



Rénovation des logements privés

Outils de financement disponibles en Wallonie

Version de février 2023

Une série d'outils de financement des travaux de la rénovation des logements privés sont disponibles en Wallonie. Le document vise à les présenter de manière synthétique, nous présenterons ceux-ci en 4 catégories :

- A. Les outils publics
- B. Les avantages fiscaux
- C. Les outils privés
- D. Les autres initiatives/outils contribuant à soutenir financièrement la rénovation des logements privés

A. Les outils publics

1. Les primes

- a. Le passage d'un auditeur et un formulaire de demande de prime "Audit" permettent de recevoir des primes pour différents travaux. Pour bénéficier des primes, **les travaux doivent être réalisés en suivant l'ordre des bouquets de travaux prévus dans le rapport d'audit** établi par un auditeur logement agréé par la Wallonie. Le montant des primes sera adapté selon la catégorie de revenus, selon la composition du ménage, selon les types de travaux et leur contribution à l'amélioration de la performance énergétique de l'habitation.
- b. Prime MEBAR : la Région wallonne accorde une **subvention aux ménages à revenu modeste pour la réalisation, dans leur logement, de travaux qui vont leur permettre d'utiliser plus rationnellement l'énergie**. Cela peut être le remplacement de châssis ou de portes extérieures, des travaux d'isolation, l'installation d'un poêle, le gainage d'une cheminée, le placement d'une chaudière ou d'un chauffe-eau,... Le montant maximum de la subvention est de 2.000 €. La subvention peut, dans certains cas, être doublée moyennant certaines conditions relatives à la nature de travaux. Pour obtenir la subvention, le demandeur doit s'adresser au CPAS de sa commune.

Les travaux doivent être réalisés dans le logement principal du demandeur et ses revenus ne peuvent excéder les revenus d'intégration sociale (RIS) majorés de 30% :

- Plafond : 2.133,08 €/mois pour les ménages
- Plafond : 1.578,37 €/mois pour les isolés
- Plafond : 1.052,25 €/mois pour les cohabitants

SWOT de l'outils financiers dans le cadre de travaux de rénovation	
<p><u>Force</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Intervention directe sur le coût des travaux • Favorise les travaux déclarés • Calibré selon les niveaux de revenus et la composition du ménage • Calibré selon le gain énergétique 	<p><u>Faiblesses</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Dépend des budgets publics • Charge administrative souvent importante • Complexité des primes wallonnes • Effet d'aubaine des ménages qui auraient fait les travaux sans primes
<p><u>Opportunités</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Effet levier conséquent, selon le niveau de la prime 	<p><u>Menaces</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Risque politique de réorientation ou de suppression de la prime

	<ul style="list-style-type: none"> • Non utilisation de la prime pour éviter de risquer une augmentation globale de son RC (et du précompte immobilier)
--	--

2. Les prêts publics

- a. Société Wallonne du Crédit Social (SWCS), pour les ménages qui ont maximum 2 enfants à charge :
 - Le prêt à taux zéro : il s'agit d'un **prêt travaux (0%)**, sous forme de prêt à tempérament (ou d'un octroi de crédit hypothécaire), d'un montant allant de 1.000 € à 60.000 € remboursable en 30 ans maximum.
 - Le crédit hypothécaire social : permet de **financer l'achat ou la construction d'une habitation et ses travaux éventuels**. Il s'agit d'un crédit hypothécaire à taux fixe, d'une durée de remboursement qui varie de 5 à 30 ans. Les biens concernés doivent avoir une valeur vénale inférieure à 260.000 € (351.000 € si les biens sont situés en zone de pression immobilière).
- b. Fonds du Logement de Wallonie (FLW), pour les ménages qui ont plus de 2 enfants à charge :
 - Le FLW propose différentes formules de crédit à taux réduits voire à 0% pour **financer des projets d'acquisition, construction ou rénovation des logements**. Les formules de financement sont à destination des familles nombreuses. D'autres types de financements spécifiques sont également possibles, dont e.a. :
 - La FWL propose aux associations de copropriétaires des crédits de rénovation à 0%, pour des bâtiments âgés d'au moins 15 ans. Il s'agit d'un crédit possible de 60.000 € par unité de logement, avec un maximum de 500.000 € pour l'ensemble de la copropriété.
 - La FWL propose des prêts à 0% aux propriétaires bailleurs, en vue de réaliser des travaux de rénovation. Il s'agit d'un crédit de 1.000 € à 60.000 €.

