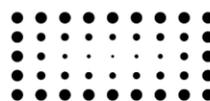


ÉTUDE SUR LES MODÈLES DE FINANCEMENT DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS

BERNARD BAYOT, CAMILLE GIEGAS, AMAURY MEYERS



La Région et l'Europe investissent dans votre avenir • Het Gewest en Europa investeren in uw toekomst!



Embuild
.BRUSSELS

Etude sur les modèles de financement de la rénovation énergétique des bâtiments résidentiels

Etude sur les modèles de financement de la rénovation énergétique des bâtiments résidentiels	0
0. Introduction et méthodologie	4
0.0 Point synthétique	4
0.1 Publics cibles : Types de biens	4
0.2 Publics cibles : Catégories socio-économiques visées	6
0.3 Types de travaux : Retour sur investissement.....	6
0.4 Modèle de financement : Maturité du dispositif.....	7
0.5 Modèle de financement : Evaluation du dispositif quant à sa capacité à s'adresser aux publics plus précarisés	8
0.6 Modèle de financement : Horizon de mise en œuvre	8
0.7 Impact pour le pouvoir public : Impact budgétaire.....	9
0.8 Impact pour le pouvoir public : Adaptations législatives et fiscales	10
0.9 Impact de la conjoncture : Risque de la variation du prix d'énergie	10
0.10 Impact de la conjoncture : Risque de la variation du taux d'intérêt.....	11
1. Financement participatif : coopératives citoyennes.....	12
1.0 Point synthétique	12
1.1 Publics cibles : Types de biens	13
1.2 Publics cibles : Catégories socio-économiques visées	13
1.3 Types de travaux : Retour sur investissement.....	14
1.4 Modèle de financement : Maturité du dispositif.....	14
1.5 Modèle de financement : Evaluation du dispositif.....	17
1.6 Modèle de financement : Horizon de mise en œuvre	17
1.7 Impact pour le pouvoir public : Impact budgétaire.....	18
1.8 Impact pour le pouvoir public : Adaptations législatives et fiscales	19
1.9 Impact de la conjoncture : Risque de la variation du prix d'énergie	19
1.10 Impact de la conjoncture : Risque de la variation du taux d'intérêt.....	20
2. Plateformes de financement collaboratif – le prêt personnel collaboratif.....	21
2.0 Point synthétique	21
2.1 Publics cibles : Types de biens	21
2.2 Publics cibles : Catégories socio-économiques visées	21

2.3 Types de travaux : Retour sur investissement.....	22
2.4 Modèle de financement : Maturité du dispositif.....	22
2.5 Modèle de financement : Evaluation du dispositif.....	22
2.6 Modèle de financement : Horizon de mise en œuvre	23
2.7 Impact pour le pouvoir public : Impact budgétaire.....	23
2.8 Impact pour le pouvoir public : Adaptations législatives et fiscales	24
2.9 Impact de la conjoncture : Risque de la variation du prix d'énergie	24
2.10 Impact de la conjoncture : Risque de la variation du taux d'intérêt.....	25
3. Le Prêt à taux zéro (PTZ) ou à taux réduit.....	26
3.0 Point synthétique.....	26
3.1 Publics cibles : Types de biens	26
3.2 Publics cibles : Catégories socio-économiques visées	26
3.3 Types de travaux : Retour sur investissement.....	27
3.4 Modèle de financement : Maturité du dispositif.....	28
3.5 Modèle de financement : Evaluation du dispositif.....	30
3.6 Modèle de financement : Horizon de mise en œuvre	31
3.7 Impact pour le pouvoir public : Impact budgétaire.....	31
3.8 Impact pour le pouvoir public : Adaptations législatives et fiscales	32
3.9 Impact de la conjoncture : Risque de la variation du prix d'énergie	32
3.10 Impact de la conjoncture : Risque de la variation du taux d'intérêt.....	33
4. Les prêts sans remboursement : le prêt in fine et l'hypothèque inversée	34
4.0 Point synthétique.....	34
4.1 Publics cibles : Types de biens	34
4.2 Publics cibles : Catégories socio-économiques visées	35
4.3 Types de travaux : Retour sur investissement.....	35
4.4 Modèle de financement : Maturité du dispositif.....	36
4.5 Modèle de financement : Evaluation du dispositif.....	37
4.6 Modèle de financement : Horizon de mise en œuvre	38
4.7 Impact pour le pouvoir public : Impact budgétaire.....	39
4.8 Impact pour le pouvoir public : Adaptations législatives et fiscales	40
4.9 Impact de la conjoncture : Risque de la variation du prix d'énergie	41
4.10 Impact de la conjoncture : Risque de la variation du taux d'intérêt.....	42
5. Le Prêt à la pierre	43
5.0 Point synthétique.....	43

5.1 Publics cibles : Types de biens	43
5.2 Publics cibles : Catégories socio-économiques visées	44
5.3 Types de travaux : Retour sur investissement.....	44
5.4 Modèle de financement : Maturité du dispositif.....	45
5.5 Modèle de financement : Evaluation du dispositif.....	47
5.6 Modèle de financement : Horizon de mise en œuvre	49
5.7 Impact pour le pouvoir public : Impact budgétaire.....	49
5.8 Impact pour le pouvoir public : Adaptations législatives et fiscales	51
5.9 Impact de la conjoncture : Risque de la variation du prix d'énergie	51
5.10 Impact de la conjoncture : Risque de la variation du taux d'intérêt.....	52
6. Le tiers investissement : mécanisme général, CPE et ESCO.....	54
6.0 Point synthétique.....	54
6.1 Publics cibles : Types de biens	55
6.2 Publics cibles : Catégories socio-économiques visées	55
6.3 Types de travaux : Retour sur investissement	55
6.4 Modèle de financement : Maturité du dispositif	56
6.5 Modèle de financement : Evaluation du dispositif	57
6.6 Modèle de financement : Horizon de mise en œuvre	58
6.7 Impact pour le pouvoir public : Impact budgétaire.....	59
6.8 Impact pour le pouvoir public : Adaptations législatives et fiscales.....	59
6.9 Impact de la conjoncture : Risque de la variation du prix d'énergie	59
6.10 Impact de la conjoncture : Risque de la variation du taux d'intérêt.....	60
7. Tiers- financement : Les Sociétés de Tiers Financement : exemples français	61
7.0 Point synthétique.....	61
7.1 Publics cibles : Types de biens	61
7.2 Publics cibles : Catégories socio-économiques visées	62
7.3 Types de travaux : Retour sur investissement	62
7.4 Modèle de financement : Maturité du dispositif	62
7.5 Modèle de financement : Evaluation du dispositif	64
7.6 Modèle de financement : Horizon de mise en œuvre	66
7.7 Impact pour le pouvoir public : Impact budgétaire.....	66
7.8 Impact pour le pouvoir public : Adaptations législatives et fiscales.....	66
7.9 Impact de la conjoncture : Risque de la variation du prix d'énergie	67
7.10 Impact de la conjoncture : Risque de la variation du taux d'intérêt.....	67

8. Monnaie locale citoyenne.....	68
8.1 Les Monnaies locales comme outil de financement de la rénovation énergétique ?	68
8.2 Les monnaies locales et citoyennes comme incitants à la rénovation énergétique.....	69
9. Liste des acteurs de référence.....	71
9.1 Financement participatif : coopératives citoyennes.....	71
9.2 Plateformes intermédiaires.....	71
9.3 Prêt à taux zéro.....	71
9.4 Prêt sans remboursement	71
9.5 Prêt à la pierre	71
9.6 Tiers Investissement.....	72
9.7 Tiers Financement	72
9.8 Monnaies locales citoyennes.....	72
10. Bibliographie	73

0. Introduction et méthodologie

0.0 Point synthétique

Cette partie introductive a pour but de passer en revue le cadre méthodologique dans lequel s'est développée cette étude.

Elle s'inscrit dans le cadre du projet de l'Union Européenne FEDER de la Région Bruxelles Capitale. Elle est intégrée au « Living Labs Brussels Retrofit » qui a pour objectif de favoriser la rénovation des logements bruxellois en créant des espaces privilégiés dédiés à l'expérimentation et à l'innovation. A long terme, ces Living Labs doivent déboucher sur des solutions innovantes, utilisables à grande échelle sur le marché de la rénovation à Bruxelles.

Les stratégies régionales de rénovation énergétique affichent des ambitions élevées de réduction de la consommation énergétique des bâtiments pour respecter les objectifs européens de diminution des gaz à effet de serre. Ainsi, en Région Bruxelles-Capitale, l'objectif est d'atteindre une moyenne théorique de consommation de 100 kWh/m²/an (PEB C+) pour les logements en 2050 ce qui équivaut à diviser par 3 la consommation par rapport à 2021. Il faut donc accélérer le rythme des bâtiments rénovés de 1,2%/an aujourd'hui à 3%/an.

Pour atteindre ces objectifs, le financement est l'une des problématiques à traiter. L'investissement nécessaire pour rénover les logements et le secteur tertiaire est évalué à près de 30 milliards d'euros d'ici 2050 ce qui équivaut à près d'1 milliard d'euros par an. L'articulation des soutiens publics en fonction des publics cibles et de leur capacité d'investissement est donc essentielle. La mobilisation de l'épargne citoyenne pour investir dans la rénovation énergétique est également l'un des enjeux.

Sont présentés ci-dessous les douze indicateurs de comparaison à travers lesquels nous avons étudié les différents mécanismes de financement sélectionnés, afin de dégager une matrice analytique prodiguant une vue d'ensemble et une grille de lecture synthétique des enjeux que comportent la mise en œuvre de ces derniers.

Il s'agira donc de présenter la manière dont nous avons opérationnalisé ces différents indicateurs pour nous permettre le développement de cette matrice analytique, mais également de tirer les grands principes et points d'attentions communs aux différents mécanismes abordés dans cette recherche.

0.1 Publics cibles : Types de biens

Cette étude portant sur le financement de la rénovation énergétique des logements privés en Région Bruxelles-Capitale, il convient de catégoriser les différents types de biens afin d'identifier, le cas échéant, les outils de financement les plus pertinents au vu des spécificités de chacun d'entre eux.

Nous avons donc identifié 4 catégories de biens : l'uni-résidentiel, les biens mis en location (uni-résidentiel), les rénovations massifiées et les copropriétés.

Par rénovations massifiées, nous entendons des projets de rénovation qui se font par quartier, lotissement, dans le cadre de processus industriels qui donnent une masse critique et permettent de

réduire les coûts. Même s'ils couvrent en partie les différents types de logements privés repris sous l'uni-résidentiel et les copropriétés, nous avons décidé de rajouter le cas de ces rénovations massifiées. En effet, ces travaux de rénovation, entrepris à l'échelle d'une rue ou d'un quartier, bénéficient d'un réel engouement politique en raison des opportunités en termes d'économies d'échelle qu'elles représentent.

Au vu des caractéristiques du paysage résidentiel bruxellois comportant 70 % de copropriétés (+ de 3 lots) contre 30 % de logements uni-résidentiels, et compte tenu de la spécificité que ce type d'habitat représente vis-à-vis du financement, il nous a semblé important d'aborder la question des copropriétés pour chaque dispositif le permettant.

La question de la rénovation énergétique des copropriétés est en effet très spécifique puisque les travaux touchent la collectivité dans sa globalité. Les budgets ainsi que les décisions doivent donc se prendre collectivement. Or, il n'est pas toujours aisé de s'accorder sur de telles questions, surtout lorsque les copropriétaires connaissent des situations financières différentes.

La complication réside en ce que l'association des copropriétaires (ACP) devant contracter le prêt, n'est pas propriétaire. Le financement est donc peu attrayant pour les institutions financières car elles ne disposent d'aucune garantie. D'autant plus, que la capacité de remboursement de l'ACP dépend de la capacité de remboursement de ses membres, étant inconnus à l'organisme prêteur. Pour se prémunir de cela, des assurances spécifiques ont pour effet d'assurer le prêteur contre le risque d'insolvabilité des copropriétaires.

Un mécanisme de prêt classique, mis en place à Bruxelles et adapté à la situation des copropriétés sont les prêts ACP proposés par La Federale Assurance, ainsi que KBC et Belfius. Le prêt ACP est accordé aux associations de copropriétaires pour effectuer des travaux de rénovation¹.

A titre d'exemple, le prêt ACP de Federale Assurance est accordé pour une durée de minimum 1 an à 10 ans maximum, pour des montants compris entre 25.000 et 1 million d'euros.² Chaque copropriétaire participant rembourse mensuellement l'ACP qui se charge de rembourser à Federale Assurance. La souscription d'une assurance (Atradius) est néanmoins une des conditions de l'organisme prêteur, car elle permet de couvrir l'éventuel défaut de paiement d'un copropriétaire, sans que la charge ne retombe sur l'ACP ou sur les autres copropriétaires³.

0.2 Publics cibles : Catégories socio-économiques visées

Cet indicateur a pour vocation d'analyser le mécanisme de financement en identifiant la situation socio-économique du public visé par ce dernier.

Pour opérationnaliser cette dimension d'accessibilité financière dans la matrice, nous avons choisi d'engager des percentiles regroupant les situations économiques des ménages : 0-25 %, 25-50 %, 50-75 %, 75-100 %.

Il nous semble important de souligner que cette distribution sert davantage de manière indicative, et n'est basée sur aucune analyse statistique qui aurait été effectuée préalablement.

1 ICEDD, *Vision Stratégique Service Financement*, (pour Bruxelles Environnement, mars 2022).

2 ICEDD, *Vision Stratégique Service Financement*, (pour Bruxelles Environnement, mars 2022).

3 A noter que Atradius réclame toutefois la participation d'au moins trois copropriétaires pour limiter les risques.

Il est également à noter que les 0-25 % des ménages les plus pauvres ne seront pas souvent mentionnés dans la matrice puisque l'on peut présumer que même les propriétaires les plus précaires appartiennent au moins à la catégorie des 25-50 %. Il en va de même pour les revenus les plus élevés 75-100 % qui n'auront à priori pas besoin de tels mécanismes afin de financer leurs travaux de rénovation.

En outre, cet indicateur fait mention du mécanisme en l'état, et ne tient pas compte des adaptations dont le mécanisme pourrait faire l'objet afin de toucher des publics plus précaires. La question de l'adaptation du modèle aux publics précarisés sera plutôt traitée dans l'évaluation du mécanisme (cfr. 0.5)

Enfin, pour un même mécanisme, la profondeur des travaux ambitionnée peut également avoir un impact sur la catégorie socio-économique des emprunteurs. Il va sans dire qu'un petit saut PEB sera moins lourd à financer qu'une rénovation en profondeur du bâtiment.

0.3 Types de travaux : Retour sur investissement

Cet indicateur a pour but de mesurer le temps de retour sur investissement que le mécanisme peut offrir à priori. Celui-ci est le temps nécessaire pour qu'un investissement dans une rénovation énergétique s'avère efficace. Il prend en compte, d'un côté, la charge de cet investissement (capital et intérêts) et, de l'autre, la réduction de charges résultant des économies d'énergie réalisées suite aux travaux de rénovation énergétique. Il correspond au moment où cette réduction de charges devient supérieure à la charge de cet investissement.

Si le temps de retour sur investissement dépend des modalités de remboursement que propose le mécanisme, le type de travaux entrepris influe également fortement sur cette variable.

A ce titre, nous avons distingué différentes catégories selon le type de travaux visés par le mécanisme :

- Rénovation profonde (travaux de rénovation portant sur l'enveloppe du bâtiment)
- Rénovation superficielle (travaux de rénovation portant sur le remplacement de châssis, toiture, etc.)
- Tous types de rénovation.

Si les modalités de financement, à savoir le terme des prêts octroyés ou le montant maximum emprunté dépendent de l'organisme prêteur, nous pouvons néanmoins envisager des principes généraux concernant le retour sur investissement.

Tout d'abord, l'évolution haussière des prix de l'énergie offre sans doute une perspective plus rapide de retour sur investissement. En effet, la rénovation énergétique aura un impact plus important sur la facture énergétique et, par conséquent, sur les gains énergétiques du ménage. Inversement, l'évolution haussière des taux d'intérêts va éloigner le moment du retour sur investissement.

Ensuite, le retour sur investissement sera forcément plus long dans le cas d'une rénovation profonde. Les bâtiments peu isolés dits « passoires énergétiques » n'ont pas besoin de travaux de rénovations poussés pour rapidement évoluer de classe de performance énergétique du bâtiment (PEB) et bénéficier du fruit de leurs investissements.

A ce titre, les prêts destinés aux copropriétés concernent souvent des travaux de rénovations plus profonds puisque c'est le bâtiment dans sa globalité qui doit faire l'objet des travaux. Ainsi, le remplacement de châssis par exemple, fait partie des éléments privés qui ne sont pas éligibles au financement octroyé à la copropriété. Le temps de retour de tels travaux est donc forcément plus long surtout si la performance énergétique du bâtiment n'est pas optimale (déperdition d'énergie par les châssis). L'enjeu est donc de proposer des produits de financements différents afin de rénover à la fois les parties communes et privatives.

Enfin, des modalités de remboursements plus étalés auront forcément une charge d'intérêt plus élevée, il en va de même pour les mécanismes proposant des remboursements différés, où la charge d'intérêt est comptabilisée sur le montant total du capital emprunté.

C'est dans ce cadre que nous précisons la durée du retour sur investissement selon le registre suivant :

- < 5 : le temps de retour sur investissement est inférieur à 5 ans
- 5-10 : le temps de retour sur investissement se situe entre 5 et 10 ans
- 10-20 : le temps de retour sur investissement se situe entre 10 et 20 ans
- + 20 : le temps de retour sur investissement se situe au-delà de 20 ans

0.4 Modèle de financement : Maturité du dispositif

L'idée derrière ce critère est d'effectuer un état des lieux à grande échelle, afin de voir si un tel mécanisme en lien avec la rénovation énergétique a déjà été mis en place et de quelle manière (notamment sur quelle période de temps) afin de déterminer dans quelle mesure les données disponibles en permettent une évaluation pertinente.

Cette partie est également l'occasion d'exposer de manière un peu plus détaillée certains exemples que nous avons trouvés pertinents pour cette recherche.

L'indicateur utilisé dans la matrice est donc le nombre d'années depuis qu'un tel dispositif existe, peu importe son implantation géographique.

0.5 Modèle de financement : Evaluation du dispositif quant à sa capacité à s'adresser aux publics plus précarisés

L'exercice consiste ici à évaluer le dispositif, et plus précisément sa capacité à s'adresser aux publics plus précarisés, la volonté politique étant de lever les freins au financement de la rénovation énergétique afin de pouvoir rencontrer les objectifs ambitieux pour lesquels la région bruxelloise s'est engagée dans sa stratégie de rénovation à l'horizon 2050.

En d'autres termes, nous avons analysé chaque dispositif au travers de la question suivante : en quoi et comment ce mécanisme favorise-t-il, le cas échéant, l'inclusion et l'accessibilité financière afin de s'adresser aux publics cibles qui n'ont pas les moyens financiers pour rénover thermiquement leurs logements ?

C'est dans ce cadre, que nous octroyons une note sur 5 au dispositif selon un registre d'intensité :

- 1 : le dispositif ne s'adresse pas du tout aux publics plus précarisés
- 2 : le dispositif s'adresse peu aux publics plus précarisés
- 3 : le dispositif s'adresse moyennement aux publics plus précarisés
- 4 : le dispositif s'adresse beaucoup aux publics plus précarisés
- 5 : le dispositif s'adresse exclusivement aux publics plus précarisés.

Bien sûr, ce score est octroyé en l'état des choses et ne prend pas en compte les différentes pistes d'adaptations, évoquées également dans cette partie afin de parvenir à mieux convenir aux réalités des publics les plus précarisés.

Cette évaluation se base donc sur les différents projets mis en œuvre, cités précédemment à titre d'exemple, mais est aussi déterminée en fonction des différentes réponses aux indicateurs de comparaison.

De manière générale, nous sommes d'avis que ces mécanismes de financement ne peuvent être pleinement adaptés au public cible, que s'ils font l'objet d'un accompagnement social, et qu'un travail d'information soit fourni au préalable afin d'expliquer ce dans quoi l'emprunteur s'engage en contractant le prêt.

0.6 Modèle de financement : Horizon de mise en œuvre

Cet indicateur estime, le plus concrètement possible, le temps que prendrait l'implémentation du mécanisme. Ce temps peut varier en fonction de son niveau d'implantation dans le territoire bruxellois comme par exemple le fait qu'un acteur bruxellois est déjà en place ou que le mécanisme est mentionné dans la stratégie de rénovation de la Région Bruxelles-Capitale, mais varie également selon les arrangements encore à effectuer qu'ils soient juridiques, fiscaux, administratifs, ...

Nous déclinons donc cet indicateur en trois catégories temporelles : Court terme - Moyen terme - Long terme.

L'option « court terme » équivalant à une période rapide de mise en œuvre (0-2 ans) où peu d'adaptations sont demandées, l'option « moyen terme » nécessitant des adaptations pouvant assez facilement être mises en œuvre (3-6 ans), et l'option « long-terme » demandant des changements conséquents devant être entrepris sur une durée plus longue (+6 ans).

Cette partie fait également mention de l'opportunité de tester le dispositif localement en créant des projets pilotes.

0.7 Impact pour le pouvoir public : Impact budgétaire

Cet indicateur tente de donner une estimation de la charge budgétaire incombant au service public dans la mise en œuvre du mécanisme en question.

L'évaluation de cet impact budgétaire prend en compte la charge que représente le mécanisme de financement étudié pour les pouvoirs publics, c'est-à-dire le fait de fournir un capital remboursable pour réaliser des travaux de rénovation énergétique dans le cadre d'un prêt à court, moyen ou long terme.

Elle ne tient donc pas compte de la charge que représentent pour les pouvoirs publics d'autres dispositifs incitatifs qui sont indépendants du mécanisme de financement lui-même, par exemple des primes qui sont acquises en raison des travaux mais indépendamment de leur financement. A l'inverse, l'évaluation prend en compte des charges connexes au mécanisme lui-même comme le coût d'un incitant fiscal lié à ce mécanisme, une charge administrative, une garantie, ...

De manière générale, l'impact budgétaire lié au mécanisme de financement varie selon l'organisme prêteur. Il existe de nombreux scénarios, d'un fonctionnement exclusivement public où c'est le secteur public qui est l'organisme prêteur jusqu'à un fonctionnement privé où le prêteur appartient au secteur privé.

