



Financité



Analyse des outils et modèles économiques susceptibles d'apporter des solutions de financement pour la division ou l'extension de logement de seniors pour une occupation par un autre ménage

Auteurs : Lise Disneur et Bernard Bayot

03 octobre 2023

Le présent rapport s'inscrit dans la réalisation de la mission « Faire émerger des solutions financières pour les seniors désireux de mettre en place le projet de division de leur logement avec ou sans ajout d'un module » menée par Financité pour le compte du GAL Pays des Condruses et du GAL Pays des Tiges et Chavées à l'occasion de leur projet « Loger ensemble chacun chez soi ».

Table des matières

I. Projet « Loger ensemble chacun chez soi » proposé et étudié par les GAL pays des Condruses et Tiges et Chavées.	3
II. Mission : « Faire émerger des solutions financières pour les seniors désireux de mettre en place le projet de division de leur logement avec ou sans ajout d'un module »	5
III. Méthodologie	7
IV. Analyse de trois sources d'inspiration potentielles	9
A. Projet BIMBY en France	9
B. Décret « Zorgwonen » en Flandre.....	12
C. Le financement des opérations de rénovation urbaine en Wallonie.....	13
V. Description et analyse des outils financiers et modèles économiques existants ou à développer pour répondre aux besoins identifiés	15
A. Les mécanismes financiers n'impliquant pas de cession de propriété du bien à un tiers	15
1. Le prêt en vue de réaliser les travaux.....	15
a) Le crédit hypothécaire	16
b) Le crédit à la consommation	18
c) Le prêt intergénérationnel octroyé par le Fonds du logement de Wallonie	20
d) Le prêt à la pierre (à l'étude en Belgique en matière de rénovation énergétique)	21
e) Le prêt à remboursement différé	23
f) Le prêt viager hypothécaire (Application du prêt à remboursement différé « in fine » en France).....	25
g) Le prêt avance mutation avec garantie de l'état (application du prêt à remboursement différé « in fine » dédié à la rénovation énergétique en France)	26
h) L'octroi du prêt avance rénovation via les sociétés publiques de de tiers-financement (rénovation énergétique en France)	27
i) Le développement d'un service intégré d'aide à la rénovation énergétique (SIARE) intégrant des solutions de financement en Région Wallonne.....	28
2. Le bail comme moyen de financement des travaux.....	29
a) Le bail à rénovation conclu avec le locataire	29
b) Le bail à rénovation conclu avec une association	31
B. Les mécanismes impliquant un démembrement du droit de propriété du bien	33
1. La vente en viager.....	33
a) Le contrat de vente en viager.....	33
b) Le viager solidaire conclu avec une coopérative (France)	36
c) L'achat en viager solidaire par un établissement public foncier dans le cadre d'une politique publique globale relative à l'accès au logement pour les seniors et des jeunes ménages	38
d) Le bail à vie proposé à Bruxelles par Rénovons ensemble	39

2. Le Community Land Trust et l'application du droit de superficie dans le cadre de la rénovation énergétique.....	40
a) Description du droit de superficie	40
b) Description du concept de Community Land Trust	41
c) Projet pilote pour les propriétaires-occupants bruxellois	42
3. L'application du droit d'emphytéose dans le cadre de la rénovation énergétique	42
a) Description du droit d'emphytéose.....	42
b) Montage financier proposé par Rénovons Ensemble avec RenovAssistance	43
4. La donation avec réserve d'usufruit à charge pour le(s) donataires de réaliser les travaux .	43
C. Les mécanismes impliquant la cession du bien à une société dont les propriétaires sont co-actionnaires	44
1. La création d'une SCI familiale pour financer les projets Bimby des seniors en France	44
2. La coopérative d'habitants	45

I. Projet « Loger ensemble chacun chez soi » proposé et étudié par les GAL pays des Condruses et Tiges et Chavées.

Le GAL Pays des Condruses et le GAL Pays des Tiges et Chavées sont des associations actives sur les communes d'Anthisnes, Clavier, Marchin, Modave, Nandrin, Ouffet, Tinlot et Assesse, Gesves et Ohey. Les GAL développent et soutiennent des projets de développement rural durables dans divers domaines tels que l'agriculture, l'économie, l'environnement, la mobilité, l'énergie, le logement, le bien vieillir, etc.

Le détail des fiches-projets logement et bien vieillir sont disponible sur le site du GAL : <https://www.galcondruses.be/> et <https://www.tiges-chavees.be/>

Projet pilote « loger ensemble, chacun chez soi ! »

Le GAL développe un projet pilote commun aux deux missions « Bien vieillir au Pays des Condruses » et « Logement et Ruralité ».

Notre territoire, le Condroz, a la particularité d'une part de rencontrer une forte pression immobilière et donc une difficulté d'accès à la propriété pour des ménages à plus faibles revenus et d'autres part d'avoir une population constituée d'une forte proportion de seniors, dont de nombreux propriétaires de maisons devenues trop grandes.

Nous étudions la possibilité de créer un « modèle » permettant la division ou l'extension de logement de seniors, avec une division du reste du bâtiment pour une occupation par un autre ménage.

En fonction du projet du candidat et de la situation existante, l'objectif peut donc être différent :

- Diviser le bâtiment pour y créer deux logements
- Diviser et ajouter un module préfabriqué accolé à l'habitation
- Ajouter sur la parcelle un module préfabriqué isolé du logement principal

Dans un objectif de circularité, et quand cela est possible, ce module sera envisagé démontable, déplaçable et réutilisable ailleurs.

Pour encadrer les cas de division simple sans ajout d'annexe modulaire, Le GAL a édité une brochure « division de bâtiments pour des logements de qualité » disponible ici : <https://www.galcondruses.be/2021/04/21/division-de-batiments-pour-des-logements-de-qualite-une-brochure-a-votre-disposition/>

Le projet répond à des enjeux :

- Démographique (faire face à l'augmentation du nombre de seniors et du nombre de petits ménages)
- Climatique (rénovation/isolation de logement)
- D'intensification et de densification en logement (protection des sols, application des objectifs prônés par le Gouvernement Wallon dans la Déclaration de Politique Régionale) dans le projet de SDT-schéma de développement du territoire)
- Financiers (permettre à des ménages d'accéder à un logement de qualité à moindre coût)
- Sociaux (permettre à des seniors de rester plus longtemps dans leur logement et leur village)

Les publics ciblés sont :

- Les seniors propriétaires d'une habitation trop spacieuse avec jardin
- Les ménages plus jeunes et/ou personnes seules ayant un désir de trouver un logement sur le territoire
- Les communes partenaires, disposeront par ce projet, d'outils pour soutenir l'augmentation du nombre de logements sans artificialiser les sols.

Les finalités sont de :

- Développer le cadre favorable pour la création de logements de qualité et adaptés aux besoins de divers publics (seniors, petits ménages, PMR, petits logements, etc.)
- Faciliter l'accès financier à un logement de qualité pour les jeunes ménages de communes rurales
- Répondre à la nécessité d'intensification en logement sur le territoire, dans les zones déjà urbanisées
- Créer un projet avec différents partenaires d'horizons divers (autorités locales, secteur du logement, de l'aide et de la cohésion sociale, de la construction, de l'immobilier, etc)
- Expérimenter des projets pilotes
- Favoriser les projets soutenus par une vision d'économie circulaire (sols, matériaux, finances, services, etc)

Le projet complet visera à étudier la faisabilité de ce nouveau modèle de création de logement pour senior en abordant ses diverses composantes :

- Economique : Viabilité et organisation du business model
- Architecturale : Conception de constructions modulaires, légères, durables, respectant les principes de l'économie circulaire, aides à la conception architecturale (permis, division, etc)
- Urbanistique : Conception architecturale et aide à l'intégration urbanistique
- Sociale : définition du public ciblé
- Financière : pour le senior et le ménage acquéreur ou locataire
- Immobilière : coopérative immobilière, gestion immobilière, aspects financiers, forme juridique, participation citoyenne, leasing avec option d'achat, viager, location, co-location etc.
- Accès et leg de la propriété, viager, etc : aspects légaux, mixité des types de viager, aspects financiers
- Accès à la propriété – financement : conception d'un prêt jeune, location-acquisition, avec ou sans apport de fonds propres, etc.

- Acceptation sociale – service conseil : structurer l’aide, soutenir le changement de mentalité sur la manière d’habiter autrement

Un groupe de travail

La participation citoyenne est une étape importante du projet. Un groupe de travail constitué de seniors, d’assistant.e.s de vie, de représentants des communes, accompagne la réflexion. Les travaux et échanges ont permis de mettre en évidence les défis du projet : Comment faire pour réutiliser les espaces pour d’autres utilisations ? Comment sensibiliser les seniors et les administrations ? Comment créer un nouveau système d’accès à la propriété (financier et juridique) ? Comment apprendre à vivre ensemble ? Comment faire pour susciter l’acceptation d’une nouvelle forme d’habiter ? Comment mettre en évidence les freins en lien avec le processus de changement sur l’habitat des seniors ? Comment éviter l’épuisement des porteurs de projet ? Comment éviter les incidences environnementales négatives ?

Etat d’avancement – les volets architecturaux et urbanistiques

Dans un premier temps, nous avons souhaité étudier les aspects de conception architecturale et d’intégration urbanistique. Un marché de service “conception d’un habitat modulaire à accoler à une habitation, étude de faisabilité sur des cas concrets et guide de bonnes pratiques architecturales et urbanistiques” a été lancé et remporté par l’association du bureau QUERCUS architecture et du constructeur BeLodge.

Cette recherche a permis :

1. de Concevoir une construction modulaire “type” à accoler à une habitation existante
2. de réaliser des études de faisabilité sur des cas concrets
3. d’élaborer un guide de bonnes pratiques architecturales et urbanistiques

Le guide de bonnes pratiques architecturales et urbanistiques, en cours de mise en page, est disponible sur demande.

II. Mission : « Faire émerger des solutions financières pour les seniors désireux de mettre en place le projet de division de leur logement avec ou sans ajout d’un module »

Le projet global mis en œuvre par le GAL Pays des Condruces et le GAL Pays des Tiges et Chavées étudie donc la possibilité de créer un « modèle » permettant la division ou l’extension de logement de seniors, avec une division du reste du bâtiment pour une occupation par un autre ménage.

En fonction du projet du candidat et de la situation existante, l’objectif peut être différent :

- Diviser le bâtiment pour y créer deux logements
- Diviser et ajouter un module préfabriqué accolé à l’habitation
- Ajouter sur la parcelle un module préfabriqué isolé du logement principal

Le présent rapport s’inscrit dans le cadre d’une mission de soutien spécifique assurée par Financité en vue de permettre aux GAL de lever le frein lié à l’absence ou l’insuffisance de moyens financiers des seniors pour réaliser ces projets et répondre à la question : *Comment apporter une réponse financière au senior ayant besoin de réaliser ce type de projet ?*

Les étapes préalables du projet ont permis d'identifier différents freins et besoins de seniors liés à l'aspect financier du projet :

- peur d'investir dans un projet d'architecte sans savoir si le projet sera accepté et s'ils pourront le réaliser ;
- peur d'investir dans le projet et de mobiliser du capital de peur de léser les enfants
- difficulté pour le senior d'avoir accès à un prêt
- besoin d'obtenir l'aval de la famille / des enfants, qui ont un oreille plus attentive lorsqu'une réponse financière est proposée
- besoin du senior potentiellement en capacité financière de réaliser le projet : être accompagné par un expert financier afin de mettre en évidence le montage financier possible, chaque senior ayant une situation financière particulière.
- besoin du senior propriétaire en incapacité financière de réaliser ce projet : création d'un nouveau business modèle pour ce type de projet (leasing/viager/....)

Dans un objectif de circularité, et quand cela est possible, le module éventuel sera envisagé démontable, déplaçable et réutilisable ailleurs.

Les étapes préalables du projet ont permis d'estimer que les besoins financiers pour réaliser deux logements dans une maison s'élèvent à une somme qui se situe entre 100.000€ et 150.000€.

La mission vise à rechercher des solutions et des processus de financement pour ces opérations en utilisant la co-construction entre Financité, les GAL et les acteurs de terrains des secteurs du logement, d'aides financières, financement, prêt et primes, éducation permanente.

La première étape de la mission consiste à analyser et décrire des solutions proposées en région de Bruxelles-capitale, en Flandre, en Wallonie et en France et comparer ces solutions sur base de leurs avantages et inconvénients respectifs.

La seconde étape consiste à proposer un ou plusieurs modèle(s) économique(s) pour le projet à un panel d'acteurs qui peuvent soutenir ou réfléchir à des solutions de financement au logement et au « bien vieillir chez soi ». Cette étape aura lieu à l'occasion d'une table ronde organisée le 9 octobre 2023.

La troisième étape de la mission vise ensuite à faciliter la mise en œuvre du/des processus de financement retenu(s) en identifiant et prenant contact avec les expert-e-s et/ou les structures qui pourront ultérieurement pérenniser le processus de financement du projet « Loger ensemble chacun chez soi ».

Le présent rapport :

- présente et analyse les différents outils et modèles économiques susceptibles d'apporter des solutions de financement aux problématiques ciblées
- est conçu comme un outil de support au travail qui sera mené lors de la table ronde et aux développements ultérieurs qui pourraient en découler.

La table ronde organisée le 9 octobre 2023 a quant à elle pour objectif :

- de recueillir l'avis et les commentaires des participants sur différents outils et modèles de financement présentés dans le présent rapport
- de co-construire avec ceux-ci des solutions et processus de financement des projets de division ou d'extension de logement de seniors.

III. Méthodologie

La première étape de la mission a été réalisée par Financité en combinant les méthodes de recherches suivantes :

- Une recherche documentaire sur les solutions et processus de financement existantes en France et en Belgique qui adressent :
 - o Soit la problématique visée par le projet
 - o Soit une problématique distincte mais proche méritant une analyse en vue d'une éventuelle adaptation et/ou transposition dans le cadre de la problématique visée par le projet.
- Des entretiens avec des personnes clés identifiées par les GAL et lors de la phase de recherche documentaire afin de compléter les informations issues de cette dernière.

Trois sources d'inspiration potentielles ont fait l'objet d'une investigation particulière à la demande du GAL en vue d'identifier des mécanismes ou outils de financement pertinents éventuels qui pourraient être transposés dans le cadre de la problématique visée par le projet :

- L'expérience française BIMBY
- Le décret « Zorgwonen » en Flandres
- Le financement des opérations de rénovation urbaine en Wallonie

La première partie de ce rapport décrit les résultats de ces investigations.

La seconde partie de ce rapport analyse les différents outils et mécanismes de financement identifiés à l'occasion des recherches entreprises en ayant égard aux éléments suivants :

Maturité du dispositif	Indique si le dispositif a déjà été mis en place, s'il est en cours d'étude/conception ou en phase de test
Objectif du dispositif	Indique les objectifs spécifiques visés par le dispositif
Freins adressés par le dispositif	Indique les freins que le dispositif permet de surmonter
Type de travaux visés	Indique quel type de travaux sont financés par le dispositif
Public cible bénéficiaire	Indique à quel type de propriétaires le dispositif s'adresse (tout type de propriétaire, propriétaire âgé, propriétaire accueillant un aîné, propriétaire occupant)
Catégorie socio-économique	Indique si le bénéficiaire appartient à une catégorie socio-économique particulière
Parties prenantes du dispositif	Indique quels sont les opérateurs public/privés qui mettent en place le dispositif
Source de financement	Indique d'où provient le capital avancé ou mis à disposition par le financeur
Type de financement/mécanisme	Indique quel type de financement/
Garantie	Correspond aux mécanismes permettant au financeur de récupérer les financements en cas de défaut de paiement du financé
Remboursement	Indique par quels moyens, quels canaux, le financement des travaux est recouvert par le financeur/remboursé par le financé
Impact sur la propriété du bien	Indique si le mécanisme implique une cession ou un démembrement du droit de propriété sur le bien
Impact sur les héritiers	Indique comment le dispositif affecte les héritiers du

	bénéficiaire en cas de décès de celui-ci
Caractère spéculatif du financement	Indique si le mécanisme de financement intègre une composante spéculative dépendant de la date du décès du bénéficiaire
Avantages	Avantages spécifiques au dispositif autres que ceux cités ci-dessus.
Inconvénients	Inconvénients spécifiques au dispositif autres que ceux cités ci-dessus
Freins	Freins à l'utilisation du dispositif
Répliquabilité / adaptabilité	Indique si le modèle est répliquable ou adaptable en Wallonie, pour quel type de public, quel type de travaux, sous quelles conditions, avec quelles parties prenantes, avec quels avantages et inconvénients

En vue de structurer la présentation, les outils et mécanismes de financement identifiés lors de la phase de recherche sont présentés ci-dessous en fonction de l'impact de la solution proposée sur la propriété du bien immobilier qui fait l'objet de la division ou de l'adjonction d'un nouveau bâti et selon le type d'outil proposé.

