

Questions et réponses relatives au crédit de rénovation flamand (20/01/2022)

Ce texte est une traduction officielle. En cas de doute, le texte néerlandais prévaut.

Le texte sur fond jaune a été ajoutée par rapport à la version précédente du 09.07.2021

Quelle est la base légale du crédit de rénovation flamand ?

Le crédit de rénovation flamand trouve sa base légale dans le Décret du 30.10.2020 modifiant le décret sur l'Énergie du 8 mai 2009 (article 26), ainsi que l'arrêté relatif à l'énergie du 19 novembre 2010 modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 18.12.2020.

Quelles sont les avantages du crédit de rénovation flamand?

À quelles conditions le crédit de rénovation flamand doit-il répondre ?

Le crédit de rénovation est

- un crédit hypothécaire avec une destination immobilière
- un complément à ou une tranche d'un crédit principal
 - o qui est conclu par une personne physique
 - o dans le cadre de l'**achat** passé par **acte authentique**
 - o en **pleine propriété**
 - o d'une **habitation ou d'un appartement non économe en énergie**
 - o **situé en Région flamande** et
 - o **principalement** destiné à **des fins privées**
- qui concerne le **financement de la rénovation énergétique ou de la démolition-reconstruction** de l'habitation/de l'appartement acheté.

Le terme « achat » ne concerne pas nécessairement l'acquisition d'une habitation ou d'un appartement à la suite d'un achat, mais peut également inclure d'autres situations qui donnent lieu à l'acquisition d'une habitation ou d'un appartement par le biais d'un **acte authentique**, comme :

- l'acquisition d'une habitation ou d'un appartement en pleine propriété après donation ou héritage, dans le cadre desquels un crédit hypothécaire principal est souscrit pour sortir d'une indivision.

- Le rachat de la partie du crédit principal du coemprunteur par l'un des autres emprunteurs, en cas de divorce par exemple.

Le crédit principal et le crédit de rénovation peuvent se faire par le biais d'un acte sous seing privé ou d'un acte authentique.

On détermine si l'habitation/l'appartement est « principalement destiné à des fins privées » par la surface au sol utilisée, qui doit être de 50 % minimum.

Seules les demandes de crédits principaux introduites à **partir du premier janvier 2021** peuvent entrer en ligne de compte.

Que faut-il entendre par « habitation ou appartement non économe en énergie » ?

Par « habitation ou appartement non économe en énergie », il y a lieu d'entendre :

- une **habitation** dont le **label de performance énergétique est E ou F**
- un **appartement** dont le **label de performance énergétique est D, E ou F**

conformément à un certificat de performance énergétique qui n'est pas antérieur à 2019, situé en Région flamande.

Comment démontrer que le crédit de rénovation flamand a été demandé pour une habitation non économe en énergie ?

Il convient de le démontrer à l'aide d'un **certificat de performance énergétique valable datant de 2019 ou plus tard**, qui prouve que l'habitation a un label de performance énergétique E ou F ou que l'appartement a un label de performance énergétique D, E ou F. Les certificats de performance énergétique antérieurs à 2019 n'entrent donc pas en ligne de compte pour la demande d'une subvention en intérêt auprès de la VEKA. Si nécessaire, un nouveau certificat de performance énergétique actualisé devra être établi.

Qui peut établir un certificat de performance énergétique actualisé ?

Le certificat de performance énergétique pour bâtiments résidentiels est établi par un expert en énergie de type A. Vous trouverez une liste des experts en énergie de type A sur <https://apps.energiesparen.be/energiekaart/vlaanderen/lijt-energiesdeskundigen-type-a>.

Quelle obligation a l'emprunteur ?

L'emprunteur s'engage à **rénover (démolition et reconstruction comprises) sur le plan énergétique l'habitation non économe en énergie ou l'appartement non économe en énergie dans les cinq ans à dater de l'acquisition de l'habitation ou de l'appartement en pleine propriété pour arriver au minimum à un label de performance énergétique C pour une habitation non économe en énergie ou à un label de performance énergétique B pour l'appartement non économe en énergie**. Le montant maximal du crédit de rénovation flamand varie selon le label de performance énergétique envisagée après la période de cinq ans. L'emprunteur a une obligation de résultat consistant à atteindre ce label de performance énergétique après maximum cinq ans.

Il doit pour ce faire, après exécution des travaux et au plus tard à la fin de la période de contrôle de cinq ans, faire établir un PEB actualisé ou soumettre un certificat PEB en cas de construction.

Comment savoir si le label souhaité peut être atteint ?

Il n'est pas toujours facile d'estimer si vos projets de rénovation sont réalisables et s'ils auront l'effet souhaité en termes de performance énergétique. Afin d'établir une estimation aussi réaliste que possible, il est préférable de demander conseil à votre architecte, à l'expert en énergie qui a établi le CPE de votre maison ou à un [guichet de l'énergie](#).