Il nous a semblé pertinent de diviser notre indicateur en fonction des deux cas de figures.

Par ailleurs, l'impact budgétaire dépend évidemment du volume et de la nature des travaux que le mécanisme doit financer. Il doit donc être compris de manière relative comme la valeur de l'effet de levier des dépenses publiques, c'est-à-dire le rapport entre les moyens publics mobilisés, d'un côté, et la valeur des travaux que cette mobilisation permet, de l'autre.

Nous classerons cet effet de levier dans les rubriques « inexistant/faible/moyen/élevé/très élevé ».

0.8 Impact pour le pouvoir public : Adaptations législatives et fiscales

Cet indicateur a pour but d'indiquer si la mise en œuvre du dispositif en question nécessite des adaptations législatives et fiscales. L'idée est donc de déterminer si le mécanisme de financement prévu se trouve en adéquation avec le cadre légal belge en vigueur.

La réponse à cet indicateur est donc binaire : oui/non. Il peut néanmoins parfois être nécessaire de distinguer la réponse selon le modèle retenu (public ou public/privé). En effet, si l'octroi de prêt par le secteur public devient une activité récurrente, des modifications législatives devront prévoir la mise en place de cet outil de financement public, ce qui n'est pas forcément le cas pour une entité privée qui serait déjà habilitée à accorder ce type de prêt.

En outre, cette partie mentionne également les incitants fiscaux pouvant être implémentés afin de rendre le mécanisme plus attractif et adapté au public précarisé. La création d'incitant fiscaux liés à la rénovation énergétique est au cœur de la réflexion politique, et des pistes figurent d'ailleurs dans la déclaration de politique générale de la Région Bruxelles-Capitale (législature 2019-2024)⁴. Le gouvernement étudie donc les différentes pistes concernant les modalités de cette fiscalité incitative, telles que libérer une partie du montant affecté au paiement du précompte immobilier pour l'affecter aux travaux de rénovation, empêcher l'augmentation du revenu cadastral, ou agir lors de la mutation du bien via l'abattement des droits d'enregistrement, la réduction des droits de succession ou de donation,

⁴ Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale, *Déclaration de politique générale commune au gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale et au Collège réuni de la Commission communautaire commune*, (Bruxelles : législature 2019-2024).

conditionné évidemment toujours à l'entame de travaux de rénovation portant sur l'économie d'énergie⁵.

0.9 Impact de la conjoncture : Risque de la variation du prix d'énergie

Cet indicateur entend déterminer si le risque de la variation d'énergie porte plutôt sur le financeur ou le financé. En fonction du mécanisme, on pourra également jauger le niveau avec lequel cette variation impactera l'une de ces deux entités. De manière générale, comme l'exposition au risque de cette variation des prix de l'énergie aura la même durée que le mécanisme de financement, l'impact sera donc d'autant plus fort que ce mécanisme est long. Cet indicateur se décline donc en deux colonnes dans la matrice. La première indiquant l'acteur sur qui porte le risque de cette fluctuation : financeur-financé. La seconde renseignant un niveau de risque : peu impacté - moyennement impacté - fortement impacté.

De manière générale, l'évolution haussière des prix de l'énergie offre une perspective plus rapide de retour sur investissement si c'est le même sujet qui paie les charges d'énergie et celles du mécanisme de financement. En effet, la rénovation énergétique aura un impact plus important sur la facture énergétique et, par conséquent, sur les gains énergétiques du ménage. Dans le cas d'une hausse des prix de l'énergie, le consommateur obtient une facture plus élevée et les travaux de rénovation ont donc un impact financier plus rapide. Dans le cas d'une baisse des prix de l'énergie en revanche, le consommateur voit sa facture réduite, le retour sur investissement va donc s'allonger.

Les dispositifs sont bien entendu également dépendants de la variation des prix du marché immobilier, et on peut légitimement prétendre que dans un contexte de hausse des prix de l'énergie, l'amélioration de la performance énergétique du bien aura pour effet de valoriser le bien à la revente.

0.10 Impact de la conjoncture : Risque de la variation du taux d'intérêt

Cet indicateur entend déterminer si le risque de la variation du taux d'intérêt porte plutôt sur le financeur ou le financé.

Tout comme l'indicateur précédent, il se décline donc en deux colonnes dans la matrice. La première indiquant l'acteur sur qui porte le risque de cette fluctuation : financeur-financé. La deuxième déterminant le niveau d'impact pour l'acteur concerné, puisque la charge d'intérêt, comptabilisée sur le montant total du capital emprunté, ne sera pas la même en fonction de la modalité de remboursement et de la durée du prêt. L'acteur sera donc d'autant plus impacté par la variation du taux d'intérêt que sa charge d'intérêt est grande.

⁵ Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale, *Déclaration de politique générale commune au gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale et au Collège réuni de la Commission communautaire commune*, (Bruxelles : législature 2019-2024).

Nous proposons donc les catégories suivantes : peu impacté - moyennement impacté - fortement impacté pour transcrire cet indicateur dans la matrice analytique.

De manière générale, le taux d'intérêt auquel l'investissement est financé dans les différents mécanismes doit demeurer un point d'attention car ce dernier a une forte influence sur le coût total et donc sur l'accessibilité financière au financement des travaux de rénovation énergétique.

Il va sans dire que dans le cas d'un prêt à taux fixe, le consommateur bénéficie de la tendance haussière du taux, tandis que le financeur encourt la perte. Les logiques de coûts/opportunités sont évidemment inversées si les taux d'intérêts viennent à baisser.

Pour les prêts à taux variable en revanche, le consommateur accusera la perte dans le cas d'une augmentation des taux d'intérêts, et sera avantagé lorsque le taux d'intérêt diminue.

1. Financement participatif : coopératives citoyennes

1.0 Point synthétique

Les sociétés coopératives occupent une place de plus en plus importante dans le paysage entrepreneurial et économique belge. En 2021, les coopératives représentaient 1 % (environ 20 000 coopératives) de l'ensemble des entreprises actives en Belgique mais elles représentaient 3 % du PIB belge⁶. La société coopérative est une entreprise centrée sur sa mission et son objet. Les propriétaires de ce type d'entreprise sont appelés les coopérateurs et sont donc actionnaires de l'entreprise car ils ont acheté des parts sociales de la coopérative et en sont donc copropriétaires. L'Alliance Coopérative Internationale (ACI) définit la coopérative comme suit : « *association autonome de personnes volontairement réunies pour satisfaire leurs aspirations et besoins économiques, sociaux et culturels communs à travers une entreprise détenue collectivement et contrôlée démocratiquement* ».

Ce modèle d'entreprise est régulièrement cité par les pouvoirs publics comme potentielle solution à investiguer pour financer la rénovation énergétique des bâtiments publics et/ou privés. En effet, que ce soit en Région wallonne ou en Région de Bruxelles-Capitale, une volonté partagée existe, celle de soutenir le développement des coopératives actives dans la rénovation énergétique. L'instrument financier le plus régulièrement cité et perçu comme adapté au contexte des coopératives est le tiers-financement ou le tiers investissement et ce en utilisant, par exemple, un outil innovant tel que le Contrat de Performance Énergétique (CPE).

Cependant, force est de constater qu'encore aujourd'hui, peu de coopératives citoyennes en Belgique proposent du financement participatif destiné aux travaux de rénovations énergétiques pour les bâtiments résidentiels privés. Il existe en réalité beaucoup de types d'initiatives différentes qui ont en commun d'être portées par des coopératives mais qui sont fondamentalement différentes les unes des autres. Par exemple, il existe des coopératives qui agissent en tant que tiers-investisseurs pour des projets d'efficacité énergétique (Energiris, Gaume Energie), des coopératives d'accompagnement technique et financier mais qui n'offrent pas de solutions financières qui leur sont propres (Corenove), des établissements de crédits qui proposent des crédits dédiés à la rénovation énergétique (Crédal) ou encore des projets regroupant plusieurs coopératives ainsi que d'autres acteurs et dont le but est d'accélérer la transition énergétique via la rénovation (REScoop via le projet RHEDcoop). Toute cette diversité rend difficile l'analyse d'un seul dispositif financier porté par le modèle coopératif. Dans cette rubrique, nous aborderons donc les avantages et le potentiel de ce modèle de manière plus généralisée.

1.1 Publics cibles : Types de biens

Les coopératives citoyennes sont en capacité de s'adresser à différents types de biens, qu'ils soient uni-résidentiels ou en copropriétés. Par exemple, le prêt vert social (aujourd'hui remplacé par le crédit ECORENO) était un crédit à taux réduit, voire à taux zéro, proposé par la coopérative Crédal pour des ménages (personnes seules ou cohabitants et couples) et visait donc davantage les biens uni-résidentiels. Cependant, des outils ont aussi été spécialement développés pour la rénovation des copropriétés comme

⁶ Coop Monitor 2021, *Exploring the Belgian Cooperative Economy (2011-2020)*, KU Leuven, Cera.

le projet easyCOPRO. Il s'agit d'un mécanisme de financement innovant cofinancé par la coopérative citoyenne Energiris et qui propose des formules de prêt ou de tiers investisseur permettant de mener des travaux importants en limitant totalement ou en partie l'investissement par la copropriété⁷.

Elles pourraient en outre constituer une solution intéressante pour des projets de rénovations massifiées.

Il n'y a donc pas de restriction quant au type de biens visés par les coopératives citoyennes.

1.2 Publics cibles : Catégories socio-économiques visées

Les coopératives citoyennes actives dans la rénovation énergétique sont créées pour répondre à des besoins non-satisfaits et ont (très souvent) une finalité sociale qui constitue la mission principale poursuivie par l'entreprise. En effet, ces coopératives ne poursuivent pas comme objectif prioritaire le profit financier contrairement aux sociétés classiques commerciales. Crédal, par exemple, focalise son offre pour les particuliers sur les exclus bancaires ; Gaume Energie propose des solutions de financement pour ceux qui n'ont pas forcément les moyens de contracter un emprunt classique auprès d'un établissement bancaire, etc.

Les coopératives s'adressent donc naturellement à une tranche de la population en demande de moyens de financement alternatif pour rénover leur habitat, donc à un public possédant des revenus assez modestes mais étant tout de même propriétaires de leur logement. Cette caractéristique doit être mise en rapport avec le fait que les exigences de rentabilité financière des coopératives sont moins élevées, ce qui leur permet de développer une offre mieux adaptée à des publics moins solvables.

A l'inverse, la classe moyenne supérieure n'est absolument pas exclue des solutions de financement proposées par les coopératives et nous savons aussi que les valeurs sociales et environnementales portées et défendues par ces sociétés touchent aussi un public aux revenus plus élevés. De plus, le mécanisme de tiers-financement utilisé par certaines coopératives a peut-être l'avantage de ne pas nécessiter d'apports en fonds propres de la part du bénéficiaire mais il s'agit en réalité d'un mécanisme qui revient plus cher qu'un emprunt classique.

Le public-cible est donc large : percentile ciblé 25-75 %.

1.3 Types de travaux : Retour sur investissement

Les solutions de financement proposées par les coopératives citoyennes peuvent a priori être adressées à tous types de travaux de rénovation ou en tout cas à une grande diversité de travaux ayant pour objectif la rénovation énergétique de bâtiments. Cependant, pour les coopératives tiers-investisseurs que sont Energiris et Gaume Énergie, nous constatons qu'une partie relativement importante de leurs projets d'efficacité énergétique sont des installations de panneaux photovoltaïques et ne sont donc pas directement des travaux de rénovation.

Les retours sur investissement sont donc fortement variables et liés au dispositif financier utilisé. A titre d'exemple, lorsque Gaume Énergie ou Energiris finance un projet de rénovation, le bénéficiaire paie

⁷<https://environnement.brussels/pro/nos-actions/projets-et-resultats/projets-innovants-en-matiere-deconomie-circulaire-bamb-easycopro-infinite-solutions-fcrbe>

une redevance à la coopérative durant 10 ans avant de devenir propriétaire de l'installation ou de la rénovation.

1.4 Modèle de financement : Maturité du dispositif

Comme expliqué précédemment, il existe beaucoup de modèles différents de coopératives actives dans le secteur de la rénovation énergétique. Nous allons parcourir ensemble quelques exemples afin d'identifier les initiatives déjà existantes en Belgique et ailleurs.

Corénove : coopérative d'accompagnement.

Ce modèle de société coopérative a comme objectif d'aider les pouvoirs publics à mobiliser les citoyens afin de rénover le parc immobilier résidentiel. Elle propose un accompagnement personnalisé, technique et financier afin d'identifier les meilleures solutions de rénovation. Tout d'abord, une campagne de mobilisation des citoyens avec la commune est lancée afin d'identifier les "candidats rénovateurs". Ensuite, un diagnostic énergétique et financier est réalisé afin de déterminer les types de rénovation et de financement les plus adéquats.

La coopérative ne finance donc pas les travaux de rénovation mais propose (gratuitement) un scénario d'autofinancement en présentant au candidat rénovateur différents moyens de financement ainsi que l'obtention de primes éventuelles. Les types de financement présentés sont : l'encours sur prêt hypothécaire, le prêt hypothécaire, le prêt à tempérament et le prêt à taux 0 % (PTZ).

Le montant minimum pour effectuer des travaux de rénovation est de 3 000 €. La coopérative est active depuis 5 ans et à travers 25 communes wallonnes. Le montant moyen des primes obtenues par les citoyens rénovateurs accompagnés par Corénove s'élève à 11 250 €.

Gaume Énergie : coopérative de tiers-financement

Il s'agit d'une coopérative créée en 2014 par des agriculteurs, des associations, des citoyens et des communes de Gaume. Elle propose du tiers-financement à des particuliers en vue de réaliser des travaux de rénovation énergétique de leur habitation, le remboursement étant déterminé par les économies d'énergie générées.

Gaume Energie finance ses projets selon une manière bien spécifique :

- 25 % du financement des projets provient des fonds propres de la coopérative, c'est-à-dire le capital apporté par les coopérateurs de la société.
- 75 % du financement est apporté par des prêts Coup de Pouce (prêt régional wallon), des prêts sous seing privé ou encore des crédits plus classiques (qu'ils qualifient de co-financeurs locaux).

La coopérative stipule qu'elle n'a pas encore dû emprunter auprès d'une banque et qu'une partie importante de l'argent emprunté provient de particuliers locaux qui s'intéressent aux projets. Nous sommes donc dans le cas d'une mobilisation de l'épargne citoyenne provenant de deux sources différentes : le capital apporté par les coopérateurs et l'argent prêté par des particuliers.

Gaume Energie finance le projet de rénovation énergétique et le gère durant 10 années. Le bénéficiaire paie une redevance à la coopérative durant toute cette période qui correspond à la valorisation

économique des gains énergétiques obtenus via la rénovation. Cette valorisation est conclue auparavant entre le bénéficiaire et la coopérative.

Energiris

Cette coopérative a été fondée en 2014 par 20 citoyens et compte, en début d'année 2023, 550 coopérateurs et possède un capital de 1 250 000 €. L'activité d'Energiris est de financer des projets de transition énergétique en région bruxelloise. Ces projets totalisent plus de 8,6 millions € d'investissements et produisent/économisent de l'énergie verte pour l'équivalent de 2 400 ménages⁸.

L'activité principale d'Energiris reste tout de même le financement d'installations photovoltaïques via une formule de tiers investisseur permettant aux bénéficiaires de n'avancer aucun fonds. La coopérative opère via des filiales dont l'unique but est le financement des projets. Energiris finance ces filiales sous deux formes différentes : prise de participation dans ces filiales ou prêts subordonnés (aux prêts bancaires) à ces mêmes filiales. La coopérative prend donc en charge l'investissement (et la maintenance de l'installation) durant 10 ans et perçoit les primes et certificats verts tandis que le bénéficiaire profite du gain énergétique.

Energiris est aussi partie prenante et co-financeur du mécanisme easyCOPRO destiné aux copropriétés. Ce mécanisme serait donc cofinancé par Energiris et ferait appel au Contrat de Performance Énergétique (CPE). Quant au remboursement, il est couvert par les subsides régionaux notamment les certificats verts et les économies d'énergie réalisées suite à la rénovation⁹.

Projet RHEDcoop

Il s'agit d'un projet financé par Interreg et par le Fonds européen de développement régional. Il prend place en Flandre et aux Pays-Bas. L'objectif du projet est de stimuler les rénovations d'habitations résidentielles, qu'elles soient uni-résidentielles ou en copropriétés. Rhedcoop veut développer un modèle ESCO coopératif innovant. Le projet vise à constituer des réseaux de coopératives qui joueront le rôle d'ESCOs fournisseuses d'énergie (génération d'énergie renouvelable) ou réalisant des économies d'énergie (rénovation énergétique) en réalisant un projet de A à Z. De cette façon, le propriétaire ou l'utilisateur du bâtiment n'a pas à se soucier des entrepreneurs, des devis ou de la situation financière. L'utilisation de CPE semble être l'option privilégiée.

L'objectif est de cibler les personnes au statut socio-économique défavorisé et de privilégier une approche de rénovation massifiée. Le statut de coopérative citoyenne et locale devrait permettre d'établir elles une relation de confiance avec les quartiers où ces coopératives sont actives. De plus, leur vocation sociale leur permet de viser des rendements inférieurs au marché et des périodes de ROI¹⁰ plus longues.

TEC (Irlande)

TEC est une coopérative citoyenne en Irlande qui soutient les propriétaires se trouvant dans une situation de précarité énergétique. La coopérative reçoit un soutien financier de l'État irlandais et a comme objectif de baisser les coûts de rénovation des habitations résidentielles. TEC propose un accompagnement complet pour les habitations ayant besoin de rénovations énergétiques : assistance technique, estimation du financement, obtention du financement auprès d'autorités publiques et

8 <http://energiris.coop/>

9 <https://www.easycopro.be/>

10 Return On Investment

coordination des travaux auprès d'une entreprise locale. Selon l'étude, les projets de rénovation s'élèvent à 12 000 € en moyenne et la coopérative rénove entre 150 et 200 habitations par année.

Volonté de soutien des coopératives tiers-investisseurs des régions wallonne et bruxelloise

Au sein du document « *Projet de stratégie de réduction de l'impact environnemental du bâti existant en région de Bruxelles-Capitale aux horizons 2030-2050* », voici ce qui est mentionné au sujet du développement des coopératives actives dans la rénovation énergétique des bâtiments : « *associés à une coopérative citoyenne, pour soutenir les pouvoirs publics ou, de manière plus générale, pour aider toute entité qui se lance dans un projet de rénovation, les tiers-investissements ou contrats de performance énergétique peuvent s'avérer intéressants* ».

Ceci témoigne de la volonté bruxelloise, partagée aussi en Wallonie, à soutenir et développer les coopératives citoyennes de ce secteur. En effet, ces structures peuvent être soutenues par une région en prenant part au capital de la coopérative, ou en proposant des garanties publiques, au travers, par exemple, de prêts subordonnés à taux préférentiel.

En Wallonie par exemple, le dispositif « *Brasero Kyoto* » (proposé par W.Alter), permet à la Région wallonne d'intervenir dans le capital de sociétés coopératives dont les projets s'inscrivent dans le domaine de la production d'énergies renouvelables et de la performance énergétique des bâtiments.

La Région Wallonne soutient aussi l'idée d'encourager les propriétaires-bailleurs à « *rejoindre des coopératives de gestion et offrir à ces coopératives de gestion les outils qui leur permettront d'améliorer les performances énergétiques de leur portefeuille de bâtiments. De telles coopératives permettront une mutualisation des logements pour réaliser des économies d'échelle sur les projets de rénovation et une professionnalisation des travaux de rénovation des petits propriétaires¹¹* ». De plus, elle soutient aussi l'idée que « *des copropriétaires puissent se constituer ensemble au sein d'une coopérative afin de négocier des conditions de crédits avantageuses et d'effectuer des travaux avec un effet de masse* ». Ce projet nécessiterait des crédits adaptés et des assurances spécialement conçues pour ce genre de crédit afin de couvrir le risque de défaut de paiement. La région pourrait alors aider financièrement les coopératives porteuses de ce genre de projets via des subventions.

1.5 Modèle de financement : Evaluation du dispositif

Nous avons pu constater la diversité des modèles proposés par les coopératives actives dans la rénovation énergétique. Cependant, un dispositif semble se démarquer des autres car il bénéficie du soutien des pouvoirs publics, il s'agit des coopératives de tiers-financement et de tiers-investissement. Nous évaluerons donc ceci en particulier au sein de cette rubrique.

Les régions wallonnes et bruxelloises listent les avantages des sociétés coopératives de la manière suivante :

- La coopérative est proche des gens, peut être créée et gérée par eux, répondre au plus près à leurs besoins
- Il arrive également fréquemment que les projets de rénovation énergétique se heurtent à un problème d'échelle. Des projets trop petits avec des frais de gestion individuels trop importants.

11 STRATÉGIE WALLONNE DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE À LONG TERME DU BÂTIMENT, SPW, Novembre 2020.

Une solution à cela serait de grouper des projets séparés au sein d'une même coopérative afin d'en dégager une masse critique suffisante.

- L'appel à coopérateurs permet à un public cible sans projet de rénovation ou d'investissement dans une installation d'énergie renouvelable de financer la transition énergétique
- Cela permet de saisir l'opportunité de mobiliser l'épargne des citoyens au profit des projets de rénovation énergétique
- Inversement, il permet aussi à un public cible sans fonds suffisants de réaliser son projet de rénovation ou d'investissement dans une installation renouvelable.
- Les coopératives acceptent une rentabilité financière moins élevée et dans des temps plus longs (par rapport au marché) si elle est contrebalancée par des bénéfices environnementaux et sociaux significatifs.

1.6 Modèle de financement : Horizon de mise en œuvre

Bien que certaines coopératives de tiers-investissement actives en matière énergétique existent déjà, elles sont peu nombreuses et sont principalement actives dans l'installation de panneaux photovoltaïques, ce qui ne correspond pas réellement à la volonté de rénovation énergétique du bâti résidentiel bruxellois.

Cependant, la région bruxelloise a déjà affirmé son intérêt de soutenir ce type de structures en « *prenant part au capital de la coopérative, ou en proposant des garanties publiques, au travers, par exemple, de prêts subordonnés à taux préférentiel* »¹². Dans sa stratégie de rénovation, la région bruxelloise s'est fixé comme objectif l'action suivante : « les coopératives bénéficient de mécanismes de financement » pour l'horizon 2030, ce qui semble assez lointain.

