

5 MESURES POUR FINANCER UN PROGRAMME DE RÉNOVATION IMMOBILIÈRE POUR MISE EN CONFORMITÉ AVEC LES NORMES ÉNERGÉTIQUES AFIN DE PRÉVENIR LA PRODUCTION DE CO2 ET LE RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE

André Peters – Janvier 2026 -
Mail : peters.a.g.g@gmail.com

Résumé

Nous présentons ici cinq mesures qui sont susceptibles de contribuer séparément ou conjointement au financement d'un programme de rénovation immobilière de logements modestes ou sociaux ainsi que de bâtiments publics pour leur mise en conformité avec les normes énergétiques afin de prévenir les émissions de CO2 et le réchauffement climatique.

Ces mesures sont :

1. L'utilisation du Fonds social climat
2. La création d'un fonds d'investissement ESG en partenariat public-privé
3. Le Crédit d'Impôt Différé
4. Le prêt à la pierre
5. La réforme monétaire par l'instauration de la monnaie volontaire

Ces mesures ne sont pas exclusives, d'autres mécanismes peuvent être envisagés comme le tiers-investisseurs ou le crédit coopératif, par exemple.

Nous décrivons chacune des mesures, en présentant les avantages et les inconvénients spécifiques pour chaque type d'acteurs concerné. Ces mesures se veulent en phase avec un contexte général extrêmement difficile caractérisé par :

- Une croissance économique faible qui ne permet pas de dégager de marges budgétaires dans les finances publiques
- Un niveau d'endettement public jugé excessif
- Un blocage des financements privés pour le projets sociaux et écologiques dont la rentabilité financière est jugée insuffisante
- Un renforcement des normes énergétiques qui impose de lourds investissements.

Nous sommes confrontés à un effet ciseau dans lequel des objectifs ambitieux sont fixés mais les moyens de les réaliser sont absents. Les moyens disponibles actuellement ne sont pas en phase avec les résultats escomptés !

Inévitablement, la confrontation des normes et des moyens va générer des situations schizophréniques et donc des frustrations citoyennes de « gilets-jaunisation » ou des résistances comme pour les zones de basses émissions.

De manière générale, outre leur contribution à la réalisation d'objectifs sociaux et environnementaux, les mesures proposées ont pour effet de soutenir de l'activité économique locale tout en recourant le moins possible aux mesures de nature budgétaire, de façon à réduire la pression sur la dette.

Nous les présentons dans un ordre croissant de difficulté de mise en œuvre.

1. UTILISATION DU FONDS SOCIAL CLIMAT

A partir de 2027, le marché du carbone européen entrera dans une nouvelle phase dite ETS2, phase qui se traduira par des prélèvements financiers sur les énergies fossiles et se traduira donc par une augmentation des prix des combustibles fossiles. Une partie des sommes prélevées au niveau européen sera versé dans le « Fonds social Climat » dont la valeur allouée pour la Belgique est estimée à environ 1,6 milliards d'euros pour la période 2026 – 2032 dont 33% pour la région wallonne. Pour libérer ces sommes, le pays doit fournir un complément de 25% soit 550 millions. Une partie de cette somme pourrait être prioritairement affectée à un plan de rénovation immobilière.

Avantages	Inconvénients
Décisions déjà prises Implémentation déjà décidée Projet sur les rails Rendement estimé pour la R.W. 528 millions Total budget (528 + 125 = 653 millions)	Coût public de 25% du plan – 125 millions

2. CRÉATION D'UN FONDS D'INVESTISSEMENT ESG EN PARTENARIAT PUBLIC-PRIVÉ

Une initiative privée, répondant à un appel public, crée un fonds d'investissement (ESG) de catégorie 9 à objectif environnemental et social, dont les montants seraient entièrement destinés au financement de la rénovation de logement sociaux ou modestes avec l'aide d'investisseurs institutionnels, dont la BEI. Ce fonds se finance par l'émission d'obligations sociales vertes (green social bonds) conformes au règlement 2023/2631 et au règlement 2019/2088 - Sustainable Finance Disclosure Regulation.

Ces obligations sociales vertes font une remise sur le taux d'intérêt du marché lors de leur émission. La région accorde également une aide en intérêt à ce fonds et, le cas échéant, l'Etat fédéral pourrait accorder un avantage fiscal du type tax-shelter aux obligations émises par ce fonds.

