

Mixer les sources de financement pour rénover en copropriété

syndic
reno
SUPPORT
by FEDERIA

Votre boîte à outils pour la
rénovation énergétique
en copropriété

WWW.SYNDICRENOSUPPORT.IMMO

Avec le soutien de



Un projet réalisé dans
le cadre du plan de relance
de la Wallonie



Renobatex

Financer la rénovation des copropriétés, quelles alternatives aux emprunts bancaires ?

Le financement des travaux de rénovation énergétique en copropriété est souvent complexe, tant en raison des importants montants en jeu, que parce que les solutions bancaires dédiées aux copropriétés ne sont pas nombreuses et souvent assorties de conditions contraignantes (délais de remboursement courts, montants maximum...). Comment faire alors pour que des projets de rénovation ambitieux voient tout de même le jour ?

DES SOLUTIONS ALTERNATIVES EXISTENT DÉJÀ

Dans ce dossier, nous évoquons deux d'entre elles : le Rénoprêt du Fonds du Logement de Wallonie (FLW) - dont l'équivalent bruxellois (le crédit EcoReno du Fonds du Logement RBC) devrait être prochainement ouvert aux copropriétés - et les solutions de crowdfunding proposées par des organismes de financement participatif comme Look&Fin.

Les solutions présentées sont souvent complémentaires à des crédits bancaires. Ainsi, il n'est pas rare qu'une solution financière globale soit une combinaison de différentes ressources (fonds de réserve, prêts personnels des copropriétaires, Rénoprêt, tiers-investisseurs, crédit bancaire, etc.).

Aujourd'hui, les chiffres montrent que l'enjeu de la rénovation énergétique des copropriétés nécessite de multiplier les solutions de financement disponibles, car l'objectif à atteindre est énorme. Une prise de conscience du secteur du financement est en marche et nous ne manquerons pas de vous revenir dans nos prochains numéros avec des retours d'expérience et les avancées en la matière.

Et pourquoi pas faire mieux ou faire plus ?

Les solutions de financement bancaire ou assimilé peuvent aussi **se coupler avec des solutions techniques** : analyse et optimisation des consommations de chauffage, exploitation du potentiel solaire de la copropriété via le partage ou la création de communautés d'énergie ou encore revente des parties communes de la copropriété, voire réhausse de l'immeuble... Que ce soit sur fonds propres ou via des tiers-investisseurs, identifier au plus tôt ces pistes de (ré)investissement peut fortement impacter les priorités et le planning d'un projet, **tout en allégeant la facture finale.**





Michel Pirard

Directeur-Coordinateur du FLW

INTERVIEW

Fonds du Logement de Wallonie

Quelques chiffres¹ : en 2023, le Fonds a accordé 19 crédits (16 crédits Rénoprêt et 3 crédits Fonds d'Interventions Spéciales) à des ACP (petites et moyennes structures) pour un total de 440 logements et un montant de 3.936.000 €. Ce volume d'activité représente une augmentation de 20 % par rapport à 2022.

¹ p 38, Rapports annuels Fonds du Logement de Wallonie 2023

Quelles sont les caractéristiques et spécificités du format de financement proposé ?

Le Rénoprêt se présente comme une formule de crédit soutenue par la Wallonie et distribuée par le Fonds du Logement en vue de permettre aux associations de copropriétaires de financer la réalisation de travaux de sécurité/salubrité, économiseurs d'énergie ou d'adaptation au handicap portant sur les parties communes.

D'un montant de 60.000 € maximum par unité de logement avec un maximum global de 500.000 € et sur une durée de 30 ans au plus, il présente les spécificités suivantes :

- ▶ son taux d'intérêt est fixé à 0% ;
- ▶ en cas de réalisation d'un audit PEB, il intègre le droit aux primes habitations de la Wallonie sans qu'aucune formalité spécifique ne soit accomplie vis-à-vis du SPW ;
- ▶ la réalisation d'un accompagnement technique relevant de l'ordre du conseil.

A quels types d'ACP votre offre de financement est-elle particulièrement adaptée ?

Dans les limites financières évoquées, le produit est adapté aux copropriétés de toutes tailles. Il s'inscrit comme un allié de taille pour les copropriétaires désireux d'améliorer le degré de performance énergétique de leur logement et de l'ensemble immobilier. D'autant que l'on parle de plus en plus d'obligation de rénovation énergétique !

Y-a-t-il des conditions d'accès spécifiques ?

