

Les copropriétés : enjeux et retours d'expérience

en termes de processus, financement et accompagnement

05/06/2026 – Eleonora MAGGIORE



reno
SUPPORT
.immo
by Federia



La Fédération des
agents immobiliers francophones
(*syndics, régisseurs & courtiers*)



La boîte à outils
des agents immobiliers pour
la rénovation énergétique

L' ENJEU DES COPROPRIÉTÉS

une réalité spécifique et souvent méconnue

QUELQUES CHIFFRES

À Bruxelles :

>79%

des Bruxellois·e·s
vivant en appartement*

1 appartement
sur 2

est en copropriété
(inscrite à la BCE)

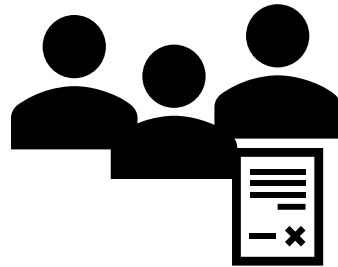
89%

des immeubles à
appartements datent
d'avant 1980

→ un enjeu environnemental et social incontournable

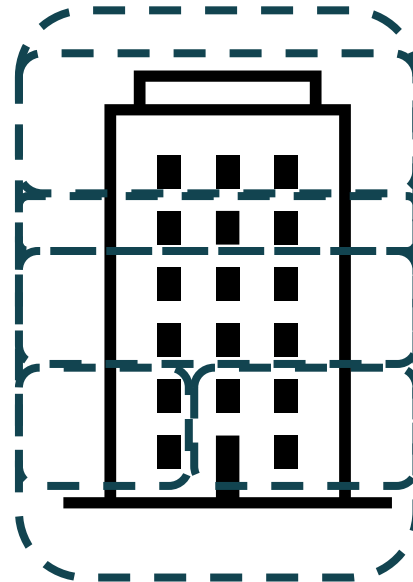
APPARTEMENTS = COPROPRIÉTÉ ? NON

COPROPRIÉTÉ



COPROPRIÉTÉ EN
DÉROGATION

*généralement très petits
immeubles



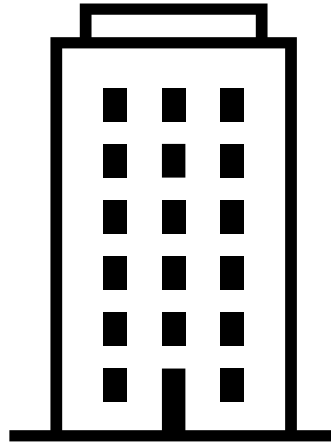
IMMEUBLE DE RAPPORT
OU MONOPROPRIÉTÉ

IMMEUBLE EN INDIVISION

QU'EST-CE QUE ÇA IMPLIQUE, UNE COPRO ?

ON NE FAIT PAS CE QU'ON VEUT
(même si c'est chez soi)

→ *Statuts, ROI, autorisations...*



AVOIR UN.E SYNIDC EST OBLIGATOIRE
(même si ce n'est pas un professionnel)

→ *40% des copropriétés n'en ont pas !*
→ *Impact sur démarches administratives* (mutations, primes, crédits...)

PARFOIS ÇA PREND LONGTEMPS
(même si c'est relativement urgent)

→ *Décisions lors des AG, quorum...*

ON EST LIÉ.E PAR LES DÉCISIONS PRISES
(même si on était absent.e ou si on a voté contre)

→ *Délai contestation 4 mois*
→ *Devant Juge de Paix*

QUI DÉCIDE ET QUI EST RESPONSABLE ?

