



AVENUE DE LA
**JOYEUSE ENTRÉE
BLIJDE INKOMST**
LAAN

17-21

NOTE DOCUMENTAIRE

CCE 2021-0241

**Stimuler la rénovation énergétique
des copropriétés**

CCE
Conseil Central de l'Economie
Centrale Raad voor het Bedrijfsleven
CRB



Note documentaire sur les politiques de rénovation du bâtiment en Belgique

-

Stimuler la rénovation énergétique des copropriétés

Table des matières

Introduction	3
1. Le parc des copropriétés	5
1.1 La taille du parc des copropriétés en Belgique	5
1.1.1 Evolution du parc d'immeubles à appartement	5
1.1.2 Distinction entre immeubles à appartements et copropriétés	6
1.1.3 Âge et performance énergétique des immeubles à appartement et des copropriétés	7
1.2 Les barrières spécifiques à la rénovation des copropriétés	8
1.2.1 La multiplicité des profils des acteurs rendant difficile la prise de décision	8
1.2.2 Complexité des règles s'appliquant à la gouvernance et à la prise de décisions	10
2. Obligation de rénovation spécifique aux copropriétés	10
2.1 Obligation de certification et de publication	10
2.1.1 Rapport partiel des installations communes obligatoire en Wallonie	11
2.1.2 Certification des parties communes bientôt obligatoire en Flandre et à Bruxelles	11
2.2 Obligation de rénovation	13
2.3 Obligations liées aux systèmes de production de chaleur	14
2.4 Réglementations liées à la gouvernance et à la prise de décision au sein des copropriétés	15
2.4.1 Règle d'adoption de travaux de rénovation énergétique	15
2.4.2 Contribution obligatoire au fonds pour les travaux	17
2.4.3 Règles relatives à la gestion des copropriétés	18
3. Information, sensibilisation et accompagnement	19
3.1 Accompagnement des copropriétaires et des syndicats	19
3.1.1 Passeport du bâtiment et feuille de route adaptés aux copropriétés	19
3.1.2 Guichet unique et coach rénovation pour les copropriétés	21
3.2 Accompagnement et formation des organes de décision et de gestion de la copropriété	25
3.3 Accompagnement du secteur privé et des professionnels du bâtiment	26
4. Instruments de financement adaptés aux copropriétés	27
4.1 Réduire les barrières administratives rencontrées par les copropriétés pour les demandes de primes et de prêt à taux faible	28
4.1.1 Primes énergie	28
4.1.2 Prêts collectifs à destination des copropriétés	29
4.2 Tiers investissement et Contrat de performance énergétique	30
4.3 Financement issu de programmes européen et financement citoyen	31

Introduction

L'amélioration des performances énergétiques du parc de bâtiments existant est le grand défi du secteur du bâtiment belge en vue de réussir la transition vers un parc immobilier à consommation d'énergie quasi nulle à l'horizon 2050. Atteindre les objectifs climatiques et énergétiques en Belgique nécessitera par conséquent d'améliorer le taux de rénovation profonde et le taux de renouvellement du parc immobilier existant, ce qui nécessitera de mobiliser des investissements considérables. Dans cet objectif, la Commission européenne a publié, le 14 octobre 2020, sa « Stratégie pour une vague de rénovations », qui s'inscrit dans le cadre du Green Deal et du Plan de relance (« Next Generation EU ») européens. De même, les gouvernements fédéral et régionaux ont développé leur plan de bataille pour stimuler la rénovation du bâti à travers l'élaboration du Plan intégré national Energie-Climat (PNEC) 2021-2030 et des stratégies régionales de rénovation à long terme. Bien que ces initiatives soient des bons débuts pour tendre vers un parc de bâtiments à consommation d'énergie quasi nulle à l'horizon 2050, les politiques publiques de rénovation énergétique du bâti concernent majoritairement la rénovation du parc des propriétaires occupants de maisons unifamiliales. Ce groupe ayant été privilégié car il correspond mieux au modèle économique traditionnel en matière de décision d'investissement.

Les politiques en matière de rénovation du bâti présentent encore de ce fait certains angles morts, les groupes spécifiques, qui ne reçoivent pas suffisamment d'attention de la part des pouvoirs publiques. C'est notamment le cas de la rénovation des copropriétés ou encore des logements mis en location¹. Dans un contexte de rénovation du bâti, il est en effet important de distinguer les copropriétés et les maisons individuelles et de croiser ce critère avec le statut de propriétaire occupant ou propriétaire bailleur. Afin d'atteindre les objectifs climatiques et énergétiques fixés aux niveaux européen, national et régional, il est par conséquent grand temps de s'intéresser à ces groupes spécifiques qui devront être mobilisés à leur tour. La présente note spécifique se focalise sur la rénovation des copropriétés, qui fait face à des nombreuses barrières à la rénovation.

La rénovation des copropriétés, une opération complexe qui fait face à de nombreuses barrières

La question de la rénovation énergétique des copropriétés se pose de manière spécifique car les travaux vont concerner les logements individuels mais aussi les parties communes. Il en résulte que, outre les freins classiques liés à la rénovation des bâtiments (manque de connaissance, manque de moyens financiers, etc.), les copropriétés sont confrontées à multiplicité de profils des acteurs, ce qui entravent davantage l'entame de projets de rénovation des copropriétés. Les copropriétés font de plus face à une réalité complexe et spécifique : intérêts souvent divergents, la plupart des occupants des copropriétés sont locataires (et sont donc confrontés au dilemme du propriétaire locataire²), processus de prise de décision pas toujours facile, etc. Etant donné que l'entame de démarche de rénovation profonde et globale des copropriétés sont confrontées à des freins spécifiques majeurs, les copropriétés méritent une attention particulière. Des politiques ciblant spécifiquement ce type de bâtiment doivent être développées et mises en œuvre en vue de faciliter les décisions de rénovation globale et profonde.

Objectif de la note

La présente note a premièrement pour objectif de donner un aperçu de la situation du marché des copropriétés en Belgique et de mettre en carte les problèmes auxquels ce marché est confronté. Elle a ensuite pour ambition de dresser un état des lieux des principaux instruments existants et

¹ La problématique de la rénovation des logements mis en location est traitée plus en détails dans la note du Secrétariat du CCE (2021) Stimuler la rénovation du marché locatif résidentiel (CCE 2021-0238).

² Cf. Note du secrétariat du CCE (2021), Stimuler la rénovation du marché locatif résidentiel, CCE 2021-0238.

annoncées dans le Plan national intégré Energie-Climat et dans les stratégies de rénovation régionales, ainsi que les différentes pistes à explorer, qui visent à stimuler la rénovation du parc de copropriétés.

Avertissement

Il est important de noter, d'une part, que la liste des politiques décrites ci-dessous n'est pas exhaustive. Et que d'autre part, les nouvelles mesures annoncées dans le PNEC et dans les stratégies de rénovation ne sont pas nécessairement contraignantes pour les gouvernements concernés, et sont par conséquent susceptibles d'être modifiées ou de ne pas être adoptées à l'avenir.

Auditions d'experts

Dans le cadre des travaux sur la rénovation énergétique du parc locatif de logements, le Secrétariat du Conseil central de l'Economie a notamment organisé des auditions d'experts du secteur locatif : Monsieur Nicolas Bernard, Professeur de droit à l'Université Saint-Louis, Monsieur Vincent Defraiteur, Avocat au barreau de Bruxelles, administrateur de la plateforme d'information juridique du droit immobilier, Monsieur Olivier Hamal du Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires (SNPC) et Monsieur José Garcia, Secrétaire général du Syndicat des Locataires.

1. Le parc des copropriétés

Etant donné le volume important de logements et le grand nombre de propriétaires privés concernés, la rénovation des copropriétés représentent un important potentiel de réduction des consommations énergétiques (ainsi qu'un important potentiel social) liées au bâti belge, et en particulier au bâti des grandes villes. Bien que qu'il s'agisse d'un secteur clé pour atteindre les objectifs énergétiques et climatiques des villes, la rénovation des copropriétés est un enjeu partagé en Belgique, et de manière plus globale en Europe, car de nombreux immeubles ont été construits avant 1980 et sont donc peu performants sur le plan énergétique. Il s'agit de plus d'un marché peu attractif et complexe pour les professionnels du bâtiment, caractérisé par de longs processus de décision pour définir un projet de rénovation et dont le montage financier d'un plan de rénovation est particulièrement complexe, principalement en raison de la multiplicité des profils des acteurs de la rénovation d'une copropriété. Le secteur est d'autant plus stratégique que les copropriétés seront amenées à se multiplier dans les prochaines années en raison de l'urbanisation et de la concentration urbaine.

1.1 La taille du parc des copropriétés en Belgique

La taille du parc des copropriétés en Belgique peut être estimée à une fourchette de 525.000 à 1.498.002 appartements (cf. infra). Cette très large fourchette résulte du fait que le marché belge des copropriétés est mal connu, surtout pour les petites copropriétés (moins de 10 logements) dont on ne connaît même pas le nombre exact. Il n'existe en effet aucune statistique au niveau national ou régionale sur les copropriétés.

1.1.1 Evolution du parc d'immeubles à appartement

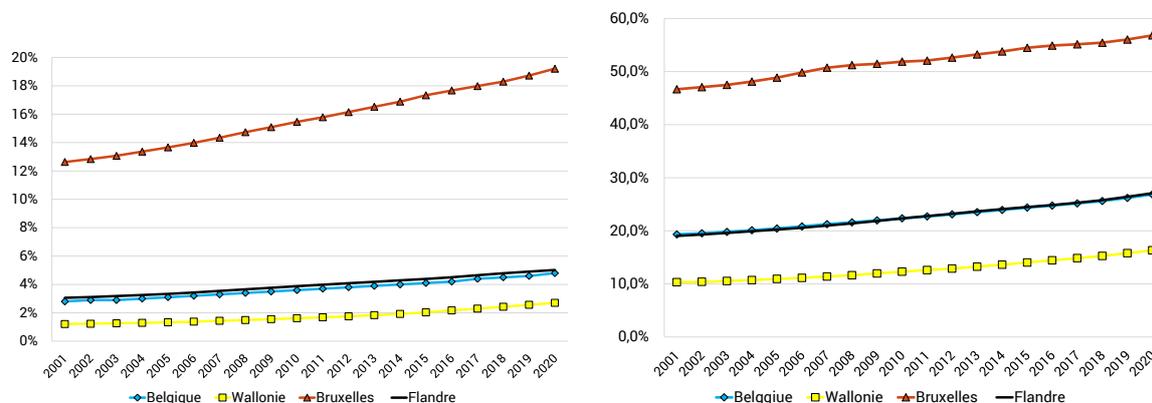
En Belgique, le nombre de building et d'immeubles à appartements s'élève à 218.293, ce qui représente 1.498.002 logements, soit 26,9% du parc de logements belges³. En termes d'évolution, le nombre et la proportion de buildings et d'immeubles à appartements, ainsi que de logements dans ces bâtiments, ont suivi une évolution constante à la hausse sur la période 2001-2020 (cf. Graphique 1-1). Le nombre de logements dans des immeubles à appartements est ainsi passée de 910.582 (19,3% du parc total de logements) en 2001 à 1.498.002 (26,9%) en 2020. Sur la même période, le nombre moyen de logements par immeuble a diminué de 7,7 à 6,9 (cf. Tableau 1-11).

Il est à noter que la situation varie beaucoup d'une région à l'autre (cf. Tableau 1-1)⁴. La Région Bruxelles-Capitale compte une proportion importante de buildings et d'immeubles à appartements dans son parc de logement : 56,8% des logements se situent dans des immeubles à appartements (contre 16,3% en Wallonie et 27,1% en Flandre), ce qui représentent 19,2% des bâtiments bruxellois (contre 2,7% en Wallonie et 5,0% en Fandre). Il s'agit de la région qui compte le plus grand nombre de copropriétés par rapport à son territoire. Il est également à souligner qu'en nombre absolu, la Flandre compte le plus grand nombre de buildings et d'immeubles à appartements sur son territoire : 135.479 buildings et immeubles à appartements (contre 45.395 en Wallonie et 37.419 à Bruxelles), qui comprennent 881.867 logements (contre 283.214 en Wallonie et 332.921 à Bruxelles).

³ Chiffres pour 2020. Source : Statbel, Statistique cadastrale du parc de bâtiments ([lien](#)).

⁴ Chiffres pour 2020. Source : Statbel, Statistique cadastrale du parc de bâtiments ([lien](#)).

