

# AVIS

## La rénovation énergétique : financement et copropriété



Blijde Inkomstlaan 17-21 1040 Brussel  
Avenue de la Joyeuse Entrée 17-21 1040 Bruxelles  
T 02 233 88 11

E [mail@ccecrb.fgov.be](mailto:mail@ccecrb.fgov.be)  
[www.ccecrb.fgov.be](http://www.ccecrb.fgov.be)



## Saisine

Pour tenter de répondre au grand défi du financement de la rénovation énergétique résidentielle, la Commission consultative spéciale (CCS) « Construction » a organisé une série d'auditions d'experts en la matière issus des institutions publiques, du secteur bancaire, de cabinets de conseil et du monde académique. Pour les citer : la Banque nationale de Belgique (7 octobre 2024 et 20 janvier 2025), Febelfin (7 octobre 2024 et 20 janvier 2025), Financité (6 mai 2024), Climact (3 juin 2024), l'Alliance Climat Emploi Rénovation (6 mai 2024) et l'Université libre de Bruxelles (6 mai 2024). Dans le cadre du présent avis, la « Confederatie van Immobiliënberoepen » (CIB Vlaanderen) et la « Fédération des agents immobiliers francophones » (Federia) ont également été consultées.

À la suite de ces auditions, les membres de la CCS Construction ont unanimement demandé que soient émis une série d'avis d'initiative sur le financement de la rénovation énergétique résidentielle. Étant donné ses compétences et son expertise en matière de droit des consommateurs et de services financiers, la CCS Consommation a été invitée par la CCS Construction à se joindre aux avis d'initiative sur le financement de la rénovation énergétique résidentielle.

Dans ce cadre, deux avis d'initiative ont déjà été publiés : l'un sur la « Sensibilisation et la prise de conscience à grande échelle concernant la rénovation énergétique résidentielle et son financement » (CCE, 2025b) et l'autre sur « Un vrai dialogue entre les gouvernements et les parties prenantes pour développer un cadre de financement adapté à la rénovation énergétique résidentielle » (CCE, 2025a).

Il est notamment ressorti des auditions que des solutions de financement adaptées doivent être accessibles aux propriétaires occupants, mais aussi aux segments ou situations spécifiques, tels que les copropriétés, les bailleurs, les rénovations groupées, etc.<sup>1</sup>. C'est pourquoi le présent avis formule des recommandations spécifiques concernant le financement de la rénovation des copropriétés. Cet avis complète l'avis commun des quatre Conseils (Brupartners, CCE, CESE Wallonie et SERV) « *La rénovation du parc locatif résidentiel et du parc de copropriétés* » (CCE, 2023c), publié en mars 2023.

Au terme d'une procédure écrite, l'avis a été approuvé le 18 mars 2026 par la CCS Construction et l'assemblée plénière de la CCS Consommation (ci-après dénommées les « organes consultatifs »).

---

<sup>1</sup> Ceci est particulièrement important à Bruxelles, où la proportion d'appartements dans le patrimoine immobilier total et la proportion de locataires sont largement supérieures par rapport aux autres Régions. Le parc immobilier bruxellois est de plus confronté à des problèmes de salubrité, de qualité et de confort plus présents que dans les deux autres Régions.

## AVIS

La réglementation européenne, via la révision de la DPEB<sup>2</sup>, va prochainement rendre obligatoire la rénovation énergétique des logements les moins performants. Si cette mesure est essentielle pour atteindre les objectifs climatiques, elle se heurte toutefois à un obstacle de taille : le coût des travaux. Cet obstacle s'applique à la rénovation énergétique du parc de logements<sup>3</sup>, mais aussi à la création de nouveaux logements<sup>4</sup>. Il est par ailleurs particulièrement marqué pour les ménages modestes et précarisés – qui vivent généralement dans des logements plus médiocres en termes de salubrité et d'efficacité énergétique et sont plus représentés parmi les locataires.

Selon les estimations, les investissements à réaliser dans la rénovation énergétique du secteur résidentiel peuvent atteindre un montant total d'investissement d'ici 2050 allant jusqu'à 350 milliards d'euros (BNB, 2023). Ce montant correspond à un coût moyen pondéré de rénovation de 65 000 euros par logement pour se conformer aux exigences de performances énergétiques de 2050. Selon une étude de la Région flamande (VEKA, 2019), le coût moyen d'un projet de rénovation énergétique profonde d'un logement énergivore en Flandre atteindrait 80 000 euros. Toutefois, ces estimations sont probablement sous-évaluées, en ce qu'elles ont été calculées avant la forte hausse des prix des matériaux de construction observée durant les années 2021 et 2022<sup>5</sup>.

**Une enquête plus récente de Febelfin (2024), réalisée à partir des données de sept banques<sup>6</sup>, estime à 80 000 euros l'investissement moyen dans la rénovation énergétique profonde d'un logement (frais de services/conseils d'architecte exclus<sup>7</sup>). Contrairement aux autres études, cette enquête de Febelfin tient compte des travaux de rénovation énergétique en tant que tels,**

---

<sup>2</sup> Cf. [Directive UE 2024/1275](#) du Parlement européen et du Conseil du 24 avril 2024 sur la performance énergétique des bâtiments.

<sup>3</sup> Par « rénovation du parc de logements », les interlocuteurs sociaux de la construction entendent la réalisation de travaux permettant d'aboutir à un logement qui satisfait au minimum aux exigences minimales de confort, de sécurité et de salubrité définies dans les codes régionaux du logement, ainsi qu'aux exigences minimales de performances énergétiques (niveau de consommation énergétique, type d'énergie utilisée, ...) définies dans les réglementations PEB régionales. La sécurité, la salubrité et l'amélioration du confort des logements sont primordiales et doivent passer avant (ou tout du moins en parallèle de) la question de la rénovation énergétique ([CCE 2022-0868](#)).

<sup>4</sup> La création de nouveaux logements ne comprend pas uniquement la construction de maisons et d'immeubles à appartements neufs, mais aussi la réhabilitation de logements vides, la démolition-reconstruction d'une seule unité d'habitat vétuste ou inefficace en un projet de taille raisonnable présentant plusieurs logements (appartements), la reconversion/division de grandes parcelles et de grandes habitations unifamiliales en plusieurs appartements ou encore la reconversion de bureaux vides en logements. Les solutions sont multiples.

<sup>5</sup> À cela s'ajoute également la forte hausse des taux d'intérêt à long terme qui a pour conséquence de rendre les prêts hypothécaires plus chers pour les demandeurs. Cf. [Rapports de conjoncture de la CCS Construction](#) pour plus d'informations à ce sujet.

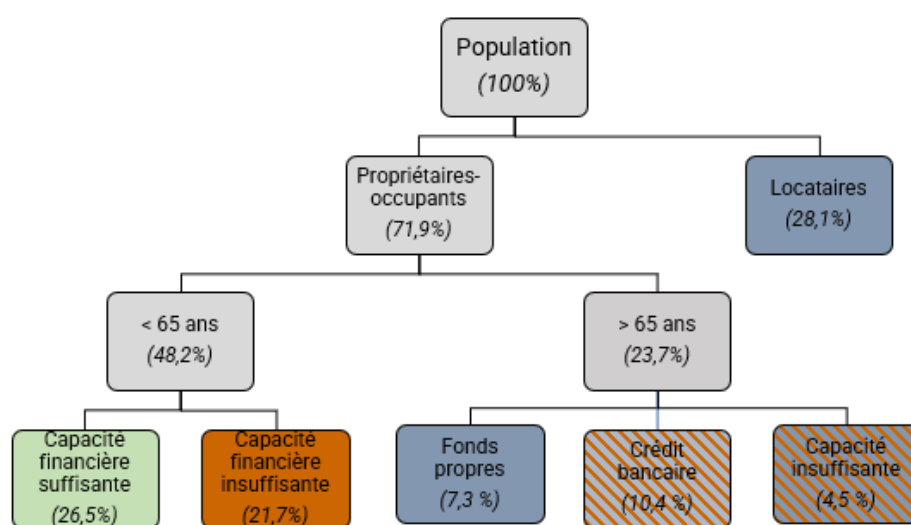
<sup>6</sup> Qui représentent ensemble plus de 80 % du secteur bancaire.

<sup>7</sup> Les architectes soulignent que, d'après eux, il n'est souvent ni réaliste ni opportun que des particuliers sans connaissances en la matière entreprennent seuls des travaux de rénovation énergétique d'envergure. Dans la pratique, les architectes constatent trop souvent que cela entraîne de nombreux problèmes, dont la résolution occasionne souvent des coûts beaucoup plus élevés.

ainsi que des travaux connexes<sup>8</sup>. Si l'on considère cette estimation actualisée, un investissement total minimum de 400 milliards d'euros sera nécessaire pour que le parc immobilier résidentiel belge se conforme aux exigences de performances énergétiques de 2050.

Il est ainsi important de souligner que l'investissement total requis varie d'une source à autre, en fonction du scénario envisagé. Le rapport du Comité d'étude sur les investissements publics (2025) conclut que, selon le scénario retenu, les besoins totaux d'investissement pour atteindre un parc immobilier (résidentiel et tertiaire) « zéro net » varient entre 462 et 585 milliards d'euros<sup>9</sup> (scénario « EnergyVille » exclu).

**Figure : Représentation de la situation des ménages en matière de financement de la rénovation énergétique de leur logement**



Légende : Capacité financière suffisante (en vert) ; Difficulté à obtenir un crédit classique (en orange) ; Split-incentives en raison du statut d'occupation ou de l'âge (en bleu). Limitation des données : Patrimoine mis en location et capacité de financement intergénérationnelle non compris, pas de lien avec le logement occupé (dont copropriété, label PEB A-B, ...), données datant d'avant 2020, ...

Source : CCE sur la base des études d'Albrecht & al. (2020 ; 2022), Climact & al. (2024), Commission européenne (2023), Febelfin (2024) et Statbel

<sup>8</sup> La rénovation énergétique des logements est souvent liée à des travaux connexes et répond souvent à une logique d'ensemble (par ex. renforcement de la charpente pour pouvoir isoler la toiture ou remplacement d'ardoises en amiante pour pouvoir installer des panneaux photovoltaïque). Ces travaux connexes peuvent alourdir sensiblement le coût de la rénovation énergétique d'un logement (CCE, 2025a).

<sup>9</sup> Chacun des trois gouvernements belges a également réalisé, aux alentours de 2020 (avant la crise inflationniste), des estimations dans le cadre de leur stratégie de rénovation à l'horizon 2050. Leurs estimations des besoins d'investissement cumulés absolus entre 2020 et 2050 en Belgique se situent entre 340 et 410 milliards d'euros. Dans ce total, des besoins d'investissement de 103 à 150 milliards d'euros sont prévus pour les bâtiments résidentiels et de 57 milliards d'euros pour les bâtiments non résidentiels en Flandre. Respectivement 117 milliards et 34-57 milliards d'euros sont estimés pour les bâtiments résidentiels et non résidentiels de Wallonie. Enfin, 29 milliards d'euros concernent les immeubles résidentiels à Bruxelles.

En se basant sur les études d'Albrecht & al. (2020 ; 2022), de la Commission européenne (CE, 2023), de Climact & al. (2024) et de Febelfin (2024), on constate qu'en Belgique, un peu plus de la moitié des propriétaires occupants (51,8 %), soit plus d'un tiers de l'ensemble des ménages (36,6 %), sont exclus de l'accès au crédit à long terme, en raison de leur capacité de remboursement limitée ou de leur âge. Ces ménages sont représentés en orange sur la Figure.

Faute de données sur leur capacité de financement, cette estimation des ménages pour lesquels le financement de la rénovation énergétique constitue un obstacle majeur ne prend pas en compte le marché locatif. Et ce, alors que les propriétaires bailleurs, de même que les personnes âgées, même ceux qui ont des ressources financières suffisantes, se heurtent à une autre difficulté : la problématique du « split-incentive »<sup>10</sup>. De ce fait, même ceux qui en ont les moyens<sup>11</sup> peuvent ne pas entamer la rénovation énergétique du (des) logement(s) qu'ils possèdent car ils ne perçoivent pas ces investissements comme rentables. Certains ménages font même face simultanément à l'ensemble de ces barrières en termes de financement. De nombreux autres freins à l'investissement dans la rénovation s'ajoutent ainsi à l'incapacité de financement, tels qu'une asymétrie d'information, une multiplicité des acteurs, des intérêts divergents, un parc de logements hétérogène, des performance gaps, ... De ce fait, même les ménages qui disposent de moyens suffisants pour financer la rénovation énergétique de leur logement – que ce soit via fonds propres ou via la contraction d'un crédit (avec ou sans aides publiques) – ne le font pas nécessairement.

**Si rien n'est fait, une grande partie des propriétaires restera dans l'incapacité de se conformer aux nouvelles obligations européennes, ce qui pourrait accentuer les inégalités sociales, freiner la décarbonation du secteur résidentiel et retarder l'atteinte des objectifs climatiques fixés à l'horizon 2050.**

**Les freins précités sont particulièrement présents en ce qui concerne la rénovation énergétique des copropriétés<sup>12</sup>.** Outre les freins classiques liés à la rénovation des bâtiments, la rénovation énergétique des copropriétés est entravée par la multiplicité des copropriétaires et de leur profil<sup>13</sup>. Et ce, car les travaux concernent les logements individuels mais aussi les parties communes. Les copropriétés font donc face à une réalité complexe et spécifique : les intérêts et les situations financières des copropriétaires sont souvent divergents, de nombreux occupants sont locataires (et combinent donc les freins spécifiques aux biens mis en location avec ceux liés aux copropriétés), ... En raison de la nature des bâtiments et du droit

---

<sup>10</sup> D'un côté, la charge d'investissement repose sur le propriétaire bailleur, alors que c'est l'occupant (c'est-à-dire le locataire) qui bénéficiera des principaux bénéfices de l'opération. De l'autre côté, les personnes âgées peuvent hésiter davantage à investir dans la rénovation énergétique de leur logement en raison d'un retour sur investissement jugé trop long par rapport à leur horizon de vie, de la complexité et des désagréments des travaux ou encore de la possibilité de déménager prochainement dans un logement plus adapté à leurs besoins.

<sup>11</sup> Dont les 31 % des propriétaires occupants de plus de 65 ans qui disposent de suffisamment de fonds propres pour la rénovation énergétique de leur logement (soit 7,3 % du total des ménages).

<sup>12</sup> La Directive UE2024/1275 fait d'ailleurs explicitement référence à la complexité des immeubles à appartements et à la nécessité de disposer d'instruments appropriés pour ce groupe-cible.

<sup>13</sup> Dans le cas d'une maison individuelle ou d'un immeuble de rapport, ces divergences n'apparaissent pas, car il n'y a pas une pluralité de propriétaires.

de propriété divisé, le processus de prise de décision y est par conséquent plus complexe que pour les habitations individuelles, même s'il reste tout à fait envisageable et réalisable.

Les rénovations en copropriété se déroulent de surcroît par phases et prennent beaucoup de temps. Une analyse de Federia a constaté une moyenne de 8 ans entre les premières réflexions énergétiques et la réalisation des travaux. Les changements de propriétaires étant fréquents, ceux qui votent ne sont pas toujours ceux qui paient ou bénéficient des travaux, une attribution collective est donc plus juste.