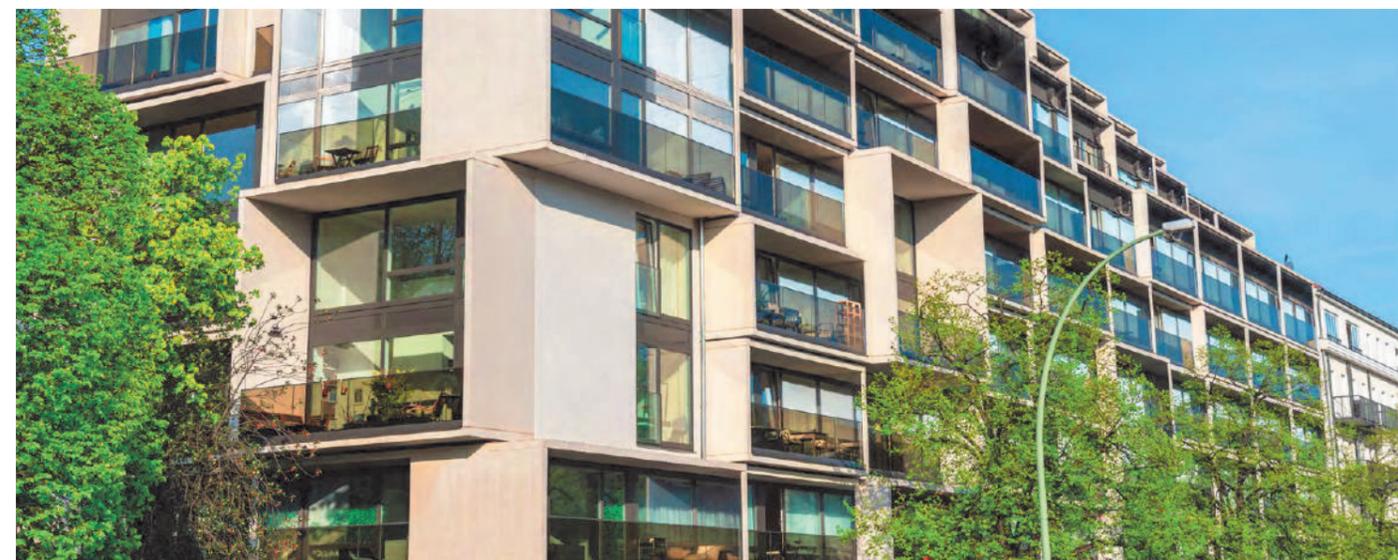
Au-delà des conditions de crédit traditionnelles tenant à l'appréciation de la capacité financière et du comportement financier de la structure, le bâtiment doit être situé en Wallonie. En outre, son accès est réservé aux copropriétés dont la moitié des membres disposent (individuellement) d'un revenu imposable globalement inférieur à 114.400 €. Cette exigence, tenant à la nature sociale des interventions du Fonds, est aujourd'hui directement vérifiée par le Fonds qui dispose d'un accès aux sources authentiques ! Une assurance charge d'emprunt devra également être souscrite.

Quelles sont les modalités pratiques à suivre ?

Rien de plus simple ! Il suffit en début de projet de contacter les services du Fonds (071/20 77 00 ou acp@flw.be). Après une brève analyse de la recevabilité de la demande, un expert immobilier est délégué sur place afin de bien cerner la nature du projet et de délivrer l'un ou l'autre conseil. Par la suite, il reste au syndic à nous communiquer les différentes pièces requises pour l'analyse et à la copropriété à formaliser ses décisions à travers son assemblée générale ! Dès que le dossier a été approuvé, une offre de crédit est notifiée. A noter que les fonds sont libérés sur production de facture et directement aux entrepreneurs !

Quel conseil donnez-vous pour une copropriété qui voudrait se lancer ?

J'en donnerais deux ! Le premier vise à privilégier une approche globale, proactive et anticipée de la rénovation du bâtiment au détriment d'une approche réactive (réalisation d'un travail ciblé en cas de survenance d'un problème). Tant la copropriété que les copropriétaires ont à y gagner sur de nombreux tableaux ! Quant au second, il tient au fait de ne pas hésiter à contacter le Fonds du Logement !



Retour d'expérience à propos du Rénoprêt

Un syndic de la région liégeoise a accepté de nous partager son expérience positive

John Aendekerk et son équipe ont déjà fait appel au Rénoprêt dans une bonne quinzaine de dossiers, pour de petits montants mais aussi à plusieurs reprises pour le maximum autorisé. Dans au moins un dossier, compte tenu de l'importance des travaux et donc de l'emprunt, un premier prêt de 500.000 € a été souscrit auprès du FLW, et le complément nécessaire auprès d'une banque, sans que cela ne pose de problème.

Selon lui, les critères d'octroi de ce prêt sont assez similaires à celui des banques. Par contre, la procédure, bien établie par le FLW, est plus contraignante pour les syndics que via

un organisme bancaire : texte précis à faire figurer dans le PV d'AG, visite de leur délégué sur place, transfert du dossier complet (cahier charges, devis, commandes etc..), de la liste des propriétaires avec leurs quotités respectives, de la liste des retards de paiement, des dossiers contentieux en cours, transmission systématique des factures relatives aux travaux et, surtout, obligation pour les propriétaires de communiquer au Fonds une copie de leur avertissement extrait de rôle (ce qui oblige le gestionnaire à relancer plusieurs fois les propriétaires qui ne s'exécutent pas²).