Graphique 1-1 : Evolution de la proportion de building et d'immeubles à appartements (à gauche) et des logements dans ces bâtiments (à droite) par rapport au nombre total de bâtiments et de logements en Belgique, en %, 2001-2020



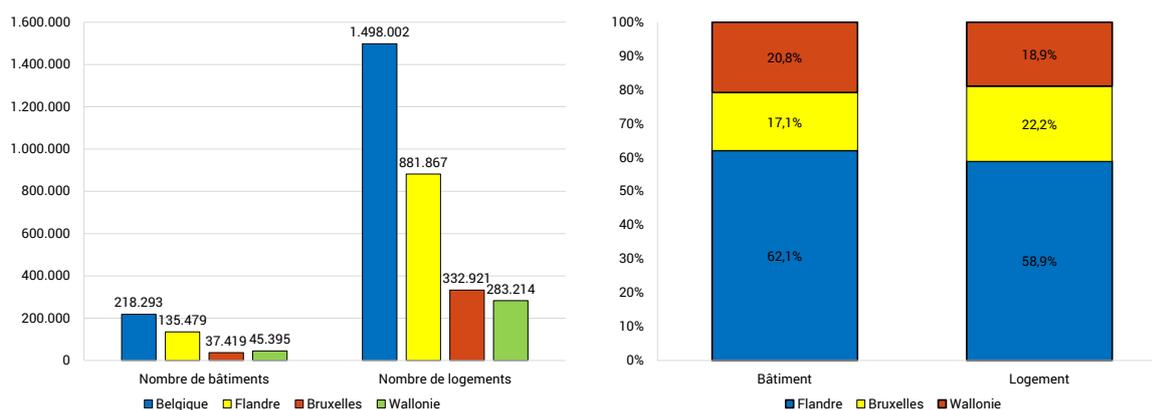
Source : Statbel

Tableau 1-1 : Nombre d'immeubles à appartements et nombre de logements inclus dans ces immeubles, en Belgique et dans les Régions, 2020

Immeubles à appartements		Belgique		Wallonie		Bruxelles		Flandre	
		2001	2020	2001	2020	2001	2020	2001	2020
Nombre de bâtiments	en nombre	118.026	218.293	18.383	45.395	24.371	37.419	75.272	135.479
	en pourcent	2,8%	4,8%	1,2%	2,7%	12,6%	19,2%	3,1%	5,0%
Nombre de logements	en nombre	910.582	1.498.002	151.376	283.214	238.665	332.921	520.541	881.867
	en pourcent	19,3%	26,9%	10,3%	16,3%	46,7%	56,8%	19,0%	27,1%
Nbre moyen de logements par immeuble		7,7	6,9	8,2	6,2	9,8	8,9	6,9	6,5

Source : Statbel

Graphique 1-2 : Nombre d'immeubles à appartements et nombre de logements inclus dans ces immeubles, en Belgique et dans les Régions, 2020



Source : Statbel

1.1.2 Distinction entre immeubles à appartements et copropriétés

Il est toutefois important de souligner que tous les immeubles à appartements ne sont pas détenus en copropriété. Une copropriété désigne en effet un immeuble d'appartements dans lequel les appartements appartiennent à des propriétaires différents. Une copropriété est donc composée de parties privatives (réservées à l'usage exclusif de leur propriétaire) et de parties communes (parties de l'immeuble à l'usage d'une partie ou de tous les copropriétaires). Dès qu'un immeuble est divisé en

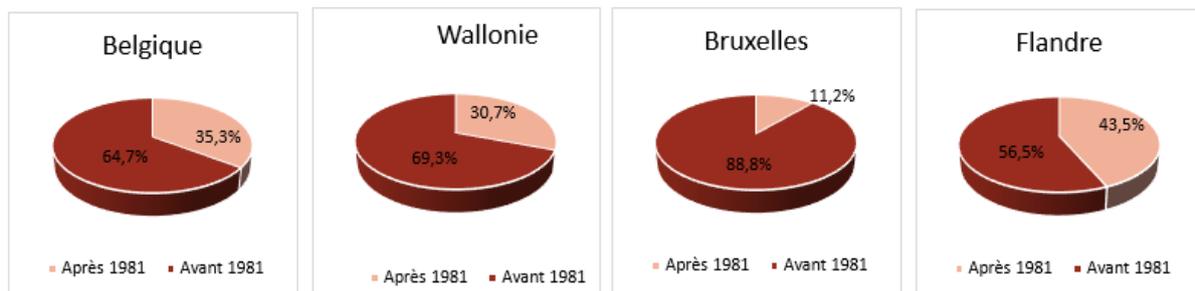
au moins deux appartements détenus par des propriétaires différents et qu'il comprend au moins une partie commune, il existe une situation de copropriété et le bâtiment est soumis à la réglementation sur les copropriétés (cf. point 2.4). Les chiffres susmentionnés représentent donc la fourchette haute pour estimer le nombre de bâtiment détenus en copropriété.

En Belgique, chaque syndic est soumis à l'obligation d'inscrire son entreprise à la Banque-Carrefour des Entreprises (BCE). Depuis le 1er avril 2017, chaque association de copropriétaires (ACP)⁵ est également obligée de faire inscrire les données de son syndic à la BCE⁶. Il résulte de ces obligations que chaque syndic, professionnel ou non, personne morale ou personne physique, doit être inscrit à la BCE. Cela permet notamment de collecter des données statistiques sur les copropriétés et leur syndic. La Banque Carrefour des Entreprises a indiqué qu'elle avait 75.000 copropriétés enregistrées (dont 16.000 à Bruxelles), en 2017. En appliquant la moyenne nationale du nombre d'appartements par immeuble (c'est-à-dire +/- 7 appartements par immeuble), une fourchette basse de 525.000 appartements en copropriétés est obtenue⁷.

1.1.3 Âge et performance énergétique des immeubles à appartement et des copropriétés

Parmi les 218.293 buildings et immeubles à appartements présents en Belgique, 64,7% ont été construits avant 1981 (cf. Graphique 1-3), soit avant la mise en œuvre des normes énergétiques⁸. Le pourcentage de buildings et d'appartements construits avant 1981 s'élève à 69,3% en Wallonie, 88,8% à Bruxelles et 56,5% en Flandre.

Graphique 1-3 : Pourcentage d'immeubles à appartements construits avant et après 1981, en Belgique et dans les Régions, 2020



Source : Statbel

Une situation particulièrement préoccupante à Bruxelles

La situation semble particulièrement préoccupante en Région de Bruxelles-Capitale où 56,8% des logements se situent dans des immeubles à appartements (contre 16,3% en Wallonie et 27,1% en Flandre) et dont 88,8% de ces bâtiments ont été construits avant 1981 (contre 69,3% en Wallonie et 56,5% en Flandre) et sont par conséquent confrontés à de faibles performance énergétique. Bruxelles

⁵ L'association des copropriétaires (ou ACP, en abrégé) est une personne morale qui réunit et représente tous les copropriétaires individuels d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments donné. L'activité de l'ACP concerne la gestion et la préservation de ce(s) bâtiment(s). Cette ACP est en principe automatiquement constituée dès que le bâtiment comporte deux ou plusieurs propriétaires distincts d'appartements, et qu'il est donc question d'une copropriété soumise au droit relatif aux appartements. Chaque copropriétaire a l'obligation légale d'être membre de l'ACP.

⁶ Cf. Service public fédéral Justice : https://justice.belgium.be/fr/nouvelles/autres_communiqués_61. Les associations de copropriétaires qui sont inscrites à la BCE en date du 1er avril 2017 disposent d'un délai d'un an à partir de la date d'entrée en vigueur de l'arrêté royal pour procéder à l'inscription du syndic. L'inscription doit avoir lieu au plus tard le 31 mars 2018. Base légale : [Article 577-8, §2/1 du Code civil](#) et [Arrêté royal du 15 mars 2017](#).

⁷ Selon Le Soir du 17 octobre 2013, les copropriétés représentent en Belgique 71.328 immeubles, plus de 1.200.000 logements et concernent 3 à 4 millions de citoyens.

⁸ Chiffres pour 2020. Source : Statbel, Statistique cadastrale du parc de bâtiments ([lien](#)).

environnement⁹ estime que dans la Région, 10% du total des bâtiments sont gérés en copropriété, ce qui représente 40% du total des logements bruxellois (moyenne d'unités : 11,5 logements / bâtiment détenus en copropriété¹⁰). Pour atteindre les objectifs de la stratégie rénovation (100 kWh/an), 97% du parc immobilier des copropriétés bruxelloises doivent être rénovées d'ici à 2050 pour atteindre l'objectif fixé, une performance moyenne de 100 kWh/m².

Selon Bruxelles environnement¹¹, parmi les petites copropriétés bruxelloise (< 10 unités), 70% des bâtiments datent d'avant 1960 et moins de 4% déclarent un niveau de performance énergétique supérieur à C. Parmi les grandes copropriétés (10 à 50 unités), 70% des bâtiments datent de la période 1960-1990 et seulement environ 10% déclarent un appartement avec un PEB supérieur à C. Les copropriétés sont donc nombreuses et anciennes à Bruxelles : 96% des petites copropriétés et 90% des autres copropriétés ont un score inférieur à C.

1.2 Les barrières spécifiques à la rénovation des copropriétés

La question de la rénovation énergétique des copropriétés se pose de manière spécifique car les travaux vont concerner les logements individuels mais aussi les parties communes. Il en résulte que, outre les freins classiques liés à la rénovation des bâtiments (manque de connaissance, manque de moyens financiers, etc.), les copropriétés sont confrontées à une multiplicité des profils des acteurs, ce qui entrave davantage l'entame de projets de rénovation des copropriétés. Les copropriétés font de plus face à une réalité complexe et spécifique : intérêts souvent divergents, la plupart des occupants des copropriétés sont locataires (et sont donc confrontés au dilemme du propriétaire locataire¹²), processus de prise de décision pas toujours facile, etc. Etant donné que l'entame de démarche de rénovation profonde et globale des copropriétés sont confrontées à des freins spécifiques majeurs, les copropriétés méritent une attention particulière. Des politiques ciblant spécifiquement ce type de bâtiment doivent être développées et mises en œuvre en vue de faciliter les décisions de rénovation globale et profonde.

1.2.1 La multiplicité des profils des acteurs rendant difficile la prise de décision

Les copropriétés représentent un écosystème d'acteurs (copropriétaires, locataires, syndic, association de copropriétaires, etc.¹³). Les intérêts divergents entre les différents copropriétaires constituent le principal obstacle à la rénovation des copropriétés. Les copropriétés regroupent en effet des profils de propriétaires variés (propriétaire occupant ou propriétaire bailleur, âge, revenus, personnes seules, familles monoparentales, ...) et sont en grande partie occupés par des locataires. Cette multiplicité des profils de copropriétaires a pour conséquence de complexifier et ralentir le processus décisionnel, en ce qu'elle mène à des intérêts divergents entre les copropriétaires. Les propriétaires bailleurs, moins enclins à investir dans la qualité de vie que les propriétaires occupants, peuvent par exemple bloquer des projets importants de rénovation des parties communes. Une faible proportion de propriétaires occupants pèse ainsi sur la prise de décision. De même, un copropriétaire âgé de 80 ans peut être moins enclin à investir des sommes importantes dans les travaux de rénovation énergétique de la copropriété qu'un jeune couple qui vient d'y emménager et une famille

⁹ Bruxelles Environnement & Innovate (2020), Comment accompagner la rénovation énergétique des copropriétés bruxelloises ? Conclusions du projet Innovate ([lien](#)).

¹⁰ Meyer, S & Joukosky, A. (2019), Rapport d'analyse des micro-données du Censur 2011, Projet Bruwatt, [Centre d'Etude Economique et Sociales de l'Environnement, ULB](#).

¹¹ Bruxelles Environnement & Innovate (2020), Comment accompagner la rénovation énergétique des copropriétés bruxelloises ? Conclusions du projet Innovate ([lien](#)).

¹² Cf. Note du secrétariat du CCE (2021), Stimuler la rénovation du marché locatif résidentiel, CCE 2021-0238.

¹³ Cf. Annexe de la présente note : « Fonctionnement de la copropriété ».

monoparentale, qui bénéficie en générale de revenus plus faibles, peut ne pas avoir la capacité financière nécessaire pour financer les travaux de rénovation.

Les copropriétés regroupent aussi d'autres intervenants (syndics de l'immeuble¹⁴, le conseil de copropriété¹⁵, ...) qui peuvent également avoir des profils très variés. Dans ce cadre, il convient généralement de différencier les petites copropriétés (< 10 unités), dont les syndics sont en majorité bénévoles, des grandes copropriétés (> 10 unités), dont les syndics sont en majorité professionnels. L'absence d'un syndic professionnel accroît par exemple les freins techniques et, consécutivement la méfiance des copropriétés envers les compétences du syndic lors de l'entame de démarches de rénovation. De même, l'absence de barème au niveau des honoraires de syndics¹⁶, interdit par la loi, peut entraîner une méfiance des copropriétaires envers les syndics. Selon la littérature¹⁷, des intérêts divergeant peuvent de plus apparaître entre les copropriétaires et le syndic gérant l'immeuble. Le syndic n'a en effet aucun intérêt à proposer des travaux ambitieux, source de tensions et de mécontentements potentiels - tant au niveau des propriétaires que des occupants de l'immeuble - et de travail supplémentaire. Une gestion classique, peu ambitieuse et portée surtout sur la réparation ou le remplacement d'éléments défectueux, est nettement plus simple, et plus conforme à ses compétences et son mode de rémunération. La brève durée du mandat des syndics ne favorise pas davantage l'entame d'une rénovation de grande ampleur¹⁸.

Dans le cadre de la rénovation des copropriétés, les professionnels du secteur de la construction (auditeurs énergétiques, architectes, corps de métier, artisans, etc.), les administrations publiques (services d'urbanisme, demandes de subsides, etc.) et financiers (banques, ESCO, etc.) viennent s'ajouter aux multiples acteurs de la copropriété. Et ces acteurs n'ont pas toujours connaissance de la complexité des règles, notamment en termes de prise de décision, qui encadre le fonctionnement des copropriétés (cf. [point 3.3](#)).

Cette multiplicité des profils des intervenants, qui s'ajoute à la multiplicité des profils des copropriétaires, a pour conséquence de complexifier et de ralentir davantage le processus décisionnel, notamment en matière d'entame de travaux de rénovation. Or, la décision d'entreprendre des travaux (énergétique ou non) en copropriété est prise de manière collective puisqu'elle procède d'un vote des copropriétaires lors de l'assemblée générale¹⁹ et des effets de prescription du syndic et des entreprises. Faute de majorité, les travaux de rénovation énergétique sont, dans la plupart des cas, entrepris séparément par chaque propriétaire et se limitent au remplacement des fenêtres et des systèmes de chauffage lorsque ceux-ci sont individuels.

¹⁴ Le syndic est l'organe exécutif de l'assemblée générale des copropriétaires. Il est nommé par l'assemblée générale pour assurer la gestion quotidienne de l'immeuble et gérer les fonds de la copropriété.

¹⁵ Le conseil de copropriété (précédemment appelé conseil de gérance) est composé de copropriétaires élus à la suite d'un vote en assemblée générale. Leur mandat est exercé à titre gratuit et renouvelé à chaque assemblée générale. Il est obligatoire dans les copropriétés de plus de 20 lots et décidé par l'assemblée générale pour les plus petites. Le conseil est chargé de veiller à la bonne exécution de la mission du syndic. Son rôle premier est de faire le relais entre le syndic et les autres copropriétaires.

¹⁶ Les syndics sont en effet libres de fixer comme bon leur semble les honoraires, ainsi que les frais administratifs demandés. Toutefois, depuis le 1er janvier 2019, le contrat de syndic doit de plus faire figurer obligatoirement les forfaits et honoraires qu'il facture et ne peut plus facturer en dehors du contrat. Toute facturation d'honoraires non mentionnés/prévus devra être soumise à l'accord de l'assemblée générale.

