

FORMATION BATIMENT DURABLE

RÉNOVATION DES COPROPRIÉTÉS

PRINTEMPS 2025

Identifier spécificités, enjeux et leviers en copropriété pour construire une approche globale

Le soutien de « Syndic Reno Support » by Federia : Helpdesk, formations, outils et Reno Stories

Eleonora MAGGIORE



- ▶ Comprendre ce que fait Syndic Reno Support :
 - Quoi, pourquoi, comment et pour qui ?
- ▶ Réflexions types sur quelques sujets spécifiques :
 - Points d'attention pour les syndics (sur les aspects pratiques, techniques et financiers)
- ▶ Comprendre l'importance d'être formé, informé et inspiré :
 - Apprendre et comprendre, notamment par les Reno Stories



FEDERIA : QUI SOMMES-NOUS ? QUELLE APPROCHE ?

OUTILS

QUELLES QUESTIONS SE POSER EN AMONT ?

- ▶ La toiture comme ressource
- ▶ Isolation d'un pignon par l'extérieur
- ▶ Stratégie pour les châssis
- ▶ Chaudières privatives en copro
- ▶ Système de distribution / émission
- ▶ Crédit collectif en copro

FORMATIONS

RENO STORIES

CAS CONCRETS & INNOVATION

RETOURS D'EXPÉRIENCE



Le **syndic** acteur **incontournable**



- **Représentant légal** & responsable de la **gestion courante** de la copropriété
- **Peut transposer** à travers de son **portefeuille d'immeubles**
- Présent aux **moments clés** sans (toujours) avoir un **accompagnement technique**

- **Représentation et défense de la profession**
Retours de terrain,
- **Accompagnement au quotidien**
Actualités, documents types
- **Formation & conseil**



ONE-TO-ONE → **ONE-TO-MANY**

Création d'un
pôle d'expertise dédié



Acteur relais auprès
des institutions



**HELPDESK**
pour une aide directe
et personnalisée

**FORMATION À 360°**
sur la rénovation énergétique

**FAQ**
les réponses à vos questions
"copropriété" et "rénovation"

**ACTUS TECHNIQUES
ET JURIDIQUES**
via le site et la newsletter

**OUTILS CONCRETS**
orientés syndics, régisseurs
et aussi courtiers

**RENO STORIES**
catalogue de vos projets
instructifs et inspirants



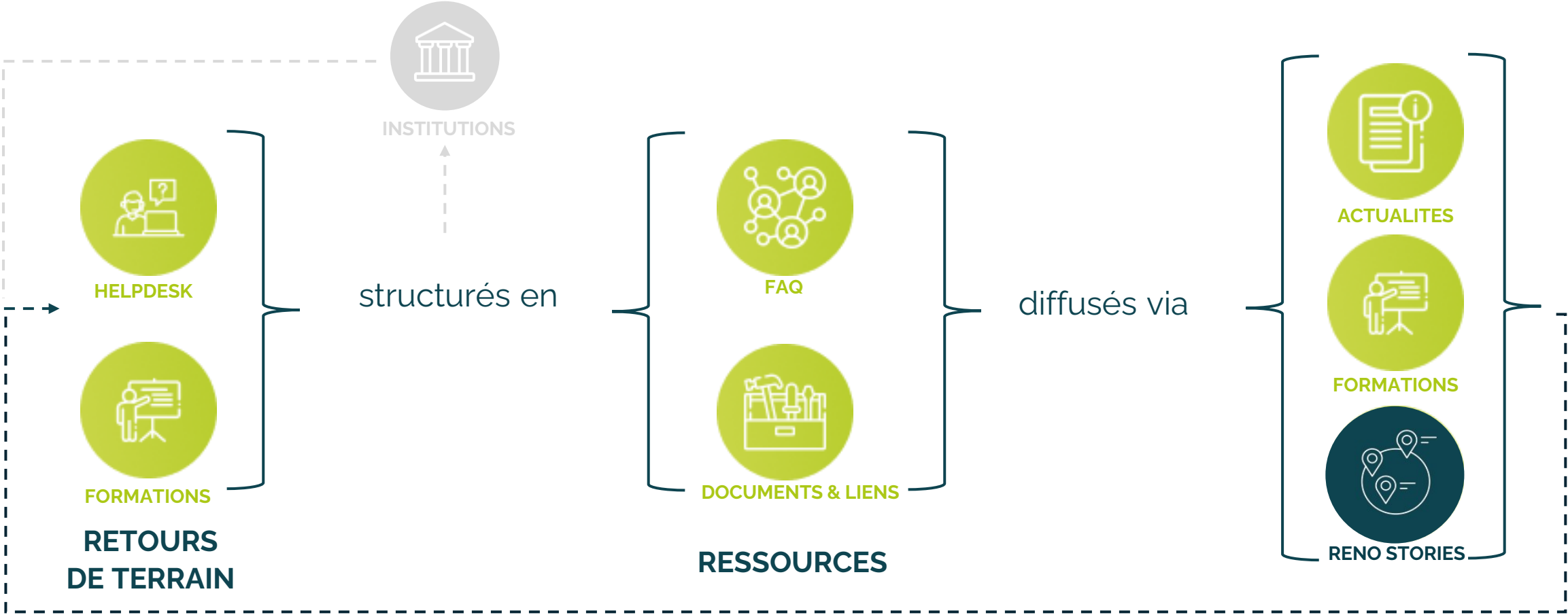
DÉCOUVREZ NOTRE SITE
WWW.SYNDICRENOSUPPORT.IMMO

Un projet réalisé dans le cadre
du plan de relance de la Wallonie

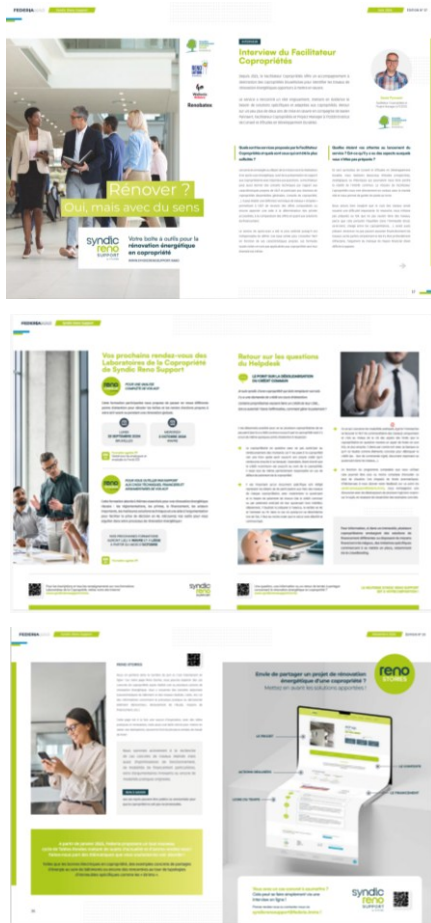
Avec le soutien de
Bruxelles Environnement



