

Rapport de recherche économique



29 janvier 2026

Rénovations résidentielles en Belgique: au rythme actuel, nous n'y arriverons pas

Johan Van Gompel – senior economist KBC

Depuis quelque temps, des avertissements signalent que le rythme de rénovation des logements en Belgique est trop lent pour atteindre l'objectif climatique européen d'ici 2050. Pour que nous puissions tous bénéficier d'une habitation neutre en CO₂, il faudrait multiplier par trois ou quatre le rythme de rénovation actuel. Dans ce rapport d'analyse de KBC, nous examinons les chiffres macroéconomiques disponibles sur l'activité de rénovation des ménages belges. Nous décrivons l'(in)efficacité énergétique du parc immobilier et les efforts de rénovation réalisés au cours des deux décennies et demie écoulées. L'analyse confirme que, hormis un pic en 2021, l'intensité de rénovation a pratiquement stagné au cours de cette période et a même quelque peu diminué ces dernières années, et ce malgré les incitants des pouvoirs publics. Tout cela suggère qu'il subsistent encore de nombreux obstacles (pas seulement financiers) à la rénovation des logements.

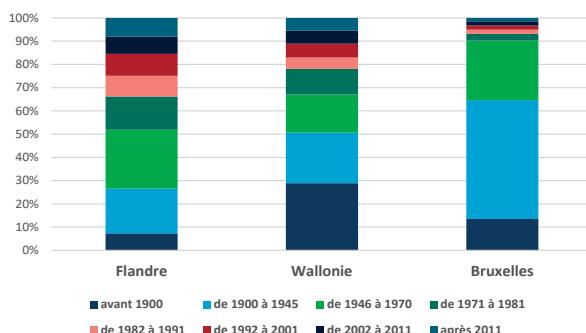
1. Efficacité énergétique du parc immobilier

La figure 1 montre la répartition du parc immobilier dans les trois Régions belges en fonction de l'année de construction sur la base des statistiques cadastrales. L'âge des bâtiments varie fortement d'une Région à l'autre, mais l'immobilier est en moyenne très ancien. En Flandre, 66% des bâtiments ont été construits avant 1981. En Wallonie et à Bruxelles, la proportion atteint respectivement 78% et 93%. Une grande partie d'entre eux n'a pas encore été rénovée du point de vue énergétique. Seuls 8,0%, 5,5% et 1,4% des bâtiments dans les trois Régions respectives sont relativement récents, c'est-à-dire érigés après 2011. Outre l'âge moyen du parc immobilier, la Belgique compte beaucoup plus de maisons individuelles, souvent grandes et non attenantes, que les autres pays européens, où l'habitat collectif dans un immeuble à appartements est plus courant (voir figure 2).

L'une des conséquences est que les logements en Belgique sont parmi les plus gourmands en énergie de toute l'Union européenne (UE27). Malgré l'amélioration constatée ces dernières années, la Belgique se classe

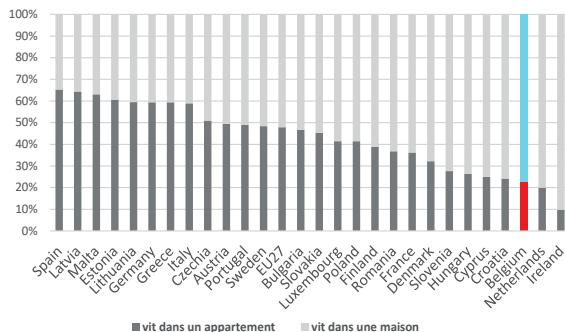
au deuxième rang de l'UE27 (après le Luxembourg) en termes d'émissions de gaz à effet de serre par habitant dues au chauffage ou à la climatisation des habitations (voir figure 3). Même si on limite la comparaison aux pays

Figure 1 - Nombre de bâtiments par année de construction
en % du total, situation 2024