¹⁷ Maréchal, K. & Meyer, S (2016). « Split incentive(s) » et rénovation énergétique des logements, CEB Policy, Paper n°16/001.

¹⁸ Le syndic a un mandat limité à 3 ans. C'est l'assemblée générale qui définit la durée de mandat du syndic et les modalités de son renouvellement. Elle peut toujours révoquer le syndic plus tôt. Le mandat peut également être renouvelé.

¹⁹ L'assemblée générale des copropriétaires est l'organe central de prise de décision au sein des copropriétés. Lors de cette assemblée, chaque propriétaire peut faire entendre sa voix et mettre des points à l'ordre du jour. Selon le sujet, il faut une majorité spécifique pour qu'une décision soit adoptée.

1.2.2 Complexité des règles s'appliquant à la gouvernance et à la prise de décisions

La complexité des règles s'appliquant à la prise de décision au sein des copropriétés rend en outre difficile la mise en œuvre d'un projet global de rénovation profonde pour le bâtiment dans son ensemble. La législation impose des majorités de vote différentes en fonction du type de travaux (cf. [point 2.4.1](#)), tandis que certains d'entre eux restent des décisions individuelles. Dans ce type de bâtiment, il n'y a pas toujours un moment charnière de rénovation unique, les changements de propriétaires n'ayant pas nécessairement lieu au même moment. Dans la plupart des cas, les travaux de rénovation énergétique sont par conséquent entrepris séparément par chaque propriétaire et se limitent au remplacement des fenêtres et des systèmes lorsque ceux-ci sont individuels.

Les règles de gouvernance des copropriétés, règlementé par la loi du 30 juin 1994 (Art. 577-2, §1-14 du Code civil.), modifiée par la loi sur la copropriété du 10 juin 2010²⁰ et la loi du 18 juin 2018²¹, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019, sont décrites plus en détails au point 2.4 de la présente note.

2. Obligation de rénovation spécifique aux copropriétés

Les copropriétés compliquant la mise en œuvre d'une rénovation globale du bâtiment, le fédérale et les régions ont, par conséquent, mis en place et prévu certaines exigences réglementaires spécifiques pour stimuler la rénovation des copropriétés. Les obligations d'information (cf. [point 2.1](#)) et de rénovation (cf. [point 2.2](#)), ainsi que la réglementation en matière de production de chaleur et de froid (cf. [point 2.3](#)), sont extraites du Plan national Energie-Climat (PNEC) et des stratégies régionales de rénovation à long terme. Les règles spécifiques au fonctionnement des copropriétés sont issues de la loi du 18 juin 2018²² (cf. [point 2.4](#)).

2.1 Obligation de certification et de publication

Dans les trois Régions, les logements (dont les appartements en copropriété) existants sont soumis à une obligation de certification et à une obligation de publication lors de la mise en vente ou en location²³. Concrètement, chaque logement mis en vente ou en location doit obligatoirement posséder un certificat de performance énergétique valable. La Région de Bruxelles-Capitale²⁴ et la Région wallonne²⁵ prévoient d'étendre cette obligation à l'ensemble des logements (unités résidentiels), respectivement aux horizons 2025 et 2030. Il est également obligatoire, dans les trois Régions, de mentionner les indicateurs PEB issus du certificat dans les publicités de vente et de location de ces biens. Ces obligations de certification et de publication concernent toutefois les logements individuels.

²⁰ Loi du 2 juin 2010 modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion ([lien](#)).

²¹ Loi du 18 juin 2018 portant dispositions diverses en matière de droit civil et des dispositions en vue de promouvoir des formes alternatives de résolution de litiges ([lien](#)). Cette loi a été conçue et votée dans l'objectif d'apporter plus de flexibilité dans le fonctionnement entre copropriétaire, notamment en facilitant et en accélérant la prise de décisions relatives aux travaux importants sur le bâtiment et leur financement.

²² Loi du 18 juin 2018 portant dispositions diverses en matière de droit civil et des dispositions en vue de promouvoir des formes alternatives de résolution de litiges ([lien](#)).

²³ Cf. Secrétariat du CCE (2021), Les instruments réglementaires pour stimuler la rénovation des bâtiments, CCE 2021-0234 p.3-7) pour plus d'information sur les obligations de certification et de publication au sein des trois régions.

²⁴ Bruxelles Environnement (2019), Stratégie de réduction de l'impact environnemental du bâti existant en Région de Bruxelles-Capitale aux horizons 2030-2050, Fiche 14, p.77 et Fiche 26, p.107.

²⁵ SPW (2017), Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme du bâtiment, Mesure 15, p.79 et Mesure 24, p.91.

La situation est plus complexe et varie d'une région à l'autre en ce qui concerne les copropriétés qui sont composées de logements individuels, mais aussi de parties communes. Cet aspect est d'autant plus important que la rénovation des parties communes représente bien souvent la partie la plus conséquente des travaux de rénovation énergétique de la copropriété en vue d'atteindre l'objectif 2050 : isolation des murs, isolation du toit, remplacement des installations de chauffage, de production d'eau chaude, de ventilation, de panneaux photovoltaïques, etc. (à condition qu'ils s'agissent d'installations communes).

2.1.1 Rapport partiel des installations communes obligatoire en Wallonie

En complément du certificat PEB logement, en Wallonie, les unités résidentielles qui disposent d'une installation commune (telle qu'une installation de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de ventilation ou de panneaux solaires ou photovoltaïques)²⁶ doivent obligatoirement faire l'objet d'un rapport partiel des données relatives à ces éléments communs²⁷. Ce rapport partiel décrit la ou les installations collectives qui alimentent un ou plusieurs immeubles comprenant des logements. Il s'agit d'un document complémentaire indispensable pour établir le certificat PEB de tout logement bénéficiant de ces installations. Le rapport partiel ne contient pas d'indicateur de performance et vise uniquement à décrire la partie collective des installations. Tout comme le certificat PEB, ce rapport partiel doit être réalisé par un certificateur PEB agréé et est valable 10 ans. Si un nouveau rapport partiel est réalisé, le rapport partiel précédent, ainsi que les certificats basés sur le rapport précédent, ne sont plus valables et doivent être remplacés par un nouveau rapport partiel et par de nouveaux certificats basés sur ce nouveau rapport partiel. De même, si des travaux soumis à un permis d'urbanisme (extension, reconstruction, rénovation...) sont réalisés, alors le rapport partiel précédent et les certificats précédents ne sont plus valables et doivent être remplacés. L'établissement du rapport partiel pour les parties communes est une responsabilité du syndic et les frais sont généralement à charge de la copropriété.

Pour chaque unité PEB, le certificat PEB est établi en utilisant, d'une part, le rapport partiel et, d'autre part, les données propres à l'unité PEB. Dans le cas de la certification d'un appartement ou d'un logement individuel raccordé à une ou plusieurs installation(s) collective(s), l'association de copropriétaire est tenue de mettre gratuitement à disposition un rapport partiel relatif à ces installations. Une fois que le rapport partiel est disponible, le certificateur ne s'intéressera qu'aux parois de l'appartement ou du logement individuel et aux installations ou parties d'installation strictement privatives.

Complémentairement au rapport partiel, la Wallonie prévoit de mieux soutenir les copropriétés en adaptant, d'ici 2020, les outils d'audit énergétique pour permettre une réflexion globale sur l'ensemble du bâtiment (copropriété)²⁸. Et ce, afin de stimuler la rénovation des copropriétés et de mieux informer les copropriétés sur les travaux de rénovation énergétique a effectué pour atteindre les objectifs de long terme.

2.1.2 Certification des parties communes bientôt obligatoire en Flandre et à Bruxelles

Contrairement à la Wallonie, à Bruxelles et en Flandre, il n'est actuellement pas obligatoire pour une copropriété d'établir un rapport partiel. Toutefois, les deux régions prévoient de rendre obligatoire la certification de l'ensemble des parties communes (installations communes, enveloppe du bâtiment, sols, murs intérieurs de séparation, etc.), et non uniquement des installations communes. La Flandre

²⁶ Le rapport partiel n'est pas nécessaire si l'immeuble ne dispose pas de chaudières pour les communs, ou de systèmes de ventilation ou panneaux solaires/photovoltaïques qui desservent les parties communes.

²⁷ Art. 31, §1^{er} du décret wallon du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments.

²⁸ SPW (2017), Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme du bâtiment, Mesure 28, p.94-95.

stipule dans le PNEC²⁹ qu'à partir de 2022, chaque immeuble d'appartements devra avoir un certificat de performance énergétique (ou « energie prestatie certificaat », EPC) des parties communes, indépendamment des moments charnières. L'EPC des parties communes peut être établi depuis 2020³⁰. Tout comme l'EPC des logements, le certificat PEB des parties communes doit être rédigé par un expert énergie de type A et est valable 10 ans. Afin d'éviter toute confusion, le certificat PEB des parties communes ne contiendra pas un label comme ceux des maisons/appartements. La Stratégie bruxelloise de rénovation³¹ stipule que, d'ici 2025 au plus tard, un certificat PEB devra obligatoirement être établi, indépendamment des moments charnière, pour les toitures, les façades, les installations communes et les autres parties communes des logements collectifs.

Le certificat des parties communes contiendra, de plus, dans les deux régions, des recommandations pour améliorer les performances énergétiques du bâtiment. A Bruxelles, les travaux de rénovation de l'ensemble du bâtiment (copropriété) nécessaire pour atteindre le seuil minimal de performance énergétique seront abordés au travers d'un rapport obligatoire spécifiquement développé à cet effet qui se fondera sur toutes les recommandations émises par le certificat PEB des parties communes et par les certificats individuels. Une partie du rapport concernera donc la rénovation des parties individuelles à charge du propriétaire et une autre partie concernera la rénovation des parties communes à charge de la copropriété. En Flandre, les recommandations liées à la rénovation profonde sont incluses dans l'EPC des parties communes. Cependant, contrairement au certificat PEB des privatives, il ne donnera pas des indications de prix. Combiné avec les certificats PEB individuels, le certificat PEB des parties communes permet d'élaborer un plan de rénovation profonde, basé sur une vision globale, pour atteindre le seuil minimum de performance énergétique du bâtiment. L'EPC du logement individuel et l'EPC des parties communes sont par conséquent complémentaires.

Le certificat PEB et l'EPC des parties communes, développés respectivement en Flandre et à Bruxelles, sont destinés à guider les propriétaires et le gestionnaire du bâtiment dans la performance énergétique du bâtiment, à les informer sur les étapes nécessaires à une rénovation profonde et permettent d'établir de manière plus optimale les certificats PEB des appartements individuels³². Ces certificats sont également intéressants pour l'acheteur potentiel d'un appartement afin de savoir, par exemple, si le toit est déjà suffisamment isolé et s'il y aura des coûts de rénovation dans un avenir proche.

Encadré 2-1 : Diagnostic technique global pour les copropriétés (France)

En France, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ou loi « Alur », en abrégé)³³, adoptée le 24 mars 2014, impose depuis le 1^{er} janvier 2017 la réalisation d'un diagnostic technique global (DTG) pour tous les immeubles de plus de 10 ans qui font l'objet d'une mise en copropriété et/ou qui font l'objet d'une procédure pour insalubrité. L'article 58 de la loi Alur détaille le diagnostic technique global, qui permet aux membres du syndicat de copropriété d'avoir une vision sur l'état général de l'immeuble :

²⁹ Plan national intégré Energie-Climat, p. 290.

³⁰ Cf. <https://www.energiesparen.be/epc-van-de-gemeenschappelijke-delen>.

³¹ Bruxelles Environnement (2019), Stratégie de réduction de l'impact environnemental du bâti existant en Région de Bruxelles-Capitale aux horizons 2030-2050, Fiche 1, p.42-44.

³² Les données relatives aux parties communes du bâtiment, telles que les propriétés d'isolation de la toiture, des murs ou du sol ou les caractéristiques des installations collectives, ne doivent ainsi être recherchées et contrôlées qu'une seule fois. Cela signifie un gain de temps pour le gestionnaire de l'immeuble et pour l'expert en énergie, de sorte que le certificat PEB de l'appartement peut être établi à un prix inférieur. Cette méthode assure également l'uniformité dans l'entrée des CPE des appartements de l'immeuble (PNEC, p. 290).

³³ Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ([lien](#)).

- un diagnostic de performance énergétique (DPE) ou un audit énergétique³⁴ ;
- une évaluation des parties communes et des équipements collectifs ;
- un état des lieux des obligations légales et réglementaires auxquelles le syndic doit se tenir ;
- les possibilités d'amélioration concernant la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble;
- la liste des travaux de conservation de l'immeuble sur les 10 prochaines années et un budget prévisionnel de ces travaux.

Le DTG doit ensuite être présenté aux copropriétaires lors de l'assemblée générale des copropriétaires, qui votent à la majorité simple (50% + 1 voix) un plan pluriannuel de travaux ou la conclusion d'un contrat de performance énergétique, ainsi que les modalités générales de leur mise en œuvre. Avant de soumettre au vote de l'assemblée générale un projet de conclusion d'un contrat de performance énergétique, le syndic doit procéder à une mise en concurrence de plusieurs prestataires et recueillir l'avis du conseil syndical.

Avant le 31 décembre 2016, les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement était dans l'obligation de réaliser un diagnostic de performance énergétique collectif (sauf si un audit énergétique avait déjà été réalisé) dans un délai de cinq ans à compter du 1er janvier 2012. Les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de 50 lots ou plus, équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, et dont la date de dépôt de la demande de permis de construire date d'avant le 1^{er} juin 2001, était dans l'obligation de réaliser un audit énergétique.

