



NOTE DOCUMENTAIRE

CCE 2021-0235

**Les instruments économiques pour stimuler
la rénovation des bâtiments**

CCE
Conseil Central de l'Economie
Centrale Raad voor het Bedrijfsleven
CRB





Note documentaire sur les politiques de rénovation du bâtiment en Belgique

Les instruments économiques pour stimuler la rénovation des bâtiments

Table des matières

Introduction	3
1. Tarification carbone dans le secteur du bâtiment	5
Droits d'accises et niveaux d'imposition des combustibles de chauffage en Belgique	5
Quelles conclusions suite au débat sur la tarification carbone ?	6
Vers une extension du système ETS de l'UE au secteur du bâtiment ?	9
Quels impacts sur les ménages précarisés ?	9
2. Taxe sur la valeur ajoutée.....	9
2.1 TVA sur les opérations de rénovation	10
2.2 TVA sur les opérations de démolition-reconstruction.....	10
Elargissement temporaire de la TVA réduite sur les opérations de démolition-reconstruction à l'ensemble du territoire	11
S'inscrire dans le cadre d'une politique sociale.....	13
2.3 Régime optionnel de soumission à la TVA	13
2.4 TVA sur les investissements respectueux du climat	13
3. Fiscalité immobilière.....	13
3.1 Revenu cadastral et précompte immobilier.....	14
3.2 Droits de mutation et mécanisme d'accès à la propriété.....	17
4. Les systèmes de primes à l'énergie et à la rénovation.....	19
4.1 Primes dans le secteur résidentiel	19
Systèmes actuels de primes	19
Réformes envisagées	22
4.2 Primes dans le secteur tertiaire	23
5. Déduction fiscale pour investissement économiseur d'énergie	24
6. Prêt à taux faible.....	25
6.1 Prêt à destination des ménages.....	25
Montants empruntables et forme des prêts	26
Conditions liées aux revenus et personnes éligibles	26
Travaux éligibles	26
Autres conditions	27
6.2 Prêts à destination du secteur tertiaire.....	27
6.2.1 Prêt à destination du non marchand (Flandre)	27
6.2.2 Prêts à destination des PME (Wallonie)	28
7. Annexe : Montant des primes régionales	30
7.1 Primes « Habitation » de la Région wallonne.....	30
7.2 Energie premies de la Région flamande	31
7.3 Primes « Energie » de la Région de Bruxelles-Capitale.....	32

Liste des tableaux

Tableau 1-1 :	Aperçu des droits d'accises sur les principaux produits énergétiques en Belgique et dans les pays voisins pour le secteur du bâtiment (chiffres de 2017)	6
Tableau 1-2 :	Options de trajectoires de prix carbone (2030) évoqués lors du Débat national sur l'instauration d'une tarification carbone et illustration de leur impact sur le prix final des combustibles fossiles du bâtiment.....	8
Tableau 3-1 :	Droits de donations applicables depuis le 1 ^{er} juillet 2015 en Région flamande, par tranches	18
Tableau 4-1 :	Synthèse des caractéristiques et spécificités des systèmes de prime régionaux liés à la rénovation des habitations	20
Tableau 6-1 :	Synthèse des principales caractéristiques des prêts énergie à faible taux, accordés en Wallonie, à Bruxelles et en Flandre	29
Tableau 7-1 :	Montant de base et montant maximum des primes « Habitation » accordées en Région wallonne (àpd 1 ^{er} juin 2019), par travaux effectués	30
Tableau 7-2 :	Majoration du montant de base des primes « Habitation » (Région wallonne), selon le revenu du ménage et la composition du ménage (àpd 1 ^{er} juin 2019)	30
Tableau 7-3 :	Montant des primes « Energie » 2020 accordées en Région de flamande, par travaux effectués et par catégories.....	31
Tableau 7-4 :	Montant des primes « Energie » 2020 accordées en Région de Bruxelles-Capitale, par travaux effectués et par catégories.....	32
Tableau 7-5 :	Classification des primes « Energie » en fonction de la catégorie de revenus et de la composition du ménage	33
Tableau 7-6 :	Statuts de personnes physiques pouvant bénéficier de la catégorie « C - préférentielle »	33

Introduction

La politique publique dispose d'une large palette d'instruments pour modifier les comportements des acteurs économiques, qui peuvent être classifiées en quatre grandes catégories d'instruments¹. L'une de ces grandes catégories concerne les instruments économiques qui visent à modifier les comportements des acteurs économiques, par une action sur les mécanismes de marché, via des signaux « prix ». Dans le cadre d'une politique environnementale, ces instruments visent à inciter les agents économiques à adopter un comportement et à réaliser des investissements plus appropriés d'un point de vue environnemental en augmentant le coût des produits et des comportements présentant un effet négatif sur l'environnement et en réduisant le coût de ceux ayant un effet positif. Dans le secteur du bâtiment, ces instruments peuvent renforcer la rentabilité des opérations de rénovations énergétiques en diminuant le temps de retour sur ces investissements et favoriser ainsi l'émergence d'un signal-prix, propice au passage à l'acte. Ce type d'instrument regroupe notamment la fiscalité, les taxes, les subventions, les aides à l'investissements, les marchés de droits à polluer ou les systèmes de permis négociables, etc.

En Belgique, des leviers fiscaux et économiques importants existent tant au niveau fédéral qu'au niveau régional. Bien que diverses mesures fiscales et divers systèmes (notamment de primes) visant les travaux d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment ont été introduits au cours des dernières années, les instruments économiques actuels ne favorisent pas suffisamment l'acquisition de bâtiments performants sur plan énergétique, la mise en œuvre de travaux améliorant la performance énergétique lors de l'acquisition d'un bien mal isolé, la rénovation profonde, ou encore la démolition/reconstruction, du moins lorsque cela est préférable.

Le manque d'incitations publiques simples, attractives et facilement accessibles en faveur de la rénovation et l'absence de produits de financement à destination des ménages et des PME sont souvent mentionnés comme des obstacles à la rénovation. Même lorsque les instruments d'incitations et de financement existent, le manque d'information et la méconnaissance de ces instruments, ainsi que la lourdeur des procédures, limitent leur utilisation.

Etant donné la répartition complexe des compétences, la mise en œuvre de (nouvelles) mesures ou de réformes des systèmes actuels, comme levier pour stimuler la rénovation et le renouvellement du parc de bâtiments, doit se faire de manière cohérente et coordonnée entre les différents niveaux de pouvoir et avec les autres instruments mis en place.

La présente note thématique a pour objectif de dresser un état des lieux des principaux instruments économiques existants, ainsi que des nouvelles mesures/réformes annoncées dans le Plan national Energie-Climat et dans les stratégies de rénovation régionales, qui visent à stimuler la rénovation et le renouvellement du parc immobilier belge. Il est important de noter, d'une part, que la liste des politiques décrites ci-dessous n'est pas exhaustive. Et que d'autre part, les nouvelles mesures annoncées dans le PNEC et dans les stratégies de rénovation ne sont pas nécessairement contraignantes pour les gouvernements concernés, et sont par conséquent susceptibles d'être modifiées ou de ne pas être adoptées à l'avenir.

¹ Cf. Secrétariat du CCE (2021), Contexte, objectifs, états des lieux et aperçu des instruments de la politique publique en matière de rénovation du bâti (CCE 2021-0233), disponible sur le [site web du CCE](#).

1. Tarification carbone dans le secteur du bâtiment

Droits d'accises et niveaux d'imposition des combustibles de chauffage en Belgique

En Belgique, les produits énergétiques et l'électricité - quand ils sont utilisés comme carburant ou combustible² - sont soumis à des droits d'accises, c'est-à-dire des impôts indirects qui frappent la consommation ou l'utilisation de ces produits, qu'ils soient fabriqués à l'intérieur du pays, qu'ils proviennent d'un Etat membre de l'Union européenne ou qu'ils soient importés d'un pays tiers à l'Union européenne. Quatre catégories de droits d'accises s'appliquent en Belgique : les droits d'accises qui sont communs à la Belgique et au Grand-Duché, les droits d'accises spéciaux qui sont propres à la Belgique, la redevance sur le contrôle (sur le fuel domestique uniquement) et la cotisation sur l'énergie³. L'accise totale est la somme de ces catégories. Il est à noter que l'UE fixe le montant minimum des droits d'accises à acquitter sur les produits énergétiques⁴. Les pays membres peuvent ensuite décider d'appliquer un taux d'accise plus élevé que les taux minimaux fixés par l'UE, de réduire le montant des droits à acquitter ou de prévoir des exonérations.

En Belgique, les produits énergétiques et l'électricité sont soumis à un droit d'accise ordinaire commun à l'Union économique belgo-luxembourgeoise, à un droit d'accise spécial (et dans certains cas, à une cotisation sur l'énergie et à une redevance de contrôle), dont le montant est destiné au Trésor national belge exclusivement. Le Tableau 1-1 reprend un aperçu des taux de droits d'accises totaux sur les principaux produits énergétiques utilisés dans le bâtiment, appliqués en Belgique et dans les pays voisins. On y voit que les taux standards des droits d'accises sur les produits énergétiques du secteur du bâtiments sont en général inférieurs en Belgique que dans les pays voisins, à l'exception du Luxembourg.

En raison de niveaux d'imposition relativement bas, les prix du mazout de chauffage et du gaz naturel en Belgique sont nettement inférieurs à ceux des pays voisins (à l'exception du Luxembourg). Cette différence correspond à un montant de :

- respectivement 59 €/tCO₂ et 44 €/tCO₂ pour le mazout de chauffage et le gaz naturel par rapport aux quatre pays voisins (France, Pays-Bas, Luxembourg et Allemagne) ;
- et respectivement 117 €/tCO₂ et 90 €/tCO₂ pour le mazout de chauffage et le gaz naturel par rapport aux deux pays voisins principaux (France et Pays-Bas).

² Les produits énergétiques qui sont utilisés comme matières premières pour la réduction chimique et l'électrolyse ou dans les procédés métallurgiques ne relèvent pas des règles sur les droits d'accise. Chaque pays est libre de taxer ou non l'utilisation de ces produits.

³ La cotisation sur l'énergie a été établie par la loi du 23 juillet 1993 en vue de sauvegarder la compétitivité et l'emploi. Les montants récoltés sont destinés au Fonds pour l'équilibre financier de la sécurité social ; La cotisation fédérale est une surcharge prélevée sur les quantités d'électricité et de gaz naturel consommées en Belgique. Elle sert au financement de certaines obligations de service public et des coûts liés à la régulation et au contrôle du marché de l'électricité et du gaz : frais de fonctionnement de la Commission de Régulation de l'Electricité et du Gaz (CREG) ; le fonds Social énergie ; les fonds Clients protégés ; le fonds Dénucléarisation (concerne uniquement la cotisation fédérale électricité) ; le fonds Gaz à effet de serre (concerne uniquement la cotisation fédérale électricité). Une exonération de la cotisation fédérale gaz est accordée aux installations de production uniquement destinée à la production d'électricité injectée ans le réseau d'électricité et fonctionnant au gaz naturel et aux unités de cogénération lorsque les quantités de gaz prélevées servent à alimenter une installation de production combinée d'électricité et de chaleur (Source : [SPF Economie](#)).

⁴ Directive 2003/96/CE du Conseil du 27 octobre 2003 restructurant le cadre communautaire de taxation des produits énergétiques et de l'électricité ([lien](#)). Les principaux produits que les pays de l'UE peuvent choisir de taxer ou pas sont les suivants : huiles minérales ; combustibles solides: houille, coke, lignite ; gaz naturel ; électricité ; alcools (s'ils sont destinés à être utilisés comme combustible ou comme carburant) ; huiles animales et végétales (si elles sont destinées à être utilisées comme combustible ou comme carburant) ([lien](#)).

Tableau 1-1 : Aperçu des droits d'accises sur les principaux produits énergétiques en Belgique et dans les pays voisins pour le secteur du bâtiment (chiffres de 2017)

		Gasoil/Fioul domestique (100L)	Gaz naturel (MWh)	Electricité (MWh)	Charbon, lignite (MWh)	Mazout/Fioul lourd (1000kg)
BE	Stand	18,6521	0,9978	1,9261	0	16,34
	Profess.	18,6521	0,9978*	1,9261*	1,44	16,34
FR	Stand	118,9	5,88	22,5	9,99	95,4
	Profess.	118,9	1,52-1,60	22,5	1,19-2,29	95,4
NL	Stand	485,92	1,216-25,244	1,07-101,3	1,836	36,44
	Profess.	485,92	1,216-25,244	1,07-101,3	1,836	36,44
DE	Stand	61,35	5,5	20,5	1,188	25
	Profess.	46,01	4,12	15,37	0,612	25
LU	Stand	10	1,08	1	1,08	15
	Profess.	10	0,05/0,3/0,54	0,5	18	15

*Le tarif normal «normal» pour un usage professionnel est le même que pour un usage non professionnel. Il n'y a qu'un seul taux réduit possible (soit 0,54/MWh, conduisant à une réduction de 0,4578 € / MWh) pour les entreprises engagées dans des accords de politique énergétique ("accords de branche"). Concernant l'électricité, un taux nul s'applique aux entreprises (utilisateurs finaux) qui sont connectées au réseau de transport ou de distribution dont la tension nominale est supérieure à 1Kw.

Source: SPF & al. (2018), Final Report on National Debate for Carbon Pricing in Belgium

Quelles conclusions suite au débat sur la tarification carbone ?