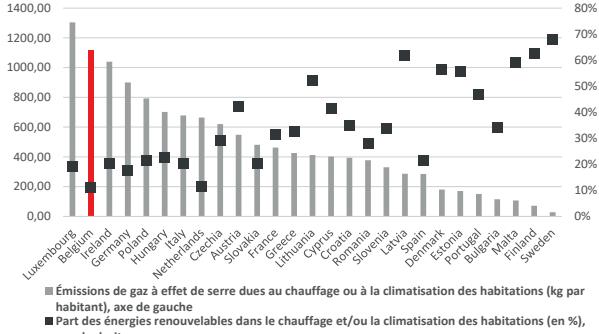
Source: KBC Economics sur la base des statistiques cadastrales

Figure 2 - Distribution de la population par type de logement
en % de la population totale, 2024



Source : KBC Economics sur la base d'Eurostat

Figure 3 - Émissions de gaz à effet de serre et part des énergies renouvelables dans le chauffage et/ou la climatisation des habitations chiffres 2024



Source : KBC Economics sur la base d'Eurostat

de l'UE ayant un climat similaire, la Belgique n'obtient pas de bons résultats. La Belgique affiche également une performance assez faible en ce qui concerne le pourcentage d'habitations chauffées ou refroidies à l'aide d'énergie renouvelable (panneaux et chauffe-eau solaires, pompe à chaleur, géothermie,...). En Belgique, cette part est de 10% à peine, contre environ un quart dans l'ensemble de l'UE27.

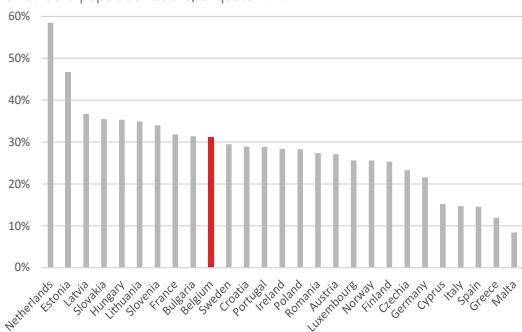
Néanmoins, l'efficacité énergétique des habitations en Belgique s'améliore. L'ampleur de ce phénomène est même légèrement supérieure à la moyenne de l'UE27, ce qui réduit l'écart encore assez marqué. Ainsi, entre 2008 et 2024, les émissions de gaz à effet de serre liées au chauffage ou à la climatisation des logements ont diminué deux fois plus vite en Belgique (de 659 kg par habitant) que dans la moyenne de l'UE27 (de 307 kg par habitant). Par ailleurs, selon une enquête d'Eurostat, 31% des Belges vivaient

en 2023 dans un logement dont l'efficacité énergétique avait été améliorée au cours des cinq années précédant l'enquête. Dans l'ensemble de l'UE27, ce pourcentage était inférieur à 25% (voir graphique 4). Ces chiffres doivent cependant être relativisés. Ainsi, la baisse des émissions est en partie due au remplacement du mazout par le gaz naturel, ce qui n'est pas une solution durable à long terme. En outre, certains chiffres de l'enquête Eurostat peuvent ne concerner que des premières interventions limitées (p.ex. isolation des combles, installation de panneaux solaires) plutôt qu'une rénovation complète.

2. Intensité de rénovation

Étant donné que les rénovations visent généralement à économiser de l'énergie, les chiffres sur l'activité de rénovation sont utiles pour estimer les efforts déployés en vue d'améliorer l'efficacité énergétique du parc immobilier. Les figures 5 et 6 montrent l'intensité de rénovation des logements en Belgique et dans les trois Régions depuis 2000, définie comme le rapport entre le nombre de permis de bâtir octroyés pour rénover des bâtiments résidentiels, d'une part, et le nombre de bâtiments résidentiels existants et le nombre de ménages, respectivement, d'autre part. Les chiffres montrent que l'intensité de rénovation, vue sous cet angle, est restée globalement assez stable au cours des deux décennies et demie écoulées. On notera toutefois le pic enregistré lors de la crise du coronavirus: de nombreux ménages ont décidé à ce moment de se lancer dans un projet de rénovation, notamment parce qu'un certain nombre de primes à l'isolation ont été augmentées, ce qui s'est traduit par un bond des permis accordés en 2021.

