Projet BE REEL!

Rapport grand public

VEKA

Author: Eddy Deruwe

20/06/2025

BE reel!
BELGIUM RENOVATES FOR ENERGY EFFICIENT LIVING

LIFE IP CA 2016 BE-REEL!
With the contribution of the LIFE financial instrument of the European Union

Informations sur le document	
Titre du projet	**Belgium Renovates for Energy Efficient Living**
Acronyme du projet	**LIFE IP CA 2016 BE-REEL!**
Numéro du projet	**LIFE16 IPC/BE/000005**
Code de l'action	**E2**
Titre de l'action	**Conférence de lancement et de clôture + Brochure et Rapport grand public**
Code du livrable	**E2D4**
Titre du livrable	**Rapport grand public « LIFE IP CA 2016 BE-REEL! »**
Date d'achèvement	20/06/2025
Deadline in Revised Proposal	31/12/2024
Auteur	Eddy Deruwe, Coordinateur du projet BE REEL! – VEKA
Éditeur responsable	Samir Louenchi, Administrateur général, Agence flamande de l'Énergie et du Climat (VEKA), avenue Roi Albert II 15 boîte 460, 1210 Bruxelles.
Numéro de dépôt	**D/2025/3241/254**

Brève description du livrable	
Code du livrable	**E2D4**
Titre du livrable	**Rapport grand public « LIFE IP CA 2016 BE-REEL! »**

Résumé

Le Rapport grand public fournit un résumé accessible des objectifs, des actions et de l'impact du projet BE REEL! (2018–2024) en trois langues (néerlandais, français et anglais), à destination d'un large public. Ces produits de communication ont contribué à la large diffusion des résultats du projet ainsi qu'à la visibilité de BE REEL! aux niveaux belge et européen.

Ce rapport a été rédigé sur base de données collectées avec le plus grand soin. Toutefois, le Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA) et ses mandataires ne peuvent être tenus responsables par les utilisateurs pour d'éventuelles erreurs, imprécisions ou omissions pouvant entraîner des dommages matériels ou immatériels, directs ou indirects. Les utilisateurs reconnaissent utiliser ces informations « en l'état » et demeurent entièrement responsables de leur utilisation. Les erreurs, imprécisions ou omissions peuvent être signalées via le formulaire de contact disponible à l'adresse suivante : https://apps.energiesparen.be/contact

Partenaires du projet:

LIFE IC CA 2016 BE-REEL!

Vers des logements résidentiels plus économes en énergie et plus abordables

La Belgique investit massivement dans des logements écoénergétiques. Cela signifie : une réduct des émissions de CO_2, des factures d'énergie moins élevées et un meilleur confort de vie. Le projet **BE REEL!** (*Belgium Renovates for Energy Efficient Living*) soutient les politiques visant à rendre les rénovations plus simples et plus efficaces. Le programme réunit les Régions, le gouvernement fédéral et l'Union européenne pour développer des solutions à destination des propriétaires, bailleurs et investisseurs..

Ensemble, nous rendons possible un habitat sans émissions pour tous d'ici 2050.

Quel est l'objectif du projet BE REEL!?

Le projet BE REEL! (2018–2024) a relevé le défi de faire en sorte que, d'ici 2050, l'ensemble du parc résidentiel respecte les normes européennes des bâtiments quasi zéro énergie (NZEB). Cela implique de supprimer progressivement les logements énergivores, avec un accompagnement concret pour améliorer la performance énergétique et des outils numériques intelligents permettant de suivre les rénovations.

- En **Flandre**, chaque propriétaire reçoit automatiquement un **plan de rénovation personnalisé** via le **Woningpas**(Passeport Bâtiment).

- En **Wallonie**, un **plan d'action étape par étape** est établi grâce aux **audits de rénovation**.

Soutenir la Vague de Rénovation européenne

Pour atteindre les objectifs climatiques d'ici 2050, la Belgique doit tripler son taux de rénovation — en passant de <% à >% de logements rénovés par an. Une attention particulière est accordée aux ménages à faibles revenue. Le projet BE REEL! y contribue en testant des solutions de rénovation innovantes pour les logements résidentiels. Grâce au soutien européen, des projets de rénovation à grande échelle ont également été lancés et mis en œuvre.

Les objectifs climatiques de la Belgique

Le Plan National Énergie-Climat de la Belgique (2021–2030) vise à:

- **Réduire les émissions de CO_2 de 47 %**
- **Promouvoir l'utilisation de l'énergie solaire et des pompes à chaleur**
- **Réduire la consommation énergétique des ménages de 35 %**
- **Soutenir le développement de réseaux de chaleur** pour rendre l'énergie plus propres, plus durables et plus abordables

Et en Flandre et en Wallonie ?

Flandre:

Le Pacte de Rénovation impose que toutes les habitations atteignent le label EPC A d'ici 2050. Des outils numériques, tels que le Woningpas, accompagnent les propriétaires dans ce processus. Des villes comme Malines montrent l'exemple avec des rénovations à l'échelle des quartiers, permettant de réduire les coûts et de renforcer l'efficacité énergétique.

Wallonie:

Des primes et prêts sans intérêt permettent aux ménages à faibles revenus d'améliorer l'efficacité énergétique de leur logement. À Mouscron, des logements locatifs ont été rénovés sans augmentation de loyer.

