

FORMATION BATIMENT DURABLE

RÉNOVATION DES COPROPRIÉTÉS

PRINTEMPS 2025

Solutions Energétiques en Copropriété
Retour d'expérience

Valérie SADOWSKI SASA





Présenter plusieurs projet / expériences :

- ▶ **Mettre l'accent sur des réalisations concrètes**, plus que sur des aspects purement techniques.
- ▶ **Focus sur des exemples réels de copropriété** ayant mené à bien leur transition énergétique.

Les sujets abordés incluront :

- ▶ **L'impacts mesurables** : maîtrise des charges, amélioration du confort, revalorisation des immeubles.
- ▶ **Les technologies disponibles**



INTRODUCTION - PRÉSENTATION

- ▶ Présentation personnelle et histoire de l'agence
- ▶ Présentation du contexte et des enjeux de la rénovation énergétique
- ▶ Rôle du gestionnaire syndic dans ces projets

PROBLÉMATIQUE ET CONTEXTE DES COPROPRIÉTÉS

- ▶ Mauvaise isolation thermique
- ▶ Systèmes de chauffage obsolètes
- ▶ Coût des rénovations
- ▶ Difficulté de prise de décision en assemblée générale

LA CHÊNAIE PAC + COGÉNÉRATION + PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUE

- ▶ Illustrations

LA CHÂTAIGNERAIE : REFUS PAC + COGÉNÉRATION

- ▶ Illustrations

JANLET – ISOLATION FAÇADE LATÉRALE

- ▶ Illustration

PARC DU CARDINAL – PAC GÉOTHERMIQUE

- ▶ Illustration

CE QU'IL FAUT RETENIR DE L'EXPOSE.

Présentation personnelle et histoire de l'agence

- ▶ Exercice du métier depuis 17 ans
- ▶ Parcours s'est construit au sein de **plusieurs agences**, permettant d'acquérir une **vision large et approfondie** de la gestion immobilière.
- ▶ Intégration d'un **syndic à dimension familiale** au sein d'une agence immobilière.
- ▶ En pleine période de **Covid**, j'ai pris la décision de **racheter cette structure**.
- ▶ Période de réflexion m'a permis de **redéfinir mes aspirations** et d'orienter ma carrière dans la direction souhaitée.
- ▶ Aujourd'hui, je mets un point d'honneur à allier :
 - **Professionalisme**,
 - **Transparence**,
 - **Engagement**,
 - Une **écoute attentive des attentes des copropriétaires**.
 - Mon objectif : offrir un **service de syndic adapté aux défis actuels du secteur**.

Présentation du contexte et des enjeux de la rénovation énergétique

- ▶ **Vieillessement du parc immobilier** : 60% habitation isolation médiocre
- ▶ **Hausse des coûts de l'énergie** : Coût charges copropriété ↗
- ▶ **Obligation légales et réglementaires** : Dévalorisation du bien en cas de non respect
- ▶ **Objectifs climatiques** : Neutralité carbone d'ici 2050



Rôle du gestionnaire syndic dans ces projets

- ▶ Rôle clé dans le développement
- ▶ Diagnostic énergétique du bâtiment
- ▶ Recherche de financement
- ▶ Responsable de la consultation et de la sélection des prestataires
- ▶ Coordonne leur mise en œuvre
- ▶ Suit l'évolution des performances énergétiques
- ▶ Se positionne comme un acteur central dans la transition énergétique des copropriétés



1° Mauvaise isolation thermique

- ▶ Façade mal isolée
- ▶ Toitures vieillissantes
- ▶ Fenêtres en simple vitrage

Conséquences :

En hiver : perte rapide de chaleur, surconsommation de chauffage, hausse des factures énergétiques.

En été : Forte pénétration de la chaleur, recours accru aux climatiseurs et ventilateurs, augmentation de la consommation électrique

Solution : Rénovation de l'isolation thermique.

- Bénéfices : - Réduction des coûts énergétiques
 - Amélioration du confort des résidents
 - Conformités avec les réglementations environnementales



2° Système de chauffage obsolètes

- Etat actuel des installations : De nombreuses copropriétés utilisent encore des chaudières anciennes, souvent alimentées au fioul ou au gaz, avec un faible rendement énergétique.

Conséquences de ces équipements vétustes :

- Consommation d'énergie excessive par rapport aux systèmes modernes.
- Émissions de CO₂ élevées, impactant l'environnement.
- Augmentation significative des charges de chauffage pour les copropriétaires.

Solution :

- Remplacement par des chaudières à condensation ou des pompes à chaleur.
- Réduction de la consommation énergétique et de l'empreinte carbone des bâtiments.