Afin de déterminer les modalités de mise en œuvre en Belgique d'un prix carbone (cf. Encadré 1-1) dans les secteurs non-ETS (principalement les bâtiments et le transport), le Service public fédéral changements climatiques a lancé, début 2017, un débat national, impliquant toutes les parties prenantes et les experts concernés, issus du monde entrepreneurial, administratif, académique, associatif et syndical. Les conclusions de ce débat ont été présentées le 29 juin 2018 dans le Rapport final⁵, toutefois aucune mesure n'a été adoptée par les pouvoirs publics depuis lors.

⁵ SPF & al. (2018). Belgian National Debate on Carbon Pricing, Final report, p.57-85 ([lien](#)). Les conclusions du débat national sur l'instauration d'une tarification carbone dans les secteurs non-ETS sont synthétisées dans l'article du CCE intitulé « L'instauration d'une tarification carbone en Belgique » ([lien](#)).

Encadré 1-1 : Qu'entend-on par « prix carbone » ?

L'instauration d'un prix carbone consiste à envoyer un signal prix et peut être défini comme une taxe environnementale sur les émissions de dioxyde de carbone qu'elle vise à limiter. L'objectif est d'intégrer ce qu'on appelle, dans le jargon économique, les externalités négatives (la pollution en l'occurrence) et de faire payer, ici, le pollueur (système du pollueur-payeur). En d'autres termes, l'émetteur de CO₂ paie pour le CO₂ qu'il émet et qui porte préjudice à l'environnement et à la santé publique. Au lieu d'imposer qui doit réduire ses émissions, où et comment, le prix carbone permet de transmettre un signal économique clair. Les pollueurs décident ensuite d'eux-mêmes de réduire leurs émissions, de diminuer leurs activités polluantes, voire de les abandonner, ou bien de continuer à polluer mais en payant le prix. Progressivement, les acteurs économiques (consommateurs et entreprises) sont ainsi invités à modifier leurs comportements et à adapter leurs choix d'investissements en faveur de solutions moins émettrices de gaz à effet de serre. Parmi les instruments de la monétarisation du carbone, on distingue principalement les impôts et taxes et les permis négociables.

Par ailleurs, les politiques de tarification du carbone, à travers le prélèvement de taxes, génèrent de nouveaux revenus pour les gouvernements. Selon la Banque mondiale⁶, l'introduction d'une tarification carbone représente même un des principaux moyens de financement de la transition vers une économie sobre en carbone en fournissant aux autorités publiques une nouvelle source de financement via le prélèvement de la taxe. Ces recettes peuvent servir, en fonction du choix politique, à financer des solutions pour lutter contre le changement climatique et à canaliser les fonds publics et privés vers des investissements à faible teneur en carbone, à réduire le déficit public, à baisser la fiscalité dans d'autres domaines ou encore à compenser les coûts indirects de l'instauration d'un prix carbone (par ex., la hausse des coûts de l'énergie ou la perte d'autres revenus) pour les acteurs les plus vulnérables.

Secrétariat du Conseil central de l'Economie (2019), L'instauration d'une tarification carbone en Belgique ([lien](#)).

Le Rapport final du débat national sur la tarification carbone concluait que l'introduction d'une tarification carbone dans le secteur du bâtiment pourrait se faire sous la forme d'une composante supplémentaire des droits d'accises sur les combustibles fossiles du bâtiment (mazout de chauffage et gaz naturel). La hausse des prix qui en découlera, incitera d'une part les acteurs économiques à investir dans la rénovation de leurs bâtiments en vue de limiter leur consommation d'énergie et de réduire leur facture énergétique (et donc augmenter le taux de rénovation du parc immobilier existant). D'autre part, la hausse des prix des énergies fossiles stimulera les investissements réalisés en vue de faire évoluer les technologies de chauffage vers des technologies respectueuses de l'environnement (pompes à chaleur, etc.).

⁶ World Bank (2015), Overview of decarbonizing development, World Bank publication : Washington, <http://www.worldbank.org/content/dam/Worldbank/document/Climate/dd/decarbonizing-development-report.pdf>.

Tableau 1-2 : Options de trajectoires de prix carbone (2030) évoqués lors du Débat national sur l'instauration d'une tarification carbone et illustration de leur impact sur le prix final des combustibles fossiles du bâtiment

Prix carbone		Impact du prix carbone				
		Mazout de chauffage		Gaz de chauffage		
		€/tCO _{2e}	€/l	%	€/kWh	%
2030	Option A	40	0,11	15%	0,01	13%
2030	Option B	70	0,18	26%	0,01	24%
2030	Option C	100	0,26	38%	0,02	34%

Selon le Rapport, la trajectoire intermédiaire de tarification carbone proposée (option B) entraînerait :

- une contribution carbone annuelle de 127 euros par ménage en 2030 et de 51 euros en 2050 ;
- une baisse moyenne de la facture énergétique, par rapport à son niveau en 2020, de 10% en 2030 et de 47% en 2050 ;
- une réduction des émissions de CO₂ aux horizons 2030 et 2050 de, resp., 31% et 88% dans le secteur résidentiel (logements) et de, resp., 26% et 80% dans le secteur non-résidentiel ;
- une diminution de la consommation énergétique moyenne de 10% en 2030 et de 47% en 2050.

Les recettes de la tarification carbone dans le secteur du bâtiment s'élèveraient, selon les estimations, à un budget cumulé de 23,5 milliards d'euros d'ici 2050 au niveau belge⁷. Ces recettes financières issues de cette tarification pourraient, en outre, être utilisées en vue de favoriser/financer la décarbonisation du secteur du bâtiment via par ex. la redistribution des revenus ciblant les ménages les plus défavorisés (et ainsi les aider à financer leurs travaux de rénovation), des programmes de rénovation pour les ménages ou des politiques spécifiques pour soutenir les PME. Une partie des recettes, non-allouée à la transition vers une économie bas carbone, pourrait en outre être utilisée dans le cadre d'un « tax shift » permettant de réduire le coût du travail (par exemple en baissant les cotisations sociales) et/ou de l'électricité (par exemple en baissant les taxes sur l'électricité).

Les pouvoirs publics belges reconnaissent que la tarification carbone peut être un instrument fiscal dont l'impact incitatif pourrait être significatif pour les différents secteurs non-ETS (dont le bâtiment). Il est toutefois stipulé dans le PNEC⁸ que *“des études supplémentaires sur la mise en œuvre pratique et la faisabilité sont encore nécessaires compte tenu de la répartition des compétences en Belgique et de la répartition des recettes entre les régions et le gouvernement fédéral d'une telle tarification du carbone”*. L'objectif de ces nouvelles études est de s'assurer que l'instauration de la tarification respecte le principe de neutralité budgétaire.

⁷ Les recettes de cette tarification carbone dans le secteur du bâtiment s'élèveraient, selon les estimations, à 219 M€ en 2020 (resp. 159 M€ issus du résidentiel et 60 M€ du secteur tertiaire), 939 M€ en 2030 (resp. 668 M€ et 270 M€) et 468 M€ en 2050, soit un budget cumulé de 23,5 milliards d'euros.

⁸ Plan national intégré Energie-Climat 2021-2030, p. 137.

Vers une extension du système ETS de l'UE au secteur du bâtiment ?

De son côté, la Commission européenne⁹, qui invite les autorités nationales à envisager d'utiliser la taxation de l'énergie et du CO₂ pour encourager l'abandon des combustibles fossiles, a annoncé qu'elle allait se pencher sur l'extension de l'utilisation du système d'échanges et de quotas d'émission (ou « Emissions Trading Scheme » en anglais, ETS) pour y inclure les émissions des bâtiments (et du transport routier). Le système ETS ne tient actuellement compte que de 30% des émissions des bâtiments liées au chauffage (chauffage urbain et chauffage électrique). Cette réflexion aura lieu dans le cadre des analyses d'impact à venir pour la révision des actes législatifs clés en matière de climat et d'énergie envisagée pour juin 2021.

La Commission souligne également que toute extension du système d'échange des quotas d'émissions, notamment au secteur du bâtiment, devra tenir compte des effets redistributifs. Dans ce contexte, il sera notamment envisagé d'utiliser une partie des recettes pour aider les ménages à faibles revenus à surmonter des difficultés de financement.

Quels impacts sur les ménages précarisés ?

Si elle est appliquée de manière incorrecte ou injuste, l'instauration d'un prix carbone - que ce soit via l'instauration d'une tarification carbone dans les secteurs non-ETS ou via l'extension du système ETS au secteur du bâtiment – risque de frapper les personnes très dépendantes des combustibles fossiles ou celles qui vivent dans la précarité énergétique. Et ce, d'une part, car les dépenses de chauffage pèsent plus lourds dans le budget des ménages à faibles revenus que dans celui des ménages plus aisés. Et d'autre part, car ces ménages ne disposent pas (et n'ont pas accès à) des moyens financiers suffisants pour investir dans la réduction de leur consommation énergétique ou dans des technologies alternatives aux énergies fossiles. Ces ménages risquent de se retrouver dans un cercle vicieux, voyant leur facture énergétique augmenter et leur capacité d'investissement se réduire. Sans mécanismes de soutien adaptés, l'instauration d'une tarification carbone dans les secteurs non-ETS ou l'extension du système ETS au secteur du bâtiment risquent ainsi d'accentuer la paupérisation de certains groupes de la population. Il est par conséquent crucial de s'assurer que l'instauration d'une tarification carbone ne crée pas des problèmes sociaux et que les plus défavorisés ne subissent pas un impact disproportionné d'une hausse du prix des combustibles fossiles.

2. Taxe sur la valeur ajoutée

En Belgique, différents taux de TVA sont appliqués en matière de bâti et de rénovation. La construction ou l'achat d'un bien immobilier neuf est soumis au taux plein (21%), tandis que la rénovation sous certaines conditions et les opérations de démolition-reconstruction dans des cas bien spécifiques bénéficient d'un taux réduit (cf. infra).

⁹ European Commission (2020), Stepping up Europe's 2030 climate ambition : Investing in a climate-neutral future for the benefit of our people, [COM 2020/562 final](#), p. 16-17 ; Commission européenne (2019), La pacte vert pour l'Europe, [COM 2019/640 final](#).

2.1 TVA sur les opérations de rénovation

En Belgique, certains travaux de rénovation¹⁰ bénéficient d'un taux de TVA réduit de 6% au lieu de 21%. Ce taux réduit peut être appliqué pour toute habitation d'au moins 10 ans, utilisée à titre principal comme logement privé et dont les travaux exécutés sont facturés directement au consommateur final (propriétaire, usufruitier, locataire, ...). Le taux réduit s'applique également aux travaux de rénovation exécutés à la demande d'un locataire, pour autant que toutes les conditions prévues en la matière soient dûment remplies.

Bien qu'il s'agisse d'une compétence fédérale, la stratégie de rénovation wallonne¹¹ soutient la généralisation de l'octroi d'une TVA réduite (6%) à tous les travaux de rénovation et/ou de réparation de logement privé, en ce compris la démolition/reconstruction quand celle-ci apparaît être une meilleure solution que la rénovation profonde.

2.2 TVA sur les opérations de démolition-reconstruction

Depuis 2007, le taux réduit de TVA peut être appliqué à la reconstruction d'une nouvelle habitation après démolition d'un ancien bâtiment. L'objectif de cette mesure, prise par le gouvernement fédéral, est de lutter contre les logements inoccupés et l'insalubrité de certains quartiers. En 2007 et 2008, il n'était possible d'obtenir l'application du taux de TVA de 6% à l'opération de démolition-reconstruction qu'à la condition que le bâtiment concerné soit situé sur le territoire de 32 grandes villes bien définies et réparties dans les trois Régions¹². En 2009 et 2010, ce taux réduit a pu être appliqué à toute opération de démolition-reconstruction ayant lieu en Belgique. Depuis 2011, ce régime est de nouveau limité aux 32 zones urbaines définies, comme c'était le cas en 2007 et 2008.¹³

Pour que ce taux réduit puisse être appliqué, les conditions suivantes doivent être réunies :

- Les travaux immobiliers doivent concerner un bâtiment qui, après achèvement des travaux, sera utilisé comme habitation privée, soit exclusivement, soit à titre principal¹⁴ ;
- L'habitation doit être située dans l'une des 32 zones urbaines définies par la loi ;
- Le maître d'ouvrage et l'entrepreneur doivent accomplir une série de formalités.

Tous les travaux ne peuvent pas bénéficier du taux réduit. Les travaux pouvant bénéficier du taux réduit lors des opérations de démolition-reconstruction sont les mêmes travaux que ceux pris en considération pour l'application du taux réduit de 6% à l'exécution de travaux de rénovation dans des logements de plus de 10 ans.

¹⁰ Certaines prestations indispensables à une rénovation, comme celles de l'architecte, sont toujours soumises à une TVA de 21%. La liste des travaux de rénovation pour lesquels s'applique le taux réduit de TVA de 6% est disponible sur : <https://finances.belgium.be/fr/particuliers/habitation/renovation#q2>, site web consulté le 18 mars 2020.

¹¹ SPW (2020), Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme du bâtiment, Mesure 41, p. 179.

¹² Les opérations de démolition et reconstruction doivent concerner une habitation située sur le territoire de l'une des 32 zones urbaines suivantes: Alost, Anderlecht, Anvers, Bruges, Bruxelles, Charleroi, Courtrai, Dendermonde, Etterbeek, Forest, Gand, Genk, Hasselt, Ixelles, La Louvière, Liège, Louvain, Malines, Molenbeek-Saint-Jean, Mons, Mouscron, Namur, Ostende, Roeselare, Saint-Gilles, Saint-Josse-Ten-Noode, Saint-Nicolas, Schaerbeek, Seraing, Tournai, Uccle et Verviers.