La vision globale

Grâce à une politique cohérente, un soutien financier adapté et des formations innovantes, nous construisons un avenir plus propre, plus vert et plus équitable pour tous.

LIFE IP CA 2016 BE-REEL!
With the contribution of the LIFE financial instrument of the European Union

Projet LIFE IP BE REEL!

Belgium Renovates for Energy-Efficient Living

(La Belgique rénove pour un habitat économe en énergie)

Soutenu par le programme LIFE Integrated Projects de l'Union européenne (CINEA) - Durée : 2018–2024 | Régions : Flandre & Wallonie

Le projet LIFE IP BE REEL! a été lancé pour accélérer la transition vers un parc résidentiel neutre en carbone d'ici 2050, en cohérence avec la Vague de Rénovation européenne et les ambitions énergétiques de la Belgique. Ce projet combine innovation politique, projets de démonstration et renforcement des capacités pour permettre des rénovations en profondeur sur l'ensemble du territoire belge.

Objectifs

- Soutenir les **stratégies régionales de rénovation à long terme**
- Rénover plus de **8 000 logements**
- Former des **conseillers, professionnels** et **autorités locales**
- **Outils numériques** comme le **Woningpas**, des **feuilles de route** et **guichets uniques**
- Adapter les **primes et prêts** pour mieux soutenir la renovation

Une structure de projet intégré

LIFE IP BE REEL! was implemented through **68 actions**, coordinated by the **Flemish Energy and Climate Agency (VEKA)** in close cooperation with **SPW-TLPE** for Wallonia, various cities (including Antwerp, Ghent, Mechelen, La Louvière, Mouscron), and numerous public and private partners. Additionally, **21 complementary policy measures** were implemented in alignment with national and European energy and climate targets.

La structure du projet comprenait :

- **22 actions dirigées directement par VEKA**
- **43 actions menées par les partenaires**
- **16 actions de communication pour sensibiliser et changer les comportements**
- **9 actions administratives** consacrées au reporting, au suivi et à la coordination

Projets démonstrateurs et large déploiement

- Des outils comme le "**Woningpas"**, les **feuilles de route de rénovation** et les **guichets uniques** ont été testés et optimisés
- Les **systèmes de primes et de prêts** ont été adaptés pour soutenir les parcours de rénovation profonde
- Plus de **8 000 logements** ont été rénovés dans des contextes urbains
- Des **milliers de parties prenantes** ont été formées via des ateliers, des outils numériques et des réseaux sectoriels

LIFE IP BE REEL! représente aujourd'hui un modèle reproductible de rénovation à grande échelle, alliant innovation politique, engagement citoyen, financement ciblé et soutien technique. Il prépare la Belgique à une transition juste et ambitieuse vers un habitat zéro émission d'ici 2050, avec des outils et stratégies déjà adoptés dans d'autres pays européens.

Rénovons ensemble pour le climat, le confort et les économies.

De quelle manière BE REEL! favorise des logements écologiques et abordables pour tous

BE REEL! joue un rôle moteur dans la transition vers un habitat écoénergétique et accessible en Flandre et en Wallonie. Cinq villes pilotes – Anvers, Malines, Gand, La Louvière et Mouscron – montrent la voie. Grâce à des outils numériques, un soutien financier, des rénovations à grande échelle et des formations ciblées, BE REEL! facilite la rénovation pour tous, à moindre coût.

Des outils accessibles pour les propriétaires

- **En Flandre,** le Woningpas offre une vue d'ensemble en ligne de la performance énergétique et des options de rénovation.
- **En Wallonie,** le Quickscan et la feuille de route de rénovation accompagnent les ménages pas à pas.

Des rénovations abordables

- **Des prêts et subventions permettent aux familles d'investir dans des mesures d'économie d'énergie.**
- **Les Maisons de l'Énergie assurent un accompagnement tout au long du processus.**
- **Des coachs en rénovation offrent des conseils professionnels gratuits ou à faible coût.**

Des projets à grande échelle

- Soutien aux projets pilotes et de démonstration visant la rénovation collective de quartiers entiers.
- Une attention particulière est accordée aux familles vulnérables et aux locataires de logements sociaux.
- Les énergies renouvelables, comme les panneaux solaires et la géothermie, occupent une place centrale.

Formation et sensibilisation

- **Les professionnels du bâtiment sont formés aux techniques de rénovation énergétique.**
- **Des campagnes de sensibilisation informent le public sur les avantages et les aides disponibles.**
- **Les collectivités locales assurent la cohérence entre politiques climatiques et politiques du**

Études de cas du projet BE REEL! (2018–2024)

Au cours de la mise en œuvre du projet BE REEL!, des dizaines d'initiatives ont été lancées à travers la Belgique pour concrétiser les objectifs ambitieux de rénovation en Flandre et en Wallonie. Ce chapitre présente une sélection de projets concrets menés par des autorités locales, des institutions de connaissance et d'autres acteurs clés.

Ces études de cas montrent comment les politiques de rénovation sont appliquées sur le terrain: des outils numériques comme le Woningpas et la Feuille de route de rénovation, aux rénovations collectives dans des villes comme Gand, Anvers et Malines. Elles illustrent comment la collaboration, des financements intelligents, une communication claire et un soutien technique rendent les rénovations plus accessibles, efficaces et abordables.

Les exemples retenus témoignent à la fois de la diversité et de l'impact local du projet BE REEL!. Chaque projet contribue à sa manière à l'objectif global : rendre toutes les habitations belges énergétiquement performantes et résilientes au climat d'ici 2050.