Si l'on prend en compte que très peu de coopératives sont actuellement actives dans ce secteur, que l'horizon fixé par la région se situe à 2030, que le mécanisme de mise en place des CPE comporte certains freins, qu'il est nécessaire d'inclure les communes dans le développement de ces coopératives pour maintenir un ancrage local et qu'un véhicule de financement public spécialisé dans ce secteur pourrait être créé, il semblerait que l'horizon de mise en œuvre d'un tel dispositif pourrait s'avérer éloigné.

1.7 Impact pour le pouvoir public : Impact budgétaire

En 2019, la stratégie de réduction de l'impact environnemental du bâti existant en région de Bruxelles-Capitale avait budgétisé le soutien régional à accorder aux coopératives actives dans le domaine de la rénovation à 30.000 €. Ce montant est difficilement compréhensible (tellement il est faible) tant il paraît en contradiction avec la volonté affichée de la région à soutenir ce genre d'initiatives. La Région Wallonne quant à elle avait estimé en novembre 2020 que le nombre de coopératives à soutenir à long terme s'élevait à 150 structures et qu'en plus de participer au capital de certaines d'entre elles, le soutien financier prendra la forme d'une aide pour les frais de personnel, le lancement et le fonctionnement de la coopérative. Le coût d'une telle opération est difficilement estimable mais témoigne d'une volonté réelle de soutenir ce genre de structures.

12 PROJET DE STRATEGIE DE REDUCTION DE L'IMPACT ENVIRONNEMENTAL DU BÂTI EXISTANT EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE AUX HORIZONS 2030-2050

La volonté déclarée de la Région de Bruxelles-Capitale de prendre part au capital de coopératives, de proposer des garanties publiques ou des prêts subordonnés à taux préférentiel nécessite des moyens dont l'importance dépend de l'ambition de rénovation énergétique mise sur ces coopératives. Pour le dire autrement, une ambition forte, à même de rencontrer les engagements régionaux et internationaux en la matière exige des moyens conséquents pour déployer la piste coopérative.

Le développement d'incitants fiscaux, comme il sera dit ci-après, peut également générer un poste de charge ou, plus précisément, une réduction de recettes non-négligeable dans le budget régional.

Compte tenu du fait que les coopératives citoyennes ne poursuivent pas comme objectif prioritaire le profit financier et sont donc soumises à des exigences de rentabilité moindres que les autres formes de sociétés, elles sont à même d'offrir aux pouvoirs publics un effet de levier élevé, voire très élevé, c'est-à-dire que les moyens publics mobilisés peuvent permettre la réalisation de travaux avec un effet multiplicateur significatif.

1.8 Impact pour le pouvoir public : Adaptations législatives et fiscales

Le soutien régional au développement et au fonctionnement des coopératives actives dans le domaine de la rénovation énergétique peut prendre la forme d'avantages fiscaux leur étant destinés. Cela pourrait attirer l'intérêt des citoyens disposant d'une certaine épargne et boosterait la mobilisation de l'épargne citoyenne à travers l'achat de parts sociales de coopératives.

Il est à noter que, le 20 janvier 2023, un projet d'ordonnance mobilisant l'épargne citoyenne au bénéfice de la relance a été déposé au Parlement bruxellois. Un volet de ce projet concerne le prêt Proxi qui vise à mobiliser l'épargne privée au profit du financement des entreprises via un crédit d'impôt sur un ou plusieurs prêts octroyés par un contribuable à une entreprise. Le second volet comporte quant à lui une mesure nouvelle qui vise à la mise en place d'un dispositif d'encouragement à l'épargne citoyenne auprès de coopératives de crédit.

Il s'agit d'encourager les particuliers à acquérir des parts dans les coopératives de crédit à finalité sociale, via l'octroi d'un crédit d'impôt aux particuliers qui auront acquis des parts au sein de la coopérative. Le taux de ce crédit d'impôt pour la part de coopérateur est fixé à 3,5 % de l'apport pendant les 5 premières années suivant l'acquisition de la part.

Pour être éligibles, les coopératives doivent avoir parmi leurs activités principales l'octroi de crédits aux entreprises ou la prise de participations dans des entreprises, d'une part, et poursuivre une finalité sociale, c'est-à-dire qu'un objectif explicite d'activités et/ou de services visant l'intérêt soit de la collectivité soit d'un groupe spécifique de personnes soit inscrit dans leur statut, qu'elles accordent la priorité à ces objectifs à finalité sociale en limitant d'une part la distribution de bénéfices et, d'autre part, en poursuivant des modes de production et de consommation durables ainsi que faire la démonstration d'une tension salariale modérée.

Des coopératives qui ne financent pas des entreprises mais des particuliers pour la réalisation de leurs travaux de performance énergétique ne sont pas visées par ce projet d'ordonnance mais ce dernier peut néanmoins constituer une bonne source d'inspiration.

Cependant, mise à part cette éventuelle mesure fiscale, l'ambition de la Région de Bruxelles-Capitale de prendre part au capital de coopératives, de proposer des garanties publiques ou des prêts subordonnés à taux préférentiel ne devrait pas nécessiter d'adaptations législatives.

1.9 Impact de la conjoncture : Risque de la variation du prix d'énergie

Etant donné que la coopérative tiers-investisseur prend en charge l'intégralité de l'investissement que représente la rénovation énergétique d'un habitat, c'est la coopérative qui en assume le risque.

La rentabilité de l'investissement d'une coopérative de tiers-investissement dépend donc fortement du prix de l'énergie et de ses variations.

1.10 Impact de la conjoncture : Risque de la variation du taux d'intérêt

Etant donné que la coopérative tiers-investisseur prend en charge l'intégralité de l'investissement que représente la rénovation énergétique d'un habitat, c'est aussi la coopérative qui assume le risque de la variation du taux d'intérêt si elle a financé l'investissement à l'aide d'un prêt bancaire par exemple.

2. Plateformes de financement collaboratif – le prêt personnel collaboratif

2.0 Point synthétique

Pour cet exemple, nous nous basons sur le dispositif de financement mis en place par la société anonyme (SA) Mozzeno qui, d'un côté, propose à des investisseurs de souscrire à des instruments de placement émis par la plateforme afin de lever des fonds ; et de l'autre côté, propose des prêts aux particuliers, indépendants et professionnels pour diverses utilisations, dont la rénovation énergétique des habitations. Pour cette étude, nous nous concentrons sur leur offre de prêt personnel rénovation à destination des particuliers.

Le prêt personnel via une plateforme intermédiaire est une forme de crédit à la consommation. Cependant, malgré son appellation, il ne s'agit pas en réalité d'un mode de financement participatif direct. En effet, la plateforme propose à des investisseurs (particuliers) de souscrire à des instruments financiers et utilise cet argent pour financer les projets personnels (et/ou professionnels) des emprunteurs. La plateforme agit donc en tant qu'intermédiaire financier basique, où l'argent de l'un sert à financer (bien qu'indirectement) les projets de l'autre. Nous sommes donc dans le cas d'une mobilisation de l'épargne citoyenne via un financement participatif indirect.

2.1 Publics cibles : Types de biens

Ce dispositif s'adresse particulièrement aux biens uni-résidentiels étant donné qu'il s'agit de prêts personnels. Les propriétaires de biens immobiliers nécessitant une rénovation énergétique sont donc ciblés par ce dispositif financier.

Cependant, la plateforme Mozzeno propose aussi un prêt collaboratif aux associations de copropriétaires destiné à financer des travaux dans un immeuble divisé en plusieurs lots.

2.2 Publics cibles : Catégories socio-économiques visées

En l'état (tel que proposé par Mozzeno), ce dispositif n'est pas particulièrement adapté pour un public précarisé. En effet, il s'adapte davantage à la classe moyenne ne possédant pas une épargne conséquente mais disposant de revenus lui permettant d'être en capacité de remboursement d'un tel prêt. A titre d'exemple, la plateforme Mozzeno (qui propose ce mécanisme de financement) propose des prêts participatifs à des intérêts (TAEG¹³) variant entre 3,5 % et 7 % en fonction du montant emprunté, de la durée de remboursement et du profil de risque de l'emprunteur. Il ne s'agit donc pas d'un mécanisme de financement bon marché. En effet, les taux appliqués par la plateforme semblent supérieurs aux taux d'intérêts pratiqués par les banques classiques lors de crédits destinés à la rénovation énergétique de bâtiments.

13 Taux Annuel Effectif Global

Un dispositif social permettant une diminution du taux d'intérêt ou du montant à emprunter serait donc nécessaire pour que ce dispositif convienne aux tranches de population ayant des revenus assez faibles.

2.3 Types de travaux : Retour sur investissement

Ce type de prêt peut a priori être adressé à tous types de travaux de rénovation. Comme indiqué ci-dessus, le TAEG varie entre 3,5 % et 7 % et les montants minimum et maximum sont respectivement de 1 250 € et 50 000 €. Le taux appliqué est fixe pour toute la durée de remboursement du prêt. Le plafond permet d'effectuer des travaux relativement conséquents mais limite tout de même la possibilité de lever des fonds nécessaires pour des travaux de grande ampleur.

Concernant le prêt collaboratif aux copropriétés, Mozzeno a fait le choix de se concentrer uniquement sur les « petites copropriétés ». En effet, les montants empruntables sont compris entre 10.000 € et 30.000 € et la durée de remboursement se situe entre 2 ans et 5 ans.

Le retour sur investissement sera donc variable en fonction du type de rénovation et du niveau d'investissement réalisé.

2.4 Modèle de financement : Maturité du dispositif

Mozzeno n'étant pas une plateforme de crowdfunding agréée par la FSMA, elle ne fait pas partie des 7 plateformes possédant cet agrément. Cependant, le financement participatif indirect que pratique Mozzeno comporte bon nombre de points de similitude avec une plateforme de crowdfunding classique.

Le financement participatif en Belgique a déjà prouvé son efficacité et sa répliquabilité. Cependant, beaucoup de ces plateformes ont comme cibles des porteurs de projets et des entreprises. L'offre de financement participatif destinée aux particuliers est en réalité assez réduite. Fondée en 2015 (lancement de son activité en 2017), Mozzeno semble d'ailleurs être la seule plateforme belge de financement collaboratif entre particuliers. En janvier 2023, soit après un peu plus de 5 années d'activité, la plateforme a déjà octroyé presque 120 millions € aux emprunteurs via environ 11 000 prêts, ce qui représente un montant moyen de 10 500 € par prêt¹⁴. Le montant prêté ne fait qu'augmenter d'année en année (de manière assez exponentielle) ce qui témoigne de l'intérêt porté pour ce type de financement.

2.5 Modèle de financement : Evaluation du dispositif

Ce dispositif a l'avantage de mobiliser l'épargne citoyenne afin qu'elle serve à la rénovation énergétique de bâtiments résidentiels dont les propriétaires sont des particuliers.

Techniquement, le financement des projets personnels de rénovation par les investisseurs de la plateforme est indirect car les prêts sont préfinancés par la plateforme. Ils sont donc directement financés par Mozzeno. En effet, la plateforme propose à ses investisseurs une série de « Notes » correspondant à des instruments financiers auxquels les investisseurs peuvent souscrire. Ils savent donc à quoi va servir leur argent mais c'est bien la plateforme qui préfinance les prêts qu'elle accorde.

¹⁴ Remarque : ces chiffres prennent en compte l'intégralité de l'offre de financement de Mozzeno. Elle ne concerne pas seulement les prêts accordés pour rénovation énergétique de bâtiments.

Ce type de prêt collaboratif entre particuliers revient aux fondamentaux du système bancaire où l'épargne de l'un sert à financer les projets de l'autre. Les investisseurs et les emprunteurs semblent de plus en plus intéressés par ce type de financement et Mozzeno voit ses chiffres rapidement augmenter depuis sa création. Ce système a aussi l'avantage d'être très rapide. En effet, une fois le dossier analysé, les fonds sont libérés dans les 48 prochaines heures.

Cependant, il ne s'adresse pas à une tranche précarisée de la population étant donné que l'emprunteur doit pouvoir être en capacité de remboursement d'un tel prêt pour que son dossier soit accepté mais aussi parce que les taux appliqués ne sont pas particulièrement bon marché.

Recommandation : des aides publiques pourraient être disponibles afin de faire baisser les taux appliqués par la plateforme (en cas de rénovation ÉNERGÉTIQUE) pour que l'offre de financement sous forme de prêt collaboratif soit plus ouverte à toutes les catégories socio-économiques ?

2.6 Modèle de financement : Horizon de mise en œuvre

Les plateformes de crowdfunding/crowdlending sont déjà bien établies en Belgique. Cependant, comme expliqué plus haut, les prêts indirects entre particuliers via une plateforme sont peu développés. Mozzeno pourrait servir d'exemple afin de développer ce type de mécanisme de financement. De plus, l'intervention des pouvoirs publics afin de rendre ce mécanisme de financement encore plus intéressant lorsque le prêt est utilisé pour rénovation énergétique pourrait accélérer la mise en place de tels dispositifs.

Des projets pilotes à échelle locale pourraient être mis en place.

2.7 Impact pour le pouvoir public : Impact budgétaire

Le prêt collaboratif participatif via une plateforme intermédiaire est en principe totalement privé et ne nécessite donc aucun apport de la part des pouvoirs publics. Dans ce cas, il n'y a aucun impact budgétaire pour les acteurs publics.

Toutefois, si les pouvoirs publics décidaient de mettre en place un incitant financier/fiscal spécialement dans le but de développer le prêt entre particuliers pour rénover énergétiquement les habitations, alors cet impact serait variable en fonction de l'intensité de l'intervention des pouvoirs publics. Cela pourrait prendre la forme d'une participation financière de la région qui permettrait de baisser le taux d'intérêt des prêts personnels collaboratifs octroyés (selon certaines conditions, par exemple le revenu, l'utilisation de l'argent octroyé, etc.).

Ne pouvant a priori bénéficier d'une exigence moindre de rentabilité de la part des financeurs, l'effet de levier compris comme le rapport entre les moyens publics mobilisés, d'un côté, et la valeur des travaux que cette mobilisation permet, de l'autre, peut être jugé moyen.

2.8 Impact pour le pouvoir public : Adaptations législatives et fiscales

Actuellement, il n'existe un crédit d'impôt pour la rénovation énergétique qu'en Wallonie et il ne concerne que les travaux d'isolation du toit. En effet, l'avantage fiscal a été supprimé dans la Région de Bruxelles-Capitale ainsi qu'en Flandre respectivement depuis 2017 et 2018.

Les investisseurs de la plateforme sont soumis au précompte mobilier de 30 % sur les intérêts perçus en souscrivant aux instruments financiers (c'est-à-dire les Notes émises par la plateforme). Ce précompte mobilier est retenu directement à la source par la plateforme.

Toutefois, si les pouvoirs publics mettent en place un incitant fiscal (tel que le Tax Shelter par exemple, destiné à l'investissement au sein de certaines entreprises et sous certaines conditions) spécialement conçu pour les prêts entre particuliers, alors une adaptation législative fiscale est à prévoir.

2.9 Impact de la conjoncture : Risque de la variation du prix d'énergie

L'évolution haussière des prix de l'énergie offre sans doute une perspective plus rapide de retour sur investissement. La rénovation énergétique est donc d'autant plus intéressante dans un contexte de prix énergétiques élevés. Cependant, lorsque le prêt participatif via la plateforme est accordé, le coût total du prêt est connu et fixé.

Il est évident que dans le cas d'une baisse des prix de l'énergie, le consommateur paie moins sur sa facture énergétique mais l'impact financier (c'est-à-dire son retour sur investissement) des travaux de rénovation est plus long.

Inversement, dans le cas d'une hausse des prix de l'énergie, sa facture énergétique augmente et son retour sur investissement se réduit.

Cependant, étant donné que le consommateur a réalisé des travaux de rénovation qui lui permettent de réduire sa consommation énergétique, il sera moins sensible à la variation du prix de l'énergie une fois les travaux effectués.

De manière générale, nous pouvons affirmer que les particuliers réalisent donc un meilleur investissement si les prix de l'énergie venaient à augmenter durant la période de remboursement du prêt et inversement.

2.10 Impact de la conjoncture : Risque de la variation du taux d'intérêt

Étant donné que ce dispositif fonctionne avec des taux d'intérêt fixes, il n'y a pas d'impact direct sur l'emprunteur dans le cas d'une variation importante du taux d'intérêt car tous les termes du prêt sont connus à l'avance.

Cependant, plus les taux d'intérêts sont bas, plus il devient intéressant pour les particuliers d'emprunter et donc, dans notre cas, de contracter un prêt participatif via une plateforme, car le coût total de l'emprunt sera moins élevé.

Inversement, pour les investisseurs le constat est tout autre. Étant donné que le rendement perçu par les investisseurs est toujours lié au remboursement du prêt sous-jacent par l'emprunteur, il est donc forcément lié aussi aux intérêts payés par ce même emprunteur. L'investissement sera donc plus intéressant dans un contexte de taux d'intérêts élevés.

3. Le Prêt à taux zéro (PTZ) ou à taux réduit

3.0 Point synthétique

Tel qu'énoncé dans son appellation, le prêt à taux zéro est une forme de crédit (à la consommation) dont le taux d'intérêt est nul et donc égal à 0 %. L'emprunteur n'a donc pas de charges d'intérêts périodiques à rembourser contrairement aux prêts classiques. Cependant, d'autres frais (en-dehors du capital emprunté à rembourser) peuvent intervenir comme les frais de dossier ou d'assurance par exemple. Cela signifie que seul un prêt dont le TAEG¹⁵ est de 0 % est réellement sans aucun frais pour l'emprunteur.

En Belgique, il existe plusieurs types de PTZ¹⁶ provenant de différents émetteurs (publics et mix publics/privés) et ayant différents objectifs (fonds accordés pour différentes utilisations). Nous nous intéressons donc ici aux PTZ dont l'objectif est la rénovation énergétique de bâtiments résidentiels.

3.1 Publics cibles : Types de biens

Ce dispositif convient à différents types de biens mais semble tout de même plus adapté aux biens uni-résidentiels. En effet, les PTZ sont plus développés pour ce genre de biens et s'adressent en particulier aux propriétaires.

Tout de même, il est à noter que le PTZ existe pour les copropriétés. Par exemple, l'éco-prêt à taux zéro en France permet aux copropriétaires de financer la quote-part de travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives du bâtiment.

3.2 Publics cibles : Catégories socio-économiques visées

De manière générale, nous pouvons affirmer que le PTZ est destiné à un public possédant des revenus modestes. En effet, la majorité des dispositifs de prêts à taux zéro que nous avons rencontrés en Belgique (ou ailleurs) comporte des conditions afin d'y être éligible. Ces conditions sont (entre autres) liées aux revenus perçus par l'(les) emprunteur(s), il ne faut donc pas percevoir un revenu au-dessus d'un certain plafond afin de d'être éligible au PTZ.

Notons toutefois que le PTZ proposé en France qui s'appelle « l'Eco-prêt à taux zéro » ne comporte pas de conditions sur les revenus.

L'idée de base du PTZ est de ne pas faire payer des intérêts à l'emprunteur et vise donc naturellement les catégories socio-économiques ayant du mal à se financer auprès d'établissements de crédits classiques et qui éprouvent des difficultés à contracter des prêts classiques. C'est donc la raison pour laquelle l'obtention de ces PTZ est très souvent lié à un plafond de revenus afin de favoriser les personnes ayant moins de revenus. Cependant, les PTZ destinés à la rénovation énergétique des bâtiments proposent souvent des conditions assez différentes par rapport au PTZ classique. Par exemple, le crédit ECORENO en Région de Bruxelles-Capitale propose un taux à 0 % pour une

15 Taux Annuel Effectif Global

16 Prêt à Taux Zéro

personne isolée possédant des revenus de maximum 41 300 €. Son homologue flamand, le prêt énergie en région flamande, propose un revenu maximum de 44 620 € pour une personne seule. Ces plafonds de revenus s'élèvent donc aux alentours de 3 500 € / mois et sont donc très proches du salaire brut médian en Belgique qui s'élève à 3 550 € / mois pour l'année 2022 (le salaire moyen s'élève quant à lui à 3 821 € / mois).

Il est intéressant de noter que le salaire mensuel brut moyen en région bruxelloise s'élève à 4 383 € alors qu'en Flandre il s'élève à 3 739 €. Nous observons que la Flandre a une volonté de rendre accessible son PTZ énergie pour davantage de catégories socio-économiques que la Région de Bruxelles-Capitale.

De plus, même en prenant en compte ces plafonds de revenus, il est souvent nécessaire d'être propriétaire du bien immobilier afin de pouvoir bénéficier de ce genre de PTZ, ce qui met de côté toute une partie de la population n'ayant pas les capacités financières d'acheter son propre logement. Le public fortement précarisé ne semble donc pas réellement visé par ce dispositif.

Pour finir, en prenant en compte toutes ces différences entre les PTZ, nous pouvons tout de même affirmer que ce dispositif est particulièrement adapté pour un public aux revenus faibles mais aussi à la classe moyenne inférieure (se situant en-dessous de la moyenne). Compte tenu du fait qu'en 2019, les propriétaires représentaient 71,3 % de la population belge, nous pouvons considérer que les PTZ visent essentiellement les déciles 4 et 5 en termes de revenus.

3.3 Types de travaux : Retour sur investissement

Ce type de prêt peut a priori être adressé à tous types de travaux de rénovation ou, en tout cas, à une grande diversité de travaux ayant pour objectif la rénovation énergétique des bâtiments. Les prêts énergétiques régionaux en Belgique ont d'ailleurs listé les types de travaux qui rentrent dans le cadre de ces PTZ pour rénovation énergétique.

Etant donné que ce dispositif ne comporte pas de charges d'intérêts pour l'emprunteur, le retour sur investissement ne sera calculé que sur base du capital emprunté (et éventuellement sur certains frais fixes assez marginaux tels que des frais de dossiers). Il s'agit donc évidemment d'un dispositif intéressant où le citoyen rénovateur peut emprunter de l'argent gratuitement (ou quasi gratuitement). Ce dispositif s'avère d'ailleurs d'autant plus intéressant dans un contexte de hausse des taux d'intérêts car le coût d'opportunité en devient de plus en plus important.

Les montants maximums à emprunter varient aussi en fonction des types de travaux à réaliser et sont assez différents entre les 3 régions belges qui proposent ce genre de dispositif. En Région wallonne et flamande, les montants maximums empruntables peuvent s'élever jusqu'à 60 000 € alors que le montant est plafonné à 25 000 € en région bruxelloise.