Figure 4 - Population vivant dans un logement dont l'efficacité énergétique a été améliorée cinq années précédant l'enquête
en % de la population totale, enquête 2023



Source : KBC Economics sur la base d'Eurostat

Après la pandémie, l'intensité de rénovation a considérablement diminué. Cette baisse est conforme à la forte contraction généralisée des investissements des ménages dans les bâtiments d'habitation (nouvelles constructions et rénovations), comme le montrent les chiffres des Comptes Nationaux. L'une des principales raisons est sans aucun doute le choc des taux d'intérêt, qui a fait grimper les taux hypothécaires. Le recul de l'intensité de rénovation s'est marqué dans les trois Régions. Sur une période plus longue, l'intensité de rénovation en Flandre est en moyenne légèrement supérieure à celle de la Wallonie depuis 2000. Par ailleurs, en Wallonie, en dehors du pic pandémique, on observe une légère tendance à la baisse depuis 2015. Bruxelles s'écarte considérablement des autres Régions, ce qui s'explique par le fait que les ménages y sont relativement plus nombreux à vivre en appartement et que ce que nous considérons ici comme un immeuble résidentiel consiste plus souvent en un immeuble à appartements comprenant plusieurs unités d'habitation.

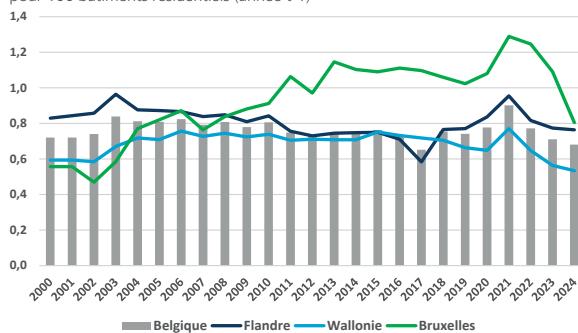
S'ils donnent des indications, les chiffres en matière de permis de bâtir ne reflètent pas parfaitement la durabilisation du parc de logements. D'une part, toutes les améliorations énergétiques ne nécessitent pas un permis (notamment l'isolation des murs, le remplacement des châssis et l'installation de panneaux solaires). D'autre part, tous les permis de rénovation ne concernent pas une rénovation (complète) de l'habitation. Certaines rénovations visent en effet à améliorer d'autres qualités de l'habitation (par exemple, une extension avec un garage). En outre, au fur et à mesure que l'activité de rénovation progresse dans le temps, le nombre d'habitations encore à rénover diminue. Si l'on définit l'intensité de rénovation

comme le nombre de permis de rénovation par rapport au nombre d'habitations encore à rénover (nous ne disposons pas de chiffres à ce sujet), un nombre constant de rénovations implique en fait une plus forte intensité de rénovation (exprimée en pour cent). Par ailleurs, les rénovations actuelles impliquent probablement davantage d'améliorations énergétiques que par le passé. Enfin, Statbel ne publie que des chiffres sur les permis de rénovation pour les bâtiments résidentiels. En pratique, il peut s'agir de la rénovation d'un immeuble à appartements comprenant plusieurs unités d'habitation.