Aperçu des études de cas :

1. **Woningpas en Flandre:** Un dossier numérique gratuit pour plus **de 2,5 millions de logements.**
2. **La Feuille de route de rénovation en Wallonie:** Un plan personnalisé et progressif pour guider les ménages dans leurs rénovations.
3. **Rénovation collective à Malines:** Rénovation à grande échelle d'immeubles d'appartements avec des niveaux de performance énergétique E30 ou E50.
4. **Ville d'Anvers –** Immeubles collectifs : Réhabilitation avec économies d'échelle et accompagnement.
5. **Ville de Gand –** R Rénover plus intelligemment : Appartements écoénergétiques sans hausse de loyer.
6. **Ville de Malines – Quartier solaire intelligent**
   Production d'énergie solaire collective détenue par la communauté locale.
7. **Ville de Mouscron – Guichet unique pour la rénovation**
   Point unique d'information et de conseil.
8. **Ville de la Louvière -** L'investissement tiers stimule l'efficacité énergétique à La Louvière
9. **VVSG – KVS –** Des communes prêtes pour l'avenir de la renovation -Partage de connaissances et renforcement des capacités dans les villes et communes.
10. **BuildWise –** Apprendre à rénover pour l'avenir
    Formations pratiques et outils concrets pour les professionnels du bâtiment.

1

Étude de cas : le Woningpas (en Flandre)

LIFE BE REEL! Action A4- C2
Bénéficiaire : VEKA
Durée du projet: 2018–2024

Coordinateur du projet: **VEKA** (Flemish Energy and Climate Agency)

woningpas.vlaanderen.be

Un passeport numérique pour le logement à l'horizon 2050

Depuis 2018, le gouvernement flamand met gratuitement à disposition des propriétaires le Woningpas **: une** plateforme en ligne **qui centralise toutes les informations disponibles sur un logement, sa parcelle et son environnement. En 2023, l'outil comptait** plus de 500 000 utilisateurs **et couvrait** plus de 2,5 millions de logements**.**

Qu'est-ce que c'est?

Le **Woningpas**, c'est :

- un **coffre-fort numérique** pour les documents et l'historique de rénovation,
- une **plateforme d'information centralisée** sur l'énergie, l'isolation, le sol, les permis, l'eau, les risques climatiques et bien plus,
- un **outil interactif** partageable avec des professionnels (architectes, notaires, conseillers...).

Pourquoi est-ce important ?

Le **Woningpas** joue un **rôle central dans la stratégie de rénovation flamande**, qui vise un **label EPC A pour chaque logement d'ici 2050**. Il agit comme :

- **Un coffre-fort numérique** : conservation sécurisée des documents et de l'historique des rénovations ;
- **Une boussole de rénovation** : recommandations personnalisées et aperçu des améliorations possibles ;
- **Une source d'information complète** : données sur la consommation énergétique, le potentiel solaire, la qualité des installations, le score de mobilité, l'environnement, l'assainissement, la qualité du sol, la gestion de l'eau, les risques climatiques, etc. ;
- **Un outil partageable** : accessible aux conseillers en rénovation, architectes, notaires ou agents immobiliers.

Impact et vision d'avenir

Le Woningpas simplifie les démarches administratives liées à la vente, à la location et à la rénovation des logements. Il renforce la transparence et offre aux propriétaires et professionnels un point d'accès centralisé à toutes les données relatives à l'habitat. En favorisant une approche structurée et rationnelle de la rénovation, il contribue à améliorer l'efficacité énergétique, le confort, l'empreinte environnementale et la résilience climatique.

Pilier de la stratégie numérique de rénovation en Flandre, le Woningpas constitue un exemple inspirant pour d'autres régions en Europe.

Il s'inscrit dans les grandes initiatives européennes telles que la Vague de Rénovation et le Journal numérique du bâtiment (EU Digital Building Logbook).

2

Étude de cas : La Feuille de route de rénovation en Wallonie

LIFE BE REEL! Action A6-A19
Bénéficiaire: TLPE (Région wallonne)
Durée du projet: 2018–2024

Coordinateur du projet: TLPE (Service public de Wallonie – Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie)

Site web: **energie.wallonie.be**

Un guide personnalisé pour rénover en toute claret | 2018–2024

Vous souhaitez rénover sans perdre de vue l'objectif final ? Dans le cadre du projet LIFE BE REEL!, le gouvernement wallon a développé une Feuille de route de rénovation numérique : un guide personnalisé qui aide les ménages à rendre leur logement plus économe en énergie, étape par étape, avec comme objectif le label EPC A d'ici 2050.

La Feuille de route de rénovation ?

Il s'agit d'un outil de planification visuel et convivial, intégré dans l'audit énergétique PACE obligatoire en Wallonie. Elle indique clairement:

- **Les mesures à prendre** (par exemple : isolation, chauffage, ventilation)
- **L'ordre logique** dans lequel les effectuer
- **Les coûts, les économies potentielles,** et les **primes disponibles**

Résultats obtenus

- **23 191 logements** ont reçu un audit PACE avec feuille de route
- Plus de **200 000 visiteurs** ont consulté les informations sur le site web
- L'outil est **pleinement intégré** dans le système de **primes à la rénovation wallon**
- Il a été **amélioré** grâce aux retours de plus de **300 utilisateurs-testeurs**

Comment ça fonctionne ?