SWOT de l'outils financiers dans le cadre de travaux de rénovation	
<u>Force</u> <ul style="list-style-type: none"> • Financements à 0% pour une série de prêts • Intervention auprès de ménages moins favorisés • Financement avec déduction des primes (pour la SWCS) • Favorise les travaux déclarés • Alternatives aux financements privés 	<u>Faiblesses</u> <ul style="list-style-type: none"> • Dépend des budgets publics • Effet d'aubaine des ménages qui répondent aux conditions d'octroi des prêts, et qui auraient fait les travaux sans prêts publics
<u>Opportunités</u>	<u>Menaces</u>

<ul style="list-style-type: none"> • Effet levier conséquent possible, selon le niveau d'intervention 	<ul style="list-style-type: none"> • Risque politique de réorientation ou de suppression du prêt • Risque d'augmentation des taux sur les marchés financiers • Non utilisation des prêts publics pour éviter de risquer une augmentation globale de son RC (et du précompte immobilier) • Demande très conséquente à gérer (ex : SWCS)
--	--

c. Banque Européenne d'Investissement (BEI) :

- La BEI est un « grossiste en dette » et prête massivement à :
 - des régions, états, autorités publiques, ou pour des projets spécifiques, ou aux banques.
 - **Il s'agit le plus souvent de prêts au secteur public** (dans le logement social), ou de prêts aux entreprises qui veulent « verdir » leur consommation énergétique, **mais il ne s'agit pas de prêts directs aux particuliers.**
 - des gestionnaires de fonds publics dans le but de faire un effet levier. Il faut pouvoir ancrer le marché. Les fonds qui marchent bien sont ceux portés par les pouvoirs publics (ex : organismes de financements publics).
 - Le Gouvernement a mobilisé 1,2 milliard d'euros afin de procéder à la rénovation énergétique d'environ 25.000 logements publics localisés en Wallonie. [800 millions d'euros sont financés par le biais de la BEI \(prêt accordé en décembre 2021\).](#) Il s'agit de rénover à la fois des appartements et des maisons individuelles, et à la fois de réaliser des travaux destinés à réduire la consommation d'énergie, et par conséquent, les émissions de gaz à effet de serre.
 - La BEI a également [collaboré e.a. avec Belfius](#) pour proposer des conditions de financement plus avantageuses dans le cadre du programme de développement des Smart Cities.

B. Les avantages fiscaux

1. Restitution des droits de donation en cas de dépenses énergétiques :

- **une restitution des droits de donation est possible en cas de travaux destinés à économiser l'énergie dans l'habitation** qui fait l'objet de la donation. Cette restitution est fixée à 25% du montant (toute taxe comprise) des dépenses effectuées en vue d'économiser l'énergie et plafonnée à une restitution maximale de 2.500 €. Les travaux devront être réalisés dans les 3 ans qui suivent l'acte de donation

2. Avantage fiscal pour travaux d'isolation du toit :

- En Wallonie¹, il est possible de **bénéficier d'une réduction d'impôt pour l'isolation du toit**. La réduction d'impôt s'élève à 30 % des dépenses pour les travaux effectivement réalisés. Il s'agit des sommes facturées TVA comprise. Pour l'exercice d'imposition 2023 (dépenses de l'année 2022), cette réduction s'élève à maximum 3.420 euros par habitation.

3. Exemption des droits de donation et de succession en cas de monument classé :

- Les biens immobiliers classés comme monument en Wallonie sont **exemptés de droits de donation (et de droits de succession)** à condition d'investir le montant correspondant à l'économie d'impôt dans des travaux d'entretien, de maintenance ou de restauration du bien, et ce durant un délai de 10 ans à compter de la date de l'acte authentique ou du décès.

4. Chèque Habitat :

- Le Chèque Habitat est une **réduction d'impôt convertible en crédit d'impôt**. Il est accordé dès l'exercice d'imposition qui suit l'année de conclusion du crédit pour une durée de 20 ans maximum ou fixé à maximum 20 réductions au cours de la vie du contribuable. Il concerne notamment les emprunts hypothécaires contractés pour l'achat d'un bien immobilier (avec ou sans rénovation) ou encore la construction d'un bien immobilier.