Mais si ce syndic y a recours, c'est évidemment parce que la formule est très intéressante pour les copropriétés...

² Comme vous avez pu le lire dans l'interview de Michel Pirard, le dernier point évoqué peut dorénavant se régler directement entre les copropriétaires et le FLW.



Fonds du Logement de Wallonie

Plus d'informations sur le
Fonds du Logement de Wallonie

071 20 77 00
acp@flw.be
www.flw.be



François Jacquet
Head of Energy Efficiency Financing
de Look&Fin

INTERVIEW

Look&Fin

Avec son prêt pour copropriétés, Look&Fin propose un crédit utilisant le crowdlending qui fédère les intérêts des copropriétaires - ceux qui veulent emprunter et ceux qui souhaitent investir - et ce en un seul contrat.

Quelles sont les caractéristiques et spécificités du format de financement proposé ?

Le prêt pour copropriété de Look&Fin vise à simplifier l'accès au financement pour les copropriétés souhaitant entreprendre des travaux de rénovation énergétique. Cette alternative aux prêts bancaires traditionnels se révèle particulièrement avantageuse : elle permet aux copropriétaires d'avancer sans attendre dans leurs travaux de rénovation énergétique !

Concrètement, les copropriétés peuvent obtenir des crédits de 50.000 € à 500.000 € sur une durée maximale de 7 ans.

A quels types d'ACP votre offre de financement est-elle particulièrement adaptée ?

Notre offre de financement est destinée aux copropriétés qui doivent réaliser des travaux de rénovation énergétique pour parvenir à la neutralité carbone d'ici à 2050. Or, la principale barrière à cette transition énergétique est avant tout financière et 20 à 25 % des Belges n'ont pas les moyens financiers de supporter le coût des rénovations nécessaires (source : UPC). Nous savons qu'il est essentiel de prendre en compte la grande diversité financière au sein des copropriétés, qui inclut à la fois des ménages aisés et modestes. Cette diversité complique les décisions collectives lors des assemblées générales, surtout que les fonds disponibles dans les copropriétés diminuent progressivement, en raison de l'inflation et de l'augmentation du coût de la vie en général. Nous apportons donc une réponse simple, efficace et rapide. Look&Fin libère le syndic de toute la paperasse et s'occupe de tout : **un seul contrat** de prêt et un accès à un backoffice qui **facilite la comptabilité** de l'emprunt.

Y-a-t-il des conditions d'accès spécifiques ?

Tous types de travaux de rénovations peuvent bénéficier du financement Look&Fin. Sont éligibles via la plateforme les copropriétés qui répondent aux critères suivants :

- ▶ siège social en Belgique
- ▶ représentée par un syndic professionnel
- ▶ majoritairement résidentielle
- ▶ pas de taux de défaut de paiement des copropriétaires supérieur à 5% (retard de plus de 180 jours dans le paiement des charges).

Quelles sont les modalités pratiques à suivre ?

L'offre se veut simple et rapide : les dépôts de demande se font en ligne en 3 clics et l'ensemble du processus est 100% digitalisé. Look&Fin est ensuite capable de donner une réponse à la demande en 15 jours en faisant une offre que le syndic peut soumettre aux copropriétaires, lors de l'assemblée générale. À l'issue du processus (NDLR : et donc du délai de forclusion de 4 mois après la décision en AG), les fonds sont disponibles en 1 semaine et libérés en une seule fois sur un compte bloqué et dédié aux travaux.

Quel conseil donnez-vous pour une copropriété qui voudrait se lancer ?

N'attendez pas pour vos travaux ! C'est le bon moment pour bénéficier des prêts et des primes à la rénovation actuellement disponibles. Grâce à ces aides, les travaux peuvent être préfinancés sur deux ans et remboursés par les primes obtenues. Ces dispositifs ne seront pas éternels ! Agir maintenant c'est aussi éviter les amendes et autres sanctions de non-conformité aux normes énergétiques.



Crowdfunding - crowdlending : quelle différence ?

Le **crowdfunding** est le terme général du financement participatif qui inclut différents types de financements : le don, l'equity (sous forme d'action) et le crowdlending (sous forme de prêt). Dans le cas des copropriétés, c'est **le crowdlending** qui est utilisé : un crédit pour le financement

de travaux est levé via une plateforme auprès d'une communauté d'investisseurs. Ces levées de fonds sont accessibles à tous, ce qui veut dire qu'un copropriétaire peut lui aussi investir dans la rénovation de son immeuble, et qu'en échange de ce prêt, il percevra un rendement.