Les fonds récoltés sont progressivement mis à la disposition des emprunteurs via une institution publique (SWCS par exemple via Renopack, renoprêt, etc.) agissant pour le compte du fonds au fur et à mesure que celle-ci accorde ses crédits. Les crédits sont accordés avec une ristourne sur le taux d'intérêt proportionnelle aux ristournes reçues en amont. La gestion administrative est assurée par l'institution publique qui s'assure du remboursement des annuités et du paiement des intérêts et en crédite le fonds. Les risques de défaillance sont supportés en tout ou en grande partie par l'institution publique via la différence de taux.

Idéalement, les obligations sociales vertes devraient pouvoir être présentées comme collatéral privilégié auprès de la BCE et de la BNB pour un refinancement meilleur marché en soutien des politiques publiques de l'UE.

Avantages	Inconvénients
-----------	---------------

Partenariat public-privé Pas d'endettement public (normes SEC) Coûts budgétaires maîtrisés et connus d'avance (% du capital prêté)	Trouver les partenaires intéressés Trouver les volumes de monnaie Modification mineure de la politique monétaire Modifications législatives au niveau fédéral pour le tax-shelter
--	--

3. LE CRÉDIT D'IMPÔT DIFFÉRÉ (CESSIBLE ET DIVISIBLE) (CICD2)

Description et Caractéristiques du CICD2

Les autorités régionales pourraient accorder un crédit d'impôt différé aux personnes physiques et morales qui entreprennent des rénovations immobilières pour mise en conformité aux normes édictées par la région. Le crédit d'impôt différé est un instrument budgétaire émis par les autorités publiques autorisé et contrôlé par les procédures parlementaires classiques. Le crédit d'impôt est un droit de son possesseur de payer tout ou partie de ses impôts à l'aide du crédit d'impôt octroyé par l'autorité publique. Le crédit d'impôt différé est accordé et émis dès l'entame des travaux sous forme d'engagement scriptural électronique mais le droit d'exercer ce crédit d'impôt (donc de le faire valoir auprès de la région wallonne) est différé dans le temps - mettons un différé de 3 ans. Pendant cette durée, le bénéficiaire peut céder le crédit d'impôt en tout ou en partie à toute personne qui l'accepte. Il peut donc l'utiliser pour financer ses travaux de rénovation si l'entrepreneur l'accepte en paiement de ses travaux. Cet entrepreneur peut à son tour le céder à tout fournisseur acceptant. Le crédit d'impôt devient ainsi un crédit d'impôt circulant, un moyen de paiement entre personnes qui l'acceptent. Le crédit d'impôt est donc cessible et, puisqu'il existe de façon numérique, il est divisible.

Rappel de quelques définitions

- Un **crédit d'impôt** est une somme soustraite du montant de l'impôt qu'une entreprise ou qu'un particulier doit payer à l'autorité publique.
- Un **droit différé** désigne un droit (financier, juridique, ou autre) dont l'exercice ou le paiement est reporté à une date ultérieure
- Un **droit cessible** signifie qu'il peut être transféré (vendu, donné) d'une personne à une autre.
- Un **droit divisible** est un droit qui peut être partagé en portions distinctes et exploitées séparément
- L'**acceptation** est la manifestation de volonté d'une personne d'être liée par les termes d'une offre contractuelle qui lui a été faite, marquant ainsi son consentement.

Cessibilité

Alors que, traditionnellement, le crédit d'impôt est un droit personnel qui ne peut être exercé que par son bénéficiaire vis-à-vis de l'autorité publique, la cessibilité qui est proposée ici, sous forme de crédit d'impôt cessible, permet à son bénéficiaire de le céder à toute personne acceptante, morale ou physique, de son choix sans conditions autres que celles qui auraient été dictées par l'autorité publique émettrice. La cessibilité peut donc être conditionnelle. Cette cessibilité transforme le crédit d'impôt, droit personnel, en un droit réel exercable par quiconque en serait le possesseur, soit le bénéficiaire initial, soit tout possesseur ultérieur qui serait entré en possession de ce crédit d'impôt en respectant les conditions de cessibilité. La cessibilité du crédit d'impôt vise à permettre aux personnes qui n'auraient pas ou peu d'impôts à payer (les personnes à revenu modeste) de bénéficier de l'intégralité de la soustraction fiscale en cédant ce droit à un tiers acceptant en contrepartie d'un avantage (par exemple des travaux immobiliers) pour peu que les conditions de cessibilité imposées par l'autorité publique soient satisfaites (par exemple : entreprise enregistrée en ordre de cotisations sociales). La cessibilité permet éventuellement d'escompter ce crédit d'impôt auprès d'une institution de crédit en échange de monnaie.