PRIVATIF

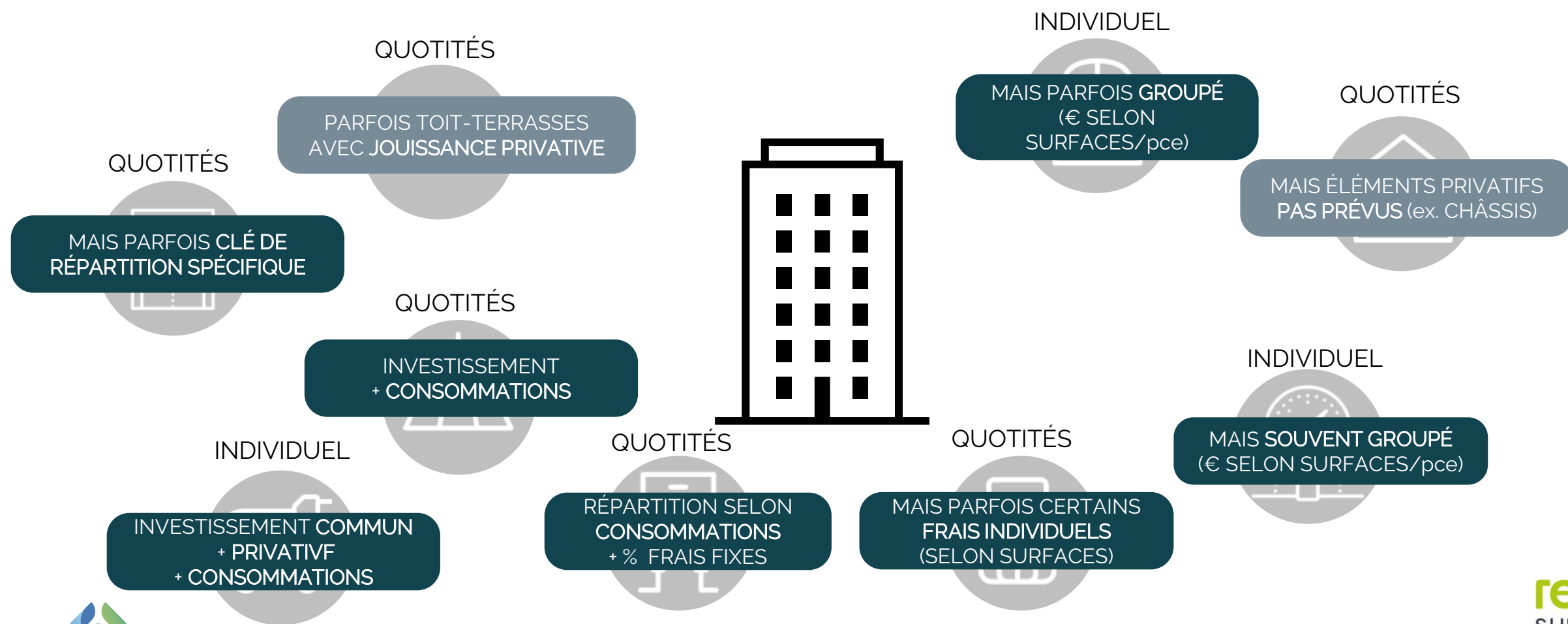
COMMUN



* Ça dépend des statuts de chaque copropriété

QUI PAIE ET COMMENT ÇA SE CALCULE ?

PRIVATIF = INDIVIDUELLEMENT
COMMUN = PRORATA QUOTITÉS



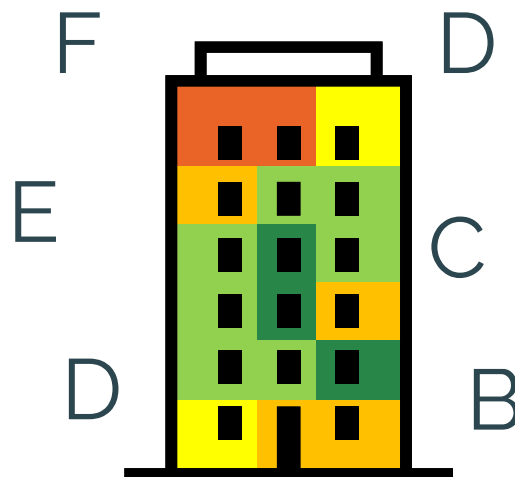
* Ça dépend des statuts de chaque copropriété

ET LA PEB DANS TOUT ÇA ?

PEB individuel
comme référence,
avec obligation de
résultat

Situation individuelle

Propriétaire occupant	Bailleur
Abattement fiscal	
Accès au crédit	



Travaux communs
Nécessaires pour impacter
significativement son score PEB
+ financés au prorata des quotités

Priorités différentes

PEB	Consommations réelles
Sécurité (élec., incendie, amiante...)	
Pathologies	
Obligations (ascenseurs, électromobilité...)	

→ Transformer des intérêts divergents en décisions communes

LES BASES DE LA COPROPRIÉTÉ

Des outils gratuits pour mieux comprendre :

- *Livret* : Rôle et responsabilités du syndic
- *Capsules vidéos* : Rénovation énergétique
- *Vidéos* :
 - Mise en place de la copropriété
 - La rénovation d'un immeuble en copropriété
 - Prise de décision en copropriété et gestion des Assemblées Générales
 - Préparer le vote et les travaux
- *Webinaire* : Financement travaux en copropriété



+ D'INFOS & CHIFFRES
SUR LA COPROPRIÉTÉ



RETOURS D'EXPÉRIENCE EN RÉNOVATION DE COPROPRIÉTÉS

10

*journées de formation et échanges
autour de la rénovation énergétique*

80+

SYNDICS PROFESSIONNELS
*ayant partagé leurs cas
concrets et retours
d'expériences*

