

LES RETOURS DE TERRAIN

Apprentissages et bonnes pratiques du
crédit à taux préférentiel en copropriété

syndic
reno
SUPPORT

by FEDERIA



LIRE AUSSI NOTRE
RAPPORT CRÉDITS
COPROPRIÉTÉ 2025-2026

ÉCHANGE CROISÉ DE 5 ANS D'EXPÉRIENCES

Le Rénoprêt du Fonds du Logement Wallon est accessible aux copropriétés depuis 2021. Il s'agit d'un crédit à taux zéro sur une longue durée. Originellement fort peu sollicité, malgré ses avantages évidents, il constitue aujourd'hui l'un des principaux leviers de rénovation du parc des copropriétés en Wallonie. En 2025, 27 crédits aux copropriétés ont été accordés, et plus de 100 dossiers sont en cours d'analyse à la mi-2026. Retour sur l'expérience des syndicats et du FLW sur le sujet.

Quelles leçons pouvons-nous capitaliser de ces expériences ? Quelles sont les recommandations pour la transposition plus large de ce mécanisme ?

COLLECTIF OU INDIVIDUEL ?

Originellement, les crédits à taux préférentiel n'étaient accessibles qu'à titre individuel (c'est d'ailleurs encore le cas à Bruxelles). Si ceci peut sembler logique, dans le cas d'une copropriété, cela implique potentiellement l'introduction individuelle de dizaines de dossiers, avec des complexités importantes en cas de revente des appartements.

La mise en place d'un crédit collectif a l'important avantage de centraliser l'administratif des travaux et la gestion du crédit (ex. factures de réalisation, clés de répartition). Elle permet également, de facto, d'offrir une solution de type « crédit à la pierre », permettant même à des profils d'âge avancé **ne pouvant pas obtenir de crédit classique**, de financer les travaux via un prêt qui restera, a priori, lié à l'appartement en cas de vente ou de succession.



Exemple rare à Bruxelles, où des demandes de crédit EcoReno individuelles ont **débouché (non sans peine) sur un prêt collectif.**

Merci à tous les syndicats ayant partagé leurs expériences pour leur temps et leur travail au quotidien.

LES CONDITIONS PRÉALABLES

751 logements
en copropriété
améliorés grâce au
crédit FDLW en 2025*

* Rapport annuel 2025
du Fonds du Logement
Wallon

L'une des caractéristiques propres au crédit Rénoprêt 'copropriété' est la **nécessité de transmettre une série de documents techniques** (ex. audit énergétique, attestations de conformité installations électriques et gaz des communs, analyses de risque et contrôle des ascenseurs).

Si la vérification de ces éléments à l'occasion du crédit constitue un réel **levier d'amélioration de la salubrité et sécurité des immeubles, cela constitue également un frein en termes de timing** car il est fréquent que certains de ces éléments ne soient pas disponibles au moment de la demande et qu'un vote d'Assemblée Générale soit nécessaire pour les commander. Les travaux de mise en conformité nécessaires sont donc souvent intégrés au projet. Il est donc essentiel que la conformité de l'immeuble soit un résultat en fin de travaux et pas une condition préalable.

Il est par ailleurs important de **trouver le bon équilibre entre demandes administratives et avantage financier, au risque de décourager les copropriétés** de réaliser les travaux. À Bruxelles, où les taux proposés dans les projets-pilotes étaient proches des taux du marché, certaines copropriétés se sont demandé si l'effort valait la peine d'y avoir recours.

LES CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ

Dans les retours d'expérience que nous avons pu avoir, il est relativement rare qu'une copropriété soit exclue du dispositif Rénoprêt à cause de revenus trop élevés. Ceci s'explique par la situation socio-économique des habitants en copropriété, plus susceptibles d'être des ménages isolés, retraités ou moins nantis. Cependant, les moyens de preuves de cette éligibilité ont été un des freins majeurs à l'adoption de ce mécanisme.

En effet, originellement il était nécessaire que plus que la moitié des copropriétaires (pour autant qu'ils rentrent dans les conditions) transmettent au syndic leur avertissement-extrait de rôle. Pour des raisons humainement compréhensibles, **cette récolte était particulièrement compliquée**.