5. Mise en location d'un bien immobilier via une agence immobilière sociale (AIS) :

- Un **propriétaire (personne physique ou personne morale) qui loue son bien par l'intermédiaire d'une AIS peut accéder à des avantages fiscaux** qui peuvent être cumulatifs :
 - Le propriétaire personne physique bénéficie de **l'exonération du précompte immobilier**
 - Le propriétaire personne physique bénéficie d'une **réduction d'impôts annuelle de 5% des dépenses faites pour les travaux de rénovation** réalisés par un entrepreneur dans un logement confié à une AIS pour une période minimale de 9 ans.
 - Le propriétaire personne physique ou morale bénéficie d'un **taux de TVA réduit à 12% pour l'acquisition ou la construction d'un logement neuf** qui est mis en gestion auprès d'une AIS pendant minimum 15 ans à compter de la première occupation.
 - Le propriétaire personne physique ou morale bénéficie d'un **taux de TVA réduit à 6% pour la démolition d'un bâtiment résidentiel ou non et la reconstruction de logements** mis en gestion auprès d'une AIS pendant minimum 15 ans à compter de la première occupation.

¹ avantage fiscal supprimé en Région flamande et en Région Bruxelles-Capitale

SWOT de l'outils financiers dans le cadre de travaux de rénovation privés	
<p><u>Force</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Favorise les travaux déclarés 	<p><u>Faiblesses</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Dépend des budgets publics Fiscalité immobilière globalement trop peu orientée vers le soutien aux travaux de rénovation énergétique
<p><u>Opportunités</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Les avantages fiscaux permettent d'orienter les décisions d'investir en augmentant la rentabilité des travaux Effet levier conséquent possible, selon le niveau d'intervention 	<p><u>Menaces</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Risque politique de réorientation ou de suppression de l'avantage

C. Les outils privés

1. Les fonds propres :

Les moyens propres du candidat rénovateur peuvent être mobilisés pour financer totalement ou partiellement l'investissement.

SWOT de l'outils financiers dans le cadre de travaux de rénovation privés	
<p><u>Force</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Limite la dépendance vis-à-vis des institutions financières Limite les besoins de financement externes Pas de remboursements à effectuer Pas de paiement d'intérêts 	<p><u>Faiblesses</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Coût d'opportunité du capital Dans certains cas l'avantage fiscal peut être lié à l'obtention d'un crédit hypothécaire (ex : chèque-habitat)
<p><u>Opportunités</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Rendement supérieur à certains produits financiers (selon les taux du marché) 	<p><u>Menaces</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Besoins de fonds propres pour des projets futurs

2. Les banques :

L'offre classique des produits de financements bancaires reste l'approche la plus utilisée pour obtenir un financement. Des **plateformes et outils de simulation** permettent d'obtenir des informations sur l'offre de financements privée, notamment via simulationpret.be ou guide-epargne.be. D'autres outils de simulations et informations sur les offres restent disponibles sur les sites des banques, tels que BNP Paribas, CBC, Belfius, Crelan, ING, Beobank, Bpost Banque,...

Parmi l'offre des banques, relevons spécifiquement l'offre de financement de la banque Triodos qui bénéficie du label européen [Energy Efficient Mortgage Label \(EEML\)](#). Ce label permet aux consommateurs, aux prêteurs et aux investisseurs d'identifier les crédits hypothécaires qui contribuent à rendre le parc immobilier plus durable. Un prêt hypothécaire peut obtenir le label lorsque l'habitation financée respecte ou dépasse les exigences légales européennes. Il peut également l'arbore en cas de rénovation augmentant l'efficacité énergétique du logement d'au moins 30%. La Banque Triodos a développé un crédit hypothécaire liant le taux d'intérêt à la performance énergétique du logement financé, suivant le principe : plus l'habitation est verte, plus le taux d'intérêt du crédit hypothécaire est bas.