3. Obstacles à la rénovation

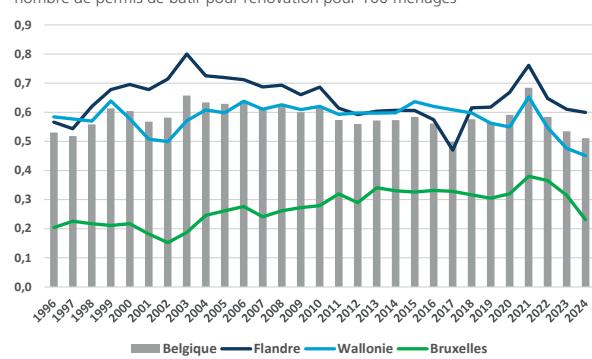
Le fait que l'intensité de rénovation n'ait pas augmenté, malgré les incitations des pouvoirs publics, est lié à des forces contradictoires et à certains obstacles. On fait souvent référence à un renchérissement de l'énergie qui obligera les ménages à entreprendre des rénovations énergétiques. Les prix de l'énergie ont certes augmenté au cours des vingt-cinq dernières années, mais la part de l'énergie dans la consommation totale des ménages est restée relativement stable, à 10-12 %, au cours de cette période (à l'exception du pic enregistré pendant la crise énergétique, voir figure 7). Par conséquent, d'un point de vue financier, les ménages dans leur ensemble n'ont peut-être pas ressenti suffisamment le besoin de procéder à des rénovations. D'autre part, les coûts de construction ont fortement augmenté par rapport aux prix globaux à la consommation (voir figure 8). Le coût élevé de la rénovation, associé à des normes de durabilité plus strictes et à des retours d'investissement (potentiels) parfois assez longs, a constitué un obstacle financier au lancement d'un projet de rénovation. Selon une étude réalisée par Essencia en

Figure 5 - Intensité de rénovation des bâtiments résidentiels
nombre de permis de bâtir pour rénovation (année t) pour 100 bâtiments résidentiels (année t-1)



Source : KBC Economics sur la base de Statbel

Figure 6 - Intensité de rénovation des bâtiments résidentiels
nombre de permis de bâtir pour rénovation pour 100 ménages



Source : KBC Economics sur la base de Statbel

2019, plus de la moitié des personnes interrogées n'ont pas réalisé de travaux d'économie d'énergie parce qu'elles n'en avaient pas les moyens. Plus d'un tiers d'entre elles estiment que la rénovation coûte plus cher qu'elle ne rapporte.

Les ménages qui ont opté pour la combinaison achat-rénovation se sont aussi heurtés au coût nettement plus élevé de l'immobilier. Si les prix des logements peu performants sur le plan énergétique ont été mis sous pression ces dernières années, ce n'est pas le cas partout, ni dans la même mesure. Il est possible que les primes à la rénovation généreusement accordées par les pouvoirs publics aient été en partie intégrées dans le prix de vente des biens, comme avec le bonus logement. Si tel est le cas, cela signifierait que les acheteurs n'ont pas profité pleinement de l'effet des primes. Bien que l'obligation de rénover rapidement (qui s'applique en Flandre lors de l'achat d'une maison non durable) ait suscité des oppositions, son existence a encore du sens. En effet, elle exerce une pression à la baisse sur l'évolution des prix des logements non durables, ce qui soutient financièrement un investissement de rénovation.

Outre les obstacles financiers, les obstacles techniques (p.ex. un bien protégé), informationnels (p.ex. le manque de connaissances sur les options de rénovation et les primes) et organisationnels (p.ex. la recherche d'un entrepreneur fiable, le déménagement temporaire et les travaux de nettoyage) sont susceptibles de gêner une accélération de l'intensité de rénovation. Les tendances sociodémographiques actuelles, telles que le vieillissement de la population et l'augmentation de l'instabilité et de la complexité des ménages, jouent certainement aussi un

rôle à ce niveau. Ainsi, les personnes âgées, les isolés et les familles monoparentales – des groupes dont le nombre augmente fortement – rénovent relativement moins. Enfin, il existe des obstacles liés au manque de motivation (p.ex. les propriétaires sont moins enclins à rénover parce que c'est principalement le locataire qui en bénéficie, ils ont d'autres priorités,...).¹

