



# Panorama des modes de financement alternatifs pour la rénovation énergétique de bâtiments résidentiels privés :

## Annexe : Tableau de synthèse





# PANORAMA DES MODES DE FINANCEMENT ALTERNATIFS POUR LA RENOVATION ENERGETIQUE DE BATIMENTS RESIDENTIELS PRIVES ANNEXE : TABLEAU DE SYNTHESE

**Manuelli Pablo, Meyer Sandrine, ULB – CESE (Juin 2023)**

Ce rapport a été rédigé dans le cadre du projet FEDER « Living Labs Brussels Retrofit ». Le projet est réalisé avec le soutien du Fonds Européen de Développement Régional et de la Région bruxelloise ainsi qu’avec le soutien supplémentaire d’Innoviris.

Le projet FEDER ‘Living Labs Brussels Retrofit’ a pour but de favoriser la rénovation des logements bruxellois en créant des espaces privilégiés dédiés à l’expérimentation et à l’innovation. Ces espaces, appelés les « Living Labs », sont des environnements de tests où des consortiums multidisciplinaires travaillent ensemble à développer, tester et mettre en œuvre des innovations technologiques ou organisationnelles répondant aux défis de la rénovation énergétique des logements. A long terme, ces Living Labs doivent déboucher sur des solutions innovantes, utilisables à grande échelle sur le marché de la rénovation à Bruxelles.

Ce rapport est un résultat de projet généré dans le cadre du projet « Living Labs Brussels Retrofit ». Par conséquent, il ne constitue pas un document officiel ou une position de la ou des organisations impliquées. Les résultats et analyses présentés sont fournis à titre informatif