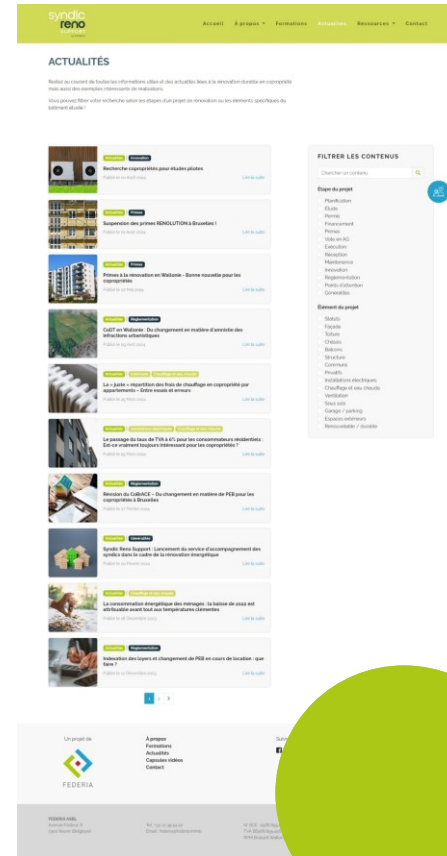
Une approche **itérative**



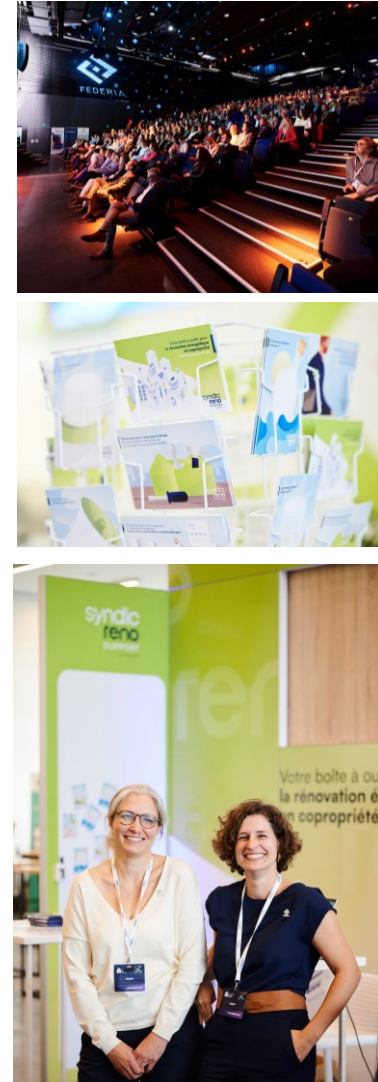
PUBLICATIONS & EVENTS



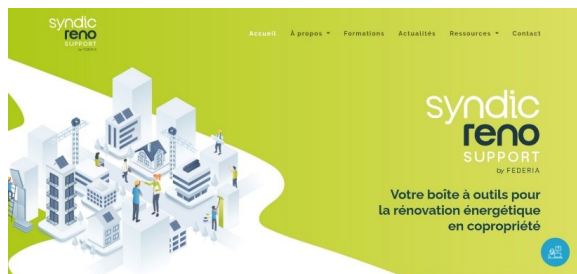
NEWSLETTER / ACTUALITES



CONGRES / SALON COPRO



SITE WEB



Face aux défis de la transition énergétique, les syndicats se retrouvent en première ligne des questions des copropriétaires. Federia, la Fédération des agents immobiliers professionnels, s'engage à les soutenir dans cette mission cruciale en leur offrant un accompagnement complet et adapté.

UN PÔLE D'EXPERTISE DEDIE

Grâce à des solutions offertes en Région bruxelloise et wallonne, Federia a créé Syndic reno support, un pôle d'expertise unique en son genre. Ce pôle centralise les informations pertinentes, facilite l'accès aux données des copropriétaires et mutualise le développement d'outils et de méthodologies adaptés au rôle de syndic.



Avec le soutien de Bruxelles Environnement
Le projet réalise dans le cadre du plan de résilience de la Région wallonne



UN ACCOMPAGNEMENT CONCRET POUR LES SYNDICS

Handicap pour répondre à toutes vos questions relatives à la rénovation énergétique et durable des copropriétés

Orientation vers les bons intervenants, informations et **adresses disponibles** (renseignements, facilitateurs, permis)

Recueil de cas concrets et **Reno Stories** pour partager les bonnes pratiques et mettre en valeur votre travail

Cycle de formations spécifiques agréées (PI) couvrant les aspects techniques, de financement et juridiques de la rénovation

Actualités techniques et juridiques pour vous tenir informés dans le domaine de la rénovation des copropriétés

FEDERIA, FORCE DE PROPOSITION

En plus de son accompagnement concret, Federia renforce sa présence et sa participation au sein des différents Groupes de Travail gouvernementaux.

L'objectif : faire entendre la voix des syndicats et faire bouger les lignes pour une transition énergétique adaptée aux réalités du terrain.

N'hésitez donc pas à nous faire part de vos besoins et suggestions pour qu'on puisse les collaborer et en faire le réel auprès des instances décisionnelles.

FAIRE ENTENDRE LA VOIX DES SYNDICS ET BOUGER LES LIGNES

DES FORMATIONS EN RENOVATION ENERGETIQUE SPECIFIQUEMENT CONÇUES



LES LABORATOIRES DE LA COPROPRIÉTÉ

L'analyse de la rénovation énergétique en copropriété nécessite de se poser les bonnes questions avant même de donner des travaux, mais aussi de disposer des outils adaptés permettant de faire les bons choix de solutions techniques, de financement ou de communication tout au long du projet.

Pour se familiariser avec les outils et les données, Syndic reno support vous propose un parcours de formations complémentaires.



POURQUOI DES LABORATOIRES ?