Quel avantage est associé au crédit de rénovation flamand ?

Les emprunteurs d'un crédit de rénovation flamand **sont remboursés par l'Agence flamande pour l'Énergie et le Climat (Vlaams Energie- en Klimaatagentschap ou VEKA) sous forme d'une subvention en intérêt pour les intérêts contractuels échus** et effectivement payés aux échéances contractuelles, à l'exclusion des intérêts de retard ou d'autres intérêts (l'indemnité de remploi par exemple n'entre pas non plus en ligne de compte).

« L'indemnité pour mise à disposition du capital », également appelée « provision de réservation », n'est pas qualifiée d'intérêt et n'entrera donc pas en ligne de compte pour la subvention en intérêt.

Quels sont les montants maximaux du crédit de rénovation ?

Maximum 30 000 € : si l'emprunteur s'engage à rénover l'habitation ou l'appartement sur le plan énergétique (démolition et reconstruction comprises) dans les cinq ans à compter de la passation de l'acte authentique d'achat de l'habitation ou de l'appartement en pleine propriété, pour arriver au minimum à **un label de performance énergétique C pour l'habitation non économe en énergie et à un label de performance énergétique B pour l'appartement non économe en énergie**.

Maximum 45 000 € : si l'emprunteur s'engage à rénover l'habitation ou l'appartement sur le plan énergétique (démolition et reconstruction comprises) dans les cinq ans à compter de la passation de l'acte authentique d'achat de l'habitation ou de l'appartement en pleine propriété, pour arriver au minimum à **un label de performance énergétique B pour l'habitation non économe en énergie** et à **un label de performance énergétique A pour l'appartement non économe en énergie**.

Maximum 60 000 € : si l'emprunteur s'engage à rénover sur le plan énergétique (démolition et reconstruction comprises) **l'habitation non économe en énergie** dans les cinq ans à compter de la passation de l'acte authentique de l'achat de l'habitation en pleine propriété, pour arriver au minimum à **un label de performance énergétique A**.

Quelles conditions de taux peuvent être appliquées au crédit rénovation ?

Les conditions de taux applicables au crédit de rénovation sont les mêmes que celles qui régissent le crédit principal, étant étendu que le taux d'intérêt ne peut être supérieur à celui qui est applicable au crédit principal pour l'achat de l'habitation/de l'appartement.

Quelle est la durée maximale du crédit de rénovation ?

La durée maximale du crédit de rénovation est de 20 ans et ne peut dépasser la durée du crédit principal pour l'achat de l'habitation/de l'appartement.

La période de prélèvement qui peut être prévue dans le cadre d'un prêt de rénovation est de maximum 24 mois et ne fait pas partie de la durée du crédit de rénovation. Cette période de prélèvement peut, sur demande motivée de l'emprunteur et moyennant accord écrit préalable du prêteur, être prolongée de maximum six mois par l'administrateur général de la VEKA.

La subvention en intérêt est attribuée sur base annuelle pendant la période de prélèvement ainsi que pendant toute la durée du crédit de rénovation.

« L'indemnité pour mise à disposition du capital », également appelée « provision de réservation », n'est pas qualifiée d'intérêt et ne sera donc pas remboursée à l'emprunteur par la VEKA.

Exemple

Un crédit de 50 000 EUR contracté le 30/06/2021 avec une durée de prélèvement de deux ans et une durée de 20 ans. Prélèvement d'un premier montant de 10 000 EUR en juillet 2021. Le reste du montant est prélevé en mai 2023. Des intérêts sont par conséquent payés sur le premier montant de 10 000 EUR à partir de juillet 2021. Le crédit va donc courir jusqu'à la mi-2043. Une subvention en intérêt sera donc versée pour les années civiles 2021 à 2043 incluses (soit 23 paiements). Pour les années civiles 2021 et 2022, elle se basera sur les intérêts payés sur les 10 000 EUR, pour 2023, en

partie sur les intérêts payés sur les 10 000 EUR et en partie sur les remboursements à partir de mai, et pour terminer, pour 2024 et les années suivantes, sur les remboursements.

La durée entrant en ligne de compte pour le crédit de rénovation commence à la fin de l'éventuelle période de prélèvement du crédit, qui ne peut dépasser 24 mois. Cette période de prélèvement peut, sur demande motivée de l'emprunteur et moyennant accord écrit préalable du fournisseur de crédit, être prolongée de maximum six mois par l'administrateur général de la VEKA.

Tous les prêteurs proposent-ils un tel crédit de rénovation flamand ?

Tout prêteur est libre de proposer un tel crédit de rénovation flamand. L'emprunteur est donc invité à s'informer au préalable auprès du prêteur de son choix. Il convient de souligner qu'un crédit de rénovation flamand doit toujours être souscrit en parallèle de et en même temps que le crédit principal pour l'achat de l'habitation/de l'appartement, auprès du même prêteur.

