

Le système fiscal et les subsides: encouragent-ils la rénovation énergétique des bâtiments?

- Avis d'acteurs de terrain sur la question
- Qu'attendent-ils des autorités

J.-P. Liebaert



Confédération Construction
Construction, énergie & environnement

Les aides ont-elles un effet (1/3)?

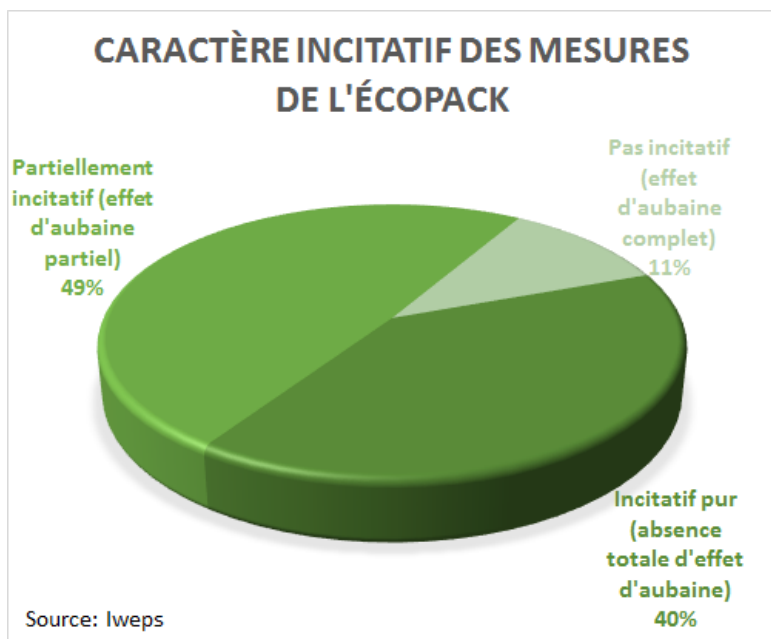
Approche théorico-pratique:

- Oui, si la demande est élastique par rapport au prix
- La demande résidentielle présente une élasticité "élevée" au prix (cf. Bureau du plan)
- La demande de rénovation énergétique a été estimée à $\pm -0,9$ sur la base des chiffres de l'estimation budgétaire "suppression de l'avantage fiscal" (cf. calculs propres)



Les aides ont-elles un effet (2/3)?

Approche pratique 2/3 (Bilan Ecopack):



Bilan chiffré (05/2012 – 09/2013)

➔ Montants des travaux:

94 millions €

Dont initiés par l'Ecopack (38 à 84 € millions)

➔ Coût de l'Ecopack

17,3 millions €

➤ Effet levier >2

(de 2,2 à 4,8)

Les aides ont-elles un effet (3/3)?

Approche pratique 3/3 (SIA):

"Les primes énergie ont permis de réduire de 0,7% à 1% les émissions de CO2 des ménages en 2015"



Rénovation énergétique: ce qu'il faut garder à l'esprit (1/4)

"Ce n'est pas le rêve d'une vie:
une bonne rentabilité
un payback court
ne suffisent pas toujours à l'initier"

➤ Il faut:

- Définir un objectif d'efficacité que le parc doit atteindre à terme
- Encourager la rénovation énergétique et en améliorer la rentabilité
- Supprimer les entraves à son développement



Rénovation énergétique: ce qu'il faut garder à l'esprit (2/4)

"La meilleure rénovation est une reconstruction"

- Il faut:
 - Élargir la TVA réduite "démolition-reconstruction"
 - *à tout le territoire*
 - *aux opérations de promotion*
 - Un avantage (spécifique) "neuf" dans le nouveau "bonus logement"



Rénovation énergétique: ce qu'il faut garder à l'esprit (3/4)

"C'est techniquement complexe"

- Il faut encourager une approche globale
- Il faut décourager
 - Le "do it yourself"
 - Le recours à des non-professionnels/non-qualifiés
- Il faut réserver les aides
 - aux travaux facturés par des professionnels répondant à des exigences minimales valables partout en Belgique



Rénovation énergétique: ce qu'il faut garder à l'esprit (4/4)

"Cela peut être complexe à initier:

Pour les plus démunis (manque de capacité d'investissement)

Pour le logement locatif (différentes parties pour le
return/investissement)

Dans les copropriétés (divergence d'intérêts entre copropriétaires)

..."

➤ Il faut des mesures "groupes cibles"

Mesures "Groupes cibles" (1/3)

"Les plus démunis"

Il faut des mesures permettant:

- Un préfinancement "garanti" et "non-pénalisant"
- Un remboursement "transparent" et "non-pénalisant" basé sur la moindre consommation énergétique
- Une offre d'accompagnement pour la rénovation



Mesures "Groupes cibles" (2/3)

"Logements locatifs"

Il faut des mesures visant à rentabiliser l'investissement

- Soit du propriétaire
 - Augmentation encadrée et objectivée du loyer basée sur la moindre consommation énergétique
- Soit du locataire
 - Par exemple: diminution encadrée et objectivée du loyer basée sur la moindre consommation énergétique et/ou indemnisation en fin de bail



Mesures "Groupes cibles" (3/3)

"Copropriétés"

Il faut des mesures visant à faciliter la décision

- Financement (fonds pour la rénovation)
- Majorité nécessaire
- Répartition des bénéfices de la rénovation énergétique



Mesures d'encouragement (1/3)

Sensibilisation à la rénovation énergétique

- Multiplication des exemples de bonnes pratiques
- Actions proactives à l'attention des citoyens
- Amélioration/enrichissement des audits énergétiques
 - Image claire et objectivée de la situation (coût énergétique annuel, ...)
 - Proposition (coûts et return compris) d'une rénovation énergétique
- ...



Mesures d'encouragement (2/3)

Stimulants financiers (1/2)

- Prévoir des aides
 - rapides sur factures de professionnels
 - majorées si rénovation énergétique approfondie (planifiée)
 - simples (conceptuellement et administrativement)
- Activer l'épargne pour la rénovation énergétique
 - Droits de donation/succession réduits après/pour rénovation énergétique



Mesures d'encouragement (3/3)

Stimulants financiers (2/2)

- Stimuler l'investissement en rénovation énergétique
 - Moduler le précompte immobilier et les droits d'enregistrement en fonction des performances énergétiques
 - Prévoir un remboursement partiel des droits d'enregistrement en cas de rénovation énergétique
- ...



Supprimer les entraves à la rénovation énergétique

- ➔ Garantir sa non-pénalisation fiscale
 - Pas d'augmentation du RC et/ou du précompte immobilier
- ➔ Prévoir les dérogations administratives nécessaires
 - Alignement, prescriptions urbanistiques, etc.
- ➔ Affiner le calcul de la capacité de remboursement
 - Tenir compte du coût énergétique pour calculer la capacité d'emprunt
- ➔ ...



Un mot sur le non-résidentiel

± 600.000 bâtiments non résidentiels

<>

± 3.000.000 bâtiments résidentiels

mais

8 fois plus grands

- Leur grande taille compense leur petit nombre
- Ils représentent aussi un important défi!



Merci pour votre attention