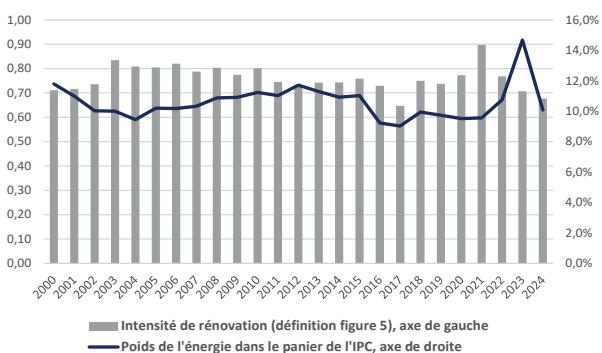
4. Indicateurs récents

Pour estimer les dernières tendances en matière de rénovation des bâtiments résidentiels, nous nous basons sur des chiffres mensuels. À la fin de l'année 2024, le nombre de permis de rénovation octroyés était tombé à un niveau exceptionnellement bas. Depuis lors, ce nombre a légèrement augmenté, sans que l'on puisse vraiment parler d'une reprise visible (voir figure 9). Le nombre de prêts hypothécaires accordés par les banques pour la rénovation a rebondi un peu plus nettement depuis le début de l'année 2024. Cela inclut les projets de rénovation, qu'ils soient ou non liés à l'achat du bien. Le nombre de prêts hypothécaires sollicités auprès des banques pour des travaux de rénovation (non indiqué dans la figure) a également connu un léger rebond. En ce qui concerne le montant des prêts hypothécaires accordés pour la rénovation (en euros, non indiqué dans la figure), on observe une reprise plus nette, ce qui indique une hausse des montants empruntés par projet.

Les chiffres mensuels ne reflètent toutefois qu'imparfaitement la mesure dans laquelle les habitations en Belgique sont effectivement rendues plus durables.

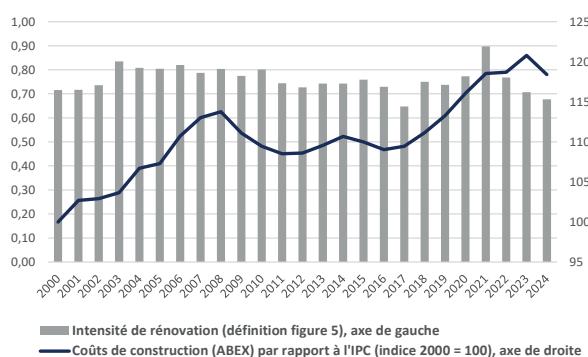
1 Pour une analyse plus approfondie, voir Van den Broek, K. (2019), "Drempels voor renovatie aan de vraagzijde", Leuven: Steunpunt Wonen.

Figure 7 - Intensité de rénovation vs part de l'énergie dans la consommation totale



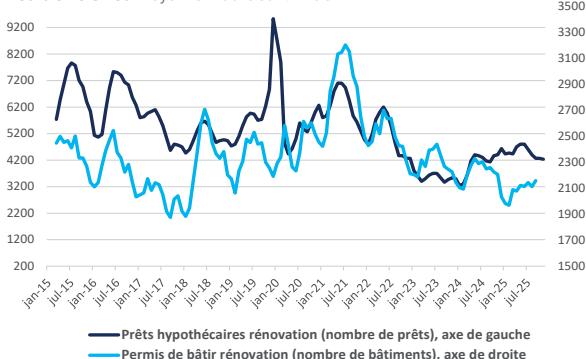
Source : KBC Economics sur la base de Statbel

Figure 8 - Intensité de rénovation vs coûts de construction



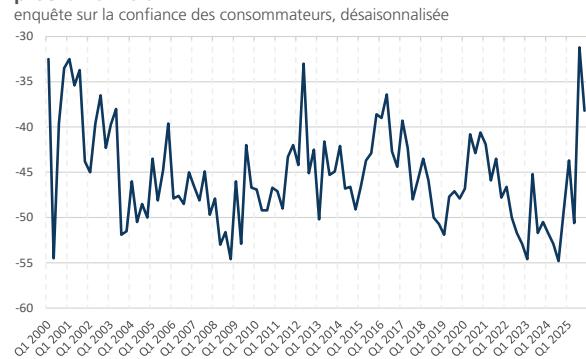
Source : KBC Economics sur la base de Statbel, ABEX

