

FORMATION BÂTIMENT DURABLE

RÉNOVATION DES COPROPRIÉTÉS

JUIN 2025

Mécanismes d'aide et de soutien

Acteurs et partenaires, aides et outils

Pierre DEMESMAEKER & Xavier PYNNAERT



- ▶ Présenter les services d'accompagnement pour les copropriétés
- ▶ Informer sur les mécanismes de financement et aides

⇒ **Vous aider à mieux appréhender la rénovation énergétique en copropriété !**



1. LES ACTEURS DE L'ACCOMPAGNEMENT

- ▶ L'Alliance Renolution
- ▶ Organigramme
- ▶ Facilitateur Bâtiment Durable
- ▶ Facilitateur Partage et Communauté d'Energie
- ▶ Homegrade
- ▶ Réseau Habitat
- ▶ Syndic Reno Support by Federia
- ▶ L'Union des Syndics
- ▶ Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires – SNPC
- ▶ Les autres acteurs

2. LE FACILITATEUR COPROPRIÉTÉS

3. RETOURS D'EXPÉRIENCE – EXEMPLES

4. MÉCANISMES DE FINANCEMENT



“ RENOLUTION, RENOVER ENSEMBLE POUR UNE VILLE DURABLE ”

Renolution est la stratégie de la Région de Bruxelles-Capitale qui veut révolutionner la rénovation du bâti à Bruxelles.

Rénover mieux, plus vite et beaucoup plus de bâtiments, pour **diviser la consommation moyenne en énergie par 3 dans les logements** et atteindre la neutralité énergétique dans le tertiaire d'ici 2050.

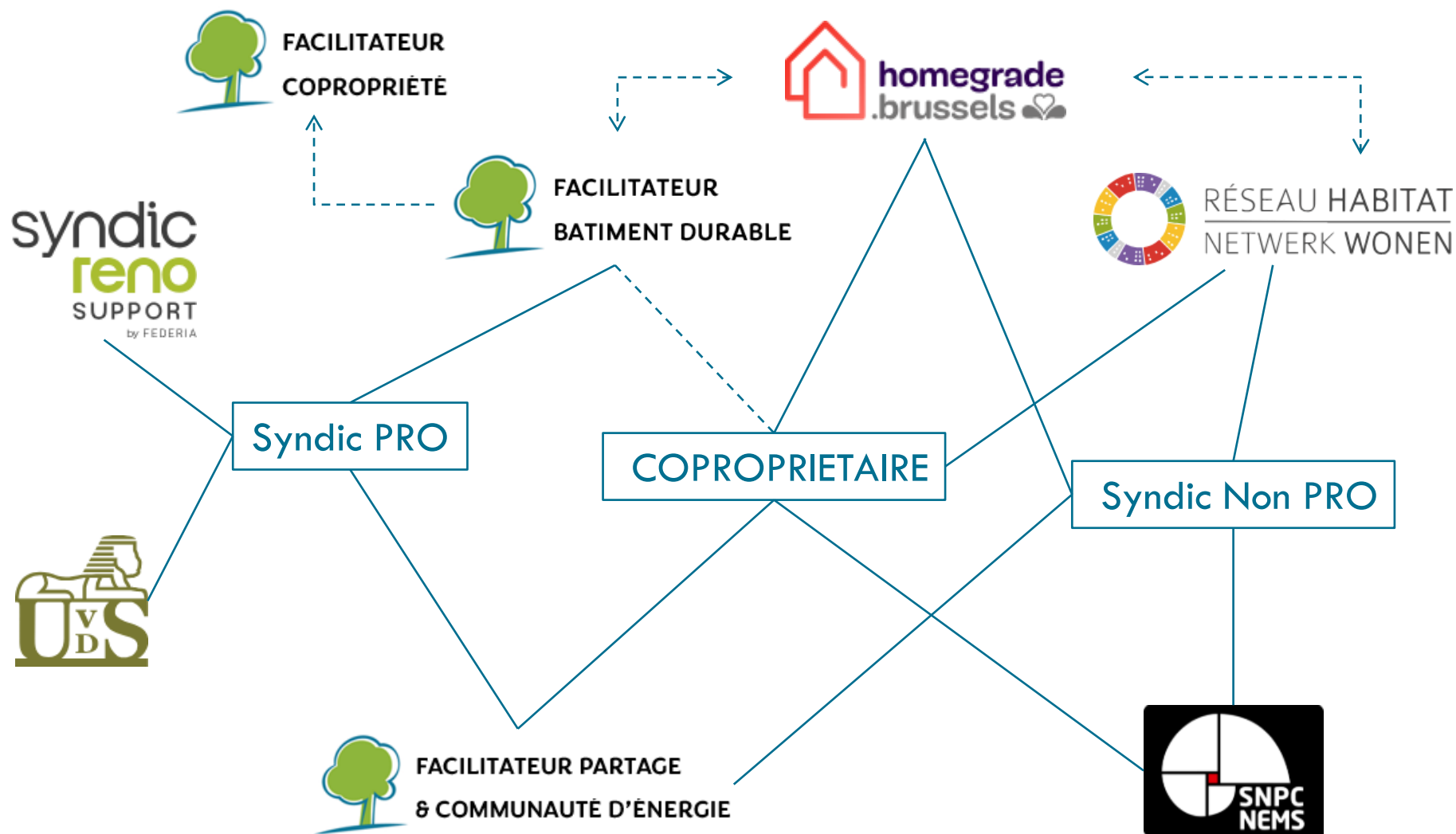
Pour y parvenir, tous les secteurs travaillent ensemble au sein de l'Alliance Renolution.