UNE DÉMARCHE D'INTELLIGENCE COLLECTIVE POUR IDENTIFIER ET FAIRE RENOVER LES BESOINS DE TERRAIN

Alors d'un seul élan, Syndic reno support, dans le cadre de terrain des syndicats, nous lançons un cycle de rencontres innovantes et dynamiques basées sur des cas pratiques au sein de nos portefeuilles de copropriétés.

La participation à ces Laboratoires est l'occasion de tester une méthodologie innovante, avec un accompagnement personnalisé et personnalisé. Cela nous offre également la possibilité de mettre en valeur votre travail quotidien en faisant figurer votre projet dans nos Reno Stories. Ces rencontres ont lieu au sein de nos bureaux, complètes et complètes selon le niveau d'expérience en rénovation énergétique des participants.

3 FORMATS POUR VOUS ÉPAULER AU MIEUX DANS VOS PROJETS

RENO CHECK UP

UNE GRILLE DE LECTURE DU POTENTIEL DE VOS ACP EN VUE D'OPTIMISER LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Valider les participants et agréer les PI : cette formation est destinée aux agents immobiliers en charge de l'expertise d'ACP et aux employés du secteur impliqués dans la conception des dossiers techniques et juridiques.

Les participants sont invités à apporter un ou deux cas d'étude issus de leur portefeuille. Ils identifient les forces et opportunités spécifiques aux copropriétés analysées durant la formation, les participants pourront établir une feuille de route des actions concrètes ou des recommandations à mettre en œuvre au sein de ces copropriétés pour en améliorer l'efficacité énergétique.

Pour faciliter l'interaction, la formation se fait en présentiel et le matériel de travail (PC, tablette, smartphone) est gratuite pour les employés du secteur sous contrat de travail (CP 2023) de même que pour les employeurs sous certaines conditions après ces services du Fonds Jery.

Votre et perception



RENO TOOLBOX

LES OUTILS POUR CONCRÉTISER UN PROJET DE RENOVATION EN COPROPRIÉTÉ

Dans le cadre de l'appel à projet Renobatex lancé par la Région wallonne, une formation continue sur les éléments décisionnels importants pour mener dans une rénovation énergétique en copropriété a été élaborée en collaboration avec Bopro et Lock&Fin. Après une première phase de tests, ces formations seront bientôt accessibles à tous les agents immobiliers des grandes villes de la Région wallonne.

Chaque thème abordé au fil de la journée de formation apporte les outils et éléments clés pour répondre de manière approfondie aux questionnements et objections les plus communes posées en assemblée générale.

Infos et inscriptions

bopro LOCK&FIN FEDERIA

CONTENTS

Contexte, audits et objectifs
Comment planifier concrètement les travaux permettant de répondre aux réglementations, tout en allant au-delà de la simple valorisation du patrimoine ?

Financement
Quels types de financement et alternatives innovantes existent ? Quelle formule choisir ? Comment la prioriser ?

Modèles pratiques de financement
Quels types de financement et alternatives innovantes existent ? Quelle formule choisir ? Comment la prioriser ?

APPROCHE GLOBALE ET CHOIX STRATÉGIQUES

Comment structurer les enjeux, définir les critères des charges de l'audit et identifier les intervenants et expertises nécessaires ?

Faciliter la prise de décision
Comment communiquer et argumenter de façon efficace envers les copropriétaires ?

Faciliter la prise de décision
Comment communiquer et argumenter de façon efficace envers les copropriétaires ?

RENO STORIES

UN MOMENT DE PARTAGE ENTRE PROFESSIONNELS AUTOUR DE VOS EXPÉRIENCES DE RÉNOVATIONS ÉNERGÉTIQUES



Carte du potentiel solaire en Wallonie

Publié le 10 septembre 2023

Cet outil en ligne permet d'obtenir un premier aperçu rapide du potentiel d'un bâtiment en matière d'énergie solaire photovoltaïque et thermique, basé sur le niveau technique que financeur.

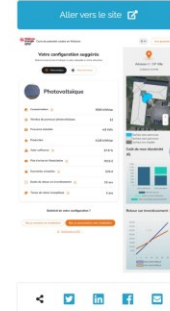
Données de référence : mal 2023
Source : SPF Énergie - Belgique

NOTRE AVIS POUR LES SYNDICS :

- ❗ Outil et très simple d'accès et très rapide, même pour les copropriétaires.
- ❗ Bonne première évaluation sommaire du coût et des primes pour les installations solaires (photovoltaïque et thermique).
- ❗ Il est possible de rentrer les données énergétiques propres à la copropriété (consommations actuelles), ainsi que les surfaces qu'on souhaite exploiter.
- ❗ Malgré tout, il n'est pas tout à fait adapté aux réalités des copropriétés : malgré une possibilité de personnalisation des consommations, elle ne prend en compte que les réalités que d'un seul ménage (pour 2 valeurs maximum). Le calcul du gain et de la réduction sur investissement est donc approximatif (basé dans le cas des copropriétés).
- ❗ Les surfaces prises en compte ne sont pas toujours réellement exploitables dans les copropriétés (surfaces privatives) et donc à vérifier et à paramétrer.

EN SAVOIR PLUS :

[Lien](#) (une énergie, un nouveau outil, votre disposition)



CONTACTEZ-NOUS :

Vous avez un chouette outil à partager ? Un outil vous manque ? Faites-nous en part via notre formulaire !

Notre équipe expérimentée est à votre écoute !
[Contactez-nous !](#)



Rechercher dans la FAQ

QUESTION PAR ÉTAPE DU PROJET

- Analyse du contexte et de l'immobilier
 - ❗ Quelles sont les questions à se poser avant même de demander la planification ?
 - ❗ Est-ce que je dispose de plans d'origine ou des permis d'urbanisme ?
 - ❗ Quelles différences entre rénovation par l'intérieur et par l'extérieur ?
 - ❗ Quelles démarches pour lancer un projet moyen ?
- Planification et ordre des travaux
- Étude technique et appel d'offres
- Financement
- Vote en AG
- Demande de permis
- Exécution des travaux
- Vérification et réception
- Primes
- Maintenance

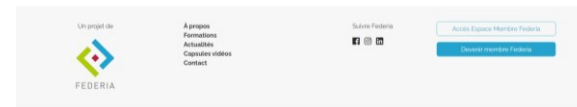
QUESTION PAR ÉLÉMENT DU BÂTIMENT

- Statuts de l'ACP
- Tatut
- Facile
- Quand faut-il un permis pour lancer une façade ?
- Quelles différences entre rénovation par l'intérieur et par l'extérieur ?
- Quelles démarches pour lancer un projet moyen ?
- Chassis
- Batons
- Structure
- Installations électriques
- Chauffage et eau chaude sanitaire
- Ventilation

CONTACTEZ-NOUS :

Vous n'avez pas trouvé réponse à votre question ? Faites-nous en part via notre formulaire !