Figure 9 - Évolution récente en matière de rénovations résidentielles moyenne mobile sur 3 mois



Source : KBC Economics sur la base de Statbel, BNB

Figure 10 - Intention d'améliorer le logement dans les 12 prochains mois



Source : KBC Economics sur la base de la Commission européenne

En effet, certains investissements énergétiques (plus simples) (isolation, pompe à chaleur, panneaux solaires,...) ne nécessitent pas de permis de bâti et/ou peuvent être financés au moyen d'un prêt à tempérament (crédit à la consommation) au lieu d'un prêt hypothécaire. Ces investissements ne sont pas repris dans les chiffres de la figure 9. Febelfin publie des chiffres sur les crédits à la consommation pour les rénovations énergétiques, mais ceux-ci ne sont disponibles que sur une base annuelle. En 2024, le nombre de ces crédits est tombé à 31 000 - après avoir atteint le chiffre record de 61 000 en 2022 - renouant ainsi avec le niveau de 2019-2021.

Outre les chiffres concrets, il existe également des informations sur la volonté des ménages de rénover, basées sur des enquêtes. Ainsi, l'enquête sur la confiance des consommateurs de la Commission européenne comprend une question sur l'intention des personnes interrogées d'améliorer leur logement au cours des 12 prochains mois (voir figure 10). Là encore, il peut s'agir d'une rénovation énergétique, mais aussi d'autres améliorations de la qualité du logement (nouvelle salle de bain ou cuisine, peinture, etc.). Il convient donc d'interpréter ces chiffres avec prudence. Cet indicateur, disponible sur une base trimestrielle, a affiché un mouvement remarquablement positif au second semestre 2025. Une ventilation par âge montre que l'intention la plus élevée d'améliorer le logement concerne principalement les 30-49 ans et, dans une bien moindre mesure, les plus de 50 ans.

5. Considérations finales

L'Europe ambitionne que les bâtiments soient neutres sur le plan climatique à l'horizon 2050. Actuellement, ils

représentent encore environ 40% de la consommation d'énergie et plus d'un tiers des émissions de gaz à effet de serre dans l'UE. Bien que des efforts substantiels aient été faits ces dernières années pour améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, l'objectif européen implique encore un effort très important de la part de la Belgique. Pour s'y conformer, quelque 80% du parc immobilier belge doivent encore être traités. Selon Embuild, la fédération professionnelle du secteur de la construction, le rythme actuel des rénovations devrait être multiplié par trois en Flandre et par quatre en Wallonie et à Bruxelles pour que nous puissions tous bénéficier d'une habitation neutre en CO2 d'ici 2050.

La question est de savoir s'il sera possible d'accélérer le rythme de la rénovation énergétique dans la pratique. Pour l'ensemble de la Belgique, la Banque nationale de Belgique (BNB) avait estimé en 2022 le coût d'investissement total pour atteindre l'objectif de 2050 à quelque 350 milliards d'euros. Il s'agit d'une somme énorme et il est probable qu'une partie des ménages ne disposera jamais du budget nécessaire pour financer une rénovation énergétique complète, d'autant plus que ce sont principalement les ménages à faibles revenus qui vivent dans les bâtiments les plus énergivores. Il n'est pas non plus certain qu'au niveau macroéconomique, le nombre requis de travailleurs qualifiés du secteur de la construction soit disponible pour mener à bien les futures rénovations. Outre le coût financier élevé et la faisabilité pratique, les nombreux obstacles existants (techniques, informationnels et organisationnels, mentionnés plus haut dans le présent rapport) jettent également un doute sur la capacité d'accélérer considérablement le rythme de rénovation.

