



Avec le soutien de



Un projet réalisé dans
le cadre du plan de relance
de la Wallonie



Renobatex

Rénover ? Oui, mais avec du sens

**syndic
reno**
SUPPORT
by FEDERIA

Votre boîte à outils pour la
**rénovation énergétique
en copropriété**

WWW.SYNDICRENOSUPPORT.IMMO

INTERVIEW

Interview du Facilitateur Copropriétés à Bruxelles

Depuis 2021, le Facilitateur Copropriétés offre un accompagnement à destination des copropriétés bruxelloises pour identifier les travaux de rénovation énergétique opportuns à mettre en œuvre.

Ce service, entièrement gratuit, a rencontré un réel engouement, mettant en évidence le besoin de solutions spécifiques et adaptées aux copropriétés. Retour sur un peu plus de deux ans de mise en œuvre en compagnie de Xavier Pynnaert, Facilitateur Copropriétés et Project Manager à l'ICEDD (Institut de Conseil et d'Études en Développement Durable).



Xavier Pynnaert

Facilitateur Copropriétés et
Project Manager à l'ICEDD



Quels sont les services proposés par le Facilitateur Copropriétés et quels sont ceux qui ont été le plus sollicités ?

Les services envisagés au départ de la mission sont la réalisation d'un quick-scan énergétique, suivi de la présentation du rapport aux copropriétaires avec réponses aux questions. Le Facilitateur peut aussi donner des conseils techniques par rapport aux caractéristiques propres de l'ACP et participer aux réunions de copropriétés (Assemblées générales, Conseils de copropriété, ...). Il peut établir une définition technique de travaux « simples » permettant à l'ACP de recevoir des offres comparables ou encore apporter une aide à la détermination des primes accessibles, à la comparaison des offres et aux solutions de financement.

Le service de quick-scan a été le plus sollicité puisqu'il est indispensable de définir une base solide pour conseiller l'ACP en fonction de ses caractéristiques propres. Les formules toutes faites ne sont pas applicables aux copropriétés tant leur diversité est infinie.

Quelles étaient vos attentes au lancement du service ? Est-ce qu'il y a eu des aspects auxquels vous n'étiez pas préparés ?

En tant qu'Institut de Conseil et d'Études en Développement Durable, nous réalisons beaucoup d'études prospectives, stratégiques ou théoriques qui pourraient nous faire perdre la réalité de l'intérêt commun. La mission de Facilitateur Copropriétés nous met directement en contact avec le monde réel et nous permet de garder les pieds sur terre.

Nous avons bien imaginé que le coût des travaux serait souvent une difficulté importante. En revanche, nous n'étions pas préparés au fait que ne pas vouloir faire des travaux, parce que cela perturbe l'équilibre dans l'immeuble (bruit, va-et-vient, clivage entre les copropriétaires, ...), serait aussi présent. Annoncer ne pas pouvoir assumer financièrement les travaux cache parfois simplement le fait d'y être profondément réfractaire, l'argument du manque de moyen financier étant difficile à opposer.



Est-ce que le service a évolué au cours des deux premières années ?

Oui, nous avons démarré avec la réalisation des quick-scans en fonction de l'arrivée des demandes, mais cette dynamique s'est emballée à la mi-2023 avec une impossibilité pour notre service de répondre aux demandes dans un délai raisonnable. Nous nous sommes donc réorganisés avec le Facilitateur Bâtiment Durable afin qu'il prenne en charge toutes les nouvelles demandes de quick-scan. Lorsque l'ACP montre sa volonté d'entamer des travaux de rénovation énergétique suite au quick-scan, nous prenons le relai pour poursuivre l'accompagnement.