## Annexe : Tableau de synthèse des modes de financement alternatifs étudiés

Type de dispositif/montage	Cas étudiés	Maturité du dispositif	Source financement	Cible préférentielle	Ctg socio-économique	Type de travaux	Garantie	Underwriting	Point de vente
<b>Bail rénovation, droit de superficie ou d'emphytéose</b> à long terme + Gestion locative par une AIS	Asbl Renovassistance	Asbl active à Bruxelles depuis les années 90	- Apport du propriétaire - Primes accordées par la RBC (18-25% des frais réels du projet de rénovation) - Ressources Fondation Pro Renovassistance (dons et legs) - Ressources propres : o Prêts privés sans intérêt o Loyers perçus qui constituent la garantie de remboursement des prêts	(Multi-)propriétaire bailleur	Propriétaire aisé, avec patrimoine relativement important	Rénovations profondes, pas uniquement énergétique	Contrat pour jouir du bien est garanti par un acte notarié	Coût totaux des travaux de rénovation menés par RA dépend de l'apport initial et de la durée acceptée du contrat	Asbl qui réalise et finance les travaux
<b>Rachat de terrain</b> via un droit de superficie	Prime Renolution + CLTB	Projet pilote Renolab 2023-2025	Fonds publics Fonds propres du CLTB	Propriétaire occupant mais pourrait s'élargir aux propriétaires bailleurs	Ménages à bas revenus	Rénovations profondes, pas uniquement énergétique	A déterminer	Montant prêté en fonction de la valeur du terrain ?	CLTB qui octroie la prime. Aux propriétaires d'organiser la rénovation
<b>Bail rénovation</b> (entre particuliers)	/	Prévu par la loi belge	Privé	Propriétaire bailleur	Propriétaires à revenus faibles/moyen et locataires à bas revenus	Petites rénovations	Procédure en justice (justice de paix voire civile)	Réduction de loyer (permettant de rémunérer travaux réalisée) convenue entre les deux parties	Entre particulier, à la signature du contrat de bail
Vente (sous forme de rente) de son bien à une association (Renovassistance ou CLTB) en échange d'un <b>bail à vie</b>	Montage imaginé par l'asbl Rénovons Ensemble	tentative de mise en place mais aucun ménage volontaire	Privé/public	Propriétaire occupant	Ménages à bas revenus	Rénovations profondes, pas uniquement énergétique	Procédure en justice si locataire ne paie pas le loyer	Montant de la rente mensuelle payée au propriétaire dépend de la valeur de son bien	Asbl qui rachète et rénove le bien
<b>Prêt à remboursement différé</b> (hypothèque inversée)	Prêt Avance Rénovation (France)	Prêt viager hypothécaire mis en place en 2006. Modalités du prêt ont évoluées et a été décliné en différentes offres. Devenu « prêt avance rénovation » (ou « prêt avance mutation ») depuis 2022	Banque Postale (banque publique) et Crédit Mutuel (banque coopérative)	Propriétaire occupant	Ménages à bas revenus	Tous types de rénovation énergétique	Pour la banque : hypothèque prise sur le bien immobilier, associé à la garantie publique apportée par l'État à hauteur de 75 % Pour l'emprunteur : la dette ne peut jamais excéder la valeur du bien immobilier appréciée au jour de l'échéance du terme	Montant du prêt dépend directement de la valeur du bien immobilier, de la banque qui prêtera l'avance et de l'âge du propriétaire	Prêt contracté auprès de banques, la charge de la rénovation revient au propriétaire
<b>Prêt à remboursement différé</b> (hypothèque inversée)	Dampoort KnapT OP! (Gand)	Projet pilote lancé en 2015 à l'initiative du CLTG, de la ville et du CPAS de Gand	CPAS, Ville de Gand, financement européen (Urban Innovative Action programme)	Propriétaire occupant	Ménages à bas revenus	Tous types de rénovations énergétique	Bien immobilier auquel est accordé le prêt	Evaluation de la valeur du bien immobilier	CLTG accorde le financement et gère la rénovation
<b>Prêt à la pierre</b> , "on-bill repayment"	Projet pilote RenOnBill	2019-2022	Le capital initial pour payer la rénovation est avancé par un tiers	Propriétaire occupant d'appartements en immeuble	Ménages à bas revenus	Tous types de rénovations énergétique	Remboursement via factures d'énergie représente une certaine forme de garantie puisque les clients ont tendance à prioriser leur paiement	Montant prêté évalué grâce au compteur d'énergie et à l'historique des factures d'énergie	Financier tiers, charge de la rénovation revient au propriétaire
<b>Prêt à la pierre</b> "on-bill financing"	Nombreux programmes existants aux USA et Canada	Depuis les années 90	Fournisseur/distributeur d'énergie	Propriétaire occupant	Ménages à bas revenus	Tous types de rénovations énergétique	Remboursement via facture d'énergies représente une certaine forme de garantie puisque les clients ont tendance à prioriser leur paiement	Montant prêté évalué grâce au compteur d'énergie et à l'historique des factures d'énergie	Fournisseur/distributeur d'énergie, qui peut également prendre en charge les travaux
<b>Prêt à la pierre</b> "on-tax"	PACE	2008	Privé (habituellement, le gouvernement local émet des obligations pour attirer des investisseurs privés)	Propriétaire occupant	Ménages à moyen ou bas revenus	Tous types de rénovations énergétique	La propriété sert de garantie en cas de défaut de paiement + remboursements sécurisés par les procédures administratives et fiscales sur lesquels ils reposent	Montant prêté dépend de la valeur de la propriété	Entrepreneur qui réalise les rénovations est également le point de vente du financement
<b>Système de tiers payant</b>	Tiers payant de la Rénovation énergétique	En 2018, l'association CAMEL a récolté les fonds nécessaires pour mettre en place ce dispositif en Lorraine	Dons d'organisations publiques et privées + crowdfunding	Propriétaire bailleur ou occupant	Ménages à bas revenus	Travaux de rénovation énergétique éligibles aux primes	Pouvoirs publics qui remboursent l'avance consentie par l'association CAMEL	Montant avancé dépend du montant de la prime accordée	Association CAMEL, Travaux à charge du propriétaire
<b>ESCO en tiers-investissement</b>	Gaume Energie, Coopeos, Watt Matters (Belgique) Sustain Solutions (Danemark)	Indéterminé	Prêts bancaire, prêts auprès de particuliers, primes/certificats vert, surplus d'énergie produite, apport coopérateurs	Propriétaire occupant ou bailleur, principalement destiné à l'habitat groupé ou aux copropriétés	Tout public propriétaire de son logement	Installations techniques plus performantes (chauffage, électricité, ventilation) & production d'énergie renouvelable	Dépend du tiers investisseur	Dépend du tiers investisseur	ESCO finance et prend en charge les travaux de rénovation