OBJECTIFS :

- ✓ Réduire la consommation énergétique des logements
- ✓ Atteindre la neutralité énergétique dans le tertiaire
- ✓ Adopter une approche circulaire de la rénovation

Les différents acteurs de l'accompagnement des copropriétés font partie de l'Alliance
<https://renolution.brussels/fr/coproprietes>





► Le Facilitateur Bâtiment Durable

<https://environnement.brussels/pro/services-et-demandes/conseils-et-accompagnement/facilitateur-batiment-durable-et-facilitateur-copropriete>



© Bernard Boccara

Les domaines d'expertise

- ➔ **Accompagnement des copropriétés** : diagnostic détaillé des bâtiments, guidance personnalisée et visite sur place, quickscan énergétique et quickscan solaire ;
- ➔ **Acoustique** : confort et performance acoustiques, nuisances sonores ;
- ➔ **Conception et gestion de projet** : conception avant-projet, exécution, entretien et gestion des bâtiments ;
- ➔ **Eau** : gestion des eaux pluviales, réduction des consommations ;
- ➔ **Économie circulaire dans le bâtiment** : réemploi, conception, mise en œuvre ;
- ➔ **Énergie** : gestion et diminution des consommations, énergies renouvelables, réglementation PEB et PLAGE
- ➔ **Environnement** : effet du vent, pollution lumineuse, toiture et façade vertes, biodiversité, pollution intérieure.
- ➔ **Matériaux** : matériaux à faible impact environnemental, utilisation rationnelle de la matière, prévention et gestion des déchets ;
- ➔ **Normes et réglementations** : des explications complètes sur les réglementations en vigueur (notamment la **PEB** et le **PLAGE**)



- ▶ **Le Facilitateur Partage et Communauté d'Énergie**
- ▶ Domaine
 - Accompagner les porteurs de projet
 - Juridique
 - Technique
 - Administratif
 - Communication et mobilisation des participants

<https://environnement.brussels/pro/services-et-demandes/conseils-et-accompagnement/facilitateur-partage-et-communautes-denergie>



