

Performances énergétiques du parc immobilier résidentiel

Dernière mise à jour : 19 mars 2025

⊕ Évaluation de l'état non réalisable et tendance à l'amélioration

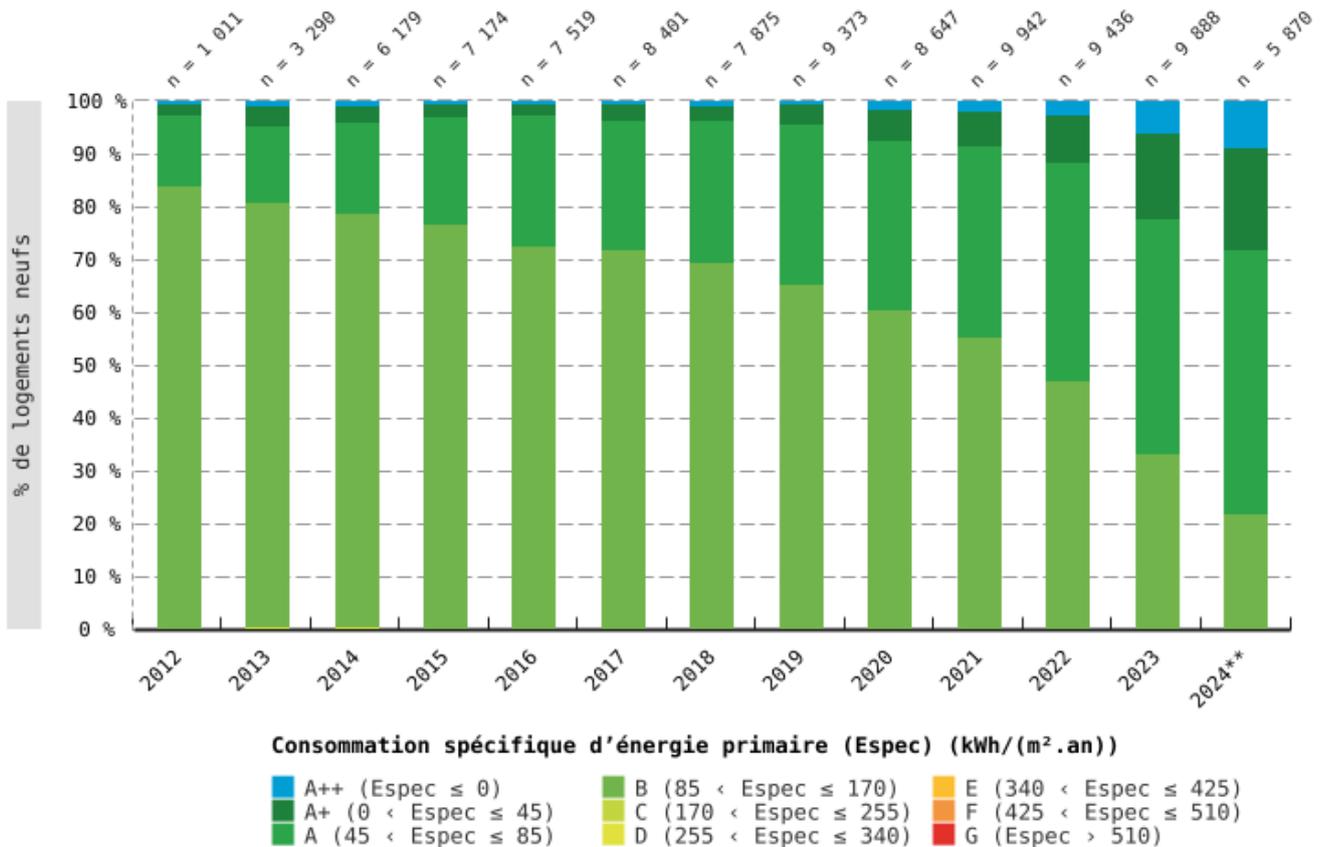
L'impact environnemental d'un logement dépend notamment de son niveau de performance énergétique. La performance énergétique d'un bâtiment (PEB) se définit comme la quantité d'énergie primaire nécessaire pour répondre aux besoins énergétiques liés à une utilisation normalisée du bâtiment (chauffage, ventilation, production d'eau chaude sanitaire...). À partir des données des certificats PEB, il est possible d'évaluer les performances énergétiques du parc immobilier résidentiel.