Dans le cas des rénovations, l'amélioration de la performance énergétique de l'habitation est définie sur base d'un certificat de performance énergétique (PEB). Plus le pourcentage d'amélioration du PEB après travaux sera élevé, [plus élevée sera la réduction octroyée](#). La banque offre des réductions de taux entre 0,9 % et 0,5%, détaillées sur base du tableau suivant :

PEB avant rénovation (kwh/m²/an)	Pourcentage d'amélioration du PEB après rénovation								
	0%	25%	30%	35%	40%	45%	50%	60%	70%
	PEB après rénovation (kwh/m²/an)								
0 - 100	100	75	70	65	60	55	50	40	30
101 - 150	150	112	105	97	90	82	75	60	45
151 - 200		150	140	130	120	110	100	80	60
201 - 250		187	175	162	150	137	125	100	75
251 - 300		225	210	195	180	165	150	120	90
301 - 350		262	245	227	210	192	175	140	105
351 - 400		300	280	260	240	220	200	160	120
401 - 450		337	315	292	270	247	225	180	135
451 - 500		375	350	325	300	275	250	200	150
501 - 600		450	420	390	360	330	300	240	180
601 - 700			490	455	420	385	350	280	210
701 - 800					480	440	400	320	240
801 - 900						495	450	360	270
901 - 1000							500	400	300

Réduction	
Taux annuel	Taux mensuel
-0,90%	-0,0747%
-0,80%	-0,0664%
-0,75%	-0,0623%
-0,70%	-0,0581%
-0,60%	-0,0499%
-0,55%	-0,0457%
-0,50%	-0,0416%
non financé par Triodos	

En Belgique, [BNP Paribas Fortis](#) est également labellisée EEML et propose des prêts hypothécaires plus avantageux selon la performance du bien.

- a. **Les prêts travaux** sont des prêts à tempérament et doivent donc respecter une série de règles dont celles liées à la [durée du prêt](#) qui est limitée par la loi et dépend du montant du prêt. Cependant, la plupart des banques décident d'appliquer une durée maximum [plus limitée](#) (ex.: délai maximal absolu de 120 mois), ou des montants maximum (ex.: 50.000 € remboursable en maximum 120 mois).

Montant emprunté	Durée maximale du remboursement
200 à 500 €	18 mois
501 € à 2500 €	24 mois
2501 € à 3700 €	30 mois
3701 € à 5600 €	36 mois
5601 € à 7500 €	42 mois
7501 € à 10 000 €	48 mois
10 001 € à 15 000 €	60 mois
15 001 € à 20 000 €	84 mois
20 001 € à 37 000 €	120 mois
plus de 37 000 €	240 mois

SWOT de l'outils financiers dans le cadre de travaux de rénovation privés	
<p><u>Force</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Certaines banques proposent des prêts verts à taux avantageux • Pas besoin d'inscription hypothécaire • Plus rapide à obtenir qu'un crédit hypothécaire 	<p><u>Faiblesses</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Durée limitée en fonction du montant emprunté • Les banques limites les montants financés (ex : max 50.000 €) et la durée (ex : maximum 10 ans) • Taux plus élevé qu'un crédit hypothécaire
<p><u>Opportunités</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Opportunité d'allonger les durées des prêts rénovation pour financer des montants plus élevés • Opportunité de (re)mettre en place un prêt vert avec avantage fiscal et bonification d'intérêt 	<p><u>Menaces</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les financeurs voient les changements d'affectation du bien, ou les changements de composition de famille comme des risques qui limitent l'octroi de prêts sur des plus longues durées

- b. Les **prêts hypothécaires** peuvent être utilisés pour financer des travaux de rénovation (également en combinaison avec le financement nécessaire à l'acquisition d'un logement) et sont plus souvent adaptés aux rénovations importantes, qui nécessitent un plus gros montant.

Les conditions qui s'y appliquent sont les mêmes que lorsque ce type de crédit est contracté afin d'acheter une habitation : taux négociable, assurance solde restant dû, frais d'acte, inscription hypothécaire, frais de dossier,...

Les **frais d'une inscription hypothécaire** comportent les éléments suivants :

- Droit d'enregistrement : 1 % sur le montant du prêt
- Droit d'inscription ou droit d'hypothèque : 0,30 % de droit d'inscription sur le montant du prêt
- Honoraires du conservateur des hypothèques : le conservateur des hypothèques inscrit l'hypothèque sur l'habitation dans un registre. Des honoraires sont calculés sur le montant du prêt
- Honoraires du notaire : un certain pourcentage du montant à prêter
- Frais d'acte : il s'agit de divers frais tels que les recherches urbanistiques et les notifications fiscales. Le montant total tourne généralement autour de 600 €

L'inscription hypothécaire court sur une durée de 30 ans, indépendamment de la durée du crédit.