Différabilité

Traditionnellement, le droit au crédit d'impôt est limité dans le temps. Il doit, par exemple, être exigé l'année de l'achat de la maison, ou l'année suivant les travaux de rénovation, etc. Le crédit d'impôt différé proposé ici consiste à imposer un délai d'attente avant de pouvoir bénéficier de ce crédit d'impôt. Concrètement, cela signifie que le droit à la soustraction fiscale ne peut être exercé qu'à partir d'un certain moment ultérieur au moment où l'autorité publique accorde le droit au crédit d'impôt. Par exemple, le droit à soustraction fiscale ne peut être exercé qu'à partir de la troisième année suivant l'octroi du crédit d'impôt en vue de réaliser des travaux d'isolation.

Divisibilité

Alors que traditionnellement, le crédit d'impôt est exercé en une seule fois et pour une somme égale soit au montant de l'impôt à payer (lorsque celui-ci est inférieur au montant du crédit d'impôt) soit au montant du crédit d'impôt, il est proposé ici de rendre ce crédit d'impôt divisible et exerçable par tranches. Par exemple, un crédit d'impôt de 1000 € pourrait être exercé sous la forme de 10 soustractions fiscales de 100€.

Objectif du CICD2

L'objectif du CICD2 est d'octroyer conditionnellement des aides financières sous forme fiscale aux bénéficiaires répondant aux caractéristiques définies par les autorités publiques en vue de les aider à réaliser des actions (ici des investissements de mise en conformité). Le CICD2 peut être cédé, en tout ou en partie, par le bénéficiaire initial aux prestataires acceptants en paiement des travaux réalisés en conformité avec les conditions d'octroi. Les prestataires peuvent à leur tour céder les CICD2 qu'ils détiennent à toute personne de leur choix aux conditions de leur choix, y compris, le cas échéant, à une banque en vue de les escompter. Le possesseur des CICD2 ne peut exercer son droit à soustraction fiscale qu'au terme du délai fixé dans les conditions d'octroi du CICD2.

Intérêt pour le bénéficiaire

- Aide financière pour la réalisation d'investissements

Intérêt pour les entreprises

- Développement économique
- Sauvegarde de l'emploi
- Moyen de financement cessible

Intérêt pour le secteur bancaire

- Instrument financier générant des commissions d'escompte

Avantages pour les autorités publiques

- Soutien de l'activité économique et donc soutien de la croissance – surtout si l'octroi se fait aux populations avec une forte propension à consommer
- Soutien à l'emploi – résorption du chômage – financement de la sécurité sociale
- Absence d'endettement vis-à-vis du secteur financier
- Contribution à la réalisation d'objectifs sociaux
- Contribution à la réalisation d'objectifs écologiques
- Absence de charge d'intérêt pendant le différé
- Impossibilité de défaut sur ses propres CICD2
- Montant annuel maximum des émissions de CICD2 autorisé par le Parlement
- Transparence des montants émis

Inconvénients pour les autorités publiques

- Diminution des recettes fiscales au terme du différé
- Comptabilisation des CICD2 comme dette publique en comptabilité nationale (cf. comptabilité nationale SEC)
- Plafonnement des émissions autorisées par le Parlement
- Refinancement éventuel au terme du différé
- (En Belgique, incohérence dans la loi spéciale de financement qui ne ristourne pas aux régions les bénéfices des mesures y entreprises favorables aux budgets fédéraux).