Depuis le 01/05/2010, les logements neufs doivent satisfaire à des exigences minimales en termes de performances énergétiques afin de répondre aux obligations européennes^[1]. Ces exigences ont été renforcées au cours du temps^[2]. Sur base des déclarations PEB finales envoyées au Service public de Wallonie, il est possible d'évaluer les performances énergétiques des logements neufs. Quant au parc immobilier résidentiel wallon existant, c'est-à-dire les logements avec un permis d'urbanisme antérieur à mai 2010, leurs performances énergétiques peuvent faire l'objet d'un suivi sur base des certificats PEB établis lors des transactions de location/vente ou lors de la réalisation d'un audit énergétique.

Les performances énergétiques des logements neufs en amélioration

Entre 2012 et 2024^[3], le niveau de PEB des logements neufs s'est amélioré, avec une diminution de la part des logements avec un label B (84,0 % des logements neufs en 2012 contre 22,0 % en 2024) principalement au profit des logements avec un label A (13,3 % des logements neufs en 2012 contre 50,2 % en 2024), et, depuis 2020, également au profit des logements avec un label A+ et A++ (respectivement 2,2 % et 0,3 % des logements neufs en 2012, contre 19,2 % et 8,6 % en 2024).

Performances énergétiques des logements neufs* en Wallonie



n = nombre de logements neufs

* Depuis le 01/05/2010, les logements neufs doivent satisfaire à des exigences minimales en termes de performances énergétiques afin de répondre aux obligations européennes. Ces exigences ont été renforcées au cours du temps. La réglementation à respecter dépend de la date d'introduction de la demande de permis d'urbanisme.

** Données partielles (du 01/01/2024 au 20/08/2024).

État de l'environnement wallon Source : SPW TLPE - DEBD

© SPW - 2025

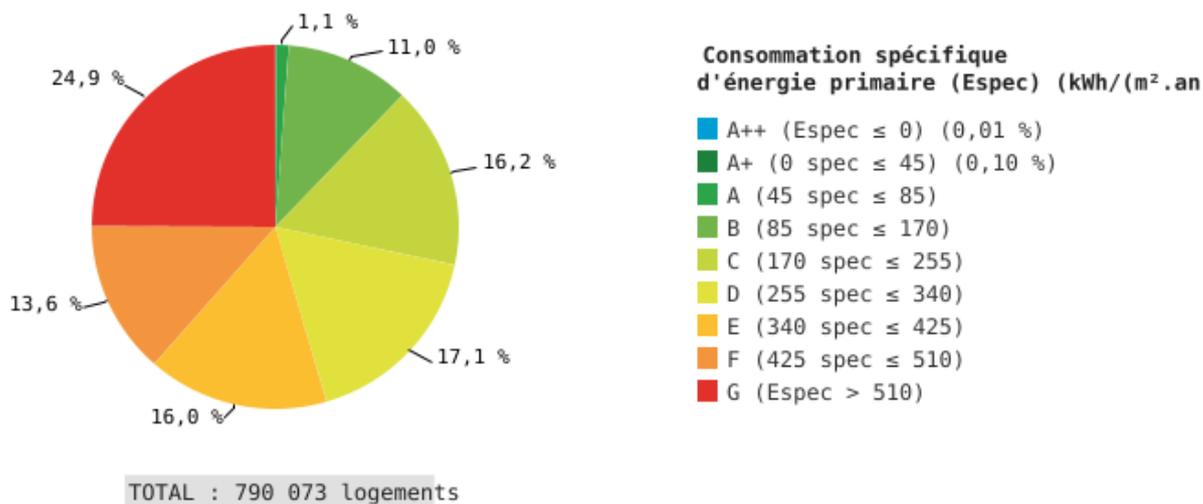
Le standard Q-ZEN est d'application pour tous les logements neufs

