

LES RETOURS DE TERRAIN

Analyse Reno Stories 2024-2025

syndic reno SUPPORT

by FEDERIA

CONTEXTE

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 les **30 % des logements en 2024****, et ne cesse d'augmenter en raison de facteurs démographiques, urbains et financiers. Beaucoup de ces bâtiments sont anciens (à **Bruxelles 89% 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 et pourtant complexe à mobiliser**.

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 rénovations en copropriété et sont consultables sur notre site www.syndicrenosupport.immo.

Sources : * [Statbel ménages](#) ** [Statbel Cadastre](#)



+ D'INFOS & CHIFFRES
SUR LA COPROPRIÉTÉ

10 journées de formation et échanges
autour de la rénovation énergétique

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

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

UN PÔLE D'EXPERTISE DÉDIÉ AUX SYNDICS

Démarré début 2024 grâce à des subsides obtenus en Régions wallonne et bruxelloise, **Syndic Reno Support** est un projet porté par **FEDERIA** ayant pour but de **soutenir les agents immobiliers syndics dans la rénovation et gestion énergétique des copropriétés**.

**Merci à tous les participants
pour leurs expériences, leur temps et leur travail au quotidien.**

LE POINT DE DÉPART

80%

*des projets de
rénovation énergétique...
n'avaient pas
l'amélioration
énergétique comme
principale ambition.*

La rénovation énergétique est rarement le principal motif de travaux : sur 15 copropriétés étudiées, seules 3 avaient une motivation purement ou majoritairement énergétique. 6 copropriétés présentaient des problèmes de bâtiment et souhaitaient améliorer leur performance énergétique, tandis que pour 6 autres, **l'aspect 'énergie' a été ajouté plus tard**, souvent après avoir reçu un conseil ou un accompagnement adapté.

La plupart des chantiers visent à **résoudre des pathologies du bâtiment**, et l'amélioration énergétique n'est souvent qu'un **ajout opportuniste**.

Or, effectuer certains travaux sans amélioration énergétique complique toute future intervention pendant 15 à 20 ans. Il est donc essentiel de créer les conditions (incitants, rapidité voire dispense de permis, ...) permettant d'**intégrer systématiquement une réflexion énergétique** lors des rénovations.

LA DURÉE

Le processus décisionnel des copropriétés est complexe et lent.

Les assemblées générales, seul moment autorisé de prise de décision, se tiennent généralement une fois par an et l'aboutissement des votes repose sur la concertation entre copropriétaires aux priorités souvent divergentes.

Étant donné les enjeux financiers importants, **toute incertitude ou changement réglementaire peut compromettre leurs projets, reporter les votes, et donc la mise en chantier pour plusieurs années.**

Dans les cas étudiés, la durée moyenne entre le démarrage des réflexions et la mise en chantier est de 8 ans. Seules **2 copropriétés ont abouti à des travaux en « seulement » 3 ans**, principalement grâce à la perspective d'obtenir une proportion significative de primes.

8 ans

*en moyenne entre les
premières réflexions
et le chantier*

150€/mois

*contribution
financière moyenne
par appartement*

TYPES ET MONTANTS DES TRAVAUX

La rénovation de la toiture et de la chaudière sont les premières actions les plus fréquentes, la ventilation est la plus rare mais le **type de travaux et leur phasage est différent pour chacune des copropriétés analysées.**

Les montants engagés par tranche sont similaires : 86% des copropriétés ont un niveau de contribution individuel entre 100 et 180€/mois par appartement en moyenne. Seulement deux copropriétés ont réalisé des travaux avec des montants mensuels plus élevés (350 et 550€/mois) liés à des pathologies significatives et pour des appartements à valeur élevée.

Bien que l'échantillon soit limité, cet effet est confirmé par l'expérience de nombreux syndicats. **Ramener des travaux ambitieux à des mensualités "raisonnables" est un des principaux facteurs de succès** montrant le rôle crucial que joue l'offre de crédits et ce, particulièrement pour les très petites (durées) et très grandes (plafonds) copropriétés.

LE FINANCEMENT

Le financement de travaux en copropriété reste le principal frein.

Traditionnellement, les copropriétés alimentaient leur fonds de réserve pendant des longues années avant de réaliser les travaux. Aujourd'hui, les montants en jeu, l'urgence des travaux et les évolutions de prix font que **les crédits aux copropriétés se généralisent mais l'offre reste insuffisante** (seuls 4 organismes prêteurs* font ce type de crédit) et souvent inadaptée (durées maximales, plafonds, modalités pratiques) menant à la **nécessité de combiner au moins 3 solutions de financement différentes** pour 90% des cas analysés.

Le **crédit à taux préférentiel** est déjà bien développé en Wallonie (taux à 0%). Bien qu'assez récent, ce dispositif s'est très fortement amélioré (ex. récolte automatique des avertissements-extraits de rôle) et **est une aide cruciale pour les copropriétés**. Quatre copropriétés de l'échantillon y ont eu recours, dans la limite de 60.000 € par appartement et 500.000 € par copropriété.

À Bruxelles, ce type de dispositif est en **phase pilote mais avec des taux nettement plus élevés** (entre 3,5 et 5,0%).