C'est pourquoi le présent avis se concentre sur la question spécifique des copropriétés. **Les organes consultatifs soulignent que cette question spécifique doit être prise en considération au sein d'un ensemble plus large.** À l'instar de ce qu'il est ressorti pour le financement des rénovations de résidences individuelles dans les avis précédents (CCE, 2025a ; CCE, 2025b), le débat autour de la rénovation énergétique pour les copropriétés ne saurait être abordé sans un plan global des pouvoirs publics (cf. point 2) ni sans l'analyse des points bloquants concernant les règles de vote, les possibilités de subvention, l'aide individuelle aux copropriétaires en difficultés, les disparités d'exigences urbanistiques et administratives (cf. point 3), l'accompagnement et la sensibilisation de tous les acteurs structurels intervenants et/ou impactant la vie des copropriétés et de leur rénovation (cf. point 4), et des véhicules financiers adaptés aux copropriétés (cf. point 5).

## 1. La situation spécifique des copropriétés

Afin d'aborder la question du financement de la rénovation énergétique des copropriétés, il apparaît intéressant de commencer par analyser, dans la mesure du possible, les caractéristiques du parc de copropriétés et le profil de ces copropriétaires et occupants.

### 1.1. Proportion, répartition et taille des copropriétés par Région

La taille et les caractéristiques du parc des copropriétés en Belgique sont assez mal connues, surtout pour les petites copropriétés (moins de 10 logements) dont on ne connaît pas le nombre exact (CCE, 2023c). Il n'existe aucune statistique publique au niveau national ou régional sur les copropriétés. En conséquence, les quelques données éparses disponibles varient fortement d'une source à une autre. Certaines de ces données ne sont de plus pas régulièrement mises à jour.

Selon les données cadastrales de Statbel, en 2025, il y avait 1 710 019 logements (dont 1 000 614 en Flandre, 356 579 à Bruxelles et 343 826 en Wallonie) dans les 253 735 buildings et immeubles à appartements (dont resp. 151 968, 42 388 et 59 379). En Wallonie et en Flandre, les immeubles à appartements concernent un nombre limité de bâtiments (resp. 3,5 % et 5,5 %), contre 21,8 % à Bruxelles. L'ampleur de la tâche s'accroît lorsque que l'on regarde la part de logements concernés (19,0 % en Wallonie, 29,4 % en Flandre et 60,0 % à Bruxelles). De plus, 64 % de ces 225 000 immeubles à appartements ont plus de 40 ans et nécessitent très probablement des rénovations importantes. Les données de Statbel ne recouvrent toutefois

pas uniquement les copropriétés<sup>14</sup> car des immeubles peuvent appartenir à un seul propriétaire (immeubles de rapport<sup>15</sup>) ou être à usage mixte.

**Tableau 1-1 : Répartition des bâtiments et des logements, par type de logement, 2025, par Région**

	Bruxelles		Flandre		Wallonie		Belgique	
	Bâtiment	Logement	Bâtiment	Logement	Bâtiment	Logement	Bâtiment	Logement
<b>Maisons unifamiliales</b>	63,8%	32,9%	79,5%	65,9%	77,3%	76,3%	78,0%	65,7%
<b>Immeubles à appartements</b>	21,8%	60,0%	5,5%	29,4%	3,5%	19,0%	5,4%	29,3%
<b>Maisons de commerce</b>	7,2%	5,2%	2,5%	2,1%	2,2%	2,4%	2,6%	2,5%
<b>Tous les autres bâtiments</b>	7,2%	1,9%	12,5%	2,7%	17,1%	2,3%	13,9%	2,5%

Source : CCE sur la base des données cadastrales de Statbel

Le rapport « *La structure de la propriété des logements en Wallonie et en Belgique* » de l'IWEPS (2023)<sup>16</sup> est parvenu à dresser un état des lieux du parc des copropriétés. Ce rapport, qui fait la distinction entre copropriété, immeuble de rapport, logement individuel et logements situés dans un bâtiment non résidentiel, montre qu'en Belgique, les copropriétés représentent 18,6 % des logements (dont 10,6 % en Wallonie, 17,6 % en Flandre et 47 % à Bruxelles). Cela représentait 954 067 logements en Belgique (dont 169 675 en Wallonie, 255 358 à Bruxelles et 525 424 en Flandre)<sup>17</sup>.

L'étude de l'IWEPS (2023) se base uniquement sur les logements présents dans le bâtiment et non sur les parties du bâtiment qui ont un usage non résidentiel (par exemple un commerce). Ainsi, il est donc possible que certains logements soient classés comme immeubles de rapport alors qu'ils font partie de copropriétés associant des unités de logement à d'autres unités. Par exemple, un immeuble comprenant deux logements et un commerce au rez-de-chaussée et dont le propriétaire des deux logements est différent du propriétaire du commerce sera considéré comme un immeuble de rapport (il n'y a qu'un seul propriétaire pour tous les logements) alors que la situation réelle correspond davantage à celle d'une copropriété.

<sup>14</sup> On considère qu'un logement fait partie d'une copropriété si au sein du bâtiment dans lequel se situe ce logement au moins deux logements ont des propriétaires ou des combinaisons de propriétaires différents.

<sup>15</sup> On considère qu'un logement fait partie d'un immeuble de rapport quand le bâtiment comprend plusieurs logements possédés par un même propriétaire.

<sup>16</sup> L'étude se base sur les données de « Censuses 2011 ». Ces données - qui concernent l'année 2011 - sont par conséquent relativement anciennes. Elles permettent néanmoins d'avoir un aperçu du parc belge des copropriétés.

<sup>17</sup> Si l'on fait l'hypothèse que cette répartition est restée relativement la même entre 2011 et 2025, cela représente 1 083 975 logements en Belgique (dont 192 101 en Wallonie, 286 301 à Bruxelles et 599 572 en Flandre).

**Tableau 1-2 : Répartition des logements, par type de logement, selon le nombre de copropriétaires (au-dessus) et selon le nombre de logements (en-dessous), en 2011, en pourcentage du nombre total de logements**

Par nbre copropriétaire	Bruxelles	Flandre	Wallonie	Belgique
Logements individuels	15,3%	69,5%	75,1%	65,3%
Immeubles de rapport	34,2%	11,4%	12,3%	14,1%
<b>Copropriétés, dont :</b>	<b>47,0%</b>	<b>17,6%</b>	<b>10,6%</b>	<b>18,6%</b>
- 2	11,3%	3,6%	3,9%	4,5%
- 3-4	8,1%	2,8%	1,3%	2,9%
- 5-10	6,5%	3,6%	1,3%	3,2%
- 11-20	6,1%	2,8%	1,4%	2,7%
- 21 et +	15,0%	4,8%	2,7%	5,3%
Bâtiments non résidentiels	3,5%	1,7%	2,0%	2,0%

Par nbre logement	Bruxelles	Flandre	Wallonie	Belgique
Logements individuels	15,3%	69,4%	75,1%	65,3%
Immeubles de rapport	34,2%	11,4%	12,3%	14,1%
<b>Copropriétés, dont :</b>	<b>47,0%</b>	<b>17,6%</b>	<b>10,6%</b>	<b>18,6%</b>
- 2	2,7%	1,3%	1,8%	1,6%
- 3-4	10,8%	2,6%	1,7%	3,2%
- 5-10	9,4%	4,6%	2,1%	4,3%
- 11-20	7,3%	3,1%	1,7%	3,1%
- 21 et +	16,9%	6,0%	3,3%	6,3%
Bâtiments non résidentiels	3,5%	1,7%	2,0%	2,0%

Source : IWEPS (2023), sur la base de « Censur 2011 »

Le Tableau 1-2 fait ainsi apparaître de grandes disparités entre les Régions. D'un côté, en Wallonie et en Flandre, les logements individuels sont nettement majoritaires par rapport aux copropriétés et aux immeubles de rapport. Les petites copropriétés sont relativement plus fréquentes en Wallonie qu'en Flandre. De l'autre côté, la proportion de logements faisant partie d'une copropriété est bien plus élevée à Bruxelles que dans les deux autres Régions. Les copropriétés représentent en effet un peu moins de la moitié (47 %) des logements bruxellois. Les grandes copropriétés y sont également bien plus présentes que dans les deux autres Régions.

Même si le pourcentage de copropriétés peut sembler bas en Wallonie par rapport aux autres Régions, en nombre absolu de logements en copropriété, on est assez proche de ce qui existe à Bruxelles par exemple (Bruxelles 255.000 – Wallonie 170.000). Lors du développement de dispositifs dans cette Région, il est donc important de prévoir systématiquement, tout comme dans les deux autres Régions, un cadre adapté aux copropriétés, sous peine de mettre de côté toute une part de la population wallonne.

La Banque-Carrefour des Entreprises (BCE) a indiqué qu'elle avait 100 657 associations des copropriétaires (ACP) enregistrées, en mai 2024<sup>18</sup> - dont 16 962 en Wallonie, 22 696 à Bruxelles et 60 999 en Flandre (soit resp. 16,9 %, 22,5 % et 60,6 %). Toujours selon les données de la BCE, sur ces 100 657 copropriétés, seules 60 425 ont un mandat de syndic enregistré, que ce soit en tant que professionnel (51 630) ou non-professionnel (8 795), soit moins des deux tiers.

Il est cependant important de souligner que ces chiffres ne prennent pas en compte les copropriétés en dérogation pour lesquelles il n'y a, à ce jour, pas de chiffres disponibles. Or, celles-ci sont particulièrement vulnérables étant donné qu'elles ne disposent pas de syndic (qu'il soit professionnel ou non) ni de la structure juridique ou organisationnelle pour pouvoir voter ou réaliser des travaux (nécessité de l'unanimité pour toute décision, pas de personnalité juridique...).

Étant donné le volume relativement important de logements dans des bâtiments détenus en copropriétés, la rénovation des copropriétés représente un important potentiel de réduction des consommations énergétiques, en particulier dans les grandes villes. En raison de l'urbanisation et de la concentration urbaine, les copropriétés seront de plus certainement amenées à se multiplier dans les prochaines années (CCE, 2023c).

## 1.2. Statut d'occupation des logements en copropriété

Le rapport de l'IWEPS (2023) constate qu'en 2011, en Wallonie (91,6 %) et en Flandre (87,9 %), les propriétaires occupants vivaient plus souvent dans des logements individuels, et étaient relativement moins concernés par la question de la copropriété (resp. 5,4 % et 10,1 %)<sup>19</sup>. L'étude « Grote woononderzoek 2013 » (Ryckewaert & al, 2016), réalisée uniquement en Flandre, indique qu'en 2013, 51 % des logements plurifamiliaux<sup>20</sup> étaient des logements locatifs privés et 12,7 % des logements locatifs sociaux, tandis que 36,1 % étaient occupés par leur propriétaire. En 2013, 74 % des logements privés mis en location en Flandre étaient des logements plurifamiliaux et 15 % des propriétaires vivaient dans un logement plurifamilial. Selon ces rapports, les copropriétés sont ainsi relativement plus souvent associées à des logements loués<sup>21</sup> par des particuliers, mais pas uniquement. Or, ces logements situés dans des copropriétés et mis en location par des particuliers sont en plus confrontés à la problématique du « split incentive ». La situation est différente à Bruxelles où, en 2011, près

---

<sup>18</sup> L'enregistrement de l'ACP à la BCE est rendu obligatoire par l'art. 577-5 du Code Civil, entré en vigueur le 1er août 1995. Cela signifie que l'ACP est reconnue comme entité juridique, elle bénéficie alors d'un numéro d'entreprise. Cette obligation de l'enregistrement de l'ACP ne s'applique pas aux copropriétés dont l'acte de base mentionne une dérogation à la loi de la copropriété. Une ACP ne correspond de plus pas toujours à un seul et unique bâtiment. En outre, la base de données de la BCE ne permet pas de caractériser les copropriétés selon leur nombre de logements, leur mixité éventuelle entre locaux résidentiels et locaux professionnels (ex : bureau, commerce, restaurant, etc.), leur taux de propriétaires occupants, etc. Depuis le 1er avril 2017, toutes les ACP en Belgique sont en outre tenues d'enregistrer leur mandat de syndic à la Banque Carrefour des Entreprises (BCE).

<sup>19</sup> Les autres logements concernent des immeubles de rapport.

<sup>20</sup> Cette étude ne différencie pas les copropriétés des immeubles de rapport.

<sup>21</sup> Même si en absolu, un nombre important de propriétaires occupants résident en ville, les communes urbaines ont relativement moins de logements occupés par leur propriétaire que les communes rurales. Les logements loués sont ainsi bien plus fréquents dans les villes que dans les campagnes (IWEPS, 2023).

de 55,4 % des propriétaires occupants vivaient dans des copropriétés, 32,4 % dans des logements individuels et 11,9 % dans des immeubles de rapport.

L'étude « Grote woononderzoek 2013 » (Ryckewaert & al, 2016) montre également que 54,8 % des logements plurifamiliaux étaient occupés par une personne seule et 6,6 % par des familles monoparentales.

L'étude de l'IWEPS (2023) fournit également un élément intéressant concernant le patrimoine des propriétaires bailleurs. Parmi le nombre de logements loués possédés par les bailleurs particuliers<sup>22</sup>, 76 % des propriétaires possèdent 5 biens ou moins (dont 41 % qui en possèdent un seul). Cela met en évidence le fait que la Belgique est très largement un pays de « petits » investisseurs privés pour lesquels ce type de logements constitue un filet de sécurité important et qui doivent typiquement faire face aux coûts liés à la rénovation de leur propre résidence. **L'enjeu est donc également d'éviter que cette section du parc immobilier ne soit revendue massivement et ne bascule dans des holdings financiers, risquant d'amplifier la crise de logement actuelle.**

### **1.3. Limitations statistiques : performance énergétique, âge et capacité financière des copropriétaires**

Les chiffres évoqués ci-avant donnent un éclairage de la situation des copropriétés et des ménages qui y résident en matière de rénovation énergétique. Cet éclairage est néanmoins très limité, en ce qu'on ne dispose pas de données sur les performances énergétiques des copropriétés, ni sur les profils (type de ménage, âge...) et les capacités financières des copropriétaires.

**Dans ce contexte, les organes consultatifs soulignent, tout comme les Conseils (CCE, 2023c), la nécessité de disposer de données relatives au parc belge de copropriétés et au profil socio-économique des occupants.** Il est du devoir des autorités publiques compétentes et de leur administration de mettre en œuvre cette base de données. Une telle base de données agrégées doit au minimum contenir des informations sur le nombre de copropriétés, le nombre de logements, la qualité du syndic (professionnel ou non professionnel), le label PEB, le statut d'occupation des occupants, le fonds de réserve et le nombre de mauvais payeurs<sup>23</sup>. Ces informations et une disponibilité suffisante des certificats PEB pour les immeubles complets (cf. point 4.1.2), ou du moins pour les parties communes, sont cruciales pour le développement de politiques appropriées.

---

<sup>22</sup> Soit 70 % de tous les logements en location à l'échelle de la Belgique.

<sup>23</sup> Concernant les informations financières qui seraient à transmettre ou récolter, si une étude anonymisée sur la situation du parc immobilier peut être intéressante, il faut veiller à ce que ça ne soit pas un reporting contraignant.

## 2. Un cadre équilibré en matière de rénovation énergétique

Avant de rentrer dans le vif de l'avis, les organes consultatifs souhaitent rappeler certains éléments essentiels qui doivent être pris en considération dans toute politique publique en matière de rénovation énergétique (CCE, 2025a ; CCE, 2025b). Ces points d'attention visent à parvenir à une situation équilibrée où les consommateurs ne se retrouvent pas seuls écrasés par et/ou démunis face aux rénovations énergétiques.

