



En 10 ans, la part des passoires énergétiques mises en vente en Belgique est passée de 41 % à 25 %

Communiqué de presse
Immoweb – Belfius Banque

Attention, emprunter de l'argent coûte aussi de l'argent



immoweb

Belfius

Bruxelles, le 17 mars 2026 – La transition énergétique immobilière n'est plus un concept, elle devient progressivement une réalité de marché : les logements mis en vente en Belgique affichent une performance énergétique en amélioration. Selon une analyse conjointe d'Immoweb et de Belfius Banque, la part des biens affichant les meilleurs labels énergétiques (A, B et C à Bruxelles et en Wallonie, et A et B en Flandre) augmente dans les trois régions du pays, tandis que la proportion de passoires énergétiques diminue progressivement, même si elles représentent encore environ un logement sur quatre mis en vente.

Cette évolution est portée par un net regain d'intérêt pour la rénovation : selon les données de Belfius Banque, le nombre de crédits destinés à financer les travaux de rénovation repart progressivement à la hausse depuis 2023 (+5 % en 2024 et +8 % en 2025), après un recul marqué observé entre 2021 et 2023 (-9 % en 2022 et -30 % en 2023) dans un contexte de forte hausse des taux d'intérêt. Les jeunes ménages contribuent fortement à cette dynamique : près de 60 % des emprunteurs ayant financé une rénovation énergétique ont 35 ans ou moins.

La reprise n'est toutefois pas uniforme. La Wallonie enregistre une hausse de +24 % depuis 2023 et Bruxelles une progression encore plus marquée (+51 %), tandis que la Flandre affiche plutôt une stabilisation. Par ailleurs, les projets de rénovation tendent également à devenir plus coûteux : les montants moyens empruntés ont augmenté de plus de 40 % entre 2024 et 2025.

En 10 ans, la part des passoires énergétiques mises en vente en Belgique est passée de 41 % à 25 %

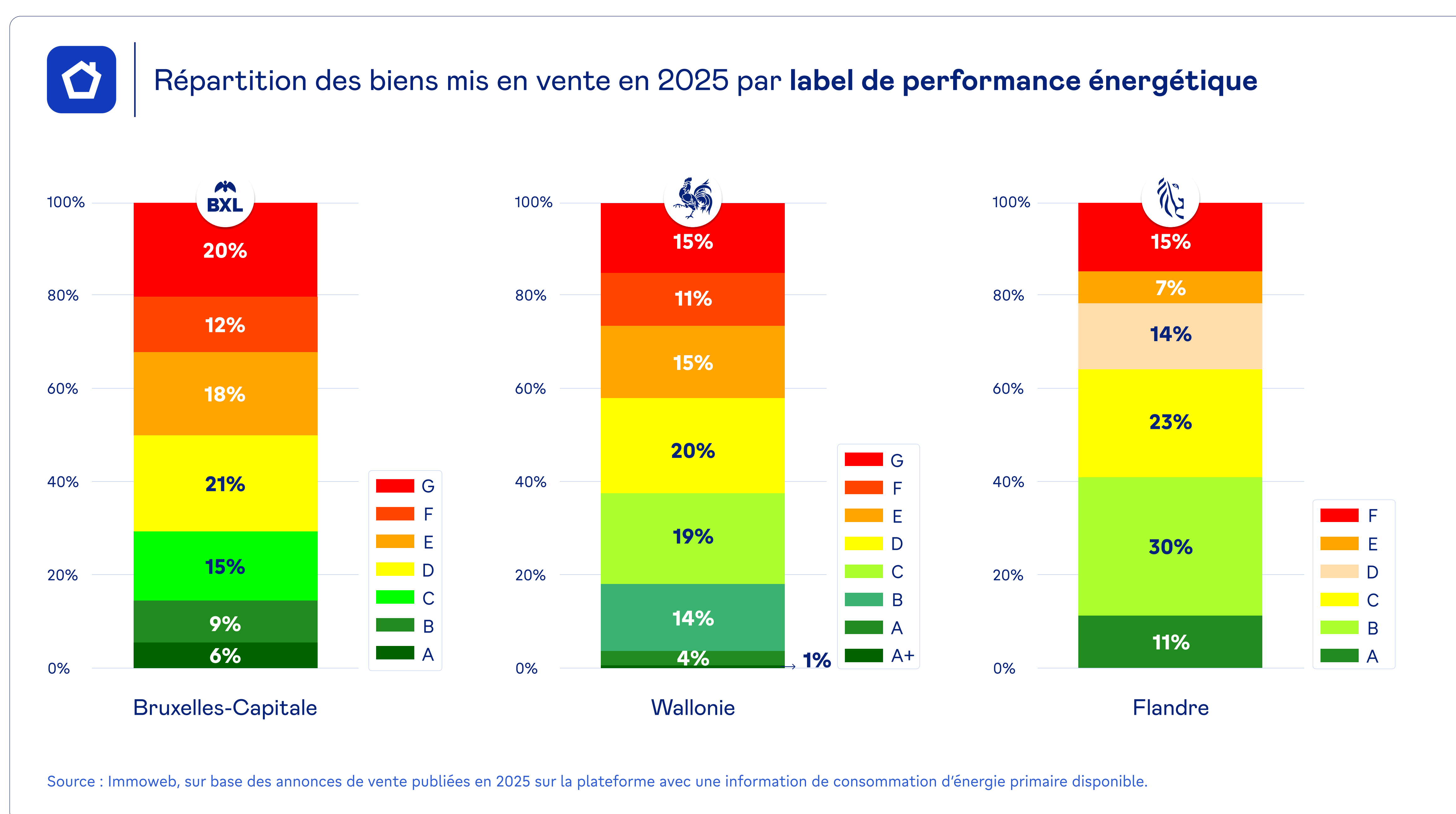
Attention, emprunter de l'argent coûte aussi de l'argent

Cette analyse conjointe d'Immoweb et de Belfius Banque combine les données du marché immobilier issues de la plateforme Immoweb avec les données relatives aux crédits hypothécaires de Belfius. Elle permet d'examiner l'évolution de la performance énergétique des logements mis en vente en Belgique ainsi que les dynamiques de rénovation observées dans les projets financés par les ménages.

- **La performance énergétique des logements mis en vente s'améliore dans les trois régions** : la part des passoires énergétiques est passée de **44 % à 32 % à Bruxelles** (labels F et G), de **44 % à 26 % en Wallonie** (labels F et G) et de **40 % à 22 % en Flandre** (labels E et F) entre **2015 et 2025**.
- **La part des logements affichant de bons labels énergétiques augmente également nettement, passant de 21 % à 39 % (+18 points de pourcentage, soit +85 %), les labels A et B étant pris en compte en Flandre, et les labels A, B et C en Wallonie et à Bruxelles.**
- Les biens classés **A, B ou C** sont passés de **13 % à 29 % à Bruxelles** et de **22 % à 38 % en Wallonie** sur la même période, tandis qu'en **Flandre**, la part des logements affichant un label **A ou B** a augmenté de **22 % à 41 %**.
- **La Flandre reste la région la plus performante, avec 64 % des logements affichant un label A, B ou C, contre 38 % en Wallonie et 29 % à Bruxelles.**
- Malgré ces progrès, le rythme des rénovations reste **insuffisant** pour atteindre les objectifs climatiques à l'horizon 2050.
- **Si les échelles régionales étaient harmonisées, le classement serait inversé : 58 % des logements seraient considérés comme des passoires en Wallonie, 42 % en Flandre et 32 % à Bruxelles** selon le seuil bruxellois.
- **La rénovation retrouve son élan** : le nombre de crédits destinés à financer des travaux repart à la hausse depuis **2023 (+5 % en 2024 et +8 % en 2025)**.

- **Les jeunes ménages jouent un rôle clé dans la transition énergétique** : près de **60 %** des emprunteurs finançant une rénovation énergétique ont **35 ans ou moins**.
- La dynamique varie fortement selon les régions : les rénovations progressent en Wallonie (+24 %) et surtout à Bruxelles (+51 %) depuis 2023, tandis que la Flandre affiche une évolution plus stable (+1 %).
- **Les rénovations énergétiques représentent des investissements nettement plus importants**, avec un **montant médian 75 % plus élevé** que pour les rénovations non énergétiques (**70 000 € contre 40 000 €**).
- **L'évolution du contexte géopolitique et des prix de l'énergie pourrait renforcer l'intérêt pour les rénovations énergétiques**, mais une inflation plus élevée pourrait également augmenter le coût des travaux et influencer les décisions des ménages.