Notre équipe expérimentée est à votre écoute !
[Contactez-nous !](#)



QUELLES QUESTIONS SE POSER EN AMONT ?

ANALYSE DU CONTEXTE URBANISTIQUE ET DE LA SITUATION :

- Est-ce que je dispose de **plans d'origine** ou des **permis intermédiaires** ?
- Y a-t-il des **opportunités urbanistiques** (ex. rehausse du bâtiment, fermeture balcons,...) ?
- L'immeuble est-il grevé de **contraintes patrimoniales** (inscription, classement ou proximité d'un bien classé) ?
- L'immeuble est-il grevé **d'infractions urbanistiques** (constatées ou pas) ?
- Est-ce qu'il fait partie d'un **complexe ou d'un ensemble** (ex. promoteur) ?
- Est-ce que je peux tirer parti de **l'orientation et de la situation** du bien ?

ANALYSE DU CONTEXTE TECHNIQUE ET RÉGLEMENTAIRE DU BÂTIMENT :

- Est-ce que mon immeuble nécessite d'un **permis d'environnement** ? Est-il à jour ?
- Y a-t-il des **contraintes de sécurité** ou de **mise en conformité** dans les communs (ex. électricité, incendie, amiante) ?
- Y a-t-il des **pathologies majeures** dans la copropriété nécessitant une intervention ?

ANALYSE DU CONTEXTE FINANCIER DE L'ACP :

- Quel est le contenu du **fonds de réserve** ? Quelles sont les **liquidités** disponibles ?
- Quel est la **balance des copropriétaires** et l'historique des paiements ?
- Quelles sont les **possibilités d'emprunt** de la copropriété ?



LA TOITURE COMME RESSOURCE

Plusieurs usages possible d'une ressource finie, nécessaire de se poser la question en amont et prioriser / cadrer les usages

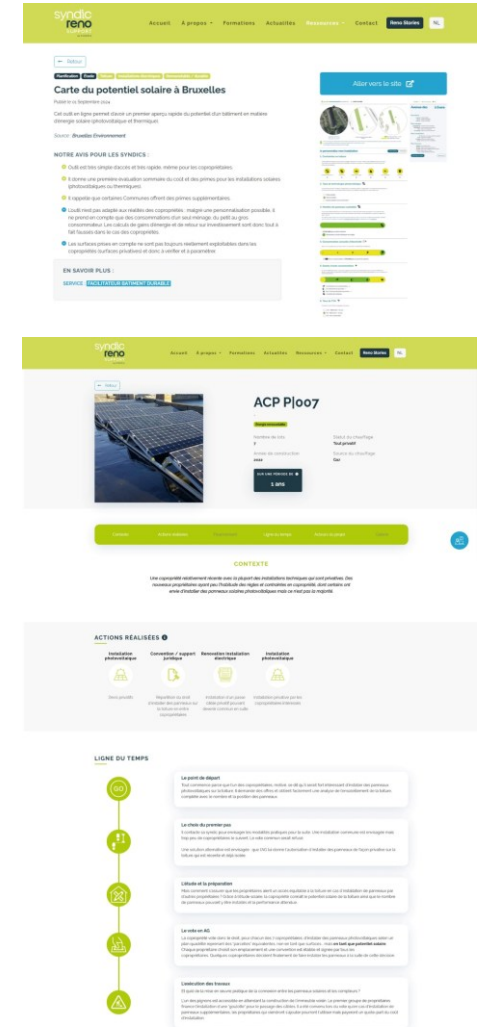
Actions et vérifications :

1. Possibilité de **rehausse** ? Peut complètement changer la stratégie !
2. Identifier orientations et ombres portées pour repérer les **zones mieux ensoleillées**
3. Identifier les zones moins ensoleillées avec des **raccords faciles** pour PAC / ventilation
4. Zones potentielles **accessibles** (/!\ urbanisme, garde-corps...)
5. Zones **installations de sécurité** (ex. ligne de vie)
6. Autres **initiatives spécifiques** (éolien, potager, ruches,)?

Autres points d'attention :

- + Si éléments privatifs, **cadrer l'organisation juridique** (AG, convention...)
- + Attention aux possibilités de **surpoids** pour rehausse / initiatives spécifiques / accessibilité
- + Choix **matériaux d'isolation par zone** (ex. adapté charge panneaux, déphasage)
- + Prévoir possibilité **fixations si besoins futurs** (ex. garde-corps, lignes de vie)
- + Zones identifiées avec **fourreaux / accès** pour conduites éventuelles (ex. PAC, clim.)
- + Zones non accessibles en **toiture verte extensive** (voir intensive)

→ **Eléments intégrables à l'étude mais à demander en amont à l'architecte**



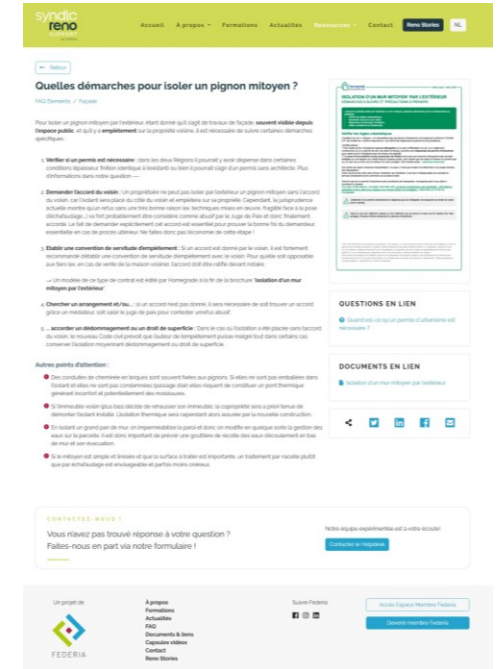
ISOLATION D'UN PIGNON PAR L'EXTÉRIEUR

Actions et vérifications :