L'amélioration des performances énergétiques des logements neufs devrait se poursuivre, étant donné le renforcement des exigences en matière de PEB. Ainsi, depuis le 01/01/2021, le standard "quasi zéro énergie" (Q-ZEN) est d'application en Wallonie. Concrètement, cela signifie que tous les bâtiments neufs pour lesquels la demande de permis d'urbanisme a été introduite à partir du 01/01/2021 doivent être à consommation d'énergie quasi nulle, c'est-à-dire au minimum un label A^[4]. En outre, en mai 2024, une nouvelle directive sur la performance énergétique des bâtiments est entrée en vigueur (directive (UE) 2024/1275 [↗](#)). Il s'agit d'une refonte de la législation qui renforce encore davantage les exigences. Les États membres disposent de deux ans pour transposer ce texte dans leur législation.

Des performances pour le bâti existant qui restent mauvaises

Selon les données disponibles pour les logements existants avant mai 2010, les performances énergétiques du parc immobilier résidentiel wallon seraient plutôt faibles. En 2024, seulement 1,2 % des logements présentaient un label A, A+ ou A++, tandis que 11,0 % des logements affichaient un label B. Le solde était constitué de logements avec des labels inférieurs, les labels F et G représentant respectivement 13,6 % et 24,9 % des logements^[5]. Ceci s'explique par l'ancienneté du parc résidentiel wallon^[6] et par un faible taux de rénovation énergétique des logements en Belgique^[7].

Performances énergétiques du parc immobilier résidentiel wallon existant (données cumulées)*



* Parc immobilier d'avant mai 2010, c'est-à-dire logements avec permis d'urbanisme antérieur à mai 2010. Statistique établie au 20/08/2024 (données cumulées), sur base des données collectées lors des transactions (location/vente) ou, plus récemment, lors de la réalisation d'un audit énergétique.

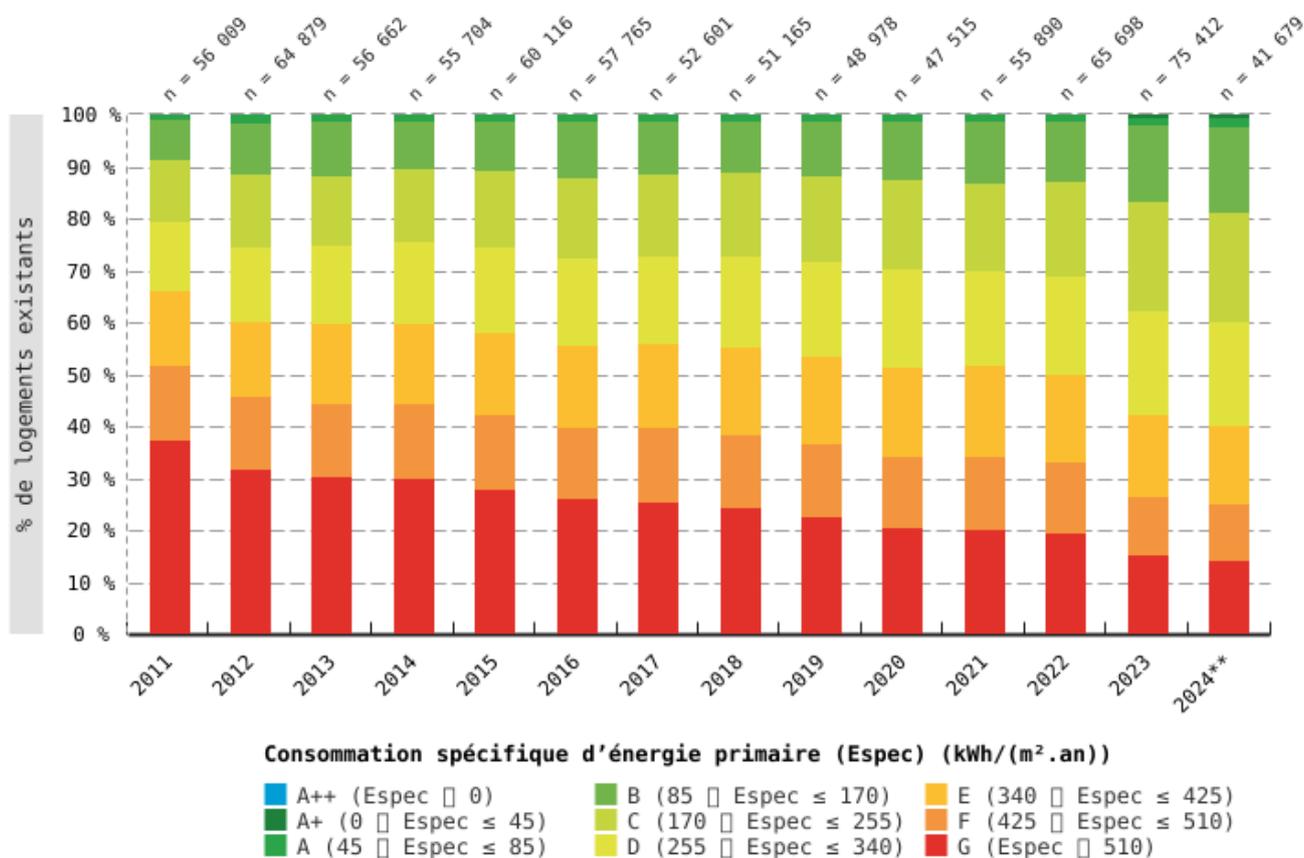
État de l'environnement wallon – Source : SPW TLPE - DEBD