État des lieux en 2025 : des progrès réels, mais un rythme encore insuffisant

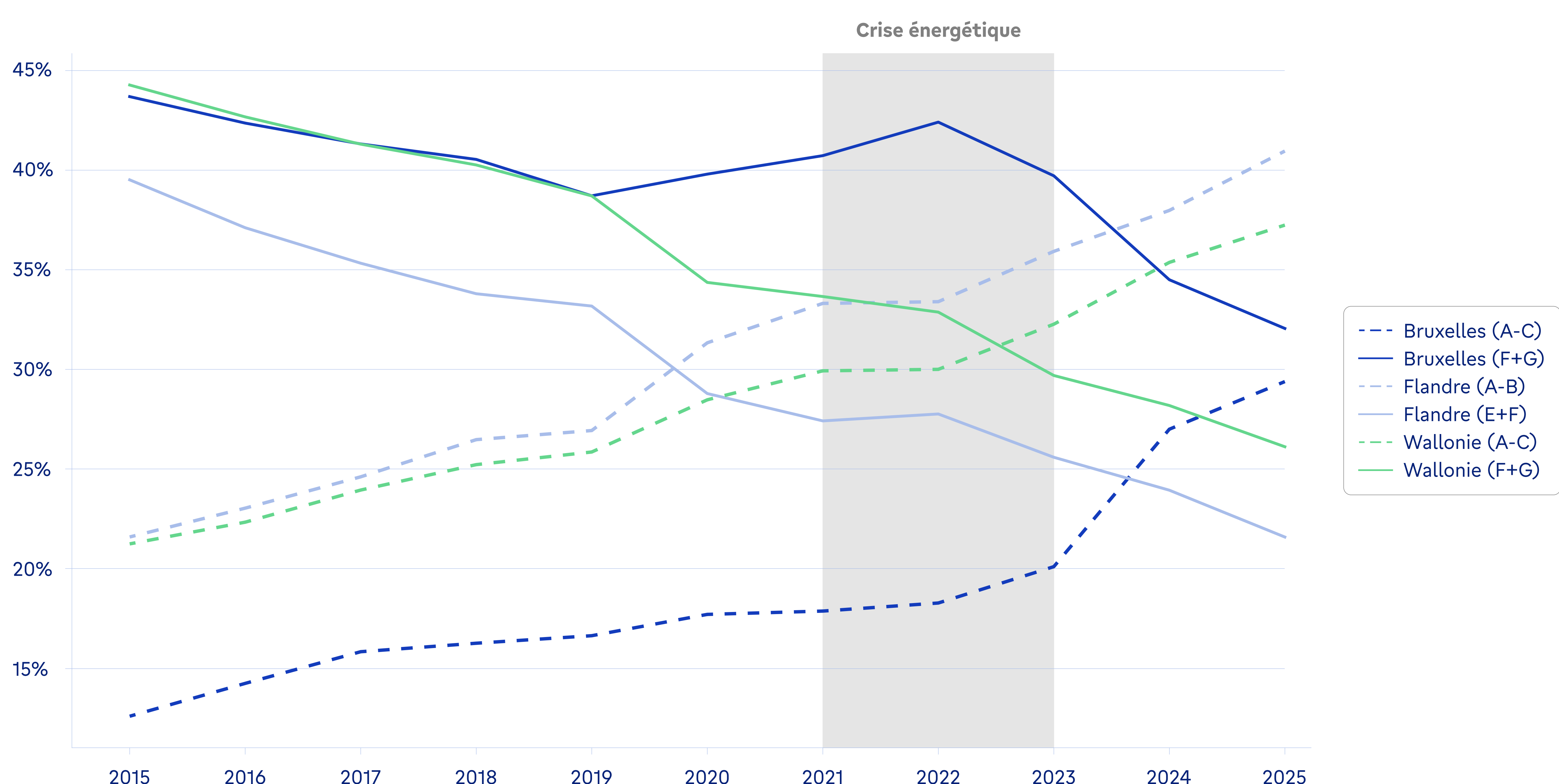


Dans un premier temps, **Immoweb a analysé la répartition des labels de performance énergétique des appartements et maisons mis en vente en 2025** sur sa plateforme. Cette distribution a été comparée à **son évolution depuis 2015** ainsi qu'aux **objectifs énergétiques fixés par les différentes régions**. L'analyse met en évidence **une amélioration progressive de la performance énergétique des logements mis sur le marché**. Toutefois, **une part importante des biens reste encore peu performante, avec des écarts marqués entre les régions**, liés à la fois à la **structure du parc immobilier et aux cadres réglementaires**.

« En dix ans, la part des passoires énergétiques en Belgique a reculé de 16 points de pourcentage. Malgré cette amélioration, près d'un logement sur quatre reste encore très mal isolé », explique Jonathan Frisch, économiste chez Immoweb.



Part des **passoires énergétiques** et des logements performants par région



Source : Immoweb, sur base des annonces de vente publiées en 2025 sur la plateforme avec une information de consommation d'énergie primaire disponible.



La Région wallonne

En Wallonie, **38 % des logements mis en vente affichent un label PEB A, B ou C**, tandis que **26 % sont des passoires énergétiques**, c'est-à-dire des logements classés F ou G. Si l'on élargit l'analyse aux logements classés **E ou moins**, ce sont même **41 % des biens mis en vente** qui présentent une performance énergétique faible. À partir de **2028**, les acheteurs disposeront de **cinq ans après l'acquisition** pour réaliser des travaux et atteindre au minimum un **label PEB D**.

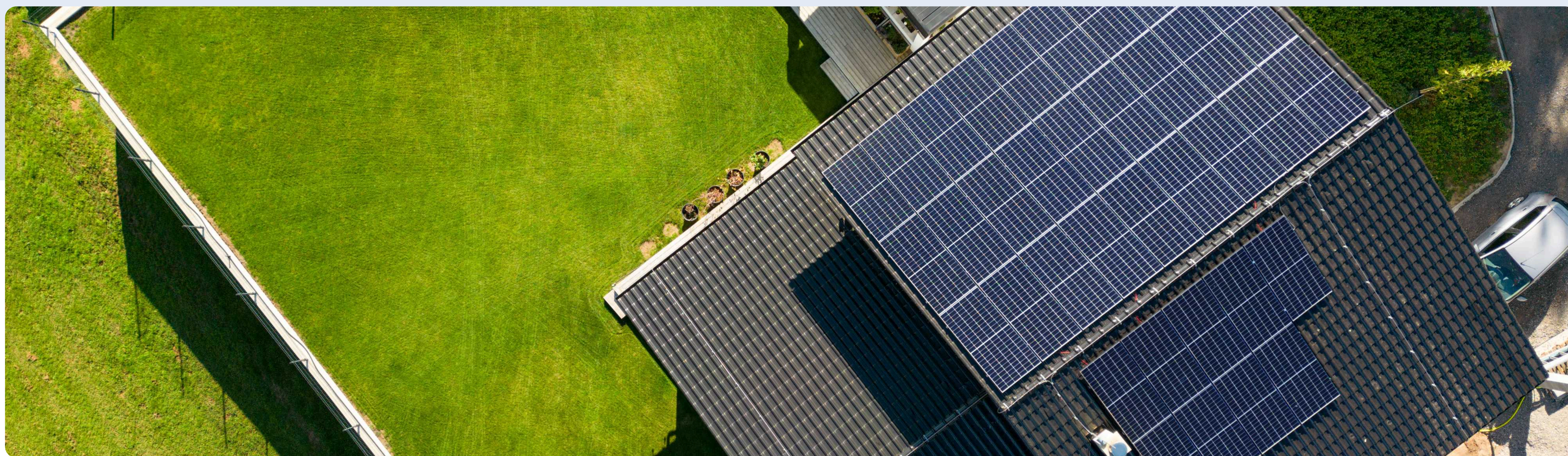
La Région wallonne prévoit également un **renforcement progressif des exigences énergétiques pour les logements qui ne changent pas de propriétaire** :

2031 : les logements devront atteindre au minimum le label F ;

2036 : les logements devront atteindre au minimum le label E.

Autrement dit, **plus d'un quart des biens actuellement mis en vente en Wallonie devront être rénovés pour atteindre au minimum le label E d'ici dix ans.**

La situation s'est néanmoins améliorée au fil du temps : **la part des logements classés F ou G est passée de 44 % des biens mis en vente en 2015 à 26 % en 2025**. Par ailleurs, **la proportion de biens affichant un label énergétique A+, A, B ou C est passée de 22 % en 2015 à 38 % en 2025**, signe d'une amélioration progressive de la performance énergétique des logements mis sur le marché.



La Région flamande

En Flandre, **64 % des logements affichent un label PEB A, B ou C**, tandis que **22 % des biens mis en vente sont des passoires énergétiques**, c'est-à-dire des logements classés E ou F, les deux classes les moins performantes sur l'échelle flamande. Afin d'améliorer la performance énergétique du parc immobilier, le gouvernement flamand a mis en place plusieurs mesures.