Le montant du crédit de rénovation flamand peut-il être scindé en différents acomptes/tranches ?

Dans certains cas, un crédit d'achat (« crédit principal ») et/ou un prêt rénovation peuvent être scindés en différents acomptes ou tranches, par exemple pour tenir compte du pourcentage de propriété de l'habitation/de l'appartement.

Il ne sera cependant pas possible de scinder le crédit de rénovation en différents acomptes ou tranches.

En outre, seulement un numéro de compte peut être communiqué pour le paiement de la subvention en intérêt par la VEKA.

Un crédit pour des droits de succession ou de donation uniquement est-il considéré comme un crédit principal ?

Dans la note de l'Arrêté du Gouvernement flamand modifiant l'arrêté relatif à l'énergie du 19 novembre 2010, il est stipulé que l'acquisition d'une habitation ou d'un appartement en pleine propriété après donation ou héritage, dans le cadre desquels un crédit hypothécaire principal est souscrit pour sortir d'une indivision, entre en ligne de compte.

Il convient de se demander si un crédit destiné uniquement à payer les droits de succession ou de donation peut également être considéré comme un crédit principal.

Un crédit contracté uniquement pour le paiement des droits de succession ou de donation n'est pas considéré comme un crédit principal qui entre en ligne de compte pour l'obtention d'un crédit de rénovation s'il s'inscrit dans le cadre d'une sortie d'indivision.

Une donation avec charge entre-t-elle en ligne de compte pour un crédit de rénovation ?

Une donation avec charge n'entre pas en ligne de compte, mais peut éventuellement être prise en considération pour un prêt énergie+.

Un crédit bullet ou un crédit avec reconstitution du capital entre-t-il également en ligne de compte ?

Non. Seuls les crédits de rénovation prévoyant le remboursement périodique de capital entrent en ligne de compte. Le crédit principal peut être un crédit bullet ou un crédit avec reconstitution du capital.

Le crédit de rénovation flamand peut-il également être demandé comme une reprise d'encours d'un crédit hypothécaire existant ?

Une reprise d'encours d'un crédit hypothécaire existant, dans le cadre de laquelle un nouveau bien immobilier ayant une mauvaise performance énergétique est acheté, est possible.

Un non-Belge, qui ne réside pas non plus en Belgique, peut-il demander un crédit de rénovation sans intérêt ?

Une personne qui ne possède pas de numéro de registre national belge peut obtenir un crédit de rénovation sans intérêt pour un logement qui satisfait aux conditions si elle est inscrite dans le BIS-REGISTER.

Pour ce faire, vous pouvez contacter la commune où se trouve le bien pour lequel le crédit est contracté.

Vous trouverez de plus amples informations en néerlandais via le lien <https://www.vlaanderen.be/aanmelden-bij-de-overheid-mijn-digitale-sleutels/digitale-sleutels-voor-niet-belgen>.

Quand est-ce que je peux faire appel au crédit de rénovation « sans intérêt » ?

Plusieurs crédits de rénovation flamands peuvent-ils être attribués à une même personne ?

C'est possible, si la personne concernée a acheté plus d'un bien immobilier qui répond aux conditions d'octroi d'un crédit de rénovation flamand. C'est par exemple le cas lorsque le propriétaire d'une habitation pour laquelle un crédit de rénovation flamand est en cours achète également un appartement pour lequel un crédit de rénovation flamand peut à nouveau être demandé et obtenu conformément aux conditions. Ou si une même personne achète un immeuble composé de plusieurs appartements et qu'un crédit de rénovation peut être demandé pour chacun d'entre eux.

L'achat d'une seconde résidence, d'une habitation/d'un appartement destiné à la location, etc. entre-t-il en ligne de compte pour un crédit de rénovation ?

Tout comme l'achat d'une habitation/d'un appartement en tant que résidence principale, l'achat d'une seconde résidence, d'une habitation/d'un appartement destiné à la location, etc. entre en ligne de compte pour l'octroi d'un crédit de rénovation flamand, à condition que cette habitation/cet appartement soit principalement destiné à un usage privé. On détermine si l'habitation/l'appartement est « principalement destiné à des fins privées » par la surface au sol utilisée, qui doit être de 50 % minimum.

Que faire en cas d'habitation kangourou ?

Une habitation kangourou comprend une unité d'habitation subordonnée qui est à considérer avec l'habitation principale. Il ne s'agit donc pas d'une habitation autonome, et un seul crédit de rénovation peut donc être demandé pour l'ensemble de l'habitation.

La rénovation d'un bâtiment avec PEB non résidentiel en bâtiment résidentiel entre-t-elle en ligne de compte ?

Il se peut qu'un bâtiment non résidentiel (magasin/bureau) soit acquis dans le but de le rénover et ensuite de l'utiliser à des fins privées ou d'y habiter. Cette rénovation entre-t-elle également en ligne de compte pour le crédit de rénovation flamand ?