### 2.1. Le rôle central des politiques publiques

**Les deux précédents avis (CCE, 2025a ; CCE 2025b) ont démontré que les politiques publiques jouent un rôle central en matière de rénovation énergétique du parc de logements, tant dans l'apport d'informations neutres que dans la mise en place de mécanismes de soutien et de subsides renforcés. Une part importante des investissements nécessaires à la rénovation énergétique des logements devra en effet être assumée par un financement public.** Selon une estimation simplifiée du secrétariat du CCE (CCE, 2025a), au niveau national, l'intervention minimale des pouvoirs publics s'élèverait à 75 milliards d'euros d'ici à 2050. En tenant compte de la hausse des prix des matériaux de construction ainsi que de l'inclusion des travaux connexes, le coût minimum de l'intervention publique peut être réévalué à environ 95 milliards d'euros<sup>24</sup>. Cette fourchette représente en moyenne 3 à 3,8 milliards d'euros par an sur la période 2025-2050, soit 0,5 % - 0,6 % du PIB. Ces montants ne couvrent cependant que les ménages propriétaires de moins de 65 ans, soit moins de la moitié des ménages belges. L'effort global à consentir est donc encore plus considérable.

### 2.2. Veiller à ce que les instruments de financement n'accroissent pas la précarité

Les organes consultatifs rappellent que si le crédit constitue un instrument utile, en faire l'instrument principal de la transition énergétique fait peser un poids excessif sur les seuls consommateurs. Pour des ménages déjà fragilisés, accroître le recours au crédit n'est pas nécessairement une solution durable. Au contraire, elle peut aggraver leur vulnérabilité financière. Une politique responsable doit donc veiller à ce que les instruments de financement n'accroissent pas la précarité. Il existe en effet plusieurs solutions, qui peuvent être combinées, pour financer la rénovation énergétique résidentielle : les fonds propres (dont l'épargne), les produits financiers dits « classiques » et les produits financiers dits « innovants », et enfin les aides publiques. **À cet égard, les organes consultatifs soulignent que l'épargne, les aides publiques et la clarté de l'information donnée aux consommateurs sont des leviers essentiels du financement de la rénovation énergétique des logements, notamment pour anticiper les travaux et éviter le surendettement.** Dans ce contexte, il

---

<sup>24</sup> Cette estimation est actualisée sur la base de l'analyse de Febelfin (2024) qui estime à 80 000 euros l'investissement moyen dans la rénovation énergétique profonde d'un logement, soit un investissement total de 400 milliards d'euros pour que le parc immobilier résidentiel belge se conforme aux exigences de performances énergétiques de 2050. Comme susmentionné, l'investissement total requis varie d'une source à autre, en fonction du scénario envisagé.

apparaît préférable de privilégier les projets financés au moins en partie sur fonds propres, plutôt que reposant exclusivement sur le crédit. Celui-ci doit être encadré de manière stricte selon les règles déjà en vigueur en Belgique.

Dans le cadre de la sensibilisation des consommateurs, les organes consultatifs tiennent à rappeler que chaque acteur / professionnel impliqué dans la chaîne de la rénovation énergétique (par ex. agent immobilier, notaire, conseiller ou courtier financier, conseiller énergie, entrepreneur en construction, pouvoirs publics, ...) possède une expertise segmentée propre à son domaine d'expertise. À l'inverse, le consommateur – (futur) propriétaire ou maître d'ouvrage - est confronté à une quantité importante d'informations, souvent fragmentées ou techniques, émanant de sources diverses et qui ne sont pas toujours concordantes, qu'il doit assimiler et recouper pour comprendre l'ensemble des démarches à suivre.

**Cette asymétrie de l'information, qui doit être prise en considération dans la politique en matière de rénovation énergétique, met en évidence que l'accompagnement des (futurs) candidats-rénovateurs est un facteur important pour la concrétisation des projets de rénovation énergétique.** Un rapport de Reno+<sup>25</sup> tend en effet à démontrer que l'encadrement des projets de rénovation augmente fortement le taux de conversion des projets d'amélioration effective des performances énergétiques. L'accompagnement mis en place dans le cadre du projet de Reno+ a permis de concrétiser plus de 8 projets sur 10, contre 1 sur 10 sans accompagnement. À cet effet, les organes consultatifs renvoient les lecteurs vers leur avis « Sensibilisation et prise de conscience à grande échelle concernant la rénovation énergétique résidentielle et son financement » (CCE, 2025b).

Dans le cadre spécifique d'une copropriété, si chaque acteur et professionnel peut jouer un rôle important, le syndic constitue l'acteur incontournable en tant que représentant légal de la copropriété, responsable de sa gestion quotidienne mais aussi en tant qu'interlocuteur principal et sur le long terme des copropriétaires. **Son soutien et accompagnement mais aussi le renforcement de l'attractivité de ce métier en pénurie représentent donc des enjeux cruciaux (cf. point 4.2.1).**

---

<sup>25</sup> Cf. « Rapport de capitalisation de Braine Toiture : Retour d'expérience du projet train de rénovation lancé sur le territoire de Braine-l'Alleud entre le 16 novembre 2023 et le 30 octobre 2024 », Reno+ (2025), p.219.

## 2.3. Protéger les consommateurs face aux faillites et aux pratiques frauduleuses

Les organes consultatifs demandent qu'un point de vigilance soit porté aux situations dans lesquelles les consommateurs souscrivent un crédit et/ou comptent sur une prime, mais voient leur projet interrompu en raison de la faillite de l'entrepreneur. Une fois la question du financement réglée (que ce soit via l'épargne, le crédit, les aides publiques ou une combinaison des trois), les candidats-rénovateurs doivent en effet encore trouver un entrepreneur disponible et fiable pour mener à bien les travaux de rénovation énergétique. Or, lors de cette étape, ils peuvent faire face à des risques tels que l'insolvabilité d'un entrepreneur ou des pratiques frauduleuses<sup>26</sup>.

Lorsqu'un consommateur est confronté à un entrepreneur qui fait faillite ou à une pratique frauduleuse avant que les travaux ne soient entièrement terminés, alors qu'il a souvent déjà versé un acompte, il mérite une meilleure protection. Selon les organes consultatifs, le traitement de cette problématique doit se faire en trois phases :

- **la prévention et la sensibilisation des consommateurs ;**
- **un mécanisme renforcé d'application et de contrôle de la conformité ;**
- **de nouvelles initiatives visant à lutter contre les entrepreneurs qui contournent la législation existante et escroquent les consommateurs.**

À ce sujet, la CCS Consommation recommande également (mais pas seulement) d'instaurer une « interdiction professionnelle » facilitée pour les entrepreneurs récidivistes ayant multiplié les faillites ou commis des fautes lourdes manifestes, afin de les écarter durablement du marché (CCE, 2023b) ou encore que les liens vers le guide et la check-list du bâtisseur avisé, documents élaborés par le SPF Économie, soient disponibles sur « ConsumerConnect » (CCE, 2025b).

## 2.4. Veiller à ce que des alternatives soient accessibles pour les consommateurs

L'amélioration de l'accès au financement, l'accompagnement des ménages dans leur projet de rénovation et la protection des consommateurs face aux faillites et aux pratiques frauduleuses sont des axes importants pour parvenir à rénover le parc de logements. Mais ils doivent faire partie d'une stratégie globale en matière de rénovation énergétique qui tient également compte d'autres éléments comme les capacités de production du secteur de la construction (disponibilité des matériaux et de la main-d'œuvre) ou encore les alternatives énergétiques accessibles aux ménages (et leur coût). **Ceci appelle donc plus largement des stratégies claires et cohérentes en matière de politique énergétique (infrastructures et mix énergétique), de formation et d'approvisionnement.**

---

<sup>26</sup> L'insolvabilité et les pratiques frauduleuses d'un entrepreneur ne vont pas nécessairement de pair. Même face à des entrepreneurs de bonne foi, les consommateurs ont un intérêt à être protégés contre l'insolvabilité (CCE, 2023b).

### 2.4.1. Une stratégie claire et cohérente en matière d'emploi et de formation

Indépendamment des fluctuations conjoncturelles, le secteur de la construction est confronté depuis plusieurs années à des difficultés de recrutement de personnel qualifié (CCE, 2025c). Le secteur éprouve d'une part des difficultés pour embaucher de nouveaux travailleurs et a d'autre part un besoin accru de nouvelles compétences liées à l'évolution technologique, aux innovations et à la transition vers une société neutre en carbone. Les départs des ouvriers de la construction restent par ailleurs plus élevés que les entrées et cette situation risque fortement de s'accroître avec le vieillissement de la population. Faute de main-d'œuvre qualifiée suffisante, certaines entreprises risquent de limiter leur offre, d'augmenter leurs délais de livraison ou d'avoir davantage recours à des travailleurs étrangers, qu'il s'agisse d'indépendants ou de salariés détachés. Ces différents mouvements peuvent à leur tour avoir un impact sur la qualité du travail et des emplois ainsi que sur les capacités propres de nos entreprises à exécuter concrètement les chantiers.

**Dans ce contexte, les organes consultatifs demandent aux pouvoirs publics d'élaborer et de mettre en œuvre une stratégie en matière d'emploi et de formation dans la construction qui permette d'assurer que les entreprises puissent engager (avec les qualifications requises) les capacités nécessaires pour répondre à la demande croissante attendue par le secteur dans les années à venir en vue d'atteindre les objectifs climatiques à l'horizon 2050. À ce propos, les organes consultatifs renvoient vers le cadre de référence 4x20 de Constructiv et vers l'avis de la CCS Construction sur ce sujet (CCE, 2021a). Les organes consultatifs soulignent en outre qu'il est crucial d'anticiper et de planifier les besoins en formation et en emploi en fonction des investissements prévus, que ce soit dans les infrastructures ou les bâtiments<sup>27</sup>.**

Le manque de connaissances et de compréhension des spécificités techniques, juridiques et organisationnelles des copropriétés auprès des différents professionnels en lien avec celles-ci (auditeurs, architectes, guichets de conseil...) est par ailleurs l'un des constats récurrents sur le terrain. Ce manque de formation (malgré des compétences techniques propres à chaque professionnel) aboutit souvent à des conseils incomplets voire incorrects sur les démarches conseillées (ex. travaux à réaliser de façon privative vs commune, autorisations nécessaires, répartition des coûts, ...) et qui mène notamment à des recommandations inadaptées.

La certification et l'analyse d'un immeuble en copropriété est également nettement plus complexe que pour une maison unifamiliale, que ce soit d'un point de vue technique (ex. installations techniques communes plus complexes) ou juridique (ex. responsabilités individuelles vs collectives). Or, il n'y a pas de formation complémentaire pour certificateurs et auditeurs contrairement aux immeubles non résidentiels ou bâtiments publics.

De même, la méconnaissance du secteur de la copropriété par les administrations (ex. documents inexistants demandés lors de demandes de permis), les gestionnaires de réseaux (ex. procédures inadaptées pour le suivi des consommations) voire par le secteur bancaire

---

<sup>27</sup> Ce point est plus largement développé dans le « Rapport de conjoncture du secteur de la construction » (CCE 2025-1660), publié en octobre 2025 par la CCS Construction.

(ex. perception du risque constitué par les copropriétés) constituent autant de freins bien réels à l'amélioration énergétique de ces biens.

**Les organes consultatifs plaident donc pour la mise en place de spécialisations et de formations sur la copropriété pour les acteurs clés (architectes, certificateurs, AMO, etc.) mais aussi plus largement pour les professions annexes (guichets énergie, entreprises, secteur bancaire, etc.).**

#### **2.4.2. Une stratégie claire et cohérente en matière d'énergie**

Un des objectifs visés par la rénovation énergétique résidentielle est une baisse de la facture énergétique des ménages et une diminution de leur vulnérabilité face aux variations des prix de l'énergie. Il convient toutefois de préciser que les projets de rénovation énergétique sont généralement intensifs en capital, en ce qu'ils demandent un investissement initial important, et assortis d'un long horizon d'investissement. Le rendement et le risque sont de ce fait plus difficiles à estimer. Ils dépendent de nombreux facteurs, dont notamment l'évolution des prix des différentes énergies – qui peuvent être confrontés à une grande volatilité comme cela a pu être constaté ces dernières années. L'impact (à court et à long terme) de la rénovation énergétique sur la facture des ménages dépend par conséquent entre autres de la politique énergétique qui sera mise en œuvre par les pouvoirs publics, que ce soit en termes d'infrastructure, de mix énergétique ou de fiscalité.

Or, actuellement, en Belgique, aucune vision énergétique ou stratégie énergétique à long terme n'est sur la table. Cette absence d'orientation claire engendre une énorme incertitude sur les prix futurs des énergies du futur mix énergétique. Et cela, sans même compter les risques externes liés au marché international de l'énergie, dans le contexte géopolitique relativement instable de ces dernières années.

Outre les prix des différentes énergies du mix énergétique, encore faut-il que les ménages aient accès à ces sources d'énergie. En matière d'obligation de rénovation et de réglementation, il est en effet essentiel d'être conscient que les propriétaires et les candidats-rénovateurs n'ont pas toutes les cartes en main en matière de rénovation énergétique. Leurs possibilités dépendent fortement des décisions politiques, notamment en termes d'infrastructures publiques et d'aides publiques disponibles. Or, en Belgique, en fonction des zones géographiques, de nombreux ménages se heurtent à des problèmes techniques comme les décrochages d'onduleurs de panneaux photovoltaïques causés par des surcharges du réseau électrique, ou n'ont pas accès à certaines infrastructures (par ex. réseaux gaziers ou réseaux de chaleur). Indépendamment de toute volonté de promouvoir le gaz comme énergie de transition, cette situation démontre que les ménages n'ont pas tous accès aux mêmes alternatives (existantes et à venir) en matière de rénovation énergétique. De même, les réseaux de chaleur, qui sont des solutions particulièrement adaptées aux copropriétés d'un point de vue technique et organisationnel, demandent une vision sur le long terme et un engagement public significatif<sup>28</sup>.

---

<sup>28</sup> Sur ce point, les expériences d'[Anvers](#) offrent par exemple des retours intéressants.

Ces difficultés relèvent de contraintes structurelles auxquelles le consommateur ne peut répondre seul et qui nécessitent l'intervention des pouvoirs publics. Les choix opérés dans le secteur énergétique (mix et réseaux énergétiques) déterminent ainsi les possibilités des candidats « rénovateurs » et « constructeurs », de même que les investissements qui sont envisageables et réalisables.

La question de la rénovation énergétique doit par conséquent être accompagnée d'une réflexion politique plus large, notamment en matière de politique énergétique, qui doit faire l'objet de discussions au sein des autorités concernées. Une stratégie claire et cohérente sur les orientations à long terme de la politique énergétique en matière d'infrastructure, de mix énergétique et de fiscalité est indispensable à la réussite de la rénovation énergétique résidentielle.

### 3. Les barrières réglementaires

Ensuite, les organes consultatifs soulignent que la question du financement de la rénovation énergétique des copropriétés ne peut être abordée sans analyser et lever, au préalable, les freins réglementaires auxquels les copropriétés sont confrontées. Ces freins peuvent être spécifiques à la législation sur les copropriétés (par ex. règle de majorité) ou découler des législations plus générales (par ex. règles d'urbanisme) ou encore d'un manque de clarté de celles-ci. En raison de la complexité supplémentaire, ce n'est en effet souvent qu'à la fin du processus que l'impact des mesures politiques (que ce soit en matière de certificats PEB, d'obligation de rénovation, d'aides publiques à la rénovation, etc.) sur les copropriétés devient clair. Les organes consultatifs ont mis en évidence ci-dessus certaines de ces barrières. De manière plus générale, la réflexion sur les copropriétés doit être renforcée au sein des gouvernements.

