

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

# Copropriétés : comment financer la rénovation énergétique à grande échelle ?

*Une étude inédite de Federia pour standardiser les solutions de crédit*

Avec un parc immobilier vétuste et composé à 30% de copropriétés, l'accès à des crédits collectifs représente la clé de voûte de la rénovation énergétique. Pour faire toute la lumière sur ce défi structurel qui concerne plus de 4 millions de Belges, Federia - la Fédération des agents immobiliers francophones - publie les résultats d'une enquête de terrain exclusive.

**Le constat est sans appel : pour les syndicats et les copropriétaires, le système actuel est encore insuffisant et ne permettra pas de faire face aux enjeux à venir. Les causes principales sont une offre de crédits limitée et inadaptée, et un manque flagrant de standardisation des pratiques.**

Initié en 2025 avec l'équipe dédiée Syndic Reno Support\*, ce grand travail de terrain a notamment pris la forme d'une étude comparative des offres bancaires et d'une enquête exclusive réalisée auprès de 137 responsables de bureaux de syndicats, représentant un tiers du marché Bruxelles-Wallonie.

Zoom sur les résultats de cette étude et les leviers d'actions.

### **Le crédit en copropriété : une solution de financement aujourd'hui (presque) inévitable**

Avec un parc immobilier particulièrement vieux (à Bruxelles, 89 % des immeubles ont plus de 45 ans) et une inflation qui ronge les fonds de réserve traditionnels, le recours à l'emprunt est devenu indispensable pour lisser le coût des travaux. L'étude de Federia révèle que 75 % des syndicats ont déjà eu recours au crédit collectif, et près d'un tiers (29 %) l'ont sollicité à plus de 5 reprises.

**« Le crédit en copropriété n'est plus un outil d'exception, c'est une réalité incontournable »,** souligne Charlotte De Thaye, Directrice générale de Federia. **« Pour les copropriétés, les travaux de rénovation sont généralement très importants et se chiffrent rapidement en millions d'euros. L'accès à l'emprunt permet de lisser ces coûts pour les ménages. Pourtant, le cadre actuel n'est absolument pas calibré pour faire face à la réalité de ces chantiers d'envergure ni à leur multiplication, nécessaire étant donné la situation du parc immobilier et les délais imposés. »**

\* Mis sur pieds grâce à des subsides obtenus en Régions wallonne et bruxelloise, Syndic Reno Support est un service d'accompagnement porté par Federia ayant pour but de soutenir et d'outiller les agents immobiliers syndics dans la rénovation et la gestion énergétique des copropriétés. Entre 2024 et fin 2025, le projet a permis de former plus de 430 syndicats (représentant 260 sociétés) et d'accompagner plus de 120 projets de rénovation. Plus d'informations sur [www.syndicrenosupport.immo](http://www.syndicrenosupport.immo)

## Une offre bancaire limitée et inadaptée

Financer une copropriété (personne morale) est fondamentalement différent d'un crédit individuel. Federia pointe du doigt les limites de l'offre actuelle :

- **Un marché trop restreint** : longtemps dominé par un seul acteur historique, le marché s'est légèrement diversifié sous l'impulsion de Federia, mais plusieurs institutions majeures s'en détournent encore (certains arrêtent ce type de crédit, d'autres sont incertains).
- **Des conditions inadaptées** : les durées maximales (souvent limitées de 10 à 15 ans) et les plafonds de crédit restent insuffisants pour bon nombre de copropriétés dont les chantiers peuvent se chiffrer en millions.
- **L'obligation d'assurance-crédit remise en question** : imposée par les banques pour un surcoût de 1 à 3,5 % de la somme empruntée, il n'est pas toujours nécessaire d'assurer les prêts d'autant que, depuis la réforme légale de 2018, la copropriété est créancière privilégiée sur les deux dernières années de charges, limitant ainsi fortement le risque de non-recouvrement. 89 % des syndicats interrogés ont d'ailleurs déclaré n'avoir finalement jamais activé cette assurance après souscription.

## Flou comptable et risques lors des reventes et successions : un besoin criant de standardisation

Près d'un syndic sur deux (46%) déclare que le montage du dossier de crédit est jugé particulièrement complexe, en raison de procédures qui varient arbitrairement d'une banque à l'autre (modalités de vote, documents requis, libération des fonds, etc.).

De plus, le crédit en copropriété n'étant pas explicitement prévu par la loi, l'étude révèle une incroyable variété de pratiques comptables. Ce manque de standardisation peut rendre la dette "invisible" sur le bilan de la copropriété, créant un risque juridique et financier majeur lors de la revente d'un appartement ou d'une succession. Pour sécuriser la profession et fluidifier les démarches, Federia publie un vademecum en 8 étapes et des fiches pratiques à destination des professionnels du secteur. La fédération appelle également à la standardisation des procédures et à la formation de tous les acteurs : notaires, comptables, banquiers, courtiers...

## Un écosystème à construire de toute urgence

Federia refuse de laisser le syndic porter seul la responsabilité de cette transition. Outre la nécessité de faire évoluer l'offre bancaire, de standardiser les procédures comptables et de former les acteurs-clés, et en écho direct avec le [rapport du Conseil Central de l'Économie \(CCE\)](#) publié en mars 2026, la fédération demande aux autorités politiques d'agir urgemment.

Forte de son expertise et de son réseau, Federia se tient à disposition des autorités et formule déjà plusieurs pistes concrètes :

- **Un cadre réglementaire réellement adapté aux copropriétés**, promouvant une approche collective, globale et basée sur des plans d'investissement réalistes.
- **Des crédits à taux zéro ou à taux préférentiels adaptés aux spécificités des copropriétés** (conditions d'accès, rythme des assemblées générales, stabilité de l'offre dans le temps).

- **La formation obligatoire des professions annexes aux mécanismes propres et enjeux de la copropriété** (professionnels de la PEB, architectes, secteur bancaire, notaires, courtiers, administrations) pour fluidifier les démarches et éviter les erreurs de transmission, y compris lors des ventes.
- **La création d'un fonds public de garantie** pour couvrir les risques de défaillance et inciter les banques à prêter plus facilement et à plus long terme.

Pour découvrir ces chiffres inédits et mieux comprendre les enjeux auxquels ils sont liés, consultez notre page « [Financement des travaux en copropriété](#) » où vous trouverez notre analyse complète à télécharger.

*« Nous avons réussi à remettre les banques autour de la table, mais la volonté sectorielle ne suffira pas. Alors que les Régions affichent des plans de rénovation particulièrement ambitieux, le manque de solutions de financement adaptées risque de paralyser l'élan. Sans un cadre incitatif fort, sans une harmonisation des procédures et sans un soutien public clair, ces plans régionaux resteront de l'ordre de l'utopie, et l'accès à un logement durable et décent restera hors de portée pour des milliers de ménages à Bruxelles et en Wallonie », conclut Charlotte De Thaye.*

---

**Pour de plus amples informations :**

Charlotte De Thaye – Directrice Générale de Federia – 0474 47 65 80 – [charlotte.dethaye@federia.immo](mailto:charlotte.dethaye@federia.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, syndics et régisseurs immobiliers. La vocation de Federia est de représenter les agents immobiliers et de défendre leurs intérêts auprès des pouvoirs publics, mais aussi d'accompagner ses membres au quotidien par des conseils, services et formations.

Plus d'informations sur [www.federia.immo](http://www.federia.immo)