2.2 Obligation de rénovation

Parmi les stratégies de rénovation régionales, seul la Région de Bruxelles-Capitale traite de manière spécifique les copropriétés. Pour rappel³⁵, la Région a pour stratégie d'instaurer des obligations de rénovation pour tous les bâtiments résidentiels qui devront être remplies à intervalles réguliers (tous les 5 ans), indépendamment des moments charnières. En vue de rénover l'ensemble des copropriétés situées dans la région d'ici 2050, les obligations de rénovation de la stratégie bruxelloise seront imposées à l'échelle de l'appartement et de l'immeuble pour les logements collectifs³⁶, sur base d'un rapport spécifique qui se fonde sur le certificat des parties communes et les certificats individuels (cf. supra). A Bruxelles, les immeubles détenus en copropriété seront par conséquent soumis à une double obligation : l'une portant sur l'immeuble et les parties communes qui relèvera de la responsabilité de la copropriété, et l'autre concernant les parties privatives, à charge de leur propriétaire. Tout comme pour le reste des bâtiments résidentiels, la première obligation devra être remplie en 2030 et la dernière en 2050.

En Wallonie et en Flandre, hormis le cas de l'assimilé à du neuf, les exigences de performance énergétique qui s'imposent en cas de rénovation des maisons unifamiliale, d'immeubles à appartements et des autres logements s'appliquent sur des éléments considérés de manière distincte. Les deux Régions ont fait le choix de se baser plus sur un système incitatif que sur un système contraignant pour les bâtiments résidentiels et de se concentrer essentiellement sur le

³⁴ En France, le DPE collectif et l'audit énergétique sont régis par l'[article L. 134-4-1 du code de la construction et de l'habitation](#).

³⁵ Cf. Secrétariat du CCE (2021), Les instruments réglementaires pour stimuler la rénovation des bâtiments, CCE 2021-0234, p.11-12) pour plus d'information sur les obligations de rénovation prévues en Région de Bruxelles-Capitale.

³⁶ Bruxelles Environnement (2019), Stratégie de réduction de l'impact environnemental du bâti existant en Région de Bruxelles-Capitale aux horizons 2030-2050, Fiche 1, p.42-44.

moment où le bâtiment / le logement change de propriétaire³⁷. Aucune obligation / stratégie de rénovation spécifique n'est prévue pour les copropriétés.

2.3 Obligations liées aux systèmes de production de chaleur

Aux regards des enjeux, des objectifs poursuivis et de la durée de vie relativement longue des équipements de chauffage, les gouvernements fédéral et régionaux ont statué, dans le cadre du PNEC et des stratégies régionales de rénovation, sur des mesures d'interdiction qui doivent être adoptées pour réduire les émissions de ces installations et amorcer la sortie progressive des chauffages alimentés en combustibles fossiles d'ici 2050, en parallèle des mesures de réduction des besoins énergétiques³⁸. Ces mesures d'interdiction, résumées dans le Tableau 2-1, concernent l'ensemble du parc de bâtiment. Aucune mesure spécifique n'est prévue pour les copropriétés. La Flandre précise uniquement, dans le PNEC³⁹, que l'interdiction de raccordement au gaz, applicable aux constructions neuves et aux rénovations majeures à partir de 2021, sera encore possible pour dans les nouveaux lotissements de grande envergure et les grands immeubles à appartements pour le chauffage collectif par cogénération ou en combinaison avec un système énergétique renouvelable comme chauffage principale.

Tableau 2-1 : Synthèse des interdictions et des obligations prévues en matière de production de chaleur, dans les trois Régions

Type d'installation	Wallonie	Bruxelles	Flandre
Vente/Installation de nouvelles chaudières à mazout	Interdite à pd 2035	Interdite à pd 2025	Interdite à pd 2021 pour les nouvelles constructions et les rénovations profonde
Raccordement au gaz naturel	/	/	Interdit à pd 2021 sauf pour les nouveaux grands lotissements et immeubles à appartements en cas de chauffage collectif par cogénération ou en combinaison avec un système énergétique renouvelable
Installation d'appareils au bois ou dérivés (charbon inclus)	/	Interdite à pd 2021	Mise hors service des vieux appareils de chauffage au bois domestique d'ici 2030
Installations de nouveaux appareils de cuisson, de chauffage et de production d'eau chaude fonctionnant au gaz naturel ou au butane/propane	/	Interdite à pd 2035 (mesure examinée)	/
Obligation d'énergie renouvelable	/	/	Déjà d'application pour les nouvelles constructions et les IER

Individualisation des frais de chauffage

La directive 2012/27/UE de l'Union européenne rend obligatoire la répartition des frais de chauffage pour tous les logements desservis par un système de chauffage collectif, qu'ils soient privés ou publics. L'objectif de ce décret est de maîtriser individuellement la consommation de chauffage pour que tout un chacun puisse agir en faveur de la transition énergétique. L'ambition est, en d'autres termes, de sensibiliser chaque occupant à ses propres comportements et le motiver à réduire sa

³⁷ Cf. Secrétariat du CCE (2021), Les instruments réglementaires pour stimuler la rénovation des bâtiments, CCE 2021-0234, p.12-13, pour plus d'information sur les stratégies (obligations) de rénovation de la Wallonie et de la Flandre.

³⁸ Cf. Secrétariat du CCE (2021), Les instruments réglementaires pour stimuler la rénovation des bâtiments, CCE 2021-0234, p.16-18 pour plus d'information sur la réglementation existante et prévue dans les trois régions en matière de production de chaleur et de froid.

³⁹ Plan national intégré Energie-Climat 2020-2030, p. 84.

dépense d'énergie. Avec cette loi, la facturation n'est donc plus au prorata de la surface de l'appartement, mais en fonction de la consommation réelle du logement à l'aide de compteurs.

Il est important de préciser que l'individualisation des frais de chauffage ne signifie pas que les systèmes de chauffage des immeubles collectifs doivent également être individualisés, mais que les bâtiments collectifs doivent être équipés d'un dispositif permettant de déterminer les quantités de chaleur consommées par chaque logement (compteurs individuels, répartiteurs de frais de chauffage, vannes thermostatiques, ...). Les systèmes de chauffage collectif, qui sont plus rentables et plus écoénergétiques que les systèmes de chauffage produisant séparément pour chaque unité, doivent selon la législation être équipés des mesures nécessaires pour pouvoir déterminer la consommation exacte par unité d'habitation selon une clé de répartition équitable pour la consommation dans les parties collectives des immeubles collectifs.

2.4 Réglementations liées à la gouvernance et à la prise de décision au sein des copropriétés

En Belgique, le fonctionnement des copropriétés est règlementé par la loi du 30 juin 1994 (Art. 577-2, §1-14 du Code civil.), modifiée par la loi sur la copropriété du 10 juin 2010⁴⁰ et la loi du 18 juin 2018⁴¹, entrant en vigueur le 1^{er} janvier 2019. La loi régit toute une série d'aspects de la vie en copropriété, comme par exemple son organisation, son fonctionnement (assemblée générale, conseil de copropriété, syndic, commissaire aux comptes), les quorums et majorités requises, les actions en justice, le paiement des charges communes, etc. La loi du 10 juin 2010 structure plus en profondeur la gestion et l'organisation de la copropriété, tandis que la loi du 18 juin 2018 vise à apporter plus de flexibilité dans le fonctionnement entre copropriétaire. Les modifications visent notamment à faciliter et à accélérer la prise de décisions relatives aux travaux importants sur le bâtiment (cf. [point 2.4.1](#)) et de leur financement (cf. [point 2.4.2](#)), ainsi qu'à améliorer la gestion de la copropriété (cf. [point 2.4.3](#)). Il est important de souligner que la loi sur la copropriété est une matière fédérale tandis que ce qui touche au logement (dont les obligations de certification, de publication et de rénovation) est une matière régionale.

2.4.1 Règle d'adoption de travaux de rénovation énergétique

Modification des règles de majorité

Chaque copropriété décide, en assemblée générale, des travaux qu'elle va réaliser et des fonds qu'elle va investir. La loi du 18 juin 2018 a modifié les règles de majorité d'application au sein des copropriétés en vue de faciliter la prise de décision concernant l'entame de démarche de rénovation énergétique. Depuis le 1^{er} janvier 2019, pour que les décisions de l'assemblée générale soient valables, il faut :

- une majorité des 2/3 pour les décisions concernant les travaux importants dans les parties communes (par ex., la rénovation de la façade et/ou de la toiture ou le remplacement de la chaudière), à l'exception des travaux conservatoires et urgents qui peuvent être décidés par le syndic (par ex., remplacer l'interrupteur) ;
- une majorité des 2/3 pour modifier les statuts de l'immeuble en ce qui concerne la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes, pour décider des marchés et des contrats

⁴⁰ Loi du 2 juin 2010 modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion ([lien](#)).

⁴¹ Loi du 18 juin 2018 portant dispositions diverses en matière de droit civil et des dispositions en vue de promouvoir des formes alternatives de résolution de litiges ([lien](#)).

à partir desquels une mise en concurrence est obligatoire et pour décider, dans certains cas, de travaux dans une partie privative (par ex. : des travaux à des terrasses pour éviter des infiltrations dans l'immeuble, ...);

- une majorité de 50% + 1 voix pour les décisions relatives aux travaux requis par la loi (par ex, se conformer aux normes d'isolation) ;
- une majorité de 4/5 pour la démolition suivie d'une reconstruction d'anciens immeubles d'habitation, pour autant que la démolition soit rendue nécessaire pour des raisons de salubrité, de sécurité, ou parce que la rénovation entraînerait des coûts disproportionnés. Un seul copropriétaire ne peut plus empêcher une reconstruction.

Avant la modification par la loi du 18 juin 2018, une majorité des 3/4 était requise pour les travaux dans les parties communes, pour les travaux requis par la loi, pour décider des marchés et des contrats à partir desquels une mise en concurrence est obligatoire et pour décider, dans certains cas, de travaux dans une partie privative L'unanimité était de rigueur pour les décisions de démolition-reconstruction. L'objectif visé par ces changements de majorité est de faire accepter plus facilement des travaux, ce qui permettra de maintenir l'immeuble en état et de faire voter des travaux de rénovation (notamment énergétiques).

Encadré 2-2 : Majorité simple pour les travaux de rénovation énergétique (France)

En France, la loi Alur a abaissé certaines règles de majorité en vue de faciliter les décisions favorables à la réalisation de travaux d'économie d'énergie. Les votes pour les travaux (rénovation énergétique conservation de l'immeuble, préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, restauration, accessibilité et travaux d'intérêt collectif réalisés sur des parties privatives aux frais du copropriétaire du lot concerné) sont passés d'un vote à majorité qualifiée à un vote à majorité simple (50% + 1 voix). La majorité absolue s'applique pour les travaux de transformation, les travaux de surévaluation et la création de nouveaux locaux à usage privatif (contre initialement la double majorité ou l'unanimité).

Modification de la répartition des voix entre chaque propriétaire

La loi du 18 juin 2018 modifie également la répartition des voix entre chaque propriétaire. En vue d'une plus grande équité, le nombre de voix de chaque copropriétaire correspond, désormais, à sa quotité de répartition de charges (principe du « payeur décide »), et non plus au nombre de quotes-parts dévolues à chaque appartement de la copropriété. Si le règlement de copropriété met les frais d'une partie commune à la charge exclusive de certains copropriétaires, en principe seuls ces copropriétaires participeront au vote relatif aux travaux d'entretien, de réparation ou de remplacement de cette partie commune. Chacun de copropriétaire vote ainsi avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges. L'objectif visé par cette modification est d'éviter que les propriétaires qui ne doivent pas participer aux frais bloquent certaines décisions.

Possibilité d'assemblée partielle pour les (groupes d') immeubles de 20 lots ou plus

En outre, depuis le 1er janvier 2019, il n'est plus nécessaire que tous les propriétaires qui habitent dans un complexe immobilier comprenant plusieurs bâtiments votent pour un projet qui ne concerne qu'un seul immeuble. Les propriétaires d'un bâtiment peuvent décider en toute autonomie des projets qui les concernent uniquement en organisant une assemblée partielle (uniquement pour les immeubles ou groupes d'immeubles comprenant 20 lots ou plus).

Statuts flexibles pendant la construction

La nouvelle loi du 18 juin 2018 a modifié la procédure qui permet d'adapter les statuts. Depuis le 1er janvier 2019, le promoteur d'un projet de nouvelle construction de copropriété dispose de la compétence pour décider de modifications éventuelles nécessaires jusqu'à la livraison provisoire, à

condition que le changement n'affecte pas les parties privatives du projet et que cela n'entraîne aucun coût supplémentaire pour les propriétaires. Avant l'adoption de la nouvelle loi, tous les propriétaires devaient donner leur accord si certains lots étaient déjà vendus. Cette modification de la loi peut, par exemple, permettre d'intégrer des éléments de durabilité non prévu pendant la phase de construction (par ex., intégrer un parking vélo ou des bornes de recharge si le parking dispose de suffisamment de places).

2.4.2 Contribution obligatoire au fonds pour les travaux

Les copropriétés ont généralement du mal à prévoir, à voter et à financer les gros travaux d'entretien et de rénovation qu'ils soient énergétiques ou autres. Les travaux importants sont en général décidés et réalisés sans anticipation - voire dans l'urgence - et coûtent au final plus cher à la copropriété, pour des résultats inférieurs que s'ils avaient été programmés. Ce manque d'anticipation crée des risques pour la copropriété comme pour les copropriétaires qui sont contraints de faire face, sans préavis, à de lourdes dépenses.

C'est pourquoi, depuis le 1^{er} janvier 2019, une contribution au fonds de réserve a été rendue obligatoire afin que les investissements importants et nécessaires dans le bâtiment puissent être pris en charge financièrement⁴². Chaque copropriétaire doit constituer un capital de réserve d'au moins 5% du montant qu'il verse pour les charges communes ordinaires (travaux d'entretien) de l'exercice précédent, au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble. Elle peut toutefois décider à la majorité des 4/5 des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve.

La constitution d'un fonds travaux facilite la décision de travaux et permet d'éviter les situations de blocage dans lesquelles certains copropriétaires s'opposent aux travaux parce qu'ils ne souhaitent pas ou ne peuvent pas assumer le coût qu'implique une telle décision (exemple : propriétaires bailleurs peu intéressés par les gros travaux, ménages ayant déjà des difficultés à rembourser leur prêt, ménages modestes, retraités, etc.). L'argent investi dans le fonds travaux est récupéré par les copropriétés sous la forme de réduction de leur facture énergétique suite à la réalisation de travaux de rénovation et à la limitation des dépenses inattendues résultant d'un mauvais entretien des équipements du bâtiment⁴³.

