

Rénovation énergétique des logements privés

Pistes de réflexion sur les outils de financement innovants

Version de février 2023

1. **Prêt à la pierre** : il s'agit de lier l'emprunt au bâtiment plutôt qu'à la personne afin de permettre des durées de remboursement plus longues. Des mécanismes de remboursement spécifiques peuvent permettre de lier le remboursement à l'occupation du bien, citons :
 - **On-bill financing** Les remboursements « On-Bill » offrent un moyen de financer les rénovations énergétiques qui utilisent les factures de services publics comme véhicule de remboursement, en ajoutant un poste périodique à la facture de service public d'un client.
 - **On-tax financing** : les pouvoirs publics perçoivent les remboursements des investissements au moment du paiement des taxes. Le mécanisme de paiement annuel du précompte immobilier pourrait servir de base à la construction du modèle « on-tax financing ».
2. **Des crédits type « bullet loan »** ou « crédit hypothécaire à terme fixe » ou « crédit in fine » (ou une de ses variantes) : l'emprunteur rembourse uniquement des intérêts pendant la durée du remboursement, et le capital en une fois au terme de celui-ci. Il s'agirait d'**adapter le modèle afin de lier le remboursement du capital à la vente du bien**. Parmi les exemples existants, citons : le « [Rentelozelening Noodkoopningen](#) » (Gouvernement flamand), le « [Dampoort knapT OP](#) » (CPAS de Gand), ou le « [prêt avance rénovation](#) » (France)
3. **L'hypothèque inversée ou le crédit logement inversé** : le système de l'hypothèque inversée/crédit logement inversé (existant au Canada, ou aux Etats-Unis, par exemple) est un système qui permet au propriétaire d'un bâtiment d'obtenir un montant auprès d'un financeur sur base de la valeur de son bien. **Le montant prêté (somme unique, ou rente) est remboursé au moment de la vente du bien (ou au décès de la personne)**. Cette formule est orientée vers les emprunteurs âgés qui n'ont plus accès aisément à des financements pour une question d'âge. La formule a déjà été testée dans le passé en Belgique.
4. **Le mécanisme du tiers financement** : L'étude de [France Stratégie](#) présente un mécanisme financier nouveau à développer, proche du tiers financement. Des opérateurs sélectionnés par la puissance publique conduiraient les opérations de rénovation en portant eux-mêmes le financement. L'opérateur établirait un contrat avec les bénéficiaires de l'opération, afin de **se rémunérer mensuellement sur la seule base des gains obtenus sur la facture énergétique, sur 10, 15 et jusqu'à 30 ans. Il peut être envisagé de réserver 75 % des gains énergétiques à l'opérateur, et le reste au bénéfice des personnes résidentes.**