Depuis 2023, **les logements classés E ou F doivent être rénovés après leur acquisition afin d'atteindre au minimum le label D dans un délai de six ans.**

De nouvelles normes énergétiques minimales s'appliqueront également aux logements mis en location :

- **À partir de 2030**, chaque maison individuelle ou semi-ouverte devra atteindre **au minimum le label énergétique E.**
- **À partir de 2035**, le **label D** deviendra obligatoire.
- **À partir du 1er janvier 2040**, les logements devront atteindre au minimum le **label C.**

Les **maisons mitoyennes et les appartements** devront quant à eux atteindre au minimum le **label D, puis le label C à partir de 2035.**

Dans ce contexte réglementaire, **une amélioration progressive de la performance énergétique des biens mis en vente est déjà observable.** La part des logements classés **E ou F est passée de 40 % des biens mis en vente en 2015 à 22 % en 2025.**

Dans le même temps, la proportion de logements affichant les **meilleurs labels énergétiques (A ou B) a fortement progressé, passant de 22 % en 2015 à 41 % en 2025**, confirmant une amélioration marquée de la performance énergétique des biens mis sur le marché.



La Région de Bruxelles-Capitale

À Bruxelles, **30 % des logements mis en vente affichent un label PEB A, B ou C**, tandis que **32 % sont des passoires énergétiques**, c'est-à-dire des logements classés PEB F ou G, les deux classes les moins performantes. Or, la stratégie régionale **Renolution** prévoit la disparition progressive de ces logements énergivores :

- **2033 : tous les logements devront atteindre au minimum le label E ;**
- **2045 : tous les logements devront atteindre au minimum le label C.**

Autrement dit, près d'un tiers des biens actuellement mis en vente à Bruxelles devront être rénovés pour atteindre le niveau minimal exigé d'ici 2033.

La situation s'est néanmoins améliorée au fil des années : la part des logements classés F ou G est passée de **44 % des biens mis en vente en 2015 à 32 % en 2025.** Parallèlement, la proportion de biens mis en vente présentant un label A, B ou C a plus que doublé sur la période, passant de 13 % en 2015 à 29 % en 2025.

Malgré **la tendance baissière observée sur dix ans**, Immoweb observe **une nette augmentation temporaire de la proportion de passoires énergétiques à Bruxelles entre 2020 et 2022.**

Deux facteurs principaux semblent expliquer **cette hausse**. Premièrement, elle pourrait s'expliquer par **l'amélioration du taux de renseignement des labels PEB sur la plateforme Immoweb**. Dans le contexte de la **crise énergétique**, les acquéreurs ont accordé une **attention accrue à la performance énergétique des logements**, ce qui a incité les propriétaires à **être plus transparents en indiquant le label PEB de leur bien**, y compris lorsque celui-ci est **moins performant**.

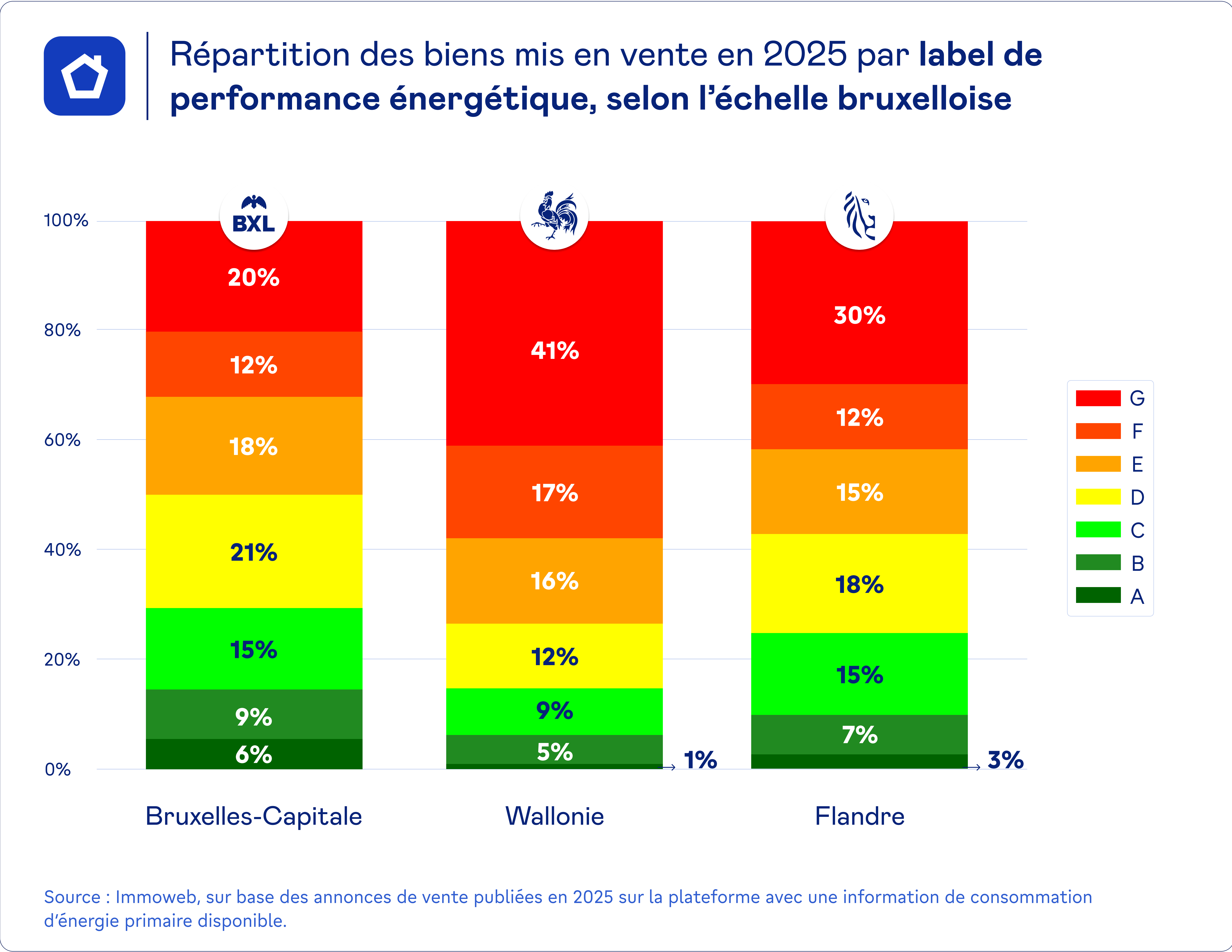
Deuxièmement, cette hausse pourrait également refléter **la volonté de certains propriétaires de se séparer de logements énergivores** plutôt que de les rénover, dans **un contexte de durcissement progressif des exigences réglementaires**.

Depuis lors, **la situation s'est progressivement rééquilibrée** : après le pic observé entre **2020 et 2022**, la part des **passoires énergétiques** a nettement diminué à la **sortie de la crise énergétique**, avant de **reprendre une trajectoire de baisse plus progressive à partir de 2024**.

« La diminution des passoires énergétiques est plus lente à Bruxelles que dans les autres régions. Mais cela s'explique aussi en partie par une échelle PEB plus stricte : ainsi, atteindre la classe E à Bruxelles demande d'isoler au-delà d'une performance énergétique de 275 kWh/(m².an), alors qu'en Wallonie, la classe E correspond à une consommation inférieure à 425 kWh/(m².an). », explique Jonathan Frisch, économiste chez Immoweb.



Une harmonisation des critères inverserait totalement le classement des régions



La comparaison entre régions doit toutefois être interprétée avec prudence. Les échelles de performance énergétique ne sont en effet **pas harmonisées entre la Flandre, la Wallonie et Bruxelles**, tant dans la méthode de calcul de la consommation d'énergie primaire que dans les seuils définissant les différents labels.

Cette situation peut conduire à des conclusions paradoxales. **Bruxelles affiche la consommation moyenne d'énergie primaire la plus faible des trois régions**, tout en présentant la proportion la plus élevée de biens classés dans les labels les moins performants selon les échelles régionales (F et G ou E et F selon la région).

Pour illustrer cet effet, **Immoweb a réalisé un exercice hypothétique d'harmonisation** en appliquant l'échelle bruxelloise à l'ensemble des biens mis en vente. Dans ce cadre, la définition de **Bruxelles Environnement** a été retenue, selon laquelle une passoire énergétique correspond à un logement dont la consommation d'énergie primaire dépasse **275 kWh/m²/an**, soit les labels PEB F et G.