© SPW - 2025

Au cours de la période 2011 – 2024, les performances énergétiques des logements existants semblent toutefois s'être améliorées. En 2011, 37,5 % des logements mis en location/vendus étaient pourvus d'un label G, alors qu'en 2024, ce chiffre s'élevait à 14,3 %^[8]. Dans une moindre mesure, la part des logements avec un label F a également diminué, passant de 14,3 % à 10,8 %. Ces diminutions se sont faites principalement au profit des logements avec un label B, C ou D. En effet, sur la même période, la part des logements mis en location/vendus avec un label E est restée globalement stable, mais la part des logements avec un label B a augmenté (7,9 % *versus* 16,4 %), de même que celle des logements avec un label C (11,7 % *versus* 21,1 %) et un label D

(13,5 % *versus* 20,0 %). La part des logements avec un label A, A+ ou A++ mis en location/vendus est quant à elle restée globalement stable. À côté d'une dynamique de rénovation énergétique plus soutenue, plusieurs facteurs sont susceptibles d'expliquer ces chiffres, parmi lesquels (i) le décret du Gouvernement wallon du 19/10/2022 limitant l'indexation des loyers en fonction du certificat PEB , qui a poussé de nombreux bailleurs à certifier leur bien (en particulier les appartements, qui présentent généralement un label plus performant) et (ii) une meilleure connaissance de la certification par les citoyens, ceux-ci prenant davantage la peine de fournir les preuves nécessaires pour améliorer le niveau de la labellisation.

Performances énergétiques du parc immobilier résidentiel wallon existant*



n = nombre de logements existants

* Parc immobilier d'avant mai 2010, c'est-à-dire logements avec permis d'urbanisme antérieur à mai 2010. Statistique établie sur base des données collectées lors des transactions (location /vente) ou, plus récemment, lors de la réalisation d'un audit énergétique.

** Données partielles (du 01/01/2024 au 20/08/2024).

État de l'environnement wallon Source : SPW TLPE - DEBD

© SPW - 2025

L'amélioration des performances énergétiques du bâti existant : un défi majeur pour les pouvoirs publics

Des outils législatifs visant l'amélioration des performances énergétiques du bâti existant ont été mis en place ou sont en cours d'élaboration en Wallonie.

