

Namur, le 06 octobre 2026.

**Monsieur Adrien DOLIMONT**  
**Ministre-Président du Gouvernement wallon**

■ **Réforme des droits d'enregistrement : formulation d'alternatives concrètes pour éviter l'érosion des finances régionales.**

Monsieur le Ministre-Président,

A plusieurs reprises, nous avons eu l'occasion de démontrer que la réforme des droits d'enregistrement était socialement injuste. Nous avons d'ailleurs eu l'occasion de vous en parler le 16 juin dernier.

Nous profitons que le conclave budgétaire soit toujours en cours pour vous faire part de trois alternatives concrètes afin de recalibrer cette réforme.

1. Plafonner la baisse des droits d'enregistrement

En limitant la réduction des droits d'enregistrement aux habitations de moins de 500.000 €, cela représenterait au minimum 96 millions d'économies pour la région. Avant la réforme, les acheteurs de biens à 500.000 € devaient payer 60.000 € de droits d'enregistrement ((500.000 – 20.000 d'abattement) x 12,5%). Après la réforme, 15.000 € (500.000 x 3%). Soit une perte pour la région de minimum 45.000 € par vente. Combien gagnerait-on à les exclure de la réduction ? Les biens de 500.000 € et plus représentent 6% des ventes en 2025. Il y a eu 43.240 ventes de maisons et appartements. En enlevant les multipropriétaires qui ne bénéficient pas des 3% (représentant 18% des propriétaires en 2025), on arrive à 2.127 transactions. Multiplié par 45.000 €, cela représente au minimum 96 millions d'économies pour la Wallonie.

2. Renforcer la progressivité des droits d'enregistrement

Une réforme alternative et plus progressive serait de proposer un abattement de 250.000 € si le prix du bien est inférieur à 450.000 € et de taxer à 12,5% au-delà. Cela signifie qu'aucun droit d'enregistrement ne serait dû sur les premiers 250.000 €. Au-delà, le taux initial de 12,5% resterait d'application. Concrètement :

- Pour les maisons à 300.000 € : 6.250 € de droits d'enregistrement contre 32.500 € avant la réforme et 9.000 € avec les 3%.
- Pour les maisons à 400.000 € : 18.750 € de droits d'enregistrement, contre 12.000 € avec le taux de 3%.

Cette progressivité constituerait un avantage pour les ménages achetant à moins de 330.000 € par rapport au système actuel.

Sur base des prix de vente par déciles en 2024, cette réforme coûterait 33% de moins que la réforme actuelle, ce qui permettrait 155 millions d'économies (470\*33%).

3. Conditionner la réduction des droits d'enregistrement à l'amélioration énergétique du bien pour les ménages à revenus élevés, tout en maintenant les primes à la rénovation pour les faibles revenus.

Cette alternative permettrait de réduire davantage le coût de la réforme, tout en soutenant l'indispensable rénovation énergétique du parc de logement wallon et l'activité du secteur de la construction.

La rénovation énergétique de notre parc immobilier est plus que jamais vitale, dans un contexte marqué par la hausse des prix du gaz et de l'électricité ainsi que par la multiplication des épisodes de canicules observés ces dernières années.

Par ailleurs, pour les ménages à faibles revenus, la FGTB wallonne revendique un financement public de l'entièreté du montant des travaux de rénovation énergétique aux ménages qui sont dans l'impossibilité d'investir. Le nouveau régime de soutien à la rénovation énergétique du logement entrant en vigueur en octobre 2026 vient supprimer les primes à la rénovation pour les remplacer par des dispositifs de prêts. Les prêts ciblent les ménages aux revenus modestes, mais demandent tout de même des capacités de remboursement importantes (car les rénovations doivent permettre un saut significatif de label énergétique), difficilement combinables avec le remboursement de l'achat du bien.

Nous vous demandons d'étudier ces pistes afin que la réforme phare de ce gouvernement puisse être juste et soutenable budgétairement. Vous êtes le garant de la discipline financière et de l'équilibre budgétaire. D'autres choix peuvent être posés pour soulager la population.

Dans l'attente de vous rencontrer ou de vous lire, je vous prie de croire, Monsieur le Ministre-Président, à l'expression de ma considération distinguée.



Jean-François Tamellini,  
Secrétaire général.