Le classement des régions s'en trouve alors inversé : **32 % des biens mis en vente à Bruxelles seraient des passoires énergétiques**, contre **42 % en Flandre et 58 % en Wallonie**. Ce résultat s'explique notamment par la **proportion plus élevée d'appartements à Bruxelles**, qui sont généralement moins énergivores que les maisons individuelles.

Les appartements sont en effet souvent entourés d'autres logements et disposent donc de moins de murs extérieurs et de **surfaces de toiture exposées**. Cette configuration limite les pertes de chaleur et réduit la consommation énergétique.

Si l'exercice est limité aux appartements, **Bruxelles se situe alors entre la Flandre et la Wallonie : 25 % des appartements mis en vente à Bruxelles seraient des passoires énergétiques, contre 17 % en Flandre et 28 % en Wallonie.**

Cet exercice reste toutefois **purement illustratif**, car les méthodes de calcul de l'énergie primaire diffèrent également entre régions. Il souligne néanmoins la nécessité d'une **harmonisation des échelles de performance énergétique**.



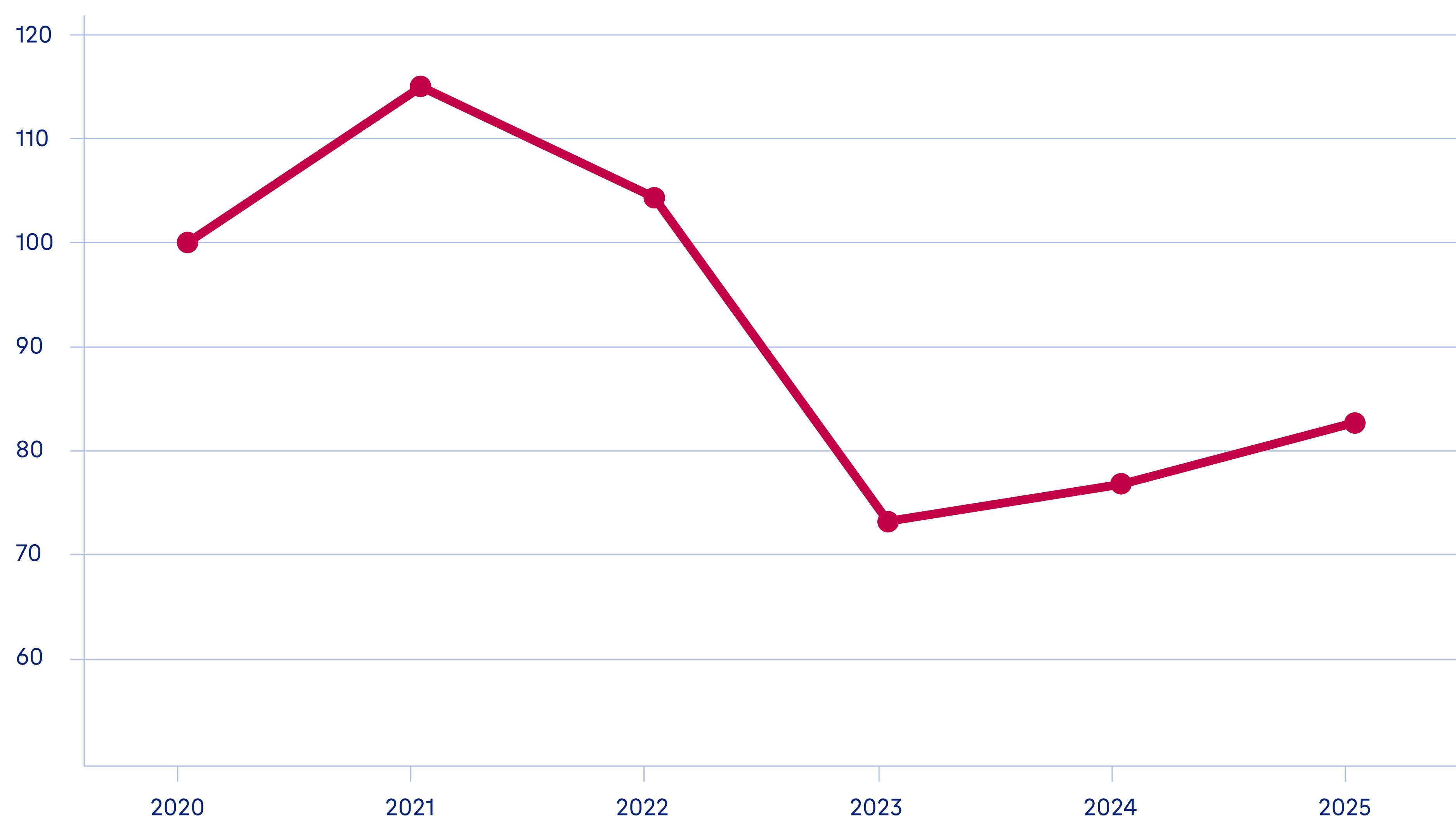
La rénovation retrouve son élan, avec un intérêt croissant pour la rénovation énergétique et des dynamiques régionales contrastées

La rénovation s'impose plus que jamais comme un enjeu majeur pour les ménages belges. Entre la performance énergétique des logements, les attentes croissantes du marché et les évolutions réglementaires régionales, nombreux sont ceux qui entreprennent des travaux conséquents. Ces rénovations mobilisent souvent des budgets importants, entraînant un recours aux crédits hypothécaires et **aux prêts rénovation**.

Les données de Belfius Banque permettent d'illustrer comment cette transition énergétique se traduit concrètement dans les projets de rénovation des ménages. Cette étude porte sur les rénovations financées par des crédits hypothécaires. Une rénovation peut également être financée **par un crédit à la consommation**, généralement utilisé pour des travaux plus légers et de moindre montant. Les crédits hypothécaires, eux, concernent surtout des rénovations financièrement plus importantes. L'analyse se concentre donc principalement sur ces rénovations.



Evolution du **nombre de crédits hypothécaires** destinés à des travaux de **rénovation**



Source : les crédits hypothécaires octroyés chez Belfius entre 2020 et 2025.



Le nombre de crédits hypothécaires accordés pour des travaux de rénovation a connu des évolutions marquées ces dernières années.

Entre 2020 et 2021, les taux d'intérêt historiquement bas ont soutenu la demande de crédits destinés à financer des travaux, avec une hausse de **15 %** du nombre de crédits accordés en 2021. Parallèlement, l'amorce de la hausse progressive des prix de l'énergie en 2021 et la crise énergétique en 2022 ont contribué à renforcer la prise de conscience des ménages quant à la performance énergétique de leur logement, les incitant davantage à entreprendre des rénovations, notamment énergétiques.

En 2022 et 2023, la remontée rapide des taux d'intérêt, conjuguée à des coûts de construction durablement plus élevés à la suite de la pandémie et de la crise énergétique, notamment en raison de la hausse des prix des matériaux et de la main-d'œuvre, a nettement freiné la demande de crédits rénovation.

Les mesures régionales comme le gel des loyers pour les logements à PEB/EPC bas ont également renforcé la pression sur certains propriétaires, sans toutefois compenser le recul global du marché, qui s'est traduit par une baisse marquée du nombre de crédits accordés (**-9 % en 2022, puis -30 % en 2023**).

