

RÉNOPRÊT POUR ASSOCIATIONS DE COPROPRIÉTAIRES (ACP)



POURQUOI LE RÉNOPRÊT À DESTINATION DES ASSOCIATIONS DE COPROPRIÉTAIRES ?

La Wallonie compte beaucoup de copropriétés ! Nombre d'entre elles sont vieillissantes, énergivores et ne répondent plus aux normes en vigueur en matière de sécurité et de salubrité. En tant que copropriétaire, il vous importe de réaliser des travaux d'investissement durables et énergétiquement performants.

Ces travaux étant généralement coûteux et urgents, le fonds de réserve et les économies des copropriétaires sont bien souvent insuffisants. C'est la raison pour laquelle le Fonds du Logement propose, avec le soutien de la Wallonie, le **Rénoprêt** à 0 % à destination des ACP en vue de financer des travaux de rénovation portant sur les parties communes de la copropriété.

QUELS SONT LES AVANTAGES DU RÉNOPRÊT ?

- ✓ Un prêt à taux 0 % pour la réalisation de nombreux travaux de rénovation ;
- ✓ Un taux fixe pendant toute la durée du crédit, laquelle est de 30 ans maximum ;
- ✓ La possibilité d'emprunter 60.000 EUR par unité de logement avec un maximum de 500.000 EUR pour l'ensemble de la copropriété ;
- ✓ Un accompagnement technique assuré par le Fonds ;
- ✓ L'absence de tracasseries administratives, la demande est introduite au nom de l'ACP par le syndic ou tout autre mandataire désigné en assemblée générale ;
- ✓ Tous les copropriétaires ne doivent pas participer au prêt ;
- ✓ Des frais réduits (pas de frais d'inscription hypothécaire) et limités aux seuls frais de dossiers ;
- ✓ Pas d'obligation systématique de souscrire une assurance-crédit, le Fonds se réserve le droit de l'imposer en fonction du type de dossier ;
- ✓ Pas d'obligation de réaliser un audit logement même si ce dernier est conseillé.

QUELLES SONT LES CONDITIONS ?

- ✓ La copropriété est située en Région wallonne ;
- ✓ Les revenus imposables globalement ¹ de la moitié des ménages composant l'Association sont inférieurs à 97.700 EUR ² ;
- ✓ Le bâtiment est composé majoritairement de logements (en cas de surfaces commerciales, la superficie occupée par celles-ci doit être inférieure à 50%) ;
- ✓ Le bâtiment est âgé d'au moins 15 ans.

¹ Les revenus imposables globalement sont ceux afférents à l'avant dernière année complète précédant de la date d'ouverture du dossier (ex : pour un dossier ouvert en 2019, les revenus sont ceux de l'année 2017).

² Ce montant est indexé conformément au principe défini à l'article 203 du Code wallon du Logement et de l'Habitation durable.

QUELS TRAVAUX PEUT FINANCER LE RÉNOPRÊT?

Le Rénoprêt est destiné à financer des travaux de rénovation, en matière d'économies d'énergie, de salubrité, de sécurité ou d'adaptation au handicap, portant sur les parties communes de l'ensemble immobilier, comme par exemple

- la réalisation d'un audit ;
- les interventions d'un architecte, d'un responsable PEB, d'un expert en stabilité ou en techniques spéciales, d'un coordinateur sécurité-santé, en relation avec les travaux envisagés ;
- l'appropriation des installations électrique et de gaz ;
- les travaux de toiture ;
- les travaux remédiant à l'humidité ;
- les travaux de stabilité d'éléments instables ;
- l'élimination de la mэрule et autres champignons aux effets analogues ;
- les travaux de désamiantage ;
- la réfection d'éléments structurels ;
- le placement de garde-corps conformes aux normes en vigueur ;
- les travaux de mise en conformité en matière d'incendie ;
- les travaux de mise aux normes et de modernisation des ascenseurs ;
- les travaux d'isolation ;
- le remplacement des menuiseries extérieures/vitrages ;
- les travaux de ventilation ;
- les travaux d'amélioration de l'efficacité des systèmes de chauffage et d'eau chaude sanitaire collectifs ;
- les travaux pour le placement d'énergies renouvelables : chauffe-eau solaire, installation solaire photovoltaïque, placement d'unités de cogénération, d'éoliennes ;
- les travaux d'adaptation au handicap.

Ces travaux doivent nécessairement être réalisés par un entrepreneur inscrit à la Banque-Carrefour des Entreprises ou, à défaut, ayant une autorisation de non-identification pour la TVA, avec dépôt d'une déclaration ponctuelle auprès du Bureau central de TVA pour assujettis étrangers.

QUELLE EST LA DÉMARCHE À SUIVRE POUR INTRODUIRE UNE DEMANDE DE CRÉDIT ?

QUELLES SONT LES ÉTAPES DU TRAITEMENT D'UNE DEMANDE?

- ✓ L'ACP contacte le Fonds du Logement en vue de présenter son projet de rénovation. Une étude de faisabilité est réalisée et un avis sur les possibilités d'intervention est remis. La demande peut alors être introduite au moyen du formulaire de demande ;
- ✓ La décision de l'ACP de réaliser des travaux et de contracter le crédit doit figurer dans le procès verbal de l'AG, au même titre que le mandat consenti à l'un des membres ou au syndic pour mener à bien le projet et contracter le crédit ;
- ✓ Le mandataire de l'ACP se charge de récolter des devis auprès d'entrepreneurs inscrits à la Banque Carrefour des Entreprises et de constituer le dossier ;
- ✓ Lorsque tous les documents ont été transmis au Fonds du Logement, et une fois le délai de 4 mois suivant l'AG écoulé, la demande de crédit est soumise au Conseil d'administration du Fonds. Celui-ci peut décider de conditionner l'octroi du crédit à la souscription d'une assurance charge d'emprunt de copropriété ;
- ✓ Le dossier est, le cas échéant, communiqué à l'assureur crédit en vue de la conclusion d'une assurance charge d'emprunt ;

- ✓ Une offre de crédit est alors notifiée ; en cas d'acceptation et après paiement des frais de dossier, les fonds sont mis à disposition de l'ACP qui dispose d'un délai de 2 ans pour réaliser les travaux. En cas de circonstances exceptionnelles, ce délai peut être allongé moyennant l'accord préalable et écrit du Fonds du Logement.
- ✓ Les fonds seront libérés au fur et à mesure de l'état d'avancement du chantier et sur production des factures ³ lesquelles sont payées directement par le Fonds du Logement à l'entrepreneur.
- ✓ Les mensualités sont payables le mois qui suit la signature du contrat de crédit.

QUELS SONT LES COÛTS DU CRÉDIT ?

➤ **Taux d'intérêt**

Le taux d'intérêt débiteur est de 0% et est fixe pendant toute la durée du prêt.

➤ **Frais de dossiers**

Les frais technico-administratifs de constitution d'un dossier s'élèvent à 500 EUR et sont dus dès la signature de l'offre de prêt.

UNE QUESTION ? UNE SUGGESTION ?

N'HÉSITEZ PAS À NOUS EN FAIRE PART !

FONDS DU LOGEMENT DES FAMILLES NOMBREUSES DE WALLONIE

RUE DE BRABANT 1
6000 – CHARLEROI
071/207 711

Octroicredits.charleroi@flw.be
www.flw.be



Avec le soutien de



Wallonie

³ Les factures doivent être datées, revêtues des mentions « lu et approuvé » et signées de la part des mandataires pouvant engager l'ACP.