



Massification de la rénovation

Piste de mécanisme de financement de trains de rénovation

Version de mai 2023



Les opérations de rénovation massifiées doivent permettre de mener des opérations à plus grande échelle en regroupant les candidats rénovateurs (par ex d'une même rue, d'un même quartier, d'une même commune...).

A ce titre, il s'agira de développer une approche nouvelle de « train de travaux » regroupant les candidats rénovateurs. La mise en place des « trains de travaux » impliquera de définir concrètement :

- La demande : la constitution du « train » (quels travaux, quels profils de candidats...)
- L'offre : les entreprises mobilisables pour la bonne exécution des travaux identifiés dans les trains

Il s'agira également de développer des approches nouvelles au bénéfice des candidats rénovateurs et des entreprises : développement d'une approche innovante de massification, innovation techniques (ex : préfabrication), optimiser la gestion des chantiers, générer des économies d'échelle, proposer des facilités administratives (ex : gestion des travaux...), urbanistiques (ex : gestion des permis d'urbanisme...), des facilités de paiement (ex : délais réduits pour les entreprises), développer de nouveaux mécanismes de financement (ex : conditions plus avantageuses...).

A. Modèle de financement des trains de travaux : base de réflexion

a. Cas de la copropriété

La réalisation d'une opération de financement massifiée, au travers de la constitution d'un « train de travaux » présente de nombreuses similitudes avec une opération de financement d'une copropriété.

La première étape est donc d'illustrer le mécanisme de financement d'une copropriété (schéma en annexe), qui implique :

- **La création d'une structure juridique** qui sera l'Association de copropriétaires (ACP), représentée par un syndic. Cette ACP est constituée de l'ensemble des copropriétaires qui détiennent chacun des millièmes (ou tantièmes dans certains cas), en fonction de la part occupée par chacun des copropriétaires.
- **Le code civil** précise les règles en vigueur pour les copropriétés.
- **La gestion des flux financiers** : Si une décision favorable est prise en AG, le syndic qui représente l'ACP (personne morale) souscrit un emprunt auprès d'un organisme financier, qu'il rembourse périodiquement. Les millièmes servent notamment à ventiler les charges communes entre chacun des copropriétaires, dont les charges d'emprunt.
- **Identification des acteurs du financement** : A ce jour nous identifions 4 organismes financiers susceptibles de financer les copropriétés : [Belfius Banque](#), [CBC](#), [Mozzeno](#) (montant inférieurs à 30.000 €) et le [Fonds du Logement de Wallonie \(FLW\)](#).
- **La souscription d'une assurance contre le risque de non-paiement des copropriétaires** : La majorité des organismes financiers imposeront à l'ACP de couvrir le risque de non-paiement des copropriétaires. L'assureur-crédit [Atradius](#) offre cette couverture (montant supérieur à 30.000 €)