Efl.fr



homegrade.brussels

► **Homegrade**

- Centre de conseil et d'accompagnement sur le logement privé en Région Bruxelles-Capitale :
 - Pour les locataires, propriétaires ou copropriétaires qui désirent améliorer la qualité de vie dans leur logement à travers une utilisation et une rénovation responsable
- Thématiques :
 - Copropriétés
 - Acoustique
 - Energies
 - Isolation
 - Location
 - Patrimoine
 - Urbanisme



reseauhabitat.be

► **Le Réseau Habitat**

- Amélioration du cadre de vie des citoyens au travers de 2 axes :
 - L'amélioration du logement – Rénovation énergétique – Usage
 - L'amélioration du quartier
- Cible principale :
 - Zone de revitalisation urbaine
 - Public fragilisé

Le réseau

- 9 associations
- 9 communes (ou parties)



RÉSEAU HABITAT
NETWORK WONEN



Molenbeek-Saint-Jean
Bonnevie

Molenbeek-Saint-Jean
La Rue

Anderlecht
Centre de Rénovation Urbaine

Saint-Gilles
CAFA

Forest
Une Maison en Plus

Laeken
Convivence

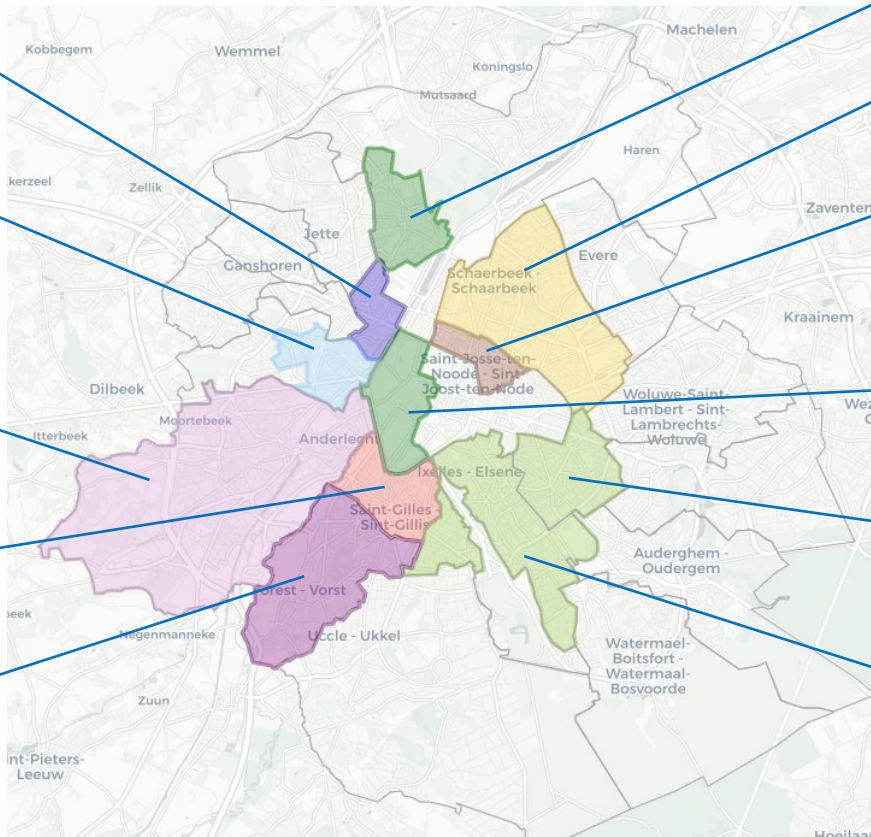
Schaerbeek
RenovaS

Saint-Josse-Ten-Noode
Fabrik

Bruxelles-Ville
Convivence

Etterbeek
SoHab

Ixelles
SoHab



RÉSEAU HABITAT
NETWORK WONEN



syndicrenosupport.immo

► **Syndic Reno Support by FEDERIA**

- Boîte à outils pour la rénovation énergétique en copropriété à destination des syndic professionnels
 - Helpdesk
 - FAQ
 - Documentations
 - Reno stories
 - Formations agréées IPI
 - Actualités techniques et juridiques