Encadré 2-3 : Fonds de travaux en copropriété (France)

En France, la loi Alur rend obligatoire la création d'un fonds de travaux depuis le 1^{er} janvier 2017 dans toutes les copropriétés de plus de 5 ans. Ce fonds d'épargne a pour objectif d'anticiper le financement de futurs, notamment ceux destinés à la rénovation énergétique, et ainsi de pouvoir faire face aux dépenses des travaux obligatoires et des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires hors budget prévisionnel. Il existe toutefois des exceptions :

- lorsque l'immeuble comporte moins de 10 lots et que le syndicat des copropriétaires décide à l'unanimité de ne pas constituer le fonds par un vote en assemblée générale ;
- lorsque le diagnostic technique globale (cf. Encadré 2-1) ne fait apparaître aucun besoin de travaux pour les 10 années à venir. La dispense ne vaut alors que pour 10 ans ;

⁴² Cf. Loi du 18 juin 2018 portant dispositions diverses en matière de droit civil et des dispositions en vue de promouvoir des formes alternatives de résolution de litiges ([lien](#)).

⁴³ Paradoxalement, moins on entretient une copropriété, plus les charges courantes augmentent. Les équipements se détériorent et conduisent à de nouvelles dépenses : pannes d'ascenseurs demandant des interventions récurrentes, consommations d'eau majorées en cas de fuite, chauffage collectif moins performant, augmentation des déperditions et des consommations d'énergie, etc.

- les immeubles neufs sont dispensés de cette obligation pendant cinq ans après la réception des travaux.

Le fonds doit représenter au moins 5% du budget prévisionnel de la copropriété et cela chaque année. Le fonds peut toutefois être supérieur, son montant est décidé par l'assemblée générale votant dans les conditions de la majorité absolue de l'article 25 de la loi de 1965 ou majorité des voix de tous les copropriétaires. Les sommes versées au fonds sont attachées aux lots et donc non récupérables en cas de vente.

Il est à noter que de nombreux autres pays tels que le Québec, l'Allemagne, les Pays-Bas, l'Espagne ou encore le Portugal obligent les copropriétés à provisionner des sommes régulières pour constituer des fonds travaux.

SPW (2017)

2.4.3 Règles relatives à la gestion des copropriétés

Nomination d'un administrateur provisoire

La nouvelle loi permet de nommer un "administrateur provisoire" (en général, un avocat, assisté par un syndic, tous deux nommé par un juge) sur demande d'un copropriétaire, lorsqu'un immeuble détenus en copropriété est jugé en mauvaise état par un copropriétaire et que l'assemblée générale ne remédie pas à ce problème. Dans ce cas, l'administrateur provisoire a le pouvoir de prendre toutes décisions à la place de l'AG, ce qui peut permettre de débloquer certaines situations et d'éviter une dégradation de l'immeuble.

Obligations imposées par la loi aux syndics

Au niveau des honoraires, les syndics ont des obligations imposées par la loi et par le code de déontologie de l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers (IPI). Les trois principales sont que:

- ils doivent présenter un contrat écrit qui stipule de manière claire et non ambiguë les obligations des parties, en particulier en ce qui concerne le mode de calcul et de paiement des honoraires ;
- les honoraires doivent assurer la rentabilité, l'honorabilité et l'exercice indépendant de la profession ;
- l'agent immobilier ne peut réclamer d'honoraires, de défraiements ou d'indemnités qui n'aient été légalement ou conventionnellement admis.

Au niveau des honoraires de syndics, il est à souligner qu'il n'existe pas de barème car il est interdit par la loi. Les syndics sont libres de fixer comme bon leur semble les honoraires⁴⁴, ainsi que les frais administratifs demandés. Toutefois, depuis le 1er janvier 2019, le contrat de syndic doit de plus faire figurer obligatoirement les forfaits et honoraires qu'il facture et ne peut plus facturer en dehors du contrat. Toute facturation d'honoraires non mentionnés/prévus devra être soumise à l'accord de l'AG.

⁴⁴ Certains effectuent le calcul réel de ceux-ci, d'autres demandent un forfait qui est un pourcentage des honoraires de base, et d'autres encore les incluent dans les honoraires de base. Selon l'Association Belge des Syndics et Administrateurs de biens (Absa), les honoraires de base varient de 4,21€/mois/appt à 313,83€/mois/appt. De nombreux paramètres peuvent influencer le prix tels que la qualité du service, la qualité de l'association des copropriétaires, le nombre d'appartements dans la copropriété, la région, etc. Source : Absa (2017). [Syndic info 53](#), Le bulletin d'information de l'Absa, Déc. 2017.

3. Information, sensibilisation et accompagnement

Dans le cas des copropriétés, la sensibilisation et l'accompagnement des différents acteurs en amont du processus de rénovation doit prendre en compte la difficulté à gérer un projet collectif. Outre l'accompagnement des copropriétaires (cf. [point 3.1](#)), il importe de développer également une gamme complète d'outils et de structure qui accompagnent les organes de décision et de gestion des copropriétés (telles que les syndicats et les ACP) dans leurs démarches de rénovation globale (cf. [point 3.2](#)) et qui aident à connecter les copropriétés et les professionnels du bâtiment, de manière simple et fiable (cf. [point 3.3](#)). Ces points sont malheureusement peu (ou pas) développés dans le PNEC, ainsi que dans les stratégies régionales de rénovation.

3.1 Accompagnement des copropriétaires et des syndicats

Comme tout propriétaire de biens immobiliers⁴⁵, les copropriétaires éprouvent souvent des difficultés à dépasser le stade de l'idée pour s'engager dans un projet de rénovation énergétique, surtout lorsqu'ils ne disposent pas eux-mêmes de compétences en matière de rénovation : Où trouver l'information pertinente ? Quels sont les avantages et les obligations à engager de tels travaux ? Par où commencer ? Quelles mesures adopter ? A qui faire appel ? Quel sera le coût des travaux ? Est-ce vraiment intéressant lorsque le bien est en location ? Même les copropriétaires convaincus des bienfaits de la rénovation énergétique ne savent souvent pas par où commencer, qui contacter, comment financer un tel projet. Dans le contexte des copropriétés cette barrière à la rénovation est d'autant plus importante que, pour entamer des projets de rénovation, il faut convaincre et obtenir l'adhésion d'une majorité des copropriétaires sur l'intérêt d'une telle démarche (cf. [point 2.4.1](#)). Or, les copropriétaires n'ont pas tous accès au même niveau d'information (par ex. sur les performances, les travaux) et il est difficile de les amener collectivement à un bon niveau d'information. Il est, en outre, particulièrement difficile d'identifier les professionnels en mesure d'offrir des matériaux, des solutions techniques ou des services pertinents pour la rénovation des copropriétés. Les copropriétaires ne sachant pas à qui s'adresser, hésitent à s'engager dans le processus de prise de décision collective. Il existe par conséquent un besoin réel d'accompagnement social et technique sur toute la durée du projet de rénovation, depuis la sensibilisation jusqu'à la réception des travaux. A cette fin, les Régions misent sur l'instauration d'un passeport du bâtiment (cf. [point 3.1.1](#)) et sur la mise en œuvre de guichet unique à destination des copropriétés (cf. [point 3.1.2](#)).

3.1.1 Passeport du bâtiment et feuille de route adaptés aux copropriétés

Les Régions flamande (d'ici 2025), bruxelloise (d'ici 2030) et wallonne (à moyen terme) prévoient d'étendre le passeport bâtiment, ainsi que la feuille de route rénovation, développés dans un premier temps pour les unités résidentielles unifamiliales⁴⁶, aux logements collectifs.

La feuille de route rénovation, incluse dans le passeport bâtiment, doit ainsi pour chaque copropriété⁴⁷.

- Permettre de mieux chiffrer les investissements nécessaires sur la base de la réalisation d'analyses financières et d'étude cost-optimum [ces analyses doivent également permettre

⁴⁵ Secrétariat du Conseil central de l'Economie (2021), Les instruments communicationnels et d'accompagnement pour stimuler la rénovation des bâtiments, CCE 2021-0236

⁴⁶ Cf. Secrétariat du CCE (2021), Les instruments communicationnels et d'accompagnement pour stimuler la rénovation des bâtiments (CCE 2021-0236) pour plus d'information sur le passeport du bâtiment et la feuille de route rénovation, ainsi que sur leurs modalités d'instauration dans les trois Régions.

⁴⁷ SPW (2017). Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme des bâtiments, p.59.

- d'évaluer l'opportunité, dans certains cas, de privilégier les opérations de démolition/reconstruction par rapport à une rénovation globale] ;
- Mettre en évidence les gains énergétiques, ainsi que les bénéfices connexes de la rénovation énergétique, notamment en termes de bien être, de confort et de qualité de vie des occupants;
 - Permettre de visualiser le potentiel du bâtiment par rapport à l'objectif global attendu pour l'ensemble du parc de bâtiment ;
 - Permettre de mieux visualiser les consommations des parties communes des immeubles à appartements pour les propriétaires-bailleurs ou copropriétés.

Le passeport bâtiment rassemblera l'ensemble des informations liées aux copropriété dans des « journaux de bord numériques » ou dans des « coffre-fort numériques », qui serviront de répertoires pour les données relatives aux bâtiments individuels et faciliteront le partage d'information au sein du secteur de la construction, ainsi qu'entre le propriétaires et locataires de bâtiments, les institutions financières et les pouvoirs publics. Dans le cadre des copropriétés, le passeport bâtiment sera divisé en deux parties : une partie reprenant les informations relatives aux parties communes, accessible à tous les copropriétaires et une partie reprenant les informations relatives aux parties privatives, accessible uniquement au propriétaire du logement et aux ayants droit.

Encadré 3-1 : Carnet numérique de suivi et d'entretien et fiche synthétique (France)

En France, le carnet numérique de suivi et d'entretien est obligatoire pour toute construction neuve (dont les copropriétés) depuis le 1^{er} janvier 2017. Cet outil est accessible par tous les copropriétaires et comprend toutes les informations concernant l'entretien, l'utilisation et l'amélioration des logements et des parties communes de la copropriété. Il inclut également le dossier de diagnostic technique (qui comprend notamment le diagnostic de performance énergétique) lors d'une vente ou d'une location, de manière à informer les futurs locataires ou acquéreurs de l'état du logement.

Il est à noter que, depuis 2001, la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains⁴⁸ (ou loi SRU, en abrégé) rendait déjà obligatoire la détention d'un carnet d'entretien dans toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de 15 ans. Le carnet d'entretien de la copropriété contient toutes les informations techniques liées à la maintenance et aux travaux réalisés dans l'immeuble. Il comporte toutes les informations passées, en cours et à venir liées à l'immeuble. C'est le syndic de copropriété qui est garant de ce carnet et qui le met à jour. Le carnet d'entretien est à la libre disposition de chaque copropriétaire mais aussi des futurs acquéreurs qui peuvent le consulter ou en demander une copie.

En outre, la loi Alur impose la mise en place d'une fiche synthétique de copropriété qui devra être établie par le syndic. Cette fiche rassemble les données financières et techniques de la copropriété, en comprenant notamment le carnet d'entretien de l'immeuble. Le syndic a la responsabilité de mettre à jour chaque année les données de cette fiche. Chaque copropriétaire et chaque éventuel acquéreur peut en faire la demande. L'entrée en vigueur de cette nouvelle attribution des syndics de copropriété est échelonnée en fonction de la taille des copropriétés (janvier 2017 pour les copropriétés de plus de 200 lots, janvier 2018 pour les copropriétés moyennes entre 50 et 200 lots et janvier 2019 pour les petites copropriétés, de moins de 50 lots).

⁴⁸ Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ([lien](#)).

3.1.2 Guichet unique et coach rénovation pour les copropriétés

Afin de favoriser la rénovation des copropriétés dans les années à venir, les Régions s'accordent sur la nécessité de développer un service d'accompagnement intégré qui soit spécifiquement destiné aux copropriétés. Ce service intégré aura pour mission de guider les copropriétaires et ses organes de décisions dans les différentes démarches (administratives, financières, techniques), à chaque étape du projet, tout en s'inscrivant dans une vision globale du projet de rénovation. Bien que l'objectif soit le même entre les Régions, les modalités d'instauration de ce service d'accompagnement diffèrent toutefois d'une Région à l'autre

La Wallonie propose d'intégrer l'accompagnement des copropriétés dans les missions des guichets uniques⁴⁹. Des projets-pilotes sont en cours notamment à Liège dans cadre d'ACE-Retrofitting⁵⁰ ;

La Région de Bruxelles-Capitale préconise d'intégrer, d'ici 2024, les copropriétés dans les missions du service « Facilitateur Bâtiment durable »⁵¹. La mise en œuvre effective d'un guichet unique pour les copropriétés en Région de Bruxelles-Capitale, débutera dès 2021, suite notamment à une coopération avec Innovate⁵².

En Flandre, l'intégration de l'accompagnement des copropriétés aux guichets uniques (actuellement Maison de l'énergie ou « Energiehuis », en Flandre) est actuellement testée au sein de la Maison de l'énergie d'Anvers, dans le cadre d'un projet pilote ACE-Retrofitting (cf. Encadré 3-2).

L'objectif des projets ACE-Retrofitting et Innovate en cours est de mettre en place une stratégie pour lever les freins réglementaires, financiers et humains de la rénovation énergétique des copropriétés. A cette fin, les projets se basent sur trois axes-clés : Accompagner les copropriétaires et les syndicats (demand-side), fédérer et améliorer les compétences des professionnels du bâtiment (supply-side) et associer l'offre et la demande.

Encadré 3-2 : Maison de l'énergie d'Anvers

Un projet pilote ACE-Retrofitting de guichet unique à destination des copropriétés, en collaboration avec Interreg North-West Europe et Energy Cities, est en cours au sein de la Maison de l'énergie d'Anvers⁵³. Avec ce projet, Anvers souhaite supprimer les goulots d'étranglement juridiques, sociaux et financiers qui retardent la rénovation des immeubles à appartements détenus en copropriété.