¹³ Confédération de la construction, Taux de TVA réduit de 6% pour la démolition et la reconstruction ([lien](#)).

¹⁴ L'affectation du bâtiment avant sa démolition (qu'il soit d'usage privé ou non) n'a pas d'importance.

Elargissement temporaire de la TVA réduite sur les opérations de démolition-reconstruction à l'ensemble du territoire

L'élargissement du taux de TVA réduit pour les opérations de démolition-reconstruction à l'ensemble du territoire belge est une mesure qui est régulièrement évoquée. Le Plan National Energie-Climat (PNEC) stipule que l'élargissement du champ d'application de ce taux réduit sur les opérations de démolition et de reconstruction à tous les centres urbains et villageois est à l'étude, par le gouvernement fédéral. Cette mesure est soutenue par les Régions, parfois sous condition¹⁵. La Flandre plaide pour extension du taux réduit sur la reconstruction après démolition des villes-centres à l'ensemble du territoire. La Région de Bruxelles-Capitale soutient la mesure à condition que les politiques régionales veillent en priorité à quantifier le coût environnemental de ses opérations de démolition-reconstruction. La Wallonie prévoit d'analyser l'opportunité et la faisabilité de généraliser la TVA réduite à 6% pour les rénovations aux travaux de démolition-reconstruction uniquement quand celle-ci apparaît plus rentable que la rénovation profonde. La Flandre espère voir la mesure s'appliquer à partir de 2021, tandis que la Wallonie vise 2030.

L'accord de gouvernement fédéral 2020-2024 prévoit d'ailleurs que le taux de TVA réduit de 6% applicable à la démolition et à la reconstruction de bâtiments sera étendu à l'ensemble du territoire belge, dans le cadre de la politique de logement social. Cette mesure temporaire, approuvée le 30 octobre 2020, prendra effet à partir du 1^{er} janvier 2021 jusqu'au 31 décembre 2022, sous certaines conditions, qui n'étaient pas d'application dans les 32 zones urbaines :

- Le taux de TVA réduit sera réservé à l'habitation unique et familiale, destiné principalement à un usage privé¹⁶ ;
- La résidence devra être l'unique bien détenu par le maître d'ouvrage ou l'acheteur et, ce pendant une durée de cinq ans¹⁷ ;
- La surface habitable autorisée de l'habitation à reconstruire sera limitée à 200 m².

Cette nouvelle réglementation s'appliquera aussi à la vente sur plan par des promoteurs immobiliers, pour autant que les conditions soient remplies. La construction ou l'achat de logements qui seront loués pendant 15 ans en tant qu'habitations sociales ou via une agence immobilière sociale pourront également bénéficier de cette TVA réduite sur la démolition-reconstruction (sans cette mesure la TVA est actuellement de 12% sur ces opérations).

¹⁵ Plan National intégré Energie-Climat, p. 138, 280, 293 ; Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme du bâtiment 2017, Mesure 33, p.117 ; Bruxelles environnement (2019), Stratégie de réduction de l'impact environnemental du bâti existant en Région de Bruxelles-Capitale aux horizons 2030-2050, Fiche 33, p.124-125.

¹⁶ Une partie du bien pourra être utilisée à des fins professionnelles. Les secondes résidences et les autres biens acquis en vue d'être loués ne seront pas pris en considération.

¹⁷ Si le maître d'ouvrage ou l'acheteur déménage avant l'échéance, il devra rembourser l'avantage fiscal pour l'année du déménagement et la durée restante avant l'échéance des cinq ans. Il ne sera pas tenu compte des biens hérités en tant que copropriétaire, nu-propiétaire ou usufruitier.

Encadré 2-1 : Quels impacts d'une TVA réduite sur la démolition-reconstruction ?

Cette mesure est envisagée/soutenue par les différents niveaux de pouvoir car les nouvelles constructions après démolition remplacent les anciennes maisons aux performances énergétiques médiocres et au confort insuffisant. La mesure contribue aussi à densifier les centres-villes et les villages, le bâti ancien étant souvent situé dans les zones à densifier, dans ou autour des centres d'habitat. Elle peut ainsi aider à relever le défi de l'aménagement du territoire « Stop béton » tel que lancé par les Régions, qui a pour objectif de limiter de 50% puis de 100% les nouveaux terrains constructibles en se réappropriant les centres urbains ou villageois. Une seule unité d'habitat vétuste ou inefficace pourrait entre autres permettre le développement d'un projet au taille raisonnable mais présentant plusieurs logements à un prix accessible. L'augmentation de l'offre en logements performants et adéquats aura un effet à la baisse sur les prix des logements. L'objectif de la mesure serait de mieux arbitrer, au cas par cas, l'opportunité d'une rénovation ou d'une reconstruction, sans introduire un biais fiscal artificiel.

Selon la Fédération des Développeurs-Constructeurs de Logements, l'effet d'une telle baisse de TVA aura un effet direct sur la production de logements et sur l'emploi dans la Construction. Une étude menée par Steunpunt Wonen¹⁸ a montré que le nombre moyen de bâtiments pour lesquels un permis de démolition a été approuvé a augmenté de plus de 20% dans les villes où ce taux de TVA a été réduit. L'étude de la KU Leuven conclut que la baisse de la TVA de 21% à 6% sur les démolitions-reconstructions dans toute la Belgique permettrait d'augmenter le nombre de logements reconstruits de 35%. Au niveau budgétaire, l'élargissement de la baisse de la TVA de 21% à 6% sur les opérations de démolition-reconstruction à l'ensemble du territoire réduira les recettes de la TVA de 444 millions d'euros. Toutefois, en tenant compte de l'augmentation de 35% du nombre de nouveaux logements après démolition, l'augmentation des recettes (para)fiscales compensera, selon l'étude, la perte de recettes liées à la TVA. Avec les revenus additionnels provenant des droits d'enregistrement, l'excédent budgétaire pour l'État s'élèverait à 55 millions d'euros. En outre, la mesure générera également une hausse de l'impôt foncier de 99 millions sur une période de 30 ans.

Il est toutefois important de souligner que les matériaux de construction ont des impacts potentiellement considérables sur le climat et l'environnement tout au long de leur cycle de vie (de l'extraction jusqu'à la gestion des déchets, en passant par la production), notamment en termes de consommation de ressources et d'émissions indirectes, et que la production des déchets est un point négatif à mettre au passif de la démolition-construction. En 2016, les déchets de construction et de démolition représentaient plus de 30% de l'ensemble des déchets générés en Belgique, soit 19.573.149 tonnes par an. Selon la Confédération de la Construction, même si les déchets inertes sont déjà quasi totalement valorisés en Belgique¹⁹, d'autres flux tels que les déchets à base de gypse et les matières plastiques, ne sont pas suffisamment exploités²⁰. La production de déchets (et leur traitement), ainsi que la production d'énergie grise, doivent également être prises en compte lors du trade-off entre la rénovation en profondeur et la démolition-reconstruction. La hausse des opérations de démolition-reconstruction risque en outre d'engendrer une perte du patrimoine bâti existant.

¹⁸ Goeyvaert, G. & Buyts, E. (2019), De impact van btw-verlaging naar 6% op sloop en heropbouw, Steunpunt Wonen, KU Leuven ([lien](#)).

¹⁹ En 2016, le taux de récupération des déchets de construction et de démolition s'élevait, en Belgique, à 95% (source : [Eurostat](#)). Grâce à ce taux, la Belgique remplit déjà la directive 2008/98/UE du Parlement européen et du Conseil du 19 novembre 2008 relative aux déchets, qui fixe un taux de recyclage et de valorisation de 70% pour les déchets de construction et de démolition à atteindre d'ici à 2020.

²⁰ Et ce, car ils sont confrontés à certaines barrières : matériaux de construction difficilement séparables d'autres matières, ce qui rend le tri sélectif sur chantier difficile ; critères de qualité des déchets extraits imposés par les méthodes de recyclage, ce qui impacte les techniques de déconstruction et donc du coût de celles-ci ; etc.

S'inscrire dans le cadre d'une politique sociale

Il est également important de préciser que l'élargissement du taux de TVA réduit est conditionné à l'approbation de la Commission européenne. La réglementation européenne sur la TVA²¹ permet une baisse de TVA pour la démolition-reconstruction uniquement dans la mesure où une telle baisse s'inscrit « dans le cadre de la politique sociale » des Etats-membres. L'application d'une TVA réduite pour les opérations de démolition-reconstruction à l'échelle nationale serait donc possible selon la législation européenne en répondant à des critères sociaux. Afin de cadrer à la législation européenne, il peut par exemple être envisagé de prévoir des conditions relatives aux logements reconstruits après démolition pour pouvoir bénéficier du taux de TVA réduit.

2.3 Régime optionnel de soumission à la TVA

Dans le PNEC²², le Gouvernement fédéral a annoncé l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2019 d'un régime optionnel de soumission à la TVA des locations de bâtiments neufs utilisés dans le cadre de l'activité économique de l'assujetti-preneur de bail. Selon le Gouvernement fédéral, cette mesure peut accélérer la rénovation du parc immobilier professionnel belge, en permettant la déduction de la TVA dues sur les frais liés à ces nouvelles constructions.

2.4 TVA sur les investissements respectueux du climat

La baisse de la TVA sur les produits respectueux du climat doit encore être approuvée par la Commission européenne. A ce propos, il est stipulé dans le PNEC que « la Belgique plaidera pour une modification de la TVA sur les investissements respectueux du climat (pistes cyclables, pompe à chaleur, isolation, rénovation totale, réparation des produits, etc.) auprès de la Commission européenne ».

Dans le PNEC, la Région de Bruxelles-Capitale plaide d'ailleurs auprès du fédéral pour la diminution de la TVA sur les pompes à chaleur les plus performantes (installation et équipement), sur l'installation et les équipements solaires thermiques et photovoltaïques, sur la fourniture d'électricité d'origine renouvelable, ainsi que sur les travaux de rénovation énergétiques et sur les isolants écologiques.

3. Fiscalité immobilière

En Belgique, l'immobilier est soumis à la fois à un impôt sur le capital et à un impôt sur les revenus qu'il produit. Les principaux instruments de la fiscalité immobilières en Belgique sont le revenu cadastral, le précompte immobilier et les droits de mutation. L'acquisition d'un bien immobilier donne lieu au paiement des droits d'enregistrement (biens existants), de la TVA (nouvelles constructions), ou encore de droits de succession ou de donation. La détention d'un immeuble implique le paiement du précompte immobilier, en ce compris les centimes additionnels prélevés par les pouvoirs locaux (cf. Encadré 3-1).

²¹ Article 98 et annexe III point 10 de la Directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006 relative au système commun de taxe sur la valeur ajoutée ([lien](#)).

²² Plan national intégré Energie-Climat 2021-2030, p. 280.

Dans la plupart des cas, ces instruments ne favorisent pas l'amélioration des performances énergétiques du parc de bâtiment. Bien que diverses mesures fiscales visant les travaux d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment ont été introduites, tant au niveau fédéral qu'au niveau régional, au cours des dernières années, la fiscalité immobilière actuelle ne favorise pas suffisamment l'acquisition de bâtiments performants sur plan énergétique, la mise en œuvre de travaux améliorant la performance énergétique lors de l'acquisition d'un bien mal isolée, la rénovation profonde, ou encore la démolition/reconstruction, du moins lorsque cela est préférable.

Concernant la répartition des compétences de la fiscalité immobilière, les Régions sont pleinement compétentes pour les droits d'enregistrement et le précompte immobilier. Bien qu'elles ne puissent modifier le revenu cadastral, elles peuvent asseoir le précompte immobilier sur une autre base²³. L'Etat fédéral reste compétent pour l'imposition des revenus et le revenu cadastral.

3.1 Revenu cadastral et précompte immobilier

Encadré 3-1 : Fonctionnement du revenu cadastral et du précompte immobilier

Le revenu cadastral

Le revenu cadastral (RC) est un revenu fictif qui correspond au revenu annuel moyen net qu'un immeuble procurerait à son propriétaire s'il était mis en location. Il s'agit donc de la valeur locative moyenne nette d'un an du bien au moment de référence (art. 471 CIR 92). Jusqu'à présent, ce moment de référence est le 1er janvier 1975. Une valeur locative brute est diminuée des charges fixées forfaitairement à 40% pour un immeuble bâti et à 10% pour un immeuble non bâti (art. 477 CIR 92). Le revenu cadastral est fixé par des experts de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale, une entité du SPF Finances. Cette administration est chargée de dresser l'inventaire de tous les biens immobiliers en Belgique (art. 472 CIR 92).²⁴

Chaque bien immobilier est décrit précisément dans un document nommé « matrice cadastrale » sur la base d'un code de 14 termes : la situation, l'année de construction, la présence d'un chauffage central, la superficie totale, la présence d'une salle de bain, ... Deux facteurs influencent le revenu cadastral : les caractéristiques matérielles du bâtiment (nombre de chambres, garage, cave...) et la situation (accès aisé, à proximité des grandes voies de circulation...). Par conséquent, si le confort de l'habitation augmente, le revenu cadastral augmente aussi. Les mesures visant des économies d'énergie échappent toutefois à cette règle.