La catégorisation suivante a été opérée :

1) Les mécanismes financiers n'impliquant pas de cession de propriété du bien à un tiers

On y retrouve les outils et mécanismes suivants :

A) Le prêt en vue de réaliser les travaux :

- Le prêt à la consommation
- Le prêt hypothécaire
- Le prêt intergénérationnel octroyé par le Fonds du logement de Wallonie
- Le prêt à la pierre (à l'étude en Belgique en matière de rénovation énergétique)
- Le prêt à remboursement différé
- Le prêt hypothécaire viager (en France)
- Le prêt avance rénovation (rénovation énergétique en France)
- Le prêt avance rénovation octroyé par les sociétés publiques de tiers-financement (rénovation énergétique en France)
- Le développement d'un service intégré d'aide à la rénovation énergétique (SIARE) intégrant des solutions de financement en Région Wallonne

B) Le financement par un tiers qui réalise les travaux et se rembourse via la mise en location du bien

- Le bail de rénovation conclu avec un particulier
- Le bail à rénovation conclu avec une association

2) Les mécanismes financiers impliquant un démembrement du droit de propriété du bien

On y retrouve les outils et mécanismes suivants :

A) La vente en viager

- Le contrat de vente en viager classique
- Le contrat de vente en viager solidaire conclu avec une coopérative (en France)

- L'achat en viager solidaire par un établissement public foncier dans le cadre d'une politique publique globale relative à l'accès au logement pour les seniors et des jeunes ménages (En France)
- Le bail à vie proposé à Bruxelles par Rénovons ensemble

B) Le Community Land Trust et l'application du droit de superficie dans le cadre de la rénovation énergétique

- Description du droit de superficie
- Description du concept de Community Land trust
- Montage financier proposé par Rénovons Ensemble avec RénovAssistance

C) L'application du droit d'emphytéose dans le cadre de la rénovation énergétique

- Description du droit d'emphytéose
- Projet pilote pour les propriétaires-occupants bruxellois

D) La donation avec réserve d'usufruit et charge pour le(s) donataire(s) de réaliser les travaux

3) Les mécanismes impliquant la cession du bien à une société dont les propriétaires sont co-actionnaires

On y retrouve les outils et mécanismes suivants :

- La SCI familiale (En France)
- La coopérative d'habitants

IV. Analyse de trois sources d'inspiration potentielles

A. Projet BIMBY en France

En 2009, l'Agence Nationale de la Recherche lance un appel à projets « Villes Durables » et sélectionne le projet Bimby, conçu par deux architectes urbanistes, Benoît Le Foll et David Miet. Bimby, c'est l'acronyme de « Build in My Back Yard » qui signifie en français « construire dans mon jardin ».

Son ambition est de définir une nouvelle filière de production de la ville, en s'appuyant sur les quartiers pavillonnaires déjà existants, et en proposant donc une solution alternative à l'étalement urbain. Il s'agit d'accompagner la densification de ces espaces périurbains. En misant sur la rencontre d'intérêts convergents : d'un côté, des habitants prêts à diviser leur terrain pour mieux le valoriser sur le marché immobilier ; de l'autre, des collectivités qui veulent proposer une offre diversifiée de logements sans ajouter à l'étalement urbain.

Parmi les habitants, certains diviseront leur parcelle, vendront leur maison et construiront sur la parcelle restante une maison plus petite, de plain-pied et adaptée à leurs vieux jours. D'autres accueilleront un de leurs enfants dans cette nouvelle maison. Les derniers feront une opération financière en vendant ou louant la maison nouvellement construite. Les possibilités de densification qu'offre Bimby intéressent aussi la collectivité. Les maisons ainsi construites et les espaces libérés par la division parcellaire lui permettent d'économiser ailleurs des surfaces. Sans supprimer la réalisation de nouveaux lotissements, cette démarche en réduit le nombre ou la taille.

Pour la commune et ses habitants, le modèle proposé par Bimby possède des avantages. En effet, il représente :

- un intérêt économique : à la fois pour la commune qui voit ainsi la possibilité de « fabriquer un urbanisme sur mesure et à moindre coût » et pour les habitants propriétaires de maisons individuelles, qui peuvent « mobiliser une partie de leur patrimoine foncier pour financer la réalisation de leurs projets, notamment en détachant une partie de leur terrain pour la valoriser en tant que nouvelle parcelle constructible. »

-un intérêt écologique : l'étalement urbain a des conséquences environnementales. Par exemple, la fragmentation des espaces naturels et agricoles est néfaste à la biodiversité. Bimby, au contraire, présente l'avantage de s'appuyer sur des zones urbaines déjà existantes, « tout en maintenant des densités faibles et sans engendrer de pression foncière, ceci dans des quantités qui permettraient de répondre chaque année à une part significative des besoins en logements ».

-un intérêt social : avec le départ des enfants, les recompositions familiales, la retraite, le vieillissement, etc., une grande partie des maisons actuelles sont inadaptées aux besoins et aux aspirations de leurs habitants. Une partie de la plus-value obtenue par division parcellaire peut permettre aux habitants de financer un projet d'adaptation de leur habitat au regard des changements de leur modes de vie. Bimby propose également une ouverture concernant les logements sociaux.

Si cette démarche n'est pas une solution miracle, elle peut permettre la production de logements plus abordables et offrir la possibilité à la collectivité de reprendre la main sur le prix du foncier¹.

Des dispositifs Bimby ont été implémentés sur différents territoires Français depuis 2017 via des partenariats public-privés (voir description du dispositif plus bas) en vue de produire une offre de logements répondant aux besoins de leurs habitants, notamment dans des territoires métropolitains aux marchés fonciers et immobiliers tendus.

Un échange avec Denis CARAIRE, co-fondateur avec David Miet de Villes Vivantes, qui opérationnalise les projets Bimby partout en France nous a permis d'obtenir les précisions suivantes :

- En 6 ans de mise en œuvre, le dispositif Bimby a permis le développement de 1.000 nouveaux logements et a impliqué 2.5000 ménages sur plus de 10 territoires.
- Un partenariat est conclu entre Villes Vivantes et une ville, une ou plusieurs communes ou un territoire. La convention d'opération a généralement une durée de 5 ans (durée du mandat politique). Elle fixe des objectifs chiffrés en termes de nouveaux logements produits assortis, le cas échéant d'objectifs spécifiques à atteindre en termes de destination des logements créés (ex : création de logements pour installer des assistantes maternelles). La municipalité fixe les objectifs politiques poursuivis et les paramètres techniques et financiers sont convenus en collaboration avec Villes Vivantes.
- L'idée maîtresse est de générer une offre nouvelle de logement via 3 canaux principaux : la scission d'un terrain et sa revente comme terrain à bâtir, la construction d'un nouveau logement en vue d'héberger des grands-parents ou un enfant ou encore la reconfiguration de logements vacants.
- Le dispositif Bimby consiste à générer un flux de projets le plus large possible et ensuite de fournir un accompagnement qui permet à une partie de ce flux de concrétiser un projet.

¹ <https://www.vivantes.fr/modeles/bimby/> , <https://www.tbmaestro.com/amenagement-du-territoire/bimby-densification-zones-pavillonnaires/>

- Le travail d'accompagnement mené par Villes Vivantes a pour objectif d'identifier les obstacles qui pourraient faire qu'un projet s'arrête (copropriétaires indivis pas d'accord, demande de permis refusée, difficultés à contacter un architecte, problème avec les voisins...) et à fournir une réponse technique et une assistance sur le plan relationnel.
- Les éléments clés identifiés comme facteur de succès d'un projet sont le lien de confiance, la mobilisation du porteur de projet et l'alignement de la famille avec le projet.
- 80% de la rémunération de Villes Vivantes est fonction du nombre de nouveaux logements commencés /finis à la clôture de la période contractuelle, l'atteinte d'objectifs spécifiques donnant lieu à une rémunération complémentaire. 20% de la rémunération de Villes Vivantes finance la dynamique d'identification et d'accompagnement des porteurs potentiels de projet.
- Il n'y a pas de statistiques disponibles quant au profil des personnes ayant réalisé une opération Bimby, un bilan est en cours. Une réflexion sur la pertinence de développer un « silver Bimby » qui se focalise sur les seniors est en cours.
- Il y a pas de travail spécifique réalisé par Villes Vivantes pour permettre l'accès à des produits financiers spécifiques permettant de réaliser le financement des opérations. Deux projets sur l'ensemble des projets ont été financés via un prêt viager hypothécaire.

Le modèle Bimby ne cible donc pas particulièrement les logements détenus par les seniors mais bien tout type de propriétaire de maisons individuelles. Vu le modèle de rémunération des assembleurs de projet, parmi le grand flux de projets identifiés en démarrage de période, ces derniers favorisent les projets impliquant la vente d'une partie de terrain en vue de construire un second logement ou encore les projets qui sont financés en fonds propre par les propriétaires ou via une solution de prêt « classique ».

Le modèle est intéressant à plus d'un titre, notamment en ce qui concerne ses enseignements en termes de levée de freins psychologiques auprès des porteurs de projets et de leur famille et en termes de mécanisme de partenariat public-privé. La problématique d'accès à des outils spécifiques de financement des travaux pour les seniors n'y est néanmoins pas particulièrement prise en compte ni adressée de manière spécifique.

En 2017, une mini-conférence spécifique intitulée « Bimby, une alternative à la maison de retraite ? »² a toutefois présenté plusieurs idées afin de permettre aux seniors d'éviter la maison de retraite lorsque leur maison n'est plus adaptée, comme vendre un morceau de terrain pour adapter son logement, aménager le sous-sol et louer le reste de la maison, vendre sa maison actuelle pour financer une autre plus adaptée. Le problème du financement après 60 ans y a été abordé avec différentes solutions proposées comme :

- les prêts relais (équivalent du crédit-pont en Belgique qui permet de faire la "soudure" entre l'achat de votre nouveau logement et la vente de votre ancien logement) qui apportent une solution lorsque un des deux biens est revendu après l'aménagement envisagé.
- le prêt viager hypothécaire
- la Société civile immobilière³ (SCI) familiale pour rassurer les banques

Le prêt viager hypothécaire et la création d'une société civile immobilière familiale font l'objet d'une analyse dans la suite du présent rapport.

² <https://www.lejisl.com/edition-le-creusot/2017/11/26/comment-amenager-son-logement-et-eviter-la-maison-de-retraite>

³ <https://www.notaires.fr/fr/immobilier-fiscalite/fiscalite-et-gestion-du-patrimoine/la-societe-civile-immobiliere-familiale-sci>

A noter enfin que dans sa thèse au sujet de la démarche Bimby, Céline Andréault souligne également que l'idée de créer un logement locatif peut également dans certains cas évoluer vers un projet de logement locatif à caractère social. Cette solution peut être économiquement avantageuse pour le propriétaire car une demande de Prêt Locatif Social (PLS) peut conduire à bénéficier d'aides financières⁴. Nous aborderons également cette possibilité plus loin dans ce rapport.

B. Décret « Zorgwonen » en Flandre

Depuis 2019, le Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening définit le « Zorgwonen⁵ » que l'on peut traduire par logement médicalisé ou maison de soin.

Il concerne la création d'une unité de logement plus petite à l'intérieur ou à proximité d'un logement existant, afin que maximum deux personnes âgées ou en perte d'autonomie puissent y vivre. Pour créer une « maison de soins », la propriété, ou au moins la nue-propriété, de l'unité de logement principale et de l'unité de logement subordonnée doit appartenir au même propriétaire.

La création de l'unité d'habitation subordonnée doit être faite expressément en vue de la domiciliation soit de (maximum) deux individus de 65 ans ou plus, soit de (maximum) deux personnes nécessitant des soins, soit encore du dispensateur de soins (dans l'hypothèse où la personne âgée ou requérant des soins reste hébergée dans l'unité d'habitation principale).

Une unité d'habitation plus petite (subordonnée) est créée dans le logement existant. Il n'est pas possible de créer deux ou plusieurs foyers de soins distincts dans un logement principal.

L'unité d'habitation subordonnée forme une unité physique avec l'habitation principale. Une unité de soins mobile, un conteneur résidentiel ou une dépendance isolée dans le jardin qui est transformée en unité d'habitation séparée pour servir les personnes âgées ou dépendantes ne forme pas une unité physique avec l'unité d'habitation principale et n'entre donc pas dans la définition des logements pour personnes dépendantes.

L'unité d'habitation subordonnée, sans compter les espaces partagés avec le logement principal, ne peut pas représenter plus d'un tiers du volume de construction de l'ensemble du logement.

Le décret fixe les conditions⁶ pour être considéré comme une « Zorgwonen » et modalise les démarches administratives à réaliser auprès de la commune en termes urbanistique et de domiciliation.

Il est créé en faveur de la « zorgwonen » une « dérogation à l'obligation de permis ». Concrètement, l'éventuelle obligation de solliciter un permis « est transformée de droit en obligation de déclaration ». Cette « déclaration obligatoire » des actes constitue une charge procédurale nettement moins

⁴ Céline Andréault. Du périurbain à l'urbain : vers la co-production d'une ville sur mesure : l'intégration des habitants maîtres d'ouvrage d'un projet sur leur terrain dans la démarche BIMBY. Architecture, aménagement de l'espace. Université Paul Valéry - Montpellier III, 2017. Français <https://theses.hal.science/tel-01773860v2/document> P.158 et 345

⁵ <http://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=1715193>

⁶ <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/zorgwonen-zonder-zorgen>

lourde que le permis d'urbanisme proprement dit, en ce qu'une autorisation urbanistique n'est pas requise sensu stricto⁷.

Dans le cadre d'une « zorgwonen » qui remplit les conditions requises, les deux familles sont domiciliées à la même adresse, mais le foyer de soins reçoit un code distinct dans le registre communal (code Z). Cela permet de considérer la personne occupant un « zorgwonen » comme un ménage isolé, avec les impacts que cela engendre au niveau des différentes allocations sociales dont elle pourra bénéficier.

Il n'existe toutefois pas de primes ou de subsides spécifiques pour les « Zorgwonen », ni d'outil financier particulier à destination des propriétaires en vue de réaliser ces travaux.

Ceux-ci sont renvoyés vers les primes d'adaptation pour les personnes âgées de plus de 65 ans ou les primes existantes pour la rénovation et la transformation.

Nous sommes donc en présence d'un modèle qui constitue un bon exemple qui pourrait être répliqué en Région Wallonne en vue de lever des freins sur le plan urbanistique et administratifs qui demeurent en présence d'une situation similaire mais qui n'offre pas de solutions particulières à la problématique d'accès pour les seniors à des outils et mécanismes de financement adaptés en vue de réaliser les travaux envisagés.

C. Le financement des opérations de rénovation urbaine en Wallonie

La rénovation urbaine existe en Région wallonne depuis le début des années septante.