Freins à la transition énergétique :

- Coût initial élevé des travaux de rénovation
- Adoption parfois lente en raison des investissements nécessaires

Rôle du syndic :

- Accompagnement des copropriétaires dans la recherche d'aides financières et de subventions.
- Facilitation de la transition vers des systèmes plus performants et durables.



3° Coût des rénovations

Frein majeur :

- Le financement des travaux de rénovation énergétique représente un obstacle pour de nombreuses copropriétés.
- Le coût peut être particulièrement élevé pour une rénovation globale (isolation, remplacement châssis, modernisation du chauffage, ...)

Difficultés pour certains copropriétaires :

- Les personnes âgées ou à revenus modestes peuvent être réticentes à investir.
- Crainte d'une hausse excessive des charges ou des difficulté à financer leur part.

Aides financières existantes :

- Primes régionales, prêts à taux réduit, subventions publiques.
- Obtention parfois perçue comme complexe et décourageante.

Rôle du syndic :

- Accompagner la copropriété dans l'identification des aides et le montage des dossiers de financement.
- Anticiper les travaux et mettre en place un plan de financement sur plusieurs années pour faciliter leur acceptation.



4° Difficulté de prise de décision en assemblée générale

Obligation d'approbation en AG :

- Tout projet de rénovation énergétique doit être validé en assemblée générale.
- Les travaux coûteux nécessitent souvent une majorité qualifiée, difficile à obtenir.

Freins à l'adoption des travaux:

- Divergence des intérêts et capacités financières des copropriétaires
- Certains estiment les travaux non prioritaires ou trop onéreux.
- Manque d'information sur les bénéfices à long terme.

Rôle du syndic :

- Jouer un rôle de médiateur et conseiller les copropriétaires.
- Expliquer les enjeux, les économies réalisables et les aides financières disponibles
- Organiser des réunions préparatoires et fournir des études de faisabilité
- Proposer des solutions adaptées aux capacités financières de la copropriété.

Conclusion :

Les obstacles à la rénovation énergétique en copropriété sont nombreux, mais surmontables. Une meilleure isolation, le remplacement des systèmes de chauffage obsolètes, un accompagnement financier structuré et une gestion efficace des décisions en assemblée générale sont des leviers clés pour réussir la transition énergétique. Le syndic joue un rôle essentiel dans l'information, le conseil et l'accompagnement des copropriétaires vers des solutions durables.



Type de copropriété : 40 appartements construits dans les années 70

Problème initial :

- Charges de chauffage en forte hausse (+ 40% en un an)
- Chaufferie collective vieillissante
- Système de répartition thermique défaillant

Production simultanée de chaleur et d'électricité à partir d'un seul combustible (Gaz naturel, biomasse, biogaz...)

Optimisation du rendement énergétiques global.

Travaux réalisés :

- Installation d'une cogénération
- Mise en place de pompes à chaleur
- Pose de panneaux photovoltaïques

Financement :

- 90 % des PAC Subventionnés
- Panneaux et cogénération financés par tiers investisseurs (Certificats verts)

Résultats:

- -35% sur les charges de chauffage la première année
- Meilleur confort thermique
- Hausse de la valeur des biens



Illustrations : Chaufferie avant / après.



Illustrations : Toiture avec panneaux

Type de copropriété : 36 appartements, configuration similaire

Problème initial :

- Charges de chauffage en forte hausse (+ 40% en un an)
- Chaufferie collective vieillissante
- Système de répartition thermique défaillant

Décisions :

- Refus de voter les travaux (crainte du coût; manque de consensus en AG)

Conséquences:

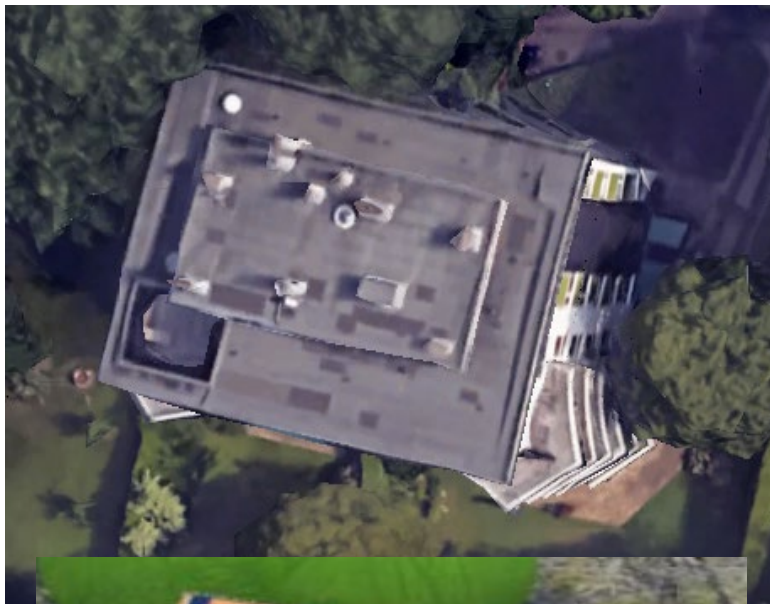
- +30 % de charges supplémentaires en 3 ans
- Retard sur la performance énergétiques