Le revenu cadastral constitue la base pour la perception du précompte immobilier et pour la détermination des revenus immobiliers imposables à l'impôt des personnes physiques. Le RC pris en considération pour l'enrôlement du précompte immobilier et pour le calcul du revenu immobilier dans la déclaration d'impôt est le revenu cadastral indexé. Selon la loi, les revenus cadastraux doivent être réévalués tous les 10 ans au cours d'une péréquation générale (art. 487 CIR 92). Cette révision générale se faisant attendre, le revenu cadastral a été adapté, depuis l'année de revenus 1991, selon l'indice des prix à la consommation (indexation automatisée)²⁵. Il en résulte que :

²³ Depuis la loi spéciale de financement du 13 juillet 2001, les régions sont compétentes en termes de base d'imposition, taux et exonérations. Les régions pourraient donc prendre une autre base d'imposition que le revenu cadastral pour fixer l'assiette du précompte immobilier.

²⁴ Cf. <https://finances.belgium.be/fr/particuliers/habitation/cadastre/revenu-cadastral#q3>.

²⁵ Pour l'année d'imposition 2020, cet indice est de 1,8492.

- Les critères de la matrice cadastrale qui décrivent chaque bien immobilier n'ont de plus pas évolué depuis 1975 et sont pour certains devenus obsolètes. Mes mesures visant des économies d'énergie ne sont par exemple pas incluses dans le calcul du revenu cadastral ;
- la méthodologie d'indexation pose un problème de conformité. Comme mentionné, depuis l'année de revenus 1991, l'évolution des prix se reflète dans le RC via l'index de santé. Or en moyenne, les loyers perçus à l'heure actuelle sont plus élevés que le revenu cadastral sur la base duquel les propriétaires continuent d'être taxés²⁶. Malgré le mécanisme d'indexation, le revenu cadastral est sous-évalué.
- la méthodologie d'indexation pose un problème d'équité horizontale, en que le RC ne reflète pas correctement l'importance de la performance énergétique et le confort moderne, les éléments d'amélioration du logement, de performance énergétique et de confort apparus après 1975 n'étant pas pris en considération²⁷. Deux habitations d'un même quartier, mais qui se différencient sur leur niveau de performance énergétique ou d'équipement moderne, se voient dès lors attribuer un même revenu cadastral. De même, l'évolution des quartiers depuis 1975 n'est pas prise en compte. Or, certains quartiers ont vu leur valeur augmenter, tandis que d'autres ont connu l'effet inverse.

Il est à noter que le revenu cadastral peut néanmoins être soumis à une révision cadastrale et être revus au cas par cas par les communes²⁸, ce qui peut avoir des effets pervers :

- La visite de l'administration pour accorder un permis de bâtir, régulièrement demandé pour réaliser des travaux de rénovation, entraîne souvent la réévaluation du revenu cadastral. Cela peut décourager le propriétaire à améliorer la qualité et la performance énergétique du logement. Par exemple, il aura tendance à ne pas entreprendre des travaux ou à les masquer, pour éviter une hausse de son RC. D'autres effets pervers peuvent en outre en découler, comme l'augmentation du travail non déclaré. Des transformations modifiant la valeur du bien peuvent ainsi ne pas avoir été enregistrées auprès de l'administration et des propriétaires de logement de valeur identique, placés dans les mêmes conditions, ne sont par conséquent pas toujours taxés de la même façon ;
- Le précompte immobilier étant un impôt qui bénéficie en partie aux communes (cf. infra), certaines communes sont susceptibles d'intensifier les contrôles vis-à-vis des travaux non déclarés dans les habitations (en particulier dans les habitations modestes) en vue de faire rentrer de l'argent dans leurs caisses²⁹.

Les revenus immobiliers imposables à l'impôt des personnes physiques des biens mis en location à un particulier et des résidences secondaires correspondent, tous deux, au revenu cadastral indexé, majoré de 40 % (diminué, le cas échéant, des intérêts d'emprunt).

Le précompte immobilier

Le précompte immobilier est un impôt régional sur les biens immobiliers (maisons, appartements, terrains, ...), qui est à payer chaque année. Cet impôt équivaut à un pourcentage du revenu cadastral indexé et varie en fonction de la situation du bien immobilier. En Wallonie et en Région de Bruxelles-Capitale, le taux est de 1,25%. En Flandre, il est de 2,5%. La taxe de base destinée à la région ne

²⁶ Le Conseil supérieur des finances avait établi ce ratio à 3,21 en 1996, les loyers ayant augmentés plus vite que l'index de santé

²⁷ Bernard, N., Encadrement des loyers (grille « de référence » et taxation des loyers réels) et déductions fiscales des intérêts des emprunts hypothécaires (« bonus logement ») : développements récents, dans Bernard, N. (2014), La défédéralisation du bail d'habitation : quel(s) levier(s) pour les Régions ?, Larcier, Bruxelles.

²⁸ Les communes transmettent alors automatiquement les données à l'administration fiscale.

²⁹Cf. https://www.rtbef.be/info/economie/detail_revenu-cadastral-qu-est-ce-que-c-est-et-allez-vous-devoir-payer-plus?id=10411665.

constitue qu'une partie du précompte immobilier à payer. Les provinces, les agglomérations et les communes ont le droit de majorer cette taxe de base de centimes additionnels³⁰. Le nombre de centimes additionnels qu'elles prélèvent peut varier d'année en année ; ce sont les conseils communaux et provinciaux qui le déterminent chaque année.³¹ Le précompte immobilier peut donc fortement varier d'une commune à l'autre. Le précompte immobilier est prélevé par, chacune pour sa part, la région, la province et la commune dans lesquelles le bien immobilier est situé.

Source : SPF Finance

En Flandre, le précompte immobilier dépend déjà partiellement de la performance énergétique du bâtiment. Depuis le 1er juin 2016, une réduction du précompte immobilier est accordée pour une durée de 5 ans lors de rénovations majeures³². La réduction s'élève à 50% si le bien atteint un niveau E90 et à 100% si le bien atteint un niveau E60. Il est à noter que l'exonération de 50% avec un E90 est supprimée en 2020 et qu'à partir de cette année, seule l'exonération de 100% pour l'E60 est maintenue³³. La mesure est également applicable pour les propriétés neuves présentant un niveau E30 (réduction de 50%) et E20 (réduction de 100%)³⁴. Il est, en outre, stipulé dans le PNEC qu'il y aura à partir de l'année d'imposition 2019 une exonération du précompte immobilier pour la rénovation des bâtiments inhabitables³⁵, l'avantage pouvant être cumulé avec la réduction du précompte immobilier pour un nouveau bâtiment très économe en énergie. Ces avantages fiscaux sont valables tant pour le secteur résidentiel que le secteur tertiaire. La Région flamande envisage de plus la possibilité d'étendre l'exonération du précompte immobilier sur le matériel et l'outillage en vue d'inciter les entreprises à investir dans des investissements de remplacement (nouvelles machines plus économes en énergie et plus respectueuses de l'environnement que les anciennes)³⁶.

Dans les autres Régions, aucune nouvelle mesure n'a pour l'instant été prise. Dans leur Stratégie de rénovation respective, la Région wallonne et la Région de Bruxelles-Capitale mentionnent toutefois la possibilité d'adapter le paiement du précompte immobilier sur base du niveau de performance énergétique. D'une part, Bruxelles envisage de libérer une partie du montant affecté au paiement du précompte immobilier pour l'affecter à des travaux de rénovation, via une exemption ou une réduction temporaire du précompte immobilier en cas de rénovation énergétique ambitieuse (par exemple, lorsque plusieurs recommandations du certificat PEB sont réalisées en même temps)³⁷. D'autre part, la Wallonie envisage d'allouer, d'ici 2024, les revenus supplémentaires faisant suite à la rénovation du cadastre à la rénovation du parc immobilier et de lier le montant du précompte immobilier et la performance énergétique des bâtiments dans un délai suffisant pour permettre la réalisation des travaux nécessaires³⁸. La Wallonie précise que cette adaptation doit se faire en tenant compte des effets sur les revenus des communes car cet impôt représente une part significative du budget des communes wallonnes (18 %)³⁹. La Région envisage de plus d'étudier à moyen terme l'opportunité

³⁰ Les centimes additionnels appliquent un pourcentage d'augmentation au montant de la taxe de base. Cent centimes additionnels signifient par exemple une taxe complémentaire d'un euro pour chaque euro de taxe régionale.

³¹ Cf. https://www.belgium.be/fr/logement/achat_et_vente/precompte_immobilier/calcul/, site web consulté le 18 mars 2020.

³² Cf. <https://www.energiesparen.be/korting-onroerende-voorheffing-voor-ingrijpende-energetische-renovaties>, consulté le 18 mars 2020.

³³ Plan national intégré Energie-Climat 2021-2030, p. 294.

³⁴ Cf. <https://www.energiesparen.be/korting-op-onroerende-voorheffing-voor-nieuwbouwwoningen-met-verlaagd-e-peil>, site web consulté le 18 mars 2020.

³⁵ Les propriétaires d'immeubles inscrits à l'inventaire régional comme étant inhabitables ou indisponibles peuvent bénéficier d'une exonération du précompte pour une période de 5 ans s'ils démolissent le bâtiment ou le logement concerné pour construire un ou plusieurs bâtiments neufs/de remplacement. Pour les logements, l'avantage fiscal est limité à un max. de 1000 €/an.

³⁶ Plan national intégré Energie-Climat, p.239.

³⁷ Bruxelles Environnement (2019). Stratégie de réduction de l'impact environnemental du bâti existant en Région de Bruxelles-Capitale aux horizons 2030-2050, Fiche 6, p.58.

³⁸ SPW (2017). Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme du bâtiment, Mesure 36, p. 120 ; SPW (2020), Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme du bâtiment, Mesure 41, p.180.

³⁹ SPW (2020), Stratégie de rénovation énergétique à long terme du bâtiment, Mesure 41, p.179-180.

d'entamer une discussion au niveau fédéral avec les autres régions sur les critères pris en considération pour le calcul du revenu cadastral et les possibilités de les moderniser, ainsi que d'harmoniser les avantages fiscaux avec ceux des régions bruxelloise et flamande pour éviter un déséquilibre fiscal entre les régions⁴⁰.

3.2 Droits de mutation et mécanisme d'accès à la propriété

Encadré 3-2 : Le fonctionnement des droits de mutation

Les droits dits de mutation comprennent les droits d'enregistrement, les droits de succession et les droits de donation.

- les droits d'enregistrement, à payer lors de l'achat d'un bien immobilier, s'élèvent à 12,5% pour les immeubles situés en Région wallonne et en Région de Bruxelles-Capitale et à 7% en Région flamande. Dans certains cas, l'acquéreur peut bénéficier d'abattement ou d'un taux réduit des droits d'enregistrement⁴¹. En Wallonie et à Bruxelles, les conditions d'accès à ces réductions ne tiennent pas compte des performances énergétiques du bien ;
- les droits de donation sont calculés sur la valeur brute des biens que reçoit le bénéficiaire de la donation, suivant un tarif qui augmente selon la valeur des biens et suivant un tarif qui diffère selon le lien de parenté entre le donateur et le donataire (plus le lien de parenté est éloigné, plus le tarif est élevé). Les tarifs des droits de donation étant de la compétence des régions, ils diffèrent selon que le domicile fiscal du donateur est situé en Région wallonne, en Région de Bruxelles-Capitale ou en Région flamande. Ces tarifs sont progressifs, il faut donc se reporter au Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe de la région concernée pour savoir quelle sera la somme due ;
- les droits de succession sont calculés sur base de la déclaration de succession. Les tarifs des droits de succession sont de la compétence des régions, ils diffèrent donc selon que le défunt avait son domicile fiscal en Région wallonne, en Région de Bruxelles-Capitale ou en Région flamande. Ces tarifs sont progressifs, il faut donc se reporter au code des droits de succession de la région concernée pour savoir quelle sera la somme due. Les tarifs varient également en fonction du lien de parenté entre le défunt et ses héritiers.

En Flandre, les droits d'enregistrement et les donations dépendent déjà partiellement de la performance énergétique du bâtiment. Des frais d'enregistrement réduits de 6% (au lieu de 7%)⁴² et un tarif réduit sur les donations (cf. Tableau 3-1)⁴³ sont accordés, respectivement depuis le 1er janvier 2018 et depuis le 1er juillet 2015, pour les maisons unifamiliales privées et unique, sous condition d'une rénovation profonde dans les 5 ans. Au moment du don, le tarif normal de l'impôt doit être payé. Dès que le bénéficiaire peut démontrer qu'il remplit les conditions supplémentaires, la différence entre le tarif normal et le tarif spécial pour la rénovation énergétique est remboursée.

⁴⁰ SPW (2020), Stratégie de rénovation énergétique à long terme du bâtiment, Mesure 41, p.179-180.

⁴¹ Les droits d'enregistrement pour une habitation sociale (maison ou appartement) auprès d'une personne morale de droit public sont réduits à 0 % en Wallonie et à 1,5% en Région de Bruxelles-Capitale, sous conditions. Un droit réduit de 6 % sur une partie de la base imposable lors de l'acquisition d'un immeuble d'habitation est également accordée en Région wallonne, sous conditions. Les réductions du droit d'enregistrement (« gewoon abattment », « bij-abattment », « renovatie-abattment ») ont été supprimés en Flandres.

⁴² Cf. <https://www.energiesparen.be/verlaagde-registratierechten-ier>, site web consulté le 18 mars 2020.

⁴³ Cf. conditions sur : https://belastingen.vlaanderen.be/SB_tarief-onroerende-goederen-energetische-renovatie-of-verhuring.

La Région envisage d'aller plus loin et de diminuer davantage le taux réduit de 6% à 5%, dans le cas d'une rénovation majeure (« *ingrijpende energie renovatie* », IER) et après démolition⁴⁴. Ces réductions accordées avant le début des travaux offrent plus de capital aux ménages pour couvrir (du moins en partie) les coûts de rénovation ou de démolition.