Un modèle d'intégration réussie - La Feuille de route de rénovation **est un excellent exemple de convergence entre** outils numériques**,** vision politique **et** centrage sur le citoyen**. Grâce à cet outil, la** rénovation énergétique devient accessible à tous **:** progressive, accompagnée et sans mauvaise surprise**.**

Tout le monde mérite un logement prêt pour l'avenir. La feuille de route vous y conduit.

F. Dor - SPW

3

Étude de cas : Rénovation collective à Malines

LIFE BE REEL! Action C6.4
Bénéficiaire: Ville de Malines
Durée du projet: 2018–2024

Coordinateur du projet: Stad Mechelen – Klimaatneutraal

Site web : www.mechelenklimaatneutraal.be

Le défi

La ville historique de Malines possède un parc de logements anciens et énergivores. Pour atteindre les objectifs climatiques à l'horizon 2050, la ville avait besoin d'un modèle de rénovation à grande échelle, capable de couvrir des quartiers entiers tout en accompagnant les habitants dans un processus souvent complexe.

L'approche

Deux phases :

Phase 1
audit énergétique, conseils personnalisés, EPC provisoire, estimation des coûts

Phase 2
appel d'offres, sélection des entrepreneurs, suivi de chantier, EPC final

Services proposés

- Coaching personnalisé (conseillers internes et externes)
- PEB avant et après rénovation
- Aide à la demande de primes et prêts
- Outils de communication collective (flyers, séances d'info, unité mobile de rénovation)
- Outils intelligents: V-test, calculateur CO_2, cartes solaires

La solution

Un projet de démonstration portant sur la rénovation collective de 50 logements, visant une consommation énergétique de 50 kWh/m².

Les habitants bénéficient d'un accompagnement technique, financier et social, étape par étape. Cette action complète une rénovation plus poussée visant 30 kWh/m².

Facteurs de succès

- La **rénovation collective** est plus efficace dans les **quartiers à forte cohésion sociale**
- Un **accompagnement personnalisé et progressif** renforce la confiance et la participation
- Des **outils visuels** comme les cartes thermiques et les simulateurs EPC favorisent l'engagement
- Des **ajustements juridiques** sont nécessaires pour permettre des rénovations durables en **zones protégées**
- La **combinaison d'approches individuelles et collectives** augmente la portée et l'impact

En savoir plus :

Huygebaert (160 logements): klimaatneutraal.mechelen.be/wijk-huyghebaert

Arsenaal (1,000 logements): mechelen.be/project-arsenaal

Nekkerspoel (450 logements): klimaatneutraal.mechelen.be/wijkrenovatie-nekkerspoel

4

Étude de cas: Ville d'Anvers – Rénovation de grands immeubles à appartements

LIFE BE REEL! Action C7.1
Bénéficiaire: **Ville d'Anvers**
Durée du projet: **2018–2024**

Coordinateur du projet: Ville d'Anvers – Ecohuis

Site web: https://www.antwerpen.be/contact/ecohuis

Un projet innovant au cœur d'Anvers

À Anvers, un projet de rénovation ambitieux a permis d'améliorer la performance énergétique de **500 immeubles résidentiels** situés dans des **quartiers vulnérables**.

En **structurant les propriétaires en groupes**, les travaux ont pu être réalisés plus rapidement et à moindre coût, rendant la rénovation énergétique **plus accessible à tous**.

Impact du projet

- **60 % d'économies d'énergie** : réduction significative des coûts de chauffage et amélioration du confort de vie
- **Valorisation des biens immobiliers** : les rénovations ont entraîné une **hausse de la valeur des logements**

Pourquoi cela a fonctionné

- **Coûts réduits :** Les rénovations en groupe ont permis de diminuer considérablement les coûts.
- **Financement durable :** Un fonds de rénovation rotatif garantit des ressources disponibles en continu pour les projets futurs.
- **Approbations rapides :** La réglementation locale a été adaptée afin d'accélérer la délivrance des permis.

Un exemple inspirant pour d'autres villes

Le modèle d'Anvers peut facilement être répliqué ailleurs, à condition de:

Mobiliser les agences locales de l'énergie comme partenaires clés

Attirer des capitaux privés via des contrats de performance énergétique

Développer des solutions de rénovation adaptées aux différents types de logement

Le projet d'Anvers montre que la rénovation énergétique est réalisable pour tous, grâce à une collaboration efficace, un financement intelligent et une planification stratégique.

Les clés du succès

- **Conseil via guichet unique :** Les habitants ont reçu des plans de rénovation personnalisés et des conseils financiers grâce au Plan d'investissement pluriannuel.
- **Achats groupés** : la commande collective de matériaux a permis de **réduire les coûts**
- **Financement flexible** : un panachage de prêts flamands, de subventions européennes et de primes communales a couvert jusqu'à 75 % des coûts
- **Contrats de performance** énergétique (EPC) les entrepreneurs ont préfinancé les travaux, ce qui a levé les barrières financières pour les habitants

5

Étude de cas : Ville de Gand – Gand rénove plus intelligemment des appartements

LIFE BE REEL! Action C4-7.2
Bénéficiaire: Ville de Gand
Durée du projet: 2018–2024

Coordinateur du projet: Ville de Gand / Energiecentrale

Website:https://stad.gent/nl/de-energiecentrale

Un projet ambitieux pour un avenir durable sans hausse de loyer

À Gand, un projet de rénovation ambitieux montre que même les anciens immeubles à appartements peuvent avoir un avenir durable, sans augmentation de loyer. Grâce à un accompagnement personnalisé, à des primes et à des financements intelligents, des centaines de familles vivent aujourd'hui dans des logements plus économes en énergie.