- ⇒ La **reprise d'encours** permet également de s'adresser aux emprunteurs ayant un crédit hypothécaire en cours pour leur résidence principale ou secondaire. Elle **consiste à ré-emprunter une partie ou l'intégralité du capital déjà remboursé sur cet emprunt en cours**. Cette reprise d'encours est uniquement à but immobilier : elle doit servir à l'achat d'un nouveau bien ou aux travaux de rénovation d'une habitation. La reprise d'encours permet de réaliser des économies importantes puisque l'emprunteur n'a pas besoin de repayer les frais d'hypothèque et les frais de notaire puisqu'il réutilise la même inscription hypothécaire.

SWOT de l'outils financiers dans le cadre de travaux de rénovation privés	
<p>Force</p> <ul style="list-style-type: none"> • Permet de financer des montants importants • Permet l'obtention d'un avantage fiscal pour des prêts acquisition avec ou sans travaux (cf. chèque-habitat) 	<p>Faiblesse</p> <ul style="list-style-type: none"> • Coût élevé dû aux frais annexes, dont l'inscription hypothécaire • Durée de financement pas suffisamment longue dans la pratique
<p>Opportunité</p> <ul style="list-style-type: none"> • Allonger les durées (à au moins 30 ans) de financement permet de diminuer les mensualités 	<p>Menace</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inscription hypothécaire de 30 ans peu suffisante pour maximiser l'effet des reprises d'encours • Risque de taux

<ul style="list-style-type: none"> • Diminuer le coût de l'inscription hypothécaire • Activation d'une garantie publique pour soutenir les prêts d'une durée de 30 ans • Opportunité de lier le financement à l'objet financé et plus à la personne pour allonger les durées • Opportunité de lier le remboursement à des mécanismes type « on-bill » ou « on-tax » financing • Offre la possibilité d'effectuer des reprises d'encours (pour financer les travaux) sur les prêts non échus 	<ul style="list-style-type: none"> • Les financeurs voient les changements d'affectation du bien, ou les changements de composition de famille comme des risques qui limitent l'octroi de prêts sur des plus longues durées
--	--

⇒ Dans certains cas, et **lorsque la différence de taux le justifie, le refinancement d'un prêt hypothécaire existant permet de négocier des remboursements mensuels moins élevés** (par ex. par une modification de la durée d'emprunt, ou une mensualité moins élevée pour une même durée) et de libérer une capacité d'emprunt nouvelle en vue de financer des travaux de rénovation. Un [rachat d'emprunt](#) peut se faire de 2 manières, soit par un refinancement interne en demandant un nouveau crédit qui soldera l'ancien auprès de sa banque actuelle, soit par un refinancement externe via un autre organisme de financement qui remboursera le prêt actuel. Plusieurs frais sont à prendre en considération dans le cas d'un refinancement de prêt existant :

- Indemnité de remploi, souvent trois mois d'intérêts sur le capital restant à rembourser
- Frais de mainlevée liés à la suppression de l'hypothèque existante : acte notarié par lequel l'emprunteur met fin à l'hypothèque sur son bien
- Frais de dossier : calculés sur le montant du prêt, ils seront dus à la (nouvelle) banque pour la réalisation du rachat.
- Frais d'hypothèque pour inscrire une nouvelle hypothèque sur votre habitation ainsi que, à nouveau, tous les importants frais de notaire
- Les frais d'expertise : ils seront facturés par un expert dont le travail sera d'estimer la valeur du bien dans son état actuel
- Le coût lié à l'adaptation de l'assurance solde restant dû

SWOT de l'outils financiers dans le cadre de travaux de rénovation privés	
<p><u>Force</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Diminution de la mensualité grâce à la diminution des taux et/ou l'allongement de la durée de remboursement 	<p><u>Faiblesse</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Coût élevé : nombreux frais liés à l'opération
<p><u>Opportunité</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Libère une capacité de financement nouvelle pour financer des travaux • Taux actuellement très bas par rapport à des emprunts souscrits dans le passé 	<p><u>Menace</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • La remontée des taux peut rendre l'opération moins intéressante

- c. Le crédit bullet (ou « crédit in fine », ou « crédit à terme fixe ») est un crédit hypothécaire qui permet à l'emprunteur de **ne rembourser que les intérêts pendant toute la durée du crédit**. Au terme du crédit, le capital est remboursé en une fois. En parallèle, le capital peut être constitué via divers moyens comme l'assurance groupe, la revente d'immeuble...