- Vérifier si un permis est nécessaire :** En principe oui si **visible de l'espace public + changement de finition**
- Demander l'accord du voisin :** Accord nécessaire mais jurisprudence sur le fait qu'un refus sans une très bonne raison (ex. techniques mises en œuvre, fragilité face à la pose d'échafaudage,...) sera probablement considéré comme abusif. Demander explicitement l'accord pour prouver la bonne foi
- Etablir une convention de servitude d'empîement :** Si accord → fortement recommandé d'établir une **convention de servitude d'empîement avec le voisin**. Pour qu'elle soit opposable aux tiers (ex. en cas de vente de la maison voisine → notaire → Modèle de contrat édité par Homegrade
- Chercher un arrangement et/ou... :** si un accord n'est pas donné, il sera nécessaire de soit trouver un accord grâce un médiateur, soit saisir le juge de paix pour contester un refus abusif.
- ... accorder un dédommagement ou un droit de superficie :** Dans le cas où l'isolation a été placée sans l'accord du voisin, le nouveau Code civil prévoit que l'auteur de l'empîement puisse malgré tout dans certains cas conserver l'isolation moyennant dédommagement ou droit de superficie.

Autres points d'attention :

- Conduites de cheminée en briques** → risque pont thermique si pas condamnées et emballées
- Si l'**immeuble voisin (plus bas) décide de rehausser** → ACP a priori tenue de démonter l'isolant à ses frais
- En isolant un grand pan de mur, on imperméabilise la paroi et modifie la gestion des eaux sur la parcelle.
→ prévoir une **gouttière de récolte des eaux** d'écoulement en bas de mur et **son évacuation**.
- Si le mitoyen est simple et linéaire et que la surface à traiter est importante → un **traitement par nacelle** parfois moins cher



STRATÉGIE POUR LES CHÂSSIS

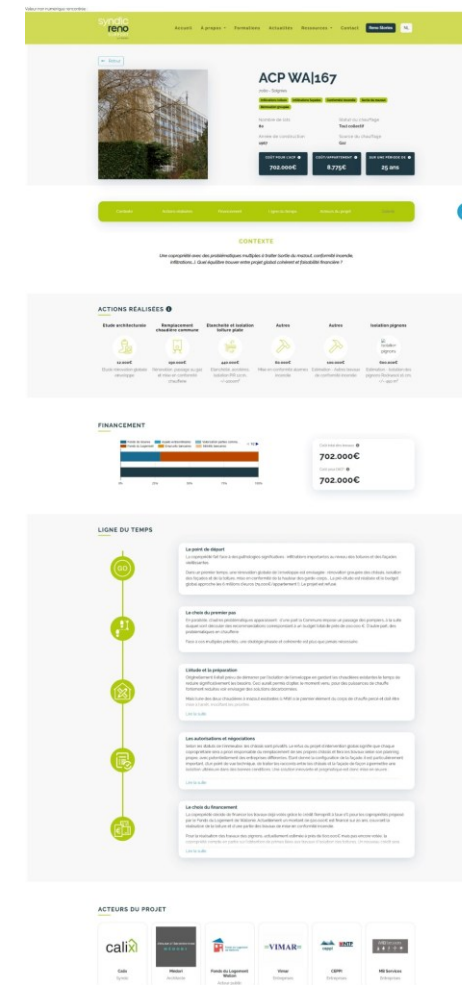
Pour nombreuses copropriétés les châssis constituent une **partie significative de la façade** mais **souvent privatif** donc pas de stratégie globale

Actions et vérifications :

1. **statut dans l'acte de base** : privatif ou commun
2. **proportion de châssis déjà remplacés**
3. **conformité urbanistique** (matériaux, épaisseurs, répartition ouvertures)
4. **conformité nettoyage, garde-corps**
5. **type de ventilation** prévue / à prévoir → très important !

Autres points d'attention :

- + **Priorisation effective** de changement (>< certificats PEB) → Possibilité de remplacer que le vitrage
- + **Raccord châssis - châssis souvent négligé** (limite privatif/commun) → prescriptions à faire faire
- + Amélioration **du confort et sécurité** en même temps que remplacement
- + **Mutualisation** des moyens d'accès si remplacement commun (mais facturation privative)
- + **Remplacement privatif** → occasion de faire **investiguer la façade** !
- Si isolation à réaliser en suite → Réflexion **traitement futur des** châssis en cas de remplacement
- Si isolation faite avant remplacement, faire **prévoir détail technique** (ex. dans plan de l'isolant)



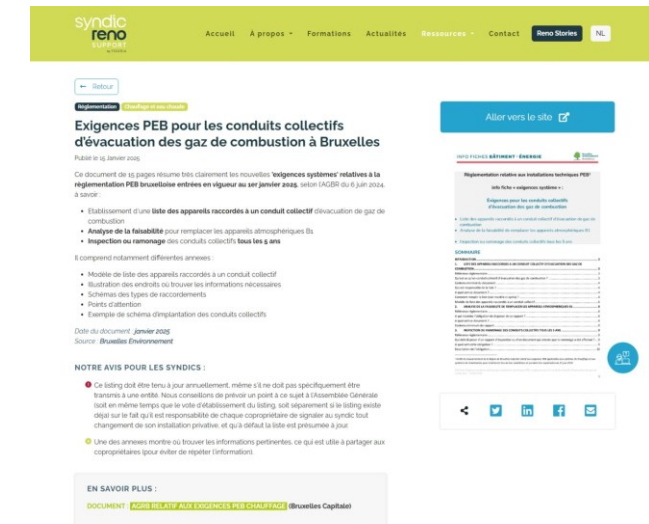
CHAUDIÈRES PRIVATIVES EN COPRO

Actions et vérifications :

- Obligations depuis 01/01/25 :
 - Etablissement d'une **liste des appareils raccordés à un conduit collectif** d'évacuation de gaz de combustion
 - **Analyse de la faisabilité** pour remplacer les appareils atmosphériques B1
 - **Inspection ou ramonage** des conduits collectifs tous les 5 ans
- **Lister années** de changement / durée de vie de celles non conformes
- Si pas encore à ventouse, **planifier les solutions de remplacement** à terme
- Identifier potentiels **conduits verticales utilisables** (ex : trémies, chutes poubelles)
- Si une **nouvelle gaine** doit être créée, réfléchir à l'ajout de **gainex pour ventilation**

Autres points d'attention :