Type de dispositif/montage	Mode de remboursement	Apport initial	Coûts de financement	Barrières à surmonter	Avantages	Challenges	Application/Répliquabilité à Bruxelles	Contact
<b>Bail rénovation, droit de superficie ou d'emphytéose à long terme</b> + Gestion locative par une AIS	Bénéficiaire cède usufruit et n'a pas de redevances/mensualités à payer à RA se finance via une part du loyer perçu via la location gérée par AIS LPT	Important	Nul	X	- Pas besoin de s'investir dans un projet de rénovation et dans la gestion locative - Se rapproche d'un placement financier à but social, sans objectifs de rentabilité pour le propriétaire	- Perte de la jouissance du bien pour de nombreuses années (+25ans) - Convient aux personnes qui n'ont pas besoin de revenus supplémentaires	Déjà en place	<a href="https://renovassistence.be/">https://renovassistence.be/</a>
<b>Rachat de terrain</b> via un droit de superficie	Pas de remboursement pour le propriétaire qui devient "superficiaire"	Nul (revente terrain)	Nul (sauf si emprunt car vente du terrain non suffisante pour couvrir les coûts de la rénovation)	Coûts d'investissement (coûts de financement)	Permet de financer rénovation de son logement grâce à la valeur de son bien	Propriétaire renonce à la jouissance de son bien pour une longue durée	Pourrait être mis en place à moyen terme, repose sur des outils juridiques existants	<a href="https://www.cltb.be/documntation-sur-la-cit/">https://www.cltb.be/documntation-sur-la-cit/</a>
<b>Bail rénovation</b> (entre particuliers)	Réduction de loyer rémunère locataire pour travaux réalisés	Nul	Correspond au coût d'opportunité du vide locatif ou à la réduction de loyer	Coûts d'investissement Dilemme propriétaire-locataire	Bailleur : obtenir un bien rénové à moindre frais Locataire : accéder à un logement à des conditions financières avantageuses (réduction de loyer) et possibilité de valoriser les heures de travail investies dans le bien.	- Requier un niveau de confiance élevé entre propriétaire et locataire - Risque de contreparties inégales - Risque que les travaux soient mal réalisés (pour le propriétaire) - Risque d'habiter un logement insalubre et/ou d'être débordé par les travaux (pour le locataire)	Déjà en place	/
Vente (sous forme de rente) de son bien à une association (Rénovassistence ou CLTB) en échange d'un <b>bail à vie</b>	l'asbl finance les travaux grâce au loyer payé par l'ancien propriétaire devenu locataire	Nul	Loyer à verser même s'il est en partie compensé par la rente mensuelle (pdt 30 ans)	Coûts d'investissement	Permet à l'habitant de : - de rester habiter dans son logement entièrement rénové selon les conventions d'un bail à vie (meilleur confort, moins de consommation d'énergie, logement de qualité) - de bénéficier des économies d'énergie liées à la mise aux normes du logement. - de rester dans son quartier, garder sa vie de quartier - de ne pas devoir s'investir dans la rénovation puisque l'asbl Rénovassistence gèrerait les réparations et rénovations	- Perte du droit de propriété de son bien - Peur pour les propriétaires de se lancer dans un projet méconnu	Pourrait être mis en place directement puisqu'il repose sur des mécanismes et associations existants	/
<b>Prêt à remboursement différé</b> (hypothèque inversée)	Montant prêté remboursé lorsque la propriété est vendue, en cas de donation ou en cas de décès Remboursement anticipé du capital et périodique des intérêts est possible	Nul	Réduit le coût du remboursement sur le court terme (mensualité nulle ou ne comprends que des intérêts) Mais en comparaison avec prêt classique, charge d'intérêt beaucoup plus élevée + frais de dossier et de gestion plus élevés	Coûts d'investissement	- Facilite l'accès au crédit aux proprios qui n'ont pas de capacité de financement basée sur leurs revenus - Permet de ne pas exclure du crédit un ménage en raison de son revenu, de sa santé ou de sa situation professionnelle. - Rembourser le capital lors du transfert de