- ▶ Enregistrement en ligne des contrats de bail (résidence principale, bail commercial, ...)
- ▶ Lien direct avec le SPF Finances, donc garantie d'un enregistrement conforme
- ▶ Helpdesk avec support individuel

Avantage membres Federia

- ▶ 100% de réduction sur les enregistrements d'habitation
- ▶ 50% sur les autres types d'enregistrement



FEDERIA

LOOK&FIN

Plus informations sur
Look&Fin

02 529 59 69
syndic@lookandfin.com
www.lookandfin.com

www.myrentpro.be



Vos prochains rendez-vous des Laboratoires de la Copropriété de Syndic Reno Support



POUR UNE ANALYSE COMPLÈTE DE VOS ACP

Cette formation participative vous propose de passer en revue différents points d'attention pour déceler les failles et les leviers d'actions propres à votre ACP avant ou pendant une rénovation globale.



LUNDI
23 SEPTEMBRE 2024
BRUXELLES



MERCREDI
2 OCTOBRE 2024
WAVRE

6H
IPI

Formation agréée IPI
Gratuit pour les employeurs et employés du Fonds 323



POUR VOUS OUTILLER PAR RAPPORT AUX CHOIX TECHNIQUES, FINANCIERS ET ARGUMENTAIRES DE VOS ACP

Cette formation aborde 6 thèmes essentiels pour une rénovation énergétique réussie : les réglementations, les primes, le financement, les acteurs importants, les meilleures solutions techniques et une aide à l'argumentation pour faciliter la prise de décision en AG. Découvrez nos outils pour vous aiguiller dans votre processus de rénovation énergétique !



MERCREDI
20 NOVEMBRE 2024
WAVRE



MARDI
26 NOVEMBRE 2024
LIÈGE

Retour sur les questions du Helpdesk



LE POINT SUR LA DÉSOLIDARISATION DU CRÉDIT COMMUN

Je suis syndic d'une copropriété qui doit remplacer son toit.

Il y a une demande de crédit en cours d'obtention.

Certains propriétaires veulent faire un crédit de leur côté...

Est-ce autorisé ? Dans l'affirmative, comment gérer le paiement ?

Il est désormais possible pour un ou plusieurs copropriétaires de ne pas participer à un crédit commun souscrit par la copropriété mais il y a tout de même quelques points d'attention à respecter :

- ➔ Le copropriétaire en question peut ne pas participer au remboursement des montants car il les paye à la copropriété «en une fois» après avoir souscrit son propre crédit (qu'il rembourse ensuite à sa banque). Cependant, étant donné que le crédit «commun» est souscrit au nom de la copropriété, il reste tout de même partiellement responsable en cas de défaut de paiement de la copropriété.
- ➔ Il est important qu'un document spécifique soit rédigé reprenant les détails de participation aux frais des travaux de chaque copropriétaire, avec notamment la quote-part et le moyen de paiement de chacun (via le crédit commun ou par paiement anticipé de leur quote-part hors intérêts). Idéalement, il faudrait le préparer à l'avance, le valider en AG et l'annexer au PV. Dans le cas où quelqu'un se désolidarise lors de l'AG, il faut au moins noter que le calcul sera détaillé et communiqué.



- ➔ En ce qui concerne les modalités pratiques, a priori l'entreprise va facturer à l'ACP (le commanditaire des travaux) uniquement et c'est au niveau de la clé des appels des fonds que le copropriétaire en question recevra un appel de fonds en une fois, et plus ensuite. Il devra par contre voir avec sa banque ce qu'il lui faudra comme éléments concrets pour débloquer le crédit (ex. : bon de commande signé, document reprenant sa quote-part dans les travaux,...).
- ➔ En fonction du programme comptable que vous utilisez cela pourrait être plus ou moins complexe d'encoder ce type de situation lors d'appels de fonds automatiques. N'hésitez pas à nous donner votre feedback sur ce point via syndicrenosupport@federia.immo, nous envisageons une discussion avec les développeurs de plusieurs logiciels «copro» sur le sujet, en essayant de rassembler des exemples concrets.

Pour information, si dans un immeuble, plusieurs copropriétaires envisagent des solutions de financement différentes ou disposent de moyens financiers très inégaux, des initiatives spécifiques commencent à se mettre en place, notamment via le crowdlending.



Pour les inscriptions et tous les renseignements sur nos formations des Laboratoires de la Copropriété, visitez notre site internet www.syndicrenosupport.immo

syndic
reno
SUPPORT



Une question, une information ou un retour de terrain à partager concernant la rénovation énergétique en copropriété ? www.syndicrenosupport.immo

LE HELPDESK SYNDIC RENO SUPPORT
EST À VOTRE DISPOSITION !