15

CAS D'ÉTUDE
*représentatifs du parc immobilier
(région, âge, nombre de lots)*



Le point de départ



80 %

*Pour lesquels l'énergie
n'était pas le principal
motif de rénovation*



- Majorité des chantiers → résoudre des pathologies
*Conformité par rapport aux différentes obligations
Visualisation / prise de conscience*
- Primes, tiers investisseurs, ou autres opportunités
- Impact d'éventuelles personnes "moteurs"
*Attention à ne pas perdre les autres copropriétaires
Partir d'où la copropriété se trouve*



Le choix du **premier pas**



- Évaluation de la situation **technique, financière** mais aussi **juridique** de l'ACP
- Souvent premier pas = **commencer à financer**
Donne une 1^{ère} idée de capacité de remboursement
Base pour dossier de crédit ultérieur
- Parfois **quick wins** pendant que le reste avance ou analyse énergétique comme **ajout opportuniste**
Enjeu de ce qu'on fait étudier, et quand



L'étude et la préparation



8 ans

en moyenne entre les
premières réflexions et
la mise en chantier



- Faire analyser les **priorités effectives**
Ex. pathologies, consommations, dimensionnement des techniques, châssis des communs
- Eviter les **lock-ins** ou **rénovations insuffisantes**
Ex. toiture et façade, châssis privatifs et ventilations, fixations pour photovoltaïque, raccords pour PAC...
- **Améliorations** possibles à des coûts raisonnables ?
Ex. ajout ou renforcement isolation, type d'isolant, type de finition, éviter la surchauffe, améliorer les espaces ...



Les autorisations et négociations



- Durée de la procédure + spécificités par Commune
 - *Négociations /remarques sur type de finitions*
 - *Impositions supplémentaires (ex. toiture verte, perméabilité..)*
 - *Demande documents supplémentaires (parfois inexistants)*
- Groupes d'immeubles similaires : opportunités et / ou contraintes
- Ne pas sous-estimer impact **autres autorisations** nécessaires
ex. raccordement Gaz , permis désamiantage, accord voisin, obligation d'affichage du permis...



Le choix du financement

3+

solutions de financement
combinées pour réaliser
les travaux pour 90% des

cas



- Financement = **principal frein**. Le **crédit en copropriété se généralise**, mais l'offre reste **insuffisante** (4 organismes prêteurs) et souvent **inadaptée** (durées/plafonds maximaux).
- Modalités pratiques, processus de validation **différents par banque** et encore différentes pour prêts sociaux.
- Dans gros travaux, il est assez fréquent que **tous les propriétaires ne participent pas au crédit collectif**
Attention renforcée encodage comptable et en cas de mutations

150

€/mois

*contribution financière
moyenne par appartement*

- **86%** des copropriétés ont une contribution individuelle entre **100 et 180 €/mois**. Seules deux copropriétés avaient des montants mensuels plus élevés (350 et 550 €/mois) liés à des pathologies significatives et des appartements de grande valeur.
- **Ramener des travaux ambitieux à des mensualités "raisonnables"** = facteur clé de succès
Une **augmentation des ventes** (rénoviction) a été constatée après le vote des travaux dans au moins deux copropriétés analysées.

100 %

*des copropriétés - ayant reçu
les primes de façon commune
- les ont réinjectées dans la
suite des travaux*

- La part des primes dans le coût total varie : À **Bruxelles**, elle peut atteindre **30 %** pour les rénovations purement énergétiques, mais chute souvent à **10% ou moins** si des réparations sont incluses.
- Même limitées, les primes restent un **incitant très important** à l'**isolation**, 3 sont encore en cours de travaux **sans garantie de recevoir les primes espérées**.
- **Effet trait-d'union** entre phases de travaux & importance pour consolider la dynamique de groupe et le consensus.



Le vote en AG



- Les **projets qui aboutissent** obtiennent généralement des pourcentages de **vote largement supérieurs au 2/3**
Souvent « coalition » d'intérêts différents
- Les projets refusés sont souvent **postposés** (ex. manque d'info, incertitude primes, réglementations) ou **segmentés**
Importance de garder une cohérence dans phases ultérieures
- Rôle clé des **sessions d'information** sans vote ou, du moins, AGE uniquement dédiée au sujet.