- L'obligation concerne la **conformité à la norme Ecodesign** et pas le fait d'être à ventouse en soi, il existent quelques modèles non à ventouse mais conformes
- **Obligations PEB privatives** (ex. réception, isolation conduites, cannes thermostatiques, contrôle périodique) → Responsabilité individuelle
- **Améliorations possibles** (thermostat, vannes thermostatiques voir programmables...)
- **Evacuations en façade** normalement interdites



SYSTÈME DE DISTRIBUTION / ÉMISSION

Minimiser les pertes de la distribution:

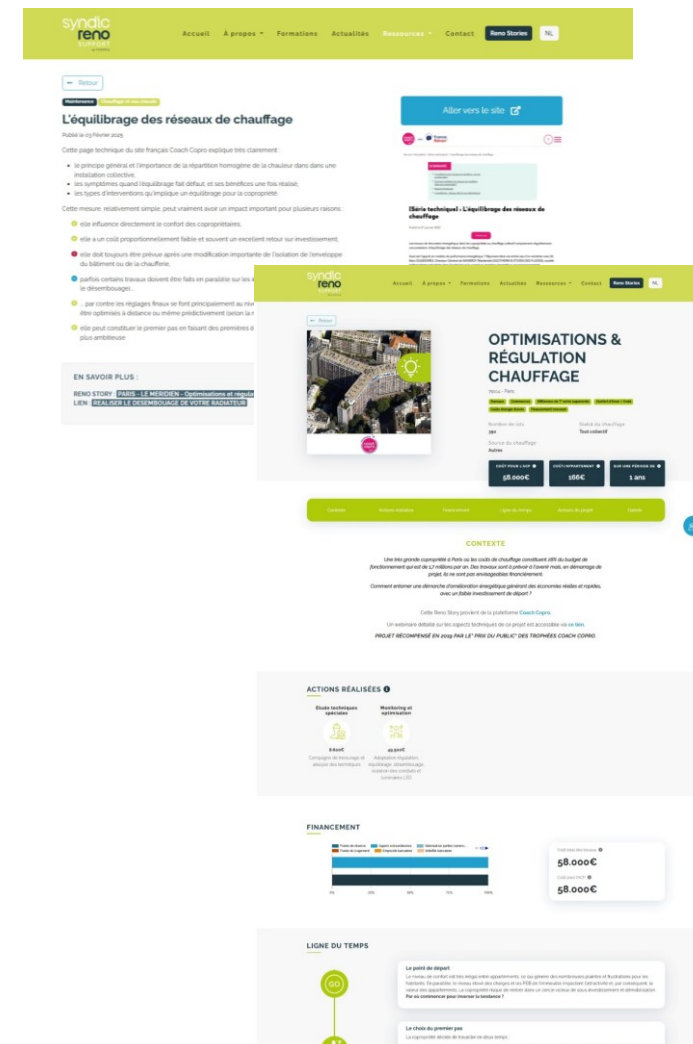
- **Équilibrage de l'installation** (différence entre appartements, modifications, isolation...)
- Si **boucle ECS**, possibilité de **temporiser** (ex. ralentir pendant la nuit) mais attentions limites légionellose !
- **Profiter des sinistres / remplacement améliorer** (ex. isolation, conduites, vannes de pied de colonne)
Ou du moins pour récolter les informations (ex. plans identification)

Optimiser la régulation:

- Attention aux **"chipoteurs"** (même bienveillants)
- Possibilité d'**optimisations technologiques** avec peu de travaux
- Possibilité d'**optimisations non technologiques** parfois sans travaux selon les utilisations, horaires.. (ex. régulation différente pour colonnes des chambres)

S'assurer du bon fonctionnement de l'émission:

- **Vérification de la surface utile**, désembouage envisageable
- Pas de **radiateurs dans les communs**
- Rappels **purge, éléments réfléchissants** privatifs
- **Vannes thermostatiques** (ne pas hésiter à relancer), **fonctionnement thermostats**



CRÉDIT COLLECTIF EN COPRO

Actions et vérifications :

1. Vérification et amélioration de la **santé financière de l'ACP**
2. Demande de **simulation du crédit préalable**
3. Obtention et **analyse des offres de crédit**
4. Décision en **Assemblée Générale**
5. Identification des **participants au crédit collectif**
6. Confirmation de **non contestation et validation du dossier de credit**
7. **Mise à dispositon** des fonds et **comptabilisation** de l'emprunt
8. Activation de **l'assurance-credit** en cas de défaut de paiement

Autres points d'attention :

- + Nécessité de **fonds propres**
- + Modalités en cas de **mutation** (vente de lot)
- + Possibilités de **combiner différentes solutions** de financement
- + Possibilité de **financement individuel** (FDL, reprise d'encours...)
- + **Solidarité** entre copropriétaires en cas de crédit ? Attention à bien comprendre et expliquer les bases

Une dizaine d'options ...

syndic
reno
SUPPORT

Accueil À propos Formations Actualités Ressources Contact Rénos Stories NL

Y a-t-il une solidarité entre copropriétaires en cas de crédit collectif ?

FAQ Dapex / Financement

Cet article a été rédigé en collaboration avec le cabinet d'avocats Decade à Wavre.

Le sujet revient régulièrement, sous des formes différentes lors de réunions et formations et même parfois à des vifs débats, même entre syndics expérimentés.

En effet, il peut y avoir un amalgame entre les termes d'usage courant, les notions juridiques au sens propre et les conséquences pratiques.

ANALYSONS CETTE PROBLÉMATIQUE SELON PLUSIEURS AXES

Y a-t-il une solidarité entre copropriétaires ?

En matière de copropriété, il n'existe pas de solidarité, au sens juridique du terme, entre copropriétaires de différents lots privés. Cela signifie que chaque copropriétaire est seul responsable du paiement de ses charges envers la copropriété. La copropriété ne peut pas exiger d'un copropriétaire qu'il règle la dette d'un autre copropriétaire propriétaire d'un autre lot.

Toutefois, une forme de solidarité de fait peut exister. En cas de retard de paiement de certains copropriétaires, les coûts de fonctionnement de la copropriété continuent d'être exposés dans l'intérêt collectif. Ce sont donc les copropriétaires en ordre de paiement qui, temporairement, assurent le bon fonctionnement financier de l'ensemble, en attendant le recouvrement des sommes dues par les copropriétaires défaillants. C'est d'ailleurs l'une des raisons pour lesquelles un fonds de roulement est souvent mis en place.

Que se passe-t-il contractuellement en cas de crédit collectif ?

Est-ce pour autant risqué de souscrire un crédit en copropriété ?