En 2018, l'UE a adopté la directive (UE) 2018/844 [🔗](#), qui impose à chaque État membre l'adoption d'une stratégie de rénovation à long terme pour soutenir la rénovation du parc de bâtiments résidentiels et non résidentiels, tant publics que privés, en vue de la constitution d'un parc immobilier à haute efficacité énergétique et décarboné^[9] d'ici à 2050. Fin 2020, le Gouvernement wallon a pris acte de la Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme du bâtiment sans pour autant l'approuver^[10]. Celle-ci contient différentes mesures, parmi lesquelles l'intégration d'une "feuille de route rénovation" accompagnant l'audit logement et synthétisant les étapes de rénovation à suivre pour atteindre le label A (mesure mise en œuvre en 2020), et la modification du certificat PEB en un certificat "PEB +" qui contiendra un scénario de rénovation ainsi qu'une estimation des coûts des travaux (mesure qui devrait être opérationnelle en 2025).

D'autres mesures sont également prévues dans la Stratégie, mais n'ont pas encore été mises en œuvre :

- l'obligation d'amélioration des performances énergétiques des bâtiments existants aux moments charnières de la vie de ceux-ci (achat/vente, changement de locataire...) ;
- la mise en place d'un guichet unique permettant d'offrir un accompagnement global aux ménages dans le cadre de leur projet de rénovation.

Ces deux mesures seront adaptées et mises en œuvre dans le cadre de la transposition de la directive 2024/1275 sur la performance énergétique des bâtiments [🔗](#). Cette nouvelle directive impose en effet à chaque État membre l'élaboration d'un plan national de rénovation des bâtiments ^[11]. Ce plan, qui remplacera la Stratégie de rénovation à long terme [🔗](#), devra être plus ambitieux que celle-ci. Il a en effet pour objectif la constitution d'un parc immobilier à haute efficacité énergétique et décarboné d'ici à 2050, *via* la transformation des bâtiments existants en bâtiments à émissions nulles. Concrètement, pour le parc immobilier résidentiel, chaque État membre a l'obligation d'établir une trajectoire nationale de rénovation progressive, sous la forme d'une diminution de la consommation moyenne d'énergie primaire entre 2020 et 2050.

Les primes constituent un autre outil important de la politique de rénovation wallonne. Le 14/02/2025, un nouveau régime de soutien temporaire des primes est entré en vigueur, avec notamment une diminution des montants de base des primes et du plafond d'intervention. Ce régime temporaire sera remplacé à la date du 01/10/2026 par un nouveau régime, qui devra aider la Wallonie à rencontrer les objectifs de la directive 2024/1275. Les modalités de ce nouveau régime restent à définir.

[1] Une consommation spécifique d'énergie primaire (E_{spec}) < 170 kWh/(m².an) (soit un label B) est devenue obligatoire pour toute nouvelle demande de permis introduite entre le 01/05/2010 et le 31/08/2011 (AGW du 17/04/2008 [🔗](#), modifié par l'AGW du 27/08/2009 [🔗](#) qui a reporté l'entrée en vigueur de l'obligation du 01/09/2009 au 01/05/2010).

[2] Entre le 01/09/2011 et le 31/12/2016 : $E_{\text{spec}} = 130 \text{ kWh}/(\text{m}^2.\text{an})$ (AGW du 17/04/2008 [↗](#)). Entre le 01/01/2017 et le 31/12/2020 : $E_{\text{spec}} = 115 \text{ kWh}/(\text{m}^2.\text{an})$, à partir du 01/01/2021 : $E_{\text{spec}} = 85 \text{ kWh}/(\text{m}^2.\text{an})$ (soit un label A) ; voir la directive 2010/31/UE [↗](#), le décret du 28/11/2013 [↗](#) et l'AGW du 15/05/2014 [↗](#).

[3] Données partielles (du 01/01/2024 au 20/08/2024).