4. LE CRÉDIT À LA PIERRE

Le crédit à la pierre est une formule de crédit destinée exclusivement aux rénovations immobilières et à la mise en conformité. Outre son intérêt pour le logement individuel, il semble particulièrement adapté aux logements en copropriété où il pourrait prendre la forme de « Crédit aux ACP ». Ses caractéristiques sont les suivantes :

Le crédit à la pierre est composé de deux types de crédits

- L'un lié à l'enveloppe du bâtiment (toit murs sol menuiseries extérieures) qui peut être remboursé sur 50 à 60 ans cela dépend de la qualité des travaux et des matériaux utilisés
 - Il peut se faire dès maintenant sans changement législatif en reconduisant l'hypothèque après 30 ans, par exemple
- L'autre est lié aux équipements (ventilation pompe à chaleur photovoltaïque, poêle ou chaudière biomasse) sur une période plus courte 20/ 25 ans car le matériel a une durée de vie limitée

Avec ces deux types de crédits, il est possible de réduire le montant des remboursements et donc de se rapprocher ou d'égaler les remboursements aux économies d'énergie obtenues après la réalisation des travaux.

Le crédit est lié au bâtiment ce qui permet de les transférer aux héritiers ou aux propriétaires successifs.

Cette formule permettrait aux personnes âgées (18 % de la population à plus de 65 ans) de faire faire ces travaux et de transmettre un bien compatible avec l'enjeu climatique

- Le crédit à la pierre devrait accorder les mêmes priviléges au créancier que le crédit hypothécaire dans l'ordre des crédits accordés (1er rang, 2ème rang, 3ème rang, etc...).
- Il pourrait déroger au crédit hypothécaire par des frais administratifs minimaux.

Avantages	Inconvénients
- Formule de crédit spécifique adaptée à la mise en conformité immobilière	- Durée de la charge financière - Coût élevé mais charge limitée à chaque période

5. RÉFORME MONÉTAIRE - INSTAURATION DE LA MONNAIE VOLONTAIRE

Le fonctionnement actuel du système monétaire — basé sur le crédit bancaire — crédit des banques centrales aux banques commerciales et crédits des banques commerciales aux entreprises et particuliers tend à **financer des projets rentables financièrement et délaissé les projets sociaux ou écologiques qui n'ont pas la rentabilité financière attendue**. Ceux-ci ne peuvent être financés que par le biais de subventions publiques.

Cette **conception monétaire marchande et bancaire de la monnaie** a soutenu l'extraordinaire croissance économique tout au long des XIX et XXème siècle. Cette croissance constante a permis le financement de projet financièrement non rentables grâce aux revenus d'impôts sans cesse croissant eux aussi.

Mais aujourd'hui, la croissance est faible et le potentiel de croissance limité. En conséquence, les projets peu ou pas rentables ne peuvent plus être financés.

C'est pourquoi, la **bifurcation écologique et sociale nécessite un levier monétaire adapté** pour financer des investissements essentiels, financièrement non rentables, qui ne seraient pas réalisés autrement. Il faut donc développer **une conception monétaire non marchande, une conception non bancaire de la monnaie**.

La notion de "monnaie volontaire" désigne un nouveau mode de création monétaire, distinct de la monnaie bancaire classique (créée par l'endettement). Ses caractéristiques principales sont décrites dans l'ouvrage "Le Pouvoir de la monnaie" (Ed. Les Liens qui libèrent, 2024) et diverses autres publications dont une grande partie à l'Institut Veblen :

1. Définition et Principe

- La monnaie volontaire est une monnaie créée en dehors de toute dette, c'est-à-dire qu'elle n'est pas émise par des prêts bancaires, mais directement par l'Institut d'émission monétaire. Cette monnaie est primo-affectée sous forme de subventions.
 - Son objectif est de financer des investissements stratégiques (transition écologique, projets sociaux) qui sont non rentables financièrement, mais essentiels pour la société ou l'environnement. Par exemple : désartificialisation des sols urbains, création d'îlots de fraîcheur, ou projets de résilience climatique, mise en conformité de bâtiments.
-

2. Fonctionnement

- Émission : La monnaie est injectée dans l'économie sans contrepartie de dette, par exemple via des subventions directes à des collectivités, associations ou entreprises engagées dans la transition.
 - Contrôle de l'inflation : Pour éviter les risques inflationnistes, des mécanismes de régulation sont proposés (plafonds d'émission, ciblage précis des projets, destruction monétaire par le biais de prélèvements fiscaux écologiques ou taxes sur les transactions financières, etc.).
 - Complémentarité : La monnaie volontaire ne remplace pas la monnaie bancaire, indispensable, mais la complète pour répondre à des besoins que le marché ne peut pas financer.
-