Il s'agit d'une opération d'initiative communale qui vise à restructurer, assainir ou réhabiliter un périmètre urbain, à améliorer l'habitat existant (en favorisant le maintien ou le développement de la population locale) et à renforcer les dynamiques sociales, économiques et culturelles dans le respect des caractéristiques culturelles et architecturales propres et dans une perspective globale d'aménagement du territoire⁸.

Elle met en œuvre un partenariat entre le secteur privé (habitants, commerçants, professions libérales, promoteurs immobiliers, sociétés, asbl) et le secteur public (commune et Région). Ce partenariat se formalise dans une convention qui balise les investissements à consentir par chaque partie.

Elle poursuit les objectifs suivants :

- A) maintien de l'animation des centres urbains;
- B) maintien d'un habitat diversifié pour toutes les classes de la population;
- C) amélioration de la qualité des logements, et du cadre de vie en général;
- D) assainissement d'îlots et suppression des taudis;
- E) préservation et mise en valeur de l'héritage architectural et culturel;

⁷ Nicolas Bernard, Les occupations précaires : guide juridique et pratique, Revue pratique de l'immobilier 2/2017, éd. Larcier P. 43-45.

https://dial.uclouvain.be/pr/boreal/object/boreal%3A196610/datastream/PDF_01/view

⁸ <https://www.canopea.be/la-renovation-urbaine-un-outil-operationnel-damenagement-du-territoire-urbain/> et https://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_aménagement/index.php/site/directions/dao/renovurb

- F) gestion économe du patrimoine immobilier et utilisation rationnelle du sol et des équipements;
- G) respect des structures sociales existantes;
- H) participation accrue de la population.

Elle est issue d'une réflexion stratégique d'initiative communale menée en concertation avec la population locale en vue d'identifier les atouts et les faiblesses spécifiques à un périmètre urbain et d'aboutir à l'élaboration d'un projet global de quartier (dossier de rénovation urbaine) qui identifie les objectifs à poursuivre pendant les 15 années (au maximum) suivantes. Cette phase est suivie par la mise en œuvre d'un programme opérationnel d'interventions cohérent devant permettre de concrétiser cette « vision ».

Côté financement, le « Fonds d'aménagement opérationnel » public Wallon va octroyer des subventions aux communes afin de, entre autres activités, acquérir des biens immobiliers via une personne morale de droit public et réhabiliter ou construire des logements.

L'opération de développement urbain est ouverte aux villes et communes à caractère urbain. Sont considérées comme telles, celles comptant entre 12 000 et 50 000 habitants. Septante-sept villes et communes sont concernées⁹.

Ce dispositif pourrait constituer une source d'inspiration dans le cadre d'une politique publique qui viserait à acquérir les logements détenus par des seniors au sein d'une commune en vue de les rénover et de les adapter afin que ceux-ci répondent aux enjeux démographiques, climatiques, d'intensification et de densification en logement, d'accès au logement de qualité à un moindre coût tout en permettant à des seniors de rester plus longtemps dans leur village. Il s'agit toutefois d'un dispositif lourd à mettre en place qui nécessite l'initiative, l'appropriation et la mise en œuvre d'un cadre d'action, d'opérationnalisation et de suivi par les pouvoirs publics.

Les subventions octroyées aux communes qui entrent en rénovation urbaine sont les suivantes

- 80% du montant des acquisitions si la destination du bien est du logement, de l'espace verts ou des espaces de convivialités et de 60% si la destination du bien sont des équipements et des services
- 80% des logements et espaces verts
- 60% du montant des équipements collectifs, commerces, maison de quartier, services
- L'engagement d'un conseiller en rénovation urbaine (25.000,00 €/an)

Les conditions d'octroi de ses subvention sont les suivantes :

- Affecter aux logements et aux équipement collectifs ou à l'artisanat et aux services les biens faisant l'objet de la subvention
- Affecter plus de 30% des logement créés au logement social
- Pourvoir au relogement sur place des habitants

⁹ <https://www.uvcw.be/ville/articles/art-8316>

V. Description et analyse des outils financiers et modèles économiques existants ou à développer pour répondre aux besoins identifiés

Pour rappel, l'objectif poursuivi par les seniors dans le cadre du projet est de réaliser les opérations immobilières suivantes :

- Diviser son bâtiment pour y créer deux logements
- Diviser et ajouter un module préfabriqué accolé à l'habitation
- Ajouter sur la parcelle un module préfabriqué isolé du logement principal

Les besoins financiers estimés pour réaliser deux logements dans une maison sont estimés entre 100.000€ et 150.000€.

Lorsqu'ils n'ont pas suffisamment de fonds propres ou qu'ils ne souhaitent pas engager toutes leurs économies dans un tel projet, les seniors propriétaires de leur logement ont besoin d'accéder à du financement pour réaliser ces travaux.

Cette partie du rapport décrit et analyse les outils et mécanismes existants ou à créer identifiés lors de la phase de recherche susceptibles d'apporter des solutions de financement pour ces opérations immobilières et une réponse au senior ayant besoin de réaliser ce type de projet.

Ils sont présentés en fonction de l'impact de la solution proposée sur la propriété du bien immobilier qui fait l'objet de la division ou de l'adjonction d'un nouveau bâti et selon le type d'outil proposé.

A. Les mécanismes financiers n'impliquant pas de cession de propriété du bien à un tiers

1. Le prêt en vue de réaliser les travaux

Le recours à l'emprunt est la formule « classique » de financement auquel recourent les propriétaires qui ne disposent pas des fonds propres nécessaires en vue de réaliser des travaux dans leur bien immobilier, les deux produits proposés sur le marché en Belgique à cet effet étant le crédit hypothécaire et le crédit à la consommation.

Dans les faits, il est cependant clair qu'à partir d'un certain âge, une bonne partie des candidats et candidates à la rénovation ou à la construction ne pourront pas faire financer leurs travaux via ces deux outils, principalement du fait :

- du risque accru de non remboursement avant terme lié à leur âge au moment du remboursement, que les organismes prêteurs tentent d'éviter ou sollicitent de couvrir en ayant recours à des assurances solde restant dû au coût particulièrement élevé ou via l'octroi d'autres garanties (signature d'un co-emprunteur, mise en gage de titres).
- de la baisse de revenus qui survient généralement à l'occasion la pension qui impacte leur capacité d'emprunter sur une courte période les montants nécessaires (entre 100.000€ et 150.000€) pour la réalisation des travaux envisagés.

Le prêt intergénérationnel, prêt hypothécaire spécifique à taux réduit octroyé par le Fonds du logement de Wallonie destiné à répondre à la problématique du logement des seniors en Wallonie, s'adresse quant à lui aux propriétaires souhaitant accueillir un senior, et non aux propriétaires seniors qui souhaiteraient adapter leur propre logement. En outre, un lien étroit de filiation est nécessaire, ce qui exclut d'en faire bénéficier des personnes qui peuvent être voisines, voire proches, mais qui ne justifient pas d'un tel lien. Une évolution législative élargissant le champ d'application de cette mesure sur ces deux aspects pourrait constituer un stimulant important pour favoriser les objectifs poursuivis dans le cadre du présent projet.

La transférabilité des prêts pourrait apporter une réponse aux blocages rencontrés par les seniors les empêchant d'accéder aux outils de prêt « classiques ». Des solutions de financement innovantes basées sur ce principe existent toutefois à l'étranger ou sont en phase de réflexion en Belgique :

- Dans le « prêt à la pierre », le remboursement mensuel du crédit incombe à celui ou celle qui occupe le bâtiment, et dépend de la valeur du bien plutôt que de la capacité de remboursement de l'emprunteur ou l'emprunteuse.
- Dans le prêt sans remboursement, ce sont uniquement les intérêts et pas le capital qui sont remboursés chaque mois.

Ces mécanismes et leur transférabilité sont développés ci-dessous.

a) Le crédit hypothécaire

La première utilité du prêt hypothécaire est de financer l'achat ou la construction d'un bien immobilier par un ou plusieurs particuliers. Il s'agit d'un prêt à long terme (plus de 10 ans et jusqu'à parfois 30 ans) par lequel un organisme de crédit met à disposition d'un ou plusieurs emprunteurs la somme nécessaire à l'achat, la construction mais parfois également la rénovation immobilière. Chaque mois, l'emprunteur rembourse une partie de l'emprunt selon un plan de remboursement convenu et paye en outre des intérêts. Pour garantir le remboursement des sommes dues, le crédit est garanti par un bien immobilier appartenant à l'emprunteur. L'hypothèque accorde à l'organisme de crédit le droit de faire vendre le bien qui fait l'objet de l'inscription hypothécaire en cas de non remboursement du prêt par l'emprunteur.

La hauteur des revenus du propriétaire est un critère déterminant dans la décision d'une banque d'octroyer ou non un crédit hypothécaire. La banque va examiner si ces revenus permettront de rembourser le capital emprunté, ainsi que les intérêts et la prime d'assurance pour une assurance solde restant dû. La valeur de l'habitation par rapport au crédit demandé est également un facteur de poids.

Les avantages de ce type de prêt par rapport aux prêts personnels (voir plus bas) sont qu'il est garanti par l'hypothèque, qu'il permet d'emprunter un montant plus élevé à un taux d'intérêt plus bas et qu'il prévoit une durée de remboursement plus longue. Ses désavantages sont qu'il nécessite la réalisation de formalités spécifiques (acte authentique notarié), que cela engendre des frais particuliers et que ce n'est généralement possible qu'en l'absence d'autres crédits hypothécaires sur le bien.

Très souvent, même lorsque le contrat de prêt prévoit une durée effective de remboursement inférieure, les hypothèques sont consenties pour la durée maximale autorisées, c'est-à-dire 30 ans et leur inscription se fait en garantie de toutes les sommes qui seront dues par l'emprunteur à l'organisme de crédit. Cela signifie que ce dernier pourra l'invoquer pour garantir non seulement le crédit pour lequel l'immeuble a explicitement été donné en garantie mais aussi pour d'autres dettes que celle

relative au financement de l'immeuble, que l'emprunteur pourrait être amené à contracter auprès du même organisme de crédit. Cette formule présente des avantages car l'emprunteur pourra « réemprunter » les sommes déjà remboursées au fur et à mesure des mensualités, au taux préférentiel des crédits garantis par une hypothèque, et sans devoir supporter les frais d'une nouvelle inscription hypothécaire (qui implique un nouvel acte notarié).

Dans ce cas, le propriétaire d'un bien immobilier qui fait l'objet d'une inscription hypothécaire qui est toujours valide peut (moyennant conditions et accord de l'organisme de crédit) potentiellement la réutiliser pour financer des travaux immobiliers. Il y a deux cas de figure :

- Lorsque le crédit immobilier hypothécaire n'est pas encore totalement remboursé, l'emprunteur peut récupérer une partie (ou l'entièreté) du capital que déjà remboursé pour financer les travaux. Cet emprunt est considéré comme un nouveau prêt et le taux et la durée sont décidés par l'organisme de crédit en fonction des conditions actuelles. Puisque l'emprunt repose sur l'hypothèque initiale, il ne faut pas recommencer les démarches qui y sont liées.
- Lorsque le crédit immobilier hypothécaire initial est totalement remboursé mais que l'inscription hypothécaire (la garantie sur le bien immobilier) est toujours valide, l'emprunteur peut également récupérer le montant dont il a besoin pour financer des travaux, dans les limites toutefois de somme garantie par l'hypothèque et pour une durée de prêt limitée à la durée restante de l'inscription hypothécaire.

Les avantages de cette formule de reprise d'encours sont qu'il ne faut pas recommencer les démarches liées à l'hypothèque et qu'il est possible dans une certaine mesure de renégocier le taux et la durée de remboursement du prêt. Les désavantages sont que ce prêt est limité au montant du capital déjà remboursé à la durée de validité restante de l'hypothèque initiale. Il y a également des frais de dossier qui s'appliquent pour la reprise d'encours.

Les seniors qui souhaitent réaliser des travaux visés dans le cadre du projet peuvent donc s'adresser à un organisme de crédit pour souscrire un nouveau crédit hypothécaire ou pour solliciter une reprise d'encours s'il existe encore une inscription hypothécaire sur leur bien.

En effet, en théorie, il n'y a pas d'âge maximum pour contracter un crédit hypothécaire. La loi interdit même toute discrimination basée sur l'âge dans l'octroi des crédits.

Il n'est donc pas permis de refuser une demande de crédit sur la seule base de l'âge. Toutefois, le prêteur, lorsqu'il peut démontrer, sur la base de données exactes, récentes et pertinentes, que le risque de non-remboursement dans une catégorie d'âge donnée est plus élevé, peut imposer des conditions supplémentaires, par exemple une prime supplémentaire. De cette façon, il reste possible de fournir le service financier. La décision de l'établissement de crédit doit être dûment motivée¹⁰.

Officiellement, aucune des grandes banques belges ne limite l'accès au crédit hypothécaire aux personnes ayant dépassé l'âge de la retraite. « Nous veillons à ce que l'échéance finale du crédit tombe dans une limite raisonnable d'espérance de vie de l'emprunteur (dans le cas contraire l'emprunteur pourrait avoir pour objectif de créer un passif dans la succession) », détaille Sandra Circhirillo chez CBC. Même réponse chez Belfius : « Nous n'appliquons pas de limite d'âge spécifique. L'essentiel est que le client dispose d'une capacité de remboursement suffisante pendant toute la durée du prêt et que le

¹⁰ « Trop jeune ? Trop Vieux ! Unia combat la discrimination fonds sur l'âge » Unia, Centre interfédéral pour l'égalité des chances, octobre 2019
https://www.unia.be/files/Documenten/Brochures/Brochure_discrimination_age_2019.pdf

risque de décès est suffisamment couvert », précise Ulrike Pommee, porte-parole de la banque. « Il n’y a pas de règle absolue au niveau de l’âge, avance Marc Delforge, responsable crédit chez BNP Paribas Fortis. Par contre, nous devons tenir compte d’une perte de revenu au moment du départ à la pension, qui dépend de la profession de l’emprunteur. Le but étant de s’assurer, dans l’intérêt de tous, que les mensualités de crédit soient remboursées. »¹¹.

Cependant, dans les faits, l’âge de l’emprunteur reste un critère déterminant dans la procédure d’octroi de prêts hypothécaires. Chaque prêt est un risque pris par la banque. L’octroyer à une personne âgée représente une plus lourde responsabilité, vu le risque accru de décès avant le remboursement.

Ce risque de décès étant plus élevé à un âge avancé, l’assurance solde restant dû (assurance vie en cas de décès), qui sera requise par l’organisme prêteur, sera en général beaucoup plus chère. Cette assurance rembourse en effet partiellement ou totalement le solde du crédit en cas de décès de l’emprunteur, pour mettre le partenaire et/ou les enfants à l’abri. Chaque banque applique sa propre politique en la matière.

A titre d’exemple, le prêt hypothécaire octroyé à taux avantageux par la Région Wallonne via la Société wallonne du crédit social (SWCS)¹² pour l’achat, la construction, la rénovation ou la réalisation de travaux économiseurs d’énergie dans le logement occupé personnellement par l’emprunteur prévoit que celui-ci doit avoir remboursé le prêt sollicité avant son 76^{ème} anniversaire. Quant au crédit habitation, le crédit hypothécaire octroyé par le Fonds du logement de Wallonie aux familles nombreuses, le crédit devra être remboursé avant le 75^{ème} anniversaire de l’emprunteur¹³.