L'exécution du chantier



- Parfois tension entre **optimisation du planning & vécu** des occupants
- **Communication** = clé (y compris locataires)
Groupe de travail « travaux » (pas nécessairement CC)
- **Imprévus** en cours de chantier (très) fréquents
Enveloppe 'imprévus' + modalités décisions à voter
Rôle de l'architecte en cours de chantier



Le Happy End

187

kWh/m²/an

*d'écart moyen
entre les certificats PEB
d'un même immeuble*



- Souvent succès = dynamique de groupe et confiance pour la suite
- Les **objectifs de rénovation** sont **individuels** (par appartement), mais les principaux travaux économiseurs d'énergie sont réalisés de **façon commune**. Les copropriétaires paient en fonction de leurs **quotités**, et non de l'impact sur leur PEB.
- **Aucune** des copropriétés étudiées **n'a réalisé d'analyse PEB avant et après travaux**, n'ayant donc pas de garantie de conformité pour tous les appartements.

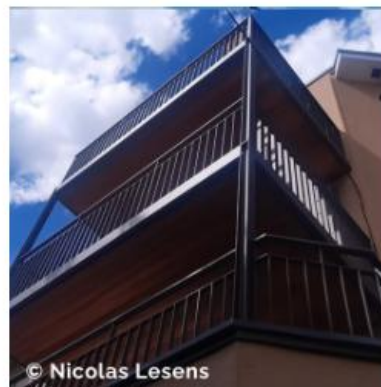
L'importance de l'accompagnement

70 +

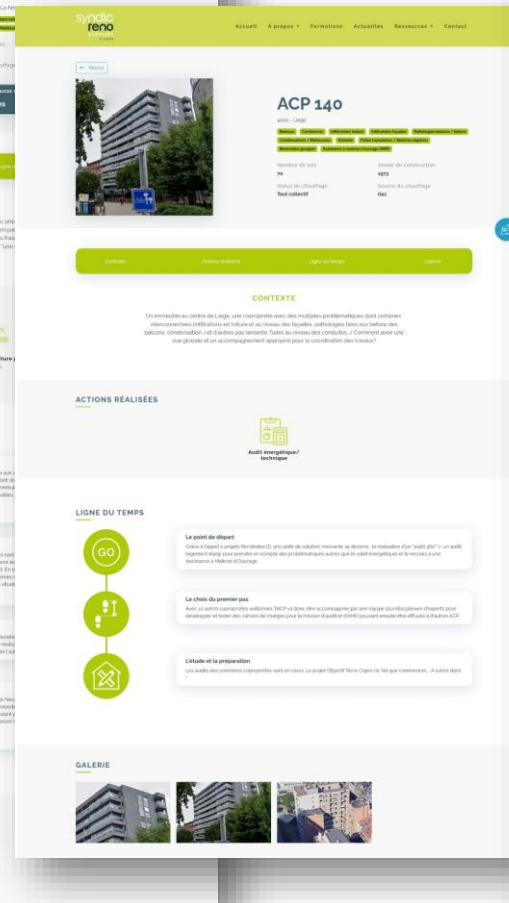
réglementations et obligations applicables aux copropriétés en Wallonie et à Bruxelles.



- L'élément différenciateur est d'avoir le bon conseil et les bonnes informations au bon moment.
- L'accompagnement permet de **regrouper les intérêts communs** ou de **fluidifier le processus**. Parfois, la médiation permet de débloquer les situations complexes.
- La présence d'architectes et d'entreprises **spécialisés en copropriété**, de **syndics professionnels et formés** fait la différence entre des **travaux-coûts** et des **travaux-investissements**.



LE RAPPORT COMPLET



En conclusion



The next best thing

Comment ?

- ☐ Un cadre clair, stable et adapté
- ☐ Des professionnels spécialisés permettant une vision à long terme et cohérente
- ☐ Des solutions financières permettant de concrétiser les travaux

Merci de votre attention !



Plus d'informations & astuces sur la rénovation énergétique ?



Un projet réalisé dans le cadre
du plan de relance de la Wallonie
Avec le soutien de
Bruxelles Environnement



Renobatex



bruxelles
environnement
leefmilieu
brussel
.brussels



**RENO
LUTION**
.brussels



UN ACCOMPAGNEMENT CONCRET POUR AGENTS IMMOBILIERS (= Syndics, Régisseurs et Courtiers)



Une question, une information ou un retour de terrain à partager concernant la rénovation énergétique en copropriété ?

syndicrenosupport@federia.immo
www.syndicrenosupport.immo



Helpdesk pour toute question relative à la rénovation énergétique en copropriété



Orientation vers les bonnes informations, intervenants et aides disponibles (réseau facilitateurs, primes, ...)



Développement et relai d'outils pratiques pour les démarches propres au rôle de syndic



Récolte de cas concrets sous forme de Reno Stories pour partager et mettre en valeur les bonnes pratiques



Cycle de formations spécifiques agréées IPI couvrant les aspects techniques, financiers et juridiques de la rénovation



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