



5 mesures

pour financer un programme de rénovation immobilière

André Peters

Janvier 2026

peters.a.g.g@gmail.com

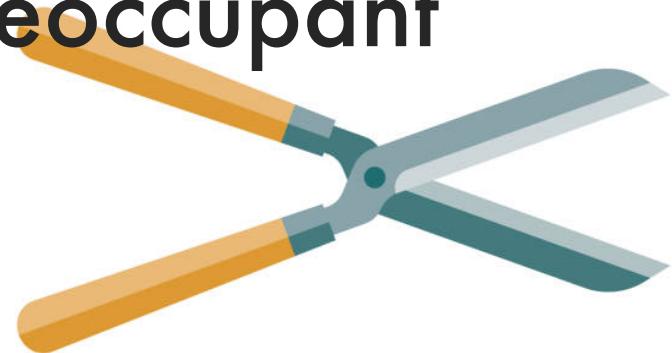
Contexte et enjeux

- ▶ Renforcement des normes énergétiques
- ▶ Faible croissance
- ▶ Endettement public élevé
- ▶ Marges budgétaires limitées

=>Difficulté de financement des projets sociaux
et écologiques à faible rentabilité financière

Un effet ciseau préoccupant

- ▶ Objectifs climatiques ambitieux
 - ▶ Moyens financiers insuffisants
-
- Risque de frustrations citoyennes
 - Risque de rater l'objectif
 - Besoin de mécanismes innovants





Objectifs

- ▶ Financer la rénovation de logements sociaux, modestes et bâtiments publics
- ▶ Réduire les émissions de CO₂
- ▶ Limiter l'impact sur la dette publique
- ▶ Soutenir l'activité économique locale



Les 5 mesures proposées

1. Utilisation Fonds social Climat
2. Fonds d'investissement ESG public-privé
3. Crédit d'Impôt Différé (cessible et divisible) - CICD²
4. Crédit à la pierre
5. Monnaie volontaire

1. Fonds social climat

- ▶ Marché du carbone – Phase ETS2
- ▶ Augmentation contribution carbone
- ▶ 2026 – 2032 : 1,6 milliards euros → Belgique
- ▶ 33% Région wallonne = 528 millions → R.W.
- ▶ 25% apports propres = 125 millions
- ▶ Total = 653 millions euros
- ▶ ... Une partie en rénovation ... Combien ?



2. Fonds d'investissement ESG public-privé

- ▶ Fonds ESG de catégorie 9 (objectif social et environnemental)
- ▶ Financement via obligations sociales vertes
- ▶ Partenariat avec investisseurs institutionnels (ex. BEI, zinzins)
- ▶ Intermédiation / Distribution par une institution publique (SWCS)
- ▶ Ristourne sur le taux d'intérêt (public & privé)

Fonds ESG : + et -

+

Pas d'endettement public (normes SEC)

Coûts budgétaires maîtrisés

-

Intérêt pour les zinzins

Volumes monétaires



3. Crédit d'Impôt Différé (CICD²)

- ▶ Crédit d'impôt accordé AVANT le lancement des travaux
- ▶ Utilisation C.I. immédiate, comme du cash avec acceptation du prestataire
- ▶ **C**essible et **D**ivisible
- ▶ Remboursement **D**ifféré par les autorités
- ▶ Réutilisable comme moyen de paiement
- ▶ Escomptable auprès du secteur bancaire

CICD² : + et -

+

Pas de charge d'intérêt pendant le différé

Plafonnement et contrôle parlementaire

-

Endettement SEC immédiat

Effet sur les recettes fiscales à terme

4. Crédit à la pierre

- ▶ Crédit spécifiquement dédié à la rénovation énergétique
- ▶ Attaché au bâtiment et non à la personne
- ▶ Composé de
 - ▶ un prêt longue durée pour l'enveloppe du bâtiment
 - ▶ Un prêt moyenne durée pour l'équipement
- ▶ Particulièrement adapté aux copropriétés
- ▶ Registre central des crédits à la pierre – sans frais hypothécaires supplémentaires

Crédit à la pierre : + et -

+

Sécurisation du financement à long terme

Continuité lors des changements de propriétaires

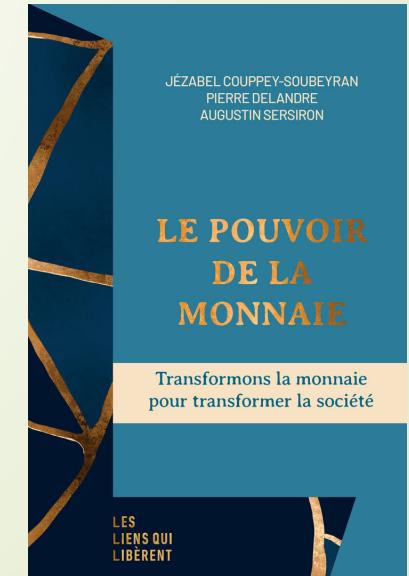
-

Modification cadre législatif

Durée de la charge financière

5. Monnaie volontaire

- ▶ Création monétaire sans dette par BCN
 - ▶ Primo-affectation au financement direct de projets non rentables mais essentiels
- Monnaie non-marchande complémentaire à la Monnaie marchande
- ▶ Outil pour la bifurcation écologique
 - ▶ Volumes et objectifs strictement limités
 - ▶ Voir "Le pouvoir de la monnaie"



Monnaie volontaire :+ et -

+

Capacité d'investissement accrue sans endettement

Ciblage précis des projets

-

(Interminables) Débats sur l'inflation et la gouvernance

Volonté politique forte – niveau européen

Conclusions

- ▶ 5 mesures complémentaires et progressives
- ▶ Besoin d'aligner moyens financiers et objectifs climatiques
- ▶ Réduire les tensions sociales
- ▶ Ouvrir le débat sur l'innovation financière et monétaire
- ▶ Revisiter nos règles monétaires et fiscales,
- ▶ Ethique dans la finance