

Projet soumis auprès du Ministre Belge du Climat

Jean-Luc Crucke

Ministre de la Mobilité, du Climat et de la Transition environnementale, chargé du Développement durable'

Sortir de l'impasse climatique : une transition énergétique accessible à tous

Le 11 juin 2025

Jean-Marie HAUGLUSTAINE et Thierry LAUREYS
avec l'appui de Philippe DEFEYT et Luc MARECHAL

Prêt lié à la pierre :

Changement législatif et impacts économiques, sociaux, climatiques

**Financement alternatif pour rendre la rénovation énergétique visant un label
PEB A accessible à tous les citoyens, à toutes les institutions publiques
et aux entreprises du secteur tertiaire en Belgique.**

Imposition de nouvelles normes

Dès à présent, des mesures d'imposition de nouvelles normes sont prévues suite à l'obligation de transposer la directive européenne PEB 2024. Ces impositions dues aux impératifs de la lutte contre le changement climatique sont perçues comme des punitions, des freins au développement économique des entreprises, comme des diminutions du pouvoir d'achat par les citoyens, comme des obligations d'améliorer de nombreux bâtiments publics, alors que tant les particuliers que les entreprises et les pouvoirs publics manquent de moyens et ne peuvent envisager les mises aux normes exigées.

Relance économique et ré-industrialisation

Depuis des dizaines d'années, notre croissance économique est faible. Les nombreux projets de décarbonation et d'innovation réalisés par nos entreprises et soutenus par les pouvoirs publics ne suffisent pas à compenser les pertes d'emplois liées au départ de nos dernières industries telles que : Caterpillar à Charleroi, Audi à Bruxelles, Volvo à Gand, etc. Notre (dé)industrialisation se poursuit. Enclencher un très grand programme de rénovations énergétiques de nos bâtiments permettra à de très nombreuses PME TPE de se développer sur un marché intérieur grâce à une demande constante de travaux durant une dizaine d'années. Les multinationales qui fabriquent et distribuent des équipements nécessaires pour réaliser ce vaste chantier seront invitées à y participer en relocalisant leur entreprise de production dans notre pays et en développant le recyclage complet des métaux et matériaux de leur production. Par appels d'offre conditionnés vers ces entreprises internationales, les pouvoirs publics régionaux enclencheront un effet de levier pour reprendre en main le développement de leur tissu économique à partir d'un marché non délocalisable et répondant à des besoins essentiels de leur population.

Impacts sociaux et climatiques

Un vaste programme de communication coordonné par le gouvernement fédéral avec les pouvoirs publics régionaux, en association avec les fédérations d'entreprises, les associations de lutte contre le réchauffement climatique et contre l'augmentation de la pauvreté, pourra mobiliser les jeunes générations ainsi que celles et ceux qui recherchent un emploi qui a du sens. S'engager dans les entreprises du bâtiment actuelles ou créer de nouvelles entreprises dans le secteur de la rénovation doit apparaître comme accomplir des métiers de qualité qui requièrent des expertises techniques et d'une très haute valeur sociétale.

Ces rénovations (surtout pour les logements en location) amélioreront la qualité des logements. Pour les bâtiments publics, ce vaste programme entraînera enfin... les travaux qui ont trop longtemps été reportés comme dans les palais de justice, les écoles etc.

Sur le plan du climat, l'annulation du recours aux combustibles fossiles ne sera plus perçue comme une contrainte imposée par des normes et obligations mais bien comme une avancée positive. De nombreuses entreprises existantes doivent y voir une opportunité à transférer leurs activités et investissements vers l'isolation, la ventilation, les pompes à chaleur et les énergies renouvelables.