Le projet en bref

La Ville de Gand a collaboré avec les **syndics** et les **copropriétaires** de petits immeubles à appartements pour rendre les rénovations **accessibles et abordables**, en mettant en place :

- Des **conseils gratuits** et un accompagnement via **De Energiecentrale**
- Un **coaching collectif** et un **soutien technique**
- L'accès à des **primes** et à des **prêts à taux réduit** pour les copropriétés
- Une **coopération étroite avec les syndics** et les **associations de copropriétaires (VME)**

Pourquoi cette approche fonctionne-t-elle?

✓ Accompagnement progressif

Les copropriétaires reçoivent un soutien pour avancer **étape par étape**, sans devoir tout rénover en une seule fois.

✓ Coaching social

La **confiance** et les **explications personnalisées** permettent de convaincre même les ménages les plus hésitants.

✓ Aides financières ciblées

Des **subventions adaptées** et des **prêts à conditions avantageuses** rendent la rénovation **financièrement accessible**.

✓ Outils intelligents

Un **système numérique de suivi (CRM)**, des **scripts de coaching** et un **plan en 10 étapes** rendent ce modèle **reproductible** dans d'autres villes.

Résultats attendus fin 2024

- **584 appartements rénovés** dans **21 immeubles**
- Plus de **21 millions d'euros investis** en rénovation énergétique
- **856 tonnes de CO_2 économisées par an**
- Plus de **1 500 propriétaires** ont reçu des conseils personnalisés

Objectifs d'ici 2027

- **861 appartements rénovés**
- Réduction annuelle de **14,5 GWh** de consommation d'énergie
- Jusqu'à **1 842 tonnes de CO_2 en moins par an**

Un modèle pour d'autres villes

Avec l'action C7.2, Gand prouve qu'une rénovation en profondeur des immeubles à appartements est possiblegrâce à une approche adaptée : accompagnement professionnel, financement intelligent, communication claire et implication des propriétaires.

Cette méthode inspire déjà d'autres villes dans le cadre du renouvellement urbain durable.

6

Étude de cas: Ville de Malines – Quartier Solaire Intelligent: une énergie propre

LIFE BE REEL! Action C8.2
Bénéficiaire: Ville de Malines
Durée du projet: 2018–2024

Coordinateur du projet: Stad Mechelen – Klimaatneutraal
Site web: www.mechelenklimaatneutraal.be

Comment cela fonctionne-t-il ?

Des panneaux solaires collectifs installés dans le quartier fournissent de l'électricité aux propriétaires, locataires et logements sociaux.

L'**énergie excédentaire** est stockée localement dans des batteries et **redistribuée dans le quartier**.

Les **habitants achètent des parts** (à partir de **250 €**) et **remboursent leur investissement grâce aux économies d'énergie**.

La **ville soutient le projet** via des **garanties publiques** et des **prêts à taux réduit**, tout en facilitant le **partage d'énergie local**.

Pourquoi cela fonctionne ?

Modèle évolutif : le concept peut être **étendu à d'autres technologies** comme les **pompes à chaleur**

Impact

750 kW de capacité solaire installée

1,2 million d'euros investis

120 ménages bénéficient de **factures d'énergie réduites**

Pourquoi cela fonctionne ?

- **Propriété collective :** les habitants sont acteurs du projet et en sont copropriétaires
- **Financement mixte :** la combinaison de fonds publics et privés rend la participation abordable
- **Stockage local:** l'énergie non utilisée est stockée et repart agée au sein du quartier
- **Garantie communale:** la ville propose des prêts accessibles et facilite le commerce local de l'énergie

Un modèle pour l'avenir - Ce projet de Malines démontre que les villes peuvent réussir leur transition énergétique grâce à un financement intelligent et à une implication active de la communauté.

7

Étude de cas: Ville de Mouscron – Un guichet unique pour une rénovation simple et abordable

LIFE BE REEL! Action C4
Bénéficiaire: **Ville de Mouscron**
Durée du projet: **2018–2024**

Coordinateur du projet: Ville de Mouscron – Guichet Énergie
Website: **energie.wallonie.be/fr/guichet-energie-wallonie-mouscron.html**

Un accompagnement centralisé pour faciliter la rénovation

Le **Guichet unique de rénovation** de **Mouscron** aide les habitants à rendre leur logement plus économe en énergie, **sans stress ni frais initiaux élevés**. Plus de **300 ménages** ont déjà bénéficié de ce service, grâce à un soutien financier de **2,5 millions d'euros**.