Premières démarches de sensibilisation

12 Capsules vidéo de
vulgarisation de la
rénovation énergétique en
ACP



uniondessyndics.be

- ▶ **Union des Syndics - UdS**
- ▶ L'UDS tend la main à tous les syndics professionnels inspirés
 - Organise le salon annuel de la copropriété
 - Assistance juridique
 - Formation, Séminaire



► **Le Syndicat National des Propriétaires et des Copropriétaires – SNPC**

- Association dirigée par des propriétaires et qui connaît leurs problèmes
 - Conseils juridiques
 - Formations, documentation
 - Défense de propriétaires
 - ...

snpc-nems.be



Mais aussi :

- ▶ Les syndicats
- ▶ Les architectes et bureaux d'études
- ▶ Les entreprises de maintenance et HVAC
- ▶ Les entreprises de construction (isolation, ventilation et étanchéité à l'air)
- ▶ Buildwise (ex-CSTC)
- ▶ Embuild (ex-Confédération Construction)
- ▶ ...



1. LES ACTEURS DE L'ACCOMPAGNEMENT
- 2. LE FACILITATEUR COPROPRIÉTÉS**
3. RETOURS D'EXPÉRIENCE – EXEMPLES
4. MÉCANISMES DE FINANCEMENT



- 🌳 Appel d'offre par Bruxelles-Environnement
- 🌳 Mission démarrée en 2021
- 🌳 Durée de 4 ans (> 2025)
- 🌳 Accompagner les ACP désireuses de mettre en œuvre une rénovation Énergétique



- 🌳 ***Nos recommandations visent à atteindre le « maximum raisonnable » afin de rendre les bâtiments les moins dépendants possible aux combustibles fossiles et à l'électricité grâce à une enveloppe isolée et des systèmes performants.***



-  **Aider** les copropriétés à concrétiser des améliorations énergétiques
-  **Conseiller, informer** les copropriétaires et les syndicats face aux besoins
-  **Accompagner** la mise en place réglementaire
-  Prise en compte des **aspects techniques, humains et économiques** de l'ACP
-  Placer des copropriétés sur la **trajectoire 2030 & 2050**
-  **Initier et faciliter** des premières séries de travaux
-  **Identifier et lever les freins** à la rénovation énergétique profonde des copropriétés
-  Faciliter la transcription de **RENOLUTION** au niveau des copropriétés



Les démarches préliminaires

- 🌳 **Collecte** des données de la copropriété (plans, consommations, ...)
- 🌳 **Visite technique** de l'immeuble en compagnie du syndic et/ou de copropriétaire

Le Quick-Scan (QS)

- 🌳 **Etude** mettant en évidence les besoins et les priorités.
- 🌳 Rapport technique simplifié mais complet de l'étude énergétique réalisée.

La Présentation

- 🌳 En présence de tous les copropriétaires qui le souhaitent, présentation du QS à travers les **constations** réalisées et les **recommandations** proposées.
- 🌳 Réponse à toutes les **questions** pour mettre les copropriétaires sur un même niveau d'information facilitant la prise de décision.
- 🌳 Annonce des **évolutions** futures de la réglementation PEB.

La suite de l'Accompagnement

- 🌳 Selon les besoins et les spécificités de la copropriété, **aide** dès que celle-ci coince dans son processus de décision ou lorsque des divergences apparaissent.
- 🌳 **Spectre élargit** à la communication, l'assistance technique, le financement, la collaboration entre les acteurs,



- 🌳 Conscientiser aux enjeux de demain et donner un rôle d'acteur aux copropriétaires
- 🌳 Réaliser un check-up de l'immeuble (quick-scan, audit, rapport de synthèse PEB, ...)
- 🌳 Prioriser les travaux (multi-critères)
- 🌳 Communiquer, Convaincre, Décider en AG
 - ✓ Répondre aux interrogations
 - ✓ Convaincre les indécis
 - ✓ Lever les freins des réticents