propriété et d'en rembourser anticipativement une partie grâce aux d'économies d'énergie réalisées - Permet d'obtenir les primes à la rénovation sans apport initial	- Risque de décès (pour prêteur) : Incertitude concernant la durée du crédit - Risque de taux d'intérêts (pour prêteur) : Incertitude liée à l'évolution du taux du marché ( ) - Risque immobilier (pour prêteur et emprunteur) : Incertitude liée à l'évolution de la valeur du bien immobilier et à l'évolution (à long terme) du marché immobilier	Modifications législatives du Code de droit économique en ce qui concerne l'analyse de solvabilité basée uniquement sur la valeur immobilière	<a href="https://www.creditmutuel.com/">https://www.creditmutuel.com/</a> <a href="https://www.labanquepostale.fr/">https://www.labanquepostale.fr/</a>
<b>Prêt à remboursement différé</b> (hypothèque inversée)	montant prêté est remboursé lorsque la propriété est vendue, en cas de donation ou en cas de décès	Nul	Nul (montant prêté est remboursé sans intérêts) Mais partie de la plus-value à la revente peut être récupérée dans un fonds renouvelable ( <i>revolving funds</i> )	Coûts d'investissement Coûts de financement	- Facilite l'accès au crédit aux proprios qui n'ont pas de capacité de financement basée sur leurs revenus - Permet de ne pas exclure ménage en raison de son revenu, de son âge, de sa santé ou de sa situation professionnelle. - Offre un soutien sur le plan financier mais aussi technique, administratif et social - Permet d'obtenir les primes à la rénovation sans apport initial	Repose sur fonds publics, nombre de bénéficiaire limité par le <i>revolving fund</i>	Pourrait être envisagé à court terme étant donné qu'il s'appuie sur des produits de financement existants, qu'il est déjà mis en œuvre en France et qu'il a été testé en Flandres	<a href="https://www.saaamo.be/tool/dampoor-knapt-op/">https://www.saaamo.be/tool/dampoor-knapt-op/</a>
<b>Prêt à la pierre, "on-bill repayment"</b>	remboursement via la facture d'énergie, le fournisseur ou distributeur d'énergie joue le rôle d'intermédiaire entre propriétaire et financeur	Dépend du financeur	Calculés sur base des économies d'énergies prévues, peuvent être étalés sur de longue période (jusqu'à 30 ans)	Coûts d'investissement et de financement : dépend des conditions du financeur <i>Temporal split incentive</i> (prêt attaché au compteur) Dilemme propriétaire-locataire (si factures d'énergie sont à charge du locataire)	- Intègre les économies d'énergie dans le plan financier - Utiliser l'historique de remboursement des factures d'énergie comme indicateur de la capacité de crédit du propriétaire peut aider à résoudre le problème de la capacité de crédit du client - Les crédits existants n'empiète pas sur le calcul des capacités de remboursement des emprunteurs (historique de remboursement des factures d'énergie comme indicateur de la capacité de crédit du propriétaire) - Accessible aux propriétaires plus âgés ou n'ayant pas d'accès au crédit bancaire classique pour d'autres raisons	- Moins adapté aux rénovations profondes - Nécessite le développement d'un cadre complexe, qui implique plusieurs parties prenantes - Nécessite des modifications législatives permettant d'inclure les coûts de la rénovation dans la facture d'énergie. - En cas d'augmentation soudaine des prix de l'énergie, les utilisateurs finaux pourraient ne pas être en mesure de payer des factures d'énergie plus élevées - Les conditions des institutions financières et des investisseurs privés pourrait ne pas être suffisamment intéressante pour les groupes les plus vulnérables (garantie importante exigées, intérêts élevés, etc.) - En cas de défaut de paiement ou de paiement partiel des factures, qui du financeur ou de l'intermédiaire est remboursé en premier ?	Nécessite des modifications législatives permettant d'inclure les coûts de la rénovation dans la facture d'énergie.	<a href="https://www.renonbill.eu/">https://www.renonbill.eu/</a>