Le retour sur investissement sera donc variable en fonction du type de rénovation choisi et du montant emprunté. Mais forcément plus rapide que pour un crédit classique avec intérêts.

3.4 Modèle de financement : Maturité du dispositif

Les prêts à taux zéro à vocation de rénovation énergétique existent donc bel et bien en Belgique. En effet, les 3 régions belges proposent ce dispositif bien que des variations sur les conditions et les appellations subsistent.

Le Renoprêt en Région wallonne :

- Montant empruntable entre 10 000 € et 60 000 € ;
- Durée de remboursement max : 30 ans ;
- Taux à 0 % ;
- Proposé par la SWCS (Société Wallonne du Crédit Social) ;
- Conditions : tous les adultes qui possèdent une habitation construite il y a plus de 15 ans en Wallonie et qui ont un revenu imposable inférieur à 104 400 €¹⁷. De plus, il faut résider dans le logement durant toute la durée du prêt (sauf exceptions) ;
- Travaux finançables : de manière générale, tous les travaux relatifs à la salubrité ou aux performances énergétiques du logement.

⇒ Ce prêt rénovation (à 0 %) en Région Wallonne est aussi décliné pour les familles nombreuses (minimum 3 enfants) à la différence qu'il est accordé par le Fonds du Logement wallon.

⇒ Le Renoprêt propose aussi une version pour les copropriétés : le crédit rénovation ACP.

Selon une étude de l'ICEDD¹⁸ : « *Le fond du logement wallon a récemment lancé ce nouveau prêt à taux zéro pour les copropriétés afin de financer des travaux de rénovation / mise aux normes ou d'isolation des bâtiments d'au moins 15 ans. Ce crédit offre la possibilité d'emprunter 60 000 € par unité de logement avec un maximum de 500 000 € pour l'ensemble de la copropriété et pour un maximum de 30 ans.*

Ce projet propose différents avantages :

- *Tous les copropriétaires ne doivent pas participer au prêt ;*
- *La demande est introduite au nom de l'ACP par le syndic ou tout autre mandataire désigné en AG ;*
- *Des frais réduits (pas de frais d'inscription hypothécaire) et limités aux seuls frais de dossiers de 500 euros ;*
- *Pas d'obligation systématique de souscrire une assurance-crédit. »*

Cependant, comme pour le Rénoprêt destiné aux particuliers uni-propriétaires, un plafond de revenus est imposé pour pouvoir bénéficier du PTZ : les revenus imposables de la moitié des ménages composant l'ACP doivent être inférieurs à 104 400 €.

Le Prêt vert en Région Bruxelles-Capitale (devenu crédit ECORENO)

- Montant empruntable entre 1 500 € et 25 000 € ;
- Durée de remboursement max : 30 ans ;
- Taux à 0 % ou 1 % (dans ce dernier cas, il s'agit d'un prêt à taux réduit plutôt qu'un PTZ) ;

¹⁷ Montant mis à jour début d'année 2023.

¹⁸ Institut de Conseil et d'Etudes en Développement Durable

- Proposé par le Fonds du logement ;
- Conditions :
 - Taux 0 % si revenus de maximum 41 300 € pour personne isolée sans personnes à charge et de max 56 300 € pour tout autre ménage (ces revenus maximums augmentent de 5 000 € par personne à charge supplémentaire).
 - Résider de façon permanente en région bruxelloise.
- Travaux finançables : très varié.

⇒ Le crédit Ecoreno existe aussi sous forme de crédit hypothécaire et comporte des conditions différentes.

De plus, il est intéressant de noter qu'anciennement, le crédit destiné à la rénovation énergétique s'appelait le « prêt vert social » en région bruxelloise et provenait d'un partenariat entre différents organismes de la région bruxelloise et la coopérative de financement Crédal. Son fonctionnement était relativement simple et profitait d'une synergie public-privé. Crédal proposait donc un prêt vert social à taux 0 % et la région prenait en charge le taux d'intérêt impayé par l'emprunteur et le reversait à Crédal.

- Pour les revenus de maximum 30 000 € (personne seule) et 60 000 € (couple ou cohabitants) ;
- Montant empruntable maximum de 20 000 €
- Durée de remboursement maximum 10 ans ;
- Il faut être propriétaire en RBC ;
- Une formule à 1 % est aussi possible pour des revenus un peu plus élevés (comme pour le crédit Ecoreno).

Le Prêt énergie en Flandre :

Cette fois-ci le mécanisme est différent : les emprunteurs rénovateurs demandent un prêt rénovation à la Région flamande et c'est la région (plus précisément la VEKA - agence flamande de l'énergie et du climat) qui paiera les intérêts du prêt à la place du citoyen emprunteur.

- Mis en place en 2021 ;
- Conditions :
 - Avoir acquis le logement l'année de demande du prêt ;
 - Avoir un prêt hypothécaire en cours pour ce logement ;
 - Résider officiellement dans ce logement ;
 - Le logement doit être en Région flamande et avoir au moins 30 ans à la date de la demande ;
 - Revenu maximal de 44 620 € (personne seule) et 63 740 € (couple) ;
 - Passer du label E ou F au label A, B ou C dans les 5 ans. S'il s'agit d'un appartement, il faut passer du label D, E ou F au label A ou B.
- Les montants empruntables sont en fonction du label PEB initial de l'habitation ainsi que de son objectif post-rénovation. Cela varie entre 30 000 € et 60 000 €.
- Attention : si le label PEB promis n'est pas atteint après 5 ans, la VEKA arrêtera de payer les intérêts et l'emprunteur devra donc rembourser les intérêts « normaux » du prêt ;
- Durée de remboursement maximum de 20 ans ;
- 20 banques partenaires de ce dispositif ;
- Types de travaux très larges.

Notons aussi que tous ces prêts régionaux belges sont cumulables avec les primes énergie et rénovation.

En France, ce dispositif est aussi mis en place et s'appelle « l'Éco-prêt à taux zéro ».

- Types de travaux divers (rénovation énergétique) ;
- Maximum 30 000 € (maximum 50 000 € si 2ème PTZ contracté quelques années après) ;
- Durée de remboursement maximum de 20 ans ;
- Convient aux propriétaires, locataires et aussi copropriétaires (pour financer la quote-part de travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives)
- Pour des logements de plus de 2 ans, résidence principale ;
- Cumulable avec d'autres aides ;
- Contrairement aux PTZ belges, il n'y a pas de plafond de revenus pour pouvoir bénéficier de cet éco-PTZ.

Toujours en France, le Crédit coopératif (banque coopérative française) propose elle aussi un éco-PTZ dans les mêmes conditions que celui proposé par l'état français. Il s'agit, comme c'est le cas en Flandre, d'un partenariat entre banque privée et autorité publique mis en place afin de proposer ce genre de dispositif financier au plus grand nombre.

3.5 Modèle de financement : Evaluation du dispositif

Ce dispositif a l'avantage d'être déjà mis en place en Belgique et dans d'autres pays européens depuis plusieurs années. Il permet aux tranches de la population possédant des revenus modestes et moyens d'emprunter (quasi-)gratuitement afin de rénover énergétiquement leur habitation. Les montants empruntables sont relativement conséquents mais ne permettent pas des travaux de grande envergure. Cependant, ce dispositif est cumulable avec d'autres avantages, primes et incitants, et se positionne donc comme solution de financement complémentaire.

L'intérêt de ce dispositif augmente lorsqu'il provient d'un partenariat public-privé comme nous l'avons vu avec l'ancien prêt vert social en région bruxelloise proposé par la coopérative Crédal, en région flamande avec un réseau de 20 banques partenaires et ou encore en France avec le Crédit Coopératif. Lorsque nous faisons appel à une coopérative de financement locale pour financer des travaux de rénovation énergétique, nous mobilisons l'épargne citoyenne à travers l'octroi de crédits. L'aide publique permettant de ne pas avoir à payer d'intérêts incite fortement les candidats rénovateurs à se financer via ce mécanisme.

La Flandre est même allée plus loin dans le sens où le montant maximum empruntable et la manière de rembourser le PTZ sont liés au PEB initial de l'habitation à rénover (ce qui nécessite donc un audit énergétique) mais aussi à l'impact de la rénovation énergétique. Ce mécanisme permet donc d'emprunter plus à un taux 0 % si l'on est propriétaire d'une « passoire énergétique » mais aussi si l'objectif post-rénovation en termes d'économie d'énergie est élevé.

Le PTZ pour rénovation énergétique provenant d'un partenariat public-privé et destiné aux catégories aux revenus modestes et moyens semble donc être un dispositif prometteur et pouvant répondre (au moins partiellement) aux grands besoins de rénovation énergétique des habitations de la région bruxelloise.

3.6 Modèle de financement : Horizon de mise en œuvre

Comme expliqué ci-dessus, le mécanisme de PTZ existe déjà en Belgique, et ce dans les 3 régions. Cependant, afin de développer ce dispositif, il semble important de s'intéresser aux différents partenariats public-privé tels que mis en place en Flandre et en France. Le citoyen rénovateur pourrait donc se rendre dans sa banque ou dans un autre établissement de crédit afin de contracter directement un PTZ pour rénover son habitat et les charges d'intérêts seraient totalement prises en charge par la région.

Etant donné que le concept de PTZ et de telles initiatives existent déjà en Belgique, nous pouvons considérer que l'horizon de mise en œuvre est à court terme.

3.7 Impact pour le pouvoir public : Impact budgétaire

Une estimation budgétaire du coût du mécanisme de PTZ a été effectuée par l'ICEDD au sein de son rapport exploratoire « *Analyse de faisabilité d'un prêt à taux zéro en Région de Bruxelles-Capitale* ». Cette recherche se base justement sur l'exemple flamand de crédits (à taux zéro) pour la rénovation.

Afin d'identifier et d'estimer le coût que supporterait la région dans le cas où ce mécanisme venait à être mis en œuvre, il était nécessaire d'estimer le futur nombre de crédits destinés à la rénovation énergétique sur une période déterminée ainsi que le montant de l'intervention financière de la région bruxelloise par crédit. Ensuite, il fallait classer ces crédits en différentes catégories telles que : achat, transformation ou achat + transformation. Le rapport a émis des hypothèses qui imaginent que :

- « Pour les maisons : 75 % des crédits octroyés viseront l'atteinte d'un PEB C+, 20 % PEB B et 5 % PEB A ;
- Pour les appartements : 75 % viseront l'atteinte d'un PEB C+, 20 % un PEB B et 5 % un PEB A ».

Cependant, le rapport stipule lui-même que « ces deux hypothèses sont très optimistes et parient sur le fait que tous les gens réalisant un crédit vont faire des rénovations énergétiques, or il y a très peu de chance que ce soit vraiment le cas ».

Dès lors, les montants empruntables étant dépendants de l'objectif du PEB atteint via la rénovation énergétique, l'étude estime qu'en considérant des emprunts portant sur 20 ans et avec des intérêts de 0,5 %, 1,75 % et 3 % pour une période de 4 ans (2022-2025), la région devrait financer :

- « De 476 k€ en 2022 à 1,8 M€ en 2025 pour un taux de 0,5 % ;
- De 1,7 M€ en 2022 à 7 M€ en 2025 pour un taux de 1,75 % ;
- De 3,1 M€ en 2022 à 12,6 M€ en 2025 pour un taux de 3 % ».

Rappelons tout de même que ces chiffres découlent d'hypothèses qui estiment que tous les particuliers qui contractent des prêts liés à l'immobilier le fassent pour des rénovations énergétiques et que donc « ces budgets sont donc le maximum possible et sans doute surévalués ».

La mise en place d'un dispositif tel que celui qui existe en région flamande nécessite des ajustements et travaux administratifs. L'analyse de faisabilité de la mise en place d'un tel éco-PTZ était déjà étudiée par l'administration bruxelloise en 2021, toujours selon la même étude. Il en ressort que ce mécanisme ne pourra être développé sans la collaboration des banques commerciales partenaires de ce projet.

Convaincre ces acteurs financiers de l'utilité et des avantages de ce mécanisme constitue donc une étape cruciale. La Région de Bruxelles-Capitale pourra bénéficier du réseau déjà existant créé par le mécanisme flamand. De plus, le rapport indique que « *ces banques ainsi que Febelfin ont déjà assuré à Bruxelles Environnement qu'elles étaient intéressées à élargir l'offre de ce produit à la région bruxelloise* ».

Vu que le PTZ est a priori destiné à un public possédant des revenus modestes, il va nécessiter des moyens financiers importants pour le convaincre de réaliser des travaux. Même si l'utilité de cette mesure sur le plan social et même environnemental, vu l'importance des logements modestes à Bruxelles, ne fait aucun doute, l'effet de levier attendu entre les moyens publics mobilisés et la valeur des travaux sera faible.

3.8 Impact pour le pouvoir public : Adaptations législatives et fiscales

Il n'y a pas de nécessité d'adapter la législation fiscale pour la mise en œuvre d'un PTZ.

3.9 Impact de la conjoncture : Risque de la variation du prix d'énergie

L'évolution haussière des prix de l'énergie offre sans doute une perspective plus rapide de retour sur investissement. La rénovation énergétique est donc d'autant plus intéressante dans un contexte de prix énergétiques élevés.

De plus, le prêt à taux zéro permet à l'emprunteur de s'endetter « gratuitement » c'est-à-dire sans devoir payer de charges d'intérêts. Même si, dans l'absolu, l'intérêt du citoyen rénovateur est évidemment d'avoir l'énergie qu'il consomme au meilleur prix, notons que, plus le prix d'énergie est élevé, plus il est, en termes relatifs, intéressant pour lui d'emprunter gratuitement car la valeur des gains énergétiques acquis grâce la rénovation sera d'autant plus forte que le prix de l'énergie sera élevé.

3.10 Impact de la conjoncture : Risque de la variation du taux d'intérêt

Ce dispositif étant créé pour éviter au citoyen emprunteur de payer des intérêts, ce n'est évidemment pas sur lui que repose le risque de la variation du taux d'intérêt. En effet, c'est la région qui supporte les charges d'intérêts en les reversant aux banques partenaires du dispositif. L'impact budgétaire pour la région est donc extrêmement lié à la variation du taux d'intérêt. Le risque est donc potentiellement très élevé pour les pouvoirs publics.

4. Les prêts sans remboursement : le prêt in fine et l'hypothèque inversée

La fiche suivante a été rédigée à la lumière de nos discussions informelles avec le Fonds du Logement bruxellois, chargé d'examiner la faisabilité de tels dispositifs.

4.0 Point synthétique

Le prêt sans remboursement est un prêt hypothécaire qui permet à l'emprunteur de reporter le remboursement de l'emprunt, que ce soit au terme du prêt, ou au moment de la mutation du bien (vente future du logement ou lors de la succession, ...).

Il existe deux types de prêts sans remboursement :

- Le prêt in fine :

Ce type de prêt dissocie le paiement des intérêts et le remboursement du capital. L'emprunteur rembourse uniquement des intérêts pendant la durée du remboursement, et le capital en une fois au terme de celui-ci.

- L'hypothèque inversée :

Le système de l'hypothèque inversée est un système qui permet l'accès à un financement en mettant son bien en garantie. Le propriétaire d'un bâtiment obtient un montant auprès d'un financeur sur base de la valeur de son bien et le montant prêté est remboursé au moment de la vente du bien (ou au décès de la personne).

L'accès à ce dispositif est facilité car il permet d'octroyer un financement sur base de la valeur du bien, et pas uniquement sur base d'une capacité de remboursement.

Ce dispositif a également pour effet de réduire le coût du remboursement sur le court terme, car la mensualité à payer est nulle. Aucun fond propre ne doit donc être engagé.

4.1 Publics cibles : Types de biens

Le prêt sans remboursement s'adresse aux propriétaires de tous types de biens, excepté aux copropriétés, car dans le cas de travaux communs à l'ensemble de la copropriété, la charge se répartit sur différents propriétaires qui ne céderont pas leur bien en même temps, ce qui complexifie nettement le mécanisme de remboursement du capital.

Au niveau de la répercussion des gains de l'économie d'énergie, ce dispositif bénéficie davantage au propriétaire occupant son bien.

Cependant, il peut également s'adresser aux locations, car dans l'hypothèse d'une réglementation plus stricte vis-à-vis de la rénovation énergétique en utilisant les certificats PEB, un bailleur aurait sans doute intérêt à entreprendre les travaux car les intérêts à payer pourraient s'avérer inférieurs à l'augmentation du loyer qu'il pourrait obtenir grâce à un meilleur PEB. Dans le cas d'une propriété démembrée en revanche, le nu-propriétaire n'aura, dans ce cas, aucun intérêt à entreprendre les travaux.

4.2 Publics cibles : Catégories socio-économiques visées

Si ce mécanisme demeure une piste pour la rénovation énergétique, il nécessite toutefois d'être adapté pour le public précarisé se trouvant dans l'incapacité d'investir dans la rénovation de leur bien et de couvrir le risque que ce type de prêt engendre.

En effet, actuellement le prêt in fine demeure surtout utilisée par des catégories de population plus aisées effectuant, par exemple, des placements locatifs.

L'hypothèque inversée est, quant à elle, plutôt orientée vers les emprunteurs âgés, qui n'ont plus n'ont plus accès aisément à des financements pour une question d'âge. Ce mécanisme est une opportunité d'utiliser le patrimoine que représente un logement et donne accès à davantage de liquidités¹⁹.

4.3 Types de travaux : Retour sur investissement

Ce type de prêt peut a priori être adressé à tous types de travaux. Le retour sur investissement sera donc variable en fonction du type de rénovation et du niveau d'investissement réalisé.

Vis-à-vis d'un crédit classique, il faut néanmoins souligner que, même si le prêt sans remboursement permet d'alléger la charge financière mensuelle, ce type de crédit est au final plus coûteux car la charge totale des intérêts sera plus élevée.

En effet, cette formule est coûteuse en termes d'intérêts, dès lors qu'aucun amortissement du capital n'est prévu en cours du crédit. Les intérêts sont donc comptabilisés sur l'entièreté du montant effectivement prêté, jusqu'au remboursement. Comme l'indique une mise en situation de Test-Achats citée dans l'Echo, les intérêts peuvent parfois atteindre jusqu'à trois fois le capital de départ²⁰.

Concernant l'hypothèque inversée, le montant du prêt dépend directement de la valeur du bien immobilier. En fonction de cette estimation, l'organisme prêteur détermine la capacité maximale d'emprunt. Le retour sur investissement sera donc variable en fonction du type de rénovation et du niveau d'investissement réalisé.

Vis-à-vis d'un crédit classique, la modalité du retour sur investissement est assez spécifique. En effet, celui-ci est directement positif, puisque l'emprunteur gagnera de l'argent mensuellement dès la rénovation énergétique effectuée et ne remboursera l'emprunt que lors de la mutation du bien.

19 Chambre des représentants de Belgique, *Proposition de loi instaurant l'hypothèque inversée*, DOC 55 1741/001 (Belgique : 14 Janvier 2021).

20 L'Echo, « L'hypothèque inversée, un suicide ? », Mon argent, consulté sur <https://www.lecho.be/monargent/immobilier/l-hypothèque-inversee-un-suicide/6891207.html>

4.4 Modèle de financement : Maturité du dispositif

Le prêt in fine existe déjà lors de la souscription de prêts immobiliers. Mais ce dispositif de prêt sans remboursement lié spécifiquement à la rénovation énergétique, est appliqué en France depuis 2022 avec le « Prêt avance Rénovation »²¹. A ce jour, seules deux banques proposent le produit « Prêt avance Rénovation » : La Banque Postale et Le Crédit Mutuel.

Le mécanisme de l'hypothèque inversée est déjà présent en France, aux Pays-Bas, au Canada, en Australie, à Taïwan, à Hong-Kong et aux Etats-Unis²². Il dispose également de plusieurs exemples d'applications liées directement à la rénovation énergétique, dont un projet pilote en Belgique, mené à Gand en 2015.

Quelques exemples d'applications :

L'exemple de la rénovation massifiée avec l'expérience pilote « Dampoort KnapT OP » à Gand²³:

Le CPAS de Gand a mis à disposition 300 000 euros pour la rénovation de dix logements, appartenant à des ménages propriétaires à faibles revenus, sous forme de prêts de 30 000 € pour des travaux économiseurs d'énergie. Le montant emprunté est remboursé sans intérêt au moment de la mutation du bien immobilier, en prenant une partie de la plus-value effectuée sur le bien immobilier.²⁴

L'enveloppe globale de cet appel est de 15,5 millions d'euros. Le soutien maximum par projet est de 900 000 euros. Le montant maximum par maison à rénover est de 25 000 euros.²⁵

Le dispositif fait à présent partie des propositions retenues par le gouvernement flamand dans le cadre du programme de précarité énergétique. Le gouvernement a lancé depuis 2020, plusieurs appels à projet pour octroyer un soutien aux projets de rénovation énergétique des logements d'urgence, via les CPAS qui accorderaient ce type de prêt²⁶.

L'exemple du « Prêt avance rénovation » en France :

Le « Prêt Avance rénovation » est un nouveau prêt hypothécaire proposé par la Banque Postale et le Crédit Mutuel pour permettre aux ménages précarisés ne pouvant pas accéder aux prêts classiques (âge, santé, ressources...) de financer des travaux de rénovation énergétique. Le capital emprunté est remboursé lors de la vente du logement ou lors de la succession. Les intérêts peuvent être remboursés mensuellement ou reportés eux aussi. Le prêt est garanti par une hypothèque prise sur le bien immobilier, associé à une garantie publique apportée par l'Etat. En effet, afin d'inciter le secteur bancaire à distribuer ce prêt auprès de leurs clients, l'Etat apporte une garantie publique aux banques prêteuses via le fonds de garantie pour la rénovation énergétique (FGRE), qui devrait couvrir 75 % de

21 Agence nationale pour l'information sur le logement, « Le Prêt Avance Rénovation », consulté sur <https://www.anil.org/pret-avance-renovation-travaux-economie-energie/>.

22 Droit bancaire et financier en Belgique, « *L'hypothèque inversée (crédit logement inversé) : risque ou opportunité ?* », consulté sur <https://droitbancaire.be/hypothèque-inversee/>

23 Saamo Gent, «Dampoort KnapT OP! », consulté sur <https://www.saamo.be/tool/dampoort-knapt-op/>

24 Saamo Gent, «Dampoort KnapT OP! », consulté sur <https://www.saamo.be/tool/dampoort-knapt-op/>

25 Vlaamse Codex, *Besluit van de Vlaamse Regering tot organisatie van een oproep om voorstellen in te dienen voor de toekenning van steun voor energetische renovatieprojecten van noodkoopwoningen*, (Vlaanderen: 14 Février 2020).

