

Comment financer mon logement ?

Primes et soutiens financiers à Bruxelles et en Wallonie
Aides fiscales au niveau fédéral

Avertissement : le contenu de cette brochure est fourni à titre informatif et n'engage pas CRELAN SA, CRELANCO SC ni aucune de ses sociétés affiliées. Nous vous conseillons de toujours contacter les autorités/services mentionnés dans cette brochure pour obtenir davantage d'informations sur les avantages et primes dont vous pouvez bénéficier.

SEPTEMBRE 2025

Sommaire

- I. Introduction**
- II. Primes et soutiens financiers à Bruxelles**
Les aides communales et fiscales
- III. Primes et soutiens financiers en Wallonie**
Le régime de soutien temporaire 2025-2026
- IV. Aides fiscales au niveau fédéral**

I. Introduction

Que votre habitation soit située en Région wallonne ou bruxelloise, plusieurs aides financières sont à votre disposition pour vous permettre de mener à bien des travaux de rénovation. Ces soutiens peuvent prendre la forme d'une prime ou bien d'une réduction – comme un abattement fiscal ou l'application d'un taux de TVA réduit.

Vous trouverez, dans cette brochure, un aperçu des avantages auxquels vous pouvez actuellement prétendre à Bruxelles, en Wallonie et au niveau fédéral, ainsi que leurs principales conditions d'octroi.

Bonne lecture !

II. Primes et soutiens financiers à Bruxelles

La Région de Bruxelles-Capitale n'a, pour l'instant, pas de gouvernement de plein exercice. Le système de primes qui permet de soutenir les propriétaires bruxellois dans leurs efforts pour rénover et isoler leur bâtiment est donc pour l'instant à l'arrêt : vous ne pouvez introduire aucune demande de prime pour des travaux dont la facture finale serait émise en 2025 (voir le site <https://renolution.brussels/fr/primes-et-soutiens-financiers> pour plus de détails).

Les aides des communes bruxelloises

Néanmoins, certaines communes octroient des primes pour des travaux de rénovation de l'habitat bruxellois, notamment les travaux visant à améliorer les performances énergétiques de l'habitat.

Le site Renolution.brussels (<https://renolution.brussels/fr/aidesfinancieres>) reprend ces

différentes **aides communales** en les classant **par code postal**. Vous saurez donc en un coup d'œil si votre commune peut vous aider financièrement pour, par exemple, isoler votre toiture, vos sols ou vos murs, installer un **chauffe-eau solaire** ou encore réparer vos **portes et fenêtres extérieures**.

Les aides fiscales bruxelloises

Vous achetez une habitation à Bruxelles et vous voulez en améliorer la performance énergétique ? Vous pouvez peut-être aussi bénéficier d'un coup de pouce sur le plan fiscal, sous la forme d'une **diminution** du montant **des droits d'enregistrement**. Cet abattement est égal à 25 000 € pour chaque saut de classe énergétique.

Les principales **conditions d'octroi** sont les suivantes :

- minimum **2 sauts de classe énergétique** ;
- travaux à réaliser dans un délai de **5 ans** à compter de la date d'enregistrement

de l'acte d'acquisition (ou la date limite de présentation à l'enregistrement).

Attention : cet abattement est **complémentaire à l'abattement principal**, ce qui veut dire qu'il n'est accordé que si l'abattement principal s'applique aussi.

Des précisions sur ces conditions ? Elles sont reprises sur cette page : <https://be.brussels/fr/impots-financement/impots-et-taxes/fiscalite-immobiliere/droits-denregistrement/abattement-sur-les-droits-de-vente>.



III. Primes et soutiens financiers en Wallonie

Même dans un contexte d'ajustement budgétaire, la Wallonie souhaite continuer à encourager les propriétaires à entreprendre des travaux d'amélioration énergétique de leur logement. Elle a donc prévu de transformer en profondeur son système de soutien à la rénovation énergétique et de mettre en place un nouveau régime à partir du 1er octobre 2026.