L'inflation

Activer une très forte demande sur les marchés de matériaux et d'équipements liés aux rénovations risque de provoquer des augmentations de prix, ce qui annulerait tous les

bénéfices sociaux recherchés par ce programme. Aussi, comme le préconisent aujourd'hui de nombreux économistes (autrefois séduits par la dynamique du marché libre), il s'agit d'encadrer la créativité et la force de travail de nos entrepreneurs avec des règles de régulation telles qu'un système de fourchette de prix recommandés ; connu des candidats rénovateurs et des banques qui assureront le financement de ces travaux.

Il s'agit aussi de trouver des instruments de régulation des prix de l'immobilier, qui à ce jour placent souvent des citoyens dans l'impossibilité de se loger. Vu l'augmentation continue des prix, n'est-il pas temps pour les pouvoirs publics d'imposer ici aussi une fourchette de prix ?

Par le vaste chantier que déclenchera le prêt lié à la pierre, le nombre de logements augmentera ce qui devrait réduire la hausse des prix que nous constatons ces dernières années.

La solvabilité des emprunteurs

Une partie de la population belge avait 284,5 milliards d'euros d'épargne en mars 2025, poursuivant une tendance à la hausse amorcée fin 2024. En 2020, 4.622.000 Belges étaient dans l'incapacité d'épargner pendant un mois typique, soit 40,8% de la population. 32,8% des Belges pouvaient tout juste joindre les deux bouts avec leur revenu mensuel, 6,1% ont dû avoir recours à des économies disponibles et 1,9% a dû emprunter de l'argent.¹

Il y a donc des personnes qui peuvent obtenir un emprunt et investir dans ce type de travaux puisqu'elles sont solvables. Mais une partie importante de la population (sans doute en grande partie locataire et non propriétaire de son logement) ne peuvent prétendre obtenir un emprunt vu les règles de la banque nationale.

Les règles de la BNB (Banque nationale belge)

Le but de ces règles est de vérifier la solvabilité des candidats emprunteurs et de prévenir les risques de surendettement. Pour ce faire, les banques doivent calculer cette solvabilité en tenant compte de plusieurs facteurs, tels que les revenus de l'emprunteur, les charges mensuelles, les dettes en cours, le montant du prêt hypothécaire et le taux d'intérêt. Les banques sont tenues de vérifier que les emprunteurs sont en mesure de rembourser leur prêt hypothécaire sur toute la durée de ce prêt, même en cas de hausse des taux d'intérêt.

Deux critères sont aussi utilisés pour accorder un crédit par une banque : la plus-value apportée au bien si elle est démontrée et estimée prudente. Quant aux charges mensuelles, les réductions des factures d'énergie ne sont pas prises en compte. Jusqu'ici, vu la fluctuation des prix de l'énergie, la banque nationale estime que c'est spéculatif.

Mais le type de rénovation label A vers lequel nous devons aller ne réduit pas les factures d'énergie, elle les supprime ! L'isolation toit, murs, sol et châssis supprime les besoins en chauffage en moyenne de 70 %. Une installation photovoltaïque supprime le recours à l'achat d'électricité en moyenne de 26 %. L'installation d'une pompe à chaleur avec un bâtiment bien isolé à un COP (Coefficient de performance) en moyenne de 3, donc le besoin d'énergie restant

¹<https://statbel.fgov.be/fr/nouvelles/plus-de-45-millions-de-belges-sont-dans-l-incapacite-depargner>

pour le chauffage est divisé par 3. Les factures d'énergie qui restent à payer sont donc très faibles.

Vu les soubresauts des prix des énergies fossiles à l'avenir, vu les pressions que ce type d'énergie subira pour des raisons de disponibilité et climatiques, anticiper sur ces événements devrait rassurer la banque nationale et les organismes prêteurs puisque les travaux de rénovation viennent renforcer la solvabilité des emprunteurs en annulant une partie importante des charges mensuelles liées à l'énergie.

Mais faire ces travaux de rénovation coûte cher, vu l'état général de notre bâti en Belgique. Outre les tracasseries administratives, l'inconfort momentané lié à la réalisation de ces travaux, les sommes à mobiliser sont importantes. Pour inciter un maximum de citoyens, d'institutions publiques et d'entreprises du tertiaire à s'engager dans la réalisation de leur chantier, il faut un système de financement simple, accessible à tous et intéressant sur le plan financier.