En plus de ces obstacles, il règne également une incertitude quant à la manière dont l'activité de rénovation interagira avec l'évolution de certains facteurs cruciaux. Tout d'abord, il s'agit des tendances sociodémographiques actuelles, telles que le vieillissement de la population et l'augmentation de la proportion d'isolés et de familles monoparentales au sein des ménages. Les plus de 65 ans se sentent souvent trop âgés pour entreprendre une rénovation énergétique complète. En raison de leurs revenus plus limités que ceux des couples, les isolés et les familles monoparentales disposent de moins de ressources pour rénover. L'évolution future du prix des combustibles fossiles est également incertaine mais importante. S'ils ne se renchérissent pas nettement, cela pourrait gêner l'accélération du rythme des rénovations. La taxe carbone européenne (ETS2), reportée d'un an à 2028, alourdira certes la facture énergétique des ménages qui continuent à se chauffer au mazout ou au gaz. Le Bureau fédéral du Plan évalue la facture supplémentaire entre 250 et 400 euros par an, mais un ajustement européen (notamment en mettant plus de droits d'émission de CO2 sur le marché) pourrait rendre cette hausse de prix moins brutale.

L'objectif européen requiert de la part des pouvoirs publics une politique capable de rendre les projets de rénovation

aussi abordables que possible, au moins pour les ménages ayant des revenus relativement faibles. Il convient également d'accorder plus d'attention à l'élimination des obstacles qui subsistent. Il est important d'avoir une meilleure connaissance de la rénovation (quelles sont les possibilités, les avantages, les coûts, les primes,...?), ainsi qu'un meilleur accompagnement du projet de rénovation. En ce qui concerne ce dernier point, on pourrait recourir davantage à des projets de rénovation collectifs auxquels les ménages souhaitant effectuer des travaux similaires pourraient participer (par exemple, en regroupant les travaux au niveau du quartier). Cette approche garantit une mise en œuvre efficace des travaux de rénovation et permet également des applications collectives, telles que les réseaux de chaleur. Enfin, il est important de veiller à ce que le marché immobilier soit suffisamment fluide, étant donné que les rénovations énergétiques sont généralement effectuées par les nouveaux propriétaires à la suite d'une vente d'habitation.



Johan Van Gompel
johan.vangompel@kbc.be

Pour plus d'analyses, visiter notre site web www.kbceconomics.com



Contact: : kbc.economic.research@kbc.be KBC Group NV, Havenlaan 2, B-1080 Brussels, Belgium
Éditeur responsable: KBC Groep NV, Havenlaan 2 – 1080 Brussel – België – BTW BE 0403.227.515 – RPR Brussel
E-mail: kbc.economic.research@kbc.be

Toute opinion formulée dans les KBC Rapports de Recherche Économique représente l'opinion personnelle de l'auteur ou des auteurs. Any opinion expressed in this KBC Economic Opinions represents the personal opinion by the author(s). Ni la mesure dans laquelle les scénarios, les risques et les pronostics présentés reflètent les prévisions du marché, ni la mesure dans laquelle ils seront corroborés par la réalité ne peuvent être garanties. Les prévisions sont fournies à titre purement indicatif. Les données de cette publication sont générales et purement informatives. Elles ne peuvent être considérées comme des recommandations en investissement. La durabilité fait partie de la stratégie commerciale globale de KBC Group NV (voir <https://www.kbc.com/fr/durabilite-de-l-entreprise.html>). Nous tenons compte de cette stratégie dans le choix des sujets de nos publications, mais une analyse approfondie de l'évolution économique et financière nécessite d'aborder une plus grande variété de sujets. Cette publication relève de la 'recherche en investissements', telle que visée par la loi et la réglementation sur les marchés d'instruments financiers. Toute transmission, diffusion ou reproduction de ces informations, sous quelque forme et par quelque moyen que ce soit, est interdite sans l'autorisation expresse, préalable et écrite de KBC Groupe SA. KBC et CBC Banque SA ne peut être tenu responsable de leur exactitude ou de leur exhaustivité.