Non. Le crédit principal doit être conclu pour l'acquisition d'habitations ou d'appartements, en d'autres termes des bâtiments destinés principalement au logement. Un crédit de rénovation ne peut donc pas être lié à un crédit principal souscrit pour l'achat d'un bâtiment avec PEB non résidentiel.

Que se passe-t-il en cas d'achat d'une habitation pour démolition et reconstruction d'un immeuble à appartements composé de plusieurs appartements ?

Obtient-on dans ce cas un crédit de rénovation uniquement pour l'habitation achetée, ou pour chacun des appartements à construire ?

Le nombre de crédits de rénovation qui peuvent être demandés est déterminé par le nombre d'habitations/d'appartements initialement achetés (en vue ou non de leurs démolition et reconstruction). Pour l'achat d'une habitation, suivi par sa démolition et la reconstruction d'un bâtiment composé de trois appartements, un seul crédit de rénovation pourra par conséquent être obtenu. **Les trois appartements doivent avoir obtenu le label énergétique visé.**

La demande du crédit de rénovation peut se baser sur le PEB du bâtiment acheté.

Que se passe-t-il si je ne remplis pas les conditions requises pour obtenir un crédit de rénovation ?

Si vous recevez une maison en donation ou en héritage, vous pouvez souscrire un prêt énergie+ similaire avec le Energiehuis. La principale différence avec le crédit hypothécaire de rénovation réside dans le fait que le prêt énergie+ ne fonctionne pas avec une bonification d'intérêt, mais que le crédit est accordé sans intérêt dès le départ. De plus amples informations sont disponibles sur le site www.energiesparen.be.

Je veux transformer un immeuble à logements multiples en maison unifamiliale. Combien puis-je emprunter « sans intérêt » et à quel montant de bonification d'intérêt ai-je droit ?

Lors de la souscription d'un crédit de rénovation, l'on se basera sur la situation de départ réelle de l'immeuble, c'est-à-dire sur le nombre de logements pour lesquels un PEB a été établi. Le contrôle du respect de l'obligation de résultat après cinq ans se fera à nouveau sur la base de la situation réelle à ce moment-là. La bonification d'intérêts sera alors (re)calculée (et sera, si nécessaire,

partiellement réclamée) compte tenu du résultat final à cette échéance. Pour éviter une telle situation, il est donc recommandé, lors de la demande de plusieurs crédits de rénovation, de tenir compte de vos plans de rénovation et du nombre de logements que vous visez finalement.

Supposons que vous achetiez un bâtiment comprenant 4 appartements, dont 2 dotés d'un label énergétique D, et que vous souhaitiez rénover ce bâtiment en une habitation unifamiliale ayant un label énergétique A. En principe, vous pouvez demander 2 crédits de rénovation de 45.000 euros chacun, soit 90.000 euros. Lors de l'inspection au terme de 5 ans, il sera établi qu'à la même adresse se trouve désormais une maison unifamiliale dotée d'un label énergétique A. À ce moment-là, votre bonification d'intérêts sera plafonnée en fonction du montant maximal du prêt autorisé pour une maison individuelle portant le label A, c'est-à-dire 60.000 euros. La bonification d'intérêts versée au cours des cinq dernières années sur les 30.000 autres euros sera réclamée. Dans la mesure où vous avez obtenu le label visé, vous recevrez 100 % de la bonification d'intérêts sur les 60.000 euros pour la durée résiduelle du crédit.

Après rénovation, un bâtiment contiendra moins d'unités résidentielles qu'auparavant. Combien puis-je emprunter "sans intérêt" et quel label faut-il atteindre ?

Le nombre de crédits à la rénovation sans intérêt que vous pouvez demander dépend du nombre d'unités résidentielles qui existeront encore après la rénovation de votre propriété, si ce nombre a été réduit par la rénovation.

Exemple : la propriété comptait 3 unités résidentielles, mais après rénovation, elle sera ramenée à 2 unités résidentielles. Vous pouvez alors demander deux fois un crédit de rénovation sans intérêt.

Il n'est pas permis de demander plus de crédits de rénovation sans intérêt que le nombre d'unités résidentielles que comptera le bien après sa rénovation. Si une telle demande a été faite, la bonification d'intérêts pour le ou les crédit(s) de rénovation excédentaire(s) demandés sera récupérée.

Le nombre d'unités résidentielles avant et après la rénovation est déterminé sur la base du nombre de certificats de performance énergétique (CPE) établis pour les unités résidentielles concernées. Le label énergétique correspondant au montant emprunté doit être obtenu dans toutes les unités résidentielles présentes à l'adresse à la fin de la période de cinq ans.