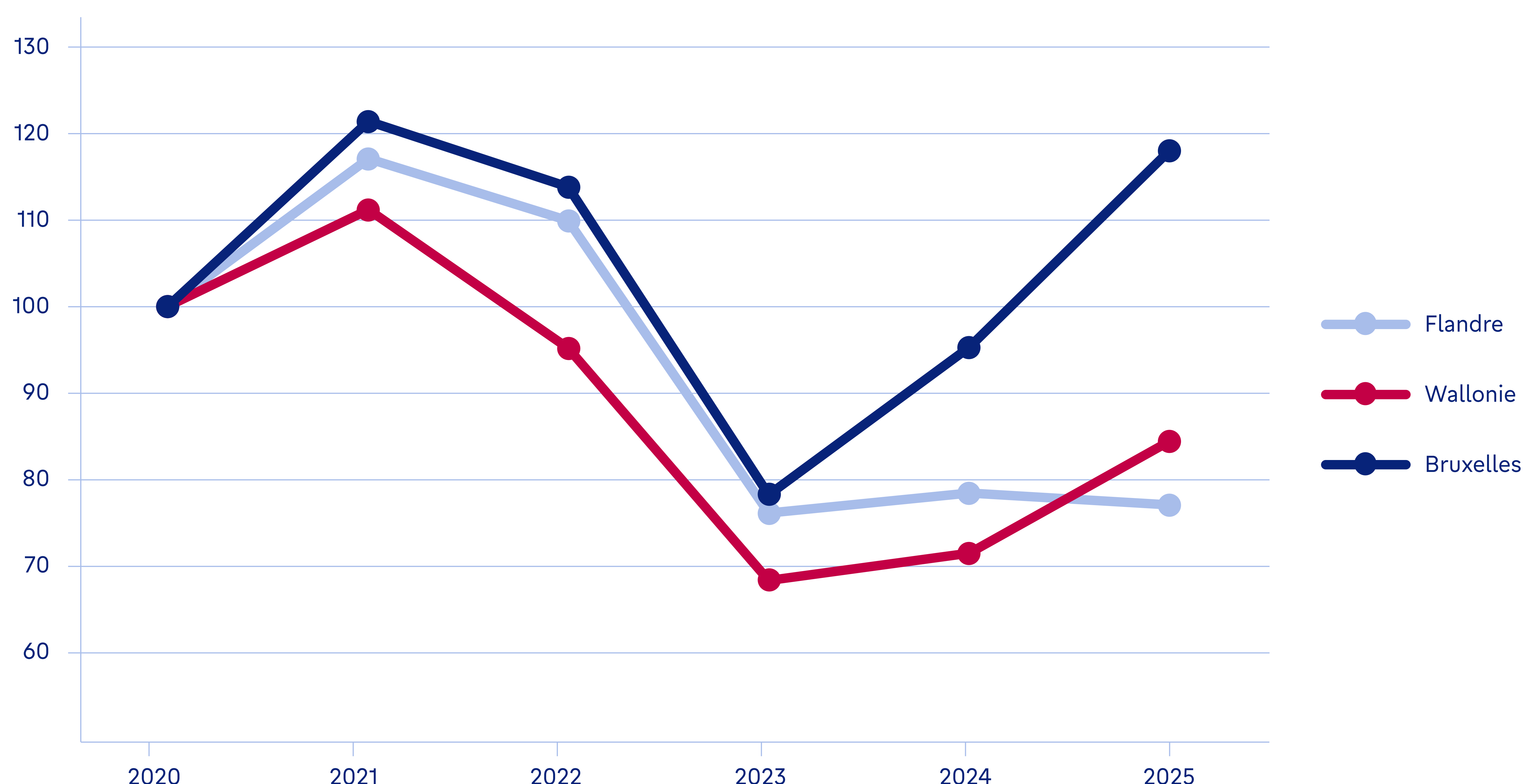
Depuis 2024, la tendance s'est à nouveau inversée : le nombre de crédits destinés à financer des travaux repart progressivement à la hausse, avec une augmentation de 5 % en 2024 puis de 8 % en 2025. Cette reprise témoigne d'un regain d'intérêt pour l'amélioration et la rénovation des logements, dans un contexte où les taux hypothécaires ont légèrement reculé en 2025.

Si l'on zoome sur l'évolution du nombre de crédits hypothécaires accordés pour des travaux de rénovation dans chaque région, des différences marquées apparaissent.

- En **Flandre**, le nombre de crédits hypothécaires destinés aux rénovations est resté globalement stable entre **2023 et 2025 (+1 %)**.
- En **Wallonie**, le nombre de crédits pour des travaux de rénovation a progressé de **+24 % entre 2023 et 2025**.
- À **Bruxelles**, la hausse est encore plus marquée : le nombre de crédits hypothécaires pour rénovation a augmenté de **+51 % entre 2023 et 2025**.



Nombre de crédits hypothécaires pour rénovation par région (2020=100)

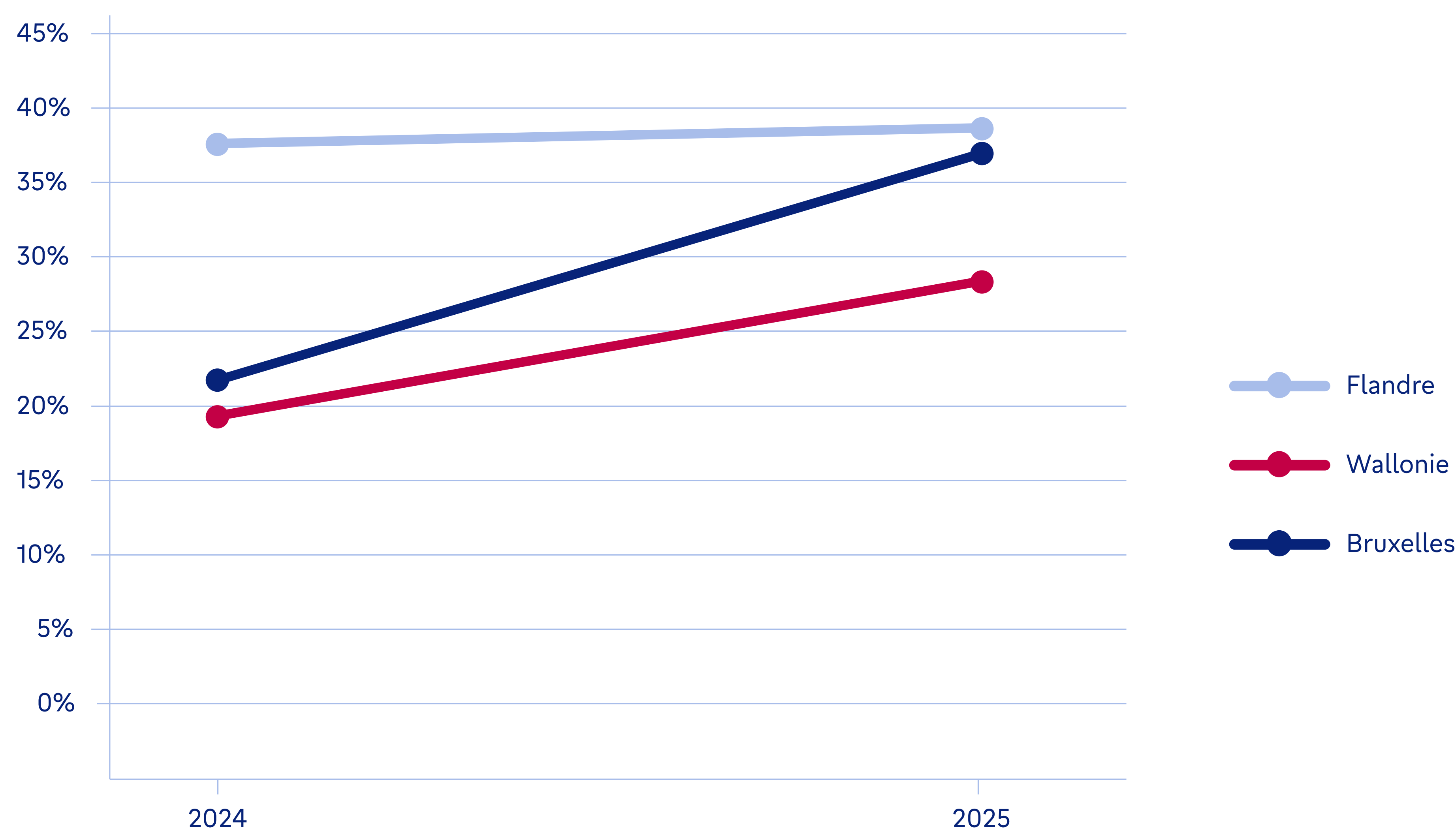


Source : les crédits hypothécaires octroyés chez Belfius entre 2020 et 2025.

Belfius applique depuis le milieu de l'année 2023 une réduction de taux pour les crédits hypothécaires destinés à des rénovations énergétiques, **lorsque la performance énergétique du logement** (mentionnée dans le certificat PEB/EPC) est améliorée d'au moins **30 % à la suite de la rénovation financée**. Cette réduction permet d'identifier la part des crédits hypothécaires pour rénovation consacrés à des rénovations énergétiques importantes et ambitieuses.



Part des crédits hypothécaires pour rénovations énergétiques dans le total des crédits hypothécaires pour rénovation



Source : les crédits hypothécaires octroyés chez Belfius entre 2020 et 2025.