Lors d’une enquête menée par le Soir en 2018 auprès de 5 banques belges¹⁴, ces dernières avaient dévoilé les limites d’âges au-delà desquelles il n’était plus possible de souscrire ou rembourser un emprunt hypothécaire : 70 ans maximum chez Argenta, 75 ans pour KBC et BNP Paribas Fortis et 80 ans pour ING et Beobank. Lors de cette caméra cachée, il est apparu que 65 ans était l’âge limite pour solliciter un prêt hypothécaire et qu’après, le solde restant dû explose.

b) Le crédit à la consommation

Pour remédier au problème d’accès et de coût excessif du crédit hypothécaire passé un certain âge, les seniors peuvent se tourner vers les crédits à la consommation, également appelés prêts à tempérament ou prêts personnels, souscrits sur une durée plus courte, mais également souvent pour un montant plus faible. Le montant total emprunté, la durée du crédit, le taux d’intérêt et le nombre de mensualités fixes à rembourser sont fixées contractuellement.

Ces prêts sont accordés par une institution financière et sont destinés à un usage personnel. Ils peuvent être garantis ou non garantis, selon la situation financière de l’emprunteur. Ils ont une durée de

¹¹ Entretiens menés en vue de la rédaction du Financité Magazine n°70 « Du sol au plafond, financer la rénovation », juin 2023, disponible sur <https://www.financite.be/sites/default/files/references/files/fmag70-web.pdf>

¹² <https://www.wallonie.be/fr/demarches/obtenir-un-pret-hypothecaire-pour-acheter-construire-ou-renover-mon-logement>

¹³ <https://www.flw.be/emprunter/achat-famille-nombreuse/laccesspack-votre-credit-hypothecaire/le-taux-dinteret-et-la-duree/>

¹⁴ <https://www.rtb.be/article/credit-hypothecaire-avez-vous-depasse-l-age-limite-9814014>

maximum 10 ans et le montant empruntable est limité à 150.000 euros par le Code de droit économique. Il est en réalité assez rare de trouver des prêts personnels allant jusqu'à 150.000 € : généralement, la limite se situe plutôt entre 50.000 et 100.000 €, chaque prêteur choisissant un plafond suffisant pour couvrir les projets des emprunteurs tout en limitant ses risques.

Marc Delforge, responsable crédit chez BNP Paribas Fortis¹⁵ souligne à juste titre la particularité de ce type de crédit : « qui dit durée plus courte dit mensualité plus élevée pour un montant identique. Dès lors, il faut s'assurer que la charge de crédit reste supportable pour les emprunteurs ou que le montant emprunté soit plus limité ».

Le prêteur est en effet tenu de procéder à l'évaluation rigoureuse de la solvabilité du consommateur et de vérifier qu'il sera à même de respecter ses obligations de remboursement. Pour réaliser cette évaluation, le prêteur doit mettre en regard les revenus et les charges du consommateur et il est seul responsable pour déterminer ses règles d'octroi. Il est toujours libre de refuser d'octroyer un crédit, sous réserve qu'il ne commette pas de discrimination. L'estimation de ces revenus futurs doit se faire sur la base des éléments connus au moment de l'examen. Il s'agit par nature d'une extrapolation sujette à aléa. Pour la réaliser, le prêteur se base sur les revenus antérieurs à la demande de crédit. Il doit raisonnablement estimer si le consommateur en bénéficiera pendant toute la durée du crédit.¹⁶

A titre d'exemple, selon le comparateur du site Topcompare.be¹⁷, seuls le « prêt travaux » auprès de la banque CPH permet d'emprunter jusqu'à 100.000 € pour financer la rénovation ou la transformation d'une habitation avec un remboursement sur 10 ans, au taux annuel effectif global (TAEG) de 2,7%, ce qui représente un remboursement mensuel de 943€.

Chez VDK et Europabank, le remboursement d'un tel « prêt travaux » qui peut s'élever jusqu'à 100.000 € voire plus chez VDK, doit être opéré en maximum 84 mois (7 ans), avec un TAEG de 2,85 et 2,7% les remboursements annuels avoisinent les 1.300€ par mois.

Le niveau des pensions étant généralement assez bas en Belgique (en 2021, la pension légale nette moyenne s'élevait à 2050€ pour un fonctionnaire, 1261€ pour un salarié et 954€ pour un indépendant¹⁸), un propriétaire ne disposant pas d'autres sources de revenus à affecter en garantie éventuelle du prêt sera donc difficilement considéré comme solvable en vue d'emprunter une somme de l'ordre de 100.000 €, qui constitue le montant bas de la fourchette du coût des travaux basés par le présent projet.

Les revenus futurs générés par la location du nouveau logement créé par la division ou l'extension de logement de seniors, avec une division du reste du bâtiment pour une occupation par un autre ménage ne constituant pas des revenus antérieurs à la demande de crédit, l'organisme prêteur est libre de déterminer si et comment il prend ces derniers en compte dans l'examen de la solvabilité de l'emprunteur et de sa capacité de remboursement.

Enfin, en présence d'emprunteurs plus âgés, en vue de compenser le risque de décès avant l'échéance du contrat de crédit, les prêteurs auront également tendance à solliciter la souscription de garanties

¹⁵ Entretien dans le cadre de la rédaction du Financité Magazine n°70, *op.cit.*

¹⁶ Guidelines « Evaluation de la solvabilité du consommateur dans le cadre de l'octroi d'un crédit à la consommation » SPF Economie, 04.07.2022

<https://economie.fgov.be/sites/default/files/Files/Entreprises/Guidelines-solvabilite-credit-a-la-consommation.pdf>

¹⁷ <https://www.topcompare.be/fr/prest/prest-travaux/results>

¹⁸ <https://www.pensionstat.be/fr/chiffres-cles/pension-legale/pensionnaires#download>

supplémentaires telles que la souscription d'une assurance solde restant dû, qui alourdit la charge financière du crédit ou encore la signature d'un co-emprunteur au remboursement du crédit¹⁹.

A noter que des produits spécifiques de crédit à la consommation, tels que le « Deutshe Bank Investment Loan » permettent à certains seniors d'emprunter au minimum 100.000€ pour une durée de minimum 6 mois et maximum 10 ans pour financer, entre autres, des travaux de rénovation moyennant la mise en gage d'un portefeuille d'investissement. La formule proposée permet un prêt avec amortissement périodique du capital ou un crédit "bullet" avec remboursement intégral du capital à l'échéance du crédit²⁰. "Cela convient à notre cœur de clientèle qui est âgé de 45 à 70 ans", souligne Jean-Michel Segers, porte-parole de Deutsche Bank. "Nous avons d'ailleurs de nombreux clients âgés - même de 80 ans et plus - qui ont opté pour cette formule pour financer un projet." Pour en bénéficier, il faut toutefois disposer d'un portefeuille de titres dont la valeur estimée est au moins équivalente à la somme empruntée qui viendra garantir le remboursement de l'emprunt.

c) Le prêt intergénérationnel octroyé par le Fonds du logement de Wallonie

Un outil spécifique destiné à répondre à la problématique du logement des seniors existe en Wallonie : le prêt intergénérationnel.

Il s'agit d'un crédit hypothécaire à taux réduit octroyé par le Fonds du logement de Wallonie (FLW), qui permet de financer des travaux destinés à l'accueil d'au moins un parent âgé de 60 ans et plus.

Initialement réservé aux familles nombreuses, ce prêt est accessible à toutes les familles désireuses d'accueillir un parent âgé depuis 2022.

Pour pouvoir prétendre à ce crédit familial, certaines conditions sont à respecter :

- 4) Être domicilié en Belgique,
- 5) Accueillir ou envisager l'accueil d'un parent (jusqu'au 3ème degré) âgé de 60 ans au moins,
- 6) Le bien immobilier est situé au sein de la Région wallonne,
- 7) Ne pas être propriétaire ni usufruitier d'une autre habitation,
- 8) Avoir des revenus imposables inférieurs au plafond fixé par le règlement des crédits²¹,
- 9) Le volume et la valeur vénale du logement sont compris dans les limites réglementaires,
- 10) Les travaux sont effectués dans le logement familial occupé par l'emprunteur.

La somme prêtée dans le cadre d'un crédit habitation en premier rang correspond à maximum 100 % de la valeur vénale. Elle pourra être un peu plus élevée si l'emprunteur a la possibilité d'investir quelques économies personnelles dans l'opération d'achat et si sa situation financière lui permet d'assumer une charge plus conséquente. Toutefois, le montant du crédit ne pourra excéder certains plafonds, qui dépendent de la composition de la famille.

¹⁹ <https://www.lecho.be/monargent/analyse/banque-et-assurances/jusqu-a-quel-age-peut-on-decrocher-un-pret-hypothecaire/10273083.html>

²⁰ <https://www.deutschebank.be/fr/solutions/db-investment-loan.html>

²¹ Les revenus imposables globalement de votre ménage au cours de l'avant-dernière année (soit 2021 pour une demande introduite en 2023) ne peuvent dépasser 69.400 EUR, à majorer de 5.000 EUR par enfant à charge.

La durée de remboursement du crédit dépendra des ressources financières mensuelles de l'emprunteur et de son âge au moment de l'emprunt, avec un maximum de 30 ans. Le crédit devra toutefois être remboursé avant son 75e anniversaire.

Le taux d'intérêt dépendra des revenus imposables de l'emprunteur et du nombre de personnes à charge (enfants et/ou parent(s) âgé(s) de 60 ans au moins).

Plusieurs garanties sont à présenter au FLW afin de pouvoir bénéficier du prêt intergénérationnel :

- 11) Une assurance vie de type solde restant dû à prime unique,
- 12) Une inscription hypothécaire sur le logement ou, si la valeur de ce dernier est inférieure à 60.000 €, une promesse d'hypothèque,
- 13) Une assurance habitation

En 2022, 20 personnes âgées ont profité de cette mesure, contre 38 en 2021. Depuis son lancement en 2009, 381 seniors ont bénéficié de ce crédit²².

Il s'agit toutefois d'un prêt qui s'adresse aux propriétaires souhaitant accueillir un senior, et non aux propriétaires seniors qui souhaiteraient adapter leur propre logement. En outre, un lien étroit de filiation est nécessaire, ce qui exclut d'en faire bénéficier des personnes qui peuvent être voisines, voire proches, mais qui ne justifient pas d'un tel lien.

Dans l'état actuel des choses, cette disposition n'a donc qu'un intérêt très limité pour atteindre les objectifs de division ou d'extension de logement de seniors, avec une division du reste du bâtiment pour une occupation par un autre ménage. Une évolution législative élargissant le champ d'application de cette mesure sur les deux aspects relevés – propriété du bien et lien de filiation - pourrait, à l'inverse, constituer un stimulant important pour favoriser de tels objectifs.

d) Le prêt à la pierre (à l'étude en Belgique en matière de rénovation énergétique)

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. Dans ce cas de figure, pendant toute la durée nécessaire au remboursement de l'investissement, les propriétaires successifs du bien²³ seront tenus de rembourser chaque

²² https://www.flw.be/wp-content/uploads/23_05_30_flw-rapport-annuel-2022_web.pdf

²³ Le précompte immobilier est dû par le propriétaire, le possesseur, l'emphytéote, le superficiaire ou l'usufruitier des biens imposables.

année le crédit à l'occasion du paiement du précompte immobilier auquel sera ajouté un poste alloué au remboursement du prêt.

Ce mécanisme n'est pas nouveau et ces types de prêts sont utilisés depuis plus de 30 ans aux États-Unis et au Canada²⁴.

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 foncière²⁵.

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 RenOnBill²⁶ (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 analogues²⁷.

Les partenaires de ce projet sont l'Agence flamande pour l'Énergie et le Climat (VEKA), le Service Public de Wallonie - Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie (SPW-TPLE) et le Kenniscentrum voor Vlaamse Steden (KVS) et Buildwise ainsi que les villes de Mouscron, La Louvière, Malines, Anvers et Gand où des expérimentations sont en cours.

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. En faisant supporter le poids de l'emprunt sur le bâtiment, plutôt que sur la personne, ce dispositif paraît adapté aux personnes âgées pour qui un crédit bancaire classique est souvent impossible en raison précisément de leur âge.

Enfin, l'attachement à la pierre peut permettre de lever des doutes de propriétaires âgés qui hésitent à apporter des aménagements à leurs biens, pensant qu'ils ne resteront pas assez longtemps pour en profiter et amortir leurs investissements.

A côté de ces éléments positifs, il faut toutefois noter trois éléments pénalisants.

D'abord, ce type de crédit est plus coûteux qu'un crédit classique car l'augmentation de la durée du crédit va avoir pour effet d'augmenter, parfois très sensiblement, la charge globale d'intérêts.

²⁴ RenOnBill, « Residential building energy renovations with on-bill financing », consulté sur <https://www.renonbill.eu/about>

²⁵ Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), *Innover dans la rénovation énergétique des logements privés* (Nanterre : 2018)

²⁶ RenOnBill, « Residential building energy renovations with on-bill financing », consulté sur <https://www.renonbill.eu/about>

²⁷ BEreel!, « Belgium Renovates for Energy Efficient Living! », consulté sur <https://www.be-reel.be/>

Ensuite, la formule de crédit sera nécessairement à taux d'intérêts variable au vu de la durée plus longue et incertaine, le risque de taux étant porté par l'emprunteur.

Enfin, 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.

En toute hypothèse, la mise en place d'un tel mécanisme nécessiterait des modifications législatives. Des analyses de faisabilité doivent donc être menées au préalable.

e) Le prêt à remboursement différé

Le prêt à remboursement différé (ou 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 : il s'agit d'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).

Actuellement le prêt in fine est surtout utilisé par des catégories de population aisées effectuant, par exemple, des placements locatifs. Ce prêt « in fine » lié spécifiquement à la rénovation énergétique est également appliqué en France depuis 2022 avec le « Prêt avance Rénovation »²⁸.

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 liquidités. Il est déjà présent en France, aux Pays-Bas, au Canada, en Australie, à Taïwan, à Hong-Kong et aux Etats-Unis²⁹. 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.

Les avantages relevés ci-dessus pour le prêt à la pierre sont également valables pour le prêt à remboursement différé, à savoir réduction ou suppression du coût mensuel du remboursement, accès des personnes âgées pour qui un crédit bancaire classique est souvent impossible en raison précisément de leur âge et levée des doutes de propriétaires âgés qui hésitent à apporter des

²⁸ Agence nationale pour l'information sur le logement, « Le Prêt Avance Rénovation », consulté sur <https://www.anil.org/pret-avance-renovation-travaux-economie-energie/>.

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

aménagements à leurs biens, pensant qu'ils ne resteront pas assez longtemps pour en profiter et amortir leurs investissements.

Mais les désavantages du prêt à la pierre se retrouvent également avec le prêt à remboursement différé : le coût plus élevé qu'un crédit classique, le risque de taux supporté par l'emprunteur et la contrainte imposée aux héritiers de rembourser le prêt avec le risque qu'ils refusent la succession.

Pour alerter sur les dangers de l'hypothèque inversée, Test-Achats a imaginé en 2008 l'exemple fictif de madame Marie (avec les taux d'intérêts de l'époque). Âgée de 68 ans, elle est propriétaire d'un logement estimé à 220.000 euros. Via l'hypothèque inversée, elle recevrait un capital unique de 88.000 euros. À 87 ans, Marie déménage en maison de retraite. Voici ce qu'elle doit payer à la banque : capital et intérêts, c'est-à-dire 88.000 euros + 290.000 euros = 378.000 euros.

Malheureusement, madame Marie ne peut pas rembourser ses dettes, et se voit obligée de revendre son domicile. Sa maison se vend à 380.000 euros. Elle n'obtient que 2.000 euros (380.000 euros - 378.000 euros). Les intérêts représentent donc trois fois le capital de départ³⁰.

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 effet³¹.

Dans son avis du 26 avril 2021, le Conseil d'État rappelle que, au vu du caractère « inexpérimenté » du public cible des « seniors » et des risques inhérents à un tel mécanisme, la doctrine pointe la nécessité de protéger adéquatement les emprunteurs, nécessité qui a également été rappelée par le ministre des Finances le 23 octobre 2008.