Que se passe-t-il si certains copropriétaires ne participent pas au crédit collectif ?

FORMATIONS (UNIQUEMENT POUR SYNDICS PRO)

RENO CHECK UP

POURQUOI CHANGER L'ORDRE LOGIQUE (parfois) ?

Le développement d'une **stratégie globale** est, et reste, la **meilleure option**. MAIS aujourd'hui seulement une minorité de copropriétés s'engagent et encore moins persévèrent.

QUELLE UTILISATION DE LA TOITURE ?

- Possibilité de **rehausse** ?
- Identifier orientations et ombres portées pour repérer les **zones mieux ensoleillées**
- Identifier les zones moins ensoleillées avec des **raccords faciles** pour PAC / ventilation

DES PATHOLOGIES EN DÉVELOPPEMENT ?

- Traces de rouille et/ou fissures répétées
- Infiltrations récurrentes par joints châssis ou joints bardage
- Linteaux béton avec fers apparents

QUELLE STRATÉGIE POUR LA VENTILATION ?

- Identifier le statut **privatif** ou commun de la ventilation selon l'AdB
- Identifier la typologie de ventilation actuelle (A, B, C, D)
- Y a-t-il un extracteur commun ? Ventilation complète (transfert entre pièces) ?
- /!\ Hotte cuisine pas assimilée à ventilation, extracteur de SdB si lié à la lumière
- Beaucoup de châssis récents ? Avec ou sans grille ?

QUELLE STRATÉGIE POUR LES CHÂSSIS ?

IDENTIFICATION

- Vérification du statut dans l'acte : **privatif** ou commun
- Vérification de la proportion de châssis déjà remplacés
- Conformité urbanistique (matériaux, épaisseurs, répartition ouvertures)
- Conformité nettoyage, garde-corps
- Ventilation prévue / à prévoir
- Raccord châssis - châssis ?

IMPACT

- Vérifier priorisation effective de changement ? (> certificats PEB)
- Amélioration du confort et sécurité en même temps que remplacement
- Mutualisation des moyens d'accès si remplacement commun
- Remplacement **privatif** - occasion de faire investiguer la façade !
- Réflexion traitement futur des châssis en cas de remplacement
- Si isolation avant remplacement, faire prévoir détail technique (ex. dans plan de l'isolant)
- Réparation et protection ultérieure en cas d'isolation

RENO TOOLBOX

Stratégies de rénovation : Rénovation partielle

DANS LE CAS D'UN BUDGET LIMITÉ OU D'UNE COPROPRIÉTÉ RÉTICENTE, IL FAUDRA ENVISAGER DES SOLUTIONS PLUS SIMPLES ET ÉCONOMIQUES.

Isolation extérieure : systèmes

Isolation par l'extérieur est généralement la plus efficace pour éviter les ponts thermiques et donc les risques de condensation et de moisissures. Il est impératif de travailler en continu.

Composer une équipe en fonction des besoins

Première étape : déterminer les besoins

Les intervenants et leurs responsabilités

Maître d'ouvrage (MO)
Copro
Assistant à la Syndic (Représente le MO)

Une dizaine d'options ...

7. LE PRET RELAIS

Le prêt relais : préférence des recettes attendues (primes et subsides) et permet d'apporter sur les années - Souvent d'utilisation, possibilité de renouveler à son

LES FAMILLES D'ARGUMENTS

Individu
Collectivité

Financier
Reglementaire

Economies d'énergie
Confort & Bien être
Vision globale à long terme

Prévoir & anticiper dépenses
Réduire son impact environnemental
Mise à niveau réglementations actuelles & futures

Pour une économie d'énergie à une approche cohérente
Favoriser dynamique collective au sein de la copro/du quartier
Valoriser son patrimoine & préserver l'image de son immeuble

syndic reno SUPPORT by FEDERIA

RENO STORIES



[Accueil](#)
[À propos](#)
[Formations](#)
[Actualités](#)
[Ressources](#)
[Contact](#)
[Renos Stories](#)

Au moins **667**  copropriétés ayant obtenu un projet de rénovation énergétique, dont **387** ayant déjà obtenu des travaux
150 des contenus sous forme de **RENOS STORIES** dont **5** **RENOS STORIES** particulièrement complètes et / ou inspirantes



Filtrer les Renos Stories

Période de construction
 

Nombre de lots
 

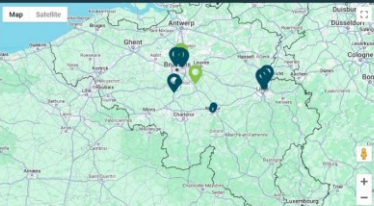
Région
 

Problématiques ayant trait aux
 

Particularités des travaux
 

Map

Satellite



Ouvert ci-dessous les Renos Stories et pour vous en partager ?

[illegible]



Accueil À propos Formations Actualités Ressources

Menu



ACPC 140

Grand Logis

[Description](#)
[Programme](#)
[Plan](#)
[Règlement](#)
[Statuts](#)

[Documents](#)
[Photos](#)
[Plans](#)

[Statut de copropriétaire](#)
[Statut de locataire](#)

[Statut de syndic](#)

Adresse de l'édifice

74

Statut de copropriétaire

Statut de locataire

Adresse de construction

1475

Statut de copropriétaire

Rég.

Une copropriété composée de trois immeubles distincts mais avec un chargé commun. Un immeuble vieillissant dans le contexte bien pe avec une majorité de copropriétaires bailleurs et une répartition des traquilités. A priori donc relativement peu d'arguments "pour" l'ent

ACTIONS RÉALISÉES



Audit énergétique / technique
Audit logement
3200€



Etude architecturale
Etudes des techniques et
3000€



Etanchéité toiture
1000€

LIGNE DU TEMPS

1. Le point de départ.

Il s'agit d'identifier les enjeux, les besoins et d'identifier les acteurs à impliquer à l'échelle des différents paliers de pouvoir. Il faut identifier les parties prenantes, les forces et les faiblesses des différents acteurs, les enjeux et les défis. Les faits sont rapportés sur des notes individuelles.

2. Le choix du premier pas

Dans ce premier processus beaucoup d'activités ont été explorées. Elles ont permis de comprendre les besoins et les attentes des différents acteurs, de définir les objectifs et les résultats attendus, de choisir les indicateurs de suivi et d'évaluation, de définir les rôles et les responsabilités, de choisir les outils et les méthodes, de choisir les personnes clés et les ressources.