Quelques exemples :

Si vous transformez 2 appartements en 1 maison (avec un label A), vous pouvez contracter une fois un crédit de rénovation sans intérêt de 45.000 euros, le montant du crédit étant accordé sur la base du nombre de CPE obtenus après la rénovation. Si un crédit de rénovation sans intérêt de 45.000

euros est contracté deux fois, la bonification d'intérêt pour l'un des crédits de rénovation de 45.000 euros sera réclamée a posteriori.

Si vous transformez 4 appartements en 2 appartements (avec un label A), vous pouvez contracter deux fois un crédit de rénovation sans intérêt de 45.000 euros, puisque le montant du crédit est accordé sur la base du nombre de CPE après rénovation. Si 4 bonifications d'intérêts avaient cependant été demandées, le contrôle après 5 ans établira que seuls 2 CPE pouvaient être établis à cette adresse, en conséquence de quoi la bonification d'intérêts pour 2 crédits de 45.000 euros sera récupérée.

Je veux diviser une maison unifamiliale en plusieurs logements. Combien puis-je emprunter « sans intérêt », et quel est le label à atteindre ?

Lors de la souscription d'un crédit de rénovation, l'on se basera sur la situation de départ réelle de la maison, c'est-à-dire sur le nombre de logements pour lesquels un PEB a été établi. Le contrôle du respect de l'obligation de résultat après cinq ans se fera à nouveau sur la base de la situation réelle à ce moment-là.

Cela signifie qu'au départ, un seul crédit de rénovation peut être contracté. Au terme de 5 ans, le label énergétique correspondant au montant du crédit doit être obtenu dans tous les logements se trouvant à l'adresse visée.

Supposons que vous achetiez une maison avec l'intention de la rénover en vue d'obtenir le label énergétique B et avec l'intention de créer 2 appartements. Vous pouvez emprunter 45.000 euros. Au terme de 5 ans, les deux appartements doivent avoir obtenu le label énergétique B.

J'ai conclu un crédit de rénovation « sans intérêt ». Et maintenant ?

Faut-il payer des intérêts sur le crédit de rénovation flamand au prêteur ?

L'emprunteur paie au prêteur auprès duquel il a souscrit le crédit principal pour l'achat de l'habitation/de l'appartement et le crédit de rénovation flamand, les intérêts convenus sur ledit crédit.

Les intérêts concernés sont remboursés à l'emprunteur par la VEKA sous la forme d'une subvention en intérêt.

La VEKA procédera cependant aux contrôles nécessaires après cinq ans, et si le label visé n'est alors pas obtenu pour l'habitation/l'appartement concerné ou si aucun certificat de performance énergétique actualisé n'est disponible,

- elle réclamera les subventions en intérêt versées à l'emprunteur au cours des années précédentes
- elle infligera une amende à l'emprunteur pour la non-réalisation du label de performance énergétique requis

À quel moment environ le remboursement des intérêts est-il effectué ?

Dans le courant du premier trimestre, les prêteurs informeront la VEKA à propos des intérêts payés au cours de l'année précédente pour le crédit de rénovation. La VEKA procédera ensuite au paiement de la subvention en intérêt à l'emprunteur, dans le courant du mois de mai.

L'emprunteur doit-il avertir la VEKA de l'existence du crédit de rénovation ?

Non. Le prêteur prévient la VEKA de la conclusion d'un crédit de rénovation flamand, et ce, en cas de contrat de crédit avec acte authentique, au plus tard dans les deux mois suivant le mois de la passation du contrat de crédit. Si le contrat de crédit n'est pas confirmé par acte authentique, cela se passera dans les deux mois à compter du premier prélèvement (total ou partiel) du crédit principal. La réglementation qui permettra l'échange de données entre les prêteurs et la VEKA sera bientôt définitivement approuvée. En attendant, le délai de 2 mois pourrait provisoirement être plus long.

La VEKA préviendra ensuite l'emprunteur qu'elle a été informée à ce sujet par le prêteur, en indiquant toutes les informations transmises par le prêteur, pour confirmation. S'il apparaît que certaines informations sont erronées (comme le numéro de compte pour le versement de la subvention en intérêt), l'emprunteur doit en informer immédiatement la VEKA. La confirmation des données implique également la demande officielle de la subvention en intérêt.

Si l'emprunteur, au plus tard trois mois à compter de la fin du délai de notification prévu par le prêteur, n'a pas obtenu de telle confirmation de la VEKA, il devra contacter la VEKA pour s'assurer qu'elle a été informée de l'existence du crédit de rénovation flamand concerné.

L'emprunteur doit-il entreprendre d'autres démarches pour obtenir le remboursement des intérêts payés sous la forme d'une subvention en intérêt ?

Oui. Il recevra, de la part de la VEKA, une notification l'informant que la demande pour la subvention en intérêt dans le cadre du crédit de rénovation lui a été transmise par le prêteur (voir question précédente), après quoi l'emprunteur devra confirmer les données dont la VEKA dispose dans ce cadre, et par la même occasion, la demande de subvention en intérêt.