➔ aboutir à une décision pour initier des travaux énergétiques efficaces (! Lock-ins)

- 🌳 Être accompagné par les professionnels : Architecte, Bureau d'études, AMOS (Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage Simplifiée)
- 🌳 Trouver un entrepreneur de qualité
- 🌳 Suivre l'exécution des travaux
- 🌳 Réceptionner les travaux



Les **travaux ne seront faits qu'une seule fois d'ici 2050** → ces travaux doivent répondre à des standards ambitieux « long terme » d'un bâtiment décarboné :

- 🌳 Niveau d'**isolation élevé** (le surcoût de qq cm d'isolant est faible par rapport au coût du chantier)
- 🌳 Système de **chauffage** doit être **performant** et idéalement décarboné (PAC)
- 🌳 **Ventilation** doit être **efficace**, idéalement avec récupération de chaleur
- 🌳 Production **photovoltaïque** est **maximisée**, et répartie grâce au mécanisme de partage et de communautés d'énergie



3 AXES PRINCIPAUX : ISOLATION - ETANCHEITE - VENTILATION

➔ **Nécessité d'une réflexion « long terme » sur les travaux à effectuer**

Par quels travaux commencer ?

Quelles sont les interactions entre les travaux ?

Des opportunités de grouper certains travaux ?

Quelles techniques utiliser (isolation, ventilation) ?

Quelles performances viser ?

Eviter des lock-ins!

On ne peut plus limiter la rénovation au respect des exigences U pour les parois rénovées, il faut une vision globale !



➔ Volet technique de l'accompagnement du facilitateur



Un partenaire privilégié : le syndic

- ▶ Contact avec les copropriétaires
- ▶ Connaissances techniques
- ▶ Vision 360° du bâtiment, de son historique, des travaux à venir
- ▶ Préparation de l'A.G.
- ▶ Question du financement du travail du syndic



Un partenaire incontournable : le copropriétaire

- ▶ Véritable moteur ou frein dans les décisions
- ▶ Une majorité à convaincre
- ▶ Des relations sociales
- ▶ Des contraintes économiques
- ▶ Une ambivalence difficile à concilier : bailleur ou occupant
- ▶ Des objectifs divergents
- ▶ Des convictions à harmoniser



1. LES ACTEURS DE L'ACCOMPAGNEMENT
2. LE FACILITATEUR COPROPRIÉTÉS
- 3. RETOURS D'EXPÉRIENCE – EXEMPLES**
4. MÉCANISMES DE FINANCEMENT



Globalement

- 🌳 Les rénovations complètes et ambitieuses de copropriétés sont plutôt des exceptions (même en cas de soutien financier important)
- 🌳 La rénovation énergétique globale se concrétise par un phasage en 3 ou 4 étapes
- 🌳 La réalisation d'une « feuille de route » long terme (5-10-15 ans) permet d'améliorer la vision de la copropriété en fonction de ses particularités

Dans un monde idéal

- 🌳 Quick-wins pour optimiser le rendement du système de chauffage existant (sonde de température extérieure, isolation des conduites, régulation, ...)
- 🌳 Isolation de l'enveloppe de l'immeuble (Toiture > Plancher sur cave > Façades)
- 🌳 Adaptation ou Modification du système de chauffage en l'adaptant aux nouveaux besoins de chaleur (idéalement décarbonation du vecteur énergétique)
- 🌳 Tirer avantage de tous les travaux « urgents » pour intégrer des moyens d'économiser l'énergie



**LE MOTEUR de la mise en mouvement d'une
ACP est le copropriétaire lui-même**





Freins financiers

- 🌳 Difficile en l'absence de fonds disponibles (fonds de réserve)
- 🌳 Réticence à l'endettement & inconfort/insécurité (engagement collectif, âge des copropriétaires)
- 🌳 Primes intéressantes mais rarement suffisantes pour initier une décision (+ pérennité)
 - ▶ Besoin d'identifier d'autres opportunités de travaux (vétusté, fuite, sécurité, ...) et leviers