À ces différents enjeux, il faut ajouter le fait que les approches proposées sont trop souvent basées sur celles des maisons unifamiliales (objectifs individuels, rénovation en cas de mutation de propriété, timings différents entre bailleurs et propriétaires occupants, ...), alors que les mécanismes et les besoins sont tout à fait différents. Actuellement, les objectifs de rénovation prévus sont par exemple individuels par appartement, alors que les principaux travaux économiseurs d'énergie doivent être votés et réalisés de façon commune et les copropriétaires paient en fonction de leurs quotités et non de l'impact sur leur PEB. Les surfaces de déperdition varient en outre selon la localisation d'un appartement dans l'immeuble (sous la toiture, au-dessus des caves, au centre...), ce qui entraîne des certificats PEB privatifs différents, indépendamment de la question de la qualité du certificat<sup>29</sup> (cf. point 4.1.2). **Le cadre actuel (objectifs à atteindre et planning pour les atteindre) vient donc renforcer les divergences plutôt qu'encourager une démarche commune cohérente. C'est**

---

<sup>29</sup> Selon une analyse réalisée dans le cadre de Syndic Reno Support de 330 copropriétés, une variation moyenne de 187 kWh/m<sup>2</sup>/an entre logements au sein d'un même immeuble est constatée.

**pourquoi il est particulièrement important de prévoir un cadre adapté aux appartements et copropriétés.**

### **3.1. Disparités d'exigences urbanistiques et administratives**

En Belgique, les compétences en urbanisme sont régionales, ce qui mène à des différences notables en matière d'exigences urbanistiques entre Bruxelles-Capitale, la Wallonie, et la Flandre, que ce soit dans les règles applicables, les délais de traitement des permis, les exemptions possibles, etc. Même à l'intérieur d'une même Région, les communes peuvent avoir des règlements de zonage locaux, des plans d'aménagement spécifiques qui imposent des contraintes supplémentaires ou différentes. Par exemple, les « guides d'urbanisme » municipaux ou régionaux définissent souvent : les matériaux autorisés pour les façades, la couleur, les éléments décoratifs ; les proportions des ouvertures, l'alignement des châssis avec le cadre bâti existant ; la visibilité depuis la rue ou l'espace public. Certaines communes (notamment dans les grandes villes comme Bruxelles, Gand, Namur, Anvers...) disposent de plus d'un patrimoine architectural ancien et unique, de zones historiques au sein desquelles les simples travaux de rénovation sont soumis à des exigences urbanistiques précises (couleur et forme des châssis, impossibilité de rénover les façades de manière extérieure, etc.).

Ces disparités ont pour conséquences de complexifier les démarches administratives pour la rénovation énergétique, notamment des copropriétés, qui sont surreprésentées dans les grandes villes, sans compter les risques de refus de permis, ou d'exigences très strictes qui allongent les délais et alourdissent les coûts. Les règles urbanistiques peuvent également limiter les options techniques, en ce que certaines modifications de façade (par ex. isolation extérieure), installations solaires (si visibles) peuvent parfois être refusées si elles modifient l'apparence extérieure, la ligne de toit ou les proportions. Les copropriétaires peuvent ainsi se heurter à des objections visuelles de la part de la commune ou des voisins, ou aux besoins de consulter des organes du patrimoine ou des commissions d'urbanisme. En outre, les démarches administratives pour la rénovation énergétique peuvent également être complexifiées dans le cas où l'acte de base d'une copropriété impose des règles plus restrictives que les règles d'urbanisme (par ex. des restrictions sur les couleurs de châssis, matériaux, etc.).

Les délais, coûts supplémentaires et incertitudes d'obtention de permis, même pour des immeubles sans intérêt architectural particulier, représentent un frein très important. Pour éviter d'introduire une demande de permis, les copropriétés procèdent souvent à des réparations de façade sans amélioration énergétique, même à coûts quasi équivalents (primes, mutualisation des moyens d'accès, économie d'échelle). Les travaux réalisés sans amélioration sont plus que des occasions ratées : ils constituent un frein majeur à toute nouvelle intervention avant 15 à 20 ans.

Par ailleurs, il est important de trouver des solutions pour préserver le patrimoine des bâtiments historiques, tout en les intégrant autant que possible dans la dynamique de la rénovation énergétique. **Cela nécessite notamment de maintenir les aides publiques destinées à la préservation du patrimoine ; la conformité aux matériaux historiques ou aux**

**styles architecturaux pouvant coûter nettement plus cher (fenêtres sur mesure, matériaux spécifiques, artisanat...).** En outre, en Flandre, les bâtiments classés comme monuments historiques, faisant partie d'un paysage historique ou urbain protégé, et/ou étant inscrits à l'inventaire du patrimoine architectural, ne sont pas soumis à l'obligation de rénovation. L'objectif principal de ces exceptions est de préserver le patrimoine architectural du bâtiment.

Selon les organes consultatifs, la question des permis d'urbanisme est conjointe à celle de la réalisation de travaux d'ampleur (notamment dans le cadre de la rénovation énergétique de copropriétés). Ils demandent par conséquent que les facilités ou au contraire les difficultés qui sont en place dans les Régions/communes soient examinées. **Plus globalement, ils plaident pour des procédures de permis plus transparentes et plus rapides via des délais clairs pour les décisions, des circuits simplifiés pour les travaux de rénovation énergétique compatibles avec les styles historiques et des portails en ligne pour soumettre les dossiers, informer les copropriétaires des exigences locales et des exemples acceptés.** Une simplification (délai raccourci) voire une dispense de permis pour un plus grand nombre de travaux énergétiques simples (ex. isolation des pignons nus) permettrait de « faire mieux » quand il faut rénover pour des raisons non énergétiques.

Les organes consultatifs souhaitent également préciser que la question des permis d'urbanisme doit être située, au cas par cas, dans le contexte plus large des documents légaux et des procédures administratives qui doivent être respectés au sein d'une copropriété. En effet, l'obtention d'un permis d'urbanisme ne suffit pas toujours pour permettre la réalisation de travaux d'ampleur dans les parties communes. Ces derniers doivent généralement faire l'objet d'un vote d'approbation au sein de l'Assemblée Générale (le quorum nécessaire variant en fonction de la nature des travaux et des statuts de l'Acte de Base) ; l'assentiment de la copropriété et l'obtention d'un permis d'urbanisme peuvent donc constituer des conditions cumulatives à la mise en œuvre de travaux d'ampleur. La méconnaissance des spécificités des copropriétés a ici aussi des conséquences concrètes : il est par exemple fréquent que des documents non nécessaires soient demandés (ex. le titre de propriété des parties communes, document inexistant car la propriété est indivise) ou que des documents acceptables ne soient pas considérés suffisants (ex. le PV officiel comme preuve d'avertissement des copropriétaires).

**Face à l'ampleur de l'enjeu, des solutions pragmatiques et innovantes sont à trouver pour rendre la rénovation des copropriétés économiquement accessible.** Dans les immeubles à appartements, on compte de nombreux complexes aux caractéristiques techniques et esthétiques similaires. **Un cadre souple et rationnel favorisant la rénovation groupée** (ex. permis global « activable » selon le timing de chaque copropriété individuelle) permettrait à la fois d'éviter des procédures inutiles tout en désengorgeant les services d'urbanisme (et les refus inopinés/incohérents) et entrainerait des économies d'échelle (coûts d'étude, attractivité pour les entreprises)<sup>30</sup> (cf. point 6). De même, **la surélévation, par la création de logements supplémentaires sur la toiture d'immeubles à appartements**, permet à la fois de répartir les coûts sur plus de copropriétaires, d'isoler la toiture et d'apporter un apport financier permettant de financer d'autres travaux de rénovation. Cela constitue donc un levier

---

<sup>30</sup> Cf. par ex. « Projet Renolab.ID » et « Renotrimmo ».

significatif de rénovation des copropriétés et de création de logements (cf. expérience de Paris).

### 3.2. Règles de décision

Comme susmentionné, en raison de la nature des bâtiments et du droit de propriété divisé, les procédures décisionnelles au sein des copropriétés, même si elles restent tout à fait envisageables et réalisables, sont plus complexes que pour les habitations individuelles. Selon les organes consultatifs, des améliorations de ces procédures sont possibles. **Dans ce contexte, les organes consultatifs soutiennent la volonté de l'accord de coalition fédéral 2025-2029 (p. 98) de modifier le processus décisionnel des ACP pour les immeubles d'appartements en copropriété forcée pour passer à une majorité simple (50+1) pour les interventions énergétiques.** L'application de la majorité normale pour les travaux énergétiques peut aider à diminuer les freins à la rénovation énergétique et à l'installation d'énergies renouvelables, telles que les panneaux solaires et le placement de bornes de recharge.

Ce changement des règles de majorité nécessite une modification de l'art. 3.88 du nouveau Code civil qui fixe les majorités pour les prises de décision de l'ACP<sup>31</sup>. L'art. 3.100 du nouveau Code civil disposant que cet article est d'ordre public, il n'est pas possible de déroger à ces majorités. Les dispositions statutaires ou les dispositions du règlement d'ordre intérieur qui ne sont (seront) pas conformes à la législation en vigueur sont (seront), à compter de leur entrée en vigueur, remplacées de plein droit par les dispositions légales correspondantes.

Les organes consultatifs mettent toutefois en évidence la nécessité d'être vigilant à ce que ce changement de règle de majorité n'accroisse pas les désaccords au sein des copropriétés. Les expériences de terrain démontrent que les projets qui aboutissent mobilisent typiquement des majorités largement supérieures au minimum légal. **L'impact de la modification de la majorité est donc inférieur au rôle essentiel que jouent la prévoyance et le financement.**

**Dans cette optique, il est important de prévoir en parallèle des mesures pour favoriser la protection, la médiation et l'accompagnement des copropriétaires (aides publiques, guichets uniques, etc.) afin de garantir l'adhésion collective aux projets.** Une attention particulière doit par conséquent être portée aux copropriétaires qui ne disposent pas des moyens financiers pour faire face aux dépenses liées aux décisions prises par la copropriété (CCE, 2023c). Comme susmentionné, une part significative des ménages belges ne disposent pas des moyens suffisants pour financer la rénovation énergétique de leur logement et sont exclus de l'accès au crédit à long terme, en raison de leur capacité de remboursement limitée ou de leur âge. **Des solutions de financement qui permettraient d'éviter au maximum que ceux-ci ne se trouvent dans l'impossibilité de faire face aux investissements décidés par la majorité doivent être explorées.** Ceci demande d'une part l'adaptation et le renforcement des

---

<sup>31</sup> Par l'adoption de la loi de 18 juin 2018, le gouvernement fédéral avait déjà facilité la prise de décision concernant l'entame de démarches de rénovation énergétique en adaptant les règles de majorité d'application au sein des copropriétés. Cette loi a rendu une majorité des 2/3, et non plus des 4/5, suffisante pour les décisions concernant les travaux importants dans les parties communes et pour les travaux d'intérêt collectif dans les parties privatives.

formules existantes de crédits et des aides publiques, et d'autre part, le développement et la mise sur le marché de nouveaux modèles de financement spécifiques et adaptés aux besoins des copropriétés.

Dans ce contexte, ils en profitent pour rappeler une fois encore que, sans préjudice des obligations européennes, l'accès à la propriété (et à la conservation de celle-ci) constitue un aspect économique et social important. Il convient en conséquence d'assurer et de mesurer l'impact des mesures envisagées en matière de rénovation obligatoire, de certificat PEB obligatoire (etc.) sur celui-ci, ainsi que l'impact social et économique. Personne ne doit être laissé de côté.

En outre, les organes consultatifs demandent l'application des exigences majoritaires normales par écrit dans le cadre de la prise de décision comme alternative aux assemblées générales extraordinaires<sup>32</sup>. Et ce, afin de rendre la prise de décision plus flexible et plus fluide. Ils demandent également d'imposer la publication d'une liste des travaux légalement obligatoires.

### 3.3. Accès aux aides publiques

**Les organes consultatifs insistent sur le fait que les aides publiques existantes et à venir (préfinancement public via fonds de roulement, subventions ciblées pour les travaux de rénovation<sup>33</sup>, les prêts sans intérêt/à taux réduit...) doivent être effectivement accessibles aux copropriétaires à titre individuel et/ou aux copropriétés.** En raison de la complexité supplémentaire, ce n'est souvent qu'à la fin du processus que l'impact sur les copropriétés devient clair. Aucune copropriété n'a par ex. pu bénéficier du prêt énergie lorsqu'il était encore sans intérêt. Selon la réglementation, les copropriétés étaient parfaitement éligibles, mais le système de demande pour les copropriétés n'était pas encore prêt<sup>34</sup>. De ce fait, le premier prêt énergie n'a pu être demandé par une copropriété que lorsque le prêt n'était déjà plus sans intérêt. Or, il n'est pas acceptable que les immeubles d'appartements soient les derniers à bénéficier des aides publiques.

**Les organes consultatifs demandent aux pouvoirs publics de prêter une attention particulière pour s'assurer que les critères d'accès et les modalités d'attribution des primes soient adaptés aux copropriétés.** Des aides basées uniquement sur la situation individuelle sont justifiées pour les logements unifamiliaux, mais inadaptées, voire contre-productives,

---

<sup>32</sup> Actuellement, la prise de décision écrite est possible, mais uniquement si tous les copropriétaires donnent leur accord, c'est-à-dire à l'unanimité (Art. 3.87, §11 du Code civil).

<sup>33</sup> Avec des critères, des plafonds et des limites de revenus bien définis pour éviter le subventionnement excessif et les effets Matthieu.

<sup>34</sup> Un bon exemple est le « Reno Prêt » du Fonds du Logement wallon : bien que très pertinent, il n'a pas été sollicité par les copropriétés pendant toute la première période de son application. En effet, la vérification des conditions d'éligibilité de la copropriété impliquait l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle de tous les copropriétaires au syndic, ce qui constituait un frein pratique et social parfois insurmontable pour les copropriétaires. À la suite des retours de terrain par rapport à ce frein, une procédure a été modifiée pour que l'administration puisse vérifier directement l'éligibilité de la copropriété sans que les avertissements extraits de rôle ne transitent par les syndics. Cette solution a eu un impact remarquable sur l'utilisation du dispositif, bien que ce renouvellement de processus reste encore méconnu.

pour les copropriétés. En assemblée générale, certains s'opposent aux travaux énergétiques en arguant que leur certificat PEB est déjà « bon ». Or, l'entretien et la rénovation des parties communes (toiture, façades...) sont une charge commune engageant tous les lots. C'est un principe fondamental de la copropriété. Tous les propriétaires paient donc leur quote-part dans des travaux, qui ne les impactent pas nécessairement. Des systèmes de primes tels qu'envisagés en Wallonie (croisant niveau PEB individuel et situation personnelle) sont donc particulièrement dangereux et risquent de renforcer les blocages déjà mentionnés.

De plus, les rénovations en copropriété se déroulent par phases et prennent beaucoup de temps. Les changements de propriétaires étant fréquents, ceux qui votent ne sont pas toujours ceux qui paient ou qui bénéficient des travaux. Une attribution collective est donc plus juste. Les retours du terrain montrent en outre que, lorsque les primes sont attribuées collectivement, elles sont réinvesties dans les travaux, assurant la continuité entre les phases et diminuant l'effet d'aubaine fréquemment mentionné.