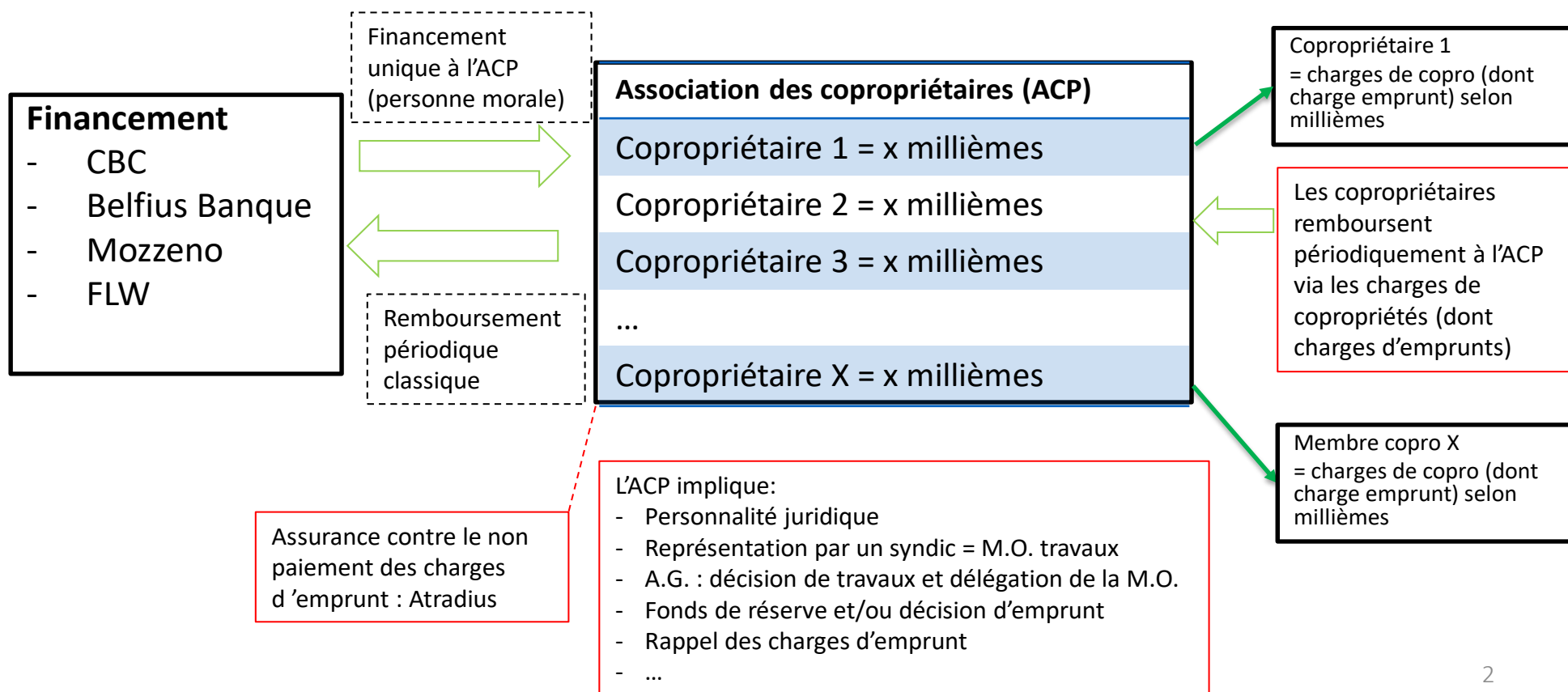
b. Cas du train de travaux (ou copropriété fictive)

Dans le cas d'un train de travaux, plusieurs similitudes apparaissent dans le mécanisme de financement :

- **Il s'agira d'abord de définir la forme juridique du train de travaux** (personne morale). Une piste pourrait être la création d'un véhicule financier de type SPV dont l'objectif est de mener à bien l'opération de rénovation groupée, et d'ensuite être dissous au terme de l'opération. Chacun des candidats rénovateurs intégrerait le véhicule financier en y souscrivant des parts, en fonction du montant estimé de leurs travaux.
- La constitution d'un train de travaux est un projet innovant, pour lequel **la législation en vigueur doit encore être définie**. La différence avec le cas des copropriétés est que le mécanisme ne concerne pas un ensemble de copropriétaires qui se partagent la propriété d'un bâtiment unique, mais un regroupement de propriétaires chacun propriétaire de son logement.
- **La gestion des flux financiers et analyse de risque du train de travaux** : au même titre qu'une copropriété, le train de travaux devra d'une part pouvoir se financer auprès d'organismes financiers, en tant que personne morale et gérer les remboursements périodiques. Et d'autre part, gérer les remboursements des candidats rénovateurs proportionnellement au nombre de parts détenues dans le train. La gestion des flux financiers fait apparaître des coûts de structure qu'il sera nécessaire de prendre en considération dans l'établissement du modèle (dont la taille des trains optimale). De plus, il s'agira d'évaluer les risques de chaque candidat qui compose le « train de travaux ».
- **Identification des acteurs du financement** : le cadre juridique n'étant pas encore défini, il sera difficile de mobiliser des acteurs privés. La 1^{ère} piste vise à mettre en place des projets-pilotes avec des acteurs publics (cf notamment la collaboration SWCS-RENO+).
- **La souscription d'une assurance contre le risque de non-paiement des candidats rénovateurs** : les acteurs précités pourraient être sollicités pour couvrir le risque de non-paiement dans le cas où un assureur-crédit tel qu'Atradius n'intégrerait pas un projet pilote