Dans ce contexte, le Conseil d'État considère que le dispositif de la proposition de loi manque de précision au regard des exigences de protection et d'information du consommateur inhérentes à la création d'un cadre juridique permettant la commercialisation d'un nouveau type de crédit³².

De son côté, le Pôle Logement du Conseil économique, social et environnemental de Wallonie relève (...) des risques d'affecter (au moins indirectement) la réserve héréditaire des héritiers réservataires via un « appauvrissement » du patrimoine de l'emprunteur, voire aussi le risque de priver le conjoint survivant de son usufruit réservataire en cas d'affectation hypothécaire du logement familial par un seul époux propriétaire de celui-ci³³.

Notons enfin que le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale étudie actuellement le mécanisme du prêt sans remboursement pour la secrétaire d'État au Logement³⁴.

En toute hypothèse, une évolution législative est nécessaire pour qu'une telle solution puisse, le cas échéant, être utilisée pour atteindre les objectifs de division ou d'extension de logement de seniors, avec une division du reste du bâtiment pour une occupation par un autre ménage.

³⁰ L'Echo, « L'hypothèque inversée, un suicide ? », Mon argent, consulté sur

<https://www.lecho.be/monargent/immobilier/l-hypothèque-inversée-un-suicide/6891207.html>

³¹ Chambre des représentants de Belgique, *Proposition de loi instaurant l'hypothèque inversée*, DOC 55 1741/001 (Belgique : 14 Janvier 2021).

³² DOC 55 1741/002.

³³ AVIS LOG.21.04.AV.

³⁴ Parlement bruxellois, *Compte rendu intégral des interpellations et des questions*, Commission de l'environnement et de l'énergie, 11 janvier 2023.

f) Le prêt viager hypothécaire (Application du prêt à remboursement différé « in fine » en France)

Modalisé dans le Code de la Consommation français depuis 2016³⁵, le prêt viager hypothécaire est un contrat par lequel un établissement de crédit ou un établissement financier consent à une personne physique un prêt sous forme d'un capital ou de versements périodiques, garanti par une hypothèque constituée sur un bien immobilier de l'emprunteur à usage exclusif d'habitation et dont le remboursement-principal et intérêts capitalisés annuellement ne peut être exigé qu'au décès de l'emprunteur ou lors de l'aliénation ou du démembrement de la propriété de l'immeuble hypothéqué s'ils surviennent avant le décès.

Ce contrat peut également prévoir le même dispositif avec un remboursement périodique des seuls intérêts.

L'âge minimum recommandé pour recourir à ce type de prêt est de 65 ans.

Le prêt viager hypothécaire ne doit pas être confondu avec la vente en viager et l'hypothèque classique.

En cas de vente en viager la propriété du logement est transférée à l'acheteur, alors que le prêt viager hypothécaire permet de rester propriétaire.

Le prêt hypothécaire classique oblige à rembourser périodiquement une partie du capital et des intérêts, alors que le prêt viager hypothécaire vous permet de ne pas rembourser le capital, voire les intérêts lors du vivant de l'emprunteur.

Il s'agit ici en réalité d'une combinaison de la vente en viager et du prêt hypothécaire.

Il y a 2 formes prêts viager hypothécaire³⁶ :

- I) le prêt avec remboursement du capital et de la totalité des intérêts à la fin du contrat
- J) le prêt avec remboursement périodique des intérêts tout au long du contrat.

Dans un prêt viager hypothécaire, le montant est versé en une seule fois à la différence d'un viager classique qui requiert, un bouquet ou une rente. L'emprunteur reste le propriétaire du logement donné en hypothèque. Il peut stopper le prêt à tout moment en remboursant la somme. Le montant prêté n'entre pas dans votre revenu imposable (contrairement à la rente viagère).

Il est possible d'emprunter une somme inférieure à la valeur réelle du bien immobilier. En général, de 15 % à 75 % de la valeur estimée et les intérêts annuels de l'emprunt à taux fixe sont ajoutés chaque année à la somme due l'année précédente.

Ce n'est qu'au moment du décès de l'emprunteur (ou lors de la vente ou de la mutation du bien immobilier s'ils interviennent avant) que le prêt sera automatiquement remboursé, la dette ne pouvant jamais excéder la valeur du bien immobilier appréciée au jour de l'échéance du terme.

³⁵ <https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000032225777>

³⁶ <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16242#1>

Ce prêt doit être consenti sans assurance-décès et ne nécessite par conséquent aucun questionnaire médical de santé. Actuellement, il est commercialisé uniquement par des établissements spécialisés³⁷.

Il permet aux personnes éloignées habituellement du crédit mais propriétaire d'un bien d'obtenir des liquidités pour équilibrer leur budget quotidien, aider leurs enfants ou petits-enfants, réaliser des travaux, subvenir à des frais médicaux ou des frais de dépendance, etc.

En cas de décès, les héritiers n'auront pas à assumer la charge du prêt : il sera remboursé par la vente du bien, l'excédent du produit de la vente du bien sera partagé entre les héritiers. Soit l'emprunteur rembourse l'emprunt de son vivant, soit ses héritiers remboursent l'emprunt pour conserver le bien, soit le bien est vendu pour se rembourser.

Il est possible de réaliser des remboursements partiels par anticipation mais il peut y avoir alors une indemnité de remboursement anticipé.

L'analyse d'opportunité et de transférabilité de ce mécanisme dans le cadre du présent projet est réalisée au chapitre précédent qui analyse le mécanisme du prêt à remboursement différé « in fine ».

g) Le prêt avance mutation avec garantie de l'état (application du prêt à remboursement différé « in fine » dédié à la rénovation énergétique en France)

Le prêt Avance rénovation (PAR ou prêt Avance mutation) est un prêt hypothécaire consenti par un établissement de crédit, un établissement financier ou une société de tiers-financement (voir ci-dessous).

Il est proposé en France aux ménages modestes depuis le 1er janvier 2022 pour leur permettre de financer des travaux de rénovation énergétique.

Le capital emprunté est remboursé "in fine" lors de la vente du logement ou lors de la succession.

Les intérêts peuvent faire l'objet d'un remboursement périodique ou être versés au moment de la vente ou lors de la succession.

Le prêt est garanti par une hypothèque prise sur le bien immobilier, associé à une garantie publique apportée par l'État à hauteur de 75 % de la différence entre la valeur finale du bien et la dette à rembourser, si celle-ci est négative.

Malgré l'intérêt de ce dispositif, celui-ci n'a pas rencontré le succès attendu. Le PAR n'est aujourd'hui distribué que par deux établissements de crédit et moins d'une centaine de prêts ont été accordés depuis l'entrée en vigueur du dispositif. Le profil des bénéficiaires reflète une prédominance de ménages âgés, à revenus modestes et vivant en zone rurale. Le montant moyen des prêts est supérieur à ce qui avait été envisagé, ce qui suggère que les travaux entrepris sont de nature plus globale.

Le rapport d'information du 1^{er} juin 2023³⁸ sur le financement de la transition énergétique en France recommande de généraliser l'accès au prêt avance rénovation, en supprimant les plafonds de

³⁷ <https://www.moneyvox.fr/credit/viager-hypothecaire.php>

³⁸ Documents parlementaires, Rapport d'information n°1305, 16^{ème} législature, déposé en application de l'article 146 du règlement, par la commission des finances, de l'économie générale et du contrôle budgétaire

ressources, en proposant un taux d'intérêt bonifié par l'État et en introduisant pour les établissements de crédit une obligation de communication sur l'existence de ce produit.

h) L'octroi du prêt avance rénovation via les sociétés publiques de de tiers-financement (rénovation énergétique en France)

Les Sociétés de Tiers-Financement sont des organismes publics ou parapublics offrant des solutions techniques, financières et d'accompagnement intégrées pour la rénovation énergétique des logements individuels ou des copropriétés, y compris pour les ménages modestes.

Leur objectif est de favoriser la massification des travaux de rénovation énergétique, pour l'ensemble des profils de ménages (y compris modestes, précaires, âgés...) en s'appuyant sur le financement de ceux-ci grâce aux futures économies d'énergie générées.

Elles organisent le montage financier complet, comprenant toutes les ressources possibles (prêts bancaires classiques, prêts bonifiés par l'État, subventions...) et peuvent octroyer dans certains cas elles-mêmes un prêt, pouvant être remboursé par les économies d'énergies générées suite aux travaux.

Le statut législatif des sociétés de tiers-financement leur permet de proposer un accompagnement technicoéconomique à des propriétaires individuels et des copropriétés, adapté aux caractéristiques de chaque territoire et au contexte du marché : audit, scénarios de travaux, plan de financement, choix des entreprises, suivi du chantier, des consommations, etc.

Basées sur une relation de confiance et d'intérêt général, leurs missions peuvent ainsi être celles d'Assistant à Maître d'Ouvrage, Maître d'Œuvre, Maître d'Ouvrage délégué ou Contractant général.

En complément de l'offre technique, les sociétés de tiers-financement fournissent au maître d'ouvrage une prestation de financement du projet de rénovation, soit en les finançant directement (par exception au monopole bancaire dont elles peuvent bénéficier), soit indirectement grâce à un statut d'intermédiaire en opérations de banque (courtage).

Leur offre de financement permet de concrétiser le projet de rénovation performante en mettant en œuvre des solutions de financement adaptées aux besoins des ménages :

- préfinancement des subventions et à des prêts,
- prise en compte des économies d'énergie générées par les travaux dans le plan de financement,
- étalement des durées de remboursement (15 à 25 ans selon les travaux),
- prêts collectifs aux copropriétés aujourd'hui peu distribués par le secteur bancaire.

sur le financement de la transition énergétique au regard de l'efficacité de MaPrimeRénov', de la limitation des charges énergétiques des consommateurs finals et du soutien à l'investissement dans l'énergie p. 29 à 32.
https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/16/rapports/cion_fin/116b1305_rapport-information#_Toc256000024

Les Prêts avance rénovation peuvent être souscrits auprès de certaines Sociétés de tiers-financement³⁹.

Il convient de noter que ces sociétés de tiers-financement ne sont autorisées ni à procéder à l'offre au public de titres financiers, ni à collecter des fonds remboursables du public⁴⁰. Elles peuvent se financer par des ressources empruntées aux établissements de crédit ou aux sociétés de financement ou par tout autre moyen. Un décret précise les conditions dans lesquelles elles sont autorisées par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution à exercer des activités de crédit, ainsi que les règles de contrôle interne qui leur sont applicables à ce titre.

L'objectif des Sociétés de Tiers-Financement – regroupées au sein du réseau SERAFIN⁴¹ 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.

i) Le développement d'un service intégré d'aide à la rénovation énergétique (SIARE) intégrant des solutions de financement en Région Wallonne

En région Wallonne, Le développement d'un service intégré d'aide à la rénovation énergétique (SIARE) est identifié comme une des mesures clés devant être activées en vue de déclencher la vague de rénovations nécessaire en vue d'attendre les objectifs de la stratégie de rénovation à long terme (SRLT) de la Wallonie⁴².

Les récentes recommandations pour la conception et l'implémentation de services intégrés à la rénovation énergétique en Wallonie⁴³ identifient trois niveaux possibles de services d'accompagnement des projets de rénovations :

Niveau 1 : Conseil - Le premier niveau est réactif : il s'agit de conseiller et d'informer les ménages sur demande.

- Niveau 2 : Coordination - Ce niveau assiste le rénovateur et l'accompagne dans ses interactions avec les différents professionnels et dans ses démarches administratives.

- Niveau 3 : Tout compris - Ce niveau offre une gestion complète du projet de rénovation. L'aide comprend la gestion de projets et la fourniture de solutions de (tiers) financement. Les ménages ont un interlocuteur unique qui fait avancer le projet de rénovation.

³⁹ https://onpe.org/sites/default/files/16_fiche_tiers_financement_vf.pdf

⁴⁰ https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000044563826

⁴¹ <https://www.precarite-energie.org/wp-content/uploads/2022/06/cp-association-serafin.pdf>

⁴² <https://energie.wallonie.be/servlet/Repository/gw-201112-strategie-renovation-2020-rapport-complet-final.pdf?ID=60498#:~:text=de%20cette%20strat%C3%A9gie.-,La%20strat%C3%A9gie%20wallonne%20de%20r%C3%A9novation%20%C3%A9nerg%C3%A9tique%20%C3%A0%20long%20terme%20du,dans%20la%20D%C3%A9claration%20de%20Politique>

⁴³ <https://energie.wallonie.be/servlet/Repository/etudesiare-rapport3-versionfinale-externe.pdf?ID=76766>

Aujourd'hui, en Wallonie, l'offre de soutien est principalement basée sur le niveau 1 (par le biais de guichets énergétiques ou de guichets uniques) et l'offre de niveau 2 a été récemment initiée par le biais des plateformes locales de rénovation énergétique (PLRE).

Pour augmenter le taux de rénovation, la Wallonie doit à terme offrir aux ménages un soutien « all in » de niveau 3, en pilotant dans un premier temps, puis en montant en puissance au cours des prochaines années jusqu'à ce qu'elle soit pleinement mature d'ici 2030.

L'offre de services devrait se concentrer sur la rénovation énergétique en profondeur pour déclencher des économies réelles, expérimenter des approches de performance (contrat de performance énergétique), et l'intégration de solutions de financement. Elle devrait activer les rénovations multiples (1) en poursuivant une stratégie de rénovation par quartier en collaboration avec les autorités locales, et (2) en développant des offres standardisées.

Le rapport recommande la création d'une cellule de réalisation pour expérimenter le service de niveau 3, valider la proposition de valeur du SIARE et son mode de fonctionnement. Cette cellule de réalisation devra être logée dans une structure publique-privée dédiée, par exemple sous forme de coopérative ou de société anonyme de droit public. Elle pourrait réunir entre autres un acteur financier chargé d'innover en matière de solutions de financements à l'instar des sociétés de tiers-financement françaises.

Le rapport souligne encore que Le développement d'un SIARE pour les ménages vulnérables n'a de sens que si des solutions de financement sont mises à disposition (subside à 100%, prêt avance mutation, prêt à la pierre, démembrement et revente du sol, ...), sans quoi l'accompagnement est gaspillé puisque les ménages sont in-fine incapables de rénover (ou ne font que des rénovations très légères ce qui réduit l'effet de levier de l'accompagnement).

Ceci conforte l'analyse qu'il semble utile, voire indispensable de coordonner les réflexions actuelles en Région Wallonne sur les outils destinés à permettre la rénovation énergétique des bâtiments en y adjoignant les problématiques adressées par le présent projet.

Les services rendus par le SIARE pourraient ainsi être élargis pour favoriser, encadrer voire financer les divisions de logements visées par le présent projet.

2. Le bail comme moyen de financement des travaux

a) Le bail à rénovation conclu avec le locataire⁴⁴

Le bail de rénovation est un bail par lequel les parties conviennent, dès le départ, ou dans un écrit postérieur, que le locataire s'engage à réaliser à ses frais, dans les lieux loués, des travaux déterminés qui sont normalement à charge du bailleur.

⁴⁴ Manuelli Pablo, Meyer Sandrine, Panorama des modes de financement alternatifs pour la rénovation énergétique de bâtiments résidentiels privés, ULB – CEESE, juin 2023.

En région Wallonne, il est réglé par les articles 9 et 50 du Décret du 15 mars 2018 relatif aux baux d'habitation⁴⁵.