26 Vlaamse overheid, « *Ondersteuning van renovatie van noodkoopwoningen* », consulté sur <https://www.vlaanderen.be/ondersteuning-van-renovatie-van-noodkoopwoningen>

la perte éventuellement encourue si le produit de la vente du bien ne permet pas de rembourser le reste à charge des travaux de rénovation. En l'absence de remboursement d'un prêt avance mutation après une période de vingt ans à compter de sa souscription, le prêteur peut aussi bénéficier d'une avance sur garantie auprès du fonds dans la limite de 75 % du montant total lui restant dû à la date de la demande.²⁷

A titre indicatif, la Banque Postale est la première banque qui a effectivement proposé ce prêt. Le prêt de la Banque Postale est accordé avec un taux fixe de 2 % et est destiné aux ménages plus précaires pour un montant compris entre 10 000 et 50 000 €.²⁸

4.5 Modèle de financement : Evaluation du dispositif

Le prêt sans remboursement pourrait correspondre aux ambitions de rénovation énergétique en ce qu'il permet, dans un premier temps, de lever le principal frein des personnes en situation de précarité énergétique : le manque de fonds propres. De plus, l'hypothèque inversée permet également grâce à la mise en garantie du bien à rénover, de lever ce problème lié à l'accessibilité de l'emprunt.

En outre, dû au succès rencontré (à petite échelle) à Gand, le dispositif, inclus en tant que bonne pratique dans le cadre du Pacte de Rénovation du gouvernement flamand, permet également de relever le défi des rénovations massifiées, véritable enjeu permettant de générer des effets d'échelle non négligeables.

Ce dispositif dispose donc d'un potentiel indéniable pour toucher les publics les moins favorables à la rénovation énergétique, moyennant des adaptations conséquentes et une implication des pouvoirs publics.

En effet, la prudence doit être de mise car, comme expliqué précédemment, ce dispositif n'est pas sans coût au niveau de la charge d'intérêt qui intervient seulement en bout de course.

Ainsi, il est primordial d'adapter le mécanisme au public cible, de réfléchir aux conditions d'obtention de ce type de prêt, et d'accompagner les emprunteurs inexpérimentés afin que ces derniers soient conscients de ce dans quoi ils s'engagent.

Ainsi, outre une intervention publique est indispensable afin d'alléger le risque pesant sur l'emprunteur, et ce, particulièrement vis-à-vis de la charge d'intérêt, une autre adaptation pertinente serait également de permettre au financé de pouvoir rembourser anticipativement une partie du capital selon les économies d'énergies réalisées grâce à la rénovation.

Pour le prêt in fine, le dispositif gagnerait à ce que le remboursement du capital à la fin du crédit soit lié à la mutation du bien (vente, succession...), tout comme le mécanisme de l'hypothèque inversée, afin d'être mieux adapté aux réalités économiques des publics les plus précaires.

Enfin, nous pouvons également tirer des leçons de l'exemple français, au niveau de l'attractivité de ce type de produit vis-à-vis de l'organisme prêteur. En effet, le système antérieur semblable à l'actuel « Prêt Avance Rénovation » a connu une faible utilisation par les établissements de crédit en raison de garanties jugées insuffisantes. Pour assurer le succès de sa mise en œuvre, un tel mécanisme nécessite la mise en place d'un fonds de garantie afin d'inciter et de couvrir le prêteur dans le cas éventuel où le

27 ICEDD, *Vision Stratégique Service Financement*, (pour Bruxelles Environnement : mars 2022).

28 ICEDD, *Vision Stratégique Service Financement*, (pour Bruxelles Environnement : mars 2022).

produit de la vente ne permettrait pas de rembourser la totalité du prêt. En France, en plus de l'hypothèque appliquée sur le bien, l'Etat s'engage à garantir 75 % du montant du crédit.

4.6 Modèle de financement : Horizon de mise en œuvre

Le principe de prêt sans remboursement est inscrit dans la déclaration de Politique Régionale en RBC mais ne dispose pas encore de procédure mise en place. En Belgique, le sujet est loin d'être nouveau et faisait déjà partie des discussions en 2007 au sein des établissements de crédit ²⁹.

La mécanique du dispositif demande donc encore à être définie et particulièrement une réflexion doit être menée sur le type de prêt sans remboursement, le partenariat (public ou public/privé) voué à être mis en œuvre, l'identification des différentes parties prenantes potentielles qui en découlent et l'adaptation de la formule financière au public précarisé.

Ainsi, ce dispositif ne part pas tout à fait de zéro même si, comme expliqué précédemment, la création d'une garantie est un des développements requis pour assurer la capacité de remboursement du capital au terme du prêt afin d'augmenter l'attractivité du dispositif auprès des organismes prêteurs et ainsi assurer le succès du projet.

Prêt in fine :

Ce dispositif en particulier étant déjà mis en œuvre en France à d'autres fins que la rénovation énergétique, il est possible de s'appuyer sur les produits de financements existants pour imaginer sa conception.

Hypothèque inversée :

Plus spécifiquement sur le mécanisme d'hypothèque inversée, une proposition de loi a été déposée en 2021 pour l'intégrer dans le droit belge. Le ministre de l'Economie et le secteur bancaire ont, par ailleurs, travaillé sur l'élaboration de cette nouvelle formule de crédit pour l'appliquer en Belgique³⁰.

De plus, un projet pilote ayant été mis en place à Gand, une application à petite échelle de ce dispositif serait envisageable à Bruxelles également. Un tel projet pilote devrait cependant être mis en œuvre sur une longue durée afin de pouvoir constater les effets de ce fonds roulant pour les emprunteurs potentiels de la « seconde génération ».

Nous estimons qu'un mécanisme de prêt sans remboursement pourrait être mis en œuvre sur le court terme.

29 Droit bancaire et financier en Belgique, « *L'hypothèque inversée (crédit logement inversé) : risque ou opportunité ?* », consulté sur <https://droitbancaire.be/hypothèque-inversee/>

30 L'Echo, « *L'hypothèque inversée, un suicide ?* », Mon argent, consulté sur <https://www.lecho.be/monargent/immobilier/l-hypothèque-inversee-un-suicide/6891207.html>

4.7 Impact pour le pouvoir public : Impact budgétaire

Théoriquement, une fois le dispositif mis en place, c'est un apport budgétaire annuel relativement limité (seulement frais de fonctionnement) qui contribuerait, à terme³¹, à faire fonctionner ce fond roulant durable, dédié à la rénovation énergétique.

Bien sûr, l'impact budgétaire varie selon l'origine de l'organisme prêteur :

Dans le cas d'une gouvernance publique, l'organisme prêteur est la Région Bruxelles Capitale. Dès lors :

Prêt in fine :

Si les coûts de fonctionnement engagés peuvent être amortis par les intérêts remboursés mensuellement (en plus de couvrir le coût du capital et les défauts de paiements naturellement), un grand apport du secteur public est nécessaire et le capital ne sera recouvré qu'après une longue durée (soit déterminée dans le cas d'un prêt à terme fixe, ou indéterminée dans le cas d'une correspondance à la mutation du bien).

Hypothèque inversée :

Puisqu'aucun intérêt n'est demandé, les frais de fonctionnement engagés par le secteur public ne peuvent pas être couverts par ces derniers. Par conséquent, un plus grand apport du secteur public est nécessaire et le capital ne sera recouvré qu'après une période indéterminée puisque le remboursement correspond à la mutation du bien. Il est à noter que cette mise en hypothèque du bien entraîne également une gestion particulière, puisque si une estimation de la valeur du bien à mettre en hypothèque sera de toute façon nécessaire, l'organisme prêteur aura tout intérêt à s'assurer de l'état du bien hypothéqué et à contrôler le maintien des assurances qui y sont liées (assurance-incendie, etc.)³²

Dans le cas d'une gouvernance publique/privée, l'organisme prêteur provient du secteur privé. Dès lors, le secteur public ne doit donc engager aucun capital et ne servira qu'à couvrir les éventuels défauts de paiement. Il est à noter tout de même que l'exigence de rendement de l'organisme prêteur privé sera sans doute plus élevée, ce qui se répercuterait obligatoirement sur les emprunteurs.

L'impact budgétaire vis-à-vis de l'établissement de la garantie varie quant à elle, selon que le secteur public décide de donner la garantie sur base de son budget ordinaire, ou d'établir un fonds de garantie, ce qui représenterait forcément un coût supplémentaire. La Banque Européenne d'Investissement propose des garanties, notamment dans le cadre de InvestEU.

L'impact budgétaire dépend donc fortement de la formule envisagée. Si le public demeure l'organisme prêteur, le travail à effectuer reviendrait pratiquement à constituer une banque publique, la charge serait donc fort élevée. Or, si l'organisme prêteur provient du secteur privé, le secteur public pourrait se contenter de couvrir le prêteur et la charge serait donc plus limitée.

31 Le capital étant néanmoins immobilisé pour une durée indéterminée puisque le remboursement ne s'effectue que lors de la mutation du bien.

32 Chambre des représentants de Belgique, *Proposition de loi instaurant l'hypothèque inversée*, DOC 55 1741/001 (Belgique : 14 Janvier 2021).

L'estimation précise du rapport entre les moyens publics mobilisés et la valeur des travaux que cette mobilisation va permettre variera donc fortement selon les modalités précises de la formule choisie. Nous pouvons néanmoins considérer que l'effet de levier sera, selon les cas, de faible à moyen.

4.8 Impact pour le pouvoir public : Adaptations législatives et fiscales

Prêt in fine :

Des adaptations législatives seront bien entendu nécessaires selon le modèle retenu. Si l'octroi de prêt par le secteur public devient une activité récurrente, des modifications législatives devront prévoir la mise en place de cet outil de financement public, fut-il très ambitieux, comme l'établissement d'une banque publique ou moins ambitieux, comme la mise en œuvre ou la récupération d'une autre entité publique habilitée à accorder ce type de prêt.

Les adaptations législatives seront-elles plus importantes dans le cas où le prêt in fine est accordé par une entité privée plutôt que publique ? Il n'y a pas de réponse absolue et immédiate à cette question même s'il ne faut pas sous-estimer la difficulté de mettre en place un prêteur public.

Hypothèque inversée :

Pour l'instant et contrairement à d'autres pays comme la France et les Pays-Bas, un tel crédit-logement inversé n'est pas possible en Belgique. En effet, le mécanisme de l'hypothèque inversée nécessite certaines adaptations à la législation applicable au crédit hypothécaire telle qu'en vigueur dans le droit belge. En 2021, une proposition de loi a été déposée à la chambre à cet effet.³³

Cette proposition de loi fixe notamment les règles de l'établissement du crédit, insiste sur le devoir d'information et du conseil de l'organisme prêteur, les termes du remboursement du prêt, les dispositions en cas de défaut de paiement... Les autres considérations qui surviendraient au fur et à mesure de l'élaboration du mécanisme devraient sans doute faire l'objet d'amendements à la proposition de loi déposée³⁴.

Pour les deux types de prêts sans remboursement, des incitants fiscaux pourraient être envisagés. En France par exemple, la charge totale des intérêts est plus élevée que pour un prêt amortissable, mais est déductible et permet par conséquent de bénéficier d'économies d'impôts. Élaborer un tel levier d'optimisation fiscale demeure une option afin d'augmenter l'attractivité du dispositif auprès des emprunteurs.

Une autre option, justifiée par l'établissement d'une garantie publique, serait de concevoir les adaptations fiscales nécessaires pour que la charge du capital puisse être diminuée au fur et à mesure des mensualités, comme si le capital emprunté était remboursé mensuellement plutôt qu'au terme du

33 Droit bancaire et financier en Belgique, « *L'hypothèque inversée (crédit logement inversé) : risque ou opportunité ?* », consulté sur <https://droitbancaire.be/hypothèque-inversee/>

34 Droit bancaire et financier en Belgique, « *L'hypothèque inversée (crédit logement inversé) : risque ou opportunité ?* », consulté sur <https://droitbancaire.be/hypothèque-inversee/>

prêt. Ce levier est le seul moyen pour que ce dispositif ne comporte pas un si grand risque pour les ménages emprunteurs, si l'objectif est de cibler les plus précaires d'entre eux.

Il semble, dans tous les cas, nécessaire de mobiliser des instruments fiscaux afin de rendre la rénovation énergétique plus attractive et financièrement supportable pour les ménages en situation de précarité.

4.9 Impact de la conjoncture : Risque de la variation du prix d'énergie

L'évolution haussière des prix de l'énergie offre sans doute une perspective plus rapide de retour sur investissement. En effet, l'emprunteur ne remboursant le capital qu'au terme du prêt, ou à la mutation de son bien, son gain immédiat équivaldra à la différence entre la réduction de sa facture d'énergie et la charge d'intérêts.

Le risque de la variation du prix de l'énergie porte donc sur le particulier.

Hypothèque inversée :

Même si la variation du prix d'énergie n'influe pas directement sur sa capacité de remboursement (puisque aucune mensualité n'est demandée) ce dernier est seulement différé. La variation du prix de l'énergie influe donc tout autant le prêt in fine ou qu'un prêt classique, l'hypothèque inversée ayant uniquement effet sur la liquidité et non sur la rentabilité.

4.10 Impact de la conjoncture : Risque de la variation du taux d'intérêt

Prêt in fine :

Bien que dans ce cas-ci, seul l'intérêt constitue la mensualité à rembourser au prêteur dans un premier temps, ce dispositif est tout aussi sensible à la variation du taux d'intérêt que les autres types de prêts.

Hypothèque inversée :

Ce dispositif ne prévoyant pas d'intérêts à rembourser mensuellement au prêteur est d'autant plus sensible à la variation des taux d'intérêts (sauf si pris en charge par les pouvoirs publics), que ceux-ci sont payés beaucoup plus tard, à la mutation du bien qui représente une période pouvant être longue et non définie dans le temps.

La variation du taux d'intérêt doit donc demeurer un point d'attention important. Une grande différence vis-à-vis d'un prêt classique, est que dans le cas d'un prêt sans remboursement, l'emprunteur, par définition, ne réduit pas le capital emprunté. La charge d'intérêt est donc, elle, par conséquent, comptabilisée sur le montant total du capital emprunté. L'emprunteur sera donc d'autant plus impacté par la variation du taux d'intérêt que sa charge d'intérêt est grande.

Dans le cas d'un prêt à taux fixe, le consommateur bénéficierait de la tendance haussière tandis que le financeur encourrait la perte. Les logiques de coûts/opportunités seraient évidemment inversées si les taux d'intérêts venaient à baisser.

Pour les prêts à taux variable en revanche, le consommateur accusera la perte dans le cas d'une augmentation des taux d'intérêts, et sera avantageé lorsque le taux d'intérêt diminue.

5. Le Prêt à la pierre

5.0 Point synthétique

Le prêt à la pierre est un dispositif de financement qui prévoit d'accorder l'emprunt au bâtiment plutôt qu'à l'emprunteur. Le remboursement mensuel du crédit incombe donc à l'occupant du bâtiment auquel le prêt est accordé.

Des principes de remboursement spécifiques permettent par conséquent de lier le remboursement à l'occupation du bien :

- Les remboursements « On Bill », qui utilisent les factures de services publics comme véhicule de remboursement, en y ajoutant un poste alloué au remboursement du prêt.
- Les remboursements « On Tax », qui prévoient le remboursement de l'investissement par le biais des taxes foncières en y ajoutant une charge spéciale durant la durée du prêt. Le paiement du précompte immobilier pourrait par exemple constituer un des véhicules de remboursement.

Ce dispositif permet d'allonger la durée du prêt, ce qui a pour effet de réduire le coût mensuel du remboursement. D'autre part, l'attachement à la pierre facilite l'accès à un financement puisque les critères d'octroi d'un tel financement tiennent compte de la valeur de l'actif immobilier et non pas seulement de la capacité de remboursement des emprunteurs.

5.1 Publics cibles : Types de biens

Ce dispositif peut s'adresser à tous types de biens. Il permet une grande flexibilité au niveau des changements de propriétaires puisque dans l'éventualité d'une mutation du bien, l'occupant suivant reprend le remboursement du prêt en cours. Le prêt à la pierre est donc assez adapté dans le cas de rénovations massifiées, mais également des copropriétés puisque le mécanisme offre une solution au niveau de la transférabilité d'un prêt.

« On Tax » :

C'est le propriétaire qui rembourse le financement via les différentes taxes qui lui sont imputées, il a donc tout intérêt soit à occuper le bien afin de profiter de la rénovation énergétique et donc des gains de l'économie d'énergie, soit à répercuter la charge de financement dans le loyer s'il met son bien en location.

« On Bill » :

C'est celui qui profite de la rénovation énergétique et donc des gains de l'économie d'énergie qui participe à financer le remboursement du prêt octroyé. Dans ce cas-ci, cela importe donc peu que le propriétaire occupe son bien ou non.

5.2 Publics cibles : Catégories socio-économiques visées

En faisant supporter le poids de l'emprunt sur le bâtiment, plutôt que sur la personne, ce dispositif se trouve fort adapté aux personnes en situation de précarité accédant habituellement difficilement à un crédit. C'est en cela que ce type de prêt est également adapté aux personnes âgées.

Il est néanmoins à noter que la charge mensuelle du remboursement, bien que moindre car prévue sur une plus longue période, est bien réelle et immédiate (à l'inverse d'un prêt sans remboursement) et n'est pas à sous-estimer pour autant. D'autant que l'augmentation de la durée du crédit va avoir pour effet d'augmenter la charge globale d'intérêts.

5.3 Types de travaux : Retour sur investissement

Ce type de prêt peut a priori être adressé à tous types de travaux, même s'il est davantage intéressant pour des travaux avec un temps de retour plus long.

Le retour sur investissement sera bien entendu variable en fonction du type de rénovation et du niveau d'investissement réalisé, mais vis-à-vis d'un crédit classique, il faut néanmoins souligner que ce type de crédit est plus coûteux car la charge totale des intérêts sera plus élevée. En outre, la formule de crédit sera nécessairement variable au vu de la durée plus longue et incertaine, le risque de taux étant porté par l'emprunteur.

« On Tax » :

Comme expliqué précédemment, le remboursement de l'emprunt grâce aux économies d'énergies réalisées n'est possible que dans le cas où le propriétaire occupe son bien. En effet, dans le cas contraire la réduction de la facture d'énergie bénéficierait à l'occupant, à qui n'incombe aucunement l'acquittement des taxes liées à la propriété du bien en question.

« On Bill » :

Ce mécanisme permettrait au fur et à mesure à l'occupant du bien, de rembourser partiellement ou totalement l'emprunt grâce aux économies d'énergies réalisées. Ainsi la facture d'énergie resterait inchangée (voire légèrement augmentée) et le différentiel entre le coût de l'énergie consommée et le montant payé, servirait à financer les travaux de rénovations³⁵. Dans certains cas, il est possible que le montant à rembourser mensuellement pour l'emprunt soit inférieur aux gains d'énergies réalisés.

Si être impliqué dans le remboursement d'un emprunt peut sembler peu vendeur de prime abord en tant que locataire, il est fort à parier, qu'à terme, les loyers prendront en compte cette charge incombant à

35 Climact & Energinvest, *pre-financing mechanisms for climate renovations accessible to all Flemish homeowners* (pour le Bond Beter Leef Milieu : juin 2022).

celui-ci et seront proportionnellement diminués³⁶. Le propriétaire percevra alors moins de loyers, mais augmentera la valeur de son bien.

5.4 Modèle de financement : Maturité du dispositif

Ce mécanisme n'est pas nouveau et ces types de prêts sont utilisés depuis plus de 30 ans aux Etats- Unis et au Canada³⁷.

C'est notamment en 2008, que le Programme PACE (Property Assessment Clean Energy) se lançait en Californie, dispositif permettant de financer les travaux améliorant l'efficacité énergétique de propriétés privées, grâce à un système de paiement via la taxe foncière³⁸.

Depuis lors, des projets s'inspirant du PACE ont vu le jour en Europe, comme l'EUROPACE (2018-2021) ou plus récemment le projet européen RenOnBill³⁹ (2019 - 2022) implémenté dans 4 pays pilotes (à savoir l'Allemagne, l'Italie, la Lituanie et l'Espagne) afin de tester le mécanisme de remboursement sur facture.

En Belgique, le projet BE REEL! (2018- 2024) mis en place pour atteindre les objectifs de rénovation à l'horizon 2050, a pour but d'évaluer les dispositifs de prêt à la pierre développés, afin d'envisager la mise en place de dispositifs analogues⁴⁰.

Quelques exemples d'applications :

Le programme PACE⁴¹ (Property Assessment Clean Energy) aux Etats-Unis : Prêt à la pierre « On Tax »

Le programme PACE résidentiel est un mécanisme innovant permettant aux propriétaires de financer des améliorations quant à l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables sur leurs propriétés privées.

Les propriétaires participant au programme remboursent le financement sur une période déterminée - généralement de 10 à 20 ans - par le biais d'évaluations foncières, qui sont garanties par la propriété elle-même et ajoutées aux factures d'impôts fonciers des propriétaires. Un financement PACE est une dette de propriété, la dette est donc liée à la propriété et non au propriétaire. L'obligation de remboursement peut être transférée avec la propriété si l'acheteur accepte d'assumer l'obligation PACE. Les projets de rénovations admissibles au programme comprennent le remplacement des systèmes de chauffage et de climatisation et des chauffe-eau défectueux, l'étanchéité à l'air et l'isolation, les portes,

36 Service public de Wallonie (SPW), *Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme du bâtiment* (Belgique : Département de l'Energie et du Bâtiment durable, 2020).

37 RenOnBill, « Residential building energy renovations with on-bill financing », consulté sur <https://www.renonbill.eu/about>

38 Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), *Innover dans la rénovation énergétique des logements privés* (Nanterre : 2018)

39 RenOnBill, « Residential building energy renovations with on-bill financing », consulté sur <https://www.renonbill.eu/about>

40 BEreel!, « Belgium Renovates for Energy Efficient Living! », consulté sur <https://www.be-reel.be/>

41 Energy.gov, « Property Assessed Clean Energy Programs », State and community energy programs consulté sur <https://www.energy.gov/scep/slsc/property-assessed-clean-energy-programs>.

fenêtres et les toitures, les systèmes solaires photovoltaïques et les mesures de conservation de l'eau et de résilience (par exemple, les améliorations sismiques et la protection contre les risques de vent).