Suite à différents échanges et signalements, la procédure a été revue et le Fonds du Logement peut aujourd'hui vérifier ce critère d'éligibilité directement à partir des numéros de registre national (toujours à récolter par le syndic). Ceci constitue une **amélioration majeure** et bienvenue par le secteur. Actuellement, cet accès est toutefois limité à l'année précédente, ce qui pose également problème dans de nombreux dossiers. Nous espérons que cela pourra évoluer prochainement.



*Pour cette copropriété, il a fallu **15 mois** pour obtenir les dix avertissements-extrait de rôle nécessaires.*

L'ACCOMPAGNEMENT

Une dimension d'**accompagnement technique** a été intégrée tant dans le format wallon que bruxellois, avec des résultats fort différents.

En Wallonie, le passage d'un expert est imposé avant validation du dossier pour vérifier l'adéquation entre les budgets et les travaux envisagés. Si cela implique un léger délai supplémentaire, cette démarche est globalement bien accueillie (et notamment le support dans l'obtention des primes).

La situation est différente à Bruxelles, où l'implication systématique du Facilitateur Copropriétés donnant des recommandations techniques parfois en contradiction avec celles de l'architecte de la copropriété, pose de réelles **questions de responsabilité**, ainsi qu'un engorgement conséquent pour la mise en pratique du dispositif à grande échelle.

LA DURÉE & LA CHARGE D'EMPRUNT

Une durée de crédit particulièrement étendue constitue un des atouts majeurs du mécanisme, permettant de **lisser des investissements** conséquents sur une longue période. En effet, les travaux en copropriété ne sont pas traités comme un investissement ponctuel, comme c'est souvent le cas pour les maisons unifamiliales. Ils se traduisent par une augmentation des charges mensuelles ou trimestrielles, alourdissant le budget courant des ménages.

14,7 ans

Durée moyenne des crédits copro FDLW en 2025

63€/mois/app.

Charge remboursement moyenne des crédits copro FDLW en 2025

En analysant les crédits accordés en 2025, on peut constater une charge moyenne de remboursement par appartement de l'ordre de 63 € par appartement par mois. Si ce montant peut paraître relativement faible, il est important de noter que, pour nombreux des cas analysés, le Rénoprêt **ne constitue qu'une partie de l'effort financier**, car étant donné le plafond limité du prêt, il est souvent nécessaire de le compléter par une alimentation du fonds de réserve ou la souscription d'un deuxième crédit auprès d'un organisme bancaire.

LES PLAFONDS

Comme c'est fréquemment le cas en copropriété, un montant de crédit maximum fixe par copropriété est **souvent inadapté**.

Par exemple, si pour une petite copropriété, le plafond de 500.000€ du FLW est largement supérieur au plafond de 60.000€ par logement, ce montant est totalement insuffisant pour des copropriétés de 30, 60 ou 120 lots.

Pour les grands immeubles, il est indispensable de prévoir la possibilité de plafonds **plus élevés ou liés au nombre de lot**.

La possibilité de combiner emprunt collectif et privatif dans le cas où la quote-part de crédit sur base du plafond est largement inférieure au maximum de 60 000 € par logement pourrait également être explorée.



*Cette copropriété a voté des travaux particulièrement ambitieux et qualitatifs mais le **plafond limite l'emprunt à 16.000€/appartement***

10%

Montant moyen de primes sur la totalité du crédit

LES PRIMES

Sur les 27 crédits accordés en 2025, 11 copropriétés n'ont bénéficié d'aucune prime. Et pour celles qui ont pu en obtenir, le montant moyen ne représentait que 10 % du coût total du crédit.

Pourtant, même modestes, ces primes jouent un double rôle pour autant qu'elles soient **accordées de façon collective** :

- elles encouragent la prise de décision rapide, et **fedèrent** en incitant à améliorer plutôt qu'à réparer à l'identique, ce qui permet d'éviter les situations de lock-in.
- elles sont systématiquement **réinvesties** dans des phases ultérieures, et soutiennent la continuité des travaux, y compris pour des interventions moins urgentes ou rentables.