Le prêteur informera ensuite chaque année la VEKA à propos des intérêts contractuels payés par l'emprunteur au cours de l'année civile écoulée dans le cadre du crédit de rénovation. La VEKA s'occupe du remboursement des intérêts à l'emprunteur concerné sous la forme d'une subvention en intérêt.

Comment prouver après cinq ans que le label de performance énergétique visé a été atteint ?

Cinq ans après la date de l'acte authentique concernant l'achat de l'habitation ou de l'appartement en pleine propriété, la VEKA vérifiera si un nouveau certificat de performance énergétique est disponible, prouvant que le label de performance énergétique visé a été obtenu. **Il est donc essentiel que l'emprunteur, à ses propres frais et avant la date de fin de la période de cinq ans, entreprenne les étapes nécessaires pour obtenir un certificat de performance énergétique actualisé.** Un certificat PEB suffit également à prouver le label visé.

Que se passe-t-il après la période de cinq ans ?

Au plus tard à la fin de la période de cinq ans à compter de la passation de l'acte authentique, l'emprunteur doit fournir un nouveau certificat de performance énergétique pour prouver que le label de performance énergétique visé a été atteint.

La VEKA procédera aux contrôles nécessaires. Si la VEKA constate qu'un nouveau certificat de prestation énergétique (PEB) fait défaut, elle sommera l'emprunteur de faire le nécessaire, et ce, dans un délai raisonnable.

Si, à l'issue de ce délai, le nouveau PEB n'est toujours pas présenté, ou s'il apparaît que l'obligation de résultat spécifiée n'a pas été atteinte, la VEKA fera ce qui suit sur la base des données disponibles et selon les modalités citées ci-dessus, après avoir laissé à l'emprunteur la possibilité de se défendre :

- elle arrêtera le paiement de la subvention en intérêt
- elle réclamera les subventions en intérêt versées à l'emprunteur au cours des années précédentes

- elle infligera une amende à l'emprunteur pour la non-réalisation du label de performance énergétique requis

Que se passe-t-il si le label de performance énergétique n'est pas atteint après cinq ans ?

Si le label de performance énergétique visé n'est pas atteint après cinq ans, ou si aucun certificat de performance énergétique actualisé n'est présenté, la VEKA fera ce qui suit :

- elle arrêtera le paiement de la subvention en intérêt
- elle réclamera les subventions en intérêt versées à l'emprunteur au cours des années précédentes
- elle infligera une amende à l'emprunteur pour la non-réalisation du label de performance énergétique requis

Si l'amélioration énergétique n'a été réalisée qu'en partie, la subvention en intérêt sera récupérée comme suit :

1° Récupérée à hauteur de 50 % si :

- a) l'emprunteur visait le label A dans le cadre de son obligation de résultat pour son habitation ou son appartement, mais a obtenu le label B ;
- b) l'emprunteur visait le label B dans le cadre de son obligation de résultat pour son habitation, mais a obtenu le label C ;

2° Récupérée à hauteur de 75 % si l'emprunteur visait le label A dans le cadre de son obligation de résultat pour son habitation, mais a obtenu le label C.

À l'avenir, les intérêts payés ne seront dans ce cas remboursés (sous la forme d'une subvention en intérêt) qu'à concurrence des pourcentages correspondants, à savoir :

1° à hauteur de 50 % si :

- a) l'emprunteur visait le label A dans le cadre de son obligation de résultat pour son habitation ou son appartement, mais a obtenu le label B ;
- b) l'emprunteur visait le label B dans le cadre de son obligation de résultat pour son habitation, mais a obtenu le label C ;

2° à hauteur de 25 % si l'emprunteur visait le label A dans le cadre de son obligation de résultat pour son habitation, mais a obtenu le label C.

À combien s'élève l'amende en cas de non-réalisation du label de performance énergétique requis ?

Si le label de performance énergétique visé n'est pas atteint après cinq ans, ou si aucun certificat de performance énergétique actualisé n'est présenté, la VEKA infligera notamment une amende pour la non-réalisation du label de performance énergétique requis.

En vertu de l'article 13.4.13 § 1 de l'Arrêté relatif à l'énergie du 19 novembre 2010, cette amende administrative s'élève à :

- 1° 300 euros pour un montant d'emprunt allant jusqu'à 15 000 euros ;
- 2° 600 euros pour un montant d'emprunt allant de 15 001 euros à 30 000 euros inclus ;
- 3° 900 euros pour un montant d'emprunt allant de 30 001 euros à 45 000 euros inclus ;
- 4° 1 200 euros pour un montant d'emprunt de 45 001 euros ou plus.

Est-ce que l'amende sera toujours due ?

L'amende ne sera due que si le montant de subvention en intérêts a été réellement payé à l'emprunteur.

De quelle manière la subvention en intérêt réclamée et l'amende devront-elles être acquittées ?

La subvention en intérêt réclamée ainsi que l'amende devront être payées en une fois, mais un plan de paiement peut éventuellement être accordé, tant pour la réclamation que pour l'amende.