Tableau 3-1 : Droits de donations applicables depuis le 1^{er} juillet 2015 en Région flamande, par tranches

Tranches Tarifs depuis le 01/07/2015	Ligne directe		Ligne indirecte	
	Sans IER	IER	Sans IER	IER
0 - 150.000 €	3%	3%	10%	9%
150.000 - 250.000 €	9%	6%	20%	17%
250.000 - 450.000 €	18%	12%	30%	24%
> 450.000 €	27%	18%	40%	31%

Source : PNEC, p.284

Contrairement à la Flandre, les mécanismes de soutien à l'accès à la propriété en Wallonie et à Bruxelles ne tiennent pas compte de la performance énergétique des bâtiments achetés et ne donnent pas d'incitation à leurs bénéficiaires à effectuer des travaux de rénovation énergétique. De ce fait, dans un marché secondaire sous pression, les acquéreurs peuvent être amenés à utiliser ce qu'ils ne paient pas en taxes pour surenchérir et ainsi obtenir la vente. Le cadeau fiscal accordé à l'acheteur devient un cadeau offert au vendeur et les acquéreurs n'ont plus le budget disponible pour la réalisation des travaux énergétiques dans les mois, voire les années qui suivent l'acquisition. Le paiement de droits d'enregistrement peut également constituer un frein dans certaines situations et décourager les ménages à déménager d'un logement économe vers un logement moins économe.

La stratégie de rénovation wallonne⁴⁵ prévoit toutefois d'orienter d'ici 2024 les avantages fiscaux sur les événements de transfert de propriété - moments clés pour la décision d'investir dans une rénovation profonde – en réduisant les droits d'enregistrement⁴⁶, les droits de succession⁴⁷ et les droits de donation sous des conditions de rénovation énergétique profonde. De même la stratégie de rénovation bruxelloise⁴⁸ stipule que la modulation des droits d'enregistrements et de donation en fonction de la performance climatique et environnementale du bien sera étudiée d'ici 2040). La Wallonie prévoit également, dans sa Déclaration de politique 2019-2024 et dans sa stratégie de rénovation 2020⁴⁹, d'évaluer et de réorienter le dispositif « chèque-habitat » de manière à octroyer un avantage en cas d'acquisition couplée à la réalisation de travaux économiseurs d'énergie. La Région envisage également de mettre sur pied la portabilité des droits d'enregistrement en vue de faciliter les transitions vers des habitations mieux adaptées aux besoins et à la taille du ménage. Faciliter le changement d'habitation permettra également d'augmenter le pourcentage de vente et donc les opportunités de réaliser une rénovation profonde.

⁴⁴ Plan national Energie-Climat, p. 289, 293.

⁴⁵ SPW (2020), Stratégie de rénovation énergétique à long terme du bâtiment, Mesure 41, p.179-180.

⁴⁶ Cette mesure pourra s'inscrire en préparation d'une obligation à venir de rénovation à l'achat, puis en complément de celle-ci (pour encourager à aller plus loin que le niveau imposé).

⁴⁷ L'objectif est d'éliminer un des freins à la décision d'investir dans une rénovation pour certains seniors qui craignent que des travaux de rénovation – via une hausse de la valeur de leur habitation – résultent en des droits de succession plus élevés.

⁴⁸ Bruxelles Environnement (2019), Stratégie de réduction de l'impact environnemental du bâti existant en Région de Bruxelles-Capitale aux horizons 2030-2050, Fiche 6, p.51.

⁴⁹ SPW (2020), Stratégie de rénovation énergétique à long terme du bâtiment, Mesure 41, p.179-180.

4. Les systèmes de primes à l'énergie et à la rénovation

De nombreuses primes/subsides destinés à améliorer la performance énergétique des bâtiments résidentiels et tertiaires sont accordés dans les Régions. Les primes proposées concernent la réalisation d'étude de faisabilité et d'audits énergétiques, l'isolation et la ventilation. Ces primes sont des incitants importants pour soutenir l'amélioration énergétique des bâtiments et sont nécessaires pour stimuler les investissements des particuliers, des entreprises et des administrations.

4.1 Primes dans le secteur résidentiel

Systèmes actuels de primes

De nombreuses primes destinées à améliorer la performance énergétique des bâtiments résidentiels et tertiaires sont accordées dans les trois Régions du pays. Dans le secteur résidentiel, les primes proposées concernent les travaux d'isolation, de ventilation, la production de chaleur et la réalisation d'audits énergétiques. Chaque système de prime régional se caractérise par certaines spécificités. Leurs caractéristiques sont synthétisées dans le Tableau 4-1 et les montants des différentes primes sont détaillés dans l'Annexe « Montant des primes régionales » (point 7).

En 2019, les primes « énergie » ont fait l'objet d'un budget annuel de 50 millions d'euros en Wallonie, 22 millions d'euros à Bruxelles et 93 millions d'euros en Flandres, soit environ 165 millions d'euros à l'échelle nationale.

Depuis le 1^{er} juin 2019, un nouveau régime de primes, « Primes Habitation »⁵⁰, est entré en vigueur en Wallonie et remplace les anciens systèmes dénommés « Primes Energie »⁵¹ et de « Primes Rénovation »⁵². Ce nouveau régime inclut deux types de primes, la prime "Audit" et les primes "Travaux". Le processus permettant de débloquent les primes "Travaux" pour les différents travaux de rénovation est conditionné au passage d'un auditeur logement agréé (sauf pour les travaux d'isolation du toit et pour les travaux de rénovation inférieurs à 3.000€), subventionné par la prime "Audit". Lorsque l'audit est enregistré, le citoyen dispose de 4 mois pour introduire sa demande de prime. 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 l'auditeur agréé. Lorsqu'un bouquet de travaux est entièrement terminé, un rapport de suivi doit être effectué par l'Administration ou un auditeur. Ce rapport permet de vérifier que les travaux respectent les recommandations faites par l'auditeur et les critères d'éligibilité aux primes. Ce nouveau régime concerne uniquement les logements qui ont été construits au moins 15 ans avant que l'auditeur ne fasse son rapport. Il est également important de souligner qu'en Wallonie, les primes "Habitation" ne sont accessibles que pour les individus qui ont un droit réel sur le logement (propriétaire total ou partiel, usufruitier, ...). Depuis le 1^{er} juin 2019, les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier des primes à condition que logement soit loué dans le respect de la grille indicative des loyers.

⁵⁰ Cf. <https://energie.wallonie.be/fr/primes-habitation-a-partir-du-1er-juin-2019.html?IDC=9792>, site web consulté le 18/03/20.

⁵¹ Cf. <https://energie.wallonie.be/fr/primes-energie-si-envoi-d-un-avertissement-prealable-avant-le-31-mai-2019.html?IDC=8793>, site web consulté le 18/03/20.

⁵² Cf. <https://energie.wallonie.be/fr/primes-renovation.html?IDC=9081>, site consulté le 18/03/20.

Tableau 4-1 : Synthèse des caractéristiques et spécificités des systèmes de prime régionaux liés à la rénovation des habitations

	Prime Habitation (Wallonie)	Primes Energie (Bruxelles)	Premies via netbeheerder (Flandre)
Primes audit	X	X	
Primes travaux de rénovation énergétique	X	X	X
Primes travaux rénovation acoustique		X	
Primes projets collectifs de rénovation	P	P	X
Primes démolition-reconstruction	E		X
Conditionnée à l'existence d'un certificat ou au passage d'un auditeur	X	P	P
Conditionnée au recours à un entrepreneur inscrit à la BCE	X	X	X
Conditionnée à l'ordre des travaux	X		
Conditionnée à l'atteinte d'exigences minimales	X	X	X
Modulable en fonction des catégories de revenus	X	X	X
Majoration pour bouquet de travaux (prime rénovation globale)		P	X
Majoration pour matériaux "biosourcés"	X	X	
Accesible au(x) locataire(s)		X	
Accesible au(x) propriétaires bailleurs	X	X	
Accesible aux copropriétaires	P	X	

X = Existant ; P = Prévu ; E = A l'étude

Avec la réforme des primes approuvée par le gouvernement flamand le 15 juin 2016, un certain nombre de nouvelles primes à l'énergie (par exemple l'isolation des murs intérieurs) ont été introduites. La Région octroie également, depuis octobre 2017, une prime pour les projets collectifs de rénovation (au moins 10 logements de la même rue ou municipalité)⁵³ et depuis octobre 2018 une prime pour les opérations de démolition-reconstruction (prolongée jusque fin 2020)⁵⁴. Depuis le 1er janvier 2019, une nouvelle prime globale de rénovation est entrée en vigueur via laquelle un bonus « rénovation totale » est accordé si au moins 3 investissements de rénovation (sur un ensemble de 7 investissements) sont réalisés sur une période de 5 ans. Il est à noter qu'en Flandre, les gestionnaires de réseau jouent un rôle important dans l'octroi des primes. En Flandre, la prime « rénovation » est exclusivement destinée aux particuliers qui ont effectué des travaux dans leur propre résidence (« propriétaire occupant ») ou aux personnes qui ont rénové un bien pour le louer à une agence de location sociale.

Outre la réalisation d'audits énergétiques (« Primes A »), l'isolation et la ventilation (« Primes B ») et la chaleur (« Primes C »), en Région de Bruxelles-Capitale, les travaux d'isolation acoustique d'un logement peuvent également être subsidiés dans le cadre de la prime de rénovation. En outre, contrairement aux deux autres Régions, en Région de Bruxelles-Capitale, les primes "Energie" peuvent être demandées par tous : propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, collectivités, copropriétés, locataires, ... Les propriétaires bailleurs (personne physique ou morale) bénéficient en outre d'une catégorie de prime plus élevée ("catégorie C") lorsque les travaux portent sur l'une des 3 premières recommandations du certificat PEB et qu'un bail d'une durée de 3 ans minimum est enregistré.

Bien que les montants des primes diffèrent et que chaque système est caractérisé par des spécificités, certaines similarités ressortent entre les systèmes de primes des Régions.

⁵³ Cette prime est destinée aux maîtres d'ouvrage / aux chefs de projet qui guident collectivement un projet d'au moins 10 logements de la même rue ou municipalités pour les rendre économes en énergie. Dans ce système, le maître d'ouvrage accompagne le citoyen dans ses investissements d'économie d'énergie et assume les démarches de rénovation. La prime pour les projets de rénovation collective s'élève à un maximum de 400 euros par logement ou unité résidentielle et est limitée à un maximum de 5 000 euros pour l'immeuble.

⁵⁴ Cf. <https://www.energiesparen.be/slooppremie>, site web consulté le 18/03/20.

- Premièrement, le montant des primes est adapté selon la catégorie de revenus et la composition du ménage des demandeurs et est conditionné à/modulé en fonction de la contribution des travaux à l'amélioration de la performance énergétique de l'habitation. En outre, dans les trois Régions, les primes sont octroyées après la réalisation des travaux, l'octroi de primes prenant la forme d'un remboursement partiel des dépenses effectuées. Cela implique un paiement anticipé de la totalité des travaux de rénovation par le demandeur.
- Deuxièmement, bien que le mécanisme varie d'une région à l'autre, une attention particulière est apportée aux ménages à revenus modestes dans les trois Régions (outre la modulation par niveau de revenu). En Wallonie, les ménages modestes peuvent bénéficier, dans le cadre des opérations MEBAR et MEBAR II⁵⁵, de subventions supplémentaires pour la réalisation, dans leur logement, de travaux qui vont leur permettre d'utiliser plus rationnellement l'énergie⁵⁶. En Flandre, les groupes cibles⁵⁷ reçoivent un bonus d'au moins 50% sur les primes à l'énergie existantes et entrent en ligne de compte pour un scan énergétique gratuit (« Energie scan »⁵⁸) du logement⁵⁹. A Bruxelles, les groupes vulnérables⁶⁰ entrent dans la catégorie « C- préférentielle » et bénéficient d'une catégorie de prime plus élevée (« catégorie C »).
- Troisièmement, tous les travaux éligibles à l'octroi d'une prime énergie (à l'exception de l'isolation de la toiture en Flandre), doivent être entièrement réalisés par un entrepreneur inscrit à la Banque Carrefour des Entreprises (BCE), assujetti à la TVA et disposant de l'accès réglementé à la profession.

D'autres critères de durabilité des logements que ceux liés à l'énergie sont subsidiés à Bruxelles et en Wallonie : les travaux d'isolation acoustique à Bruxelles et la mise en place d'un dispositif de collecte et d'évacuation des eaux pluviales sur la toiture en Wallonie. Un bonus/ une majoration des primes est aussi accordé(e) dans les deux Régions pour les isolants naturels / matériaux biosourcés afin notamment de soutenir les filières mises en place par des producteurs locaux.

⁵⁵ Cf. Arrêté du Gouvernement wallon du 23 décembre 1998 relatif à l'octroi de subventions aux ménages à revenu modeste pour l'utilisation rationnelle et efficiente de l'énergie ([MEBAR, lien](#))

⁵⁶ Les subventions MEBAR concernent par exemple 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, etc. Pour obtenir la subvention, le demandeur doit s'adresser au CPAS de sa commune. Le montant maximum de la subvention est de 1365 €. Elle peut être accordée plusieurs fois à un même ménage à condition qu'un délai de 5 ans se soit écoulé entre deux demandes. Les travaux doivent être réalisés dans le logement principal du demandeur et ses revenus ne peuvent excéder les revenus d'intégration sociale majorés de 20 %.