Conséquences:

- Installation tardives de panneaux photovoltaïque via tiers investisseur



Illustrations : Toiture avant / après



Type de copropriété : 14 appartements, immeuble années 1900

Problème initial :

- Façade non isolée
- Châssis simple vitrage

Travaux réalisés :

- Isolation de la façade latérale avec crépis sur isolant.
- Dédoublément des châssis imposés par Urban Brussels.

Financement:

- Coût total de la façade latérale: 21000,00€ sans prime.
- Coût total de la réfection complète façade et châssis : 700.000,00 € / prime reçue 300,000€

Résultats:

- Passage du PEB G à D
- Gain de confort, insonorisation accrue
- Meilleure attractivité à la location



Illustrations : Isolation façade latérale (Immeuble classé) – Gauche déjà réalisé – Droit en attente de vote en AG.



Type de copropriété : Immeuble récent avec parking souterrain

Problème initial :

- Volonté de tendre vers l'autonomie énergétique

Travaux réalisés :

- Forages verticaux pour PAC géothermique
- Installation de panneaux hybrides (production électrique + chaleur)

Financement:

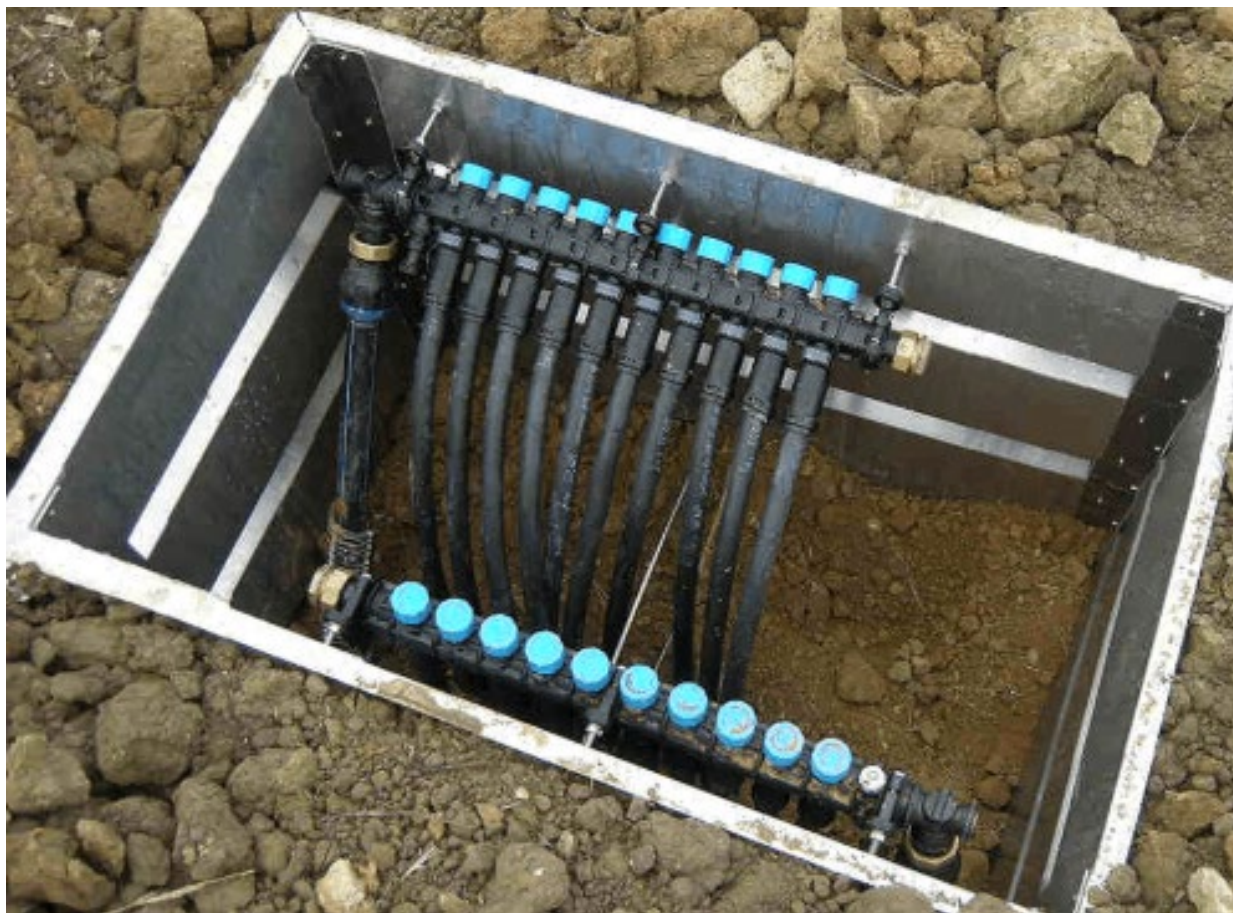
- Emprunt collectif
- Primes régionales
- Apport du fonds de réserve