3. L'élaboration et la préparation

L'élaboration et la préparation des documents de référence (plans, chartes, protocoles, etc.) sont réalisées en collaboration avec les acteurs. Les documents sont élaborés et préparés en collaboration avec les acteurs.

4. Actualisation négociation

Il s'agit de négocier les différents points de vue et d'arriver à un accord. Les négociations sont réalisées en collaboration avec les acteurs.

5. L'impact et la pérennité

Il s'agit d'évaluer l'impact des actions et de s'assurer de leur pérennité. Les évaluations sont réalisées en collaboration avec les acteurs.

GALERIE





[Accueil](#)
[À propos](#)
[Formations](#)
[Actualités](#)
[Ressources](#)
[Contact](#)

[Rechercher](#)



ACP 879

en cours

[Description](#)
[Présentation Vidéo](#)
[Dossiers de presse](#)

Nom de la
ACP

Année de construction
 2012

Niveau de réalisation
 Non collectif

COÛT TOTAL
2.476.000 €

COÛT APPAREIL
73.377 €

BILAN FINANCIER
0,00 mds

[Accueil](#)
[Index des pages](#)
[Thèmes](#)
[Signaler un problème](#)
[Contact](#)

CONTEXTE

Une carte postale de type France au verso d'un jeton combinant 3 images. Représente de manière réaliste des maisons et arbres, une double page et des détails multiples. Le style est celui d'une carte postale ancienne et est conçu pour servir de base à des cartes.

ACTIONS RÉALISÉES

- Conversion d'appartements**
Conversion de 10 appartements en logements sociaux.
- Étude technique**
Étude technique pour la réalisation d'un logement social.
- Actes architecturaux**
Actes architecturaux pour la réalisation d'un logement social.
- Étude architecturale**
Étude architecturale pour la réalisation d'un logement social.
- Études techniques et acte de permis de construire**
Études techniques et acte de permis de construire pour la réalisation d'un logement social.
- Travaux de construction**
Travaux de construction pour la réalisation d'un logement social.

FINANCEMENT

Financement	Montant (€)
Financement par l'Etat	2.426.000€
Financement par les collectivités	2.226.000€
Financement par les entreprises	
Financement par les particuliers	
Financement par les autres	

LIGNE DE TEMPS

1990

GO

Le point de départ

La création d'un lien permet d'orienter une lecture particulière vers un site de la communauté ou de faire connaître la réalisation de la lecture. On se fonde d'abord sur la diffusion commerciale, avant de passer à Internet, véritable réseau. Le lien est créé de manière ad hoc et ne peut pas être révisé. On ne peut pas le modifier et on ne peut pas le supprimer. La page concernée peut être supprimée, ce qui empêche le lien d'être consulté. On a donc à la fois une nouveauté et une limite.

2000

Le choix du premier pas

On commence par créer un lien entre des liens de ressources de la bibliothèque et de la bibliothèque sur les Internet. Les liens sont créés de manière ad hoc et ne peuvent pas être révisés. On ne peut pas le modifier et on ne peut pas le supprimer. La page concernée peut être supprimée, ce qui empêche le lien d'être consulté. On a donc à la fois une nouveauté et une limite.

2010

L'usage et la persécution

En parallèle à la création des liens de la bibliothèque, on crée des liens de la bibliothèque. Les liens sont créés de manière ad hoc et ne peuvent pas être révisés. On ne peut pas le modifier et on ne peut pas le supprimer. La page concernée peut être supprimée, ce qui empêche le lien d'être consulté. On a donc à la fois une nouveauté et une limite.

2015

Actualisation régulière

Le lien est créé de manière ad hoc et ne peut pas être révisé. On ne peut pas le modifier et on ne peut pas le supprimer. La page concernée peut être supprimée, ce qui empêche le lien d'être consulté. On a donc à la fois une nouveauté et une limite.

2020

Le lien de la communauté

Le lien est créé de manière ad hoc et ne peut pas être révisé. On ne peut pas le modifier et on ne peut pas le supprimer. La page concernée peut être supprimée, ce qui empêche le lien d'être consulté. On a donc à la fois une nouveauté et une limite.

CAS CONCRETS & INNOVATION



RENOLAB.ID - RENOTRIMO

1180 - Uccle

CONSTRUCTION 1968
NOMBRE DE LOTS

Rénovation groupée
Préfabriqué
Financement innovant



ACP BA|006

1200 - Woluwé-St-Lambert

CONSTRUCTION 1950
NOMBRE DE LOTS 14

Infiltrations toiture
Infiltrations façades
Confort d'hiver / froid



ACP BP|154

1180 - Uccle

NOMBRE DE LOTS 7

Pathologies balcons / bétons
Condensations / Moisissures
Rénovation groupée



ACP BA|161

1020 - Laeken

CONSTRUCTION 1956
NOMBRE DE LOTS 13

Bureaux
Commerces
Différence de T° entre logements
Confort d'hiver / froid



ACP BF|011

1160 - Auderghem

CONSTRUCTION 2020
NOMBRE DE LOTS 95

Mobilité électrique

Quels retours d'expérience ?



The best thing



The usual thing



The next best thing



- ▶ La rénovation en copropriété est possible !
- ▶ Ce processus avancera d'autant mieux :
 - avec une copropriété en ordre et motivée
 - avec un syndic en qui elle a confiance,
 - avec des finances saines,
 - avec une bonne analyse globale,
 - avec un bon accompagnement (Architecte – AMO – Facilitateur - ...),
 - avec une vue à long terme.
- ▶ Le résultat obtenu engendrera généralement des économies d'énergie, mais surtout une valorisation des biens et une amélioration de la qualité de vie.





Guide bâtiment durable

<https://guidebatimentdurable.brussels>



Sites internet

- ▶ <https://www.syndicrenosupport.immo/fr>



Ouvrages et publications

- ▶ Federiamag
<https://www.federia.immo/fr/publications>



Formations et séminaires

Inscrivez-vous aux formations organisées par Bruxelles Environnement

<https://environnement.brussels/formationsbatidurable>

Consultez tous les supports gratuitement !



Eleonora MAGGIORE

Federia

 +32 10 39 54 40 eleonora.maggiore@federia.immo

syndic
reno
SUPPORT
by FEDERIA



MERCI POUR VOTRE ATTENTION

**Renobatex**

bruxelles
environnement
leefmilieu
brussel
.brussels 