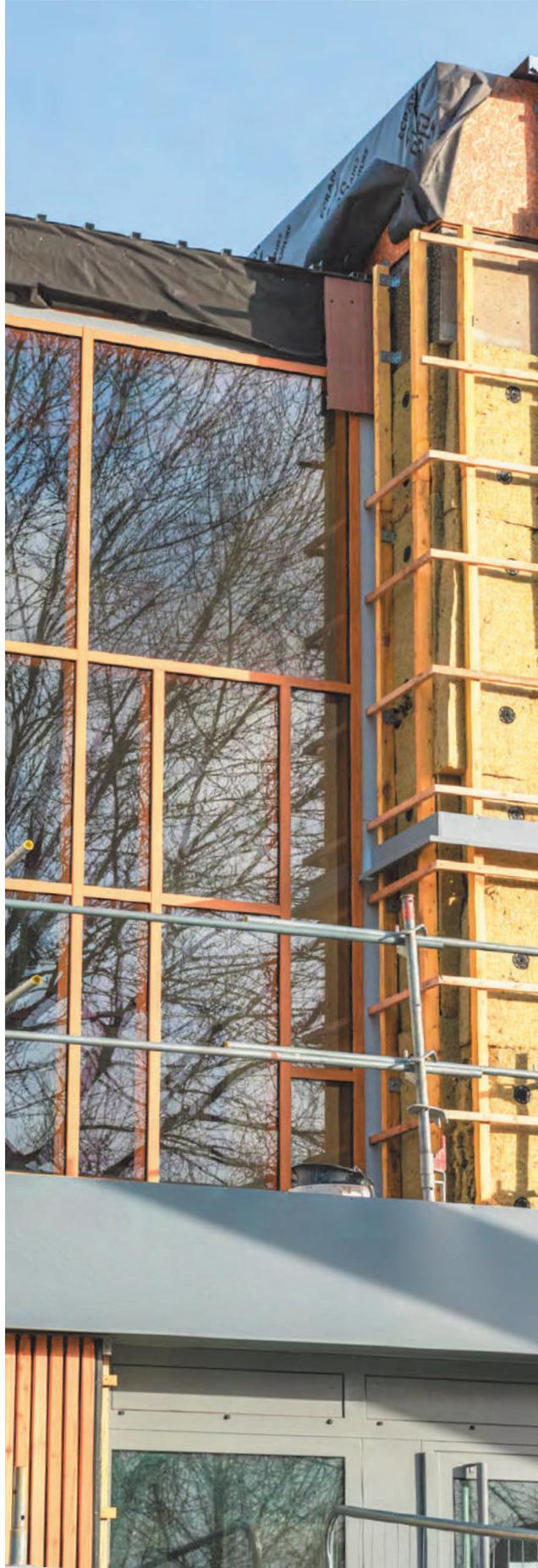
Quels ont été les constats récurrents lors de vos visites et analyses auprès des différentes copropriétés ?

Nous avons remarqué que les attentes de chaque copropriété sont différentes. Certaines sont satisfaites avec la réalisation du quick-scan et gèrent la suite sans avoir besoin de notre aide. D'autres copropriétés sont en demande de conseils plus complets, du point de vue technique principalement. Nous adaptons donc notre accompagnement au cas par cas.

Quels seraient vos recommandations concrètes aux agents immobiliers syndics voulant démarrer une réflexion de rénovation énergétique dans leurs immeubles ?

Avant tout, il nous semble important que les syndic sensibilisent les copropriétaires à l'évolution de la législation car les changements arrivent très vite par rapport à la relative lenteur de fonctionnement des copropriétés.

Ensuite, nous leur conseillons d'établir au plus vite une feuille de route de rénovation énergétique sur 20 ans pour mettre des chiffres dans les discussions, informer les futurs acquéreurs de la dynamique dans laquelle se profile la copropriété et pouvoir envisager une suite logique et un phasage cohérent des travaux.



Parler de rénovation énergétique en copropriété

Le constat du Facilitateur Copropriétés résonne avec les problématiques rencontrées par nos membres au quotidien. De nombreux projets sont en effet enterrés avant même de pouvoir être étudiés.

« Il faudrait d'abord que X (ou Y ou Z) soit réglé avant d'y penser », « Ce sera trop cher », « Ça bénéficie seulement aux appartements du dernier étage » ou encore « De toute façon la réglementation va encore changer ». Ces affirmations, parfois légitimes, clôturent souvent le débat par un vote refusé ou, au mieux, un report de la problématique à une prochaine assemblée générale.

Il n'est pas toujours facile d'aborder ce sujet lors d'une assemblée générale annuelle entre deux points. Chaque copropriétaire est susceptible d'avoir un niveau de compréhension et de connaissance fort différent, ce à quoi il faut rajouter les a priori (conscients ou pas) qui peuvent transformer chaque discussion en un véritable jeu d'équilibre.

Alors, comment en discuter de façon posée et productive ? Voici quelques pistes de solutions !

UTILISER UN ARGUMENTAIRE ADAPTÉ

Il y a autant de raisons de rénover que de copropriétaires et autant de façons de le faire que de copropriétés. Pour les uns c'est une question de conviction personnelle, pour les autres c'est une façon d'éviter les mauvaises surprises, et pour certains encore, c'est un outil de valorisation patrimoniale.

Ce qui est sûr, c'est qu'en tant que syndics, vous êtes confrontés à une multitude de questions, d'inquiétudes et d'affirmations. Comment choisir, trier et collationner les arguments pertinents pour construire un consensus autour d'un projet de rénovation ?