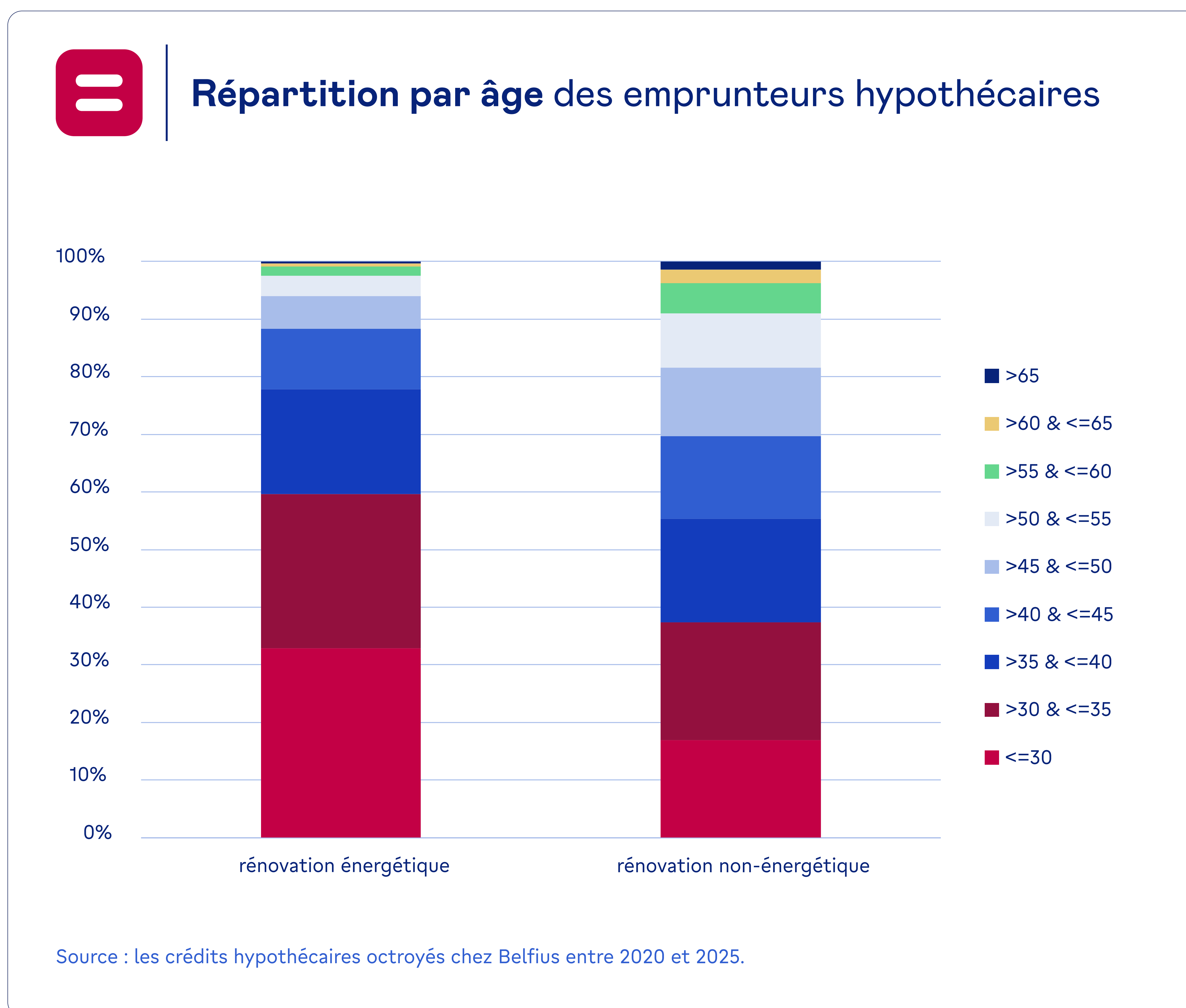
En Flandre, près de **40 %** des crédits hypothécaires pour rénovation étaient destinés à **une rénovation énergétique substantielle en 2024 et 2025**. Cette proportion élevée s'explique par **l'obligation de rénovation énergétique en vigueur en Flandre depuis le début de l'année 2023**.

En Wallonie, la part des crédits hypothécaires destinée à **de grandes rénovations énergétiques** est la plus faible. On observe toutefois **une progression notable**, passant **de 19 % en 2024 à 28 % en 2025**.

À Bruxelles, la progression est encore **plus spectaculaire**. La part **des crédits rénovation consacrés à des travaux énergétiques** est **passée de 22 % en 2024 à 37 % en 2025**, se rapprochant ainsi du niveau observé en Flandre.

Bien que ces chiffres ne couvrent qu'une évolution **sur deux ans**, ils s'inscrivent dans **une tendance de long terme** observée en matière de **rénovations énergétiques**. Ils montrent qu'en Wallonie, et surtout à **Bruxelles**, les ménages semblent **de plus en plus conscients des avantages** liés à ce type de travaux. Ils suggèrent également que certains **anticipent déjà l'obligation de rénovation** qui devrait entrer en vigueur dans ces régions au cours des prochaines années.

La transition énergétique portée par les jeunes emprunteurs : près de 60 % ont 35 ans ou moins



Les données de Belfius montrent également que les **rénovations énergétiques concernent davantage les jeunes emprunteurs**. En **2025**, près de **60 %** des emprunteurs ayant contracté un crédit **pour une rénovation énergétique** avaient 35 ans ou moins, contre environ **40 %** pour les crédits liés à des **rénovations non énergétiques**.

« Les jeunes sont le moteur de la transition énergétique : les propriétaires de 35 ans ou moins portent plus de 60 % des rénovations énergétiques, d'après l'analyse des crédits hypothécaires de Belfius »

Ruben De Winne, Product Manager crédits hypothécaires chez Belfius Banque

Ces tendances révèlent que **les jeunes acquéreurs sont à l'origine d'une dynamique positive pour la transition énergétique : ils priorisent les rénovations énergétiques**, surtout lorsqu'ils achètent des **logements à rénover**. Cette préférence s'explique aussi par une **dimension budgétaire**, les biens **moins performants énergétiquement** étant souvent **plus abordables pour cette catégorie d'acheteurs**.

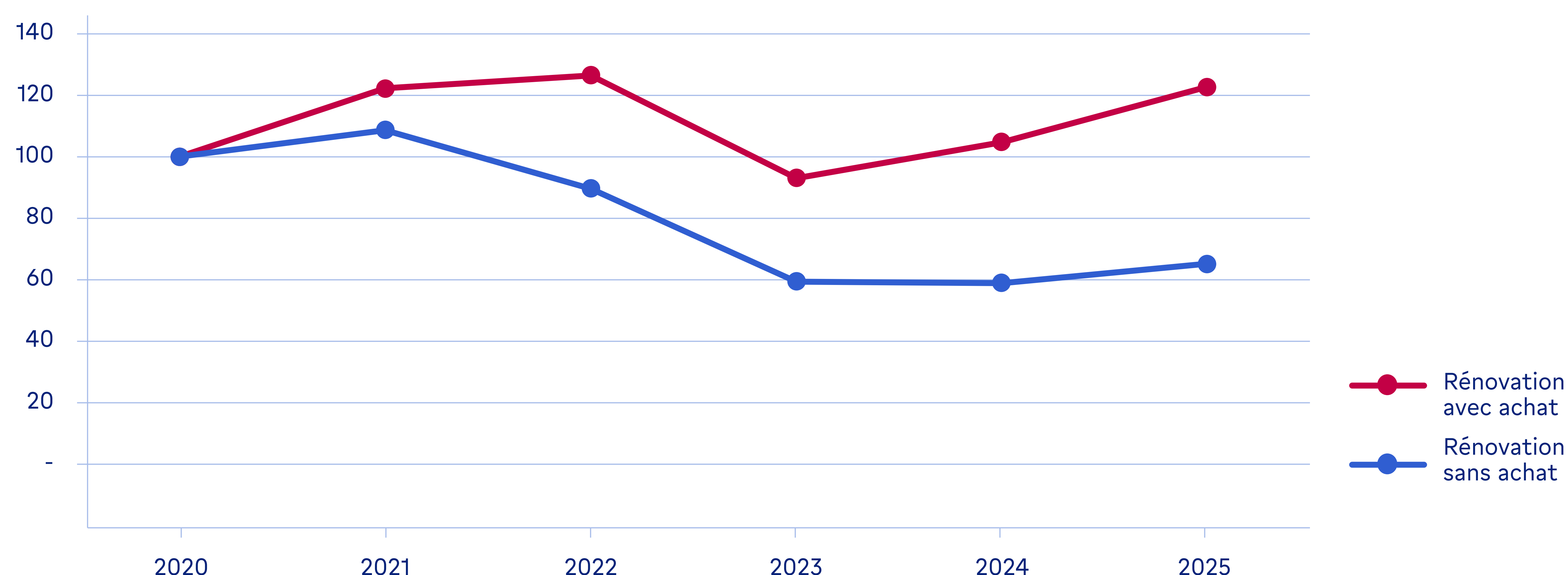
Acheteurs et propriétaires existants : des rythmes de rénovation différents

On observe également un **contraste marqué entre les rénovations liées à un achat et celles réalisées par des propriétaires existants**. Depuis la hausse des taux, **les rénovations indépendantes d'un achat ont davantage reculé** : il est plus facile pour les ménages de **les reporter, de les annuler ou de les financer avec leurs fonds propres** lorsque les conditions de taux deviennent moins favorables.