5. **« Prêts verts »** : une banque ou un prêteur hypothécaire offre à un acheteur de maison des **conditions préférentielles** s'il peut démontrer que la propriété pour laquelle il emprunte respecte certaines normes environnementales. Il peut s'agir d'une maison neuve avec une cote de durabilité existante, ou **lorsque l'emprunteur s'engagera à investir dans la rénovation d'un bâtiment existant pour améliorer sa performance environnementale**.
6. **« Prêt vert, avec avantage fiscal et bonification d'intérêt »** : Le « prêt vert » constituait une mesure temporaire qui s'est appliquée aux contrats de prêts conclus entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2011. Le prêt vert servait uniquement au financement d'investissements économiseurs d'énergie et donnait droit à **une réduction d'impôts et une bonification d'intérêt** (réduction de 1,5% sur les intérêts du prêt). Le prêt concernait des investissements variant de 1.250 € à 15.000 €.
7. **Outils de financement adaptés aux opérations de rénovation massifiées** : la rénovation massifiée vise à rassembler un nombre déterminé de candidats rénovateurs. Le regroupement de ces candidats peut permettre de développer des modèles de financement nouveaux. Parmi ceux-ci, deux approches sont à explorer :
 - Le développement d'un outil de financement des « trains de rénovation » : cet outil a pour mission de financer les candidats rénovateurs qui sont eux-mêmes regroupés au sein d'une structure juridique définie, qu'on appellera « train de rénovation » (ex : association, groupement, SPV...). Le financeur (fonds d'investissement, institution financière...) aura pour mission de financer la structure intermédiaire (« train de rénovation »), qui elle-même gèrera les paiements et les remboursements auprès des candidats rénovateurs.
 - Le développement d'un outil individualisé de financement de la rénovation massifiée : une autre piste vise à proposer, via les banques, un produit de financement à conditions plus avantageuses, éventuellement adossé à une garantie publique permettant de donner un accès plus facile aux candidats rénovateurs entrant dans un projet de rénovation massifiée (ex : le projet Reno+ en Wallonie).
8. **Combinaison financement/garantie publique pour les travaux sur l'enveloppe, et financement privé pour les autres travaux** : Une approche combinée permet d'intégrer plus facilement les travaux sur l'enveloppe (présentant des temps de retour plus longs), dans un modèle plus global. L'approche consisterait :
 - pour l'enveloppe : il s'agit de proposer des prêts à très long terme (type prêt publique, associés à des garanties publiques éventuelles). Ces prêts pourraient être remboursés au moment du paiement annuel du précompte immobilier (montant ajouté au précompte), se rapprochant d'un modèle de remboursement « on-tax paiement » (cf ci-dessus).
 - pour les systèmes et autres petits travaux : les travaux moins conséquents (travaux hors enveloppe, systèmes et techniques spéciales...) seraient financés par des formules d'emprunts classiques sur des durées plus courtes, limitant le risque des prêteurs à ces seuls emprunts



9. **Conversion de l'épargne pension fiscalisée (3ème pilier de la pension) en moyen de financement des travaux d'amélioration énergétique du logement** : Il existe actuellement une possibilité de prélever anticipativement une partie de la réserve constituée dans le cadre de l'assurance groupe (2^{ème} pilier de la pension). L'argent doit servir à acquérir, construire ou améliorer un bien immobilier. Afin de proposer une piste de financement supplémentaire, il s'agirait d'ouvrir cette possibilité également à l'épargne pension fiscalisée (3^{ème} pilier de la pension) afin de rendre les conditions de prélèvement attractives (frais de sortie réduits) en vue de financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique du bien (dans un cadre réglementaire balisé, ex : montant maximum plafonné).
10. **Les Contrats de Performance Energétique (CPE) orientés vers la rénovation énergétique des logements privés** : Actuellement, la majorité des CPE concernent les bâtiments non résidentiels, mais le modèle des CPE pourrait également se développer sur le marché du résidentiel privé ([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. Une approche massifiée de la rénovation pourrait permettre l'émergence du modèle pour le logement privé. Remarque : l'approche CPE est fortement orientée vers les installations et les techniques spéciales.
11. **Adaptations réglementaires** :
- **inscription hypothécaire** : elle est coûteuse et donc dissuasive lorsqu'il s'agit de souscrire un nouveau prêt hypothécaire pour financer les travaux de rénovation. Actuellement, l'inscription hypothécaire court sur une durée de 30 ans, indépendamment de la durée du crédit. Une modification de la réglementation devrait permettre de porter l'inscription hypothécaire à 40 ans, pour optimiser l'utilisation des reprises d'encours sur les crédits existants pour le financement des travaux
 - **prise en considération des gains énergétiques dans les conditions de remboursement** : à l'image d'un crédit à taux variable, la variabilité dans le temps du taux est balisée et réglementée. La réglementation devrait permettre de conditionner les gains énergétique aux remboursement du crédit. Si les gains énergétiques sont moins bons qu'espéré, un allongement de la durée (balisé), en cours de crédit, devrait être possible pour compenser la perte de capacité de remboursement par rapport à la projection initiale, et inversement en cas de gains énergétiques meilleurs qu'attendus.



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.