Le bail à rénovation est celui dans lequel, en contrepartie de l'engagement du preneur d'effectuer certains travaux, le bailleur concède un avantage qui peut consister :

- Soit dans la renonciation à donner le congé pendant une période déterminée ;
- Soit dans la renonciation à demander la révision du loyer ;
- Soit dans l'octroi d'une réduction de loyer ;

Ainsi, dans le cadre de ce mécanisme juridique, il est permis aux parties de déroger aux certaines dispositions impératives de la loi sur les baux de résidence principale :

- Le bien ne doit pas nécessairement satisfaire aux exigences élémentaires de salubrité, de sécurité et d'habitabilité⁴⁶ ;
- Le bailleur peut renoncer à son droit de mettre fin au contrat à tout moment pour occupation personnelle ;

En Région Wallonne, afin d'être valable, ce bail doit être conclu par écrit et fixer le délai dans lequel les travaux doivent être réalisés. A la fin des travaux, et ce, à la demande de la partie la plus diligente, il est procédé à une réception contradictoire des travaux.

En contrepartie de ces travaux effectués par le preneur, le bailleur doit pendant une période déterminée, soit renoncer à la faculté de mettre fin au bail ou de demander la révision du loyer et ou concéder une remise ou une diminution du loyer.

Pour le propriétaire, le bail rénovation permet donc de financer la rénovation via les revenus immobiliers qu'il aurait pu recevoir s'il louait son bien au prix du marché et ne doit pas gérer la rénovation.

Pour le locataire, le bail rénovation permet d'obtenir une réduction de loyer et de valoriser les heures de travail investies dans le bien.

D'après un entretien téléphonique réalisé avec un conseiller du Service Public Wallon (1er gradué)⁴⁷, ce type de bail est très peu utilisé en Wallonie. En une dizaine d'année, il n'a consulté aucun bail de rénovation, et considère ces dispositions comme lettres mortes. Ce sont des dispositifs qui ont le mérite d'exister mais qui sont très peu utilisés (5-6 cas rencontrés personnellement sur 30 ans de carrière). La disposition a été maintenue telle quelle, le dispositif n'a pas été modifié depuis son introduction mais il ne dispose d'aucun retour de terrain.

Selon le conseiller du SPW, le peu de propriétaires intéressés par ce type de bail étaient des techniciens dans le bâtiment et notamment des architectes. En ce qui concerne les locataires, il s'agissait de

⁴⁵ <https://logement.wallonie.be/storage/logement/documents/content/news/decret-bail/decret-decret-du--15032018-relatif-au-bail-habitation.pdf>

⁴⁶ Il sera toutefois exigé que les travaux effectués ont pour but de mettre le bien loué en conformité aux exigences de l'article 9 du décret, que les travaux soient également déterminés avec précision, que les travaux soit fixé dans un délai raisonnable et enfin qu'aucun loyer ne soit réclamé par le bailleur pendant la durée convenue pour les travaux. Ce délai ne peut être inférieur au délai raisonnablement nécessaire pour effectuer lesdits travaux

⁴⁷ Manuelli Pablo, Meyer Sandrine, *op.cit.*

personnes avec peu de moyens, disposés à réaliser eux-mêmes les travaux pour obtenir une réduction de loyer.

Les risques suivants inhérents à la conclusion de ce type de bail ont été relevés :

- Baux comprenant des engagements déséquilibrés entre les parties prenantes
- Locataires n'ayant les compétences pour mener les travaux à terme ou pas les reins assez solides pour faire effectuer les travaux
- Pas de garantie sur la qualité du travail fourni
- Problématique du travail au noir

Dans la pratique, ce type de bail est donc rarement utilisé entre particuliers car il nécessite une grande confiance entre les deux parties, des garanties concernant les travaux à réaliser et peut constituer un frein à la mobilité des locataires.

D'après l'employé du SPW, ce type de bail ne peut être conclu que s'il existe un encadrement de la part d'une association spécialisée, tant sur le plan juridique (au niveau de l'équilibre, des conventions des droits et des parties, de la protection des intérêts du locataire) qu'au niveau de l'accompagnement technique.

Actuellement, le bail à rénovation conclu avec un locataire constitue donc une piste marginale sur le marché locatif, et probablement en tant que mode de financement alternatif des travaux visés par le présent projet, pour les raisons évoquées ci-dessus mais également en raison du coût⁴⁸ et de la technicité des travaux requis en vue de permettre la division ou de l'extension de logement de seniors avec une division du reste du bâtiment pour une occupation par un autre ménage.

Il convient également de noter que dans ce cas, il sera également nécessaire de prévoir les autorisations urbanistiques pour la division avant d'envisager la location. Il y aura alors à apporter une attention particulière aux droits sociaux en matière de domiciliation.

b) Le bail à rénovation conclu avec une association⁴⁹

Bien que le bail rénovation soit rarement utilisé entre particuliers, certaines asbl utilisent cet outil pour rénover les biens de propriétaires bailleurs. En apportant leur expertise en rénovation, ces asbl permettent de surmonter les obstacles liés au manque de confiance entre bailleurs et locataires.

L'association Renobru, (anciennement dénommée Projet X) a été créée le 31/03/2006 par la Ville de Bruxelles et le CPAS de la Ville de Bruxelles. L'association avait notamment pour but « d'améliorer des logements pour des ménages bruxellois, en luttant contre l'insalubrité dans le logement locatif privé, et en privilégiant la mise en œuvre de moyens visant à l'insertion socioprofessionnelle et à finalité d'économie sociale. Elle œuvrait également à l'adaptation fonctionnelle de logements du bâti locatif privé à usage de résidence principale, en vue d'améliorer les conditions de vie des personnes handicapées ou de personnes âgées « à validité diminuée »⁵⁰.

⁴⁸ A titre d'exemple, la réalisation de travaux dont le coût s'élève à 100.000 € nécessiterait en contrepartie l'abandon total d'un loyer équivalent à 1000€ par mois pendant une durée de plus de 8 ans. A loyer similaire, pour des travaux estimés à 150.000 € cette durée est portée à 12,5 ans.

⁴⁹ Manuelli Pablo, Meyer Sandrine, *op.cit.*

⁵⁰ Arrêté du Conseil communal de la Ville de Bruxelles du 27/06/2022 portant sur l'approbation du projet de décision de l'Assemblée générale de l'association RENOBRU de faire un apport d'universalité à titre gratuit au

Pour ce faire, elle contractait des baux de rénovation avec des propriétaires privés. Les logements ainsi rénovés étaient ensuite mis en location par le CPAS durant la durée du bail. L'opération était en principe financée par des subsides pour la partie investissement et frais de personnel. Le propriétaire privé prenait à sa charge les matériaux en ne percevant qu'une portion du loyer théorique.

Le public-cible de ce projet était constitué des propriétaires-bailleurs de la Commune de Bruxelles qui habitent dans un périmètre de contrat de quartier durable.

L'Association de droit public RENOBURU a été dissoute et liquidée en date du 10 mai 2023⁵¹ après que l'ensemble de ses actifs et passifs aient fait l'objet d'une cession d'universalité à titre gratuit au profit du CPAS de la Ville de Bruxelles.

L'ASBL Renovassistance s'est quant à elle donné pour mission de rénover des immeubles abandonnés pour y créer des logements salubres et décents, et les proposer à des loyers modérés, à des familles à revenu modeste.

Pour y parvenir, l'ASBL recherche des immeubles inhabités ou devenus inhabitables pouvant être mis à disposition par bail à long terme (elle a recours pour ce faire à différents mécanismes juridiques tels que bail à rénovation, mais également le droit de superficie ou l'emphytéose qui seront abordés plus loin dans le présent rapport).

Elle engage un partenariat à finalité sociale avec le propriétaire qui, souvent, se contente d'une rémunération symbolique, sachant que Renovassistance se charge de rénover son bien, qu'il retrouvera donc celui-ci en sensiblement meilleur état en fin de bail et qu'il sera délivré de tous frais et de tous soucis, tant pendant la rénovation que pendant toute la durée du bail.

Après rénovation, l'association met le bien en location via l'Agence immobilière sociale (AIS) Logement pour Tous. Pendant la durée du bail, le propriétaire ne touche aucun loyer et l'AIS est en charge de la gestion locative.

Renovassistance peut se targuer aujourd'hui de 36 immeubles rénovés, 3 chantiers et 8 projets pour un total de 335 chambres dans 134 logements. Les immeubles sont principalement situés dans 7 communes bruxelloises à forte densité de population.

Ces initiatives Bruxelloises qui utilisent le bail à rénovation comme outil permettant la rénovation des bâtiments pourraient-elles servir d'inspiration pour la mise en place d'un mécanisme en Région Wallonne pour financer la division ou de l'extension de logement de seniors avec une division du reste du bâtiment pour une occupation par un autre ménage ?

Le recours à une association qui encadre et prend en charge les travaux, fourni un accompagnement juridique et technique permettrait de lever les obstacles inhérents au bail à rénovation liés à la confiance entre les deux parties, aux garanties concernant les travaux à réaliser et au frein à la mobilité des locataires identifiés plus hauts.

Les initiatives portées par ces ASBL comportent toutefois une série d'éléments caractéristiques spécifiques relatifs aux types de propriétaires et de travaux visés et à la région où ils opèrent⁵² :

CPAS de Bruxelles. [https://www.brussel.be/sites/default/files/bxl/workflow/27-06-2022s/27%2006%202022%20OJ%20point_punt%20\(122\)/122_Arr%C3%AAt%C3%A9%20Conseil.pdf](https://www.brussel.be/sites/default/files/bxl/workflow/27-06-2022s/27%2006%202022%20OJ%20point_punt%20(122)/122_Arr%C3%AAt%C3%A9%20Conseil.pdf)

⁵¹ Voir publication au Moniteur belge de 21/09/2023

⁵² Eléments relevés à l'occasion d'un entretien téléphonique avec Denis Grimberghs, administrateur de l'ASBL Renovassistance en date du 26/09/2023

- Le modèle développé à Bruxelles s'adresse exclusivement aux propriétaires bailleurs
- L'intervention de rénovation nécessite que le logement soit vide
- L'ensemble du logement rénové est mis en location par l'AIS ou le CPAS
- Le business model du mécanisme est construit en s'appuyant sur la législation et les différentes primes et incitants fiscaux existants à Bruxelles (primes à la rénovation, soutien fiscaux aux AIS,..)

Des analyses de faisabilité et d'opportunité devraient donc être menées au préalable afin de tirer des conclusions concernant la répliquabilité et l'adaptabilité de ce modèle en Wallonie en vue d'atteindre les objectifs poursuivis par le présent projet.

B. Les mécanismes impliquant un démembrement du droit de propriété du bien

1. La vente en viager

a) Le contrat de vente en viager

La vente en viager, également appelée vente moyennant rente viagère, est le contrat par lequel une personne vend un bien à une autre personne, à charge pour cette dernière de verser périodiquement à la première, pendant toute sa vie, une certaine somme d'argent.

Généralement, au moment de la signature de l'acte authentique de vente, une partie du prix de vente, « le bouquet », est payée au vendeur que l'on appelle le « crédientier ». Le solde du prix est converti en paiements périodiques, les « rentes », qui devront être effectués par l'acquéreur, le « débirentier », tant que le crédientier est en vie. Si le bouquet n'est pas obligatoire, il n'y a par contre pas de vente en viager sans rente viagère.

Il s'agit d'un contrat aléatoire, puisque le prix qui sera payé par l'acquéreur dépendra de la durée de vie de la personne sur laquelle la rente est constituée. En conséquence, si cette personne décède peu de temps après la conclusion du contrat, le débirentier aura réalisé une excellente opération au préjudice du crédientier tandis qu'au contraire, si le crédientier vit longtemps, le débirentier, pourrait, au terme du contrat, payer un montant total beaucoup plus important que s'il avait acquis le bien en vente ordinaire.

Le terme « viager » qui suppose une prestation liée à la durée de la vie de son bénéficiaire est quelque peu galvaudé en Belgique. Très souvent, en effet, le paiement de la rente sera limité dans le temps pour éviter un aléa trop grand pour le débirentier (10, 15 ou 20 ans).

Afin de protéger le vendeur, une inscription hypothécaire est prise d'office à son profit pour garantir le paiement des rentes. En cas de défaut, il peut faire vendre la nue-propriété et se payer en priorité avant tous les autres créanciers de l'acheteur. Cette inscription hypothécaire garantit au vendeur le paiement de la rente et les frais annexes éventuels et il sera impossible pour l'acheteur d'hypothéquer une seconde fois ou de revendre le bien dont question sans l'accord du vendeur.

Une clause résolutoire expresse dans le contrat de vente prévoit également la résolution de la vente en cas de non-paiement de la rente mensuelle (en général après une ou deux mensualités). Il suffit au

vendeur de demander la résolution de la vente. Le Tribunal déclarera que le vendeur redevient plein propriétaire du bien et conserve toutes les sommes déjà payées.

Lors d'une vente en viager, deux options s'offrent au vendeur :

- le viager libre (le crédientier, c'est-à-dire le vendeur, quitte l'habitation) ;
- le viager occupé (le crédientier continue de jouir de son bien jusqu'à la fin de sa vie et ne cède que la nue-propriété de celui-ci, le débirentier conservant l'usufruit du bien jusqu'à son décès).

La vente d'un bien en viager libre s'assimile à une vente ordinaire. Dans ce cas, l'acheteur devient plein propriétaire et le vendeur quitte les lieux avec pour conséquence que toutes les charges et les travaux seront à la charge de l'acheteur.

Lors d'un viager occupé, le vendeur continue d'occuper la maison ou l'appartement. La loi ne précisant pas qui du vendeur ou de l'acheteur doit s'acquitter des travaux et/ou de l'entretien du bien, la répartition des charges et travaux doit donc être discutée entre les parties au moment de la rédaction du contrat de vente en viager afin d'éviter tout litige ultérieur.

Sans que cette liste soit exhaustive, la plupart des contrats prévoient la répartition suivante⁵³ :

Le crédientier (vendeur) prend généralement à sa charge toutes les réparations d'ordre usufruitaires (c'est-à-dire celles qui incombent à l'usufruitier en vertu de l'article 3.153 du code civil). Sont habituellement traitées comme telles :

- toutes dépenses de fonctionnement de l'immeuble et de jouissance
- les réparations considérées comme d'entretien (par opposition aux « grosses réparations » à la charge de la nue-propriété comme dit ci-après)
- les travaux de peinture, même extérieure
- le vernissage
- les réparations des sols, plafonds, escaliers, ramonage et réparations des cheminées
- le recrépissage, même des gros murs
- l'entretien, les réparations et le remplacement du système de chauffage

Le débirentier (assimilé au nu-propriétaire) supporte quant à lui les grosses réparations tel que précisé à l'article 3.154 du code civil, qui portent sur la structure du bien ou de ses composantes inhérentes ou dont le coût excède manifestement les fruits du bien.

Tout ceci peut bien entendu faire l'objet d'aménagements entre parties.

Selon Daniel Domb, spécialiste Viager chez Trevi, Le viager représente 2% des transactions immobilières en Belgique et le viager occupé représente 85% des ventes en viager⁵⁴. Selon Viagerbel⁵⁵, 60% des seniors qui vendent leur maison en viager occupé le font pour des questions de trésorerie (besoin d'argent, pension insuffisante).

Une des critiques majeures de la vente en viager est le caractère aléatoire du prix de vente et le fait que la rente s'éteint, comme l'usufruit, au décès du vendeur. "En cas de décès prématuré, le côté

⁵³ <https://www.trevi.be/fr/services/vendre-en-viager/faq-les-questions-viager-qui-nous-sont-le-plus-frequeemment-posees>

⁵⁴ Livios, 13/07/2023 <https://www.livios.be/fr/article/65432/le-viager-un-type-de-vente-qui-se-developpe-en-belgique-depuis-15-ans/>

⁵⁵ <https://www.viagerbel.be/blog/les-statistiques-viagerbel-de-la-vente-en-viager/>

intergénérationnel de la transmission immobilière est malmené, raison pour laquelle on a vu apparaître plusieurs nouvelles formules" explique Philippe Verdonck, courtier en viager chez Viah! ⁵⁶:

- Le viager à terme fixe, qui est un viager occupé, où le paiement des rentes n'est plus lié à l'espérance de vie du vendeur. Le logement est dans ce cas habité par les vendeurs, mais, à leur décès, même si la rente ne s'arrête pas, l'usufruit est levé. Cela permet aux acquéreurs d'occuper le bien eux-mêmes ou de le donner en location pour percevoir un loyer qui permettra de payer tout ou partie des rentes destinées aux héritiers.
- Le viager sans rente, qui est une autre formule de viager occupé par le vendeur, qui permet de percevoir un « super-bouquet » et des rentes très faibles, afin, dans certains cas, d'affecter le bouquet, ou une partie de celui-ci, aux héritiers, tout en bénéficiant d'une petite rente mensuelle indexée.