**Les organes consultatifs tiennent également à rappeler les principales demandes générales d'amélioration des systèmes de primes, mises en avant dans leurs précédents avis. Ils plaident ainsi pour :**

- L'instauration d'un système de préfinancement des primes à la rénovation (salubrité + énergétique)<sup>35</sup>, accompagné d'une condition de revenus, de manière à cibler les bas et les moyens revenus, à éviter un effet Mathieu et à limiter l'impact sur les finances publiques ;
- La simplification des démarches pour accéder aux aides publiques, afin de garantir des procédés clairs et fluides ;
- La nécessité d'informer clairement les ménages sur les aides publiques existantes et de les accompagner dans leur démarche pour y accéder ;
- L'élaboration d'un plan à long terme des aides publiques, de manière concrète, chiffrée, conformément aux données disponibles et à la littérature scientifique actuelle. Cela en vue de garantir des systèmes d'aides publiques stables (qui ne sont pas modifiés, suspendus ou supprimés du jour au lendemain), chiffrés et pérennes dans le temps, accompagnés d'une communication claire pour en améliorer la compréhension, la lisibilité et la visibilité.

Par ailleurs, **les organes consultatifs demandent aux autorités publiques de se pencher sur des mesures d'accompagnement et de soutien « logistique » visant à aider au relogement temporaire des occupants pendant la durée des travaux de rénovation** (par ex. logements d'urgence<sup>36</sup>, allocation de relogement...). Certains travaux peuvent en effet être trop conséquents pour être effectués lorsque le bien est occupé. Or, il n'existe actuellement que peu ou pas de solutions temporaires de relogement dans ces cas-là.

---

<sup>35</sup> Après l'acceptation du dossier (avant le début des chantiers), les primes à la rénovation (salubrité + énergétique) sont débloquées (directement) sur présentation de la facture de l'entrepreneur.

<sup>36</sup> Un « logement d'urgence » est un logement public principalement géré par les CPAS et destiné à offrir une solution d'hébergement temporaire à un ménage confronté à une situation d'urgence.

### 3.4. Réglementations en matière d'énergie

Selon les organes consultatifs, les législations énergétiques en matière de production d'énergie renouvelable, d'autoconsommation, d'énergie partagée et d'électrification de la mobilité ne prennent pas suffisamment en compte la situation spécifique des copropriétés. Certaines questions techniques, encore sans réponse, nécessitent l'élaboration et l'implémentation d'un cadre juridique clair et cohérent. Dans ce cadre, les organes consultatifs plaident plus précisément pour :

- **L'élaboration urgente d'un cadre viable pour le partage de l'énergie dans les immeubles d'appartements afin de permettre l'exploitation du potentiel des toits pour l'installation de panneaux photovoltaïques<sup>37</sup> ;**

La mise en place du partage d'énergie est particulièrement intéressante pour les copropriétés : elle permet de valoriser localement le surplus des installations photovoltaïques communes, en protégeant le réseau tout en baissant et stabilisant le coût de l'électricité pour les occupants. Les montants engendrés sont généralement affectés au fonds de réserve de la copropriété, constituant une source de financement complémentaire et durable.

Depuis 2023, ce mécanisme est en train de connaître un succès très important à Bruxelles<sup>38</sup>. Malheureusement, différentes raisons, et particulièrement la cascade tarifaire et la présence de frais fixes conséquents par appartement, impliquent une série de points d'attention notamment en Wallonie<sup>39</sup> pour faire évoluer les choses. Il convient en outre de signaler un point d'attention concernant l'impact de la production solaire (bien souvent >10kWc) sur la situation fiscale de la copropriété<sup>40</sup>.

- **Un cadre décréteil sur les bornes de recharge dans les immeubles d'appartements et l'approbation urgente de l'arrêté royal sur les bornes de recharge dans les immeubles d'appartements et la sécurité incendie (analyse des risques).**

Il existe par ailleurs un réel besoin de recherche scientifique visant à anticiper les évolutions techniques. En copropriété, tout est en effet une question de planification à long terme (surtout sur le plan financier). Or, les effets des innovations techniques à venir sont encore trop peu documentés et diffusés. Par ex. : quel est l'impact du chargement bidirectionnel ? Les pompes à chaleur collectives sont-elles l'avenir ? Etc. Selon les organes consultatifs, il est important d'essayer d'y voir plus clair afin d'éviter les verrous et de planifier de manière plus stratégique.

---

<sup>37</sup> Au sein d'une copropriété, le toit est considéré comme une partie commune. De ce fait, un copropriétaire (ou autre particulier) ne peut pas y installer individuellement des panneaux photovoltaïques. Seule une installation collective est autorisée. Or, dans la pratique, la consommation collective d'électricité dans les parties communes est très limitée (interphones et/ou ascenseurs), ce qui ne justifie pas l'installation de panneaux photovoltaïques collectifs. Il n'existe par ailleurs pas de cadre juridique et technique pour permettre de répartir la production d'une installation photovoltaïque collective entre tous les copropriétaires. Pour que cela soit possible, il est entre autres nécessaire de mettre en place des mesures de suivi de consommation et un système de déconnexion adapté. La piste des communautés d'énergie peut également être explorée dans ce cadre.

<sup>38</sup> Cf. [les exemples concrets et inspirants documentés dans Reno Stories](#).

<sup>39</sup> Cf. « [Quels points d'attention pour mettre en place un partage d'énergie en Wallonie ?](#) » & « [Livre blanc : Partage d'électricité en Wallonie](#) ».

<sup>40</sup> Cf. <https://syndicrenosupport.immo/fr/ressources/documents/2025-05-12-fiche-tva-en-cas-de-vente-et-de-production-d-electricite>.

En outre, les organes consultatifs estiment qu'il est nécessaire de disposer d'une structure permettant de réfléchir à des questions supplémentaires. Par exemple : quelles règles peuvent s'appliquer à l'installation de pompes à chaleur par les copropriétaires sur leur terrasse individuelle ? Quel est l'impact au niveau du bâtiment en termes de besoins en électricité ? Quel est l'impact sur les riverains ? Comment pouvons-nous fournir des informations objectives aux copropriétaires et proposer un cadre viable au niveau du bâtiment ?

Parmi les pistes de réflexion, les organes consultatifs tiennent à souligner que les objectifs visent la réduction des consommations d'énergie, et pas l'amélioration des certificats PEB comme fin en soi. **Il est dès lors important de poursuivre les réflexions en lien avec la notion de « cost optimum », tout en apprenant des retours de terrain des pays voisins et, notamment, en ce qui concerne le lien entre consommations théoriques et consommations réelles.** À cet effet, les réflexions en cours à Bruxelles concernant la mise en place de dérogations aux objectifs de rénovation sur la base des consommations réelles semblent être une piste intéressante.

#### **4. Sensibilisation et formation de l'ensemble des parties prenantes**

Comme mentionné en introduction, la rénovation énergétique des copropriétés est spécifique car les travaux concernent les logements individuels mais aussi les parties communes. Il en résulte que, outre les freins classiques liés à la rénovation des bâtiments, leur rénovation énergétique est entravée par la multiplicité des profils des copropriétaires. Les copropriétés font de plus face à une réalité complexe et spécifique : les intérêts<sup>41</sup> et les situations financières des copropriétaires sont souvent divergents, de nombreux occupants sont locataires (et combinent donc les freins spécifiques aux biens mis en location avec ceux liés aux copropriétés), etc. En raison de la nature des bâtiments et du droit de propriété divisé, les procédures décisionnelles au sein des copropriétés, même si elles restent tout à fait envisageables et réalisables, sont plus complexes que pour les habitations individuelles.

La complexité des règles<sup>42</sup> s'appliquant à la prise de décision au sein des copropriétés rend également 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, tandis que certains d'entre eux relèvent de décisions individuelles. Dans ce type de bâtiment, il n'y a de plus pas toujours un moment charnière de rénovation unique, les changements de propriétaires ou de locataires n'ayant que rarement lieu au même moment. Par conséquent, les travaux de rénovation énergétique sont souvent entrepris

---

<sup>41</sup> Un copropriétaire âgé de 80 ans ou un copropriétaire qui utilise l'appartement comme seconde résidence peut par ex. 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.

<sup>42</sup> Les règles de gouvernance des copropriétés sont réglementées 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 2010 et la loi du 18 juin 2018, entrée en vigueur le 1er janvier 2019.

séparément par chaque propriétaire et se limitent au remplacement des fenêtres ou des systèmes (de chauffage par exemple) lorsque ceux-ci sont individuels.

Ces freins à la rénovation énergétique sont de plus d'autant plus importants pour les petites copropriétés (moins de 10 logements), dont la majorité n'est pas répertoriée, n'a pas de syndic professionnel **et/ou dispose d'un fonds de réserve limité**. Le fait qu'un des copropriétaires soit insolvable risque également de peser plus lourdement dans une petite copropriété que dans une grande.

Les aspects administratifs spécifiques aux copropriétés sont bien souvent l'une des premières causes de blocage à partir de la simple organisation de la correspondance de la copropriété. À titre d'exemple, il est commun que des courriers destinés à la copropriété soient adressés à l'immeuble plutôt qu'au syndic (se perdant bien souvent dans les publicités dans le hall d'entrée) mais également, à contrario, que les données du syndic (ex. numéro d'entreprise du syndic) soient reprises à la place de celles de la copropriété (ex. n° BCE de la copropriété). Ceci complexifie ultérieurement les démarches administratives (courriers, primes, permis, relevés de consommations etc.) et peut avoir de lourdes conséquences notamment financières.

**Dans ce contexte, les organes consultatifs soulignent que la sensibilisation et l'accompagnement proactif et global des copropriétaires, des locataires et des ACP en matière de rénovation énergétique est un élément crucial de la massification de la rénovation des immeubles détenus en copropriété (CCE, 2023c).** L'information, la sensibilisation et l'accompagnement ne doivent de plus pas se limiter aux copropriétaires et aux locataires, mais toucher tous les acteurs de la rénovation énergétique d'une copropriété (et donc aussi syndics, maîtres d'ouvrage professionnels, concepteurs ou entrepreneurs, architectes, notaires, agents immobiliers, ...). La formation des acteurs et l'inclusion systématique d'une réflexion « appartements » est un aspect crucial, notamment en prévoyant une vérification systématique/ des liens avec les données officielles reprises à la BCE. Les copropriétés doivent également disposer de procédures transparentes et de voies de recours simples, rapides et accessibles en cas de problème avec ces parties prenantes externes.

**Dans ce cadre, l'accompagnement de la part des pouvoirs publics doit, selon les organes consultatifs, être davantage adapté aux ACP.** Celui-ci doit également être ciblé (intervenir au bon moment) et s'appuyer sur l'expertise et l'expérience acquises sur le terrain (par ex., celle des syndics). Il est notamment primordial de reconnaître l'importance de l'assemblée générale en tant que moment de prise de décision. Les organes consultatifs insistent également sur l'importance d'un bon partage de l'information - notamment en veillant à ce que le syndic et l'ACP aient facilement accès aux attestations collectives et aux bases de données publiques pertinentes (base de données PEB...).

## 4.1. Sensibilisation à la nécessité des rénovations énergétiques

Comme tout propriétaire de biens immobiliers, 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 ? Quel sera le coût des travaux ? Est-ce vraiment intéressant lorsque le bien est en location ? Comment financer les coûts de la rénovation énergétique ? Une fois la question du financement réglée (que ce soit via l'épargne, le crédit, les aides publiques ou une combinaison des trois), les candidats-rénovateurs doivent encore trouver un entrepreneur disponible et fiable pour mener à bien les travaux de rénovation énergétique. Or, lors de cette étape, ils peuvent faire face à des risques tels que l'insolvabilité d'un entrepreneur ou des pratiques frauduleuses.

Dans le contexte des copropriétés, ces barrières à la rénovation sont d'autant plus importantes 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. 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 (CCE, 2021b).

### 4.1.1. Diffuser des campagnes de sensibilisation sur l'importance de la rénovation énergétique des copropriétés et sur les obligations de rénovation

Tout comme pour l'ensemble du parc de logements, la transition vers un parc de copropriétés neutre en carbone commence par une sensibilisation et une prise de conscience à grande échelle de la nécessité des rénovations énergétiques résidentielles. Dans ce contexte, les organes consultatifs renvoient vers leur plaidoyer pour qu'une campagne de sensibilisation à destination des ménages sur l'importance de la rénovation énergétique et sur les obligations de rénovation (et sanctions en cas de non-respect) qui y sont liées soit menée par les autorités publiques, le secteur de la construction et le secteur financier (CCE, 2025b). **Afin de toucher également les acteurs des copropriétés, ils demandent de lancer, en parallèle de cette campagne générale de sensibilisation, une version déclinée qui se focalise sur les copropriétés et leurs spécificités.**

Dans cette même optique, FEDERIA, l'IPI, CIB, et le Fonds 323 ont par exemple réalisé une campagne pour clairement présenter la mission du syndic professionnel<sup>43</sup>. Selon les organes consultatifs, il serait pertinent d'associer ces acteurs à la démarche de campagne dédiée aux copropriétés et à leurs spécificités.

---

<sup>43</sup> Cf. <https://votre-syndic.be/>.

#### 4.1.2. Tendre vers une généralisation des certificats PEB

Tout comme pour les autres logements, les organes consultatifs estiment que le certificat de performance énergétique des bâtiments (PEB) peut jouer un rôle important dans la sensibilisation à la nécessité de rénover à court et à long terme. **Afin que le certificat PEB puisse pleinement jouer son rôle de sensibilisation, les organes consultatifs rappellent qu'ils sont, sur le principe, favorables à ce que l'obligation actuelle de disposer d'un PEB valide lors de la mise en vente ou en location d'un logement devienne, à une échéance donnée, une obligation d'établir un certificat PEB pour toutes les maisons et tous les appartements (y compris hors mutation<sup>44</sup>) – comme c'est déjà le cas en Région de Bruxelles-Capitale.** Cela permettra d'une part aux ménages d'avoir une meilleure vue des performances énergétiques de leur logement et des coûts auxquels ils devront faire face pour se conformer à la législation. Une généralisation des certificats PEB permettra d'autre part aux pouvoirs publics d'avoir une meilleure vue de la situation du parc de logements pour établir une stratégie de rénovation énergétique échelonnée dans le temps, cohérente et réaliste, tout en quantifiant ses implications sur les finances publiques.

Dans le cas d'un immeuble à appartements, ils plaident pour un certificat PEB au niveau de l'ensemble de l'immeuble à appartements, comme c'est déjà le cas en Flandre. Les deux dispositifs pourraient alors être utilisés conjointement, ce qui contraindrait tous les copropriétaires à prendre des mesures dans un certain délai. Cela minimiserait les difficultés auxquelles font face les copropriétés lorsque des biens comparables composant une copropriété sont dotés de certificats PEB différents en raison du fait qu'ils ont été établis par des certificateurs différents<sup>45</sup>. Les organes consultatifs soulignent également l'importance d'informer les copropriétaires sur le fait que des différences de PEB entre les logements situés au sein d'une même copropriété peuvent subvenir en fonction de la position du logement au sein de l'immeuble : surface des murs extérieure, surface vitrée, étage où il se trouve (étage du milieu vs rooftop par ex.), etc. Et cela afin d'améliorer la confiance accordée par les copropriétaires au certificat PEB.

Dans le cadre de la mise en place d'un cadre réglementaire collectif au sein de l'immeuble, il faut néanmoins rester attentif au fait que certains aspects vont rester de la responsabilité privative des propriétaires. **L'acteur PEB (certificateur ou expert selon les raisons) devra donc disposer de l'autorité légitime pour établir les constats permettant la cotation PEB des parties privatives et des parties communes.**

---

<sup>44</sup> C'est-à-dire même pour les propriétaires qui vivent dans leur logement depuis de nombreuses années.