3. Objectifs

- Financer la transition écologique et sociale : Permettre des investissements massifs dans des secteurs non lucratifs mais vitaux (biodiversité, énergie renouvelable, logement social, etc.).
- Réduire la dépendance à la dette : Éviter que le financement des projets publics repose systématiquement sur l'endettement et sur la croissance économique, ce qui limite la capacité d'action des États et ce qui impose de détruire toujours plus la planète en vue d'avoir les moyens de la réparer. On fait des trous dans la Terre pour boucher les trous de

la comptabilité.

4. Exemples et Applications

- Projets urbains : Financement de "villes-éponges" pour lutter contre les inondations et les îlots de chaleur, rénovation immobilière.
- Agriculture durable : Soutien à des fermes en conversion bio ou à des circuits courts.
- Innovation sociale : Subventions à des tiers-lieux, coopératives, ou initiatives locales de résilience.

5. Critiques et Débats

- Risque inflationniste : Certains économistes craignent que cette création monétaire directe ne génère de l'inflation si elle n'est pas strictement encadrée. => Encadrons-là !
- Gouvernance : La question de qui décide des projets financés (État, citoyens, experts) est centrale pour éviter les dérives ou les choix arbitraires. => cfr. Tension entre Federal Reserve & D. Trump
- Acceptabilité politique : Le concept suppose une volonté politique forte et une refonte partielle des règles monétaires actuelles.

Voici une illustration **concrète d'application de la monnaie volontaire**,

Projet : Désartificialisation des sols urbains ("Villes-éponges")

Contexte

- Les métropoles européennes, comme Paris, Bruxelles, Amsterdam, Barcelone, font face à des **îlots de chaleur urbains**, des **inondations récurrentes** (liées à l'imperméabilisation des sols) et une **perte de biodiversité**.
- Les solutions existent : recréer des **zones naturelles en ville** (parcs, jardins de pluie, sols perméables), mais ces projets sont **coûteux et non rentables** financièrement. Ils ne peuvent donc pas être financés par des prêts bancaires classiques ou des investisseurs privés.

Application de la monnaie volontaire

1. Création monétaire :

- L'Institut d'émission monétaire (lié à la Banque centrale européenne - BCE) émet une somme dédiée (par exemple, 5 milliards d'euros) sous forme de **monnaie volontaire**, sans créer de dette.
- Cette monnaie est **allouée sous forme de subventions** aux villes et collectivités qui portent des projets de désartificialisation.

2. Utilisation des fonds :

- Les villes achètent des **parcelles artificialisées** (parkings, friches industrielles) pour les transformer en **zones vertes** (forêts urbaines, bassins de rétention d'eau, jardins partagés).
- Les fonds servent aussi à **payer les entreprises locales** (paysagistes, artisans) pour les travaux, créant ainsi des emplois non délocalisables.

3. Impact attendu :

- **Environnemental** : Réduction des inondations, création d'îlots de fraîcheur, retour de la biodiversité.
- **Social** : Amélioration du cadre de vie, création d'espaces publics accessibles à tous.
- **Économique** : Stimulation de l'économie locale sans alourdir la dette publique ou privée.

4. Contrôle et régulation :

- Les projets sont **sélectionnés par des comités citoyens et experts**, avec des critères stricts (impact écologique, inclusion sociale).
- Des **mécanismes anti-inflation** sont mis en place : la monnaie est affectée à des usages précis et ne peut pas être théâtralisée ou spéculée.
- Des mécanismes de retour et de destruction de monnaies par une fiscalité dédiée peuvent être légitimement mis en place.

Pourquoi cet exemple est emblématique ?

- Il illustre comment la monnaie volontaire peut **financer des biens communs** (climat, santé publique) que le marché ignore.
- Il montre que la création monétaire peut être **démocratisée** et orientée vers des objectifs collectifs, sans passer par l'endettement ou la recherche de profit.

- C'est un projet **reproductible** dans de nombreuses villes, avec des bénéfices tangibles pour les habitants.