La possibilité de accéder à des primes, via le mécanisme du Rénoprêt reste donc un **levier significatif pour encourager des rénovations plus rapides et plus ambitieuses**.

UNE ASSURANCE PARTICULIÈREMENT IMPACTANTE

Actuellement, le Rénoprêt **impose le recours à de l'assurance-crédit**. Bien que cette assurance puisse protéger les copropriétaires et l'ACP contre un éventuel défaut de paiement, cela ajoute un **coût supplémentaire** (entre 1 et 3,5 % du montant total des travaux) à payer sur fonds propres. Et concrètement, l'assurance-crédit couvre uniquement les charges d'emprunt.

En cas d'impayés, la copropriété devra de toute façon entamer une **procédure de recouvrement parallèle pour les charges courantes** (typiquement bien supérieures au coût de l'emprunt). De plus, depuis 2018, la copropriété est **créancière privilégiée sur les 2 dernières années de charges**, diminuant fortement le risque de non-recouvrement. Dans les faits, **l'activation de ce type d'assurance est excessivement rare** et de nombreux syndicats se questionnent quant à son imposition.

Dans ce type de crédit en particulier, où les durées sont longues et les charges d'emprunts faibles, l'intérêt de l'assurance-crédit est moindre par rapport à d'autres solutions, comme le cautionnement d'une somme pour couvrir les éventuels frais de recouvrement.

Exemple de calcul pour la copropriété ci-contre :

Copropriété de **80 appartements** - **Crédit de 500.000€ sur 20 ans** → **Prime d'assurance 13.000€**

Charge d'emprunt par appart = **6250€/appt.** → **312€/an/appt.** (risque couvert par lot, par année)



Pour cette copropriété le **coût de l'assurance-crédit** semble disproportionné par rapport au risque couvert



DÉCOUVRIR LE
RAPPORT COMPLET
RENO STORIES 2025

ENVIE D'EN SAVOIR PLUS SUR LES COPROPRIÉTÉS ET LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE ?

Les **copropriétés et immeubles à appartements**, souvent méconnus ou insuffisamment intégrés dans les stratégies liées à la transition énergétique, **concernent plus de 4 millions* de Belges**. La part d'appartements en Belgique a atteint **30 % des logements en 2024****, et ne cesse d'augmenter en raison de facteurs démographiques, urbains et financiers.

Beaucoup de ces bâtiments sont anciens (**73% ont plus de 45 ans* !**) et nécessitent des rénovations importantes pour **répondre aux problèmes d'entretien, de confort et aux nouvelles réglementations énergétiques**. Il s'agit donc d'une **cible incontournable, mais complexe à mobiliser**.

Et pourtant, tous les jours, des copropriétés avancent dans l'amélioration de leur performance énergétique. **Quels travaux réalisent-elles ? À quel prix et sur combien de temps ? Qu'est-ce qui fonctionne ? Qu'est-ce qui coince ?**

En allant à la rencontre des acteurs de terrain, des **schémas récurrents et des difficultés partagées** se sont dégagées. **Pour les illustrer, nous avons récolté des Reno Stories**, des cas concrets de rénovation en copropriété, qui sont consultables sur notre site **www.syndicrenosupport.immo**.

À propos de Federia :

Federia, la Fédération des agents immobiliers francophones, compte aujourd'hui près de 1.200 membres sur le territoire Wallonie-Bruxelles. Elle représente les différents métiers de la profession d'agent immobilier : courtiers, syndicats et régisseurs immobiliers.

La vocation de Federia est avant tout de représenter les agents immobiliers et de défendre leurs intérêts auprès des pouvoirs publics, des instances diverses et du grand public, mais aussi d'accompagner ses membres au quotidien. Elle leur fournit une large gamme de conseils, de services et de formations pour développer leurs compétences, avec éthique et professionnalisme.

Plus d'informations sur www.federia.immo et www.syndicrenosupport.immo