<sup>45</sup> Il s'agit certes d'une problématique plus générale pour l'ensemble du bâti, mais cela pose des problèmes aigus pour les copropriétés qui disposent d'une photographie peu fiable de l'ensemble du bâtiment et donc d'une idée peu claire des rénovations à effectuer. Cela peut donc entraver ou biaiser les décisions en la matière. Par ailleurs, cette situation pourrait poser de grandes difficultés lorsqu'une obligation de rénovation se focalise sur l'obtention d'un certain niveau de PEB pour une certaine date et que les différents logements composant un immeuble n'ont pas été évalués d'une façon cohérente (CCE, 2023c).

Lors de l'élaboration du rapport de synthèse/feuille de route/PEB commun/autre (selon les Régions et les évolutions) et de la réalisation/mise à jour des certificats individuels, il faudra donc :

- **Scinder les constats PEB des parties privatives et des parties communes** afin de permettre la cotation PEB des privatifs (hors impact des parties communes) et des parties communes (hors impact des parties privatives) ;
- **Scinder clairement les responsabilités des individus et de la copropriété** en identifiant les constats relevant des parties privatives (ex. vannes, thermostats, châssis...) de celles de la copropriété relevant des parties communes (ex. toiture, façade, chaudière commune...), pouvant varier d'un immeuble à l'autre ;
- **Préciser les obligations et échéances à la fois concernant les obligations individuelles et celles de la copropriété** pour permettre de sanctionner soit l'individu qui n'atteindrait pas le score prescrit pour les privatifs soit la copropriété qui n'atteindrait pas les objectifs au niveau des communs ;
- **Pouvoir tenir compte de l'ensemble des obligations et priorités** (ex. sécurité incendie, pathologies entraînant des risques pour la sécurité, obligations d'électromobilité...) engendrant une nécessité de prioriser entre différentes actions (financement, études, réalisation pratique).

Ces éléments montrent l'importance de former les professionnels de la PEB aux enjeux des copropriétés mais aussi l'importance de la définition et articulation avec le nouveau rôle de « Assistant à Maîtrise d'Ouvrage » (AMO)<sup>46</sup> (cf. point 4.2.2).

Les organes consultatifs rappellent toutefois qu'ils conditionnent l'élargissement de l'obligation d'établir un certificat PEB à tous les logements à des critères prérequis et essentiels en termes de calendrier et d'accessibilité (dont financière). D'une part, l'échéance fixée doit laisser suffisamment de temps pour permettre aux ménages d'anticiper les frais liés à la réalisation d'un audit énergétique, de contacter un auditeur agréé disponible, et ainsi de se conformer à la législation. D'autre part, le coût d'établissement du certificat PEB doit rester abordable et l'accessibilité financière au certificat PEB doit être garantie par les pouvoirs publics. Même si le certificat PEB représente un coût relativement modéré, certains ménages peuvent ne pas être en mesure de le financer.

Par ailleurs, les organes consultatifs rappellent que le certificat PEB, principal outil de mesure de l'actuelle stratégie européenne de rénovation du bâti, est critiqué par bon nombre d'acteurs à cause de certaines lacunes (CCE, 2025b). Dans sa forme actuelle, il ne permet notamment pas de fournir une estimation fiable des coûts de rénovation pour se conformer aux exigences 2050, en ce qu'il a tendance à fortement le sous-estimer (CCE, 2025a). **Dans leurs deux précédents avis, les organes consultatifs demandent aux autorités compétentes de continuer à travailler à l'amélioration de la qualité des certificats PEB et à l'harmonisation de**

---

<sup>46</sup> À Bruxelles et en France, les rôles d'AMO (Assistance à Maîtrise d'Ouvrage) consistent à conseiller et accompagner le maître d'ouvrage (client) dans toutes les phases d'un projet immobilier ou de construction, de la conception à la réception, en agissant dans ses intérêts pour garantir la réussite technique, financière et administrative, en définissant les besoins, rédigeant les cahiers des charges, coordonnant les intervenants (architectes, bureaux d'études, entreprises) et veillant au respect des objectifs, des délais et des budgets.

**ceux-ci entre les Régions – notamment dans le but de parvenir, à terme, à des estimations plus précises et fiables du coût des travaux de rénovation énergétique.**

Dans ce cadre, ils mettent en évidence que l'estimation des coûts est encore plus complexe pour les appartements<sup>47</sup> que pour les habitations individuelles, car il faut distinguer les coûts qui sont à charge individuelle et ceux qui sont liés aux parties communes. Pour cela, il est requis d'examiner chaque acte de base des copropriétés individuellement, ce qui constitue une tâche d'ampleur. En Flandre, l'estimation des coûts n'est d'ailleurs prévue que pour les maisons individuelles et non pour les appartements, en raison de l'impossibilité constatée par l'administration depuis plus de cinq ans d'établir une telle estimation pour les appartements. **Selon les organes consultatifs, la réalisation obligatoire d'un plan pluriannuel d'investissement et d'entretien (cf. point 4.1.3) constitue une solution à l'estimation des coûts collectifs de rénovation énergétique des copropriétés et pourra servir de base à l'établissement des certificats PEB individuels (avec estimation des coûts individuels de rénovation).** Cet instrument pourra ainsi permettre aux candidats acquéreurs de se faire une bonne idée des coûts de rénovation énergétique des copropriétés. Il est donc essentiel que **les informations relatives au plan pluriannuel d'investissement et d'entretien, de même que celles sur le fonds de réserve, soient obligatoirement communiquées lors de la vente d'un logement situé au sein d'une copropriété.** Pour avoir une estimation précise des coûts individuels de rénovation, en fonction du projet souhaité, les organes consultatifs rappellent qu'il peut être important de faire appel à un professionnel du bâtiment qualifié (architecte, bureau d'étude, etc.).

Ils rappellent toutefois l'importance de veiller à éviter qu'une meilleure transparence des coûts de la rénovation vis-à-vis des consommateurs n'entraîne des effets pervers (conflits juridiques, durcissement des règles prudentielles, etc.) (CCE, 2025a).

#### **4.1.3. Rendre obligatoire les plans pluriannuels d'investissement et d'entretien**

Les organes consultatifs se réjouissent de la volonté de l'autorité fédérale, annoncée dans l'accord de coalition fédérale 2025-2029 (p. 98), d'encourager les ACP à concevoir un plan d'investissements pluriannuel pour les investissements liés au climat afin que les propriétaires puissent mieux évaluer les investissements prévus. Un plan pluriannuel, à tout le moins pour les parties communes, a tout son sens, afin de permettre l'anticipation nécessaire et la synchronisation éventuelle des rénovations des parties privatives avec celles des parties communes (CCE, 2023c).

**Dans ce cadre, les organes consultatifs plaident pour un plan pluriannuel d'investissement et d'entretien (ou Masterplan) obligatoire,** comprenant au moins l'élaboration d'un plan d'entretien de base concernant l'entretien régulier et les normes légales minimales, complété le cas échéant par un plan directeur de rénovation (cf. formule du gouvernement flamand<sup>48</sup>)

---

<sup>47</sup> Et ce, sans même parler des bâtiments à usage mixte, où se côtoient des utilisations résidentielles et non résidentielles.

<sup>48</sup> Le plan directeur de rénovation (« renovatiemasterplan ») pour les immeubles d'habitation, proposé par le gouvernement flamand, comprend 3 parties : une évaluation de l'état, un plan d'entretien pluriannuel basé sur une évaluation de l'état, un scénario de rénovation durable vers l'objectif 2050. Pour plus de détails, cf. <https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/een-appartement->

ou un passeport de rénovation (instrument mentionné dans la directive EPBD révisée). Un tel plan pluriannuel doit permettre d'organiser les rénovations, ainsi qu'une planification à long terme tant sur le plan technique que financier (calendrier des travaux prévus). Selon les organes consultatifs, **la mise en place d'un plan pluriannuel de travaux obligatoire dont le niveau de détail peut être réduit pour les plus petits immeubles peut également être envisagée**. Divers projets de recherche travaillent d'ailleurs à l'élaboration d'une norme ou d'une reconnaissance BCCA pour ceux qui peuvent établir ces plans pluriannuels.

**Par ailleurs, s'il devient obligatoire, l'établissement du plan pluriannuel d'investissement et d'entretien doit être financièrement accessible.** Dans cette optique, les organes consultatifs demandent qu'un accompagnement et un soutien financier soient disponibles, comme c'est le cas en Flandre<sup>49</sup>. **La mise en œuvre obligatoire d'un plan pluriannuel doit également s'accompagner d'une uniformisation interrégionale (interopérabilité) des formats et des standards** (contenu minimal requis, personnes habilitées à l'élaborer, fréquence de mise à jour, base de données publique...). Un document clair, fiable et interopérable facilitera le travail des syndicats, des autorités locales, des institutions financières et des entreprises du secteur. Le plan pluriannuel ne doit pas devenir un document supplémentaire imposé à une ACP, mais une optimisation des différents instruments existants (dont du plan directeur de rénovation VEKA en Flandre et les audits pour les immeubles à appartements en Wallonie).

Les organes consultatifs attirent également l'attention sur l'importance de définir les rôles et la responsabilité des personnes habilitées à réaliser ces plans pluriannuels de travaux qui nécessitent un niveau de compétence et de spécialisation (aspects techniques de l'enveloppe et des installations mais aussi juridiques et financiers) qui ne correspondent actuellement pas directement à l'un ou l'autre rôle existant (architectes, certificateurs, bureaux d'études). Des cahiers de charge et formations spécifiques seront nécessaires mais, étant donné l'enjeu sociétal, ces professionnels devraient être revêtus d'une mission officielle précise et assortie de responsabilités professionnelles et de contrôles à l'instar des syndicats et architectes.

---

[verbouwen/renovatiemasterplan-voor-appartementsgebouwen](#).

<sup>49</sup> En Flandre, les syndicats comptant au moins 15 logements peuvent consulter l'un des six cabinets de conseil sélectionnés pour l'élaboration d'un plan directeur de rénovation jusqu'à fin 2025. Le VEKA offre un soutien financier pouvant aller jusqu'à 12 000 € TTC (maximum 60 % du prix de revient) pour l'élaboration d'un plan directeur de rénovation pour les bâtiments d'au moins 15 logements. Le cabinet de conseil demande la prime auprès de VEKA et facture uniquement le solde à VME.

## 4.2. Sensibilisation aux produits financiers disponibles

Lorsque des travaux de rénovation (dont énergétique) des parties communes sont votés par la copropriété, les copropriétaires ont plusieurs possibilités pour financer leur quote-part. La première possibilité est de financer la quote-part sur fonds propres ou via un crédit individuel (crédit hypothécaire rénovation, prêt à tempérament, reprise d'encours, vente en viager, des crédits sociaux...) (CCE, 2025a ; CCE, 2025b). Dans le second cas, il revient au conseiller commercial de la banque d'orienter le choix du candidat-emprunteur vers le produit financier le plus adapté à sa situation, entre autres en fonction du montant sollicité. La deuxième possibilité consiste au recours par l'ACP à des crédits spécifiques à destination des copropriétés, appelés « crédits ACP ». Ces crédits sont proposés par certains organismes de prêts sous la forme de crédits professionnels. Il s'agit d'un prêt souscrit collectivement par une association de copropriétaires, dans le but de financer des travaux de rénovation des parties communes du bâtiment. Leur déploiement et leur utilisation sont toutefois encore très limités en raison de plusieurs freins (cf. point 5.2.2). Par ailleurs, les ménages peuvent aussi faire appel à des aides publiques (individuelles et collectives) pour les aider à financer la rénovation énergétique de leur logement (primes à la rénovation...). Néanmoins, le mécanisme actuel des aides publiques pourrait être analysé et modifié, afin de le rendre plus efficace entre autres pour les copropriétés.

Comme tout propriétaire (CCE, 2025b), même les copropriétaires qui sont convaincus des bienfaits de la rénovation énergétique ne sont souvent pas au courant de l'ensemble des possibilités individuelles de financement de la rénovation énergétique qui s'offrent à eux, ni des aides publiques auxquelles ils peuvent être éligibles. Ceci est également dû au fait que les systèmes d'aides publiques (dont les primes) sont confrontés à des limitations et doivent être retravaillés sur la forme (communication plus large) et sur le fond (attribution des primes, contrôles, ...) (cf. point 3.4). Les organes consultatifs rappellent également l'importance de ne pas diriger les ménages uniquement vers les produits financiers, mais aussi de les informer sur les conditions d'accès aux aides publiques et sur l'importance de l'épargne pour financer les projets de rénovation énergétique, ainsi que sur les possibilités de combiner les différentes solutions de financement.

De même, les ACP, et dans une moindre mesure, les notaires et les syndics<sup>50</sup>, sont souvent mal informés sur les possibilités individuelles de financement de la rénovation énergétique et, la plupart du temps, n'ont que peu (ou pas) connaissance du fonctionnement des crédits ACP, et même parfois de leur existence. Chaque copropriétaire doit par conséquent se débrouiller seul pour trouver les fonds nécessaires au financement de sa quote-part – au risque dans le cas extrême d'être soumis à une vente forcée s'il ne trouve pas de solution. **Ceci démontre la nécessité de sensibiliser les copropriétaires, mais aussi les ACP et les syndics, aux possibilités existantes de la rénovation énergétique résidentielle, dont celles spécifiques aux copropriétés. Dans ce cadre, une attention particulière doit être portée à**

---

<sup>50</sup> Les syndics ont insisté sur le développement des crédits ACP privés et ont en partie contribué à leur conception. Le problème n'est donc pas tant une question de notoriété, mais plutôt d'ordre pratique (cf. point 4).

## **l'accompagnement des copropriétaires qui se retrouvent dans des situations de précarité (CCE, 2025a ; CCE, 2025b).**

Par ailleurs, les copropriétés doivent également disposer de procédures transparentes et de voies de recours simples, rapides et accessibles en cas de problème avec les parties prenantes externes (dont les syndicats, les architectes, les notaires, ...) (cf. point 4.3).

### **4.2.1. Sensibiliser les copropriétaires, les syndicats et les ACP aux possibilités de financement de la rénovation énergétique des copropriétés**

Concernant la sensibilisation des ménages (dont les copropriétaires), les organes consultatifs renvoient vers le plaidoyer pour une campagne de sensibilisation visant à informer les ménages sur les possibilités de financement de la rénovation énergétique résidentielle – notamment via la création d'un site web (CCE, 2025b). Dans ce contexte, les organes consultatifs plaident pour que ce site web intègre un onglet spécifiquement dédié au financement de la rénovation énergétique des copropriétés.

**Ils demandent également aux pouvoirs publics d'organiser des formations publiques et gratuites pour les syndicats.** Les organes consultatifs estiment que les autorités publiques peuvent également mettre en œuvre, en collaboration avec Federia, CIB Vlaanderen et le secteur financier, une action de sensibilisation des syndicats et des ACP sur les possibilités de financement de la rénovation énergétique des copropriétés. Certains de ces organismes ayant déjà entamé des démarches significatives en ce qui concerne la sensibilisation et l'information des syndicats et copropriétaires<sup>51</sup>.

Les organes consultatifs insistent cependant sur le fait qu'au-delà de la communication autour du financement, c'est surtout l'offre (nombre d'organismes, plafond, durée) proposée qui doit se renforcer (cf. point 5).