Celui-ci sera défini après concertation avec les acteurs locaux et le secteur de la construction ; les détails n'en sont donc pas encore connus.

Entretemps, et **jusqu'au 30 septembre 2026**, vous pouvez faire appel aux **primes Habitation du régime de soutien temporaire 2025-2026**.

Les primes Habitation 2025-2026

Vous pouvez prétendre à un soutien de la Wallonie pour **les travaux** qui concernent :

- **un audit** de votre logement, réalisé par un auditeur agréé par la Wallonie
- **la toiture** (remplacement, isolation)
- **les murs** (assèchement, renforcement ou reconstruction, isolation, remplacement de support)
- **les sols** (isolation, remplacement de finitions...)
- **les menuiseries** (remplacement des menuiseries extérieures, des vitrages)
- **la sécurité** (appropriation de l'installation électrique et/ou de gaz)
- **la salubrité** (élimination du radon, de la mérule et autres champignons aux effets identiques)
- **le chauffage et l'eau chaude** (installation d'une pompe à chaleur, d'une chaudière ou d'un poêle biomasse, d'un chauffe-eau solaire, d'un circulateur, de vannes thermostatiques, d'un thermostat d'ambiance ; isolation des conduites, d'un échangeur interne, isolation ou remplacement du ballon de stockage)
- **la ventilation** (installation d'un système VMC simple flux ou double flux)



Les démarches à entreprendre

Pour demander et obtenir votre prime, suivez ces différentes étapes :

Dans les 8 mois de la date d'enregistrement du rapport d'audit et avant le 30/09/2026 :

1. Faites réaliser **un audit** de votre habitation.
Attention : il faut avoir reçu la visite et le rapport signé par l'auditeur AVANT de commencer vos travaux. Seule exception : cet audit n'est pas obligatoire si vous réalisez uniquement des travaux de toiture ou d'isolation thermique de votre toit ou des combles.
2. Introduisez votre demande de **prime 'audit'**.

Avant le 30/09/2026 :

3. Commencez vos **travaux**, payez vos factures à l'entrepreneur que vous aurez choisi (et qui doit être inscrit à la Banque-Carrefour des Entreprises).
4. **Demandez votre prime** et transmettez à l'administration les **preuves** indiquant que vous avez bien réalisé vos travaux ainsi que tous les **documents** nécessaires.
5. L'administration vous informe de sa décision et du montant de la prime allouée, et **vous recevez la prime** annoncée !

Vous trouverez tous les détails des primes et des démarches à effectuer pour les obtenir dans la brochure à télécharger à l'adresse suivante : <https://logement.wallonie.be/storage/logement/documents/content/publication/brochures/978-2-8056-0729-5-primes-habitation-2025-06-25-web.pdf>

Retrouvez les dernières publications de la Région wallonne concernant les primes Habitation 2025-2026 sur cette page : <https://logement.wallonie.be/fr/publication/les-primes-habitation-regime-de-soutien-temporaire-2025-2026>



IV. Aides fiscales au niveau fédéral

Votre habitation a au moins **10 ans d'ancienneté** ? Un taux de **TVA** préférentiel de **6 %** (au lieu de 21 %) peut s'appliquer à vos **travaux de rénovation**, sous certaines conditions, dont voici les plus importantes :

- **plus de 50 %** du bâtiment doit être utilisé comme **résidence privée**, et les travaux doivent concerner au moins partiellement cette partie privée.
- les travaux doivent vous être **fournis et facturés** à vous (**utilisateur du lieu** comme habitation privée).

— il doit s'agir de travaux de **transformation, rénovation, amélioration, réparation ou entretien** de votre habitation.

Attention: si les travaux de rénovation sont trop importants (extension de la surface de votre ancienne habitation, ajout de murs porteurs), on parle alors de 'nouvelle construction', soumise au taux de TVA de 21 %.

L'ensemble des conditions d'application du taux de TVA à 6 % sont disponibles sur le site du SPF Finances : <https://fin.belgium.be/fr/particuliers/habitation/construire-renover/renover/renover-taux-de-tva>