Les programmes PACE sont généralement mis en place par la législation de l'État et autorisés au niveau du gouvernement local. Les municipalités peuvent administrer directement les programmes PACE résidentiels ou par le biais de partenariats public-privé. Des programmes de financement PACE résidentiels sont actuellement disponibles dans les États suivants :

- Californie (10 programmes actifs)
- Floride (4 programmes actifs)
- Missouri (3 programmes actifs).

Le modèle RenonBill « Rénovations énergétiques des bâtiments résidentiels avec financement sur facture » en Allemagne, Italie, Lituanie et Espagne.

Prêt à la pierre « On Bill » :

Ce projet, financé par le programme de recherche et d'innovation Horizon 2020 de l'Union Européenne, vise à « *augmenter les investissements dans les rénovations énergétiques profondes des bâtiments résidentiels (uni résidentiel ou copropriété) en encourageant le développement et la mise en œuvre de systèmes de financement sur facture, basés sur la coopération entre les services publics de l'énergie et les institutions financières* »⁴².

Le modèle propose un mécanisme dans lequel le remboursement du prêt est intégré dans la facture d'énergie. En collaboration avec l'entreprise fournisseuse d'énergie qui prend en charge les mesures d'efficacité énergétique, l'investissement est directement lié au compteur de l'adresse à laquelle les travaux de rénovation sont effectués.

RenOnBill opère dans les quatre pays cibles précités, en raison de leurs différentes caractéristiques, afin d'analyser les conditions de répliquabilité d'un tel modèle dans une grande variété d'environnements et de contextes nationaux au sein de l'UE⁴³.

Le modèle ASM (Asser Servicekosten model) pour les copropriétés à Assen aux Pays-Bas

Prêt à la pierre « On Bill »

Ce mécanisme, proposé dans la commune d'Assen aux Pays-Bas depuis 2016, s'adresse aux copropriétés. Le financement des travaux de rénovation est à la charge de la copropriété dans sa globalité et le remboursement du prêt et des intérêts sont collectés via les charges versées à la copropriété. C'est donc un mécanisme de remboursement sur facture dans lequel les copropriétaires se voient rajouter un poste sur leur facture d'énergie⁴⁴. Dans le cas d'une mutation d'un bien, c'est le propriétaire suivant qui reprend le remboursement du financement.

Pour être attractif, ce mécanisme propose des emprunts à long terme avec des coûts d'intérêt les plus bas possibles, afin que le coût du remboursement de celui-ci soit inférieur ou égal aux économies réalisées sur les coûts énergétiques et d'entretien⁴⁵. A ce titre, le consortium de constructeurs sélectionné

42 RenOnBill, « Residential building energy renovations with on-bill financing », consulté sur <https://www.renonbill.eu/about>

43 RenOnBill, « Residential building energy renovations with on-bill financing », consulté sur <https://www.renonbill.eu/about>

44 ICEDD, *Vision Stratégique Service Financement*, (pour Bruxelles Environnement : mars 2022).

45 Segon, « *Het Asser Servicekosten Model* », consulté sur <https://www.segon.nl/financiering/asser-servicekosten-model/>

pour réaliser les travaux de rénovation garantit la performance énergétique convenue pendant toute la durée du remboursement.⁴⁶

La difficulté rencontrée consiste en ce que les associations de copropriétaires ne sont pas capables de fournir une garantie. La commune a donc contribué au système en établissant un fonds de garantie augmentant ainsi l'attractivité du mécanisme pour les organismes financeurs. La Banque Triodos a accepté d'octroyer un prêt pour une durée de 30 ans sous garantie de la commune.

5.5 Modèle de financement : Evaluation du dispositif

Aux Etats-Unis, ce mécanisme demeure un moteur important du marché de la rénovation des bâtiments.⁴⁷ Rien qu'en 2019, le programme américain PACE a permis à plus de 200 000 propriétaires d'améliorer l'efficacité énergétique de leurs habitats pour un total de 5 milliards de dollars de financement⁴⁸.

Ce dispositif nous semble adapté aux ambitions de la rénovation énergétique car il permet de lever plusieurs freins à l'investissement retrouvés habituellement dans le chef des propriétaires. En effet, l'attachement à la pierre, permet de lever les doutes de nombreux propriétaires qui hésitent à apporter des améliorations à leurs biens, pensant qu'ils ne resteront pas assez longtemps pour profiter des économies réalisées et amortir leurs investissements⁴⁹.

De plus, ce mécanisme permet de contracter des prêts sur une longue durée, avec des conditions avantageuses pour le financé puisque le remboursement est réparti sur de nombreuses années et que les taux d'intérêts sont généralement bas en raison de la sécurité élevée qu'offre les remboursements liés aux factures d'impôts fonciers ou d'énergie.⁵⁰

En cela, le prêt à la pierre pourrait correspondre aux profils de personnes en situation de précarité, mais également aux personnes âgées, qui demeurent souvent des populations moins enclines à engager des travaux de rénovations.

En revanche, il est également important de garder à l'esprit ce que ce mécanisme engendre au niveau de l'héritage, les héritiers se voyant contraints de reprendre un prêt qu'ils n'ont pas contracté. Cette situation comporte le risque de se retrouver avec des bâtiments invendables, même si l'on peut présumer que la valeur du bien sera adaptée en fonction de la charge du financement attachée au bâti.

De plus, si l'étalement du prêt sur une longue durée semble bénéfique pour alléger les remboursements, il faut néanmoins prendre conscience que les intérêts seront d'autant plus élevés. L'obsolescence des travaux entrepris est également une dimension à prendre en compte dans le cas de ce type de prêt à long-terme.

46 Segon, « *Het Asser Servicekosten Model* », consulté sur <https://www.segon.nl/financiering/asser-servicekosten-model/>

47 RenOnBill, « Residential building energy renovations with on-bill financing », consulté sur <https://www.renonbill.eu/about>

48 Energy.gov, « Property Assessed Clean Energy Programs » State and community energy programs, consulté sur <https://www.energy.gov/scep/slsc/property-assessed-clean-energy-programs>.

49 Energy.gov, « Property Assessed Clean Energy Programs » State and community energy programs, consulté sur <https://www.energy.gov/scep/slsc/property-assessed-clean-energy-programs>.

50 Energy.gov, « Property Assessed Clean Energy Programs » State and community energy programs, consulté sur <https://www.energy.gov/scep/slsc/property-assessed-clean-energy-programs>.

Le prêt à la pierre ne demeure donc pas sans risques. Certaines associations de consommateurs⁵¹ mettent en garde sur la capacité de remboursement des ménages. La charge du financement est bien réelle même en prenant la forme d'une redevance fiscale. Afin d'éviter toute situation de surendettement et, le cas échéant, d'une vente forcée du bien, il est donc conseillé de contrôler l'éligibilité des ménages pouvant bénéficier de ce type de financement.

« On Tax » :

Le mécanisme de remboursement sur taxe bénéficie du mécanisme de recouvrement prioritaire qui caractérise les créances fiscales. S'assurer du remboursement du prêt en lui attribuant les caractéristiques d'une créance publique, voire fiscale, constitue donc un autre argument pour les investisseurs.⁵²

« On Bill » :

Dans ce cas-ci, des garanties sont à apporter pour modérer le risque pris par l'institution financière. En effet, si attribuer le prêt au bâtiment, et non à la personne, peut sembler apporter une sécurité non négligeable, l'organisme prêteur manque de contrôle quant à la solvabilité de l'emprunteur qui est amené à changer dans le temps.

Les expériences tirées du programme RenOnBill nous enseignent que, dans le cas d'un mécanisme de remboursement sur facture, une étroite coopération avec les services publics de l'énergie est intéressante car : « *Les services publics de l'énergie ont les capacités techniques et les informations nécessaires pour mener une évaluation approfondie des projets individuels. Elles connaissent en détail le profil de consommation d'énergie de leurs clients et sont informées des taux de défaillance des clients sur les factures d'énergie.* »⁵³

Avec ces informations, les fournisseurs d'énergie seraient en mesure de répartir les différents risques de solvabilité correspondants et ainsi segmenter leur clientèle afin de construire des agrégats de projets de rénovations attrayants pour les investisseurs⁵⁴.

5.6 Modèle de financement : Horizon de mise en œuvre

Si le prêt à la pierre et ses mécanismes de remboursement spécifiques sont mentionnés dans la stratégie wallonne de rénovation⁵⁵, ce dispositif ne figure pas dans les textes concernant la stratégie de rénovation du bâti bruxellois.

Le prêt à la pierre comporte pourtant un potentiel intéressant et mérite d'être étudié de manière plus approfondie.

51 Energy.gov, « Property Assessed Clean Energy Programs » State and community energy programs, consulté sur <https://www.energy.gov/scep/slsc/property-assessed-clean-energy-programs>.

52 Energy.gov, « Property Assessed Clean Energy Programs » State and community energy programs, consulté sur <https://www.energy.gov/scep/slsc/property-assessed-clean-energy-programs>.

53 RenOnBill, « Residential building energy renovations with on-bill financing », consulté sur <https://www.renonbill.eu/about>

54 RenOnBill, « Residential building energy renovations with on-bill financing », consulté sur <https://www.renonbill.eu/about>

55 Service public de Wallonie (SPW), *Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme du bâtiment* (Belgique : Département de l'Énergie et du Bâtiment durable, 2020).

De par sa structure, la mise en place d'un tel mécanisme nécessiterait néanmoins des modifications législatives et fiscales pour recourir à ce mode de financement. Des analyses de faisabilité doivent donc être menées au préalable.

Ainsi, ce dispositif est encore à construire et nous estimons qu'il pourrait être mis en œuvre sur le moyen terme. Une application à petite échelle serait envisageable en Région Bruxelles-Capitale pour tester ce modèle. Un tel projet pilote devrait cependant être mis en œuvre sur une longue durée afin de pouvoir constater les effets d'un tel mécanisme.

« On Tax » :

Ce mécanisme nécessite un grand engagement de la part du pouvoir public, car intégrer le remboursement du financement dans le système de taxation belge est un chantier fiscal de grande ampleur.

« On Bill » :

La mise en place d'une dynamique de collaboration avec les services publics fournissant l'énergie est une dimension à prévoir également.

De plus, comme expliqué précédemment, la création d'une garantie publique est un des développements requis pour augmenter l'attractivité du dispositif auprès des organismes prêteurs privés afin d'assurer le succès du projet.

Par exemple, si le modèle entrepris à Assen s'adressant aux copropriétés pourrait être facilement mis en œuvre au vu du contexte bruxellois, ce prêt octroyé par l'intermédiaire de l'ACP devrait néanmoins être garanti par la région, de façon à couvrir le risque de défaillance des différents copropriétaires et être attractif pour les investisseurs.

5.7 Impact pour le pouvoir public : Impact budgétaire

Dans ce dispositif, le prêt est remboursé périodiquement, le capital investi est donc recouvré au fur et à mesure. Par contre, afin de réduire les mensualités et d'améliorer l'accessibilité au prêt, ce mécanisme prévoit un financement étalé sur une plus longue durée. Si le terme du prêt est donc fixe, il s'inscrit dans une perspective à long terme.

« On Tax » :

Dans ce cas-ci, la gouvernance est obligatoirement publique en raison du mécanisme de recouvrement utilisant le système de taxation.

L'organisme prêteur serait donc la Région Bruxelles Capitale. Si les coûts de fonctionnement engagés peuvent être amortis par les intérêts remboursés mensuellement (en plus de couvrir le coût du capital et les défauts de paiements naturellement), un grand apport du secteur public est nécessaire et le capital investi ne sera totalement recouvré qu'après une longue période.

De plus, le système de taxe étant assuré par les services de la comptabilité publique, un mécanisme de remboursement « on Tax » engendrerait donc du temps de travail supplémentaire aux agents précités.

Bien sûr, la charge concernant la mise en opération et le fonctionnement de l'organisme prêteur public n'est également pas à sous-estimer.

L'ambition de rénovations massifiées que ce mécanisme permet toutefois de conclure à un rapport moyen à élevé entre les moyens publics qu'il faut mobiliser et la valeur des travaux que cette mobilisation permet.

« On-Bill » :

Ici, l'impact budgétaire varie selon l'origine de l'organisme prêteur.

Dans le cas d'une gouvernance publique :

L'organisme prêteur serait la Région Bruxelles Capitale. Si les coûts de fonctionnement engagés peuvent être amortis par les intérêts remboursés mensuellement (en plus de couvrir le coût du capital et les défauts de paiements naturellement), un grand apport du secteur public est nécessaire et le capital investi ne sera totalement recouvert qu'après une longue période.

Dans le cas d'une gouvernance publique/privée :

L'organisme prêteur provient du secteur privé. Le secteur public ne doit donc engager aucun capital et ne servira qu'à couvrir les éventuels défauts de paiement. Il est à noter tout de même que l'exigence de rendement de l'organisme prêteur privé sera sans doute plus élevée, ce qui risque de se répercuter sur les emprunteurs.

L'impact budgétaire vis-à-vis de l'établissement de la garantie varie, quant à elle, selon que le secteur public décide de donner la garantie sur base de son budget ordinaire ou d'établir un fonds de garantie, ce qui représenterait forcément un coût supplémentaire. La BEI propose des garanties, notamment dans le cadre de InvestEU.

En outre, le mécanisme de remboursement « On Bill » engendre du travail quant à la conception et l'établissement de la collaboration avec le fournisseur public d'énergie.

La complexité potentielle, due à l'intervention éventuelle d'une tierce partie, l'occupant non propriétaire, ainsi que d'un organisme prêteur privé peut avoir pour effet de réduire l'efficacité budgétaire pour les pouvoirs publics qui va être évaluée à moyenne dans ce cas.

5.8 Impact pour le pouvoir public : Adaptations législatives et fiscales

Des modifications législatives devront certainement être apportées afin de pouvoir lier un financement à un bien immobilier plutôt qu'à une personne physique. A ce titre, une analyse de faisabilité concernant l'implémentation d'un tel mécanisme doit impérativement être conduite afin d'identifier les opportunités et freins pour recourir à ce type de dispositif vis-à-vis du cadre législatif belge.

De plus, des incitants fiscaux pourraient être imaginés afin d'encourager à entreprendre et reprendre ce type de travaux. En particulier, lors du moment des transferts de propriétés, afin de rendre la cession du prêt au nouveau propriétaire plus acceptable. Ainsi, une fiscalité incitative pourrait être mise en place via un abattement des droits d'enregistrement, une réduction des droits de succession ou de donation,

dans le cas d'un prêt à la pierre voué à la rénovation énergétique. De manière générale, le gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale explore ces différentes pistes d'incitants fiscaux liés à la rénovation énergétique, qui figurent d'ailleurs dans la déclaration de politique générale (législature 2019-2024)⁵⁶.

« On Tax » :

Dans le cadre du remboursement « On Tax » spécifiquement, des modifications fiscales sont nécessaires, afin : « *qu'une taxe spécifique soit définie sur un périmètre fiscal regroupant tous les contribuables qui bénéficieront de l'investissement, en vue de le financer sur une durée déterminée* »⁵⁷, comme l'explique le collectif français Plan Urbanisme Construction Architecture. Des adaptations législatives plus profondes, au niveau fiscal, sont donc à apporter obligatoirement afin de modifier le système de taxation existant, vis-à-vis du précompte immobilier.

5.9 Impact de la conjoncture : Risque de la variation du prix d'énergie

L'évolution haussière des prix de l'énergie offre sans doute une perspective plus rapide de retour sur investissement.

Les économies d'énergie réalisées mensuellement permettront d'avancer dans le remboursement de l'emprunt. Dans le cas d'une hausse conséquente des prix de l'énergie, il serait même possible que le montant à rembourser périodiquement pour l'emprunt soit inférieur aux gains d'énergies réalisés.

Dans le cas d'une baisse des prix de l'énergie en revanche, le retour sur investissement devrait s'allonger.

Ce dispositif, prévu pour diminuer tant que faire se peut la charge mensuelle de remboursement, est d'autant plus sensible à la variation des prix de l'énergie qu'il est étalé sur du long terme.

Comme tout autre dispositif, il est dépendant de la variation des prix du marché immobilier et on peut également prétendre que l'amélioration de la performance énergétique du bien aura pour effet de valoriser le bien à la revente, surtout dans un contexte de hausse des prix de l'énergie.

Le risque de la variation du prix de l'énergie porte donc sur le particulier.

« On Tax » :

Cette dynamique de coûts/bénéfices vis-à-vis de l'évolution des prix se ressentira de manière indirecte puisqu'ici, le remboursement est différé, en fonction de la temporalité de la redevance fiscale en question.

« On Bill » :

⁵⁶ Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale, *Déclaration de politique générale commune au gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale et au Collège réuni de la Commission communautaire commune*, (Bruxelles : législature 2019-2024).

⁵⁷ Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), *Innover dans la rénovation énergétique des logements privés* (Nanterre : 2018).

Cette dynamique de coûts/bénéfices vis-à-vis de la variation du prix de l'énergie est directement visible sur la facture d'énergie et influe donc directement sur la capacité de remboursement mensuelle ou trimestrielle (selon le contrat avec le fournisseur d'énergie) de l'emprunteur.

5.10 Impact de la conjoncture : Risque de la variation du taux d'intérêt

Ce type de prêt pourrait exiger des taux d'intérêts moins élevés, en raison de la sécurité plus ou moins élevée qu'offrent les mécanismes de remboursements liés :

- à l'impôt foncier puisque le risque de défaut, qui est une des composantes d'un taux d'intérêt, est en effet pris en charge par les pouvoirs publics dans le cadre du recouvrement de l'impôt (« On Tax »)
- à la facture d'énergie moyennant garantie publique (« On Bill »).

Mais, contrairement à ce qu'il en est avec un crédit classique, lequel est accordé en prenant en compte la solvabilité supposée de l'emprunteur, un prêt à la pierre ne permet de connaître l'identité des propriétaires successifs et cela réduit donc la prévisibilité et donc la maîtrise du risque par le prêteur. Sur cet aspect, le risque de défaut augmente et peut donc influencer à la hausse le taux d'intérêt.

En outre, ce dispositif est tout aussi sensible à la variation du taux d'intérêt que les autres types de prêts, l'emprunteur sera d'ailleurs, dans le cas d'un prêt à la pierre, d'autant plus impacté par la variation du taux d'intérêt, que le prêt se trouve étalé sur une longue durée, le risque de variabilité étant donc plus élevé et la charge totale d'intérêts plus importante.

Il est à noter que, dans ce cas-ci, contrairement aux prêts sans remboursement, le capital est remboursé mensuellement, la charge des intérêts diminue donc au fil du remboursement.

Sur une période aussi longue, proposer des taux fixes serait trop risqué pour les organismes prêteurs. Par conséquent, dans le cas d'un taux variable, le consommateur accusera la perte dans le cas d'une augmentation des taux d'intérêts et sera avantagé lorsque le taux d'intérêt diminue.

6. Le tiers investissement : mécanisme général, CPE et ESCO

6.0 Point synthétique

Le mécanisme de tiers-investisseur appliqué à la rénovation énergétique des bâtiments est un dispositif financier permettant, en principe, à un client (le bénéficiaire rénovateur) d'effectuer des travaux lui permettant de réduire sa consommation énergétique via l'intermédiaire d'une société de tiers-investissement.

Selon le Conseil Central de l'Economie (CCE), *“une société de tiers-investissement intervient pour financer et réaliser des investissements visant à faire des économies de fonctionnement chez un tiers. Elle se rembourse grâce aux dépenses engagées à hauteur maximale des économies effectivement constatées d'année en année, pendant une durée limitée”*.

Ce dispositif est supposé être “gagnant-gagnant” pour les deux parties que sont le client et l'investisseur. En effet, le client a la possibilité d'obtenir un avantage économique et écologique à long terme grâce à la rénovation pour laquelle il n'a pas besoin d'avancer de fonds propres. De l'autre côté, le tiers-investisseur préfinance le coût total du projet s'il juge cet investissement comme rentable grâce aux économies d'énergies réalisées. C'est donc bien la société de tiers-investissement qui a la charge financière du projet de rénovation.

Afin de développer ce mécanisme et de le standardiser, les régions wallonne et bruxelloise s'intéressent de plus en plus aux entreprises de services énergétiques (ou ESCO) ainsi qu'aux contrats de performance énergétique (CPE). En effet, le recours à une ESCO via un CPE constitue une forme de tiers-investissement.

Le CPE est un contrat entre un bénéficiaire et une ESCO. Tel que défini dans le PNEC 2021-2030 : *”dans le cadre de ce contrat, l'ESCO se charge de garantir la performance énergétique d'un bâtiment via le financement et la réalisation de mesures d'économie d'énergie. L'ESCO est rémunérée par le bénéficiaire en fonction d'un niveau d'amélioration de l'efficacité énergétique contractuellement défini (sur base d'un audit) ou d'un autre critère de performance énergétique convenu, tel que des économies financières”*. Nous parlons d'un dispositif de tiers-investissement lorsque l'ESCO prend elle-même en charge le financement des projets de rénovation énergétique qu'elle réalise. L'ESCO peut financer une partie de l'investissement par fonds propres et emprunter auprès d'une institution financière pour une autre partie de l'investissement.

L'ESCO est donc un acteur aux multiples casquettes et peut avoir ces différents rôles et proposer ces différents services :

- Audit énergétique, étude de faisabilité et de rentabilité ;
- Réalisation de l'investissement (maître d'ouvrage) et financement ;
- Gestion de l'investissement : prise en charge des coûts de fonctionnement ;
- Gestion administrative du projet (autorisations, subsides éventuels, ..).

6.1 Publics cibles : Types de biens

Le mécanisme de tiers-investisseur via un CPE peut s'implémenter sur différents types de bâtiments (résidentiels ou non) mais il paraît très compliqué d'adapter ce mécanisme aux habitations (maisons ou appartements) uni-résidentielles et ce pour plusieurs raisons. Nous reviendrons sur ces raisons au sein de l'indicateur "évaluation du dispositif" mais les raisons principales de cette inadaptabilité concernent la grande difficulté de contractualisation du CPE pour des projets trop petits, la rentabilité ou encore l'estimation (manque de référence) de la baisse de consommation énergétique.

Si ce mécanisme ne semble pas adapté aux biens uni-résidentiels, il n'en est pas de même pour des copropriétés. En effet, les projets de rénovation concernant des copropriétés sont souvent des immeubles dont la taille permet d'atteindre un seuil à partir duquel la faisabilité de la mise en place d'un mécanisme de tiers-investissement via un CPE et une ESCO devient possible. En effet, le calcul des consommations énergétiques est plus facile à calculer sur ce genre de bâtiments, la taille du projet permet d'atténuer le risque pour le tiers-investisseur et la standardisation de la contractualisation de CPE est plus facile.