### **4.2.2. Renforcer les moyens mis à disposition des « facilitateurs copropriété »**

Selon les organes consultatifs, les « one stop shops » ou « facilitateurs copropriété » peuvent jouer un rôle important dans cet enjeu de sensibilisation proactive et d'accompagnement en matière de financement de la rénovation énergétique des copropriétés. Les solutions « clé sur porte » proposées par un facilitateur unique pour tous les intervenants (« one stop shop ») – tels que Vlaams Energiebedrijf en Flandre, Renowatt en Wallonie, Renolution et Homegrade à Bruxelles - peuvent en effet s'avérer particulièrement efficaces pour contribuer à lever plusieurs des barrières à la rénovation rencontrées par les copropriétés ; notamment celles de l'information et de la prise de décision et du financement (CCE, 2023c). Les organes consultatifs soulignent toutefois que, pour garantir leur efficacité, ces structures doivent être strictement contrôlées et apporter des garanties crédibles. Et ce, afin de limiter les potentiels risques de dysfonctionnement, tels qu'un manque de transparence dans la gestion des projets, notamment en ce qui concerne les coûts et les délais ou encore une responsabilité limitée des guichets uniques en cas de problème, ce qui peut entraîner une perte de confiance des copropriétaires. **Les organes consultatifs demandent ainsi notamment aux autorités**

---

<sup>51</sup> Cf. par ex. <https://www.syndicrenosupport.immo/fr/a-propos/un-projet-de-federia>

**publiques de lier ces structures à une responsabilité en cas de problème et de renforcer leur soutien à ces initiatives. Ils soulignent que les fédérations sont aussi des acteurs importants dans le cadre de la diffusion d'information et de sensibilisation.**

Il est en outre crucial que les conseillers qui y sont employés soient correctement informés et formés sur les différentes possibilités de financement dans le cadre d'une rénovation énergétique d'une copropriété. Les décisions de financement s'en trouveraient ainsi facilitées, la situation et les solutions étant clairement identifiées. Par ailleurs, le facilitateur peut aussi s'occuper du contrôle de la qualité, du respect du budget et des économies réalisées. **Dans ce cas, en plus du lien à une responsabilité en cas de problème, des procédures doivent être mises en place pour garantir la transparence dans la gestion du projet vis-à-vis des copropriétaires et pour contrôler cette gestion (par ex. par un juge de paix). Les copropriétaires, en cas de problème, doivent disposer de voies de recours facilement accessibles.**

Les retours d'expérience montrent en effet que si un support ponctuel gratuit est utile, il y a un risque de double emploi voire d'interférence à mettre en place trop de conseillers distincts, particulièrement si certains (publics) donnent un conseil n'étant pas assorti de responsabilités ou impliqué dans le suivi des travaux. **Le rôle des facilitateurs doit donc être réfléchi/revu dans le contexte du développement du plan pluriannuel de travaux et de la mise en place de figures de type « Assistant à Maitrise d'Ouvrage » (AMO).** La massification de ces accompagnements, nécessaire au plus vite afin de mettre en place des stratégies à long terme cohérentes, implique une approche alliant public et privé. Dans cette optique, l'approche flamande, alliant pré-sélection/certification des accompagnants (remis en concurrence ensuite au cas par cas) et subsidiation partielle des études préalables est intéressante. De même, une approche de type OSS/SIARE (en Wallonie) spécialisée en copropriété pourrait à terme intervenir de façon beaucoup plus significative qu'actuellement, notamment pour des cas plus spécifiques (cf. notion de « copropriétés en difficulté » en France<sup>52</sup>).

### **4.3. Protéger les copropriétaires contre l'asymétrie d'information**

La question de l'accompagnement des copropriétés en tant qu'entités juridiques se pose en même temps que celle de l'encadrement et de la participation dans la transmission des professionnels intervenant dans la vie des copropriétés. On entend ici les notaires (rédacteurs des actes de base, habilités à modifier/monitorer le cas échéant avec le juge de paix, les modalités de vote, les statuts d'une manière générale) et les syndics d'immeubles (chargés de veiller au respect des règles de copropriété, et gardiens de l'harmonie globale de la vie de l'immeuble), mais aussi les professionnels du secteur de la construction, dont entre autres l'architecte (qui sert de relai entre les acteurs de la copropriété et les entrepreneurs du bâtiment en charge des travaux). Les syndics et les notaires sont ainsi au cœur de la mise en route et du fonctionnement des copropriétés, tandis que les architectes et les entrepreneurs sont généralement au cœur de la gestion des travaux de rénovation. À cet égard, les organes

---

<sup>52</sup> Cf. <https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/N357>.

consultatifs rappellent qu'il peut être intéressant de se renseigner sur la nécessité et la plus-value de faire appel à un architecte avant l'entame de travaux de rénovation.

Les syndicats jouant un rôle central dans le fonctionnement des copropriétés et ayant de ce fait accès aux comptes de la copropriété, le risque peut exister que les copropriétaires se retrouvent confrontés à un syndic qui a recours à des pratiques douteuses ou frauduleuses (manque de transparence, mauvaise gestion, violation du code de déontologie, mises en place de systèmes de fausses factures, détournements d'argent, abus de confiance, potentielles collusion avec des prestataires extérieurs, ...). En cas de faute, mauvaise gestion ou manquement à ses obligations, la responsabilité civile du syndic peut être engagée par l'association des copropriétaires. En Belgique, l'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI) est l'organisme public chargé de réglementer et de contrôler la profession d'agent immobilier, dont font partie les syndicats professionnels<sup>53</sup>. En 2024, sur 1 405 dossiers disciplinaires ouverts par l'IPI sur la base de plaintes ou de contrôles aléatoires, des sanctions sévères ont été prononcées dans 177 cas (40 agents immobiliers ont été interdits d'exercer la profession et 137 membres ont été temporairement suspendus)<sup>54</sup>. En outre, les syndicats non professionnels ne sont pas accrédités par l'IPI, car cette exigence ne s'applique qu'aux syndicats professionnels. Le syndic professionnel doit être un agent immobilier agréé par l'IPI, tandis que le syndic non professionnel (souvent un copropriétaire) n'est pas soumis à cette réglementation de l'IPI.

**Étant donné ces risques d'abus et de fraude, il est crucial que les copropriétaires et les ACP bénéficient de procédures permettant la transparence, ainsi que des voies de recours simples, rapides et accessibles en cas de problème.** Or, les procédures pour discuter avec et/ou avoir accès à ces acteurs, en toute transparence, ne sont pas des plus simples pour le consommateur. Les architectes, les notaires, les syndicats (etc.) sont entre autres souvent membres de corporations pour lesquelles les voies de contrôle et de recours ne sont pas unifiées, ce qui peut rendre le chemin difficile pour le consommateur. **Il est également nécessaire de veiller à ce que les organismes publics chargés de réglementer et de contrôler les professionnels intervenant dans la vie des copropriétés (gestion de la copropriété ou des travaux) disposent de ressources suffisantes pour mener à bien leurs missions. Quant aux syndicats non professionnels, qui n'ont pas d'accréditation, une attention particulière doit être accordée à leur accompagnement.** Par ailleurs, les campagnes de sensibilisation à destination des copropriétaires (cf. point 4.1.1) peuvent mettre en avant les avantages de recourir à des syndicats professionnels accrédités par l'IPI ou une autre association professionnelle (ordre des architectes, ordre des avocats, institut des comptables, etc.).

---

<sup>53</sup> Les missions principales sont : l'agrément des agents immobiliers, garantissant leur compétence et leur légalité d'exercice, le contrôle du respect du code de déontologie et des obligations légales, la gestion des procédures disciplinaires en cas de manquements, pouvant aboutir à des sanctions allant de l'avertissement à la radiation définitive, la lutte contre l'exercice illégal de la profession et la formation continue des agents immobiliers. L'IPI ne remplace pas les tribunaux mais agit comme un organe disciplinaire spécialisé. Il ne peut pas accorder d'indemnisation ni imposer des amendes, mais peut suspendre ou retirer l'agrément d'un agent immobilier fautif.

<sup>54</sup> Ceux qui font l'objet d'une suspension disciplinaire ou d'une radiation ont également l'interdiction de travailler comme salariés dans le secteur.

## 5. Des produits financiers adaptés aux copropriétés

Après un examen des possibilités d'accompagnement et des freins réglementaires et juridiques auxquels sont confrontées les copropriétés, vient la question du financement des travaux de rénovation énergétique. Or, comme susmentionné, les situations financières des copropriétaires sont souvent divergentes. En Belgique, le droit de la copropriété est de surcroît très spécifique, et bien distinct du droit de l'immobilier « classique ». Face à ces règles spécifiques, il paraît nécessaire d'ouvrir le débat sur l'accompagnement des copropriétés et des copropriétaires, afin que ces derniers soient en mesure tout d'abord de saisir les règles complexes qui régissent les entités juridiques que sont les ACP, et ensuite d'examiner, en fonction de leur situation propre, ce qu'il est possible d'envisager en termes de financement.

Certains des copropriétaires peuvent ne pas avoir la capacité financière nécessaire pour accéder à un crédit individuel et financer les travaux de rénovation énergétique – qui ont pourtant été votés par la copropriété – ni même, dans certains cas, celle de contribuer au fonds de réserve pour les entretiens courants. En raison de difficultés économiques individuelles (copropriétaires précaires, isolés avec des enfants, en recherche d'emploi) et de l'offre de financement inadéquate par le crédit pour les ACP (cf. point 5.2.2), certaines copropriétés peuvent de ce fait être en difficulté pour rassembler des sommes importantes dans des délais courts ou pour satisfaire aux exigences actuellement en vigueur concernant les fonds de réserves et/ou fonds d'urgence.

En cas d'impayés des charges de la copropriété (dont celles liées aux travaux de rénovation énergétique), le syndic est chargé, par la copropriété, de recouvrer les impayés de la copropriété, et si besoin, d'engager une ou plusieurs actions en justice pour récupérer la somme due. Parmi les procédures, on retrouve le recouvrement à l'amiable, la mise en demeure et l'injonction de payer, la saisie mobilière, et en dernier recours, la saisie immobilière<sup>55</sup> et la vente à l'amiable ou forcée du logement. Ainsi, en cas d'impayés d'un des copropriétaires, la copropriété – qui est un créancier privilégié<sup>56</sup> – peut, par un vote à la majorité absolue en assemblée générale, saisir le bien immobilier et le mettre en vente publique. Les recours en justice en cas d'impayés peuvent toutefois s'étaler sur de longues durées en cas de désaccord majeur. Ces procédures représentent de plus un coût et une lourdeur administrative conséquents, et sont par conséquent souvent rédhibitoires pour la rénovation énergétique d'une copropriété.

---

<sup>55</sup> Au préalable, le syndic de copropriété doit d'abord obtenir l'accord du syndicat des copropriétaires par un vote à la majorité absolue en assemblée générale.

<sup>56</sup> L'art. 27 (§7) de la loi hypothécaire précise que « les créanciers privilégiés sur les immeubles sont l'Association des Copropriétaires sur le lot d'un immeuble ou groupe d'immeubles bâtis pour les charges dues relativement à ce lot. Il prend rang après les privilèges des frais de justice prévus à l'art. 17, le privilège visé à l'art. 114 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances et les privilèges inscrits antérieurement ». En cas de vente d'un lot d'un copropriétaire défaillant, l'ACP verra ainsi ses charges payées par priorité, même avant d'autres créanciers tels que les banques nanties d'une hypothèque.

Tous ces obstacles s'ajoutent à la somme des difficultés qui sont déjà rencontrées par le consommateur individuel qui entreprendrait des démarches pour rénover son logement. **Dans ce contexte, il est important de veiller à éviter que les obligations de rénovation (existantes et à venir) ou les changements de règle de majorité n'accroissent pas les ventes forcées pour les copropriétaires qui ne sont pas en mesure de financer les travaux de rénovation énergétique votés.**

Et ce, d'autant plus que les rénovations énergétiques ne sont qu'une partie des obligations avec lesquelles les copropriétés doivent se mettre en conformité. L'âge des immeubles, le foisonnement des obligations et les limites des finances disponibles font que bien souvent, les copropriétés doivent et devront choisir entre prioriser différentes interventions nécessaires (sécurité/énergie/mobilité). **Un cadre doit être prévu pour permettre d'arbitrer et de lisser ces investissements sur la durée, notamment via le plan pluriannuel et le rôle de l'AMO.**

## 5.1. Faciliter l'accès individuel au financement pour les copropriétaires

Les organes consultatifs soulignent que les recommandations, développées dans leur avis « Un vrai dialogue entre les gouvernements et les parties prenantes pour développer un cadre de financement adapté à la rénovation énergétique résidentielle » (CCE, 2025a), pourraient également, sous réserve du respect des conditions posées dans les points précédents, faciliter l'accès (individuel) au financement pour les copropriétaires.

En particulier, le développement et la mise en œuvre d'un « tax shelter » entre particuliers (CCE, 2025a) pourraient permettre, avec un avantage fiscal, à un (ou plusieurs) copropriétaires plus aisés de prêter un montant à un autre copropriétaire de son (leur) immeuble qui ne dispose pas des capacités financières suffisantes pour financer sa quote-part de la rénovation énergétique de la copropriété. Et ainsi obtenir plus facilement l'adhésion d'une majorité des copropriétaires pour entamer des démarches de rénovation énergétique et/ou éviter la vente à l'amiable ou forcée du logement. Les organes consultatifs rappellent cependant qu'un cadre de protection juridique solide pour sécuriser les deux parties<sup>57</sup> doit être mis en place avant toute introduction de « tax shelter » entre particuliers.

Par ailleurs, les retours de terrain<sup>58</sup> montrent que, pour les projets ambitieux qui aboutissent, il est quasiment systématiquement nécessaire de combiner 3 (ou plus) sources de financement différentes (fonds de réserve, crédit collectif, appels extraordinaires, primes, tiers-investisseurs, ...). Une augmentation des solutions hybrides, où un crédit collectif est souscrit par la copropriété mais certains copropriétaires financent directement leur quote-part (que ce soit par leur épargne ou en souscrivant un crédit privatif), est également constatée. Parfois, il s'agit d'un souhait (copropriétaires pour lesquels c'est plus avantageux), parfois c'est une contrainte (banque imposant un certain apport propre). **Ces types de configurations doivent par conséquent davantage être analysés et sécurisés.**

---

<sup>57</sup> Dont le prêteur qui supporte des risques tels que le non-remboursement ou un éventuel détournement des fonds.

<sup>58</sup> Cf. <https://www.syndicrenosupport.immo/fr/a-propos/renovation-energetique>.

## 5.2. Faciliter l'accès groupé au financement pour les copropriétés

Selon les organes consultatifs, des instruments de financement groupés doivent être développés en complément de ceux qui facilitent l'accès individuel au financement pour les copropriétaires. À cet effet, ils estiment que des démarches doivent être entreprises pour améliorer l'offre de produits financiers destinés au financement de la rénovation énergétique des copropriétés.

### 5.2.1. Améliorer les services bancaires de base pour les ACP

De nombreuses copropriétés ont rencontré ces dernières années des problèmes pour conserver leurs comptes auprès de certaines institutions financières ou encore en ouvrir, ou sont pénalisées en termes de frais pour la gestion de leurs comptes<sup>59</sup>. Certaines banques vont ainsi jusqu'à mettre fin de manière volontaire à la relation client. Pour tenter de remédier à cette problématique, les pouvoirs publics sont intervenus via la loi du 3 mai 2024 portant dispositions diverses en matière d'économie. Celle-ci dispose que les ACP pourront bénéficier du service bancaire de base. Concrètement, les comptes ouverts par l'ACP – l'un pour le fonds de réserve et l'autre pour le fonds de roulement – pourront bénéficier du service bancaire de base. Auparavant, en tant que personnes morales, les ACP n'étaient pas protégées, à l'inverse des personnes physiques, et les opérations étaient rendues plus complexes car soumises au risque de l'augmentation des tarifs bancaires et de l'exclusion bancaire. En outre, les ACP ne bénéficiaient pas non plus du service bancaire de base accessible aux entreprises. Par ailleurs, les banques convertissent les comptes d'épargne destinés au capital de réserve en comptes courants (avec des taux d'intérêt plus bas). Le fait que l'épargne soit ainsi rendue moins intéressante constitue évidemment un problème supplémentaire.