Type de dispositif/montage	Mode de remboursement	Apport initial	Coûts de financement	Barrières à surmonter	Avantages	Challenges	Application/Répliquabilité à Bruxelles	Contact
<b>Prêt à la pierre "on-bill financing"</b>	Remboursement via la facture d'énergie	Fournisseur/distributeur peut supporter jusqu'à 100% des coûts de la rénovation	Calculés sur base des économies d'énergies prévues, peuvent être étalés sur de longue période (jusqu'à 30 ans)	Coûts d'investissement (sauf pour rénovation profonde) Coûts de financement <i>Temporal split incentive</i> (prêt attaché au compteur) Dilemme propriétaire-locataire (si factures d'énergie sont à charge du locataire)	- Intègre les économies d'énergie dans le plan financier - Utiliser l'historique de remboursement des factures d'énergie comme indicateur de la capacité de crédit du propriétaire peut aider à résoudre le problème de la capacité de crédit du client - Les crédits existants n'empiètent pas sur le calcul des capacités de remboursement des emprunteurs (historique de remboursement des factures d'énergie comme indicateur de la capacité de crédit du propriétaire) - Accessible aux propriétaires plus âgés ou n'ayant pas d'accès au crédit bancaire classique pour d'autres raisons	- Moins adapté aux rénovations profondes - Nécessite le développement d'un cadre complexe, qui implique plusieurs parties prenantes - En cas d'augmentation soudaine des prix de l'énergie, les utilisateurs finaux pourraient ne pas être en mesure de payer des factures d'énergie plus élevées - Les conditions des institutions financières et des investisseurs privés pourrait ne pas être suffisamment intéressante pour les groupes les plus vulnérables (garantie importante exigées, intérêts élevés, etc.) . - En cas de défaut de paiement, c'est le fournisseur d'énergie qui en subirait les conséquences.	Nécessite des modifications législatives permettant d'inclure les coûts de la rénovation dans la facture d'énergie.	/
<b>Prêt à la pierre "on-tax"</b>	Prêt remboursé par une charge spéciale ajoutée aux taxes foncières pendant une certaine période	Prêt peut couvrir 100% des coûts	Le programme PACE offre des taux d'intérêt plus bas que les prêts classiques	Coûts de financement <i>Temporal split incentive</i>	- Le crédit n'empiète pas sur le calcul des capacités de remboursement des emprunteurs.- Accessible aux propriétaires plus âgés, ou n'ayant pas d'accès au crédit bancaire classique pour d'autres raisons- Taxe foncière n'est due qu'une ou deux fois par an, ce qui permet aux participants de bénéficier d'abord des économies d'énergie, puis de payer leur taxe foncière	-Mise en place de cet outil soulève des questions quant au droit de rétention par rapport à d'éventuels autres prêts existants lié à la même propriété.- Mise en place nécessite changements réglementaires majeurs	Nécessite de réaliser un examen des législations fiscales et non fiscales en vigueur afin de trouver un moyen de garantir le financement par le biais d'une propriété et de permettre aux pouvoirs publics d'organiser la collecte des paiements.	<a href="https://www.pacenet.org/what-is-pace/">https://www.pacenet.org/what-is-pace/</a>
<b>Système de tiers payant</b>	Soit primes rénovation directement versée dans le Fonds d'avance solidaire, soit versée au propriétaire et remboursée ensuite	Propriétaire doit payer pour part des travaux non couvert par la prime, mais aucune avance	Nul	Coûts d'investissement Coûts de financement	Possibilité de créer un cercle vertueux grâce à un fonds d'avance solidaire	- Rassembler des fonds nécessaires pour pouvoir assurer le financement en continu - Risque que les travaux ne soient pas conformes aux conditions d'obtention de la prime	Indéterminé	<a href="https://www.association-camel.fr/">https://www.association-camel.fr/</a>
<b>ESCo en tiers-investissement</b>	Redevance mensuelle ou annuelle	Part à acheter si forme coopérative	Dépend du tiers investisseur	Coûts d'investissement	- Peut permettre d'éviter les risques financiers liés à l'investissement dans des technologies d'énergie renouvelable (mauvaise performance de l'équipement ou le risque de défaillance du système) - Propriétaire peut bénéficier d'un accompagnement technique personnalisé tout au long du projet. - Si forme coopérative, permettent de mobiliser l'épargne citoyenne pour financer une partie des installations d'équipements de production d'énergie renouvelable.	- Principalement destiné à des grands ensembles d'immeubles, à des habitats groupés ou à des copropriétés. - Nécessité que le financeur ait accès à du capital à faible pour que les coûts répercutés sur les financés ne soient pas trop élevés. - Puisque TI pas soumis aux mêmes règles de couverture que les banques, ils peuvent financer des ménages non éligibles aux prêts bancaires à risques plus importants ont tendances à se traduire par des coûts de financement plus élevés.	Déjà en place	Voir site web des ESCo mentionnées