[4] Pour plus d'informations, consulter la page internet relative au standard Q-ZEN sur le portail énergie du Service public de Wallonie [↗](#).

[5] Statistique établie au 20/08/2024 (données cumulées). Étant donné le moment de l'établissement du certificat et sa durée de validité (10 ans), les données présentées fournissent davantage une image de la performance énergétique passée du parc immobilier, puisque les acquéreurs d'un logement, de même que les propriétaires réalisant un audit énergétique, en profitent souvent pour effectuer des travaux de rénovation.

[6] D'après une enquête réalisée en 2011, près de 80 % des logements wallons datent d'avant 1991^(a).

[7] D'après une étude de la Commission européenne^(b), sur la période 2012 - 2016, le taux de rénovation énergétique profonde (réduction de la consommation d'énergie primaire > 60 %) des bâtiments résidentiels en Belgique était de 0,2 % par an. Les taux de rénovation énergétique moyenne (réduction de la consommation d'énergie primaire de > 30 % à 60 %) et légère (réduction de la consommation d'énergie primaire de 3 % à 30 %) s'élevaient respectivement à 1 % par an et 6,5 % par an.

[8] À noter que depuis le 01/06/2019, les données relatives aux performances énergétiques du parc immobilier résidentiel existant comprennent non seulement les données collectées lors des transactions de location/vente, mais aussi celles collectées lors de la réalisation d'un audit énergétique.

[9] Consommation énergétique assurée *via* des sources d'énergie renouvelables uniquement.

[10] La plupart des objectifs et des mesures de la Stratégie [↗](#) figurent toutefois dans le Plan air climat énergie 2030 de la Wallonie (PACE 2030), adopté par le Gouvernement wallon le 21/03/2023 [↗](#).

[11] Les États membres doivent soumettre à la Commission européenne leur premier projet de plan national de rénovation des bâtiments au plus tard le 31/12/2026.

Évaluation

- ⊕ Évaluation de l'état non réalisable et tendance à l'amélioration

État : Évaluation non réalisable

Une évaluation unique n'est pas réalisable : la fiche d'indicateurs s'intéresse à deux sous-thématiques et la seconde ne dispose pas de référentiel.

Indicateur relatif aux performances énergétiques des logements neufs :

- Référentiel : AGW du 17/04/2008 [🔗](#) modifié par l'AGW du 27/08/2009 [🔗](#) et AGW du 15/05/2014 [🔗](#). Depuis le 01/05/2010, des normes de consommation spécifique d'énergie primaire (E_{spec}) s'appliquent pour toute demande de permis d'urbanisme relative à un bâtiment neuf destiné au logement individuel ;
- En 2024*, sur base des déclarations PEB finales, 99,3 % des logements neufs avaient un niveau PEB conforme.

Indicateur relatif aux performances énergétiques du parc immobilier résidentiel wallon existant : pas de référentiel.

* Données partielles (du 01/01/2024 au 20/08/2024).

Tendance : En amélioration

- Le niveau de performance énergétique des logements neufs s'est amélioré entre 2012 et 2024, avec davantage de logements caractérisés par un label A minimum (15,7 % en 2012 *versus* 78,0 % en 2024) ;
- Le niveau de performance énergétique des logements existants s'est amélioré entre 2011 et 2024, avec une part moindre des logements caractérisés par un label G (37,5 % en 2011 *versus* 14,3 % en 2024), au profit des logements avec un label B, C ou D.

[En savoir plus sur la méthode d'évaluation](#)

Informations complémentaires

Références bibliographiques

(a) VITO *et al.*, 2012. Energy consumption survey for Belgian households. Rapport final. Enquête réalisée pour le compte d'Eurostat. [🔗](#)

(b) Ipsos & Navigant, 2019. Comprehensive study of building energy renovation activities and the uptake of nearly zero-energy buildings in the EU. Rapport final. Étude réalisée pour le compte de la Commission européenne. Office des publications de l'Union européenne : Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg. [🔗](#)

Ressources utiles

Portail énergie du Service public de Wallonie. [🔗](#)