Depuis **2023**, la dynamique est donc **plus marquée du côté des rénovations associées à un achat, qui augmentent de 32 % en 2025 par rapport à 2023**, contre **+10 % pour les rénovations indépendantes d'un achat** sur la même période.



Nombre de crédits hypothécaires pour rénovation, avec ou sans achat (2020 = 100)



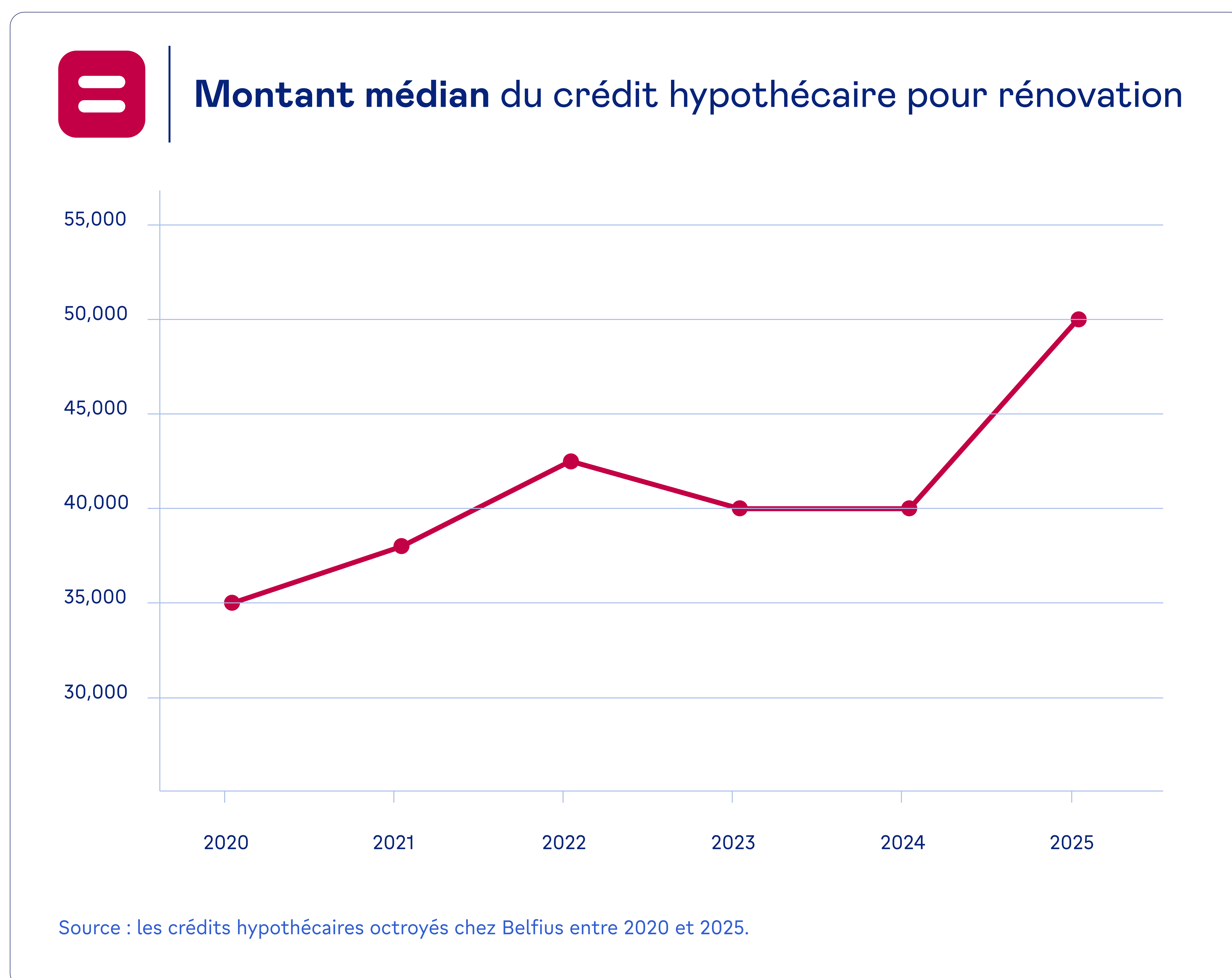
Source : les crédits hypothécaires octroyés chez Belfius entre 2020 et 2025.

Néanmoins, même si **le nombre de crédits accordés pour des rénovations sans lien avec un achat** a fortement diminué ces dernières années, il demeure **en 2025 près de 20 % plus élevé que celui des crédits liés à une rénovation effectuée lors d'un achat**. Cela montre que, **même en dehors du moment clé du transfert de propriété**, de nombreux ménages entreprennent encore **des rénovations de grande ampleur**.

Notez que **les propriétaires existants** peuvent financer leurs travaux de rénovation au **moyen d'un nouveau prélèvement sur la partie déjà remboursée de leur crédit hypothécaire**. Cette solution leur permet d'**éviter les frais d'hypothèque et de notaire liés à un nouveau crédit**.

Rénovations énergétiques : un montant médian 75 % plus élevé

Les **rénovations visant à améliorer la performance énergétique des logements** représentent généralement **des investissements plus importants que les rénovations classiques**.



Après une stagnation en **2023 et 2024**, le **montant médian des crédits hypothécaires pour rénovation** a de nouveau **fortement augmenté en 2025** pour atteindre **50 000 €**.

En **2025**, le montant médian varie fortement selon le **type de rénovation** :

- **70 000 € pour une rénovation énergétique,**
- **40 000 € pour une rénovation non énergétique.**

« Les projets de rénovation énergétique nécessitent un crédit médian de 70 000 €, soit 75 % de plus qu'une rénovation classique. », explique Ruben De Winne, Product Manager crédits hypothécaires chez Belfius Banque

Cette progression **du montant médian global** s'explique en grande partie **par la hausse des montants consacrés aux rénovations énergétiques** :

- en Flandre, ils sont passés de 50 000 € à 75 000 €,
- en Wallonie, de 50 000 € à 60 000 €.

À Bruxelles, le montant médian pour une rénovation énergétique est resté stable à 70 000 €.

Rénovation énergétique – Montant médian du crédit

Montant médian du crédit	Flandre	Wallonie	Bruxelles	Total
2024	50 000 €	50 000 €	70 000 €	50 000 €
2025	75 000 €	60 000 €	70 000 €	70 000 €
Évolution 2024 → 2025	+ 50%	+ 20%	0%	+ 40%

Plusieurs facteurs peuvent contribuer à l'**augmentation observée en Wallonie et en Flandre**. Les **taux d'intérêt moyens en 2025** étaient plus faibles qu'en **2023 et 2024**, ce qui a permis à certains ménages d'**emprunter des montants plus élevés pour un niveau de remboursement similaire**. La hausse des **coûts de rénovation**, due notamment à l'**augmentation des prix des matériaux et de la main-d'œuvre**, peut également expliquer une partie de cette progression. Par ailleurs, dans ces deux régions, la réduction des **droits d'enregistrement entrée en vigueur début 2025** a pu libérer **une marge financière supplémentaire pouvant être consacrée aux travaux**.

Cette évolution s'inscrit aussi dans un contexte où l'**attention portée aux rénovations énergétiques s'intensifie**, notamment **en prévision des futures obligations prévues en Région wallonne et en Région de Bruxelles-Capitale**.

À **Bruxelles**, en revanche, **aucune hausse comparable n'est observée**. Le **montant médian des crédits hypothécaires pour rénovation énergétique** y était déjà **sensiblement plus élevé en 2024**, ce qui limite mécaniquement les marges de progression en **2025**.



Rénover durablement, avec des avantages financiers et un réel accompagnement

Pour encourager **les rénovations énergétiques**, les banques belges proposent de plus en plus souvent **une réduction du taux d'intérêt** aux emprunteurs qui s'engagent à **améliorer la performance énergétique de leur logement**.

Ce type de dispositif s'est progressivement développé ces dernières années. Ainsi, chez **Belfius**, cela s'applique à différents projets, comme **les logements avec un score PEB bas, les constructions neuves ou les rénovations énergétiques**.

Même si le client ne réalise pas immédiatement la rénovation énergétique, la réduction peut être appliquée au crédit destiné à l'achat si le logement est **rénové dans les 7 ans pour devenir une habitation économe en énergie**.

Pour encourager encore davantage les rénovations énergétiques, **la réduction énergie est passée l'an dernier de 0,10 % à 0,20 %**.

Certaines banques ont également renforcé ces mécanismes récemment afin de **stimuler la rénovation durable**.