La vente d'un bien en viager en famille est généralement déconseillée car il existe un risque que l'administration fiscale considère que la vente déguise en fait une libéralité consentie au profit de l'acheteur et que le bouquet et les rentes mensuelles soient considérés comme faisant partie des biens du défunt sur lesquels les droits de succession seront calculés.

Selon Viagerbel⁵⁷, la vente en viager occupé peut aujourd'hui permettre à des propriétaires seniors de se maintenir à domicile et d'adapter leur logement sans toucher à leur épargne en finançant l'installation des équipements nécessaires à leur confort et à leur sécurité grâce au bouquet et/ou à la rente viagère.

A moins que ces travaux n'aient été préalablement pris en compte lors de l'estimation de la rente et du bouquet alloué, ce système revient néanmoins à ce que le senior finance lui-même des aménagements dans un bien sur lequel il ne bénéficie plus que d'un droit d'usage temporaire.

La vente en viager pourrait-elle être utilisée comme outil de financement en vue de permettre à un senior de financer la division ou l'extension de son logement avec une division du reste du bâtiment pour une occupation par un autre ménage ?

Théoriquement, rien ne semble s'opposer à ce que, dans le cadre d'une vente en viager, le vendeur et l'acheteur fixent un prix de vente dont le bouquet et la rente sont déterminés en prenant en compte le coût de travaux d'aménagement du bien que l'acheteur ou le vendeur s'engage à réaliser à ses frais selon des modalités fixés dans le contrat, le vendeur disposant ensuite de l'usage de ce bien jusqu'à son décès, lui permettant d'occuper une partie du bien et de louer l'autre partie.

Néanmoins, le recours à ce mécanisme de financement des travaux d'aménagement exigerait la rencontre des éléments suivants :

- Il convient que le projet d'aménagement du bien souhaité par le senior corresponde également aux aspirations d'affectation ultérieure du bien par l'acheteur après le décès du vendeur (occupation personnelle future ou investissement ?)
- Il faut également que l'acquéreur et le vendeur acceptent :

⁵⁶ Mathilde Ridole, l'Echo, 28/01/2023 <https://www.lecho.be/monargent/analyse/immobilier/les-trois-formules-qui-conquierent-le-marche-du-viager/10443305.html>

⁵⁷ <https://www.viagerbel.be/blog/adapter-logement-apres-60-ans/>

- soit que l'acheteur paye un bouquet plus élevé au vendeur afin que ce dernier puisse réaliser les travaux convenus dans le bien vendu au moyen d'une partie de la somme perçue
- soit que l'acheteur prenne à sa charge la réalisation et le coût des travaux en question en contrepartie du paiement d'un bouquet réduit au vendeur

Ceci qui implique dans les deux cas qu'il existe une confiance mutuelle entre ces parties quant à leurs capacités respectives d'honorer leurs engagements, sachant par ailleurs qu'il est néanmoins vivement déconseillé que l'acheteur et le vendeur soient membres de la même famille.

- Le montage de ce type de projet nécessite de prendre du temps de préparation et de mobiliser des expertises tant sur le volet technique lié à la définition et l'évaluation du coût des travaux à réaliser et la fixation du prix en conséquence que sur le volet juridique en vue de rédiger une convention ad hoc modalisant les droits et devoirs des parties et les différentes garanties qui sont octroyées pour s'assurer de la bonne exécution de ceux-ci, notamment au niveau de la réalisation des travaux.

Or, selon l'analyse de Philippe Verdonck, pour le viager occupé, on retrouve typiquement des acheteurs qui ont entre 30 et 55 ans et qui viennent de tous les horizons. On ne parle pas que d'hommes et de femmes d'affaires, mais aussi de petits salariés, d'ouvriers, de médecins, etc. qui ont des fonds propres à investir et ne veulent plus perdre de l'argent en les laissant dormir sur un compte épargne. Ces investisseurs préfèrent notamment la formule du viager à celle de l'achat classique d'un bien à mettre en location car ils veulent éviter le poids de la gestion locative car en maintenant l'ancien propriétaire dans les biens, on s'assure à presque tous les coups que la maison ou l'appartement soit bien géré et bien entretenu ⁵⁸.

L'exigence d'une communauté d'intérêt et d'une confiance mutuelle entre le vendeur et l'acheteur quant à leurs capacités respectives à honorer la convention, le temps nécessaire à modéliser l'opération sur le plan technique lié à la réalisation des travaux, sur le volet juridique lié à l'élaboration de la convention et les expertises nécessaires pour y parvenir sont autant d'éléments de nature à réduire significativement le nombre candidats potentiels à la réalisation d'une telle opération.

Actuellement, la vente en viager conclue avec un acquéreur à titre privé constitue donc une piste de développement marginale en tant que mode de financement alternatif des travaux visés par le présent projet.

Notre recherche documentaire nous a néanmoins permis d'identifier en France deux dispositifs de vente en viager solidaire issus de partenariats public-privés ayant pour objectif de financer le maintien à domicile des personnes âgées.

b) Le viager solidaire conclu avec une coopérative (France)

⁵⁸ Van Hoof Thibaut, La libre, 09/02/2023 <https://www.lalibre.be/economie/immo/2023/02/09/qui-sont-les-investisseurs-qui-choisissent-dacheter-en-viager-O56GEE3QUFBLFBS7M25TTH5JDQ/>

La société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) les 3 Colonnes⁵⁹ finance le maintien à domicile des personnes âgées grâce au Viager Solidaire.

Cette solution permet aux propriétaires désireux de rester chez eux le plus longtemps possible de vendre leur logement directement à la Coopérative et d'en tirer les fruits sous forme de financement et d'accompagnement garantis à vie.

Accompagnée par la Banque des Territoires, la NEF, la Banque Postale et le ministère des Solidarités et de la Santé, les bénéficiaires ont la garantie de recevoir leurs paiements à vie et un accompagnement social et administratif dans tous leurs projets.

En viager solidaire, la personne âgée vend son bien à la coopérative qui lui laisse le droit d'usage à vie, la jouissance d'habiter le logement et d'obtenir une rente. Au-delà du financement, la coopérative s'est donnée pour mission d'accompagner la perte d'autonomie. Elle encourage le maintien à domicile en finançant par exemple des travaux d'aménagement.

En principe, la vente en viager ne nécessite pas l'accord des héritiers, car il s'agit d'une vente réalisée de manière libre et volontaire par le crédientier. Néanmoins, il est préférable d'en discuter avec eux afin d'éviter des conflits familiaux et de s'assurer que leurs droits sont respectés.

La vente en viager solidaire peut présenter des avantages pour les héritiers, notamment si le crédientier a besoin de ressources financières pour subvenir à ses besoins ou si les héritiers ne sont pas en mesure d'assumer les coûts liés à l'entretien du bien. Le viager permet également un financement supplémentaire pour l'autonomie du vendeur. Un financement qui pourrait être trop conséquent pour les héritiers sans la vente en viager.

L'inconvénient majeur pour les héritiers est qu'ils ne percevront pas de somme d'argent à la suite du décès du crédientier puisque, sauf dans le cas où le crédientier décède avant le terme d'un du viager à terme fixe, l'usufruit sur le bien s'éteint lors du décès de celui-ci.

Le Viager Solidaire propose 2 formes de recyclage du logement dès leur libération :

La location solidaire :

- Le logement est proposé à la location à un jeune, souvent étudiant, en colocation avec une personne âgée. Le loyer est adapté en l'échange d'une contrepartie domestique (tâches ménagères, acte de présence...)
- Le logement est loué à des personnes aux revenus modestes, ayant des difficultés à se loger.

La revente solidaire :

- La coopérative favorise les projets d'achat des personnes exclues du marché, en rendant les logements accessibles aux jeunes couples, des familles monoparentales ou encore des personnes âgées.
- À la suite de la revente du logement, les fonds perçus sont réinjectés dans la coopérative au profit d'autres bénéficiaires.

La coopérative n'est pas intéressée par la plus-value de revente. Pas de recherche de profit, mais du recyclage de biens au profit de jeunes ménages en primo-accession ou de location intergénérationnelle.

⁵⁹ <https://www.viager-solidaire.fr/>

La coopérative se finance en émettant des parts sociales⁶⁰ et de titres participatifs auprès du public et via des emprunts souscrits auprès d'établissements de crédit.

c) L'achat en viager solidaire par un établissement public foncier dans le cadre d'une politique publique globale relative à l'accès au logement pour les seniors et des jeunes ménages

Le Conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques, l'association SOLIHA Pays Basque et l'établissement public foncier local du Pays basque ont signé une convention partenariale le 17 juillet 2023 pour le déploiement du dispositif de viager solidaire « Lokarri ».⁶¹

Ce dispositif d'intérêt général permet l'achat d'un bien immobilier en viager par l'Établissement Public Foncier Local (EPFL) Pays basque avec le versement d'un capital, un aménagement pour le maintien à domicile des propriétaires et le versement à ces derniers d'une rente garantie à vie.

Lokarri a pour « objectif premier d'assurer une sérénité matérielle et financière à des personnes âgées en les maintenant le plus longtemps possible à domicile ». Au terme du viager le bien sera proposé à la vente à de jeunes ménages via le dispositif de bail réel & solidaire (BRSA) qui sera opéré par la société Bizitegia⁶².

Le bail réel solidaire d'activité (BRSA) est un contrat de bail par lequel un organisme de foncier solidaire (OFS) consent à un preneur des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété de locaux à usage professionnel ou commercial. Il est conclu pour une durée pouvant aller de 12 à 99 ans.

Ce bail est conclu sous conditions de plafond de prix de cession et avec, s'il y a lieu, obligation pour le preneur de construire ou de réhabiliter des constructions existantes.

Pour bénéficier du BRS, il est donc nécessaire de :

- Justifier d'un certain niveau de ressources, lié au nombre de personnes du foyer
- Occuper le logement à titre de résidence principale
- S'acquitter d'une redevance, d'un loyer pour le foncier, tout en remboursant le prêt immobilier

Ce dispositif de viager solidaire est donc une alternative au viager privé, qui permet de lutter contre la spéculation, va participer au bien-être des personnes âgées, tout en relogant des ménages jeunes et modestes.

A noter que, dans son avis sur la proposition de loi instaurant l'hypothèque inversée dont il a été question plus haut, le Pôle Logement du Conseil économique, social et environnemental de Wallonie « recommande (...), dans le cadre de la politique menée par le Gouvernement wallon pour mettre dans le circuit locatif ou autres de nouveaux logements, de confier en gestion à des opérateurs publics les logements laissés libres par leur occupant à rénover. A cet effet, dans cette perspective, il conviendrait

⁶⁰ <https://www.3colonnes.com/wp-content/uploads/2023/05/L3C-Prospectus-PS.pdf>

⁶¹ https://www.mediabask.eus/fr/info_mbsk/20230717/un-dispositif-de-viager-solidaire-lance-au-pays-basque

⁶² <https://bizitegia.epfl-pb.fr/lofs/pourquoi/>

d'explorer les pistes d'une extension des missions et d'un renforcement des moyens des agences immobilières sociales (AIS), voire des sociétés de logement de service public (SLSP). »⁶³

Basé sur l'achat d'un bien immobilier en viager, la mise en œuvre d'un dispositif inspiré de l'exemple basque ne paraît pas devoir être précédé d'une modification de la loi et il mérite sans doute d'être creusé pour atteindre les objectifs de division ou d'extension de logement de seniors, avec une division du reste du bâtiment pour une occupation par un autre ménage.

d) Le bail à vie proposé à Bruxelles par Rénovons ensemble⁶⁴

L'article 3 de la loi belge sur les baux à usage de résidence principale offre la possibilité de déroger à la « durée classique » de 9 ans et de signer un bail qui prendra fin au moment du décès du locataire⁶⁵. Le bail à vie doit être établi par un acte authentique, c'est-à-dire un acte notarié. Il prend fin au moment du décès du locataire ou en cas de résiliation anticipée par ce dernier. Si le contrat de bail le prévoit, le bail à vie peut également être résilié par le bailleur.

Avec cette formule, il est possible que le propriétaire vende son bien et qu'un contrat de bail à vie soit signé conjointement à la vente pour que l'ancien propriétaire puisse continuer à habiter son bien. Ce montage est similaire à une vente en viager bien qu'ils présentent quelques différences.

Rénovons Ensemble a imaginé un montage incluant le bail à vie permettant aux propriétaires désargentés de la Région de Bruxelles-Capitale (dont le coût des travaux essentiels dépasse leur capacité budgétaire) de rénover leur logement. L'idée est de proposer aux propriétaires qui n'ont plus la possibilité de rénover leur logement pour y vivre dans une condition de vie décente, de vendre leur bien à l'asbl Renovassistance (ou au CLTB) en échange d'un bail à vie qui leur permet de continuer à vivre dans leur logement.

La proposition de montage budgétaire est la suivante :

- L'asbl paye une rente mensuelle à l'habitant pendant 30 ans, correspondant au prix d'achat/30ans/12mois (pas de paiement directement de la somme)
- L'habitant paye un loyer selon le barème de l'AIS Logement pour Tous, tant qu'il habite dans le logement.

Un tel projet a été proposé à un ménage par l'asbl Bonnevie, entre un ménage bruxellois et Renovassistance. Il a été proposé au propriétaire de vendre son bien à Renovassistance (par exemple, pour un montant de 300 000€), mais sans paiement en une fois. A la place d'un versement unique, Renovassistance paie par mois ce montant. Ensuite, l'asbl rénove le bien, le ménage est relogé durant les travaux et paie un loyer. L'un dans l'autre, le loyer est finalement diminué. Dans le projet proposé, les propriétaires arrivaient à un loyer compris entre 150 et 300€ par mois.

Cette solution permettrait à l'habitant ;

- 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 ;

⁶³ op. cit.

⁶⁴ Manuelli Pablo, Meyer Sandrine, op.cit.

⁶⁵ <https://www.lebonbail.be/articles/le-bail-a-vie>

- de ne pas devoir s'investir dans la rénovation puisque l'asbl Rénovassistance gèrerait les réparations et rénovations.

Le désavantage de ce type de montage pour le propriétaire est la perte du bien sur le plan patrimonial. Il y a une réticence des propriétaires à s'engager dans un tel projet car s'ils décèdent, il ne restera potentiellement rien pour leurs héritiers. Cependant, ce dispositif pourrait éventuellement convenir à certains propriétaires sans enfants ou dont les enfants n'ont pas besoin du logement en héritage.

La mise en œuvre de ce type de dispositif pourrait constituer une solution méritant d'être investiguée afin d'atteindre les objectifs de division ou d'extension de logement de seniors, avec une division du reste du bâtiment pour une occupation par un autre ménage.

2. Le Community Land Trust et l'application du droit de superficie dans le cadre de la rénovation énergétique

a) Description du droit de superficie ⁶⁶

Le droit de superficie est défini comme suit par la loi du 10 janvier 1824 : « le droit de superficie est un droit réel, qui consiste à avoir des bâtiments, ouvrages ou plantations sur un fonds appartenant à autrui ». La personne accordant le droit de superficie sur son terrain est appelée « tréfoncier » tandis que celui qui peut construire un bien sur ce terrain ou jouir du bien qui y est déjà construit est dénommé le « superficiaire ». Ce droit réel ne peut excéder 50 ans mais peut être renouvelé indéfiniment, moyennant l'accord des parties. Aucune durée minimale n'est fixée par la loi.