Agences locales de l'énergie comme partenaires

Contrats basés sur les économies d'énergie

Solutions sur mesure pour différents types de logements

Difficultés rencontrées par les propriétaires

- Ne pas savoir **par où commencer**
- Difficulté à trouver des **entrepreneurs fiables**
- **Manque de clarté** concernant les aides et financements disponibles

La solution proposée

- **Un point de contact unique** pour l'ensemble du parcours de rénovation
- **Aucun paiement anticipé** : remboursement via les **économies d'énergie**
- **Prêts locaux** attractifs, complétés par des **investissements privés**

Un financement innovant et durable

- Un **fonds rotatif** : la ville accorde des **prêts sans intérêt**, remboursés grâce aux économies d'énergie réalisées
- Un **financement durable** : les remboursements servent à financer de **nouveaux projets de renovation**

Pourquoi cela fonctionne

Le guichet de rénovation propose :

- Des **audits énergétiques gratuits**, débouchant sur des **plans de rénovation personnalisés**
- **Un réseau d'entrepreneurs qualifiés et fiables**
- Un accompagnement pour accéder aux **primes et prêts disponibles**

Mouscron montre comment une commune peut simplifier et améliorer l'accès à la rénovation, la rendant ainsi accessible à un plus large public.

8

Étude de cas: Ville de la Louvère - L'investissement tiers stimule l'efficacité énergétique à La Louvière

LIFE BE REEL! Action C.13
Bénéficiaire: Ville de la Louvère
Durée du projet : 2018–2024

Coordinateur du projet: Ville de la Louvère – Guichet Énergie
Website: https://energie.wallonie.be/fr/plateformes-locales-de-

Est-il possible de rénover son bâtiment sans tout payer à l'avance ?

Oui — grâce au financement par tiers investisseur (TPI). À La Louvière, la ville et ses partenaires ont testé ce modèle dans le cadre de l'action C13 du projet BE REEL ! Des investisseurs externes (comme des ESCO) financent et réalisent les travaux de rénovation. Les propriétaires remboursent ensuite les coûts via les économies d'énergie réalisées ou une redevance fixe. Ce modèle est particulièrement adapté aux immeubles à appartements en copropriété ou disposant de ressources financières limitées.

Ce qui a été réalisé

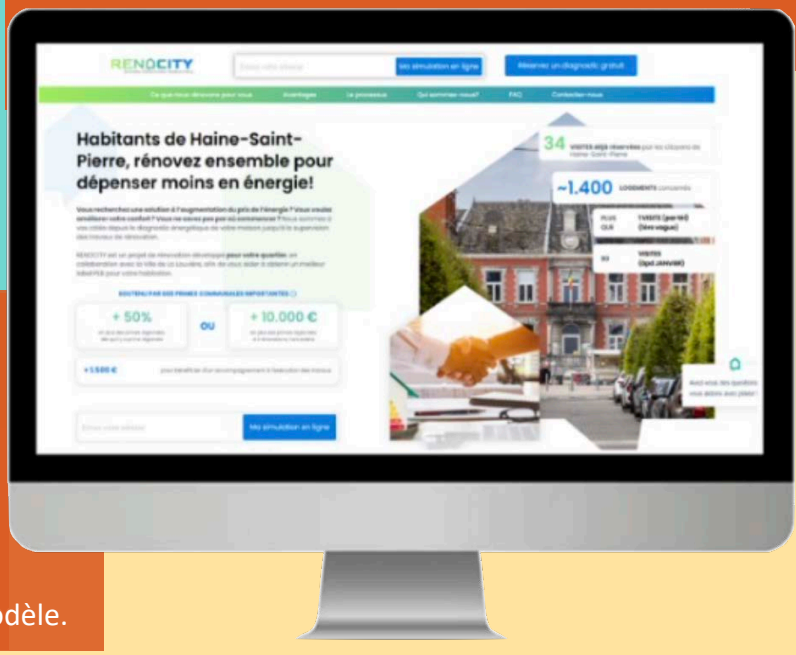
Entre 2018 et 2022, la Ville de La Louvière a testé le financement par tiers investisseur (TPI) dans le cadre de l'Action de la Ville du projet BE REEL!. Les principales actions:

- Sélection de 5 bâtiments pilotes ;
- Création de contrats types pour simplifier les accords ;
- Réalisation d'audits énergétiques et de plans de rénovation ;
- Implication des syndics, copropriétaires, ESCOs, communes et juristes ;
- Organisation d'ateliers publics et de labs, réunissant plus de 100 participants.

Cette approche a permis de nouer des partenariats solides, de renforcer l'expertise locale et de produire des outils réutilisables pour

Résultats

- 455 appartements rénovés via TPI d'ici 2024 (1 355 prévus d'ici 2027)
- 2,3 millions € d'économies annuelles d'énergie
- Plus de 2 000 tonnes de CO_2 évitées
- 54,8 millions € d'investissements publics et privés mobilisés
- Outils comme Quickscan et contrats types désormais utilisés à l'échelle régionale



Leçons tirées

- Les communes sont essentielles pour orienter les citoyens.
- Le TPI convient surtout aux grands immeubles, où les économies couvrent la complexité.
- Des contrats types renforcent la confiance.
- Un soutien politique clair est clé pour déployer le modèle.

Un avenir évolutif – Grâce à l'Action C13, la Wallonie dispose désormais d'un modèle testé pour promouvoir le financement par tiers investisseur (TPI) dans les logements en copropriété. Les résultats du projet pilote contribuent déjà à façonner la politique régionale de rénovation et soutiendront la transition de la Belgique vers un parc immobilier neutre en carbone d'ici 2050.

9

Étude de cas: VVSG – KVS – Des villes et communes prêtes pour l'avenir de la rénovation

LIFE BE REEL! Action E.5

Bénéficiaire: VVSG - KVS

Durée du projet : 2018–2024

Coordinateur du projet: **VVSG – Kenniscentrum Vlaamse Steden (Centre de connaissance des villes flamandes)**

Site web: www.kenniscentrumvlaamsesteden.be

Comment une ville ou une commune peut-elle préparer son parc de logements pour l'avenir ?