Chez **Belfius**, par exemple, les crédits hypothécaires bénéficiant d'une **réduction liée à la performance énergétique** peuvent, depuis **2024**, être accordés **sur une durée pouvant aller jusqu'à 30 ans** pour l'habitation principale à **haute efficacité énergétique**.

Selon les données de **Belfius**, **34 % des crédits hypothécaires pour rénovation accordés en 2025** bénéficiaient d'une **réduction de taux liée à une rénovation énergétique**, ce qui représente **44 % du montant total des crédits rénovation**.

Ces projets visent généralement **une amélioration de la performance énergétique du logement d'au moins 30 %**.

Les projets de rénovation peuvent créer **beaucoup d'incertitudes pour les ménages**, qui recherchent souvent **un accompagnement pour faire les bons choix**.

Au-delà du financement, les banques proposent désormais un **soutien tout au long du parcours de rénovation**. Grâce à des partenaires spécialisés, les clients bénéficient **d'une simulation de l'efficacité énergétique actuelle, des priorités de rénovation, du potentiel de rénovation et de l'impact des travaux sur le PEB**, ce qui leur apporte **davantage de clarté et de confiance**.



Des progrès réels dans la rénovation énergétique, malgré un défi important à l'horizon 2050

Le rythme des rénovations progresse en Belgique, mais il demeure insuffisant pour atteindre les objectifs climatiques intermédiaires ainsi que ceux fixés à l'horizon 2050. L'évolution observée au cours des dix dernières années sur les biens mis en vente sur Immoweb montre en effet que la dynamique actuelle ne permettrait pas d'atteindre les objectifs intermédiaires fixés par les régions :

la disparition des labels F et G d'ici 2033 à Bruxelles et 2036 en Wallonie.

À rythme constant, il faudrait accélérer le mouvement d'environ **50 % en Wallonie** et **presque quadrupler le rythme à Bruxelles** pour respecter ces échéances. L'effet des nouvelles réglementations régionales sur cette trajectoire devra toutefois encore être observé dans les prochaines années.



L'analyse met toutefois en évidence **plusieurs tendances positives**. En **Wallonie**, et surtout à **Bruxelles**, le **nombre de rénovations énergétiques connaît une progression particulièrement marquée**. Ces évolutions traduisent une **prise de conscience croissante des avantages liés à l'amélioration de la performance énergétique des logements** et, dans certaines régions, **une anticipation des obligations réglementaires à venir**.

Les **rénovations indépendantes d'un achat** restent également nombreuses : en **2025**, elles demeurent **majoritaires**, ce qui montre que des **travaux importants sont encore entrepris en dehors du moment clé de l'acquisition**. Les **jeunes acquéreurs** jouent par ailleurs un **rôle important dans cette dynamique**, en accordant une **priorité élevée aux rénovations énergétiques**.

Enfin, plusieurs évolutions récentes pourraient influencer la dynamique dans les prochaines années. À Bruxelles, la suppression des primes à la rénovation énergétique et l'introduction de prêts à taux zéro, ainsi qu'en Wallonie le conditionnement des primes à l'octroi de ce prêt, modifient le cadre d'incitation pour les ménages. Il reste dès lors à observer comment les acheteurs et propriétaires réagiront à ces changements.

Par ailleurs, **l'évolution récente du contexte géopolitique** pourrait également influencer les comportements des ménages. La **crise actuelle en Iran**, qui a déjà entraîné **une hausse marquée des prix du gaz et du pétrole ces dernières semaines**, peut à nouveau créer **une prise de conscience des prix de l'énergie et de l'intérêt des rénovations énergétiques pour réduire la dépendance des ménages aux fluctuations du marché de l'énergie**.

Néanmoins, **une inflation plus forte ou prolongée** peut également **augmenter les coûts des rénovations**. L'évolution de **la situation économique** dans les prochains mois pourrait dès lors **avoir un impact important sur les choix de rénovation faits par les ménages belges**.



Méthodologie

Les sources d'informations

Immoweb

Immoweb s'appuie sur les annonces publiées sur la plateforme par les agences, les propriétaires et les notaires. Afin de produire des chiffres représentatifs de la répartition des biens mis en vente selon leur label de performance énergétique, **les appartements et maisons existants mis en vente en 2025 sont pris en compte** (appartements et maisons confondus). Afin d'étudier l'évolution de la performance énergétique au fil du temps, Immoweb s'est basé sur les annonces de mise en vente activées entre 2015 et 2025.

Belfius Banque

Les données relatives aux crédits hypothécaires sont basées sur les crédits hypothécaires octroyés chez Belfius entre 2020 et 2025. Les crédits hypothécaires pour des rénovations énergétiques sont basés sur la réduction que Belfius accorde sur le crédit de rénovation si l'emprunteur s'engage à diminuer le score énergétique du logement d'au moins 30 %. Cette amélioration du score énergétique doit être prouvée au moyen d'un nouveau PEB qui doit être délivré dans les 18 mois suivant le dernier prélèvement du crédit.

Définition des passoires énergétiques

En l'absence d'une définition légale et harmonisée des passoires énergétiques, Immoweb a, dans un premier temps, **défini comme passoire énergétique tout bien appartenant aux deux labels les moins performants** selon les échelles régionales, à savoir **F et G pour la Wallonie et Bruxelles, et E et F pour la Flandre**.

Cependant, cette première analyse, basée sur les échelles régionales, ne permet pas de réaliser **une comparaison équitable entre les régions**. En effet, les méthodes de calcul et les échelles d'évaluation varient considérablement **d'une région à l'autre**. Pour pallier cette difficulté, Immoweb a entrepris une analyse en **normalisant l'ensemble des valeurs énergétiques observées sur une même échelle, celle de Bruxelles**.

Il est important de garder à l'esprit qu'Immoweb, à travers cet exercice d'harmonisation, cherche simplement à **illustrer le manque d'harmonisation des échelles régionales**. Toutefois, cette définition harmonisée ne permet toujours pas d'obtenir une image parfaitement comparable, car **la manière de calculer la valeur énergétique — qui détermine le label — peut également varier selon les régions**.

Les indicateurs immobiliers de Belfius Banque

L'évolution de la part des passoires énergétiques (en %) dans ce communiqué de presse **correspond à la part des labels F et G en Wallonie et à Bruxelles, et à la part des labels E et F en Flandre**, selon les échelles régionales de performance énergétique. Elle est calculée **sur la base des annonces publiées sur la plateforme Immoweb ayant renseigné une information PEB/EPC**. Si les propriétaires dont le logement a un PEB défavorable sont plus susceptibles de ne pas divulguer cette information, cela peut entraîner une sous-estimation de la proportion réelle de passoires énergétiques et une surestimation des logements performants.

À propos d'Immoweb

Depuis plus de 25 ans, Immoweb est le plus grand site immobilier en ligne de Belgique où acheteurs et vendeurs, locataires et propriétaires peuvent se rencontrer. Immoweb est un passage incontournable pour tout Belge qui rêve d'immobilier : chaque jour, vous y trouverez près de 150 000 propriétés à vendre ou à louer. Immoweb propose la gamme la plus complète de biens immobiliers : maisons, appartements, terrains à bâtir, garages, bureaux, commerces et locaux industriels, allant des constructions neuves aux bâtiments historiques exceptionnels. Grâce à notre outil d'estimation gratuit, les propriétaires peuvent rapidement connaître la valeur de leur bien. De plus, les acheteurs peuvent obtenir une simulation de prêt hypothécaire en un clic grâce à notre offre de prêt intégrée et autant les locataires que les propriétaires peuvent s'assurer via Immoweb Protect. Suivez notre actualité et nos réflexions sur le marché immobilier via notre [newsroom](#).

À propos de Belfius Banque

Belfius Banque & Assurances est un bancassureur solide détenu par l'État fédéral belge. Forte de 160 années d'expérience dans le secteur public et 60 ans dans le segment des clients particuliers, Belfius est profondément ancrée dans l'économie et la société belges:

- partenaire de 3,8 millions de particuliers, indépendants et PME
- acteur de premier plan sur le marché Corporate et Business
- banque leader dans le secteur public et non marchand
- marque dominante en assurances Vie et Non-Vie
- banque de référence pour le Private et Wealth Management

L'attention toute particulière accordée à la satisfaction des clients permet à Belfius d'obtenir chaque année d'excellents résultats. Grâce à des innovations judicieuses et des technologies avancées, Belfius fait partie des meilleures banques digitales.

Contact press

Immoweb | Yousra Dahraoui, yousra.dahraoui@immoweb.be, +32 476 80 69 35
Belfius | Ulrike Pommée, press@belfius.be, +32 2 222 02 57/56/28