Freins réglementaires

- 🌳 Flou au niveau des obligations (levé partiellement grâce à l'évolution du CoBrACE)

Freins humains

- 🌳 Le manque de capacité/motivation/compétences de communication du syndic ET/OU du conseil de copropriété, absence d'un noyau moteur dans les copropriétaires
- 🌳 Peur d'être ambitieux : faire une rénovation en 1 phase est moins cher et plus efficace mais plus difficile à accepter en AG.





Autres freins

- 🌳 Processus décisionnel long (1 AG/an)
- 🌳 Les contraintes et incertitudes (urbanisme, procédures, coûts, délais, primes, ...)
- 🌳 La complexité technique (et par conséquent le coût et la rentabilité économique) d'améliorer certains bâtiments
- 🌳 La présence de lock-ins rendant les travaux à envisager plus complexes, plus coûteux et moins rentables

Risques

- 🌳 Risque que des copropriétaires (vulnérables) ne puissent pas financer les travaux et doivent dès lors quitter la copropriété ⇒ **RENOVICTION**





- 🌳 Les économies financières liées aux économies d'énergie
- 🌳 Fluctuation des prix des énergies (incertitude = risque)
- 🌳 Gains possibles via le mécanisme de PCE (partage et communautés d'énergie)
- 🌳 Nécessité de faire certains travaux non-énergétiques lors desquels on peut intégrer des améliorations énergétiques
- 🌳 Initier rapidement des travaux énergétiques avant une obligation qui risque d'augmenter fortement le nombre de chantiers, c'est se prémunir de :
 - ▶ L'augmentation des prix et de la disponibilité des matériaux
 - ▶ L'augmentation des prix et de disponibilité des entreprises



Des problèmes d'humidité et de qualité de l'air

-  Les problèmes d'humidités sont généralement liés à une mauvaise qualité de l'air et donc à un manque de contrôle de la ventilation. Une copropriété de 27 appartements nous a contacté pour résoudre le différend existant entre divers copropriétaires. Nous avons pu mettre en évidence le manque de contrôle de la ventilation et proposer toutes les solutions techniquement applicables du point de **vue individuel ou collectif**.

Des copropriétés qui tentent de se regrouper

-  Un ensemble de 6 copropriétés (65 logements) faisant partie d'un même ensemble architectural tentent de s'accorder pour unir leurs forces afin de rénover leurs façades à rue et mutualiser d'autres travaux.

Le choix de l'architecte

-  Les travaux énergétiques nécessitent des compétences et une vision globale, la plupart des copropriétés accompagnées avec un projet de travaux font le choix de s'adjoindre les conseils d'un architecte même si les travaux ne rendent pas obligatoire.



La complexité de pouvoir comparer les offres

-  Les copropriétés sont régulièrement confrontées à la difficulté de pouvoir comparer les offres d'entreprises puisque celles-ci répondent en fonction de leurs compétences et des habitudes. L'efficacité énergétique des travaux n'est pas toujours garantie lorsque les détails constructifs ne sont pas analysés par un architecte ou que les copropriétaires ne sont pas suffisamment sensibilisés.

Le copropriétaire, le moteur de la mise en travaux

-  Les copropriétés qui bénéficient d'un ou d'un groupe de copropriétaire moteur pour faire avancer la rénovation sont bien plus efficaces et rapide que celles qui tentent un consensus général avant le vote.
-  Ce rôle est souvent ingrat puisque l'unanimité sur toutes les décisions est utopiste et il faut pouvoir faire preuve de résilience. Ces copropriétaires font donc preuve de beaucoup d'abnégation d'autant plus que le temps qui y est consacré est bénévole.
-  Les copropriétés qui ne trouvent pas cette personne motrice avancent beaucoup moins bien et surtout moins vite.