⁵⁷ Sont inclus dans les groupes cibles, les personnes qui ont droit à un remboursement majoré de la caisse d'assurance maladie ; les ménages dont le revenu annuel brut imposable est inférieur ou égal à 18 730,66 € plus 3 467,55 € par personne à charge ; les personnes en médiation d'endettement et qui ne peuvent pas payer leur facture de chauffage ; les personnes aidées par le CPAS parce qu'elles ne peuvent pas payer les factures de gaz et d'électricité ; les clients protégés et ; les familles avec un revenu imposable commun d'un maximum de 31 340 euros plus 1 630 euros par personne à charge.

⁵⁸ Cf. <https://www.energiesparen.be/energiescan>.

⁵⁹ Plan national intégré Energie-Climat, p.125.

⁶⁰ Les personnes physiques pouvant bénéficier de la catégorie « C - préférentielle », en fournissant la preuve d'appartenance, sont les bénéficiaires RIS, les bénéficiaires du BIM, les clients protégés et les bâtiments à disposition d'une AIS.

Réformes envisagées

Sous leur forme actuelle, les systèmes de primes régionaux actuels n'incitent pas suffisamment à entreprendre une rénovation globale et profonde du bâti en ligne avec les objectifs de performance énergétique du bâtiment fixés. Les trois Régions travaillent, par conséquent, sur la révision de leur système de primes dans la perspective d'optimiser et de simplifier leur fonctionnement, de les rendre plus équitables et plus efficaces pour stimuler la rénovation profonde du parc de bâtiments.

La Région de Bruxelles-Capitale et la Région flamande prévoient de conditionner l'octroi de primes à la possession d'un "nouveau certificat PEB" (« EPC+ » en Flandre et « certificat 3.0 » à Bruxelles, incluant des recommandations de travaux de rénovation). En Flandre, un certificat sera nécessaire uniquement pour obtenir une prime de rénovation importante (minimum 5000 €). Bruxelles prévoit également d'introduire une augmentation des montants accordés lorsque plusieurs mesures prioritaires sont réalisées simultanément, ainsi que la mise en place de surprimes pour des travaux de rénovation groupés à l'échelle d'un et/ou de plusieurs bâtiments. De même la Wallonie va mettre en place des mécanismes d'encouragement et des expériences pilotes quant à la rénovation simultanée de quartiers entiers. La Flandre a pour objectif d'offrir à terme une prime unique pour la rénovation des logements. Dans la Région, la prime dégressive introduite en 2019 pour les chauffe-eaux avec pompes à chaleur sera supprimée à partir de 2024.

La Wallonie prévoit d'ici 2024 une série d'autres adaptations en vue de poursuivre les simplifications du système de primes et les améliorations de son efficacité à encourager une approche globale⁶¹ :

- tenir compte de l'état du bâti et de son potentiel d'amélioration, en plus du profil du demandeur, pour le calcul de la prime⁶² ;
- renforcer l'incitation à la rénovation globale avec un bonus pour les bouquets de travaux, et un bonus label A si l'ensemble de la rénovation vers le label A est réalisée endéans les 5 ans ;
- conditionner l'octroi de soutiens financiers à la réalisation des travaux par des acteurs certifiés/labellisés ;
- harmoniser les critères techniques, financiers, les échéances et la durée des programmes de primes avec les programmes des autres instruments financiers et fiscaux ;
- communiquer sur l'évolution des primes à court et moyen terme, pour inciter les bénéficiaires à investir au moment propice ;
- réduire les barrières administratives rencontrées par les copropriétés pour les demandes de primes.

La Région évaluera également l'opportunité d'octroyer des primes pour la démolition/construction lorsque celle-ci est préférable à la rénovation profonde.

⁶¹ SPW (2020), Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme du bâtiment, Mesure 42, p.180-182.

⁶² Indirectement le lien existe toujours dans la mesure où les logements les moins performants sont généralement occupés par les catégories de revenus les plus faibles. Un coefficient de majoration peut toujours être appliqué en fonction du profil socioéconomique du demandeur, mais sans exclure pour autant l'une ou l'autre catégorie de revenus. Les primes pourraient également se combiner aux prêts dont elles renforceraient l'attractivité, pouvant dès lors amener les maîtres d'ouvrage à aller au-delà de l'objectif qu'ils s'étaient fixés au départ (Source : SPW, 2020).

4.2 Primes dans le secteur tertiaire

Concernant le secteur tertiaire, la Wallonie a également développé, à travers les audits « ARMURE », les aides « UDE » et « SOLTHERM », des mécanismes d'aide financière aux entreprises privées (entreprises, indépendants, artisans, PME, secteur non marchand) permettant la réalisation d'audits énergétiques de qualité, réalisés par des professionnels agréés et indépendants, ainsi que les investissements relatifs à l'environnement et à l'utilisation rationnelle de l'énergie :

- « ARMURE »⁶³ : la Wallonie accorde une subvention aux entreprises pour la réalisation d'audits et d'études énergétiques. Le taux de subside est de 50% pour toutes les entreprises et est porté à 60% pour une moyenne ou 70% pour une petite entreprise. Cet audit doit être réalisé selon un cahier des charges précis, par un expert agréé par le Service Public Wallon. Depuis le 3 août 2017, cette subvention est réservée aux PME et aux entreprises en accord de branche via leur fédération industrielle (et ne s'applique donc pas aux PME hors accords de branche). Depuis 2020, les PME du secteur de la restauration et du commerce de gros et de détail bénéficient également de subventions AMURE (40 % du surcoût pour une moyenne entreprise, 50 % du surcoût pour une petite entreprise) pour leurs investissements économiseurs d'énergie s'ils dépassent les normes en matière d'isolation de l'enveloppe, de ventilation ou d'éclairage LED de leurs bâtiments, ainsi qu'en matière d'isolation des parois de leurs chambres froides. Par ailleurs, les grandes entreprises qui ne participent pas aux accords de branche sont soumises à une obligation d'audit ;
- Aides « UDE » : la Wallonie accorde une prime à l'investissement et l'exonération du précompte immobilier ainsi qu'une garantie aux entreprises qui réalisent un programme d'investissements concourant de manière déterminante au développement durable. La prime à l'investissement consiste en un pourcentage du montant des investissements sur des systèmes de production d'énergie (chaudière biomasse, cogénération, éolien, solaire, hydraulique, pompe à chaleur). Un incitant fiscal (exonération du précompte immobilier) peut également être accordé dans ce cadre ;
- « SOLTHERM »⁶⁴ est une initiative de la Région wallonne pour développer le marché du chauffe-eau solaire en Wallonie. Pour inciter les entreprises à utiliser ce type de procédé écologique, la Région leur propose une prime d'installation.

En complément des "Primes Energie" (qui sont également accessibles pour le secteur tertiaire), la Région de Bruxelles-Capitale octroie un soutien à l'investissement, nommé "Pack Energie", qui permet aux PME et organisations à profit social (non-marchand) de couvrir jusqu'à 40% des dépenses liées à des mesures d'économie d'énergie. Ce soutien à l'investissement peut aller jusqu'à 15.000 € par année civile⁶⁵.

En Flandre, pour les bâtiments non résidentiels (comme pour les bâtiments résidentiels), des primes peuvent être obtenues pour l'isolation des toitures, l'isolation des sols dans les combles, l'isolation des murs extérieurs, l'isolation des caves, l'isolation des sols, l'installation d'un vitrage haute performance, l'installation d'un chauffe-eau solaire, l'installation d'une pompe à chaleur, l'installation d'un chauffe-eau avec pompe à chaleur et le relighting. Si un audit énergétique montre qu'un investissement énergétique dans un bâtiment permet de réaliser d'importantes économies d'énergie et que cet investissement a effectivement été réalisé, Fluvius accorde également une prime énergie.

⁶³ Cf. <https://energie.wallonie.be/fr/audits-et-etudes-amure.html?IDC=6374>.

⁶⁴ Cf. <https://energie.wallonie.be/fr/chauffe-eau-solaire-a-partir-du-1er-avril-2015-personnes-morales.html?IDC=7029&IDD=101476>.

⁶⁵ Pour plus d'information sur le « Pack Energie, cf. la note du Secrétariat du CCE (2021), Les instruments communicationnels et d'accompagnement pour stimuler la rénovation des bâtiments, CCE 2021-0236, point 1.3.2, disponible sur le [site web du CCE](#).

Le montant de la prime est de 0,035 euro par kWh d'énergie primaire économisé avec un maximum de 25.000 euros par projet et par an. Elia accorde également une prime à l'énergie sous la forme d'une aide à l'investissement après un audit énergétique. Cette aide à l'investissement s'élève au maximum à 200.000 euros par an, par client final et par site.

En outre, les entreprises situées en Région flamande qui investissent dans l'écologie (environnement et énergie) peuvent percevoir une subvention de l'Agence flamande pour l'Innovation et l'Entrepreneuriat (Vlaams Agentschap Innoveren en Ondernemen - VLAIO). Cette prime « écologique+ » représente entre 15 et 55% du coût de l'investissement⁶⁶, en fonction du type d'investissement (environnement ou énergie), de la classe écologique dont relève l'investissement, de la taille de l'entreprise et du bonus de subvention (moyennant la détention, au moment de la demande, d'un audit énergétique, environnemental ou écologique général valable, d'un certificat d'environnement valable ou d'un système certifié de gestion de l'environnement). Seules les mesures figurant dans une liste restrictive (40 techniques au total) peuvent en bénéficier, comme par exemple : raccordement à des réseaux de chauffage existants, pompe à chaleur alimentée par la chaleur résiduelle, système d'éclairage naturel actif et intelligent, etc.

5. Déduction fiscale pour investissement économiseur d'énergie

Les autorités fédérales accordent, aux entreprises et aux professions libérales, une déduction fiscale sur les bénéfices acquis pendant la période d'investissement lorsqu'elles investissent dans les économies d'énergie.⁶⁷ Cette déduction est dédiée aux investissements qui autorisent une plus grande électrification des procédés, à ceux qui permettent d'utiliser des combustibles neutres en carbone (biocombustibles, biogaz ou syngas issus de sources d'énergie décarbonée), à ceux qui permettent d'améliorer l'efficacité énergétique. Les investissements permettant de réaliser des économies d'énergie pouvant bénéficier d'une déduction accrue pour investissement sont, par exemple, l'isolation des toitures, l'isolation des murs extérieurs, l'isolation des sols, le double vitrage, le relighting, les pompes à chaleur, etc.

Pour l'année d'imposition 2019 et 2020, une déduction pour investissement de 13,5% (de la valeur totale de l'investissement ou proportionnellement à l'économie d'énergie engendrée par celui-ci) s'applique, quelle que soit la taille de l'entreprise. En 2018 et 2019, les autorités fédérales ont accordé une déduction temporaire plus élevée aux entreprises individuelles et aux PME qui ont pu dès lors bénéficier d'une déduction de 20% pour les investissements. Cette déduction majorée pour investissement est accordée par le gouvernement fédéral (SPF Finances), mais pour en bénéficier, un certificat accordé par l'autorité régionale doit d'abord être obtenu. L'accord de gouvernement du 30 septembre 2020 a annoncé que la déduction majorée pour investissement sera prolongée pour deux ans afin de stimuler les investissements productifs. Les critères d'investissement actuels seront évalués et, si nécessaire, adaptés.

⁶⁶ Plan national intégré Energie Climat, p.301.

⁶⁷ La disposition figure à l'article 69 du Code des impôts sur les revenus.

Dans le PNEC, la Flandre plaide pour que le fédéral porte la déduction pour investissement majorée au titre des mesures d'économie d'énergie de 13,5% à un niveau comparable à celui des Pays-Bas, c'est-à-dire 45%⁶⁸.

En addition, une aide à l'investissement et l'exonération du précompte immobilier⁶⁹ sont accordées, en Wallonie, aux grandes entreprises et aux PME qui réalisent des investissements sur des systèmes de production d'énergie « propres » : chaudière biomasse, cogénération, éolien, solaire, hydraulique, pompe à chaleur.

6. Prêt à taux faible

Du point de vue de l'accès au financement par les ménages (et par les personnes morales), les banques demandent de plus en plus de garanties et d'apports en fonds propres. Cela rend souvent les rénovations énergétiques inaccessibles pour les nouveaux propriétaires tout comme pour de nombreux ménages (et personnes morales) avec des moyens insuffisants pour préfinancer un prêt ou des travaux. La difficulté d'obtention des prêts hypothécaires par les citoyens est une des barrières importantes à la rénovation. Or selon la Commission européenne⁷⁰, « *une vague de rénovation peut être l'occasion de stimuler le développement de crédits hypothécaires et de prêts verts* ». Les Régions ont d'ailleurs pris des mesures pour solutionner, du moins en partie, la problématique de l'accès au financement pour la rénovation et ont développé et mis à disposition des prêts verts.

6.1 Prêt à destination des ménages

Les ménages désireux d'effectuer des travaux de rénovation ou économiseurs d'énergie (travaux d'isolation et de ventilation, chauffage performant, énergies renouvelables, etc.) dans leur logement, mais qui ne disposent pas des fonds nécessaires, peuvent bénéficier d'un financement à faible taux (de 0% en Wallonie et en Flandre et de 0 à 2% à Bruxelles) pour réaliser ces travaux : « Rénopack » et « Renoprêt » en Wallonie⁷¹, « Prêt vert »⁷² à Bruxelles et « Energielening »⁷³ en Flandre. Bien que le principe soit le même entre les Régions, les conditions et les modalités d'octroi de ces prêts à faible taux (montant, durée et taux, plafond) diffèrent d'une Région à l'autre (cf. Tableau 6-1).