Participez à nos formations, nous vous y donnerons notamment des astuces pour construire un argumentaire cohérent et sur mesure pour mobiliser les copropriétaires dans une démarche de rénovation proactive ! Découvrez-en plus à la page suivante.

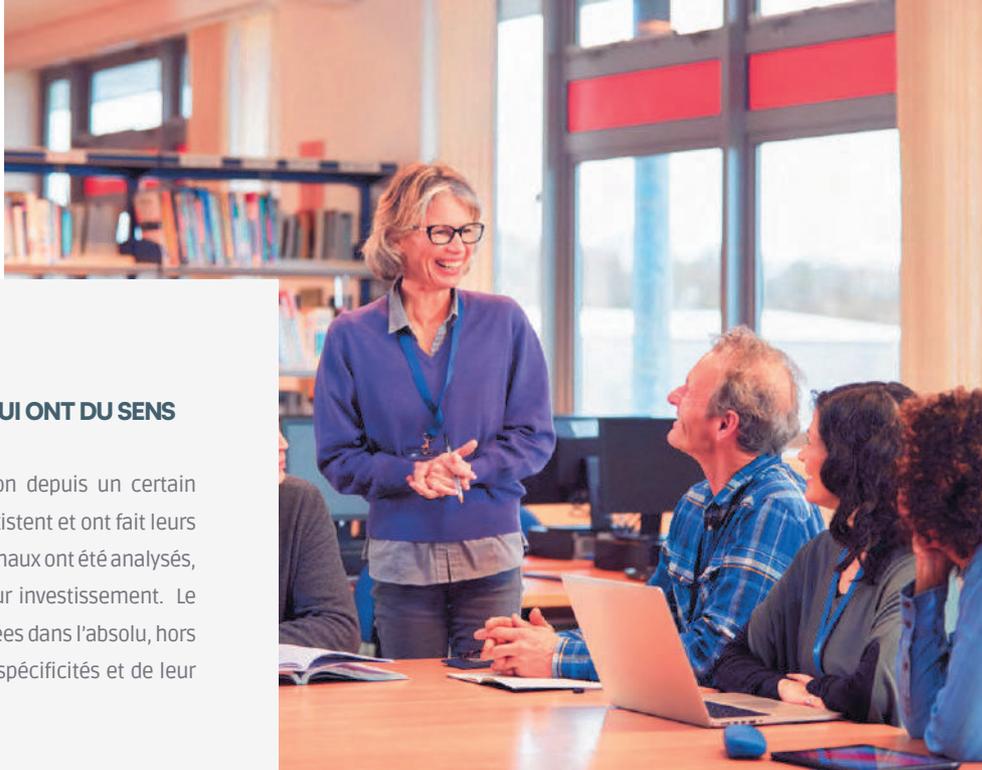
SENSIBILISER LES COPROPRIÉTÉS À LA "RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE" GRÂCE À NOS CAPSULES VIDÉOS

Développées en collaboration avec le CEFIM, ces 12 vidéos animées retracent un parcours de rénovation complet, en partant des premières réflexions et de ce qui peut être fait avant même de préparer des travaux jusqu'à la clôture du chantier et la gestion courante après travaux.

Elles sont conçues pour constituer un premier outil de sensibilisation, accessibles à tout copropriétaire sans connaissance préalable requise. Elles donnent également une série d'informations concrètes spécifiques au contexte de la copropriété, de quoi démarrer la discussion avec des bases communes !

A partager sans modération avec vos copropriétaires et Conseils de copropriété.





... MAIS SURTOUT CHOISIR DES ACTIONS QUI ONT DU SENS

La rénovation énergétique est sujet de discussion depuis un certain nombre d'années déjà. Les solutions techniques existent et ont fait leurs preuves. Les trajets de rénovation énergétique optimaux ont été analysés, mesurés et chiffrés à coup de calculs de retour sur investissement. Le hic, c'est que ces approches sont souvent considérées dans l'absolu, hors de la réalité de terrain des copropriétés, de leurs spécificités et de leur fonctionnement administratif et « humain ».

Parfois l'urgence (une chaudière qui lâche par exemple) ou la facilité de mise en œuvre, comme l'ajout du photovoltaïque, ne sont pas les plus logiques du point de vue énergétique et se décident en dehors du cadre d'une démarche de rénovation globale accompagnée par des experts.