Pour répondre à ces questions, l'**action E5** a été lancée dans le cadre du projet **LIFE BE REEL!**. Entre 2018 et 2024, elle a aidé plus de **125 villes et communes belges** à élaborer leu propre **stratégie locale de rénovation à long terme (LLTRS)**, à l'aide d'**outils concrets**, de **formations ciblées** et d'un **accompagnement personnalisé**.

Trois phases de collaboration locale

1. **Démarrage & Écoute** (2018–2019)
   → Les premiers **« MEET-ups »** ont permis de recueillir les besoins réels des autorités locales.

2. **Apprentissage & Développement** (2020–2022)

   → Une première série de **masterclasses** a aidé les villes et communes à structurer leurs politiques de rénovation, avec une attention particulière pour les **publics vulnérables**, le **logement locatif** et la **planification climatique**.

3. **Consolidation & Partage** (2023–2024)

   → Une deuxième série de masterclasses a permis d'**affiner les stratégies locales**.
   → Un **guide pratique sur la rénovation à long terme** a été publié en **néerlandais, français et anglais**.
   → Le projet s'est clôturé par une **conférence interrégionale**.

Résultats obtenus

- **1,779 participants** took part in training sessions
- **14 info sessions and masterclasses** were organized
- Municipalities developed **concrete renovation plans** tailored to their local context
- The **knowledge and tools remain available** to all Belgian local governments

Wensbeeld *(Tuinwijk Ter Elst – toekomstbeeld Klimaatcontract Leuven)*

Un impact durable

Grâce à l'action E5, les villes et communes disposent désormais d'une base solide pour rénover leur parc de logements dans une optique d'avenir. Pas à travers une intervention massive unique, mais via une approche progressive, réaliste et équilibrée, qui prend en compte les économies d'énergie, l'accessibilité financière et la qualité de vie. Cette méthode inspire déjà d'autres régions en Europe, prouvant que le véritable changement commence par un leadership local fort.

10

Étude de cas: **BuildWise – Se former pour mieux rénover demain**

LIFE BE REEL! Action C.15

Bénéficiaire: BuildWise

Durée du projet : 2018–2024

Coordinateur du projet: **BuildWise**

Website: **www.buildwise.be**

Comment s'assurer que les architectes, entrepreneurs et conseillers en énergie restent informés des dernières techniques de rénovation ? C'est à cette problématique qu'a répondu l'action C15 **du projet** LIFE BE REEL!**. Cette initiative s'est pleinement consacrée à la** formation continue**, au** partage de connaissances **et à la mise en place de** plateformes numériques d'apprentissage**, à destination de tous les** professionnels actifs dans la rénovation**.**

Objectif

Développer une plateforme d'apprentissage durable et multilingue **pour soutenir la montée en compétence des acteurs de la rénovation en Belgique. Grâce à** 15 modules thématiques**, de nombreux événements de formation et une plateforme en ligne,** plus de 8 600 professionnels **on pu enrichir leurs connaissances et contribuer à une** transition énergétique ambitieuse**.**

Quel a été l'impact ?

Transition rapide vers l'apprentissage en ligne durant la pandémie de COVID-19

Forte implication du secteur de la construction et de la rénovation

Intégration dans d'autres actions de BE REEL!

Collaborations à long terme avec des partenaires du secteur tels que CDG, Vitruvius et des associations professionnelles

Résultats obtenus

- **15 modules de formation** sur des thématiques clés : isolation, problèmes d'humidité, construction circulaire, BIM, acoustique, etc.
- **39 formations en présentiel** rassemblant **2 028 participants**
- **18 sessions en ligne** suivies par **2 950 professionnels**
- **Plus de 8 600 utilisateurs uniques** de la plateforme numérique
- **13 570 vues** de vidéos pédagogiques
- **20 à 30 sessions "former les formateurs"** pour garantir un ancrage durable dans le secteur

Enseignements tirés

- La communication ciblée selon les profils professionnels est la plus efficace
- La mise à jour régulière des contenus est indispensable

Impact durable

Cette action de formation a jeté les bases d'un apprentissage continu et structuré dans le secteur de la rénovation. Elle démontre comment la numérisation et la coopération sectorielle peuvent renforcer les compétences, améliorer la qualité des rénovations et accélérer la transition vers la neutralité climatique. Les modules de formation, toujours disponibles via la plateforme en ligne, constituent un outil essentiel pour accompagner l'évolution durable et la professionnalisation du secteur.

En savoir plus: www.be-reel.be | www.buildwise.be

La voie à suivre

BE REEL! Un nouveau standard pour un habitat économe en énergie - En rendant le logement durable **abordable et accessible**, la Belgique s'engage résolument vers un **avenir neutre en carbone**.