Elaboration d'un cahier des charges et d'un plan directeur

La Maison de l'énergie d'Anvers a développé un cahier des charges qui impose aux professionnels de soumettre une offre commune de haute qualité qui couvre la rénovation à moyen terme et la maintenance sur le long terme. Le résultat final est un plan directeur (soumis par les professionnels)

⁴⁹ SPW (2017), Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme des bâtiments, Mesure 28, p. 94-95. Cf. Point 1.3 de la Fiche 3 « Instruments communicationnels et d'accompagnement pour stimuler la rénovation des bâtiments » (CCE 2021-0236) pour plus d'information sur le guichet unique pour l'accompagnement des ménages.

⁵⁰ Cf. https://orbi.uliege.be/bitstream/2268/247671/1/ACE_retrofitting_masterplan_feuille-de-route.pdf, p.29 ; <http://www.reno-copro.liege.be>. Liège est la première ville wallonne en termes de copropriété. On y compte 1.724 APC, soit +/- 24.000 logements en copropriété.

⁵¹ Bruxelles environnement (2019), Stratégie de réduction de l'impact environnemental du bâti existant en Région de Bruxelles-Capitale aux horizons 2030-2050, Fiche 20, p. 92-93 et Fiche 22, p.96-97. Cf. Point 2.2.1 de la Fiche 3 « Instruments communicationnels et d'accompagnement pour stimuler la rénovation des bâtiments » (CCE 2021-0236) pour plus d'information sur le Facilitateur Bâtiment durable.

⁵² Cf. <https://energy-cities.eu/fr/projet/innovate-solutions-integrees-pour-dambitieuses-renovations-energetiques-dans-le-secteur-residentiel/>

⁵³ Cf. <https://samenklimaatactief.be/appartementsgebouwen>.

qui garantit aux copropriétaires une feuille de route bien pensée pour les travaux de réfection nécessaire dans leur bâtiment. Les scénarios de rénovation du plan directeur doivent respecter :

- le cadre politique flamand à long terme en matière d'efficacité énergétique ;
- les procédures de rénovation locales et régionales existantes et les subventions qui encouragent les bouquets de travaux ;
- l'élaboration d'un plan de maintenance pluriannuel à long terme (qui fait partie du cahier des charges).

Le but du plan directeur vise à élaborer une feuille de route cohérente et transparente pour l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment et à favoriser un cadre de vie plus sain et plus confortable pour ses habitants.

Coaching sur mesure des copropriétaires

Cette approche de la rénovation par un plan directeur s'accompagne d'un coaching sur mesure des copropriétaires. Le coach est un collaborateur qualifié de la Maison de l'énergie d'Anvers qui conseille les copropriétaires (idéalement un groupe spécifique de propriétaires) tout au long du processus de rénovation, ce l'audit à la sélection des artisans et la réalisation des travaux. Afin d'encourager et d'obtenir l'adhésion de tous les copropriétaires dès le début, le coach organise des rencontres avec tous les copropriétaires d'un immeuble au cours desquelles l'approche par plan directeur est présentée au moyen d'une courte vidéo et de quelques présentations. Par la suite, les participants signent une déclaration par laquelle ils s'engagent à mettre en œuvre le plan directeur.

Cartographie et mise en contact des entrepreneurs qualifiés

La Maison de l'énergie d'Anvers a identifié et cartographié les entrepreneurs (architectes et bureaux d'études) opérant dans la région qui savent comment réaliser un audit global pour une copropriété. Les conseillers en rénovation connaissent ainsi les entreprises qui couvrent les différents domaines d'expertise requis par un audit, ce qui facilite la mise en contact avec la copropriété. En outre, la Maison de l'énergie a mis en place une « place du marché » numérique pour faciliter les échanges entre les propriétaires et les professionnels concernés. Cette plateforme permet de trouver l'entreprise de construction appropriée pour les travaux qui doivent être réalisés selon les prescriptions décrites dans le cahier des charges.

Récapitulatif personnalisé des prêts et subventions existants

La Maison de l'énergie d'Anvers fournit aux copropriétaires un récapitulatif personnalisé avec un aperçu des prêts et subventions existants. Ils peuvent ainsi trouver les fonds nécessaires et réaliser leurs actions de rénovation en fonction de leurs moyens financiers. La ville d'Anvers a également mis en place un nouveau programme de subventions pour les syndicats de copropriétaires. Ce programme subventionne l'élaboration d'un audit à hauteur de 50 % du coût de l'étude avec un seuil maximum de 7 500 euros.

[Interreg NWE & Energycities \(2020\)](#)

Adapter les outils existants aux besoins des copropriétés

A Bruxelles, le renforcement des services existants du « Facilitateur Bâtiment durable » consistera notamment en la mise en place d'un « Facilitateur copropriété », qui interviendra aux étapes clés d'un processus de rénovation (choix des investissements, réception des devis, réception des travaux, ...). Les outils existants seront adaptés aux besoins des copropriétés (calculateur « Homegrade », devis-type, fiches techniques, quick-scan, check liste d'audit, courriers-types, guide spécifique « comment

rénover une copro », ...). Ce service sera également accessible via le guichet unique d'accompagnement des ménages (actuellement « Homegrade »). La coopération entre « Homegrade » et le « Facilitateur Bâtiment durable » sera dès lors renforcée, de manière à mettre en place un flux d'informations entre les deux services qui permette notamment d'identifier les copropriétés auxquels le Facilitateur pourrait proposer ses conseils. L'objectif visé par la Région est que le « Facilitateur Copropriété » soit fonctionnel d'ici 2030 et accompagne au minimum 4% de copropriétés par an.

Plateforme web spécifique aux copropriétés

La Région bruxelloise prévoit également de développer des outils spécifiques qui seront centralisés sur une interface web unique, sur laquelle le service d'accompagnement des copropriétés pourra s'appuyer. Cette plateforme mettra à disposition des copropriétés l'ensemble des outils, produits et services dont elles peuvent bénéficier.

Encadré 3-3 : Plateformes web ACE-Retrofitting

Des projets-pilotes de plateformes web collaborative d'accompagnement des copropriétés ont déjà été lancés par dans le cadre des projets ACE-Retrofitting : « Samenklimateactief » (Anvers), « Reno-Copro » (Liège), « Sanierungswegweiser » (Francfort), « Vveenergiebalie » (Maastricht) et « CoachCopro » (Paris) ⁵⁴. Ces plateformes sont composées d'un site web public et d'une zone réservée aux utilisateurs qui peuvent suivre leurs activités. Il s'agit d'un service gratuit et indépendant mis à disposition des copropriétés pour initier leurs démarches de rénovation et entreprendre leurs futurs projets. Ces projets d'ACE-Retrofitting ont montré que les plateformes web se sont avérées très utiles pour établir des rapprochements, elles nécessitent toutefois des formes supplémentaires de facilitation, de coaching et de méthodes pour réunir tous les acteurs.

Plateforme « CoachCopro », Paris

La plateforme « CoachCopro » permet, à titre d'exemple, d'accéder à un parcours personnalisé pour conduire les projets de rénovation, de connaître les subventions et les aides auxquelles les copropriétés ont droit et d'effectuer des demandes pour obtenir ces aides, de bénéficier des retours d'expériences réussies de rénovations énergétiques et, ainsi favoriser le partage d'expérience, d'être accompagnés gratuitement par l'un des conseillers de la plateforme et de rapprocher la demande des propriétaires et les services des professionnels du bâtiment en faisant le lien avec des professionnels locaux de la construction et en leur apportant de la visibilité.

Plateforme Reno-copro, Liège

Dans le cadre du projet Reno-copro (ACE-Retrofitting), la ville de Liège a collaboré avec deux clusters d'entreprises wallonnes dédiés à la construction et à la rénovation durables qui regroupent environ 500 membres afin d'identifier et de mobiliser les professionnels en mesure d'offrir des matériaux, des solutions techniques ou des services pertinents pour la rénovation de copropriétés. Ces partenaires ont aidé la Ville de Liège à développer des synergies avec la Chambre de la Construction de Liège afin d'alimenter l'annuaire des professionnels « copropriété ».

[Interreg NWE & Energycities](#) (2020, p.20)

⁵⁴ Cf. <https://samenklimateactief.be/> ; <https://www.reno-copro.liege.be/> ; <https://www.sanierungswegweiser.info/> ; <https://www.nieuweenergieinlimburg.nl/maastricht/project/536/VvE+balie/> ; <https://www.coachcopro.com/>.

Emergence d'une offre de rénovation intégrée et globale

La stratégie de rénovation bruxelloise prévoit de favoriser le développement de coopératives citoyennes tiers-investisseurs afin de favoriser l'investissement local dans des projets locaux et de mobiliser l'épargne des citoyens au profit des projets de rénovation. L'appel à coopérateurs devrait ainsi permettre à un public cible sans fonds suffisant de réaliser son projet rénovation ou d'investissement dans une installation renouvelable. La Région désire soutenir ce type de structure en prenant part au capital de la coopérative, ou en proposant des garanties publiques, au travers, par exemple, de prêts subordonnés à taux préférentiel. Elle a également annoncé que des fonds spécifiques consacrés à la rénovation seront créés entre 2019 et 2024 et que des mesures seront prises en vue de rendre le marché des ESCO à destination de projets de rénovation ambitieux actif à l'horizon 2030.

L'offre financière actuelle à disposition des copropriétés étant en général inadaptée aux spécificités de la rénovation énergétique (cf. [point 4](#)) et les instruments d'assistance technique existants ne suffisent pas à couvrir la demande potentielle, l'émergence d'une offre de rénovation intégrée et globale permettrait de disposer d'un guichet unique (via des partenariats avec des acteurs locaux) qui peut fournir non seulement des financements, mais aussi des services d'assistance technique (audits globaux, ingénierie financière, assistance à la maîtrise d'ouvrage).

Encadré 3-4 : EasyCopro (Bruxelles-Capitale)

Le projet pilote « EasyCopro »⁵⁵ en Région de Bruxelles-Capitale est un bon exemple de projet pilote pour stimuler, accompagner et financer la rénovation énergétique des copropriétés. Ce projet a pour objectif d'assurer la rénovation énergétique de copropriétés bruxelloises à hauteur de 10 millions d'euros, financés en partie par du capital citoyen et en partie par des programmes européens. L'objectif est de faciliter la mise en œuvre d'une rénovation énergétique et de créer un effet multiplicateur au sein des copropriétés.

Consortium de plusieurs acteurs

« EasyCopro » associe plusieurs acteurs de la Région, à savoir la coopérative citoyenne « Energiris », la société de services énergétiques « easyCogen », le bureau d'experts Ph. Deplasse & associés, le syndicat Managimm et Bruxelles Environnement.

Une formule intégrée

« EasyCopro » propose une formule intégrée qui couvre l'ensemble des aspects techniques et financiers de la rénovation énergétique. Cette formule couvre ainsi chaque étape de la rénovation, de l'audit jusqu'à l'exécution des travaux, en passant par un soutien et une assistance dans le processus de décision en assemblée générale et le financement des travaux. Des outils standard comme un contrat de performance énergétique, un audit et un cahier des charges type sont ainsi mis à disposition du public cible (syndics d'immeubles, copropriétaires, tiers investisseurs, développeurs de projets de transition énergétique, ...). Cette formule intégrée a pour avantage de faciliter grandement la tâche des syndics.

Mécanisme de financement innovant

Afin de financer les projets de rénovation de copropriété, « EasyCopro » fait appel à un mécanisme innovant de financement. « EasyCopro » est cofinancé à hauteur de 2 millions par la coopérative

⁵⁵ Cf. <https://www.easycopro.be/> & <https://environnement.brussels/thematiques/batiment/economiser-votre-energie/pour-vous-aider/easycopro-un-financement-citoyen-pour>.

citoyenne « Energiris » qui s'appuie sur des fonds européens. Les 8 millions restants proviennent de tiers investisseurs, des prêts bancaires et des fonds propres de la copropriété. Le cofinancement citoyen offre, d'une part, la possibilité aux copropriétaires, mais aussi à tout autre citoyen, de participer à la rénovation des immeubles sélectionnés. Le recours aux formules de prêt, au tiers investissement et au financement citoyen permet, d'autre part, de mener des travaux importants en limitant totalement ou en partie l'investissement de la copropriété. Le remboursement de l'investissement est couvert par les subsides régionaux, notamment les certificats verts, et les économies d'énergie réalisées suite à la rénovation. A cette fin, un suivi de la consommation réelle est effectué.

Partage d'expérience

EasyCopro s'engage également à partager gratuitement les résultats des différents projets de rénovation énergétique. Cette mise à disposition de la méthodologie utilisée et d'une série d'outils standardisés, vise à faciliter la mise en œuvre de travaux pour toute copropriété qui voudrait s'engager à l'avenir dans une réflexion énergétique et pour but de multiplier les initiatives.

Actions de communication ciblées

Dans sa stratégie de rénovation⁵⁶, la Région bruxelloise annonce le lancement d'actions de communication plus ciblées, avec l'appui des organes et fédérations travaillant avec les syndicats et les copropriétés. Ces actions porteront notamment sur : la définition et la clarification de l'offre du Facilitateur bâtiment durable dont le Facilitateur copropriété et le développement et la promotion de l'interface web.

3.2 Accompagnement et formation des organes de décision et de gestion de la copropriété

Parmi les immeubles à appartements, on peut distinguer trois types de copropriétés, avec des similitudes au niveau des besoins, mais des différences pour le fonctionnement ou les équipements : les copropriétés de moins de 10 appartements (ou « petites copropriétés »), les copropriétés de 10 à 50 appartements (ou « copropriétés moyennes ») et les copropriétés de plus de 50 appartements (ou « grandes copropriétés »). En Belgique, 90 % des immeubles à appartements sur notre territoire sont des petits immeubles, voire des maisons, abritant moins de dix logements⁵⁷. Au niveau de la gestion de la copropriété, les petites copropriétés sont le plus souvent gérées par un syndic non professionnel. Or, ces syndicats sont souvent peu expérimentés face à la législation en perpétuelle évolution et possèdent peu de connaissance en matière d'efficacité et de rénovation énergétique des bâtiments. Selon l'Absa⁵⁸, environ 25% du marché des syndicats est constitué d'immeubles entre 2 et 9 appartements et près de 45% du marché est constitué d'immeubles entre 10 et 24 appartements. Le reste du marché (30%) est composé d'immeubles de plus de 25 appartements.