Les organes se réjouissent, dans ce cadre, de la volonté de l'autorité fédérale, annoncée dans l'accord de coalition 2024-2029 (p. 98), d'étudier les moyens d'améliorer les possibilités pour les ACP de contracter des prêts pour des rénovations énergétiques auprès d'institutions financières, ainsi que de mener une évaluation et un ajustement de la législation concernant les services bancaires de base pour les ACP. *Conscients des enjeux en termes d'accessibilité, de suivis opérationnels et de coûts, les organes consultatifs défendent une simplification des dispositifs imposés lors de la mise en place des comptes et crédits aux copropriétés.*

### 5.2.2. Améliorer l'attractivité des crédits ACP

À l'heure actuelle, pour différentes raisons et notamment des raisons de compréhension du système de la copropriété, les organismes de prêt se montrent réticents ou à tout le moins peu intéressés par l'octroi de prêts aux copropriétés. Les crédits ACP peinent d'ailleurs à se généraliser dans l'offre des organismes de prêt. En raison entre autres des problèmes susmentionnés (cf. point 5.2.1) et d'autres problèmes liés au paysage bancaire pour les ACP, l'utilisation de crédits peine également à se généraliser. Ces autres problèmes sont, du moins en partie, expliqués ci-après.

---

<sup>59</sup> Certaines banques facturent en effet des frais de dossier (supplémentaires) élevés aux ACP.

### ***Évaluation du privilège prévu dans la loi sur les hypothèques***

De nombreux copropriétaires se demandent dans quelle mesure ils supportent, en raison d'un crédit ACP, le risque de non-paiement par l'un des autres copropriétaires participants. Le coût des arriérés devra en effet être pris en charge par l'ACP. Des garanties suffisantes à cet égard amélioreraient le paysage des crédits aux associations de copropriétaires. **Dans cette optique, il convient en tout état de cause d'évaluer le privilège prévu dans la loi sur les hypothèques et, en particulier, de déterminer si ce privilège est suffisamment élevé (et offre donc une sécurité suffisante).**

### ***Harmonisation et comparabilité des offres de crédits des différentes banques***

Une plus grande uniformisation et comparabilité des offres de crédit des différentes banques aiderait également à présenter le choix de manière compréhensible à une assemblée générale. Aujourd'hui, il existe des différences subtiles mais significatives, et les documents demandés par les banques pour une demande d'offre de crédit varient également. Ainsi, le document qui doit être approuvé par l'assemblée générale pour une demande de crédit diffère d'une banque à l'autre. De ce fait, une association de copropriétaires ne peut pas soumettre simultanément une demande de crédit à plusieurs banques.

### ***Création d'un fonds public de garantie pour couvrir les risques de défaillance des copropriétés***

Un autre problème réside dans les montants maximaux des crédits aux ACP (manifestement insuffisants pour les copropriétés de plus grande taille), dans les taux d'intérêt proposés et dans les durées relativement courtes. Par rapport aux crédits hypothécaires, les crédits ACP proposés par les organismes de prêts, sous forme de crédits professionnels, sont en effet caractérisés par des taux d'intérêts supérieurs et, généralement, par une maturité maximale plus courte<sup>60</sup>. Ces durées courtes ne permettent certainement pas de répartir efficacement les coûts importants dans le temps. La conclusion d'un crédit pour copropriété n'est de surcroît généralement possible qu'à condition de souscrire simultanément une assurance-crédit. Le coût d'une telle assurance-crédit est élevé. Il s'agit d'un facteur dissuasif important lié au système des crédits pour copropriétés. En effet, les copropriétaires qui sont suffisamment solvables ne veulent pas contribuer au coût de l'assurance.

Ces conditions d'octroi résultent du fait que, contrairement aux crédits hypothécaires, les crédits ACP sont des crédits sur notoriété. Les hypothèques étant individuelles et les copropriétés étant des créanciers privilégiés, il n'y a pas de garantie pour le prêteur associée aux crédits ACP : ni cession sur rémunération, ni garantie immobilière. Dans de nombreux cas, les logements de la copropriété sont de plus déjà grevés d'une hypothèque attachée au crédit d'achat. Pour pouvoir mutualiser les garanties individuelles et garantir les crédits ACP, l'organismes de prêts doit obtenir l'accord de l'ensemble des prêteurs individuels qui détiennent l'hypothèque de premier rang de chaque copropriétaire. Ceci est très compliqué à mettre en œuvre dans la pratique.

---

<sup>60</sup> Même si l'une d'entre elles propose une maturité max. de 25 ans, la durée max. proposée par la majorité des banques commerciales pour un crédit ACP est de 10 ans. Il est toutefois probable que les crédits ACP sur des maturités plus longues continuent à se développer et se généralisent dans les années à venir.

Malgré ces limites, il reste primordial selon les organes consultatifs d'augmenter l'attractivité des crédits spécifiques aux copropriétés auprès des organismes de prêts privés et de permettre des emprunts à long terme (au-delà de 10 ans) avec des coûts d'intérêt les plus bas possibles<sup>61</sup>. **Une solution à envisager pour y parvenir est de mettre en œuvre un instrument public (par ex. sous la forme d'un fonds de garantie) couvrant les risques de défaillance des copropriétés.**

### 5.2.3. Améliorer la réglementation sur le fonds de réserve

Trop peu de copropriétés disposent aujourd'hui d'un capital de réserve suffisamment solide. Les raisons en sont diverses : l'épargne commence trop tard (pas proportionnellement à l'utilisation et au vieillissement des parties communes) ou n'est même pas effectuée du tout (via l'opt-out). Et lorsque des réserves sont réalisées, les contributions sont généralement trop faibles. Pour remédier à cette situation, la réglementation actuelle dans la loi sur la copropriété concernant la création d'un fonds de réserve peut être améliorée.

Tout d'abord, les organes consultatifs plaident pour la suppression de la possibilité de renoncer à la constitution d'un capital de réserve, soit la suppression de procédure d'opt-out). Aujourd'hui, la copropriété peut décider à la majorité des 4/5 de ne pas constituer de capital de réserve. Cette exception doit être supprimée. De nombreux immeubles en font effectivement usage.

En outre, le rythme d'épargne minimum pour le capital de réserve, actuellement fixé à 5 % des charges annuelles du fonds de roulement, doit être relevé. **Il est en effet important qu'un fonds de réserve soit constitué en fonction des besoins financiers réels et donc de la valeur du bâtiment, et non sur la base d'un pourcentage des moyens de fonctionnement de l'ACP de l'année précédente.** La Belgique peut, dans ce cadre, s'inspirer de ce qui est fait aux Pays-Bas où le rythme d'épargne minimum pour le capital de réserve s'élève à 0,5 % de la valeur de reconstruction indexée. Ce rythme d'épargne peut de plus être porté à un pourcentage plus élevé si un plan pluriannuel d'entretien et de travaux (cf. point 4.1.3) montre que ce minimum est insuffisant.

Les organes consultatifs mettent en évidence l'importance de prévoir la réversibilité entre une cotisation obligatoire au fonds de réserve et le remboursement d'un prêt lié à la réalisation des travaux afin d'éviter de contraindre à l'alimentation des deux en même temps.

Les organes consultatifs soulignent qu'il conviendra d'analyser les implications juridiques de ces changements législatifs afin d'éviter tout blocage ultérieur. Ceux-ci nécessitent une modification de l'art. 3.86, §3 du nouveau Code civil. L'art. 3.100 du nouveau Code civil stipulant que cet article est d'ordre public, les dispositions statutaires ou les dispositions du règlement d'ordre intérieur qui ne sont (seront) pas conformes à la législation en vigueur sont (seront), à compter de leur entrée en vigueur, remplacées de plein droit par les dispositions

---

<sup>61</sup> Entre autres afin que le coût du remboursement du prêt soit inférieur, égal ou tout du moins proche des économies réalisées sur les coûts énergétiques et d'entretien.

légales correspondantes. Se pose néanmoins la question de savoir si ce changement législatif sera rétroactif ou s'appliquera uniquement aux nouveaux copropriétaires.

## 6. Étendre la réflexion aux rénovations groupées

Les organes consultatifs plaident pour que la réflexion menée sur le financement de la rénovation énergétique (et la mutualisation des garanties individuelles) soit étendue aux « trains de rénovation » et aux rénovations groupées (par quartier et par immeuble) – qui sont des pistes prioritaires pour massifier la rénovation énergétique du parc de logements (CCE, 2023a). L'objectif de ces démarches est de mobiliser l'ensemble des habitants ou propriétaires de maisons ou d'immeubles semblables situés dans un même quartier ou une même commune (y compris ceux qui ne se sentaient pas concernés par l'entame de travaux de rénovation) dans une spirale collective positive de rénovation énergétique à plus grande échelle<sup>62</sup>. Dans le cas notamment des copropriétés, de nombreux immeubles à appartements sont construits par un même promoteur et/ou de façon similaire au sein d'un même quartier. La mise en place de trains de rénovation d'immeubles à appartement est donc une piste intéressante.

En plus des difficultés spécifiques aux copropriétés évoquées ci-dessus<sup>63</sup>, les « trains de rénovation » sont confrontés à un problème supplémentaire en matière de financement énergétique résidentielle. **Contrairement aux copropriétés, les « trains de rénovation » ne disposent pas d'un statut juridique légal. Il n'existe ainsi pas de véhicule pour contracter un crédit groupé.** Jusqu'à présent, les initiatives de rénovations groupées sont financées individuellement, par fonds propres et par crédits individuels. **Les organes consultatifs demandent par conséquent aux gouvernements de se pencher sur la mise en place d'un statut juridique / d'un véhicule temporaire pour les rénovations groupées.** La législation envisagée devrait s'inspirer de celle existante pour le financement des crédits individuels (analyse de solvabilité stricte, exigence de transparence, contrôle à la Banque nationale, ...).

Lors de la mise en place de trains de rénovation d'immeubles à appartement, une attention particulière doit être prêtée à l'intégration de la dimension « timing » propre aux copropriétés notamment en ce qui concerne les études et démarches administratives. Les communes peuvent jouer un rôle clé dans ce type de projet<sup>64</sup>. Parallèlement, en cas de financement collectif des trains de rénovation (comme envisagés en Wallonie), d'importants parallèles sont envisageables par rapport à la souscription de crédits collectifs en copropriété. Des échanges de bonnes pratiques avec le secteur seraient à prévoir en ce sens.

Les organes consultatifs soulignent de surcroît, tout comme le rapport de la CE (2023), que la massification des « trains de rénovation » et des rénovations groupées peut également être encouragée via le subventionnement des structures d'accompagnement « tout en un » des

---

<sup>62</sup> Une condition préalable à de tels projets est qu'il y ait effectivement des économies d'échelle importantes, sinon les avantages ne compenseraient pas les efforts accrus nécessaires pour regrouper les rénovations.

<sup>63</sup> Intérêts et situations financières des parties prenantes divergents, statut d'occupation, mutualisation des garanties, ...

<sup>64</sup> Cf. par ex. <https://www.syndicrenosupport.immo/fr/reno-stories?id=156>.

ménages, qu'elles soient publiques et/ou privées, dans les phases de développement de leurs activités.

## Bibliographie

ALBRECHT, J., HAMELS, S. & VAN DE WATER, C. (2022a), Les obstacles financiers aux rénovations climatiques et de confort à Bruxelles, Bruxelles : Agoria.

ALBRECHT, J., HAMELS, S. & VAN DE WATER, C. (2022b), Les obstacles financiers aux rénovations climatiques et de confort en Wallonie, Bruxelles : Agoria.

ALBRECHT, J. & HAMELS, S. (2020), De financiële barrière voor klimaat- en comfortrenovaties, Itinera Institute Analyse, Bruxelles, Oktober 2020.

BANQUE NATIONALE DE BELGIQUE (2023), A (somewhat European) perspective on the macro-impact of climate change, PPT présenté le 5 juin 2023 lors de la conférence « The macroeconomic implications of climate action », organisée par le Peterson Institute for International Economics, Washington DC, [Juin 2023](#).

CLIMACT, ENERGINVEST & FINANCITE (2024), Upscaling the financing of Residential Renovation in Belgium, Final report, SFPIM Publication, [February 2024](#).

COMITÉ D'ÉTUDE SUR LES INVESTISSEMENTS PUBLICS (2025), Scénarios d'émissions « zéro net » en Belgique : analyse comparative des investissements additionnels, [Mars 2025](#).

COMMISSION EUROPÉENNE (2023), Prêts hypothécaires inversés pour la rénovation énergétique des logements, 2ème Table Ronde Nationale sur le financement de l'efficacité énergétique en Belgique, Juin 2023.

CONSEIL CENTRAL DE L'ÉCONOMIE (2025a), Le financement de la rénovation énergétique résidentielle : Vers un vrai dialogue entre les gouvernements et les parties prenantes pour développer un cadre de financement adapté à la rénovation énergétique résidentielle, Avis commun des CCS Construction et Consommation, CCE 2025-2510.

CONSEIL CENTRAL DE L'ÉCONOMIE (2025b), Sensibilisation et prise de conscience à grande échelle concernant la rénovation énergétique résidentielle et son financement, Avis commun des CCS Construction et Consommation, CCE 2025-1505.

CONSEIL CENTRAL DE L'ÉCONOMIE (2024), Recommandations prioritaires pour une construction durable et sociale, Mémoire de la CCS Construction, [CCE 2024-0860](#).

CONSEIL CENTRAL DE L'ÉCONOMIE (2023a), Stimuler les investissements dans le logement abordable, durable et de qualité, Rapport de la CCS Construction, [CCE 2023-2645](#).

CONSEIL CENTRAL DE L'ÉCONOMIE (2023b), Protection du consommateur dans le secteur de la construction, Avis de la CCS Consommation, CCE 2023-1960.

CONSEIL CENTRAL DE L'ÉCONOMIE (2023c), La rénovation du parc locatif résidentiel et du parc de copropriétés, Avis commun, [CCE 2023-0800](#).

CONSEIL CENTRAL DE L'ÉCONOMIE (2021a), Les priorités pour améliorer la formation et l'emploi à l'horizon 2030, Avis de la CCS Construction, [CCE 2021-1301](#).

CONSEIL CENTRAL DE L'ÉCONOMIE (2021b), Stimuler la rénovation énergétique des copropriétés, Note documentaire, [CCE 2021-0241](#).

INSTITUT WALLON DE L'ÉVALUATION, DE LA PROSPECTIVE ET DE LA STATISTIQUE (2023), La structure de la propriété des logements en Wallonie et en Belgique, Regards statistiques n°8, [Mars 2023](#).

RYCKEWAERT, VANDERSTRAETEN & VANNESTE (2016), Grote woononderzoek 2013: Transitie in continuïteit in het Vlaamse woonmodel. Trends in woningtypologie, -grootte en -bezetting tussen 2001 en 2013, Steunpunt Wonen, Leuven, [Januari 2016](#).