Les opportunités de travaux

-  La visite des copropriétés dans le cadre du quick-scan est l'occasion de vérifier l'état de l'immeuble tant du point de vue énergétique, salubrité et sécurité afin de proposer une priorisation des travaux sur base de critères multiples.
-  La priorisation des travaux de rénovation énergétique doit répondre aux éventuelles pathologies du bâtiment. Ces travaux deviennent alors des opportunités pour engager la rénovation énergétique.



1. LES ACTEURS DE L'ACCOMPAGNEMENT
2. LE FACILITATEUR COPROPRIÉTÉS
3. RETOURS D'EXPÉRIENCE – EXEMPLES
- 4. MÉCANISMES DE FINANCEMENT**



Les Primes RENOLUTION 2025 ne sont pas encore connues



Pour introduire une demande de prime pour des travaux de rénovation avec une facture de solde datée de 2025, une décision du nouveau gouvernement sur le système de primes 2025 est nécessaire. Dès que celui-ci aura été approuvé, toutes les informations seront disponibles sur [Renolution.brussels](https://renolution.brussels). D'ici là, aucune demande de prime ne pourra être introduite pour des travaux dont la facture finale sera établie en 2025.

Une demande de prime pour des travaux de rénovation avec une **facture de solde datée de 2024** est possible dans les 12 mois à dater de la facture de solde et selon les conditions existantes expliquées sur cette page.

Catégorie II

- Les copropriétés répondant à la définition de « personne morale dont la forme juridique est une association des copropriétaires (ACP) et possédant un numéro d'entreprise » : aucune preuve à fournir.



- 🌳 Fonds de réserve
- 🌳 Appels de fonds
- 🌳 Fonds propres individuels
- 🌳 Crédit à tempérament ou hypothécaire individuel (Banque ou EcoRéno)
- 🌳 Crédit ACP avec garantie contre les défauts de paiement
 - ▶ Crédit disponible auprès de certaines banques
 - Belfius, Elantis
 - Look&Fin
 - Triodos
 - KBC
 - BNP, Fintro
 - ...
 - ▶ Assurance-crédit via Atradius
 - ▶ Souvent 10 ans mais potentiellement jusqu'à 20 ans



 Tiers investisseur Vente de parties communes

-  Terrain
-  Ancienne conciergerie : location, vente, caves, ...
-  Chambres de bonnes : caves, nouveau logement, ...
-  Toiture : nouveau logement
-  ...



 Prêt EcoRéno ACP

- ▶ Crédit en phase test selon divers critères de sélection pour des ACP qui sont « prêtes » à démarrer des travaux

 Crédit à la pierre/brique *

- ▶ Le crédit est associé au bâtiment et non au propriétaire
- ▶ Evite l'endettement du propriétaire, diminue la rénoviction
- ▶ Facilite la transmission entre propriétaires successifs

 Crédit sans remboursement *

- ▶ Le montant du crédit est remboursé à la revente du bien

* Ces solutions ne sont pas encore disponibles sur le marché





- ▶ Importance d'amener une vision claire et neutre des travaux à effectuer à long terme, et se concentrer sur les travaux prioritaires en évitant les locks-ins
 - ➔ Contactez les acteurs de l'accompagnement
- ▶ Il est beaucoup plus facile de faire réaliser des travaux énergétiques lorsqu'ils peuvent être intégrés dans des travaux non-énergétiques
 - ➔ Importance de cerner les opportunités de travaux
- ▶ Il faut augmenter les fonds de réserve ou lever les freins par rapport aux solutions de crédit aux ACP
- ▶ Trouver le moteur de la copropriété, des copropriétaires !



Pierre DEMESMAECKER

Xavier PYNNAERT

Claire JETTEUR

✉ Facilitateur Copropriétés

facilitator-copro@environnement.brussels



MERCI POUR VOTRE ATTENTION