Objectifs et impacts

>**Économies d'énergie** : objectif de **3,7 milliards de kWh économisés d'ici 2050**
> **Réduction des émissions de CO_2** : ambition de **213 millions de tonnes en moins**
>**Emplois durables** : formation de **milliers de professionnels** dans les domaines de l'**isolation**, de l'**énergie solaire** et des **technologies intelligente**
>**Qualité de vie** : des **logements plus sains**, en particulier pour les **ménages à faibles revenus**

Financement intelligent

- **Primes, prêts et investissements** soutenus par les **banques**, les **fonds publics** et l'**Union européenne**
- **Prêts adaptés aux ménages vulnérables**, tels que les dispositifs **Ecopack** et **Renopack** en **Wallonie**
- **Obligations vertes** et **financements européens** pour soutenir les **programmes de rénovation à grande échelle**

Outils innovants

- **Woningpas (Flandre)** et **Gebouwpas (Wallonie)** : outils numériques intégrant **plans de rénovation**, **conseils sur les primes** et **recommandations personnalisées**
- **Suivi intelligent et intelligence artificielle** : pour **analyser les consommations** et recommander les **prochaines étapes de rénovation**
- **Financements verts** à travers des **obligations durables** et des **fonds européens**
- **Amélioration de l'habitat** : des **logements plus confortables et plus sains**, surtout pour les foyers les plus fragiles

Vers un avenir durable pour tous – Grâce à une combinaison efficace de financements innovants, d'outils numériques performants et de projets concrets, BE REEL! rend la rénovation énergétique accessible à tous. **Notre ambition ?** Construire un avenir **plus propre, plus sain et plus équitable** pour l'ensemble de la population.

Et après BE REEL! ?

Bien que le projet BE REEL! ait officiellement pris fin fin 2024, ses partenaires poursuivent leur engagement pour faire de l'habitat économe en énergie une réalité accessible à tous en Belgique. Ce projet pose les bases d'un avenir plus intelligent, plus vert, où les logements durables deviennent la norme, et non l'exception.

Vers une généralisation du passeport logement et du passeport bâtiment (woning- en gebouwenpas)

- Des outils accessibles à l'ensemble des citoyens
- Des plans de rénovation personnalisés, adaptés à chaque logement
- Un accès facilité aux aides financières (primes et prêts)
- Des fonctionnalités de suivi pour la consommation d'énergie et l'avancement des travaux

De nouvelles solutions de financement intelligent

- **On-Bill Financing** : possibilité de rembourser les rénovations via la facture d'énergie
- **Prêts hypothécaires verts** : taux réduits pour les logements performants
- **Investissements privés** : soutien au développement de projets de rénovation ambitieux

Réplication des bonnes pratiques locales

- Élargir les approches testées à **Anvers**, **Gand** et **Malines**
- Déployer de nouveaux **guichets de rénovation** dans d'autres communes et villes

Coopération renforcée à l'échelle européenne

- **Diffuser les savoir-faire et les outils développés avec les partenaires de l'Union européenne**
- **Stimuler les collaborations transfrontalières pour accélérer la transition énergétiqu**

AND YOU?

- **Propriétaires:** Lancez vos projets de rénovation et bénéficiez d'un accompagnement personnalisé via les agences régionales de l'énergie.2
- **Professionnels du secteur:** Prenez part aux formations et engagez-vous dans les initiatives pilotes.

Passer à l'échelle
Recommandations politiques

À l'horizon 2050, toutes les habitations en Belgique devront afficher une haute performance énergétique et, idéalement, être neutres en carbone, conformément aux exigences européennes. Le projet BE REEL! contribue à cet objectif en combinant une stratégie politique cohérente, des mécanismes de financement innovants et des actions concrètes à l'échelle locale.

Des politiques claires pour accélérer les rénovations

- Établir des normes minimales de performance énergétique (MEPS) plus strictes pour les rénovations, ventes et locations
- Rendre obligatoire l'amélioration du certificat PEB (EPC) avant toute transaction immobilière
- Encourager les rénovations ambitieuses à l'aide de primes et d'avantages fiscaux
- Promouvoir l'usage généralisé des passeports bâtiments afin d'assurer le suivi des rénovations et de stimuler la demande en logements performants

Rendre la rénovation plus accessible et financièrement viable

- Introduire le **On-Bill Financing** : remboursement via les économies réalisées sur la facture d'énergie
- Mettre en place des solutions de **financement mixte**, alliant fonds publics et capitaux privés pour limiter les risques
- Mobiliser des **obligations vertes** et des **fonds ESG** afin d'attirer des investisseurs institutionnels
- Développer les **hypothèques vertes** (EEM) avec des taux préférentiels pour les logements basse consommation

Renforcer les compétences dans le secteur de la rénovation

- Développer des programmes de formation axés sur les standards des maisons passives et des bâtiments NZEB
- Former les entrepreneurs à l'usage des outils numériques, tels que le BIM, pour optimiser la planification et la mise en œuvre
- Créer des partenariats durables avec les écoles et les entreprises afin d'assurer une main-d'œuvre qualifiée sur le long terme

La Belgique en route vers un avenir durable

En simplifiant les réglementations, en renforçant les financements, en modernisant les pratiques de construction et en misant sur la formation professionnelle, la Belgique est en bonne voie pour devenir un chef de file européen du logement durable.

LIFE IP CA 2019 BE-REEL!
With the contribution of the LIFE financial instrument of the European Union

www.be-reel.be | info@be-reel.be

BE reel!

BELGIUM RENOVATES FOR ENERGY EFFICIENT LIVING

Partenaire associé: VEKA

Nom: Eddy Deruwe

Contact: eddy.deruwe@vlaanderen.be

Date: 20/06/2025

LIFE IP CA 2016 BE-REEL!
With the contribution of the LIFE financial instrument of the European Union