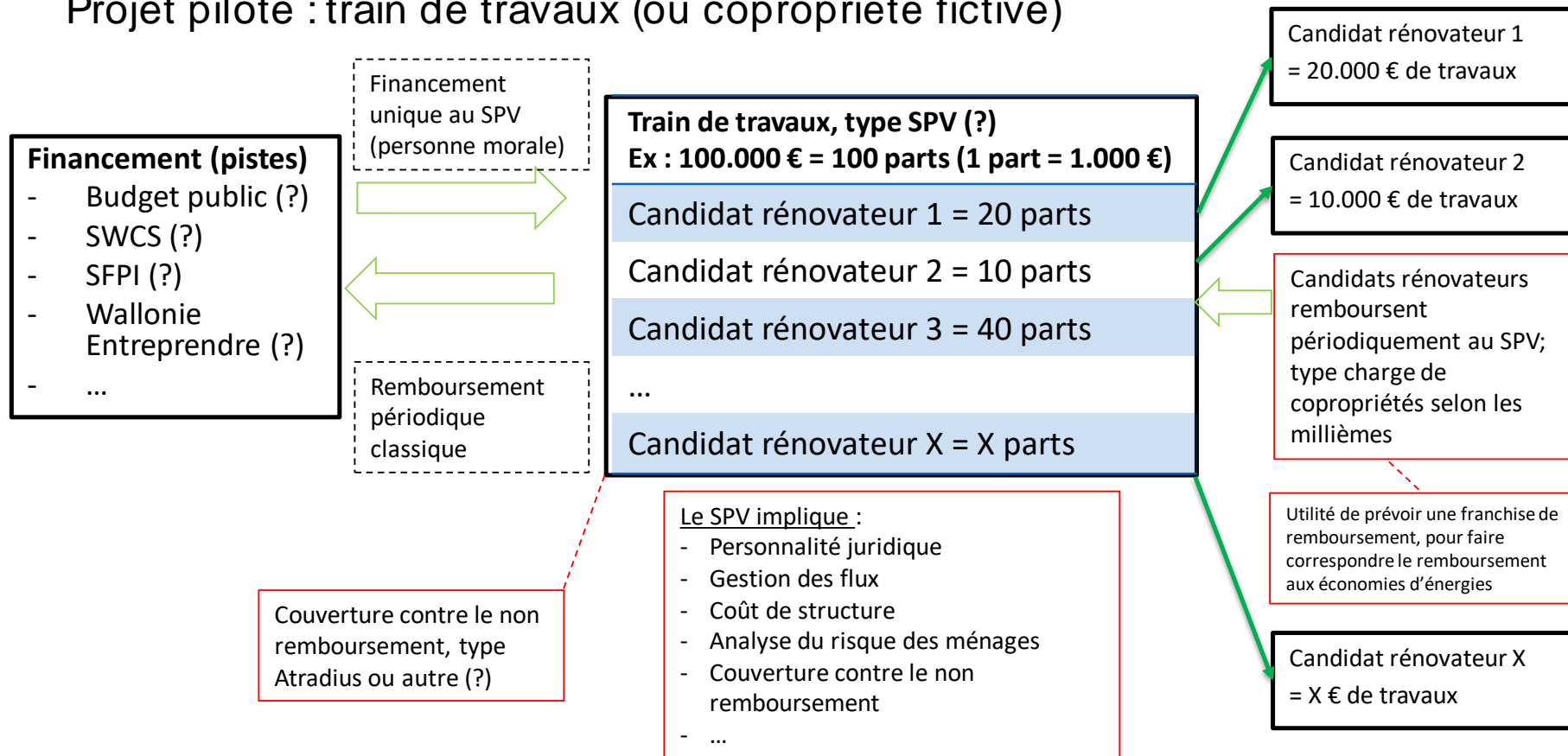
Outils de financement à développer : pistes de réflexions (les trains de travaux)

Financement des travaux de renovation en copropriété



Outils de financement à développer : pistes de réflexions (les trains de travaux)

Projet pilote : train de travaux (ou copropriété fictive)





Contact

Salim Chamcham

Conseiller Senior Economie et Gestion d'Entreprise

salim.chamcham@embuild.be

+32 2 545 56 47

Les publications de RENO+ ont été établies sur base des informations disponibles au moment de l'élaboration des documents et synthétisent les analyses et réflexions entre mai 2022 et décembre 2023.