SWOT de l'outils financiers dans le cadre de travaux de rénovation privés	
<p><u>Force</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Permits de diminuer considérablement le remboursement mensuel • Permet l'obtention d'un avantage fiscal pour des prêts acquisition avec ou sans travaux (cf. chèque-habitat) 	<p><u>Faiblesse</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Coût élevé dû à l'inscription hypothécaire • Durée de financement pas suffisamment longue • Taux d'intérêt plus élevé qu'un prêt hypothécaire classique, car risque plus élevé • Très peu disponible à la majorité des ménages • la source du remboursement du capital doit être définie au moment de l'offre (vente d'un immeuble, assurance groupe ou assurance vie...)
<p><u>Opportunité</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Une opportunité d'adaptation du mécanisme existe afin de lier le remboursement du capital à la vente (ou succession) du bien. Cette possibilité permet d'octroyer un financement sur base de la valeur du bien, et pas uniquement sur base d'une capacité de remboursement 	<p><u>Menace</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Inscription hypothécaire de 30 ans peu suffisante pour maximiser l'effet des reprises d'encours • Risque de taux • Risque de fluctuation du marché immobilier

- d. **Les plateformes de crowdlending** : Il s'agit de financement participatif au travers de plateformes en ligne qui permettent aux particuliers d'emprunter auprès d'autres particuliers ou de structures sous la forme d'un crédit à la consommation. La plateforme mozzeno est actuellement la seule plateforme belge permettant à des particuliers de prêter indirectement de l'argent à d'autres particuliers. Les montants empruntés peuvent être utilisés dans le cadre de travaux de rénovation.

SWOT de l'outils financiers dans le cadre de travaux de rénovation privés	
<p><u>Force</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Alternative au système bancaire classique • Plateformes online souvent simplifiées • Rapidité du processus 	<p><u>Faiblesse</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Outils récents • Prêt entre particuliers encore peu développés

<ul style="list-style-type: none"> • Peu d'intermédiaires entre le prêteur et l'emprunteur 	<ul style="list-style-type: none"> • Risque de ne pas trouver de financeurs pour un projet spécifique • Analyse crédit moins poussée
<p><u>Opportunité</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Opportunité de compléter l'offre bancaire classique avec de nouveaux produits innovants 	<p><u>Menace</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Taux d'intérêt volatile • Risque de souscrire à des plateformes peu sérieuses

3. Les assurances : assurance groupe

Une grande partie des salariés bénéficie d'une **assurance groupe** via leur employeur, qui leur permet, durant leur carrière, d'épargner en vue de bénéficier, une fois pensionnés, d'un capital ou d'une rente. La plupart de ces contrats prévoient la possibilité de prélever anticipativement une partie de la réserve constituée, dans des cas bien précis. L'argent doit servir à acquérir, construire ou améliorer un bien immobilier (habitation principale ou résidence secondaire) situé dans l'Espace économique européen (UE + Norvège, Islande et Liechtenstein). **Cela inclut les travaux de rénovation énergétique, comme l'installation de panneaux solaires ou des travaux d'isolation**, par exemple. Il est possible de demandeur une grande partie (généralement 60 à 70 %) de ce qui a déjà été épargné à titre d'avance.

4. Les Contrats de Performance Energétique (CPE) :

L'Union Européenne définit le CPE comme « un accord contractuel entre le bénéficiaire et le fournisseur d'une mesure visant à améliorer l'efficacité énergétique, vérifiée et surveillée pendant toute la durée du contrat, aux termes duquel les investissements (travaux, fournitures ou services) dans cette mesure sont rémunérés en fonction d'un niveau d'amélioration de l'efficacité énergétique qui est contractuellement défini ou d'un autre critère de performance énergétique convenu, tel que des économies financières ». Le CPE s'apparente ainsi à un contrat de type D&BMO (Design&Build, Maintenance and Operate) pour la rénovation, avec parfois l'apport de la solution de financement, qui permet à un maître d'ouvrage de confier la performance énergétique d'un ou plusieurs bâtiments à un professionnel qu'on appelle EScO (Energy Service Company) ou SSE (Société de Services Energétiques) avec un engagement de performance dans la durée.