Afin que chaque copropriété sache quoi faire et selon quel calendrier approximatif, condition indispensable pour enclencher un processus de décision, il est indispensable de développer des dispositifs de sensibilisation, d'accompagnement et de formation des organes de la copropriété (comme les syndicats et les ACP). Ces organes auraient ainsi un rôle de relais de l'information. Pour les copropriétaires, le fait de se sentir entouré et accompagné par leur syndic favorise la confiance et crée un climat propice à la prise de décision et l'entame de démarche de rénovation énergétique. Cette

⁵⁶ Bruxelles environnement (2019), Stratégie de réduction de l'impact environnemental du bâti existant en Région de Bruxelles-Capitale aux horizons 2030-2050, Fiche 22, p. 96-97.

⁵⁷ Source : Institut professionnel des agents immobiliers (IPI)

⁵⁸ Association Belge des Syndics et Administrateurs de biens (2017). Que coûte un syndic ?, Syndic info n°53, Décembre 2017 ([lien](#)).

thématique n'est malheureusement pas abordée dans le PNEC, ni dans les stratégies de rénovation des Régions.

Encadré 3-5 : Programme de formation des syndics et des copropriétaires FNAIM (France)

Afin de sensibiliser les acteurs de l'immobilier, la Fédération nationale de l'immobilier française (FNAIM) a lancé en 2019, au sein de l'Ecole Supérieure de l'Immobilier (ESI), la première filière de qualification éco-rénovation énergétique. Cette nouvelle formation vise à former les syndics à la rénovation énergétique dont les travaux permettront aux copropriétaires de faire des économies, de gagner en confort, tout en valorisant leur patrimoine. Elle permet aux syndics de copropriété de connaître les aspects méthodologiques, technologiques ainsi que les instruments de la décision d'une rénovation en copropriété. Outre les aspects techniques, ils sont également formés à l'accompagnement de leurs clients dans la mise en place d'un projet d'éco-rénovation. Cette formation de 3 jours est destinée à toutes les professions de syndic de copropriété (responsables, gestionnaire, etc.) et est financée par le Ministère de la Transition écologique et solidaire.

D'autres programmes visant à sensibiliser, accompagner et former des copropriétés (syndics et copropriétaires) aux travaux de rénovation énergétique et aux économies d'énergie existent en France. Par exemple : « Programme Récif » qui a pour but de sensibiliser et de former les syndics et les copropriétaires, « Expertise rénovation copropriété » dont l'objectif est de former 1.200 syndics de copropriétés et 3.000 copropriétaires membres de syndicats, « Coaching CoPRO » dont l'objectif est de former 10.000 membres de conseils syndicaux et « Etech » dont l'objectif est de former les professionnels de la gestion immobilière, grâce à 500 journées de formation des syndics et l'accompagnement de 160 copropriétés.

3.3 *Accompagnement du secteur privé et des professionnels du bâtiment*

Les travaux de rénovation des copropriétés mobilisent un grand nombre d'acteurs du secteur de la construction. La plupart des professionnels du bâtiment et des conseillers en énergie n'ont pas l'habitude et/ou ne sont pas prêts à travailler avec des copropriétés, qui représente un segment particulièrement complexe. Ils ne sont pas en mesure de faire face à l'ampleur des travaux et préfèrent ne traiter qu'avec un seul propriétaire d'appartement et son projet, plutôt que d'aborder la rénovation totale d'un bâtiment impliquant plusieurs parties. Il est, par conséquent, crucial de mettre en place à la fois des dispositifs de formation spécifiques et adaptés des professionnels locaux du bâtiment afin d'avoir une capacité suffisante sur le plan de l'offre pour la mise en œuvre de rénovations profondes dans les copropriétés. Cette formation aura aussi des retombées positives sur l'économie locale et régionale. Cette thématique n'est toutefois malheureusement pas abordée dans le PNEC, ni dans les stratégies régionales de rénovation.

Encadré 3-6 : Mesure d'accompagnement des professionnels du bâtiments (Interreg NWE⁵⁹)

Evaluation des besoins du secteur de la construction (Anvers)

La ville d'Anvers a estimé qu'il est important de connaître les besoins du secteur de la construction tout au long d'un processus complet de rénovation. La Maison de l'énergie d'Anvers a réalisé une évaluation des besoins en envoyant une enquête aux différents groupes cibles du secteur de la construction. L'enquête a révélé que ces besoins varient en fonction qu'une entreprise soit déjà impliquée dans le secteur des copropriétés et qu'elle possède un savoir-faire en matière de rénovation énergétique profonde des copropriétés ou non.

Communiquer une newsletter bimestrielle

Cette newsletter bimestrielle a pour objectif d'informer les professionnels du bâtiment sur les événements d'information, les sessions de formation organisées et les autres événements dédiés à la rénovation des copropriétés à venir. La newsletter peut également présenter des exemples de copropriétés rénovées, des études de cas décrivant l'impact sur la performance énergétique du bâtiment, les travaux réalisés, les coûts détaillés, le calendrier de la rénovation et les partenaires impliqués ou d'autres bonnes pratiques.

Organiser des sessions de formation

Cette mesure d'accompagnement consiste à mettre en place des sessions de formation expliquant le marché de la rénovation énergétique des copropriétés en :

- ciblant les structures qui gèrent les copropriétés pour leur montrer comment accompagner les copropriétaires (syndics, agents immobiliers...) ;
- s'adressant aux architectes, aux bureaux d'études et aux entreprises de construction pour fournir des conseils sur la façon d'entrer sur le marché de la rénovation des copropriétés.

Organiser des conférences interactives, réunions, webinaires et groupes de travail

A travers les conférences interactives, les professionnels ont l'opportunité de présenter des solutions techniques de rénovation identifiées par l'Agence Parisienne du Climat (fenêtres, ventilation, isolation extérieure, chauffage collectif).

A travers les réunions, webinaires et groupes de travail, les professionnels parlent de leurs expériences et des obstacles à la rénovation, partagent également leurs connaissances sur les ressources et/ou les concepts novateurs adaptés à la rénovation de copropriétés.

Interreg NWE & Energycities (2020)

4. Instruments de financement adaptés aux copropriétés

Outre le processus décisionnel, le coût et le financement des travaux est souvent la principale crainte exprimée par les copropriétaires dans le cadre de travaux de rénovation globale et profonde. La rénovation d'un immeuble en copropriété est en effet une opération complexe en ce qui concerne le financement projet. D'une part, car la rénovation profonde d'une copropriété nécessite en général des

⁵⁹ ACE-Retrofitting & Energycities (2019), Accélérer la rénovation énergétique dans les copropriétés : Pistes à l'attention des autorités locales pour faciliter le changement, p.15 ([lien](#)).

investissements importants. Et d'autre part, car les bénéficiaires des subventions et des instruments financiers sont d'un côté les copropriétaires en tant que personnes privées et, de l'autre côté, les syndicats de copropriétaires. Lorsque des travaux doivent être réalisés au sein d'une copropriété, les réserves constitués par l'ACP ne suffisent dès lors pas toujours pour financer ces travaux (malgré le fonds de réserve obligatoire, cf. [point 2.4.3](#))⁶⁰ et les copropriétaires, n'ayant pas les mêmes capacités d'épargne ou d'emprunt, ne disposent pas toujours tous de l'argent nécessaire⁶¹. Etant donné, le public varié représenté au sein des copropriétés, il est fréquent de plus que la demande de financement ne se concrétise pas à cause de cette diversité (par ex. la difficulté de contracter un emprunt au nom de l'association des copropriétaires car la solvabilité est difficile à estimer). Faute d'une solution de financement adaptée à la copropriété et acceptable pour une majorité des copropriétaires, les copropriétaires sont contraints de repousser la mise en œuvre des travaux en raison d'un manque de liquidités.

Les capacités de financement hétérogènes du public des copropriétés requièrent des approches et des solutions de financement adaptées et diversifiées. Or, en Belgique, ces solutions de financement sont encore trop limitées pour encourager leur rénovation en profondeur des copropriétés et les quelques dispositifs accessibles / dédiés aux syndicats de copropriétaires, que ce soit les subventions, prêt à taux faible ou encore les mécanismes de tiers-investissement, sont généralement sous-mobilisés en raison de leur complexité et de la lourdeur administrative associée ressentie par les utilisateurs.

4.1 Réduire les barrières administratives rencontrées par les copropriétés pour les demandes de primes et de prêt à taux faible

Historiquement, bon nombre d'instruments incitatifs et financiers mis en place en Belgique se sont concentrés sur la rénovation énergétique du bâti des ménages propriétaires de maisons individuelles. Il en résulte que les copropriétés sont confrontées à un manque d'aide spécifique en matière d'incitation et de financement. De plus, étant donné le public varié représenté au sein des copropriétés, il est fréquent que la demande de financement ne se concrétise pas à cause de cette diversité. Bien que, depuis peu, plusieurs projets soient en cours dans les trois Régions pour déployer des modes de financement à destination de la rénovation des copropriétés, l'offre en matière de produits financiers spécifiques reste trop limitée pour encourager leur rénovation en profondeur des copropriétés. Faute d'une solution de financement adaptée à la copropriété et acceptable pour une majorité des copropriétaires, les copropriétaires sont contraints de repousser la mise en œuvre des travaux en raison d'un manque de liquidités. Les capacités de financement hétérogènes du public des copropriétés requièrent des approches et des solutions de financement adaptées et diversifiées.

4.1.1 Primes énergie

En Région de Bruxelles-Capitale, toute personne physique (dont les copropriétaires) ou morale (dont les syndicats) possédant un bien immobilier peut demander les primes « Energie ». La Région a de plus décidé de favoriser la rénovation des nombreux immeubles à appartements qu'abrite la Région bruxelloise en calculant les primes « Energie » concernant les travaux collectifs en catégorie C, qui correspond à des montants supérieurs. Les factures sont adressées aux associations de copropriétés. Afin d'inciter encore davantage les copropriétés à entamer une démarche de rénovation,

⁶⁰ Les petites copropriétés qui disposent moins souvent d'un fonds de réserve et dont le montant de celui-ci est proportionnellement plus faible que dans les grandes, sont d'autant plus confronté à ce problème pour financer d'éventuels travaux de rénovation énergétique.

⁶¹ Parce qu'ils sont trop âgés pour emprunter, parce que leur prêt immobilier absorbe toutes leurs ressources disponibles, ou parce qu'ils connaissent des difficultés passagères (séparation, décès, chômage, etc.), certains copropriétaires ne peuvent honorer les appels de fonds pour travaux.

la Région de Bruxelles-Capitale envisage, dans sa stratégie de rénovation⁶², de renforcer d'ici 2024 le soutien aux copropriétés en analysant l'opportunité d'octroyer une surprime aux syndics. La Région prévoit également d'introduire une augmentation des montants accordés lorsque plusieurs mesures prioritaires sont réalisées simultanément, ainsi que la mise en place de surprimes pour les travaux de rénovation groupés à l'échelle d'un et/ou de plusieurs bâtiments.

En Wallonie et en Flandre, les primes « Habitation » et les primes « Energie » ne sont accessibles que pour les personnes physiques qui ont un droit réel sur le logement. Les primes doivent être demandée par chaque copropriétaire, ce qui augmente la charge administrative pour les copropriétaires et les professionnels qui doivent envoyer plusieurs factures séparées pour les mêmes travaux. La Wallonie envisage toutefois d'autoriser d'ici 2020, les syndics d'immeuble à introduire une demande de primes pour la copropriété, sous certaines conditions⁶³ (sans préciser ces conditions).

4.1.2 Prêts collectifs à destination des copropriétés

Au sein des copropriétés, les modes de financement traditionnels que sont l'épargne et l'emprunt individuels se heurtent souvent à l'insolvabilité ou à l'âge avancé de certains copropriétaires, qui ne peuvent faire face à de tels travaux. Dans le cas de prêt individuel pour financer collectivement des travaux de rénovation des parties communes d'une copropriété, des personnes en retraite ayant dépassé un certain âge, des jeunes actifs et des accédants à la propriété ne disposant pas des garanties attendues par une banque ou des ménages monoparentaux en situation de précarité peuvent se voir refuser leur prêt individuel. Lorsque l'un ou l'autre copropriétaire se voit refuser son prêt, l'ensemble des copropriétaires sont ainsi contraints de repousser la mise en œuvre des travaux.

Pour remédier à cette contrainte, des prêts bancaires collectifs ont vu le jour. Dans ce type de prêt, c'est le syndic qui souscrit le contrat d'emprunt pour le compte des copropriétaires signataires⁶⁴. Souscrire à ce prêt collectif peut s'avérer judicieux lorsque l'accès à un prêt personnel se révèle plus complexe. Les prêts collectifs sont, en général, moins onéreux qu'un prêt personnel et aucune garantie hypothécaire n'est requise. Contrairement aux prêts individuels, les prêts collectifs sont de plus rattachés au logement et non à la personne. En cas de vente, le copropriétaire vendeur n'a plus à s'acquitter des mensualités du prêt : le prêt est soit soldé lors de la vente soit transféré à l'acquéreur. Il s'agit d'un moyen de désamorcer les résistances des copropriétaires qui ont des difficultés à accéder aux prêts bancaires et craignent de ne pouvoir faire face aux appels de fonds et d'être contraints de déménager.

Prêts collectifs à taux faible à destination des copropriétaires

En Wallonie, des aides au logement (« Rénoprêt ») sont désormais mises à la disposition des associations de copropriétaires (ACP), par le Fonds du Logement, sous la forme de prêts à taux zéro (0%) en vue de financer les travaux de rénovation portant sur les parties communes de la copropriété⁶⁵. Ces prêts offrent la possibilité d'emprunter 60.000 euros par unité de logement avec un maximum de 500.000 euros pour l'ensemble de la copropriété. La durée de remboursement est de maximum 30 ans. La demande de prêt étant introduite au nom de l'ACP par le syndic ou tout autre mandataire désigné en assemblée générale, les copropriétaires ne doivent pas s'occuper des démarches administratives. Il est important de souligner que tous les copropriétaires ne doivent pas participer au prêt et qu'il n'y a pas d'obligation systématique de souscrire une assurance-crédit. Le

⁶² Bruxelles environnement (2019), Stratégie de réduction de l'impact environnemental du bâti existant en Région de Bruxelles-Capitale aux horizons 2030-2050, Fiche 7, p. 60-62.