Je veux arrêter ou modifier le contrat de crédit de rénovation

Comment signaler des modifications concernant le contrat de crédit de rénovation et le paiement de la subvention en intérêt

Pour la notification de modifications ultérieures concernant le crédit de rénovation et le paiement de la subvention en intérêt (par exemple changement du numéro de compte, changement d'adresse de l'emprunteur, etc.), les contestations, etc., l'emprunteur doit directement s'adresser à la VEKA.

Vlaams Energie- en Klimaatagentschap
Boulevard du Roi Albert II 20 boîte 17
1000 Bruxelles
renovatiekrediet@vlaanderen.be

Comment modifier/confirmer mon crédit à la rénovation sans intérêt ?

Chaque emprunteur doit se connecter séparément au portail <https://subsidies.veka.vlaanderen.be> en utilisant sa clé numérique (e-ID, Itsme, ...). La demande d'un crédit de rénovation sans intérêt peut ensuite être modifiée et confirmée par la personne enregistrée (uniquement par l'emprunteur principal).

Si plusieurs emprunteurs souhaitent utiliser le même appareil pour confirmer une demande, chaque emprunteur doit se déconnecter explicitement après avoir modifié/confirmé sa demande.

Ce n'est qu'après déconnexion explicite qu'un emprunteur suivant pourra se connecter correctement avec sa clé numérique.

L'utilisation du portail est soutenue par les navigateurs suivants :

- Microsoft Edge HTML à partir de la version 15
- Google Chrome à partir de la version 53
- Firefox à partir de la version 52.6.0 ESR

L'utilisation de l'e-ID (carte d'identité électronique) nécessite une installation et une configuration uniques si vous n'avez jamais utilisé cette méthode de connexion auparavant. Vous trouverez de plus amples informations [ici](#).

Vous trouverez de plus amples informations concernant les différentes clés [ici](#).

Quelles sont les conséquences de la résiliation du contrat de crédit de rénovation par le prêteur ?

Le prêteur peut, en raison d'un non-paiement par exemple, dissoudre le contrat de crédit de rénovation, donnant lieu à la déchéance du terme. Vu que cette situation implique la résiliation du contrat de crédit de rénovation, il sera également mis un terme au paiement de la subvention en intérêt à l'emprunteur à l'avenir.

Si la période de contrôle de cinq ans n'est pas encore échuë, la VEKA procèdera cependant aux contrôles nécessaires après ces cinq ans, et si le label visé n'est alors pas obtenu pour l'habitation/l'appartement concerné ou si aucun certificat de performance énergétique actualisé n'est disponible,

- elle réclamera les subventions en intérêt versées à l'emprunteur au cours des années précédentes
- elle infligera une amende à l'emprunteur pour la non-réalisation du label de performance énergétique requis

Quelles sont les conséquences de la résiliation du contrat de crédit de rénovation par l'emprunteur ?

Lorsque le contrat de crédit de rénovation est résilié par l'emprunteur, en raison par exemple d'un remboursement anticipé total, l'emprunteur ne paiera plus d'intérêts au prêteur, ce qui donnera lieu à la cessation du paiement de la subvention en intérêt par la VEKA à l'emprunteur (sauf en ce qui concerne les paiements préalables effectués dans le cadre du contrat de crédit).

Si la période de contrôle de cinq ans n'est pas encore échue, la VEKA procédera aux contrôles nécessaires après ces cinq ans, et si le label visé n'est alors pas obtenu pour l'habitation/l'appartement concerné ou si aucun certificat de performance énergétique actualisé n'est disponible,

- elle réclamera les subventions en intérêt versées à l'emprunteur au cours des années précédentes
- elle infligera une amende à l'emprunteur pour la non-réalisation du label de performance énergétique requis

Que se passe-t-il en cas de décès de l'emprunteur ?

Si les héritiers ne reprennent pas le crédit de rénovation, il prendra fin et il n'y aura plus de paiement de la subvention en intérêt pour la période suivant le décès.

Si les héritiers reprennent le crédit de rénovation, ils devront en informer la VEKA et, le cas échéant, lui communiquer un autre numéro de compte pour le paiement de la subvention en intérêt.

Le rachat d'un crédit d'achat (« crédit principal ») par l'un des emprunteurs est-il considéré comme un nouveau crédit d'achat (« crédit principal ») ?

Oui. Il se peut qu'un emprunteur reprenne la partie d'un crédit déjà en cours pour l'achat d'une habitation de l'autre emprunteur (ou des autres emprunteurs), en cas de divorce par exemple. Le rachat d'un copropriétaire personne privée par le biais d'un nouveau crédit par l'un des autres emprunteurs est également considéré comme un crédit pour l'achat d'une habitation et peut par conséquent donner lieu à l'octroi d'un nouveau crédit de rénovation flamand. La prise en charge sans la conclusion d'un nouveau crédit n'entre pas en ligne de compte.

