l’avenir. “Les Belges ont besoin de clarté, d’accompagnement et de confiance pour franchir le pas de manière effective”, explique-t-elle.

Même conclusion pour les copropriétés du côté de la directrice générale de Federia, Charlotte De Thaye : “Alors que les Régions affichent des plans de rénovation particulièrement ambitieux, le manque de solutions de financement adaptées risque de paralyser l’élan.”