Pour certains copropriétaires, même avec le bon crédit, les coûts de la rénovation restent prohibitifs. Pour au moins deux des copropriétés analysées, une **augmentation des ventes a été constatée après le vote des travaux**.

LES PRIMES

La part des primes dans le coût total des travaux varie selon le contexte.

À Bruxelles, pour des **rénovations purement énergétiques**, elles peuvent représenter jusqu'à **30 % du montant des travaux**, mais ce cas est rare et suppose l'absence d'autres urgences. **Dès que des réparations structurelles ou d'étanchéité s'ajoutent**, la proportion chute souvent à **10% ou moins**. Pourtant, même limitées, **les primes restent un incitant particulièrement important à l'isolation**. Pour 3 copropriétés, les travaux engagés après plusieurs années d'études sont encore en cours, sans garantie de recevoir les primes espérées.

En Wallonie, avant 2023, les primes étaient demandées individuellement, rendant difficile l'estimation des montants effectivement reçus.

Que font les copropriétés après réception des primes ? 3 d'entre elles avaient fait appel à un **préfinancement** des primes et les ont donc remboursées directement. Pour les autres copropriétés ayant **reçu les primes de façon commune**, elles les ont **systématiquement affectées à la suite des travaux**.

100 %

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

LES OBLIGATIONS PEB

Selon la localisation dans l'immeuble (sous la toiture, au-dessus des caves, au centre...), les surfaces de déperdition varient, ce qui entraîne des **certificats PEB privés parfois (très) différents**.

Actuellement, les **objectifs de rénovation (existants ou prévus) sont individuels par appartement**, alors que les principaux **travaux économiseurs d'énergie doivent être réalisés de façon commune**. Les copropriétaires paient donc en fonction de leurs quotités en non de l'impact sur leur PEB (ou encore, de leur localisation dans l'immeuble).

Aucune des copropriétés étudiées **n'a réalisé d'analyse des PEB avant et après travaux**, elles n'ont donc pas de garantie que tous les appartements seront conformes aux objectifs bien que les travaux aient été dictés par le **bon sens technique et financier global**.

3 +

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

* Belfius, BNP Paribas Fortis, KBC/CBC et le Fonds du Logement Wallon

187 kWh/m²/an
d'écart moyen entre certificats PEB au sein d'une même copropriété, équivalent à la différence entre un label D+ et un label A-

L'IMPORTANCE DE L'ACCOMPAGNEMENT

70+

réglementations et obligations
applicables aux
copropriétés en
Régions wallonne et
bruxelloise.

Pour chacune des copropriétés analysées, il y en a probablement de nombreuses autres qui, **à partir des mêmes problématiques, ont abouti à des travaux nettement moins ambitieux** du point de vue énergétique pour des montants dépensés comparables.

Au moment d'envisager des travaux, face aux nombreuses priorités, **l'élément différenciateur est d'avoir le bon conseil et les bonnes informations au bon moment**, permettant de regrouper les intérêts communs ou de fluidifier le processus.

Quelques exemples issus des cas analysés :

- variante **isolation incluse par défaut** dans l'étude technique,
- **grouper les demandes de permis** pour les bâtiments d'un complexe,
- **détail type commun** pour le remplacement privatif des châssis,
- **remarques pompiers** intégrées au fur et à mesure au projet.

Dans les moments clés, la présence d'architectes ou d'entreprises **spécialisés en copropriété** et de **syndics professionnels et formés** ont fait la différence entre des **travaux-coûts** et des **travaux-investissements**.

LE SYNDIC, ACTEUR INCONTOURNABLE, MÉTIER EN PÉNURIE

Pendant longtemps, dans l'imaginaire collectif, **un "bon" syndic était un syndic qui ne faisait pas de travaux**. Malheureusement, chaque immeuble vieillit et des interventions sont nécessaires pour le maintenir en bon état et maintenir ou améliorer sa valeur. À cela s'ajoute, aujourd'hui la nécessité d'en améliorer les performances énergétiques.

La gestion proactive et pragmatique de ces travaux, leur planification et financement deviennent donc un **enjeu de sauvegarde de la valeur patrimoniale**, et le syndic, en tant que représentant légal de la copropriété, joue un rôle déterminant.

La désignation d'un syndic (qu'il soit professionnel ou non-professionnel) est obligatoire, et pourtant **moins de 60%** des copropriétés ont un mandat de syndic enregistré à la BCE**. Des chiffres qui interpellent quand on pense que ceci est nécessaire pour assurer un bon suivi en cas de changement de copropriétaires et pour bon nombre d'actions officielles.

Face à **la complexification constante des réglementations**, la question se pose : est-ce que le modèle actuel et le **nombre d'acteurs disponibles** permettront de **faire face aux défis à venir** ?

Source : ** [Banque Carrefour de Entreprises 2025](#)

612

agents immobiliers syndics* en Belgique
(sociétés & personnes physiques)

* [Rapport annuel IPI 2024](#)

À propos de Federia :

Federia, la Fédération des agents immobiliers francophones de Belgique, 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, syndics et régisseurs immobiliers. En plus des agents immobiliers, Federia compte également parmi ses membres les employés d'agences immobilières.

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