Pour le superficiaire, les différents avantages (par rapport à un achat classique ou une location) sont :

- le prix : le terrain reste la propriété du tréfoncier. Le superficiaire ne paie dès lors pas son prix et le coût du foncier est ainsi neutralisé (alors qu'il représente de 20 à 25 % du prix total d'une acquisition du terrain et du logement)
- en raison de sa longue durée, le droit de superficie offre une garantie de stabilité dans le logement
- les travaux et les améliorations apportées au bien par le superficiaire sont remboursés au prix actuel, à la fin du droit de superficie
- le droit de superficie peut être légué aux héritiers
- les droits de succession sont quasi nuls en cas de décès
- Si la redevance doit être payée en une fois, le superficiaire peut concéder une hypothèque pour la durée du droit de superficie (il peut donc bénéficier d'un prêt hypothécaire). Une économie est alors réalisée par rapport à un prêt hypothécaire classique, étant donné que le coût de l'opération est moins élevé et la charge mensuelle est réduite considérablement. Si le prêt hypothécaire est remboursé avant le terme du droit de superficie, l'occupation du logement devient gratuite pour la durée restant à courir. Une telle situation peut se révéler très intéressante, particulièrement au moment de la pension.

Par contre, le superficiaire ne sera plus propriétaire à la fin du droit. Le droit de superficie se rapproche plus d'une forme de location particulièrement intéressante que du droit de propriété.

⁶⁶ Manuelli Pablo, Meyer Sandrine, op. Cit.

Pour le tréfoncier, les avantages sont :

- la possibilité d'obtenir une redevance unique équivalente à la valeur du bien ou de recevoir une redevance annuelle ;
- La stabilité dans la gestion locative ;
- La possibilité de retrouver son bien rénové après X années si le superficiaire s'engage à rénover le bien. Bien qu'il doive être convenu que le superficiaire recevra une contrepartie pour les rénovations faites, le tréfoncier ne doit pas s'occuper des travaux.

En contrepartie, le tréfoncier perd la jouissance de son bien pendant une durée relativement longue. De plus, bien que le propriétaire puisse obtenir une redevance unique ou des redevances annuelles, le montant de la « vente » du bien est inférieur à une vente classique.

Le public visé en tant que superficiaire peut être celui qui se voit exclu du crédit hypothécaire pour un achat « traditionnel ».

b) Description du concept de Community Land Trust⁶⁷

Un Community Land Trust (CLT) est une organisation sans but lucratif qui a pour mission d'acquérir et gérer des terrains en vue d'y créer des habitations accessibles pour des ménages ayant des difficultés d'accès à un logement ainsi, éventuellement, que des équipements d'intérêt collectif.

Aujourd'hui, il existe de 500 à 600 CLT, essentiellement aux États-Unis et au Royaume-Uni. Des expériences avec ce modèle ont également lieu au Canada, au Kenya, en Australie, en France et en Belgique.

Il n'existe pas de modèle unique, chaque formule étant le fruit d'une adaptation à son contexte spécifique, mais les CLT partagent en général quatre caractéristiques :

1. Propriété hybride : les CLT acquièrent des terrains pour les gérer dans l'intérêt de la communauté. Ils s'engagent à ne jamais se dessaisir de ces terrains. Les bâtiments sur ces terrains sont eux la propriété individuelle des résidents ou, dans certains cas, d'une organisation comme une association ou une coopérative.
2. Prix perpétuellement abordable : les acquéreurs bénéficient d'un coup de pouce pour acheter un logement à un prix abordable, mais ils s'engagent à transmettre ce coup de pouce lorsqu'ils revendent leur logement. Ils peuvent donc vendre leur maison, mais à un prix plafonné : le vendeur pourra récupérer ce qu'il a investi, et un petit montant complémentaire.
3. Gestion par la communauté : les CLT sont des organisations ouvertes. En général, un tiers des administrateurs représente les résidents, un autre tiers les voisins et la société civile et le dernier tiers l'intérêt public ou le gouvernement. Cette répartition équilibrée garantit la participation des résidents à la gestion, tout en assurant que les intérêts des habitants du quartier et l'intérêt général seront également respectés.
4. Intendance : les CLT assument la responsabilité permanente des terres qu'elles possèdent et des logements construits dessus. Afin d'assurer la pérennité de son projet, ils ont tout intérêt à ce que les maisons soient bien entretenues et ils sont donc très engagés pour informer et encadrer les résidents.

⁶⁷ Voir <https://www.cltb.be/comment-ca-marche/>.

c) Projet pilote pour les propriétaires-occupants bruxellois

Le CLTB - Community Land Trust Brussels est porteur d'un projet Prime Renovation Plus qui teste la faisabilité d'un outil juridico-financier permettant à des propriétaires précarisés de rénover leur maison « passoire énergétique ». Le projet qui a débuté en janvier 2023 est testé sur un cas pilote situé en Région de Bruxelles-Capitale et peut s'avérer une source d'inspiration intéressante dans l'optique d'une division ou extension de logement de seniors, avec une division du reste du bâtiment pour une occupation par un autre ménage.

L'objectif, pour le bien immobilier, est de parvenir à une classe énergétique C+. Cette action permet ainsi aux propriétaires de demeurer dans leur logement et ce, de façon durable et accessible. Cette mesure augmente le nombre de parcs de logements sociaux accessibles.

Pour y parvenir, cette nouvelle prime serait utilisée pour racheter le terrain sur lequel est construit le logement du propriétaire-occupant, en laissant au propriétaire un droit de superficie, greffé de conditions anti-spéculatives similaires à celles que le CLTB utilise.

La convention prévoirait l'obligation du propriétaire d'utiliser le prix de vente du terrain pour rénover son bien, en bénéficiant d'un accompagnement spécifique et adapté ⁶⁸.

Cette idée pourrait se traduire, dans l'optique d'une division ou extension de logement de seniors, dans une prime permettant de racheter le terrain sur lequel est construit le logement de la personne âgée, en lui laissant un droit de superficie, avec des conditions anti-spéculatives, à charge pour lui d'utiliser le prix de vente du terrain pour diviser et/ou étendre son bien, en bénéficiant d'un accompagnement spécifique et adapté.

Si le prix de vente n'est pas suffisant pour couvrir la charge des travaux, on peut imaginer de compléter le financement par une avance sur les loyers à percevoir des occupants du logement nouveau qui a été créé.

Grâce à ce droit de superficie, le senior continue à habiter son logement et, à son décès, le droit de superficie passe à ses héritiers.

3. L'application du droit d'emphytéose dans le cadre de la rénovation énergétique

a) Description du droit d'emphytéose

L'emphytéose permet à celui qui en bénéficie (appelé emphytéote) d'avoir le plein usage d'un bien immobilier appartenant à une autre personne (appelé le bailleur emphytéotique) moyennant le paiement à intervalles réguliers d'une somme d'argent appelée redevance ou canon. L'emphytéose a une durée minimale de 15 années et maximale de 99 années.

L'emphytéote ne peut rien faire qui diminue la valeur de l'immeuble (sans tenir compte de l'usure normale, de la vétusté ou d'un cas de force majeure) mais il dispose toutefois d'une large marge de

⁶⁸ Manuelli Pablo, Meyer Sandrine, op. Cit.

manœuvre. Il peut par exemple réaliser tous les travaux (y compris les travaux de démolition et de changement d'affectation) pour réaménager le bien, tant qu'il ne perd pas de la valeur.

Le bailleur emphytéotique n'est pas tenu d'indemniser les travaux et construction réalisées par l'emphytéote, sauf convention contraire.

A l'instar du droit de superficie, ce mécanisme juridique est également utilisé par des organisations dont la mission est de rénover des biens immobiliers appartenant à des propriétaires privés afin de les mettre en location par la suite et les avantages et inconvénients afférents aux parties prenantes d'un droit de superficie peuvent être appliquées au droit d'emphytéose.

b) Montage financier proposé par Rénovons Ensemble avec RénovAssistance

Une déclinaison intéressante de ce concept, dans l'optique d'une division ou extension de logement de seniors, avec une division du reste du bâtiment pour une occupation par un autre ménage, a été tentée dans un projet de rénovation collective à Molenbeek dont Renovassistance était membre aux côtés de la KU-Leuven et de la maison de quartier Bonnevie.

Dans ce cadre, deux projets de rénovation lourde ont été proposés à Renovassistance, chaque fois pour des propriétaires qui veulent rester dans leur bien mais ont trop peu de moyens pour le remettre en état. Une solution a été étudiée et proposée mais n'a pas reçu l'accord des propriétaires concernés.

Il s'agissait pour Rénovassistance de prendre le bâtiment en gestion grâce à un bail emphytéotique d'une durée minimale de 27 ans, de le rénover et le diviser en plusieurs logements, dont un reste habité par le propriétaire. Au final, le propriétaire aurait habité le logement moyennant le paiement d'un loyer à l' AIS Logement pour tous (plus faible qu'un loyer au prix du marché) et aurait récupéré son bien rénové à la fin du contrat.

Le refus des propriétaires concernés était motivé par leur crainte de perdre des droits et leur propriété qui représente un patrimoine vis-à-vis de leurs enfants. En outre, étant donné que c'est un bail de 27 ans, toute la famille devait être impliquée dans ce type de projet, et pas seulement les propriétaires « parents ». En pratique, ce type de montage est compliqué à mettre en place.

Par exemple, cette proposition de montage financier avec Renovassistance et droit d'emphytéose a été proposée à un ménage composé d'une mère et son fils (c'est-à-dire, droit d'emphytéose en faveur de Rénovassistance, maison subdivisée et logement loués pour financer les rénovations menées par l'association). Le fils était contre car il a pensé qu'il n'allait plus avoir de place pour lui et qu'il allait en quelque sorte se faire mettre dehors. Finalement, la mère a été dans le sens de son fils⁶⁹.

4. La donation avec réserve d'usufruit à charge pour le(s) donataires de réaliser les travaux

Une solution qui pourrait également être envisagée par les seniors en vue de financer les travaux visés par le présent projet est la donation de l'immeuble avec réserve d'usufruit à un ou plusieurs membres de leur famille

⁶⁹ Manuelli Pablo, Meyer Sandrine, Panorama des modes de financement alternatifs pour la rénovation énergétique de bâtiments résidentiels privés, ULB – CEESE, juin 2023.

à charge pour ces derniers, devenant nus-proprétaires du bien, de s'engager à faire réaliser les travaux préalablement définis terminés dans l'immeuble qui fait l'objet de la donation⁷⁰.

Cette solution implique toutefois que les membres de la famille visés disposent des fonds nécessaires en vue de réaliser les travaux en question.

Ce type de montage, auquel on a généralement recours dans le cadre d'une planification successorale, est à envisager avec un notaire et requiert que toutes les membres de la famille soient d'accord pour éviter que certains héritiers potentiellement lésés ne contestent l'opération.

Il nécessite la passation d'un acte authentique, qui engendre des coûts, et l'opération sera soumise à une taxation, qui varie en fonction du degré de parenté entre donateur et donataire et en fonction de la valeur du bien. Il peut aller de 3% à 40%.

C. Les mécanismes impliquant la cession du bien à une société dont les propriétaires sont co-actionnaires

1. La création d'une SCI familiale pour financer les projets Bimby des seniors en France

Une SCI (société civile immobilière) familiale est une SCI classique dont les associés sont liés par un lien de parenté ou d'alliance.

Elle permet aux membres d'une même famille d'être propriétaires, dans des proportions différentes ou pas, et de gérer ensemble, un ou plusieurs biens immobiliers et ce, dans un but non commercial. La SCI permet d'écarter l'application des règles de l'indivision et d'optimiser fiscalement la transmission de son patrimoine à ses héritiers.

La création d'une SCI est une décision qui ne doit pas être prise à la légère car elle peut présenter des avantages comme des inconvénients, selon les situations⁷¹.

Le recours à ce type de montage a été identifié comme une des pistes permettant d'apporter une solution aux problèmes de financement des projets Bimby pour les propriétaires de plus de 60 ans en France.

A l'heure de clôturer le présent rapport, nous n'avons malheureusement pas pu obtenir plus de précision de la part des promoteurs du projet Bimby concernant les situations précises dans lesquelles le recours à ce type de montage s'avère pertinent ni pourquoi.

Sur base des informations dont nous disposons, nous supposons que ce type de construction est avantageux dans la mesure où il permet aux enfants de la personne senior de s'associer au projet immobilier Bimby en investissant dans la société qui va ensuite acquérir le bien et financer la

⁷⁰ Mathilde Ridole, l'Echo 15/09/2020, <https://www.lecho.be/monargent/succession-et-donations/donner/comment-donner-un-immeuble-a-vos-enfants-et-a-quel-cout/10242347.html> et <https://www.wikifin.be/fr/heriter/donation/les-techniques-particulieres-de-donation#:~:text=Donation%20avec%20charge%20%3A%20il%20s,donation%20peut%20alors%20%C3%AAtre%20annul%C3%A9e>.

⁷¹ <https://www.notaires.fr/fr/immobilier-fiscalite/fiscalite-et-gestion-du-patrimoine/la-societe-civile-immobiliere-familiale-sci>

réalisation des travaux. Ce faisant, ils deviennent copropriétaire du bien toute en bénéficiant d'une série d'avantages fiscaux, d'une réduction des coûts de succession et d'une simplification des démarches ultérieures lors de la transmission pour cause de décès.

En Belgique, il n'existe pas de « société immobilière » à proprement parler, à l'instar des sociétés civiles immobilières (SCI) Françaises et à fortiori pas de statut spécifique pour une société immobilière dont l'ensemble des actionnaires seraient membres de la même famille.

Le ou les propriétaires qui décident de créer une société pour y gérer leur(s)logement(s) en tant qu'entreprise et non en tant que personne physique devront pour ce faire constituer une société classique (SA, SRL, SC, SNC, etc).

Les membres d'une même famille peuvent néanmoins constituer une « société de patrimoine » ayant pour objet de gérer un patrimoine mobilier (par ex. des capitaux, des actions) et/ou immobilier (par ex. des biens immobiliers)⁷².

La pertinence et les avantages qui pourraient découler de la création d'une société familiale en vue de procéder à l'acquisition du bien du senior et au financement des travaux envisagés dans l'optique d'une division ou extension de logement de seniors, avec une division du reste du bâtiment pour une occupation par un autre ménage dépendront de la situation patrimoniale du senior et de ses proches et devront faire l'objet d'une analyse spécifique au cas d'espèce si cette piste est envisagée.

2. La coopérative d'habitants

Pascale Thys, de l'ASBL habitat et participation, que nous interrogeons dernièrement au sujet des différents modèles de financement qui pourraient permettre la division ou l'extension de logement de seniors avec une division du reste du bâtiment pour une occupation par un autre ménage, nous a indiqué que la création d'une coopérative d'habitants pourrait-être un modèle adéquat dans certaines situations, notamment lorsque la maison est scindée en vue d'héberger un membre de la famille.

Elle nous a également indiqué que le recours à la coopérative d'habitants était actuellement compliqué en raison de diverses contraintes figurant dans le code de sociétés et associations et qu'une étude menée actuellement par Nicolas Bernard et Isabelle Verhaegen sur le sujet fera l'objet d'un colloque en février 2024.

Une rencontre est prévue dans les semaines à venir avec Nicolas Bernard, qui vient de terminer la rédaction d'un ouvrage sur le sujet (non encore publié) afin de l'interroger sur la pertinence du recours à ce mécanisme en vue d'atteindre les objectifs poursuivis par le présent projet.

⁷² <https://www.notaire.be/entreprendre/fonctionnement-des-societes/un-mot-sur-la-societe-de-patrimoine>