

COMMENT FINANCER LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DE MON LOGEMENT ?

Doc 140.11_V_Décembre 2023

Table des matières

1. Financement grâce aux primes de la Région wallonne	2
2. Financement avec mon épargne	2
3. Financement grâce à un prêt 0%	3
4. Financement grâce à un prêt travaux auprès d'une banque.....	3
5. Financement grâce à une reprise d'encours sur le prêt hypothécaire.....	4
6. Financement grâce à un nouveau prêt hypothécaire	5
7. Financement grâce au refinancement des prêts existants.....	5
8. Financement grâce à une plateforme de prêt collaboratif.....	5
9. Cerise sur le gâteau (!) : je bénéficie d'avantages fiscaux	6

1. Je finance une partie de mes travaux grâce aux primes de la Région wallonne

La Région wallonne octroie des primes¹ importantes pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique. Elles varient notamment selon la catégorie de revenus, la composition du ménage, ou encore les types de travaux à réaliser.

Point(s) d'attention :

- ✓ La charge administrative est souvent importante, cependant, **grâce à RENO+, je ne dois pas encoder moi-même les demandes de primes, on s'occupe de tout pour moi !**
- ✓ Pour toute une série de raisons administratives, la prime est généralement perçue plusieurs mois après le début des travaux. Dans certains cas, je devrai donc **avancer le montant des primes**.

2. Je paie mes travaux avec mon épargne

Mobiliser son épargne peut être un choix très intéressant, surtout si les investissements génèrent des économies d'énergie.

Point(s) d'attention :

- ✓ Si d'autres projets d'investissements sont prévus, il est peut-être plus intéressant de solliciter un financement pour ma rénovation énergétique (notamment via des prêts à taux zéro) afin de conserver mon épargne pour mes autres projets.

¹ <https://energie.wallonie.be/fr/primes-habitation-a-partir-du-1er-juillet-2023.html?IDC=10441>



<https://energie.wallonie.be/fr/prime-toiture-et-petits-travaux-sans-audit.html?IDC=10305>



3. Je peux bénéficier de prêts sociaux (si mon revenu imposable global est inférieur ou égal à 104.400 €)

Les deux principaux prêteurs sociaux wallons sont la Société Wallonne du Crédit Social ([SWCS](https://www.swcs.be/)²) et le Fonds du Logement de Wallonie ([FLW](https://www.flw.be/)³).

La SWCS octroie notamment des prêts travaux (dont des prêts à 0%), sous forme de prêt à tempérament (ou de crédit hypothécaire), d'un montant allant de 1.000 € à 60.000 € remboursable en 30 ans maximum (simulation d'un prêt travaux à la SWCS sur : <https://appicredit.swcs.be/>). De plus, la SWCS gère également vos demandes de primes en même temps que votre prêt, ce qui vous permet d'être certain⁴ du montant de l'obtention des primes dès le début de votre projet.

Dans le cadre du projet RENO+, un partenariat spécifique⁵ a été conclu avec la SWCS afin d'entre autre, accélérer le traitement des dossiers des candidats rénovateurs et d'inclure les familles ayant plus de 2 enfants, sous réserve de validation de leur dossier auprès de la SWCS.

Point(s) d'attention :

- ✓ Une série de conditions sont à respecter pour obtenir les prêts sociaux, citons notamment les critères de revenu (**revenu imposable global "RIG" de 2021 (n-2) est inférieur ou égal à 104.400 €**), de composition familiale, ou de salubrité du bâtiment. RENO+ vous assistera dans vos démarches si une mise en conformité du bâtiment est nécessaire.

4. Je contracte un prêt travaux auprès d'une banque

Le prêt travaux est un prêt à tempérament qui permet de rembourser à échéances fixes (généralement des mensualités) le montant emprunté et ses intérêts. Le prêt doit respecter une série de règles dont celles liées à la durée maximale du prêt qui est limitée par la loi et dépend du montant du prêt.

Point(s) d'attention :

- ✓ Le prêt travaux est limité en durée selon le montant emprunté, de plus l'offre des banques ne couvre généralement que des montants maximums de l'ordre de 50.000 € à 60.000 € (rem : les montants

² <https://www.swcs.be/>

³ <https://www.flw.be/>

⁴ Pour autant que le contrat soit respecté (travaux prévus réalisés tels que prévus)

⁵ Spécifiquement dans le cadre du/des projet(s) pilote(s)

maximums empruntables sont variables selon les banques). De plus, si vous bénéficiez de primes pour vos travaux, celles-ci ne sont généralement pas préfinancées.

- ✓ Une série d'institutions financières proposent des formules de type « prêt vert » affichant des conditions de financement plus avantageuses lorsqu'il s'agit de financer des travaux améliorant la performance énergétique du logement.
- ✓ Des plateformes et outils de simulation permettent d'obtenir des informations sur l'offre de financements des différentes banques et institutions financières (sur base des montants, taux, et durées), notamment via www.simulationpret.be ou www.guide-epargne.be.