⁶³ SPW (2017), Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme des bâtiments, Mesure 31, p. 110-114.

⁶⁴ Dans l'absolu, l'ensemble des copropriétaires est visé et éligible. Les copropriétaires sont toutefois libres, dans la pratique, d'adhérer ou non au prêt collectif. Les copropriétaires qui n'adhèrent pas au prêt collectif peuvent s'orienter vers des prêts individuels.

⁶⁵ <https://www.reno-copro.liege.be/actualites/le-renopret-un-outil-de-pret-a-la-disposition-des-associations-de-coproprietaires>.

Fonds se réserve toutefois le droit de l'imposer en fonction du type de dossier. L'octroi du prêt est soumis à certaines conditions : le bâtiment doit être âgé d'au moins 15 ans et être comprise majoritaire de logement (surfaces commerciales < 50%) et les revenus imposables de la moitié des ménages composant l'Association doivent être inférieurs à 97.700 euros.

La Wallonie prévoit, en outre, de mettre à disposition, à moyen terme, des garanties sur emprunt⁶⁶ pour la rénovation, en ciblant notamment les copropriétés dont la solvabilité est plus difficile à évaluer pour les banques⁶⁷. Le dispositif de garantie devrait consister en un amortissement partiel par les fonds publics des pertes sur les défauts de remboursement des ménages emprunteurs, afin que la banque reste partiellement exposée au risque. Les fonds attribués à ces garanties ne sont pas directement apportés, mais agissent en garantie pour sécuriser un canal de financement privé. Cet instrument sera proposé à travers le Fonds Wallon de rénovation dès que celui-ci sera opérationnel.

En Flandre et à Bruxelles, les prêts à taux faible ne sont pas accessibles au copropriété (syndic, ACP, ...). Toutefois, afin d'inciter les copropriétés à entamer une démarche de rénovation, la Région de Bruxelles-Capitale envisage de renforcer, d'ici 2024, le soutien aux copropriétés en analysant le potentiel d'élargissement du public cible des prêts à taux faible à certaines catégories de personnes morales comme les syndicats de copropriétés⁶⁸.

Prêts collectifs à destination des copropriétaires

Il est à noter, qu'en Belgique, quelques organismes bancaires (Fédérale Assurance, KBC, Belfius) proposent, aux associations de copropriétaires, des prêts collectifs spécifiquement destinés à financer des travaux de réparation et de rénovation dans les parties communes. Le principe est simple, chaque copropriétaire participant verse son dû mensuellement à l'ACP, laquelle se charge de rembourser l'organisme bancaire. Chaque copropriétaire reste libre de participer ou non à l'emprunt collectif. Dans le contexte des copropriétés, le recours à un prêt qui se discute et se vote en même temps que le programme des travaux est un facteur facilitant très important, il n'est pourtant distribué que par deux ou trois enseignes bancaires.

4.2 Tiers investissement et Contrat de performance énergétique

La Wallonie a pour stratégie d'encourager les contrats de performance énergétique (CPE)⁶⁹ en vue de stimuler la réalisation d'économies d'énergies dans les copropriétés et de mobiliser les tiers-financements privés⁷⁰. Dans ce cadre, Région prévoit d'analyser la pertinence de la transposition du modèle « Rénowatt » (cf. Encadré 4-1) dans le secteur résidentiel, avec des projets de rénovation globale de groupes de logements, en particulier pour les copropriétés avec chauffage et production d'eau chaude sanitaire centralisés. Plusieurs modèles de CPE seront ensuite expérimentés et testés sur différents types de bâtiments. Pour les copropriétés, l'association de copropriétaires servira d'intermédiaire et liera le CPE au bâtiment et non aux divers copropriétaires.

⁶⁶ Un instrument de garantie est un instrument de gestion du risque de défaillance de l'emprunteur visant à diminuer le(s) risque(s) associé(s) à un investissement et aider l'emprunteur à accéder au financement. Les garanties sur emprunt ont un effet de levier généralement beaucoup plus important que les systèmes de subventions (primes et prêts à taux zéro).

⁶⁷ SPW (2017), Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme des bâtiments, Mesure 32, p.114-116.

⁶⁸ Bruxelles environnement (2019), Stratégie de réduction de l'impact environnemental du bâti existant en Région de Bruxelles-Capitale aux horizons 2030-2050, Fiche 8, p. 63-65.

⁶⁹ Le contrat de performance énergétique (ou CPE) est un accord contractuel dont le but est d'améliorer l'efficacité énergétique d'un bâtiment. Conclu entre le maître d'ouvrage du bâtiment (par exemple, un syndicat de copropriétaires) et un prestataire (généralement des sociétés de services d'efficacité énergétique, ou ESCO), il implique des investissements visant à atteindre un niveau d'amélioration énergétique préalablement défini dans le contrat. Si, à l'issue des travaux, le niveau de performance énergétique prévu n'est pas atteint, le prestataire s'engage à indemniser le maître d'ouvrage.

⁷⁰ SPW (2017), Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme des bâtiments, Mesure 42, p.126-127.

Encadré 4-1 : Avantages du CPE pour financer la rénovation des copropriétés

Plus largement qu'à l'échelle de la copropriété, un pooling de bâtiments permet d'une part d'avoir des marchés d'une taille critique et de diminuer les coûts de transaction⁷¹. D'autre part, pour une autorité publique et pour l'ESCO, regrouper les bâtiments au sein d'un même pool et d'un même contrat de performance énergétique permet de diversifier le risque pour la garantie de performance énergétique et avoir ainsi un meilleur prix, la garantie et le risque étant pris sur les bâtiments dans leur ensemble et non seulement sur un seul.

Rénowatt (Liège)

Le Groupement de Redéploiement Economique de la Province de Liège (GRE-Liège) a lancé en 2015 le projet « Rénowatt » en utilisant le concept du contrat de performance énergétique pour rénover un ensemble de bâtiments publics. Le GRE joue le rôle de centrale de marché, en rédigeant et passant tous les marchés de services de performance énergétique pour le compte d'une dizaine de pouvoirs publics. Cette centralisation permet à de petits pouvoirs adjudicateurs gérant un nombre limité de bâtiments de bénéficier de ces contrats de performance.

En d'autres termes, « Rénowatt » est un guichet unique qui réalise des audits et études en vue de conclure des marchés de services et de travaux pour la rénovation des bâtiments publics, que ce soit au travers de contrats de performance énergétiques (CPE) ou de marchés Design and Build (D&B). « Rénowatt » sélectionne les bâtiments dignes d'intérêt à la rénovation, les regroupe en pooling, lance les procédures de marché public et accompagne les entités publiques dans la mise en œuvre des projets.

4.3 Financement issu de programmes européen et financement citoyen

Au niveau européen⁷², des fonds sont disponibles pour financer des projets visant à assurer la rénovation énergétique des copropriétés. Le projet bruxellois « easyCOPRO » a par exemple été financé par le fonds européen « Horizon 2020 »⁷³ et les projets anversoises et liégeoises « ACE-Retrofitting » ont été financés par le fonds européen « Elena »⁷⁴ de la Banque européenne d'investissement (BEI), qui peut débloquer jusqu'à plus de 30 millions d'euros sur des périodes comprises entre 3 et 4 ans.

⁷¹ SPW (2017), Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme des bâtiments, Mesure 28, p.94-95.

⁷² Cf. Secrétariat du CCE (2021), Les instruments financiers pour stimuler la rénovation des bâtiments, CCE 2021-0237.

⁷³ Cf. <https://ec.europa.eu/programmes/horizon2020/h2020-sections>.

⁷⁴ Cf. <https://www.eib.org/fr/products/advising/elena/index.htm>.

Annexe : Fonctionnement de la copropriété

La vie en copropriété est réglementée par la loi. Au sein des copropriétés, il existe généralement quatre organes principaux qui ont un pouvoir de décision spécifique : l'association des copropriétaires (ACP) et l'assemblée générale (AG) des copropriétaires, le conseil de copropriété et le syndic.

L'association des copropriétaires et l'assemblée générale

L'association des copropriétaires est constituée de l'ensemble des copropriétaires, sans exception, chacun disposant d'un nombre de voix qui correspond à sa quotité de répartition de charges (cf. point 2.4.1). Cet organe administre les parties communes, assure la conservation de l'immeuble et la défense des intérêts collectifs des copropriétaires. L'ACP est dotée d'une personnalité juridique, c'est-à-dire qu'elle est un sujet de droit en soi, ce qui lui confère des droits et des obligations. L'ACP peut par conséquent voire sa responsabilité engagée.

L'association des copropriétaires se réunit en assemblée générale au moins une fois par an. Cette réunion permet aux copropriétaires de s'exprimer et de prendre toute décision utile par leurs votes. Chaque copropriétaire fait partie de l'assemblée générale et peut demander au syndic de mettre un point à l'ordre du jour de l'AG. L'assemblée générale des copropriétaires prend les décisions les plus importantes relatives à un immeuble à appartements. Bien qu'il ne soit pas obligatoire pour les copropriétaires de participer à chaque AG, il est dans l'intérêt de chaque copropriétaire de le faire. Depuis 2010, c'est un copropriétaire qui préside l'assemblée générale et non plus le syndic, comme c'était souvent le cas avant la loi sur la copropriété de 2010. Pour qu'une décision de l'AG soit valable, il faut qu'au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires soient présents ou représentés et qu'ils possèdent ensemble au moins la moitié des quotités de répartition de charges. Si les propriétaires représentent plus des $\frac{3}{4}$ des quotités, les décisions sont également valables sans que la première condition ne doive être respectée.

Il est à noter que les locataires ne font partie ni de l'association des copropriétaires, ni de l'assemblée générale. La loi sur la copropriété stipule toutefois que le bailleur devra informer le locataire sur les décisions de l'assemblée générale. Les locataires peuvent également aller devant le juge de Paix pour faire annuler ou modifier une disposition du règlement d'ordre intérieur ou une décision de l'assemblée générale. Ils ont, par ailleurs, le droit de formuler par écrit leurs observations relatives aux parties communes de l'immeuble.

Le syndic

La gestion journalière de la copropriété (entretien et amélioration de l'immeuble, bon fonctionnement des parties communes, gestion du fonds de la copropriétés, contraction des assurances nécessaires, etc.) est confiée à un gérant, appelé « syndic » de l'immeuble, qui est nommé par l'assemblée générale. Le syndic gère l'immeuble au nom des copropriétaires en exécutant ou en faisant exécuter les décisions prises par l'assemblée générale. Il est le seul à administrer les fonds et tient la comptabilité de l'association des copropriétaires selon les règles spécifiques à la copropriété, reprises dans le règlement de copropriété. L'AG définit l'étendue de des pouvoirs du syndic, la durée de son mandat, les modalités de son renouvellement, ce qu'il doit faire en fin de mission.

Le syndic est responsable devant l'association des copropriétaires de la bonne exécution de la mission qui lui est confiée. Il conseille, assiste, informe les copropriétaires et gère le personnel de l'association des copropriétaires. Il peut être professionnel de l'immobilier⁷⁵ ou non professionnel

⁷⁵ C'est-à-dire agent immobilier reconnu par l'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI). Il est à noter que toute une série d'autres professions sont autorisées à exercer la fonction de syndic professionnel pour autant que cette fonction soit reprise dans la loi. Toutefois ces autres professions ne sont pas obligées de respecter le code de déontologie de l'IPI.

(copropriétaire assumant la fonction de syndic). Qu'il soit professionnel ou non, le syndic de la copropriété a les mêmes devoirs, les mêmes obligations et les mêmes responsabilités. Le syndic assume seul la responsabilité de gestion de la copropriété. Tout syndic non professionnel, qu'il soit rémunéré ou bénévole, a par conséquent tout intérêt à souscrire une assurance en responsabilité civile destinée à couvrir la conséquence des actes qu'il posera à l'occasion de l'exercice de sa mission.

Le conseil de copropriété

Le conseil de copropriété, composé de copropriétaires uniquement, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions. Il ne dispose d'aucun pouvoir de décision, sauf mandat spécial reçu de l'assemblée générale des copropriétaires. Il est l'interlocuteur privilégié du syndic et est à l'écoute des copropriétaires. Ses membres sont choisis obligatoirement parmi les copropriétaires. La fonction de membre du conseil de copropriété est réalisée à titre gratuit.

Le conseil de copropriété est obligatoire dans toutes les copropriétés de plus de 20 lots (appartements ou maisons). Dans les copropriétés de moins de vingt lots, la constitution d'un conseil de copropriété est possible, moyennant une décision de l'assemblée générale votant à une majorité des $\frac{3}{4}$ des voix présentes ou représentées.

Le conseil est élu, membre par membre, par l'assemblée générale à la majorité des voix (50 %) des copropriétaires présents ou représentés. Le conseil de copropriété désigne son président parmi ses membres. C'est le règlement de copropriété ou, à défaut, l'assemblée générale qui fixe l'organisation et le fonctionnement du conseil de copropriété. Le conseil de copropriété doit rendre compte de sa mission chaque année devant l'assemblée générale.

Le commissaire aux comptes

L'assemblée générale désigne chaque année un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété. Il est conseillé qu'il contrôle les points suivants :

- Que les comptes correspondent aux pièces contenues dans les facturiers des entrées, dans les facturiers de sorties, dans les journaux financiers et des opérations diverses ;
- Qu'il y ait concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable ;
- Que les dépenses correspondent aux décisions de l'assemblée générale ;
- Que la répartition des charges et l'imputation des recettes soient conformes aux prescrits du règlement de copropriété.

Il certifiera (ou refusera) la comptabilité présentée et indiquera que les comptes de la copropriété ont été établis (ou non) avec sincérité et qu'ils donnent (ou non) une image correcte de la situation financière de la copropriété.