6.2 Publics cibles : Catégories socio-économiques visées

Tout d'abord, il est important de rappeler que le mécanisme de tiers-investisseur permet au bénéficiaire de ne pas engager de trésorerie pour la réalisation du projet de rénovation énergétique. Dès lors, ce mécanisme pourrait théoriquement cibler les catégories socio-économiques ne disposant pas (ou de peu) d'épargne, ou n'étant pas en capacité de contracter un emprunt auprès d'une institution financière pour réaliser la rénovation.

De plus, comme nous l'expliquerons plus tard, si les gains énergétiques créés par les travaux de rénovation ne sont pas à la hauteur de ce qui avait été prévu dans le contrat initial, c'est le tiers-investisseur qui en supporte le risque. En effet, il y a une double protection pour le bénéficiaire : une garantie de durée maximale et une garantie de coût maximal. Lorsque l'une de ces deux limites est atteinte, le paiement du bénéficiaire au tiers-investisseur s'arrête.

Percentile visé par le dispositif : 25% - 50%.

6.3 Types de travaux : Retour sur investissement

Le retour sur investissement d'un projet de rénovation effectué en tiers-investisseur est fort différent pour le bénéficiaire par rapport à un projet où il aurait emprunté auprès d'une institution financière.

Tout d'abord, c'est le tiers-investisseur (l'ESCO) qui prend en charge toutes les phases du programme d'investissement et finance tous les coûts relatifs à la rénovation et se fait rembourser le CTRP (Coût Total de Réalisation du Projet).

Une fois toute la période d'étude effectuée, et donc à la mise en service du projet, le tiers-investisseur envoie la facture du coût total de réalisation du projet au client (qui ne doit surtout pas être payée). Le client paie un appel de fonds chaque année, et non pas la facture. Et ce jusqu'à ce que le solde restant dû soit égal à 0.

Afin que la redevance du bénéficiaire au tiers-investisseur soit bien estimée par le CPE, il est nécessaire d'estimer correctement les gains énergétiques dus à la rénovation. De plus, il est indispensable d'ajuster les coûts énergétiques d'une période comptable par un ensemble de facteurs extérieurs. De cette manière, les dépenses sont normalisées afin de pouvoir être comparées à celles de la période de référence. Il s'agit d'être attentif à utiliser des indicateurs adéquats pour les divers facteurs d'influence.

Concrètement, le client paie au tiers-investisseur une redevance inférieure à l'économie réalisée suite à l'investissement.

Le retour sur investissement varie fortement en fonction du type de rénovation effectué. En effet, des travaux de petites envergures permettent d'utiliser des CPE de type "court" avec une durée de remboursement du projet de maximum 10 ans. Cependant, si le projet porte sur l'enveloppe avec des travaux importants d'isolation, la durée du CPE "rénovation globale" sera probablement supérieure à 15 ans, voire à 20 ans. En effet, bien que les travaux de rénovation globale soient de plus grande ampleur et permettent des économies potentielles plus élevées, ce type de travaux est cher à financer et n'est rentable qu'à long terme.

Cependant, selon une étude française de 2010 : *“la capacité d'un Tiers Investisseur à raisonner à moyen / long terme peut permettre de mobiliser une plus grande ressource financière à partir des économies d'énergies, mais pour y parvenir, l'opération doit nécessairement se financer à un coût limité”*. Cette étude met en évidence la nécessité d'effectuer des rénovations globales (en une fois et non pas séquencée en plusieurs contrats espacés dans le temps) pour que les actions (comprenez les travaux) à rentabilité rapide puissent compenser les actions à rentabilité plus lointaine. Toujours selon cette étude : *“l'allongement de la durée d'un CPE permet de mobiliser les économies d'énergie sur une durée plus longue, et donc de disposer d'une ressource financière gratuite plus abondante : les économies d'énergies. Cependant, le tiers investisseur doit avancer les sommes correspondantes, et sa capacité à mobiliser des capitaux et de la dette à bas coût est essentielle afin que le « coût du financement » de l'opération ne devienne pas un handicap trop important”*.

6.4 Modèle de financement : Maturité du dispositif

Le mécanisme du tiers-investissement pour rénover énergétiquement des bâtiments existe et est expérimenté depuis 1984, il s'agit donc d'un mécanisme bien connu de ce secteur. Cependant, son application concerne majoritairement des travaux ne portant pas sur l'enveloppe des bâtiments et sur des bâtiments publics et d'entreprises, pas sur l'habitat privé résidentiel. La maturité du dispositif étudié spécifique au domaine d'application du bâti résidentiel est donc faible et ne concerne que les copropriétés. En effet, nous pouvons citer par exemple le projet EasyCopro à Bruxelles qui vise à intégrer le CPE comme un des outils de financement pour les copropriétés.

De plus, bien que les CPE et les ESCO existent depuis un certain temps, le marché des CPE est encore très restreint en Belgique, mais aussi en Europe. En Belgique, les premières initiatives ont émergé en 2014 pour des marchés publics expérimentaux (cf GRE-Liège, RenoWatt) avec une dizaine de millions € d'investissement entre 2018 et 2020).

Le projet RENOWATT fournit une assistance globale aux autorités locales pour les épauler dans la rénovation énergétique de leurs bâtiments. Il s'agit d'un guichet unique qui prend en charge la conclusion du CPE, sélectionne les bâtiments dignes d'intérêt à la rénovation, les regroupe en pooling, lance la procédure de marché public et accompagne les communes dans la mise en œuvre du CPE.

BELESCO quant à elle, est l'association belge ESCO. L'initiative de création de BELESCO remonte à 2008, date à laquelle, après la création de l'ESCO publique "fédérale" belge et de l'investisseur tiers Fedesco (Federal Energy Services Company), plusieurs parties prenantes, dont de grandes ESCO, Fedesco elle-même et EnergyMag (l'éditeur du magazine Energymanagers du même nom) a identifié la nécessité d'accélérer le développement d'un marché ESCO et CPE en Belgique. La mission de BELESCO est de stimuler et de soutenir le développement de services énergétiques professionnels en Belgique et dans ses régions. BELESCO est un organisme à but non lucratif.

6.5 Modèle de financement : Evaluation du dispositif

Afin d'évaluer le tiers-investissement via des CPE et des ESCO, nous allons procéder en listant les avantages et inconvénients de ce dispositif.

Les avantages :

- Le tiers-investisseur permet au bénéficiaire de ne pas engager de fonds propres, ni d'entamer ses lignes de crédit auprès de son institution financière pour la réalisation de son projet de rénovation énergétique.
- Le bénéficiaire est protégé par le CPE et bénéficie d'une double garantie. En effet, le remboursement du coût total de réalisation du projet, augmenté des frais de financement, s'effectue proportionnellement aux performances réalisées, avec la garantie d'un temps de remboursement maximum fixé. Cela signifie que la fin du paiement (ou redevance) est acquise dès qu'une des 2 limites suivantes est atteinte
 - *Au remboursement complet du Coût Total de Réalisation du Projet ;*
 - *À la fin de la durée maximale de remboursement prévue par le contrat. (Dans ce cas, le solde éventuellement restant dû, si la performance était insuffisante, est à charge du tiers-investisseur).*
- De plus, le budget du programme d'investissement est arrêté à un montant maximum garanti par le tiers-investisseur. Tout dépassement de ce budget est intégralement supporté par le tiers-investisseur.
- Lorsque le contrat est terminé, le bénéficiaire profite pleinement des économies nettes d'énergie et n'est plus redevable au tiers-investisseur.
- Il est possible de regrouper plusieurs travaux d'efficacité énergétique – et même plusieurs bâtiments – dans un seul projet et un seul CPE. Des économies d'échelle peuvent donc être réalisées.
- Les risques de sous performance sont fortement réduits car il est de l'intérêt de l'ESCO d'obtenir les meilleurs gains énergétiques possibles.

Les limites et barrières :

- Actuellement, ce dispositif ne semble intéressant que pour les gros projets et n'est donc pas adapté habitations uni-résidentielles.
- Pour des travaux de rénovation globale, l'ESCO doit s'engager à long terme (> 15 ans)
- Le tiers-investisseur doit assurer le financement de l'investissement avec ses fonds propres et/ou au moyen d'un emprunt. Il peut donc être réticent à emprunter aux taux du marché

(surtout dans un contexte de hausse des taux d'intérêts) car les retours sur investissement sont longs, en particulier pour des rénovations globales et performantes.

- Le tiers-investissement est rarement considéré comme la solution miracle qui offre une opportunité supplémentaire aux investissements, mais est vu plutôt comme une alternative ou un complément. *“Un client potentiel (privé ou public) qui refuse de réaliser un investissement ne sera pas pour autant plus facilement disposé à ce qu'un tiers le réalise à sa place”* (IBGE, 2006).
- De nombreuses études mettent en évidence la nécessité d'adapter les types de CPE à chaque type de bâtiment, de rénovation et de public visé, ce qui entraîne un travail considérable et délicat. En effet, les CPE sont des contrats complexes à élaborer (analyse préalable requise, nombreuses clauses).
- La taille réduite des projets et les rendements limités en comparaison avec les risques pris est une barrière afin de convaincre les ESCO qui se rémunèrent sur les économies d'énergie réalisées. Les ESCO doivent atteindre une taille critique et être actives à grande échelle afin de réduire les coûts et de répartir les risques sur différents projets.
- La prise de risque par l'ESCO se concilie mal avec la variabilité des comportements qui caractérise les habitations privées (suite à changements d'habitude, à une augmentation du ménage, ...), ainsi que le risque d'effet rebond,
- Les ESCO doivent avoir les fonds propres nécessaires pour l'apport en capital, mais doivent également avoir des capacités de puisage sur ses lignes de crédit lui permettant de contracter les emprunts nécessaires à la réalisation de projets à des conditions concurrentielles.
- Le tiers-investissement peut s'avérer plus cher pour le bénéficiaire car cette formule comporte des coûts supplémentaires (la constitution et les frais de fonctionnement de l'ESCO, la couverture d'assurance, etc.)

6.6 Modèle de financement : Horizon de mise en œuvre

Les régions bruxelloises et wallonnes ont toutes deux exprimé leur volonté de développer les mécanismes de tiers-investisseurs dans la rénovation énergétique des bâtiments. Cependant, actuellement, la région wallonne s'y intéresse surtout pour les bâtiments publics, favorisant d'autres solutions pour les logements privés.

En Région de Bruxelles-Capitale, l'accent est mis sur le développement de coopératives citoyennes tiers-investisseur pour des raisons expliquées au sein de la rubrique dédiée. Une des raisons principales étant que ces structures peuvent généralement accepter une rentabilité financière à plus long terme, si elle est contrebalancée par des bénéfices environnementaux et sociaux significatifs. La région wallonne quant à elle, insiste sur la nécessité de *“développer le cadre juridique et réglementaire des ESCO et des CPE en Wallonie. L'encadrement des entreprises de services énergétiques (actuellement opérationnel pour les services publics) sera renforcé et son périmètre d'intervention élargi”*.

Cependant, plusieurs études soulignent l'importance et la nécessité que ces ESCO soient constituées et aidées par des capitaux mixtes (public-privé) afin de répondre aux besoins immenses de rénovation énergétique du bâti privé. Cela nécessite donc des investissements publics.

Pour toutes ces différentes raisons, l'horizon de mise en œuvre du mécanisme tiers-investisseur en tant qu'ESCO en utilisant des CPE destinés au bâti résidentiel privé (copropriété et uni-résidentiel) semble (au moins) être à moyen terme.

6.7 Impact pour le pouvoir public : Impact budgétaire

Nous avons vu que le développement de ce mécanisme nécessite un soutien financier public. Si l'ambition de la région bruxelloise est de soutenir fortement le développement des ESCO en y investissant, tout en élaborant des modèles spécifiques de CPE pour le bâti résidentiel privé afin de mettre en place des projets pilotes pour attester de la faisabilité et de l'intérêt d'un tel dispositif, l'impact budgétaire pourrait être conséquent.

Son efficience dépendra bien sûr des modalités retenues et du public-cible. S'il s'agit de viser un public économiquement faible, un engagement plus important des pouvoirs publics sera requis.

6.8 Impact pour le pouvoir public : Adaptations législatives et fiscales

Aucune adaptation législative ou fiscale n'est nécessaire pour la mise en place d'un tel mécanisme de financement.

6.9 Impact de la conjoncture : Risque de la variation du prix d'énergie

Le risque de la variation du prix d'énergie porte sur la société de tiers-investissement. En effet, le principe général du CPE est d'établir contractuellement (avant le début des travaux) un coût maximum total de projet ainsi qu'une durée de remboursement maximum.

Le gain énergétique estimé (généré par les travaux) est donc traduit en gain économique selon une estimation du prix énergétique réalisée au sein du contrat. Cependant, les CPE sont des outils destinés à évoluer et il ne semble pas impossible d'élaborer des contrats où la variation du prix énergétique aurait un effet sur la redevance du bénéficiaire au tiers-investisseur.

De cette manière, si le prix d'énergie venait à augmenter durant la période de contrat, le gain économique correspondant deviendrait plus élevé pour un même gain énergétique et cela pourrait influencer sur les modalités de redevance du bénéficiaire.

6.10 Impact de la conjoncture : Risque de la variation du taux d'intérêt

Etant donné que les sociétés de tiers-investissement financent les projets de rénovation, le risque de variation du taux d'intérêt est important et peut faire basculer une décision d'investissement.

7. Tiers- financement : Les Sociétés de Tiers Financement : exemples français

7.0 Point synthétique

Le mécanisme de tiers-financement (TF) consiste, de manière générale, à faire financer une rénovation de bâtiment par un tiers. La société de tiers-financement (STF) réalise le financement de la rénovation énergétique ainsi que, souvent, un service complet (offre d'ingénierie technique et accompagnement à la réalisation des chantiers). Suite à la réalisation des travaux, le client verse à la société de tiers financement (STF) un « loyer » dont le montant est inférieur (ou au maximum égal) aux économies d'énergie consécutives à la rénovation. Dès la fin du contrat, les économies d'énergie sont donc au bénéfice du client.

Selon une étude récente de France Stratégie, avec une rétrocession de 75 % des économies d'énergie (25 % reviennent au ménage occupant) et des aides publiques à hauteur de 30 % de l'investissement, la rénovation en vue d'atteindre la classe énergétique C pour 36% du parc privé de France métropolitaine, excluant donc les logements sociaux, soit 7,9 millions d'habitations, serait rentabilisée en 20 ans.

Cependant, dans le cadre de cette étude, il nous semble intéressant d'analyser le fonctionnement des STF pour la rénovation énergétique en France car elles ont connu un développement fort intéressant depuis 2015. Ces STF sont au nombre de 7 et couvrent 60% de la population française (si l'on prend en compte les régions sur lesquelles elles sont actives). Ces sociétés ont un actionariat composé majoritairement de collectivités territoriales et sont regroupées au sein d'un réseau appelé SERAFIN.

7.1 Publics cibles : Types de biens

Les sociétés de tiers-financement peuvent s'adresser à tous types de biens. Des solutions de financement existent et sont adaptées aux biens uni-résidentiels (pour les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs) et aux copropriétés.

De plus, il existe aussi des modèles de tiers-financement adaptés à la rénovation massifiée, c'est-à-dire où plusieurs bâtiments sont regroupés au sein de la même opération de rénovation. Malgré une complexité contractuelle accrue, cette méthode comporte certains avantages tels que :

- Mutualisation des coûts contractuels ;
 - Mutualisation des coûts de travaux (économies d'échelle, achats groupés, etc.)
 - Diminution du risque financier de l'opération ;
- Permet la rénovation de certains bâtiments pour lesquels les travaux sont moins rentables.

7.2 Publics cibles : Catégories socio-économiques visées

L'une des raisons de développer le mécanisme de tiers-financement destiné à la rénovation énergétique des bâtiments est de lever les barrières du financement aux ménages ne disposant pas d'une épargne suffisante pour financer leurs travaux de rénovation globale. En effet, ce mécanisme permet aux ménages de ne pas avancer de fonds propres pour financer les travaux étant donné que

c'est le rôle de la STF. Le TF est donc naturellement destiné à un public propriétaire n'ayant pas des moyens financiers conséquents.

Cependant, il peut tout à fait convenir à des ménages ayant des revenus supérieurs à la moyenne. En effet, ce dispositif n'a pas pour vocation de cibler uniquement une catégorie socio-économique relativement défavorisée mais s'adresse aussi aux ménages aisés. Rappelons par exemple qu'en France, l'éco-prêt à taux zéro ne comporte plus de plafond de revenus afin d'y être éligible et cible donc l'intégralité des propriétaires désireux d'entreprendre une rénovation énergétique de leur habitation.

Nous considérons que les catégories socio-économiques visées se situent entre 25% et 75%.

7.3 Types de travaux : Retour sur investissement

Techniquement, le tiers-financement est un dispositif pouvant s'adapter à des rénovations spécifiques (de courte durée et de montants relativement faibles) et à des rénovations globales.

Cependant, la volonté du développement du tiers-financement en France vise clairement les rénovations globales et performantes ayant donc des retours sur investissement plus longs et dont les montants des travaux sont plus élevés. Ces rénovations peuvent souvent prendre plus de 20 ans à être remboursées et c'est pour cela que le tiers-financement apporte une réponse à un besoin encore non-couvert par les banques classiques car elles ne proposent pas de crédits à la consommation adaptés à de telles durées (bien qu'elles proposent du crédit hypothécaire de plus longue durée). En effet, les prêts à tempérament proposés par les institutions bancaires dépassent rarement une durée de remboursement de 10 ans.

7.4 Modèle de financement : Maturité du dispositif

Ces STF proposant des services complets liés à la rénovation énergétique des bâtiments en France ont été développées et mises en place pour répondre à certains besoins. En effet beaucoup de candidats rénovateurs se posaient des questions portant sur le coût mensuel du projet de rénovation, sur les gains économiques générés, sur l'obtention d'aides publiques et leurs conditions, sur la gestion globale du projet, etc. Ce climat d'incertitude constitue un des principaux freins à la rénovation énergétique des habitations privées.

L'objectif des STF est justement de proposer une "offre intégrée" comprenant le financement des travaux mais aussi la gestion technique et opérationnelle des travaux.

De plus, en France, la loi ALUR en 2014, puis la loi de transition écologique pour une croissance verte en 2015 ont créé le statut de « sociétés de tiers-financement de la rénovation énergétique », qui sont des entités destinées à proposer un accompagnement global des particuliers dans leur projet, incluant le financement. Ainsi, l'article L381-1 du CCH, issu de la loi ALUR de 2014, caractérise le tiers-financement, dans le champ d'opérations de rénovation de bâtiments, par « l'intégration d'une offre technique, portant notamment sur la réalisation des travaux dont la finalité principale est la diminution des consommations énergétiques, à un service comprenant le financement partiel ou total de ladite offre, en contrepartie de paiements échelonnés, réguliers et limités dans le temps ».

Il y a actuellement en France, 7 STF créées à l'initiative des régions. Leurs formes juridiques sont variées (et différentes des formes belges) puisqu'on recense :

- Des Sociétés d'Économie Mixte, telles qu'Ile-de-France Energies, ARTEE, OKTAVE, Bordeaux Métropole Energies (BME) et Centre-Val-de-Loire Energies.
- Des établissements publics, tels qu'Hauts-de-France Pass Rénovation.
- Des Sociétés Publiques Locales (SPL), comme celle créée par la Région Occitanie dans le cadre de l'Agence régionale de l'énergie et du climat (AREC) : Rénov'Occitanie

Les derniers chiffres de leurs activités, sur l'année 2021, montrent une certaine efficacité du modèle de tiers-financement pour engager des rénovations globales et performantes.

- 8 800 audits énergétiques ou études de conception ;
- 1 200 rénovations de logements ;
- 45,5 millions d'€ de travaux engagés ;
- Un budget moyen de 44 200 € par maison individuelle et de 25 000 € par logement collectif ;
- 13,7 millions d'€ de prêts émis directement par les STF ;
- 18,3 MWh d'économies d'énergie moyenne attendues pour les logements individuels, et 7,7 MWh pour les logements collectifs. (#12 - Le modèle des sociétés de tiers-financement, F. Refabert)

De plus, au début d'année 2022, 6 des 7 STF françaises se sont regroupées au sein d'un réseau appelé SERAFIN. Cette association vise à standardiser leurs méthodes, à optimiser leurs ressources financières, à coordonner et partager leurs ressources et leurs investissements et à permettre l'émergence d'une garantie assurantielle sur la qualité des travaux réalisés.

A ce jour, les STF regroupées au sein du réseau SERAFIN ont effectué les rénovations performantes de 6.000 logements, ce qui représente un investissement de 132 millions €, et ils ont délivré 1.300 prêts pour un montant total de 40 millions €. Les travaux réalisés ou engagés par les membres de SERAFIN permettent un gain énergétique de 20 MWh d'énergie finale par an en moyenne pour les maisons individuelles et 6,5 MWh d'énergie finale par an par lot de copropriété. En 2021, ils ont représenté un coût moyen de 42.500 € pour des maisons individuelles et de 23.400 € par appartement en copropriété.

En ce qui concerne le financement de ces STF, l'Europe avait affirmé son soutien pour la période 2015-2019 via la création d'une ligne de crédit avantageuse de 400 millions € proposée par la Banque Européenne d'Investissement (BEI) destinée au refinancement des STF. La BEI propose des prêts à taux plus bas que le marché (1,5% à 2% en fonction de la durée du prêt selon le même rapport PUCA) spécialement destinés au financement des STF.

Exemple concret de STF : ARTEE

ARTEE (Agence Régionale pour les Économies d'Énergies) est une société de tiers-financement à destination des ménages de Nouvelle Aquitaine créée en 2015 par la région Poitou-Charentes. Il s'agit d'une société mixte (SEM) qui développe une offre de service complète (technique et financière) à destination de tous les publics. En 2018, elle fut agréée pour délivrer des prêts et exerce donc une activité de crédit qui constitue son activité principale de tiers-financement. Ce prêt est disponible pour les ménages de la région, sans limite de revenus et avec possibilité de cumul des aides et subventions.