Le financement de ces prêts à taux faible s'élevait, en 2019, à 100 millions d'euros/an en Wallonie et 30 millions d'euros en Flandre. A Bruxelles, les dépenses sont intégrées dans l'enveloppe des 22 millions d'euros, destinées également au financement des primes « énergie » (cf. supra).

⁶⁸ Aux Pays-Bas, 14.234 demandes de déduction fiscale pour investissement énergétique (EIA) ont été introduites en 2015, soit nettement plus que les 1.139 en Flandre. Ces demandes aux Pays-Bas ont représenté un investissement total de 1.368 millions d'euros, contre 332 millions d'euros en Flandre. Source : PNEC, p. 364.

⁶⁹ Cf. <https://energie.wallonie.be/fr/aides-a-l-investissement-energies-renouvelables-cogeneration-ou-process.html?IDC=6953>.

⁷⁰ European Commission (2020), A Renovation Wave for Europe - greening our buildings, creating jobs improving live, COM 2020/662 final, p.15.

⁷¹ SPW (2017), Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme des bâtiments, Mesure 32, p.114-116.

⁷² Bruxelles environnement (2019), Stratégie de réduction de l'impact environnemental du bâti en Région de Bruxelles-Capitale aux horizons 2030 et 2050, Fiche 8, p. 63-65.

⁷³ Cf. <https://www.energiesparen.be/energielening> ; PNEC, p. 285.

Montants empruntables et forme des prêts

Au niveau des montants empruntables, la Wallonie est la Région la plus généreuse, avec un montant maximum empruntable par logement de 60.000 € sur max. 30 ans (contre 25.000 € sur max. 30 ans à Bruxelles et 15.000 € sur max.10 ans en Flandre). Bruxelles envisage toutefois d'augmenter le montant empruntable en vue de stimuler les rénovations profondes.

En Wallonie et à Bruxelles, ces prêts à taux faible sont disponibles sous une double forme : d'une part, un prêt à tempérament (délivré par Crédal à Bruxelles) et d'autre part, un crédit hypothécaire (délivré par le Fonds du Logement à Bruxelles). En Wallonie, les deux formes de prêts sont délivrées par la Société Wallonne du Crédit Social (SWCS) pour les propriétaires occupants (max. 2 enfants) et par le Fonds du Logement des familles nombreuses (FLW) pour les propriétaires occupants (> 2 enfants), les propriétaires bailleurs et les associations de copropriétaires (ACP).

Conditions liées aux revenus et personnes éligibles

Dans les trois Régions, l'octroi de ces prêts à faible taux pour préfinancer les travaux de rénovation énergétique dans les logements est conditionné au montant des revenus nets imposables annuels du ménage. En Wallonie et à Bruxelles, les revenus imposables du ménage doivent être, respectivement, inférieurs à 93.000 € et à 75.722 €. Pour bénéficier du taux à 0%, les revenus imposables, à Bruxelles, ne doivent pas dépasser 30.000 € pour une personne isolée et 60.000 € pour un couple. En parallèle aux catégories de revenus, Bruxelles envisage de lier l'obtention d'un taux 0 % avec l'effort énergétique entrepris (performance énergétique supérieure aux normes liées aux primes, changement de classe énergétique, utilisation de matériaux écologiques...). En Flandre, suite à la réforme du 19 mai 2017, seules les personnes appartenant aux groupes cibles prioritaires peuvent obtenir un prêt à taux 0% (depuis 2019). Les bénéficiaires de ce prêt, en Flandre, peuvent de plus recevoir gratuitement des conseils et des recommandations (devis, choix de l'entrepreneur, suivi des travaux, demande de primes, ...).

En Wallonie, Rénopack est accessible aux propriétaires occupants et au propriétaires bailleurs. Rénoprêt est accessible aux associations de copropriétaires en vue de financer des travaux de rénovation portant sur les parties communes de la copropriété⁷⁴. A Bruxelles, le Prêt vert est accessible aux propriétaires occupants, aux propriétaires bailleurs et aux locataires (avec accord écrit du propriétaire). La Région envisage, de plus, d'élargir le public éligible à certaines personnes morales comme, par exemple, les syndicats de copropriétés

Travaux éligibles

Contrairement à Bruxelles et en Flandre, qui accordent des prêts uniquement pour les travaux de rénovation énergétique, certains travaux de rénovation non énergétique sont éligibles au système de prêt à faible taux wallon. « Renoprêt » est destiné à financer tous les travaux de rénovation d'un logement en matière d'économies d'énergies, de salubrité, de sécurité ou d'adaptation au handicap pour lesquels aucune prime n'est, ni ne sera sollicitée. « Rénopack » est destiné à financer exclusivement les travaux ouvrant le droit à une prime favorisant la rénovation des logements (audit énergétique, travaux d'isolation et de ventilation, installation de système de chauffage performant, mais aussi remplacement de la toiture, assainissement des murs et des sols, réfection de l'installation

⁷⁴ Cf. <https://www.reno-copro.liege.be/actualites/le-renopret-un-outil-de-pret-a-la-disposition-des-associations-de-coproprietaires>. Possibilité d'emprunter 60.000 EUR par unité de logement avec un maximum de 500.000 EUR pour l'ensemble de la copropriété

électrique, élimination des mérules et du radon, ...). Rénopack est combinable avec les primes si bâtiment a plus de 15 ans (pour autant que les priorités définies par l'auditeur soient respectées)⁷⁵.

Bruxelles envisage également, d'une part, d'autoriser les investissements « annexes », non économiseurs d'énergie mais nécessaires à la mise en œuvre de l'investissement en efficacité énergétique. Il s'agit de différencier les conditions technico-administratives du Prêt vert bruxelloise des conditions des primes énergies en ne conservant que la garantie liée au niveau d'efficacité énergétique de l'investissement. La Région envisage, d'autre part, intégrer le montant des primes dans le calcul du montant à rembourser, pour diminuer la somme à rembourser (comme c'est le cas en Wallonie).

Autres conditions

En outre, en Wallonie, le logement pour lequel un « Rénopack » est demandé doit obligatoirement (et préalablement) faire l'objet d'un rapport d'audit réalisé par un auditeur agréé. L'octroi d'un prêt est par conséquent conditionné au passage d'un auditeur agréé. En Flandre, un certificat PEB est nécessaire pour obtenir un prêt énergie de minimum 7.500 €. Afin d'assurer la cohérence énergétique des travaux envisagés, Bruxelles prévoit, dans sa stratégie de rénovation, de conditionner l'octroi du prêt à la réalisation de mesures identifiées dans le certificat PEB 3.0 ou la future feuille de route ou du certificat PEB 3.0⁷⁶.

6.2 Prêts à destination du secteur tertiaire

6.2.1 Prêt à destination du non marchand (Flandre)

Jusqu'à fin 2020, la Flandre accorde également un prêt à 1% (15.000 sur 10 ans) pour les bâtiments du secteur non marchand et des coopératives (écoles, hôpitaux, associations, etc.). La Wallonie prévoit également, dans sa stratégie de rénovation, de mettre en place un instrument de prêt à taux zéro afin de financer des investissements en efficacité énergétique, pour les bâtiments des secteurs public et non-marchand (en complément aux subventions UREBA). Un montant de 40 millions d'euros par an est prévu pour cet instrument.

⁷⁵ Les primes calculées sur base des travaux que vous avez prévus réduiront le montant que vous devrez rembourser et donc votre mensualité.

⁷⁶ La feuille de route rénovation est un document propre à chaque bâtiment qui indique l'objectif de performance énergétique à long terme auquel le bâtiment doit prétendre, ainsi que les étapes de rénovation requises pour atteindre cet objectif.

6.2.2 Prêts à destination des PME (Wallonie)⁷⁷

NOVALLIA, une filiale du Groupe SOWALFIN, aide les PME (tous secteurs d'activité confondus) à financer leurs projets d'innovation ou de rénovation énergétique en participant à l'élaboration du bouclage financier et en les mettant en contact avec d'autres acteurs du financement, privé et/ou publics. Via NOVALLIA, un financement, sous forme d'un prêt, est ainsi accordé aux PME pour financer leurs projets d'innovation ou de rénovation énergétique. La durée du prêt est fonction de la nature du projet et le taux d'intérêt du prêt est égal au minimum au taux Euribor-Irs, auquel s'ajoute une marge, limitée, et fonction du risque du projet et du caractère du prêt. Le remboursement du prêt se fait de manière linéaire selon des échéances trimestrielles. Une franchise en capital pour le remboursement du prêt est possible, mais le financement peut également se faire sous forme de prise de participation en capital.

La Wallonie ambitionne d'aller plus loin et de rendre accessible à moyen terme les prêts à taux zéro aux acteurs du secteur tertiaire (inclus le non-marchand privé) qui souhaitent investir dans l'amélioration des performances énergétiques de leur bâtiment.

⁷⁷ SPW (2020), Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme du bâtiment, Mesure 47, p.186.

Tableau 6-1 : Synthèse des principales caractéristiques des prêts énergie à faible taux, accordés en Wallonie, à Bruxelles et en Flandre

	Wallonie	Bruxelles	Flandre
Système	Rénopack & Rénoprêt	Prêt vert	Energielening
Forme	Crédit hypothécaire ou prêt à tempérament	Crédit hypothécaire ou prêt à tempérament	
Taux et durée	0% sur max. 30 ans	Crédal : 0% à 1% sur max. 10 ans Fonds logement : 0%** à 2% sur max. 30 ans	0% sur max. 10 ans
Travaux éligibles	- Audit énergétique - Travaux d'isolation et de ventilation - Installation de système de chauffage performant - Energie renouvelable - Autres: assèchement, stabilité des murs et de sols, élimination mэрule et radon, appropriation de l'installation électrique et de gaz, adaptation d'un logement au handicap, ...	- Travaux d'isolation et de ventilation - Installation de système de chauffage performant - Energies renouvelable	- Audit énergétique - Travaux d'isolation et de ventilation - Installation de système de chauffage performant - Energies renouvelable, technique de stockage et système de gestion - Appareils électroménagers éconergétiques
Montant maximum	60.000 €	25.000 €	15.000 €
Condition de revenus (année 2020)	R < 97.700 €	Crédal : R < 48.913 € pour une personne isolée ; R < 76.086 € pour un ménage avec 1 revenu ou plus Fonds logement : R < 48.913 € pour une personne isolée ; R < 59.782 € pour un ménage avec 1 revenu ; R < 76.086 € pour un ménage avec 2 revenus ou plus Majoration de 5.409 € par pers. fiscalement à charge (max. 4)	Accessible uniquement aux groupes cibles : - personnes ayant droit à une contribution majorée de la caisse d'assurance maladie ; - ménages ayant droit à une allocation du fonds de chauffage et un R < 19.105,58 € + 3.536,95/pers. à charge ; - personnes en médiation de dettes ; - personnes au CPAS et clients protégés ; - ménages ayant un R < 31.550 € + 1.650 €/pers. à charge
Autres conditions	Logement d'au moins 15 ans Faire réaliser les travaux par un entrepreneur Réaliser un rapport d'audit préalable	Faire réaliser les travaux par un entrepreneur	Faire réaliser les travaux par un entrepreneur (sauf isoalaion toit)
Qui a accès au prêt ?	- SWCS : Propriétaires occupants (max. 2 enfants) - FLW : Propriétaire occupants (famille nombreuse), propriétaire bailleur, association de copropriétaires	- Propriétaires occupants - Propriétaires bailleurs - Locataires (avec accord écrit du propriétaire)	Personne appartenant aux groupes cibles, qu'elle soit propriétaire ou locataire

* Pour bénéficier du taux à 0%, les revenus imposables ne doivent pas dépasser 30.000 € pour une personne isolée et 60.000 € pour un couple.

R= Revenus nets imposable annuels

7. Annexe : Montant des primes régionales

7.1 Primes « Habitation » de la Région wallonne

Tableau 7-1 : Montant de base et montant maximum des primes « Habitation » accordées en Région wallonne (àpd 1^{er} juin 2019), par travaux effectués

	Travaux	Montant de base	Montant maximum
Audits	Réalisation d'un audit logement	110 €	660 €
Toiture	Remplacement de la couverture	6 €/m ²	36 €/m ²
	Remplacement du dispositif de collecte et d'évacuation d'eaux pluviales	100 €	600 €
	Isolation thermique du toits ou des combles	0,15 €/kWh écon.	0,90 €/kWh écon.
Sols	Isolation thermique des sols	0,15 €/kWh écon.	0,90 €/kWh écon.
Murs	Assèchement des murs - Infiltration	5 €/m ²	30 €/m ²
	Assèchement des murs - Humidité ascensionnelle	6 €/m	36 €/m
	Isolation thermique des murs	0,15 €/kWh écon.	0,90 €/kWh écon.
Vitrages	Remplacement des menuiseries/vitrages extérieur(e)s	0,15 €/kWh écon.	0,90 €/kWh écon.
Système	Appropriation de l'installation électrique et/ou de gaz	200 €	1 200 €
	Pompe à chaleur pour l'eau chaude sanitaire	500 €	3 000 €
	Pompe à chaleur pour le chauffage ou combinée	1 000 €	6 000 €
	Chaudière biomasse	1 000 €	6 000 €
	Chauffe-eau solaire	750 €	4 500 €
	Poêle biomasse local	250 €	1 500 €
	Chaudière ou poêle biomasse combiné(e) avec chauffe-eau solaire en une opération	150 % des primes de base	150 % des primes de base
	Augmentation des rendements de production, de distribution, de stockage, d'émission et de régulation des installations de chauffage	0,15 € par kWh économisé	0,90 € par kWh économisé
	Augmentation des rendements de production, de distribution, de stockage et de régulation d'eau chaude sanitaire	0,15 € par kWh économisé	0,90 € par kWh économisé
Ventilation	Système de Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC) simple flux	500 €	3 000 €
	Système VMC double flux (avec récupération de chaleur)	1 200 €	7 200 €
Autres	Renforcement des murs instables ou démolition/reconstruction	8 €/m ²	48 €/m ²
	Remplacement des supports des aires de circulation	5 €/m ²	30 €/m ²
	Elimination de mэрule ou de tout champignons aux effets analogues	250 €	1.500 €
	Elimination du radon	250 €	1.500 €

Source : SPW, Primes 2019

Le montant des primes « Habitation » (max. 70% des factures) est adapté selon la catégorie de revenus, selon la composition du ménage et selon la contribution des travaux réalisés à l'amélioration de la performance énergétique de l'habitation.