Le marché des CPE est encore très restreint en Europe. En Belgique, les premières initiatives ont émergé en 2014 pour des marchés publics expérimentaux (cf GRE-Liège). Le marché est tiré par le secteur public via les facilitateurs en Wallonie (RenoWatt) et en Flandre (VEB) avec des bâtiments non-résidentiels.

- Des bâtiments multi-résidentiels publics commencent à être rénovés en CPE (par exemple, le Foyer Anderlechtois à Bruxelles avec Luminus Solutions)
- Le résidentiel privé pourrait également se développer (easyCOPRO à Bruxelles qui vise à intégrer le CPE comme un des outils de financement pour les copropriétés). EasyCOPRO fait appel à un mécanisme innovant de financement, cofinancé par la coopérative citoyenne ENERGIRIS. Les investissements pour financer la rénovation

énergétique seront remboursés partiellement ou entièrement par les économies d'énergie générées. Si elles ne couvrent pas la partie variable du prêt, la garantie contractuelle du CPE intervient et la société de services énergétiques [Watt Matters](#) (auteur du CPE et signataire avec la copropriété) assume la perte. Remarque : l'approche CPE est fortement orientée vers les installations et les techniques spéciales.

SWOT de l'outils financiers dans le cadre de travaux de rénovation privés	
<p><u>Force</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Gestion globale externalisée auprès d'un professionnel • Valorisation du gain énergétique pour rembourser l'investissement • Multiples formules de financement possibles (tiers investisseurs, banques, fonds propres, ESco) 	<p><u>Faiblesse</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Coût élevé (dont le coût du contrôle de la performance) • Orienté principalement vers les installations et les techniques spéciales • Actuellement, la majorité des CPE concernent les bâtiments non résidentiels
<p><u>Opportunité</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les CPE peuvent potentiellement s'implémenter sur tout type de bâtiments, résidentiel ou non-résidentiel (tertiaire, industriel) et de maitres d'ouvrage, public ou privé • Des bâtiments multi-résidentiels publics commencent à être rénovés en CPE (par exemple, le Foyer Anderlechtois) et le résidentiel privé pourrait également se développer (EasyCopro à Bruxelles qui vise à intégrer le CPE comme un des outils de financement pour les copropriétés). • Une massification de la rénovation (type Reno+) peut permettre de tester la piste des CPE pour les logements privés 	<p><u>Menace</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Risque de ne pas se concentrer sur des travaux sur l'enveloppe car rentabilité jugée faible • Difficultés à adapter le modèle en résidentiel (accessibilité des informations sur la consommation, gestion des comportements, taille critique, multitude de propriétaires/locataires...) • Pas adaptés aux maisons uni-résidentielles sur une approche individualisée (taille critique non-atteinte, complexité à contractualiser en BtoC, installations non-centralisées...).

D. Les autres initiatives/outils contribuant à soutenir financièrement la rénovation des logements privés

1. La [plateforme de rénovation Liège-Energie](#) est enregistrée auprès de la FSMA en tant qu'intermédiaire de crédit pour les deux organismes prêteurs de la Wallonie (la « Société Wallonne du Crédit Social » et le « Fonds du Logement de Wallonie »). Il s'agit d'accompagner l'ensemble des citoyens dans leurs démarches pour rénover énergétiquement leurs logements via les primes habitation et les prêts à taux réduit de la Wallonie.
2. Plus globalement, **les plateformes locales de rénovation**, en Wallonie, offrent des degrés d'accompagnement différents aux candidats rénovateurs : identification des travaux à réaliser, identification de l'ordre et des priorités dans les travaux, accompagnement dans la



recherche d'une entreprise, accompagnement/informations pour l'obtention des primes et des financements,...

- 3. Les assurances contre les charges impayées des copropriétés (Atradius) :** Atradius propose à l'association des copropriétaires une **assurance contre le non-paiement par un ou plusieurs copropriétaire(s) des charges mensuelles relatives à leur quote-part due dans le cadre du remboursement d'un crédit.** Cette assurance permet à la copropriété de conclure des contrats de crédit pour financer des travaux en se protégeant contre le risque de défaut de paiement des copropriétaires défaillants.

Contact

Salim Chamcham

Conseiller Senior Economie et Gestion d'Entreprise

salim.chamcham@embuild.be

+32 2 545 56 47

Les publications de RENO+ ont été établies sur base des informations disponibles au moment de l'élaboration des documents et synthétisent les analyses et réflexions entre mai 2022 et décembre 2023.