En voici les caractéristiques :

- Prêt individuel à la consommation ;
- Montant maximum de 75.000 € ;
- Taux d'intérêt de 2,38%. (Taux BEI à 1,98% majoré de la rémunération d'ARTEE de 0,40%) ;
- Durée maximale de 15 à 25 ans en fonction du type de travaux ;

- Remboursement anticipé possible, sans indemnités.
- Une fois le prêt ARTEE émis et accepté par le ménage, l'agence verse directement des acomptes aux artisans et entreprises et règle les factures.

Ce type de prêt a été adapté en 2018 et ARTEE a bénéficié d'un refinancement de la BEI afin de proposer du tiers-financement aux copropriétaires.

7.5 Modèle de financement : Evaluation du dispositif

Le modèle des STF en France s'est fortement développé au cours de ces dix dernières années. Ces sociétés soutenues par diverses régions françaises ont comme objectif principal de favoriser la massification des travaux de rénovation énergétique, et ce, pour l'ensemble des profils de ménages (qu'ils soient modestes ou non) bien que la cible prioritaire reste les ménages ayant des difficultés d'accès aux prêts bancaires classiques.

Selon le rapport PUCA, *“l'intérêt du tiers-financement par rapport à un financement bancaire est d'être incorporé dans une offre d'ingénierie technique et d'accompagnement à la réalisation des chantiers, qui favorise la réalisation de travaux énergétiquement performants. Les Sociétés de Tiers-Financement sont citées comme des instruments exemplaires de politique en faveur de la transition énergétique et climatique dans les autres pays européens et ont l'avantage de bénéficier du soutien de la Commission Européenne et de la Banque Européenne d'Investissement”*.

Le rapport liste d'ailleurs les avantages de ce type de dispositif de financement :

- *Prise en compte des économies d'énergie dans l'évaluation de la capacité de remboursement (et allongement de la durée de remboursement, souvent plus de 15 ans) ;*
- *Le tiers-financement direct présente aussi l'avantage de faciliter la gestion de la qualité des travaux, grâce au levier du paiement direct aux entreprises. Il présente également le gros intérêt de limiter les délais de démarrage des chantiers grâce à l'avance des aides.*
- *Le tiers-financement est conçu pour convenir aux ménages qui ont difficilement accès à l'offre bancaire : copropriétés, ménages âgés, « primo-accédants » de logements anciens, ménages aux faibles revenus, en complément des subventions, pour financer en un seul guichet des rénovations énergétiques performantes.*
- *Le tiers-financement répond donc à l'enjeu de compléter les instruments financiers pour la transition énergétique avec un **positionnement intermédiaire** entre les subventions (dont les collectivités et l'Etat n'attendent pas le remboursement) et les prêts bancaires (réservés aux ménages les plus solvables).*

De plus l'objectif principal du tiers-financement est caractérisé par l'avance des fonds (nécessaires pour la réalisation des travaux) aux particuliers, permettant donc de s'affranchir de payer les artisans pour engager le chantier de rénovation. Il s'agit donc d'un préfinancement proposé par la STF. Le bénéficiaire paie un “loyer” à la STF d'un montant et d'une durée prédéfinie qui sera inférieur (ou au maximum égal) aux économies d'énergies générées par la rénovation. Dans certains cas, les STF ont à leur disposition un deuxième moyen de financement. En effet, le reste à charge des projets de rénovation peut être financé via des Éco-PTZ proposés directement par les STF.

L'objectif des Sociétés de Tiers-Financement du réseau SERAFIN est de *“maximiser les gains énergétiques, en se fondant sur le “reste à vivre” et les économies d'énergie pour évaluer la capacité de remboursement des ménages et fixer la limite du budget des travaux réalisables. Cela entraîne des*

choix techniques plus ambitieux que lorsque l'objectif est de maximiser les subventions pour diminuer le budget des travaux restant à la charge des propriétaires”.

Cependant, les autorités publiques françaises ont des interrogations sur la pérennité du modèle des STF. Il importe donc d'optimiser la structure financière des STF pour leur permettre de se développer sans impact potentiellement néfaste sur la notation financière des régions françaises qui soutiennent financièrement ces sociétés.

Voici ci-dessous deux propositions du programme PUCA qui permettraient de pérenniser le modèle financier des STF :

- *Etablir une prime aux travaux en fonction de leur impact énergétique et l'appliquer en tenant compte de la durée du processus des travaux*

L'obtention d'une prime destinée aux projets les plus performants énergétiquement permettrait d'inciter les rénovations globales (plus efficaces) par rapport aux approches mono-lot.

- *Permettre à toutes les sociétés de tiers-financement de proposer l'Éco-PTZ afin d'aiguiller le marché du financement des travaux énergétiques performants*

Actuellement, toutes les STF n'ont pas la possibilité de contribuer à la distribution de l'Éco-PTZ dans des conditions similaires aux établissements financiers. Il serait donc nécessaire que les STF et établissements bancaires devraient être soumis aux mêmes conditions, c'est-à-dire un mécanisme de compensation des intérêts de l'Éco-PTZ, et une participation du Fonds de Garantie de la Rénovation Énergétique (FGRE). Si tel était le cas, les STF seraient en capacité de jouer un plus grand rôle.

7.6 Modèle de financement : Horizon de mise en œuvre

En région de Bruxelles-Capitale, la mise en place de sociétés de tiers-financement soutenues par la région nécessiterait un travail relativement important composé de plusieurs étapes.

- Création des structures de tiers-financement ;
- Dégager un budget leur étant accordé ;
- Partenariat nécessaire avec l'Europe (exemple : accord avec BEI pour ligne de crédit + fonds de garantie) ;
- Adaptation du modèle de financement au contexte particulier des copropriétés ;
- Mise en place de projets-pilotes afin de tester la faisabilité d'un tel dispositif ;

Pour toutes ces raisons, l'horizon de mise en œuvre est jugé à moyen terme.

7.7 Impact pour le pouvoir public : Impact budgétaire

La création et le développement de STF spécialisées dans la rénovation énergétique en région de Bruxelles-Capitale impliquerait sans (aucun) doute un impact budgétaire élevé.

En effet, si nous prenons en compte l'exemple français, il est important de noter que ces structures ont un impact sur la dette publique des régions associées à ces STF. Les prêts accordés par la BEI augmentent directement la dette publique de l'organisme porteur. Cela signifie *“qu'une croissance*

soutenue de l'activité des STF peut à terme peser sur la situation financière de l'entité de rattachement (régions, agglomérations) et sur la perception du risque de crédit de ces derniers par les partenaires financiers”.

Par contre, grâce notamment à la rénovation massifiée que le tiers-financement peut permettre, son impact peut être considérable. Ceci permet de considérer que la valeur de l'effet de levier des dépenses publiques peut-être évaluée de moyenne à élevée.

7.8 Impact pour le pouvoir public : Adaptations législatives et fiscales

L'accompagnement technico-économique qu'une STF peut offrir à des propriétaires individuels et des copropriétés (audit, scénarios de travaux, plan de financement, choix des entreprises, suivi du chantier, des consommations, etc.) pas plus que l'exercice d'une activité de crédit ne demande d'adaptation législative.

En revanche, la manière de prendre en considération des gains énergétiques dans les conditions de remboursement doit faire l'objet d'un examen approfondi qui dépasse le cadre de la présente étude. Conditionner le rythme de remboursement du crédit aux gains énergétique (si les gains énergétiques sont moins bons qu'espéré, un allongement de la durée (balisé), en cours de crédit, devrait être possible pour compenser la perte de capacité de remboursement par rapport à la projection initiale, et inversement en cas de gains énergétiques meilleurs qu'attendus) peut en effet, le cas échéant, nécessiter une adaptation législative.

7.9 Impact de la conjoncture : Risque de la variation du prix d'énergie

Avec le principe de tiers-payant pour les particuliers, la STF prête les montants nécessaires à la rénovation et, à titre de remboursement, les ménages lui rétrocèdent la majeure partie des économies réalisées sur la facture d'énergie suite à la rénovation, une partie de ces économies étant conservée par ceux-ci. L'intérêt de ce système réside notamment dans l'absence de paiement direct et d'endettement pour le propriétaire du logement rénové, réduisant ainsi un obstacle clé à la rénovation.

Le risque de la variation du prix d'énergie porte donc sur le ménage (si les prix montent, l'économie réalisée sur facture et la charge de remboursement du crédit aussi, ce dernier étant ainsi remboursé plus vite, et inversement. La hauteur de ce risque dépendra de l'importance des travaux et, dès lors, du délai de remboursement.

7.10 Impact de la conjoncture : Risque de la variation du taux d'intérêt

Les STF françaises sont financées principalement par des prêts à taux réduits de la BEI. Cependant, si les taux d'intérêt augmentent, les STF qui proposent des prêts aux ménages rénovateurs devront augmenter leur taux afin de rester rentables et de dégager une certaine marge. Ce sont donc les ménages qui supporteront le risque de variation du taux d'intérêt dans ce cas.

Dans le cas où les STF proposent des PTZ, c'est la région (qui paie les taux d'intérêts à la place des ménages rénovateurs) qui supporterait ce risque.

8. Monnaie locale citoyenne

8.1 Les Monnaies locales comme outil de financement de la rénovation énergétique ?

Malgré l'atout que constituent les monnaies locales et citoyennes pour accompagner la transition en privilégiant les circuits courts, mobilisant les acteurs socio-économiques d'un territoire, et en garantissant la circulation des richesses afin d'en faire bénéficier la globalité du bassin de vie économique, l'opportunité qu'elles représentent dans le secteur de la rénovation énergétique est encore à démontrer.

La question n'est pas nouvelle, et déjà en 2017, le gouvernement wallon envisageait la mise en place d'une monnaie locale dont l'usage serait exclusivement destiné au paiement de travaux de rénovation énergétique. Des réflexions étaient donc menées afin *"d'identifier une stratégie d'ensemble cohérente pour mettre un nouvel écosystème monétaire à disposition du secteur de la rénovation et de la construction"*.

En outre, plusieurs monnaies locales et citoyennes ont lancé des initiatives de prêts à taux zéro pour soutenir leurs commerçants prestataires membres de leur réseau, suite à la crise sanitaire. Des avances de trésorerie en monnaie locale étaient donc rendues possibles en échange de chèques en euros dont le montant est ensuite encaissé à posteriori, selon l'échelonnement des remboursements définis par la monnaie et le partenaire.

Seulement, des prêts en monnaies locales ayant pour but d'être alloués spécifiquement à la rénovation énergétique sont difficilement envisageables. Le secteur de la construction et de la rénovation ne représente que très peu de captation des échanges monétaires locaux, en raison de l'implantation globalisée du métier, de la multiplicité des différents acteurs, ... Comme le souligne Philippe Derudder, grand promoteur des monnaies locales : *"il reste difficile de trouver au niveau local toutes les productions dont on a besoin, et les vendeurs locaux se fournissent bien souvent en dehors du territoire local."*

La difficulté de correspondre au niveau des pratiques, matériaux, ... à la charte de valeurs que véhiculent habituellement les monnaies locales est une autre dimension à prendre en compte, et qui vient compromettre l'adéquation de ces initiatives au secteur de la rénovation et de la construction.

Le Coopek, un projet de monnaie locale et complémentaire différent de ses congénères avait néanmoins vu le jour en 2016, et promettait de meilleurs augures en permettant de lever certains obstacles rencontrés par les monnaies locales jusqu'alors.

En effet, la spécificité du projet Coopek réside dans le fait que cette monnaie complémentaire couvre l'entièreté d'un territoire national, les unités étant valables dans toute la France. Ce changement d'échelle se justifie par l'ambition du Coopek d'être également un outil de financement, la monnaie se voulant être la monnaie de la transition énergétique. Comme l'explique l'initiateur de ce projet : *"L'échelon local ne suffit pas pour faire de l'investissement et financer des projets. Alors, on a décidé que le fonctionnement serait national, mais d'intérêt local"*

Ainsi, parmi ses innovations, la dématérialisation, le Coopek étant une monnaie digitale permettant de faciliter les échanges B2B à travers tout le territoire, et la capacité d'emprunter avec des prêts à taux

zéro basés sur le principe du « crédit mutuel interentreprises » en prenant la forme d'autorisations de découvert pour les porteurs de projets en adéquation avec la charte.

Malheureusement, malgré l'opportunité qu'un tel projet représente vis-à-vis de la rénovation énergétique en opérant à une échelle supra-régionale, le Coopek ne semble pas avoir réussi son pari et le projet semble désormais être au point mort.

Il n'existe donc ni en Belgique, ni ailleurs de réelles expériences de monnaies complémentaires qui soient exclusivement vouées au financement de la rénovation et de la construction.

8.2 Les monnaies locales et citoyennes comme incitants à la rénovation énergétique.

Les monnaies locales et complémentaires au service de la transition énergétique n'est pas une idée à proscrire pour autant. En effet, il demeure quelques pistes de dispositifs monétaires liés à la transition énergétique plus largement.

Le projet "VilaWatt" mené à Villadecans en Espagne, financé par le programme URBACT constitue un bon exemple.

Le projet Vilawatt a été mis en œuvre en 2016 pour amorcer un processus de transition énergétique dans la ville de Villadecans, grâce à la mise en place d'une structure de gouvernance innovante (partenariat local public-privé-citoyen), fournissant quatre services clés pour améliorer la gestion de l'énergie au niveau local : l'achat groupé d'énergie et de matériaux, le soutien à la rénovation énergétique des bâtiments, des séances de coachings énergétiques et la mise en place d'une monnaie locale énergétique.

Un des axes du projet Vilawatt consiste donc à mettre en œuvre une monnaie locale digitale liée aux économies d'énergie. L'idée consiste à inciter les citoyens à convertir en monnaie locale, les économies qu'ils auront réalisées grâce à leur participation aux autres axes du projet Vilawatt (achats groupés, rénovation énergétique, ...). Un système de bonification financé par la ville, a été mis en place pour encourager les citoyens à utiliser cette monnaie complémentaire. Ainsi, 25 euros équivalent 50 Vilawatt qui peuvent être dépensés dans les commerces locaux de Viladecans. Il va sans dire que cette action doublant le montant économisé suite aux économies d'énergies demeure un incitant conséquent pour se lancer dans la rénovation de son logement.

A l'échelle de Bruxelles, nous pourrions imaginer que les pouvoirs publics utilisent une monnaie locale et citoyenne comme un incitant dédié, c'est-à-dire une monnaie locale "rénovation" que les citoyens recevraient à plusieurs occasions, et qui ne pourrait être dépensée que pour financer des projets relevant de la rénovation énergétique.

Les pistes de réflexions concernant l'implication des monnaies dans la rénovation énergétique sont donc encore à explorer. Si les monnaies locales et complémentaires ont encore du mal à faire partie de la solution de financement lorsqu'on parle de rénovation énergétique, elles peuvent certainement être incluses, à la manière de ce qui se fait en Espagne, dans un projet plus global concernant la transition énergétique, et demeurer, dans un premier temps, des incitants à celle-ci.

9. Liste des acteurs de référence

9.1 Financement participatif : coopératives citoyennes

Energiris
Gaume Energie
Corenove
Crédal
RHEDcoop
Projet easyCOPRO

9.2 Plateformes intermédiaires

Mozzeno
ECCO NOVA

9.3 Prêt à taux zéro

Rénopack (Rénoprêt) en Région wallonne
Crédit ECORENO en Région de Bruxelles-Capitale
Prêt Energie en Région flamande
Crédit coopératif en France
Éco-prêt à taux zéro en France

9.4 Prêt sans remboursement

Banque postale (France)
Crédit mutuel (France)
CPAS de Gand.
Mme Kathleen Verhelst (ayant déposé le projet loi sur l'hypothèque inversée.)
Fond du logement

9.5 Prêt à la pierre

PACE (USA)
Europace (Europe)
RenOnBill (Europe)
Be REEL!
Assen (Pays-Bas)
Electrabel, Luminus, Nuon, Essent, Lampiris, Belpower, ENI, Octa+, Eneco...

9.6 Tiers Investissement

Projet easyCOPRO

GRE-Liège

RENOWATT

BELESCO

FEDESCO

9.7 Tiers Financement

Réseau SERAFIN (France)

Ile-de-France Energies (France)

ARTEE (France)

OKTAVE (France)

BME (France)

Centre-Val-de -Loire Energies (France)

Hauts-de-France Pass Rénovation (France)

Rénov'Occitanie (France)

9.8 Monnaies locales citoyennes

Villadecans (Espagne)

Gérard Poujadedder - Coopek (initiateur du projet en France)

Urbact

Seraing (ville partenaire du projet Vilawatt)

10. Bibliographie

Chambre des représentants de Belgique, *Proposition de loi instaurant l'hypothèque inversée*, DOC 55 1741/001 (Belgique : 14 Janvier 2021).

Caisse des Dépôts, *Utiliser le "Tiers Investissement" pour la rénovation thermique du patrimoine bâti français*, (France : 17 mai 2010).

Climact & Energinvest, *pre-financing mechanisms for climate renovations accessible to all flemish homeowners* (pour le Bond Beter Leef Milieu : Juin 2022).

Conseil Central de L'Economie, *Note documentaire sur les politiques de rénovation du bâtiment en Belgique, Les instruments financiers pour stimuler la rénovation des bâtiments*, (Belgique : 03/02/2021).

Coop Monitor 2021, KU Leuven, Cera, *Exploring the Belgian Cooperative Economy (2011-2020)*, (Belgique : 2021)

CSTC, *CPE : Définition et analyse des pistes de positionnement de l'entreprise de construction*, (Belgique : 19 Mai 2021).

Enersol, *Le tiers investissement des projets en économie d'énergie*, (Belgique : 2015).

Forum des politiques de l'habitat privé, *Rénovation énergétique de l'habitat privé : Financer*, (2018)

Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale, *Déclaration de politique générale commune au gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale et au Collège réuni de la Commission communautaire commune*, (Bruxelles : législature 2019-2024).

IBGE *Mission d'étude sur les modalités de mise en œuvre d'un mécanisme de Tiers Investisseur et d'autres formules de financement*, (Belgique : 19 Juin 2006).

ICEDD, *Vision Stratégique Service Financement*, (pour Bruxelles Environnement : mars 2022).

Plan national Énergie - Climat pour la période 2021-2030, (Belgique : 2019).

Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), *Innover dans la rénovation énergétique des logements privés* (Nanterre : 2018).

Projet de stratégie de réduction de l'impact environnemental du bâti existant en région de Bruxelles-Capitale aux horizons 2030-2050, (Belgique : 2018).

Service public de Wallonie (SPW), *Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme du bâtiment* (Belgique: Département de l'Énergie et du Bâtiment durable, 2020).

Vincent Aussilloux, François Chabrol, Louis Gaëtan Giraudet, Lucas Vivier, *La note d'analyse, France stratégie, Quelle rentabilité économique pour les rénovations énergétiques des logements ?*, (France : décembre 2021).

Vlaamse Codex, *Besluit van de Vlaamse Regering tot organisatie van een oproep om voorstellen in te dienen voor de toekenning van steun voor energetische renovatieprojecten van noodkoopwoningen*, (Vlaanderen : 14 Février 2020).

Sites internet :

Agence nationale pour l'information sur le logement, « Le Prêt Avance Rénovation », consulté sur <https://www.anil.org/pre-avance-renovation-travaux-economie-energie/>.

Association SERAFIN | Services territoriaux de rénovation : accompagnement et financement. (s. d.). <https://serafin-renov.fr/>

BÈreel!, « Belgium Renovates for Energy Efficient Living! », consulté sur <https://www.be-reel.be/>

Comment bénéficier du prêt travaux de la Région Wallonne ? (s. d.). *Simulationpret.Be*. <https://www.simulationpret.be/articles/pret-travaux-region-wallonne>

Droit bancaire et financier en Belgique, « *L'hypothèque inversée (crédit logement inversé) : risque ou opportunité ?* », consulté sur <https://droitbancaire.be/hypothèque-inversee/>

easyCOPRO - Une aide à la rénovation de copropriétés bruxelloises. (2020, 22 juin). easyCOPRO. <https://www.easycopro.be/>

Eco-prêt à taux zéro (Eco-PTZ). (s. d.). Service-public.fr. <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F19905>

Energy.gov, « Property Assessed Clean Energy Programs » State and community energy programs, consulté sur <https://www.energy.gov/scep/slsc/property-assessed-clean-energy-programs>.

Hins, J. (s. d.). *Belgian ESCO Association*. <https://www.belesco.be/>

Laoureux, X. (2023, 25 janvier). *Prêts personnels et professionnels - 100 % digital et collaboratif*. mozzeno. <https://www.mozzeno.com/fr/>

L'Echo, « L'hypothèque inversée, un suicide ? », Mon argent, consulté sur <https://www.lecho.be/monargent/immobilier/l-hypothèque-inversee-un-suicide/6891207.html>

L'Echo, « Une monnaie wallonne dans le bâtiment », consulté sur <https://www.lecho.be/actualite/tablet/une-monnaie-wallonne-dans-le-batiment/9895192.html>

La Gonette, « Des prêts en Gonettes pour soutenir l'économie locale! », consulté sur <https://www.lagonette.org/prets-gonettes-soutenir-leconomie-locale/>

Notre mission. (s. d.). <https://renowatt.be/fr/notre-mission/>

Refabert, F. (2022, 31 mars). # 12 - Le modèle des sociétés de tiers-financement. *construction21.org*. <https://www.construction21.org/france/articles/h/12-le-modele-des-societes-de-tiers-financement.html>

RenOnBill, « Residential building energy renovations with on-bill financing », consulté sur <https://www.renonbill.eu/about>

Reporterre, « Juste lancé, le coopek est la première monnaie “nationale d'intérêt local” », consulté sur <https://reporterre.net/Juste-lance-le-coopek-est-la-premiere-monnaie-nationale-d-interet-local>

Réseau Sol, « Nos initiatives face à la COVID-19 », consulté sur <https://www.sol-reseau.org/covid>

Saamo Gent, « Dampoort KnapT OP! », consulté sur <https://www.saamo.be/tool/dampoort-knapt-op/>

Segon, « *Het Asser Servicekosten Model* », consulté sur <https://www.segon.nl/financiering/asser-servicekosten-model/>

Urban Innovative Action, « Vilawatt - Innovative local public-private-citizen partnership for energy governance », consulté sur <https://www.uia-initiative.eu/fr/uia-cities/viladecans>

Vlaamse overheid, « *Ondersteuning van renovatie van noodkoopwoningen* », consulté sur <https://www.vlaanderen.be/ondersteuning-van-renovatie-van-noodkoopwoningen>