Tableau 7-2 : Majoration du montant de base des primes « Habitation » (Région wallonne), selon le revenu du ménage et la composition du ménage (àpd 1^{er} juin 2019)

Revenu de référence du ménage	Catégorie de revenus	Majoration de la prime de base
Inférieur ou égal à 23.000 €	R1	multipliée par 6
supérieur ou égal à 23 000,01 et inférieur ou égal à 32 700 euros	R2	multipliée par 4
supérieur ou égal à 32 700,01 et inférieur ou égal à 43 200 euros	R3	multipliée par 3
supérieur ou égal à 43 200,01 et inférieur ou égal à 97 700 euros	R4	multipliée par 2
supérieur à 97 700 euros	R5	multipliée par 1

Source : SPW, [Primes 2019](#)

7.2 Energie primies de la Région flamande

Tableau 7-3 : Montant des primes « Energie » 2020 accordées en Région de flamande, par travaux effectués et par catégories

	Réalisé par	Prime normal	Conditions	Prime groupes cibles	Conditions 3
Toit et combles	Entrepreneur	4 €/m ²	Valeur R minimum : 4,5 m ² K/W	10,5 €/m ²	Valeur R minimum : 4,5 m ² K/W
	Soi-même	2 €/m ²	Valeur R minimum : 4,5 m ² K/W	5,25 €/m ²	Valeur R minimum : 4,5 m ² K/W
Murs extérieurs via extérieur	Entrepreneur	15 €/m ²	Valeur R minimum : 3,0 m ² K/W	22,5 €/m ²	Valeur R minimum : 3,0 m ² K/W
Murs extérieurs via intérieur	Entrepreneur	15 €/m ²	Valeur R minimum : 2,0 m ² K/W	22,5 €/m ²	Valeur R minimum : 2,0 m ² K/W
Murs creux	Entrepreneur	5 €/m ²	Valeur lambda maximum 0,065 W / mK, pleine cavité remplie, cavité d'au moins 50 mm	9 €/m ²	Valeur lambda maximum 0,065 W / mK, pleine cavité remplie, cavité d'au moins 50 mm
Sols	Entrepreneur	6 €/m ²	Valeur R minimum : 2,0 m ² K/W	9 €/m ²	Valeur R minimum : 2,0 m ² K/W
Vitrages	Entrepreneur	10 €/m ²	Valeur U minimum : 1,0 W/m ² K	56 €/m ² (max. 40% de la facture)	Valeur U minimum : 1,0 W/m ² K
Chaudière à condensation	Entrepreneur	/	/	1 800 € et max. 40% de la facture	Label B ou mieux
Pompes à chaleur (chauffage)	Entrepreneur	par logement et au maximum 40% de la facture: 4000 € géothermie, 1500 € air-eau, 800 € hybride air-eau, 300 € air-air	Lors de l'installation d'une pompe à chaleur dans une zone sans réseau de gaz naturel ou en remplacement complet du chauffage électrique, le montant de la prime double; ce doublement n'est calculé qu'une seule fois.	par logement et au maximum 40% de la facture: 4800 € géothermie, 1800 € air-eau, 960 € hybride air-eau, 360 € air-air	Label A ou mieux pour les pompes à chaleur géothermiques et label A+ ou mieux pour les autres types
Pompes à chaleur (chauffe-eau)	Entrepreneur	prime de 400€ par logement et au maximum 40% de la facture	Uniquement utilisé pour la production d'eau chaude sanitaire. Ne peut pas être combiné avec un chauffe-eau solaire. Ne peut être combiné avec une pompe à chaleur que si la chaudière à pompe à chaleur est installée en premier.	prime de 480€ par logement et au maximum 48% de la facture	Uniquement utilisé pour la production d'eau chaude sanitaire. Ne peut pas être combiné avec un chauffe-eau solaire. Ne peut être combiné avec une pompe à chaleur que si la chaudière à pompe à chaleur est installée en premier.
Chauffe-eau solaire	Entrepreneur	par logement et au maximum 40% de la facture: 550 €/m ² , maximum 2750 € par logement	Non cumulable avec une pompe à chaleur (chauffe-eau)	prime de 660 €/m ² par logement et au maximum 48% de la facture	Non cumulable avec une pompe à chaleur (chauffe-eau)

Bonus de rénovation totale: à partir de 3 investissements sur un ensemble de 7 investissements (toit, sol, isolation des murs, vitrage isolant, système de ventilation, chauffe-eau solaire, pompe à chaleur), vous recevez un bonus supplémentaire en plus des primes individuelles. Le bonus s'élève à 1250 € pour 3 investissements, 1750 € pour 4 investissements, 2750 € pour 5, 3750 € pour 6 et 4750 € pour 7 investissements. Le bonus de rénovation totale pour les groupes cibles s'élève à 1875 € pour 3 investissements, 750 € supplémentaires pour le quatrième investissement et 1500 € supplémentaires pour les cinquième, sixième et septième investissements. Dans les appartements: 50% de ces montants. Il y a des conditions supplémentaires concernant la superficie minimale à isoler et le reste de la maison doit être suffisamment isolé.

Source : VEA, [Primes 2019](#)

7.3 Primes « Energie » de la Région de Bruxelles-Capitale

Les primes « Energie » de la Région de Bruxelles-Capitale concernent la réalisation d'études de faisabilité et d'audits énergétiques (« Primes A »), l'isolation et la ventilation (« Primes B ») et la chaleur (« Primes C »)⁷⁸ :

- les audits et études concernés par les « Primes A » sont l'audit énergétique de l'entièreté d'un bâtiment du secteur tertiaire/industriel ou du secteur résidentiel, l'audit éclairage de l'entièreté d'un bâtiment du secteur tertiaire/industriel ou des parties communes d'un logement collectif, l'étude de faisabilité technico-économique visant à évaluer l'intérêt d'installer une des technologies particulières (système de ventilation naturelle à la place d'un système de climatisation, cogénération de qualité, système de chauffe-eau solaire, chaufferie au bois, une installation exploitant de l'énergie renouvelable, un réseau de chaleur), par rapport à une technologie classique ou préexistante. Les montants des primes s'élèvent à 400 € par logement individuel ou 3000 € par bâtiment résidentiel et à 3000 € par bâtiment tertiaire. La prime est plafonnée à 50 % des coûts éligibles de la facture.

Tableau 7-4 : Montant des primes « Energie » 2020 accordées en Région de Bruxelles-Capitale, par travaux effectués et par catégories

Tableau synthétique				Tertiaire et Industriel		Résidentiel Collectif			Résidentiel Unifamilial				
				Cat. A	Cat. C	Cat. A	Cat. B	Cat. C	Cat. A	Cat. B	Cat. C		
A : Primes aux études & audits													
A1	Audit et Etude énergétique	R	max 50 % de la facture	€					3000		400		
B : Isolation et ventilation													
B1	Isolation du toit	R		R ≥ 4 m ² KW	€/m ²	20	40	20	30	40	20	30	40
						Bonus - matériau isolant naturel + 10 €/m ²							
B2	Isolation des murs	R	max 50 % de la facture	par l'intérieur R ≥ 2 m ² KW	€/m ²	20	30	20	25	30	20	25	30
				par l'extérieur R ≥ 3,5 m ² KW	€/m ²	55	75	55	65	75	55	65	75
				en coulisse R ≥ 1 m ² KW	€/m ²	8	12	8	10	12	8	10	12
						Bonus - matériau isolant naturel + 10 €/m ²							
B3	Isolation du sol	R		dalle de sol R ≥ 2 m ² KW plafond de cave R ≥ 3,5 m ² KW	€/m ²	20	30	20	25	30	20	25	30
						Bonus - matériau isolant naturel + 10 €/m ²							
B4	Vitrage superisolant	R		dans nouveaux châssis avec U ≤ 1.1 dans châssis existants avec U ≤ 1.2	€/m ²	10	20	10	15	20	10	15	20
B5	Ventilation mécanique performante	R	max 50 % de la facture	système D système C centralisé	€	25 % facture	2500	3000	3500	2500	3000	3500	
						/	1250	1500	1750	1250	1500	1750	
C : Chaleur													
C1	Chaudière, générateur à air chaud ou aérotherme gaz performants	R		jusqu'à 40 kW	€	700	1200	700	800	1200	700	800	1200
				+ à partir de 40 kW	€/KW	5	5	5	5	5	5	5	5
				+ tubage (max 10 mètres)	€/m	50	70	50	60	70	50	60	70
C3	Régulation thermique	R		thermostat d'ambiance ou optimiseur vanne thermostatique	€	25	100	25	50	100	25	50	100
C4	Pompe à chaleur - Chauffage	N&R	max 50 % de la facture		€	25 % facture	4250	4500	4750	4250	4500	4750	
C5	Pompe à chaleur - Eau Chaude Sanitaire	N&R	max 50 % de la facture		€	/	1400	1500	1600	1400	1500	1600	
C6	Tubage cheminée collective	R			% facture	/	30	35	40	/	/	/	
C7	Chauffe-eau solaire	N&R	max 50 % de la facture	jusqu'à 4 m ² de panneaux	€	2500	3500	2500	3000	3500	2500	3000	3500
				+ au-delà de 4m ²	€/m ²	200	200	200	200	200	200	200	200
C8	Contrôle périodique PEB	R	max 2 attestations/logement	uniquement pour les ménages en C	€	/	/	100	/	/	100	/	

Source : Bruxelles Environnement, [Primes Energie 2020](#)

- les « Primes B » concernent aussi bien le secteur résidentiel que le secteur tertiaire, uniquement pour les rénovations (càd pour les bâtiments de plus de 10 ans). L'octroi des primes sont conditionnées à l'atteinte d'un coefficient de résistance thermique R minimum. Les « Primes B » s'appliquent à l'isolation des toits (B1), des murs (B2) et l'isolation du sol

⁷⁸ Cf. <https://environnement.brussels/thematiques/batiment/primes-et-incitants/les-primes-energie-en-2019>, site web consulté le 18 mars 2020.

(B3), ainsi qu'aux vitrages superisolant (B4) et aux systèmes de ventilation mécanique performant (B5). Un bonus de 10 €/m² est également accordé pour les isolants naturels ;

- les « Primes C » concernent uniquement les rénovations (càd pour les bâtiments de plus de 10 ans). Elles s'appliquent à l'installation de chaudière à condensation et de générateur d'air chaud et aérotherme au gaz (C1), de convecteur gaz performant (C2), de régulation thermique (C3), de pompes à chaleur pour le chauffage (C4) et pour l'eau chaude sanitaire (C5), de tubage de cheminée collective (C6) et de chauffe-eau solaire (C7). Les Primes C1, C3, C4 et C7 s'appliquent au secteur tertiaire et industriel et au secteur résidentiel (collectif et unifamiliale), les primes C2, C5 et C8 s'appliquent uniquement au résidentiel et la prime C6 s'applique uniquement au secteur résidentiel collectif.

Le montant des primes varie en fonction de la catégorie de revenus, de la composition du ménage, des travaux effectués et de leur contribution à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment.

Tableau 7-5 : Classification des primes « Energie » en fonction de la catégorie de revenus et de la composition du ménage

Catégorie	Personne isolée	Cohabitant ou en couple
A	> 71.565,60 €	> 86.565,60 €
B	35.782,80 - 71.565,60 €	50.782,80 - 85.565,60 €
C	< 35.782,80 €	< 50.782,80 €

* majorés de 5.000 € si tous les membres du ménage ont moins de 35 ans.

* majorés de 5.000 € par personne fiscalement à charge mentionnée sur l'Avertissement Extrait de Rôle « Impôt des personnes physiques et taxes additionnelles » du service des Contributions.

Source : Bruxelles Environnement, [Primes Energie 2020](#)

Les personnes physiques appartenant aux statuts ci-dessous bénéficient de la catégorie C en fournissant la preuve d'appartenance (catégorie « C - préférentielle »).

Tableau 7-6 : Statuts de personnes physiques pouvant bénéficier de la catégorie « C - préférentielle »

Catégorie "C - Préférentielle"	Statut	Preuve
	Bénéficiaire RIS	o Attestation du CPAS
Bénéficiaire du BIM	o Attestation de la mutuelle	
Clients protégés	o Attestation de Sibelga	
Bâtiment à disposition d'une AIS	o Contrat de location entre demandeur et AIS	

Source : Bruxelles Environnement

En outre, les travaux d'isolation acoustique d'un logement peuvent également être subsidiés dans le cadre de la prime de rénovation⁷⁹.

⁷⁹ Cf. <https://environnement.brussels/thematiques/batiment-et-energie/primes-et-incitants/autres-primes-et-avantages-pour-les-citoyens>, site web consulté le 18 mars 2020.