Caractéristiques du prêt lié à la pierre

L'allongement de la durée de remboursement pour les travaux liés à l'enveloppe du bâtiment

L'annulation d'une partie importante des factures d'énergie, et donc la diminution des charges mensuelles, doit correspondre aux remboursements du prêt : tel est l'objectif principal de ce type de prêt. Or les travaux les plus importants et les plus coûteux sont l'isolation de l'enveloppe du bâtiment : toit, murs, sols et remplacement des menuiseries extérieures, soit des travaux qui sont réalisés pour durer plusieurs années, bien au-delà de la durée d'un prêt hypothécaire classique de 30 ans. En allongeant la période de remboursement uniquement pour ces travaux de l'enveloppe, nous pouvons réduire le montant des remboursements mensuels. Bien entendu, pour les autres travaux d'équipements qui nécessitent un remplacement des appareils (ventilation, photovoltaïque, onduleur, pompe à chaleur) la durée des remboursements doit être plus courte.

Un prêt lié au bâtiment et à la personne physique ou morale qui est propriétaire du bâtiment.

Ces deux prêts « enveloppe et équipements », seraient liés au bâtiment pour permettre aux personnes âgées (presque 1/5 de la population belge) de faire faire ces travaux et de participer à la lutte contre le réchauffement climatique pour leurs descendants.

La solvabilité des emprunteurs

Les propriétaires occupants

Une partie d'entre eux ont de l'épargne et seront considérés comme solvables par les banques. Pour la part de citoyens qui n'ont pas d'épargne, ce prêt lié à la pierre ne les conduira pas vers un surendettement. Au contraire, le prêt s'autofinance et les protégera des augmentations des prix de l'énergie à l'avenir, ce qui réduit ce risque de surendettement. Pour certains ménages diviser leur bâtiment en plusieurs logements lors de ces travaux permettra d'acquérir un complément de revenus et de créer de nouveaux logements.

Le cas des bailleurs et des locataires

Les bailleurs n'ont jusqu'ici aucun intérêt financier à faire ces travaux de rénovation. Or les immeubles en location sont très nombreux. Dans les grandes villes comme Anvers ou Liège il y a en moyenne 50 % de locataires, à Bruxelles 60 % et dans les régions rurales 33 % en Wallonie et 28 % en Flandre. Pour inciter les bailleurs à faire ces travaux, il faut leur donner accès à un mode de financement intéressant, et fort probablement imposer la réalisation de ces travaux. Toutes les parties doivent être gagnantes. Les locataires disposeront de logements nettement améliorés en confort. En retour, ils verseront la part de réductions de leurs charges liées à l'énergie à leur bailleur. Ce dernier fait une opération financière neutre. Il rembourse son prêt travaux grâce aux versements de son locataire, mais en retour il a nettement moins de frais d'entretien qu'il réalisait au coup par coup. Moins de tracas récurrents pour le bailleur et un meilleur confort de vie pour le locataire. Face aux manques de logement en Flandre, à Bruxelles et en Wallonie, ce type de prêt lié à la pierre permettra d'inciter (de mobiliser voire d'imposer) la rénovation de nombreux bâtiments vides et pour certains bailleurs /ménages de diviser leur bâtiment en plusieurs logements.

Pour les bâtiments du secteur tertiaire.

Ce type de financement incitera ces entreprises à investir dans la réalisation de tels travaux. Leurs intérêts sont : la valorisation de leur patrimoine, les réductions de charges, l'image de marque, autant d'éléments positifs pour elles

Les bâtiments publics

Ceux-ci sont parfois dans un état de délabrement avancé (exemple les palais de justice) ou bien ils réclament depuis de très (trop) nombreuses années des travaux de rénovation. L'État belge, les Provinces les Communes etc... n'ont pas les budgets pour envisager et réaliser ces travaux. Jusqu'ici tous ces travaux sont réalisés au coup par coup à l'aide de subventions qui sont versées au compte-gouttes et dans le cadre d'appels à projet, des concours qui placent tous les demandeurs de subvention en compétition.