Il est pourtant essentiel de (se) demander lors de ces moments clés, quelles actions ou adaptations sont nécessaires pour ne pas être bloqué dans une phase ultérieure de travaux. Par exemple, isoler la toiture plate avant de poser les panneaux ou encore prévoir un réseau hydraulique permettant d'ajouter d'autres sources de chaleur.

Ce type de considérations résonne en général avec le sens pratique des copropriétaires et, même si elles engendrent un surcoût d'étude, elles sont généralement accueillies positivement et préparent également le terrain pour des interventions plus ambitieuses.

Comment acquérir les bons réflexes et identifier les freins et opportunités de rénovation à travers vos portefeuilles de copropriétés ? **Participez aux Laboratoires de la Copropriété !**

Suite au succès des premières séances,
de nouvelles dates seront bientôt
disponibles pour nos « Laboratoires de
la Copropriété » !



Restez connectés sur
www.syndicrenosupport.immo
pour découvrir nos prochains
rendez-vous.

Une formation et des outils spécialement conçus pour les syndics

Dans le cadre de l'appel à projet Renobatex lancé par la Wallonie, une formation à 360° dédiée à la mise en œuvre de la rénovation énergétique en copropriété a été élaborée en collaboration avec Bopro et Look&Fin.



Renobatex



LOOK&FIN

Chaque thème répond de manière approfondie et concrète aux questions du candidat rénovateur et lui donne les éléments clés pour répondre aux questionnements et objections les plus communes en assemblée générale.

1

THÈME 1

CONTEXTE, AUDITS ET OBJECTIFS

Quels sont les **enjeux environnementaux** planétaires sur lesquels sont élaborées les réglementations en vigueur et comment est-il possible de traduire ces objectifs dans des **actions concrètes au bénéfice des copropriétés** ? Quelles sont les possibilités de **planifier proactivement** des travaux permettant de répondre aux **réglementations** en alliant **qualité de vie et valorisation du patrimoine** ?

2

THÈME 2

APPROCHE GLOBALE ET CHOIX STRATÉGIQUES "FUTURE PROOF"

Quels **choix techniques** permettent d'améliorer la valeur du patrimoine et/ou de la qualité de vie à partir des nécessités réglementaires ? Comment identifier **synergies, "Quick Win" et gains annexes** pour construire des **scénarios holistiques de rénovation** ? A découvrir selon 6 axes principaux : matériaux sains et circulaires, énergies renouvelables, biodiversité, eaux, confort et bien-être, services circulaires.

3

THÈME 3

ACCOMPAGNEMENT ET PHASAGE

Comment **structurer les étapes d'étude** et **rédiger les cahiers des charges** de l'audit élargi ? Comment composer des **stratégies de réalisation concrètes** servant de base à la prise de décision ? Comment identifier les **intervenants** et **expertises nécessaires** en fonction de différents **scénarios** ?

4

THÈME 4

ENJEUX DE FINANCEMENT ET PRIMES

Quels **postes à prioriser** pour la rénovation d'une copropriété d'un point de vue financier en fonction du **retour sur investissement**, des **aides financières et des objectifs à atteindre** ? Quels **montants, procédures et points d'attention** dans le cadre des primes ? Des **exemples chiffrés** pour y voir plus clair.

5

THÈME 5

MODALITÉS PRATIQUES DE FINANCEMENT

Quels **types de financement** existent et **comment choisir** la formule (ou combinaison de solutions) la plus adaptée ? Quelles **options, points d'attention et modalités pratiques** en cas de crédit ? Quelles alternatives innovantes (crowdlending, crowdfunding) existent ? Quelles **étapes de vote** et **démarches pratiques** ?

6

THÈME 6

FACILITER LA PRISE DE DÉCISION

Une fois le scénario technique et financier choisi, comment **communiquer et argumenter de façon efficace** ? Comment identifier les priorités et enjeux à mettre en avant en communiquant à **différents types de copropriétés et copropriétaires** ? Quelles **actions concrètes** pour **mettre en action** la copropriété ?



Ces formations se dérouleront près de chez vous en Wallonie à la rentrée. Vous trouverez les dates disponibles prochainement sur syndicrenosupport.immo/ !



Active dans les 3 régions avec 90 collaborateurs, BOPRO est une Société Belge spécialisée dans l'assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO), gestion de projets et consultance en développement durable. Son approche intègre les aspects techniques, économiques (investissement & exploitation) de la durabilité et de l'économie circulaire régénératrice avec une attention également pour les certifications environnementales et les valorisations long terme de patrimoine.

BOPRO apporte donc une vision systémique et ancrée dans la pratique de terrain à la rénovation en copropriété.



