



# 5 mesures

pour financer un programme de  
rénovation immobilière

**André Peters**

**Janvier 2026**

**[peters.a.g.g@gmail.com](mailto:peters.a.g.g@gmail.com)**



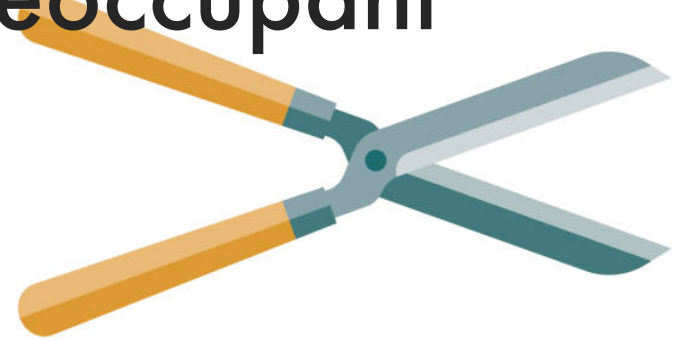
# Contexte et enjeux

- 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 CO<sub>2</sub>
- 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) - CICD<sup>2</sup>
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 (CICD<sup>2</sup>)

- 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

# CICD<sup>2</sup> : + 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

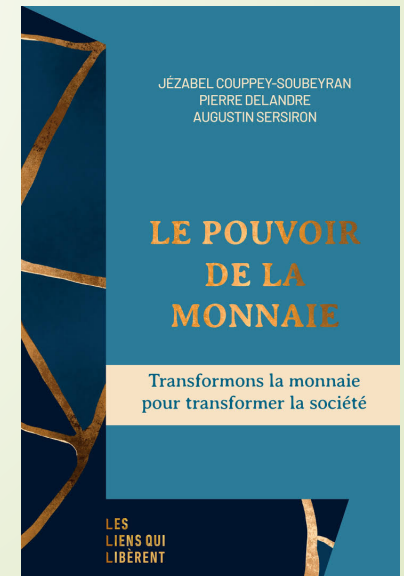
Durée de la charge financière

# 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