Pour sortir de cette lenteur avec laquelle ces bâtiments publics sont rénovés, il faut innover dans le mode de financement complémentairement aux subventions actuelles mais insuffisantes. Le prêt lié à la pierre tel que nous l'avons décrit est un système financier neutre puisque les réductions des factures d'énergie assurent les remboursements des emprunts. Tant le gouvernement fédéral que les gouvernements des entités fédérées pourront enfin de sortir de cette impasse.

La transmission de la responsabilité du prêt

Le prêt lié à la pierre est transmis aux générations suivantes. Lorsque les héritiers reprennent possession du bâtiment, ils sont appelés à poursuivre les remboursements des prêts « enveloppe et équipements ». Si le bâtiment est vendu par les héritiers, c'est l'acquéreur du logement qui est chargé de continuer les remboursements de ces prêts « enveloppe et équipements ».

Les changements juridiques nécessaires

Pour permettre ce type de prêt il faut revoir la loi sur les prêts hypothécaires. Ces prêts seraient conditionnés uniquement pour des dépenses liées aux travaux de rénovation énergétique d'un bâtiment. La durée de remboursement serait allongée au-delà des 30 ans, jusqu'à 60 ans, uniquement pour la part des travaux liés à l'enveloppe (rénovation et isolation des toits, isolation des murs et des sols, menuiseries extérieures). Pour atteindre le label PEB A, il est nécessaire d'agir sur l'enveloppe mais aussi sur les équipements (ventilation, photovoltaïque,

pompe à chaleur) ; ces deux prêts seront liés au bâtiment et transmissibles aux héritiers ou au nouvel acheteur, lors du transfert de propriété.

Le projet pilote et l'évaluation de tests

Réaliser un projet pilote avec tests d'évaluation est difficilement concevable sans les changements législatifs cités dans le paragraphe précédent. Par contre nous pourrions **fournir des exemples chiffrés pour différents types de bâtiments** : maison 4 façades, immeubles d'appartements, bâtiments administratifs, commerciaux, etc. Des exemples avec une description des techniques utilisées, des coûts moyens des travaux, des plans de remboursement.

Garantir la qualité des travaux et leur durée de vie

Il faut aussi prévoir des mesures à prendre pour garantir la qualité des travaux et leur durée de vie, avant les nécessaires entretiens pour l'enveloppe du bâtiment ou pour le remplacement des équipements. Ces mesures devraient être des engagements des entreprises responsables des différents travaux sur la fiabilité et durée de vie des travaux entrepris. Elles engageraient leur garantie sur la durée de vie des travaux réalisés et si des réparations sont à réaliser suite à une malfaçon accidentelle, ou un événement climatique ces entreprises doivent prouver qu'elles sont couvertes par une assurance.

Conclusion :

Ces changements législatifs ne peuvent se faire qu'au niveau fédéral.

Deux changements : la durée de remboursement maximale pour un prêt hypothécaire uniquement pour les travaux de rénovation de l'enveloppe du bâtiment, le lien des prêts « enveloppe et équipements » au bâtiment et au propriétaire avec possibilité de transmission aux propriétaires suivants qui reprendront les remboursements mensuels.

Parallèlement les entités fédérées seront invitées à prendre des mesures complémentaires : mobilisation des entreprises locales et internationales, mobilisation des jeunes et de citoyens à la recherche d'un emploi qui a du sens. Elles devront réaliser des investissements structurels dans l'accompagnement personnalisé des citoyens et gestionnaires de bâtiments, dans la modernisation des réseaux électriques, le développement des potentiels d'énergie renouvelable...