5. Je demande une reprise d'encours sur le prêt hypothécaire existant auprès de ma banque

La reprise d'encours s'adresse aux emprunteurs ayant un crédit hypothécaire/une inscription hypothécaire en cours pour leur logement. Elle consiste à réemprunter une partie ou l'intégralité du capital déjà remboursé sur le prêt hypothécaire.

Point(s) d'attention :

- ✓ L'avantage principal de la reprise d'encours est d'éviter de payer de nouveaux frais d'inscription hypothécaire, car la même inscription hypothécaire que celle du prêt hypothécaire est réutilisée pour la demande de financement.
- ✓ La durée de remboursement des nouveaux montants empruntés sur un prêt hypothécaire existant dépendra de la durée restante de l'inscription hypothécaire. Généralement, elle a une durée de 30 ans (même si le prêt en lui-même est de plus courte durée), cela signifie que si j'ai déjà remboursé mon crédit pendant 22 ans, je peux réemprunter les nouveaux montants pour une durée maximum de 8 ans.
- ✓ Des frais de dossier sont généralement facturés par la banque, il est donc nécessaire de comparer cette possibilité avec un prêt travaux classique. Cependant la reprise d'encours peut permettre, selon le montant disponible, de mobiliser des montants plus conséquents.

6. J'ai recours à un nouveau prêt hypothécaire

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). Ils sont plus souvent adaptés aux rénovations importantes.

Point(s) d'attention :

- ✓ Un nouveau prêt hypothécaire est plus approprié aux montants importants, car il implique un grand nombre de frais supplémentaires (dont les frais d'inscription hypothécaire).

7. Je refinance des prêts existants

Un rachat d'emprunt peut se faire de 2 manières, soit par un refinancement interne en demandant un nouveau crédit qui remboursera l'ancien auprès de sa banque actuelle, soit par un refinancement externe via un autre organisme de financement qui remboursera le prêt actuel.

Point(s) d'attention :

- ✓ Un refinancement peut être intéressant si le taux d'un prêt en cours est supérieur au taux du marché (rem : à évaluer avec la banque, le différentiel de taux doit être suffisant pour couvrir les frais d'un refinancement).
- ✓ Un refinancement peut également permettre de diminuer potentiellement la mensualité d'un prêt (et/ou de raccourcir/allonger sa durée), et peut potentiellement permettre une nouvelle capacité d'emprunt pour d'autres prêts dont des prêts rénovation (rem : à évaluer avec la banque).

8. Je passe par une plateforme de prêt collaboratif

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 prêt à tempérament.

Point(s) d'attention :

- ✓ L'outil des prêts entre particuliers est encore très récent et reste peu développé. Actuellement, une seule plateforme belge (cf outil de simulation des prêts, point 3) permet à des particuliers de prêter indirectement de l'argent à d'autres particuliers.

9. Cerise sur le gâteau (!) : je bénéficie d'avantages fiscaux

Certains avantages fiscaux permettent de récupérer une partie du coût des travaux, selon différents cas de figures à respecter. Parmi les avantages, citons spécifiquement l'[avantage fiscal pour travaux d'isolation du toit](#)⁶.

Point(s) d'attention :

- ✓ Concernant l'avantage fiscal pour travaux d'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 2024 (dépenses de l'année 2023), cette réduction s'élève à maximum 3.740 € par habitation. Il s'agit donc bien d'une réduction du montant total de l'impôt que vous devez payer chaque année.

⁶ <https://finances.belgium.be/fr/particuliers/habitation/isolation-du-toit/avantage-fiscal#q1>



Annexe 1 : Combien coûte un prêt travaux de 10.000 € ?

	Durée	Mensualité	Coût total du prêt
Pour un taux de 0 %	2 ans	420 €	10.000 €
	3 ans	280 €	10.000 €
	4 ans	210 €	10.000 €

	Durée	Mensualité	Coût total du prêt
Pour un taux de 4 %	2 ans	430 €	10.410 €
	3 ans	295 €	10.620 €
	4 ans	220 €	10.820 €

	Durée	Mensualité	Coût total du prêt
Pour un taux de 5 %	2 ans	440 €	10.520 €
	3 ans	300 €	10.770 €
	4 ans	230 €	11.030 €

Annexe 2 : Combien coûte un prêt travaux de 20.000 € ?

	Durée	Mensualité	Coût total du prêt
Pour un taux de 0 %	3 ans	560 €	20.000 €
	5 ans	335 €	20.000 €
	7 ans	240 €	20.000 €

	Durée	Mensualité	Coût total du prêt
Pour un taux de 4 %	3 ans	590 €	21.235 €
	5 ans	370 €	22.060 €
	7 ans	270 €	22.910 €

Pour un taux de 5 %	Coût total du prêt	
	Durée	Mensualité
	3 ans	600 €
	5 ans	380 €
	7 ans	280 €

Annexe 3 : Durée maximale de remboursement par montant emprunté (PAT)

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

Source : [Wikifin](#)