L'acquisition d'une habitation ou d'un appartement en pleine propriété après donation ou héritage, dans le cadre desquels un crédit hypothécaire principal est souscrit pour sortir d'une indivision, est

également considérée comme un achat. Dans ce cadre, il n'est pas nécessaire que tous les cohéritiers soient rachetés. Il suffit que l'un d'entre eux le soit, même si l'indivision demeure. Toutefois, il ne peut être accordé qu'un seul crédit de rénovation par maison/appartement, par acquisition.

Quelle est la conséquence de la prise en charge d'un crédit de rénovation flamand en cours par l'un des emprunteurs ?

En cas de prise en charge d'un crédit de rénovation flamand en cours par l'un des emprunteurs, l'emprunteur devra éventuellement contacter la VEKA pour faire adapter le numéro de compte sur lequel le paiement de la subvention en intérêt doit avoir lieu, si nécessaire.

Quelles sont les conséquences de la vente de l'habitation/de l'appartement concerné avant la fin de la période de contrôle de cinq ans ?

En cas de vente de l'habitation/de l'appartement avant la fin de la période de contrôle de cinq ans, il sera également mis un terme au crédit de rénovation dans la plupart des cas, pour cause de remboursement total suite à la vente.

En cas de remboursement total, la VEKA procédera aux contrôles nécessaires après la période de cinq ans (si cette période de contrôle de cinq ans n'est pas encore échue), et si le label visé n'est alors pas obtenu pour l'habitation/l'appartement concerné ou si aucun certificat de performance énergétique actualisé n'est disponible,

- elle réclamera les subventions en intérêt versées à l'emprunteur au cours des années précédentes
- elle infligera une amende à l'emprunteur pour la non-réalisation du label de performance énergétique requis

Il est donc essentiel que l'emprunteur entreprenne, avant la vente, les démarches nécessaires pour obtenir un certificat de performance énergétique actualisé.

Dans les cas où le crédit de rénovation subsiste, par exemple car il y a suffisamment d'autres garanties, il suivra son cours, également en ce qui concerne le paiement de la subvention en intérêt.

Quelles sont les conséquences d'une vente suivie d'une substitution de gage ?

En cas de vente avec substitution de gage, la subvention en intérêt concernant le crédit de rénovation en question continuera d'être payée si la substitution de gage intervient après la période de contrôle de cinq ans et si l'amélioration visée du label de performance énergétique a été atteinte.

N.B. : Le transfert d'hypothèque ou la substitution de gage est une technique par laquelle l'habitation, pour laquelle un emprunt hypothécaire a été souscrit, est aliénée (p. ex. vendue) et l'emprunt continue d'exister. L'inscription hypothécaire initiale sur le bien immobilier vendu est dans ce cas normalement transférée sur un autre bien immobilier (p. ex. la nouvelle habitation familiale).

Si la période de contrôle de cinq ans n'est pas encore échue, la VEKA procèdera cependant aux contrôles nécessaires après ces cinq ans, et si le label visé n'est alors pas obtenu pour l'habitation/l'appartement concerné pour lequel le crédit de rénovation a été prêté ou si aucun certificat de performance énergétique actualisé n'est disponible,

- elle réclamera les subventions en intérêt versées à l'emprunteur au cours des années précédentes
- elle infligera une amende à l'emprunteur pour la non-réalisation du label de performance énergétique requis

Il est donc essentiel que l'emprunteur entreprenne, avant la vente, les étapes nécessaires pour obtenir un certificat de performance énergétique actualisé.

Quelles sont les conséquences d'un refinancement externe ?

En cas de refinancement externe (il s'agit du refinancement d'un crédit auprès d'un autre prêteur), le crédit de rénovation concerné auprès du prêteur initial prendra fin pour cause de remboursement anticipé et la subvention en intérêt s'arrêtera à partir de ce moment.

Si la période de contrôle de cinq ans n'est pas encore échue, la VEKA procèdera cependant aux contrôles nécessaires après ces cinq ans, et si le label visé n'est alors pas obtenu pour l'habitation/l'appartement concerné ou si aucun certificat de performance énergétique actualisé n'est disponible,

- elle réclamera les subventions en intérêt versées à l'emprunteur au cours des années précédentes
- elle infligera une amende à l'emprunteur pour la non-réalisation du label de performance énergétique requis

Que se passe-t-il si le permis de construire n'est finalement pas accordé pour les travaux envisagés ?

Si le permis de construire pour les travaux envisagés n'est finalement pas accordé et que, par conséquent, le label énergétique ne peut sans doute pas être obtenu, l'emprunteur doit immédiatement en informer l'Agence flamande pour l'énergie et le climat (VEKA) afin d'éviter de payer une bonification d'intérêts qui devra ensuite être réclamée, ainsi qu'une amende en rapport.