Résultats:

- Production énergétique partielle assurée en interne
- Charges stabilisées malgré les hausse générales



Illustrations : Forage





1. Pourquoi engager une rénovation énergétique en copropriété ?

- ✓ Réduction des charges : Moins de dépenses en chauffage et en électricité.
 - ✓ Valorisation du patrimoine : Un meilleur PEB augmente la valeur des biens immobiliers.
 - ✓ Confort accru : Isolation renforcée, chauffage plus performant, meilleur cadre de vie.
 - ✓ Conformité aux réglementations : Anticiper les futures obligations légales.

2. Quelles solutions adopter ?

- ✚ Production et optimisation énergétique :
 - Cogénération : Production simultanée d'électricité et de chaleur.
 - Pompes à chaleur : Exploitent l'air, le sol ou l'eau pour chauffer efficacement.
 - Panneaux solaires :
 - Photovoltaïques : Production d'électricité.
 - Thermiques : Chauffage de l'eau sanitaire et du bâtiment.
- ✚ Stockage et autoconsommation :
 - Batteries solaires et stockage thermique pour maximiser l'usage de l'énergie produite.
 - Autoconsommation collective : Partage d'énergie au sein de la copropriété.





3. Comment financer les travaux ?

- ▶ 💰 Aides et financements disponibles :
 - ✓ Primes régionales : RENOLUTION (Bruxelles), Mijn VerbouwPremie (Flandre), Primes Habitation (Wallonie).
 - ✓ Prêts à taux réduit : Rénopack (Wallonie), Prêt Énergie (Bruxelles).
 - ✓ Tiers-investissement et coopératives : Financement par des entreprises externes (panneaux solaires, cogénération...).

4. Quels défis à relever ?

- ⚠ Convaincre les copropriétaires :
 - Présenter des simulations de rentabilité et des retours d'expérience concrets.
 - Montrer les aides financières disponibles pour réduire l'investissement initial.
 - Organiser des réunions pédagogiques avec des experts techniques et financiers.
- ⚠ Respecter les réglementations à venir :
 - PEB renforcé : Exigences accrues sur l'isolation et les équipements.
 - Interdiction progressive du mazout et restriction sur le gaz (horizon 2030-2040).
 - Obligation d'audit énergétique et de plans de rénovation pour les copropriétés.





5. Perspectives d'avenir

-  Développement des réseaux de chaleur intelligents pour une meilleure gestion thermique.
-  Stockage et hydrogène vert : Nouvelles solutions pour maximiser l'utilisation des énergies renouvelables.
-  Obligations croissantes en matière d'efficacité énergétique avec des sanctions pour les bâtiments non conformes.

6. Conséquences pour les copropriétés :

- Anticiper les travaux pour éviter une hausse des coûts futurs.
- Profiter des aides et subventions avant leur éventuelle diminution.
- Investir dans des technologies évolutives compatibles avec les futures normes énergétiques.

7. Tendance future :

- Renforcement des obligations de rénovation énergétique.
- Sanctions pour les bâtiments les moins performants : plafonnement des loyers, interdiction de mise en location...





-  Conclusion :  La transition énergétique en copropriété est un enjeu incontournable :
- Elle permet de réduire les coûts et d'améliorer le confort.
 - Elle valorise les biens immobiliers et assure leur conformité aux futures réglementations.
 - Grâce aux aides et financements, ces travaux sont plus accessibles qu'il n'y paraît.
 - Agir dès maintenant, c'est anticiper les réglementations et éviter des coûts plus élevés à l'avenir !
 - Les copropriétés doivent anticiper dès maintenant leur transition énergétique et concilier performance énergétique, économies financières et conformité aux futures réglementations.
 - L'opportunité : Transformer ces défis en levier d'amélioration du confort et de la valorisation du patrimoine immobilier.



Valérie SADOWSKI SASA

Agent immobilier agréé
SA & SA CONSULT srl

☎ + 32 2 887 64 73

✉ info@sasaconsult.com

📷 unjourunsyndic

🖱 www.sasaconsult.com



MERCI POUR VOTRE ATTENTION