Principale plateforme de crowdfunding en Belgique, Look&Fin compte près de 300 millions d'euros levés auprès de particuliers et prêtés principalement à des professionnels de l'immobilier et de la rénovation de bâtiments en vue notamment d'en améliorer la performance énergétique. Agréée par la FSMA, Look&Fin compte plus de 30 collaborateurs.

Depuis fin 2023 Look&Fin a élargi son champ d'action au monde de la copropriété, en proposant des solutions de financement innovantes pour répondre aux challenges de la rénovation énergétique.

Tout n'est pas à inventer, partagez-nous vos expériences de rénovation en copropriété !

Des rénovations énergétiques plus ou moins ambitieuses ou complètes (mais pas pour autant moins intéressantes) se font déjà aux quatre coins de la Belgique. A travers le projet Syndic Reno Support, nous voulons en savoir plus sur tous vos projets !

LES OBJECTIFS ?

- ➔ Mettre en valeur le travail des syndicats qui, jour après jour, construisent déjà un parc immobilier plus sain et performant.
- ➔ Identifier les freins, besoins ou encore les incohérences qui vous rendent la vie difficile et qui empêchent la réalisation sereine de travaux de rénovation.
- ➔ Identifier les outils ou actions prioritaires à mettre en œuvre afin d'accompagner et/ou d'attirer l'attention des administrations et du monde politique sur certains sujets liés à la réalité de terrain des syndicats.
- ➔ Etablir une base de données (et de coûts) de projets dans différents types de copropriétés permettant aux syndicats et copropriétaires de prendre connaissance de ce qui a déjà été fait et de mieux se projeter dans leur propre projet de rénovation.



EN TANT QUE SYNDIC VOUS POUVEZ CONTRIBUER DE 3 FAÇONS :

- En nous faisant part, via le Helpdesk Syndic Reno Support, de toute problématique particulière pouvant avoir un impact sur d'autres copropriétés afin de nous permettre de répertorier les cas récurrents nécessitant un relai ou une action groupée.

Contactez le Helpdesk !



- En soumettant vos projets de rénovation énergétique (en cours ou finalisés) via notre rubrique « Reno Stories ». L'introduction d'un projet prendra une dizaine de minutes et donnera une chouette visibilité aux copropriétés actives !

Partagez bientôt vos Reno Stories
sur syndicrenosupport.immo !

- En participant à nos sessions « Laboratoires de la Copropriété – Reno Stories » où nous décortiquons en détails un ou plusieurs projets de rénovation énergétique déjà réalisés en compagnie du syndic et des concepteurs. Le plus ? Ces sessions sont gratuites pour les membres Federia.

Découvrez-en plus et inscrivez-vous
sur liste d'attente !



syndic
reno
SUPPORT
by FEDERIA

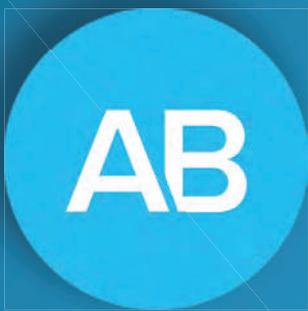
L'équipe Syndic Reno Support s'agrandit !

Stéphanie Bovy est architecte de formation, avec un parcours professionnel assez varié puisqu'elle a acquis son expérience dans le domaine de la construction en bureaux d'architectes, bureau d'ingénieur en stabilité ou encore bureau d'architecte d'intérieur, mais également en tant qu'entrepreneure en rénovation.

Le service aux personnes étant un aspect qui la motive énormément, elle mobilisera toutes ses compétences pour accompagner les syndics dans ce parcours complexe, à la fois technique et humain, que sont les rénovations en copropriété.

C'est donc avec beaucoup d'enthousiasme qu'elle a rejoint l'équipe de Federia en avril pour le projet Syndic Reno Support aux côtés d'Eleonora Maggiore.

[WWW.SYNDICRENOSUPPORT.IMMO](https://www.syndicrenosupport.immo)



- ▶ Un outil performant et efficace pour accomplir vos obligations anti-blanchiment
- ▶ Comprend les différentes étapes dans votre processus : détermination du profil de risque, avis sur le niveau de vigilance et possibilité de faire des notifications envers la CTIF. Et aussi création automatique d'un rapport annuel.
- ▶ Choix entre différents types d'abonnement, selon le nombre de transactions de votre agence. Possibilité de travailler par transaction, sans abonnement.

Avantage membres Federia

- ▶ 50% de remise sur les abonnements
- ▶ Helpdesk avec support individuel

