



**syndic
reno**
SUPPORT
by Federia

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

www.syndicrenosupport.immo

Avec le soutien de



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



Renobatex

Permis d'urbanisme évolutions et points d'attention

Appelée de toutes parts, la simplification administrative et la digitalisation des permis d'urbanisme avance progressivement. Dernière Région en date à avoir sauté le pas, la Wallonie. Si en tant que syndic ou régisseur, on n'est généralement que peu impliqués par cette démarche, il existe cependant une série d'informations et notions qu'il est important de maîtriser.

Permis classique, permis simplifié, dispense de permis ...

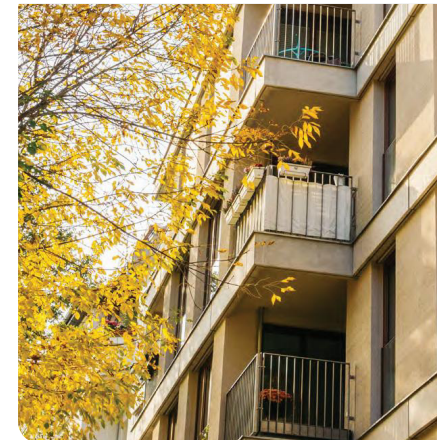
La première question est toujours de savoir, en fonction des travaux envisagés, si un permis est nécessaire ou pas. Dans le cadre de la rénovation énergétique, il peut s'agir de rénovations importantes impliquant un permis d'urbanisme, mais il existe également des travaux avec une procédure de permis simplifié, voire des travaux dispensés de permis.

Bien que régionalisées, les demandes de permis se font selon des démarches et des principes relativement similaires à Bruxelles et en Wallonie :

- ➔ **Toute modification de l'apparence de l'immeuble visible de la voie publique demande une autorisation.**
- ➔ **Tout ce qui n'est pas visible depuis la voirie est généralement modifiable selon une procédure simplifiée (en Wallonie et à Bruxelles).**



Dans notre FAQ, vous trouverez des éléments de réponses dans les cas plus classiques, ainsi qu'une série de documents et informations utiles



Une copropriété a-t-elle intérêt à phaser les travaux ?

À ce niveau, la différence régionale est plus marquée. Rénover une seule façade d'un gros immeuble peut avoir des implications beaucoup plus importantes en Wallonie qu'à Bruxelles.

À BRUXELLES

À Bruxelles, entreprendre des travaux importants a des implications différentes en fonction de l'ampleur des travaux. Une rénovation peut donc être qualifiée de "simple", "lourde" ou bien "assimilée à du neuf" avec des implications très différentes en termes de réglementations applicables et performances nécessaires.

Dans la pratique, en copropriété il est plutôt rare qu'une rénovation soit autre chose que "simple". En effet, pour qu'elle soit qualifiée de "lourde" il faudrait qu'il y ait une demande de permis d'urbanisme, ET que le projet concerne plus de 50% de la surface de l'enveloppe ET (toutes) les installations techniques.

EN WALLONIE

En Wallonie, par contre, le critère de rénovation importante est rencontré dès que la rénovation concerne plus de 25% de l'enveloppe. Une rénovation d'une seule façade peut donc engendrer des obligations plus importantes, toujours en matière de PEB et d'électromobilité. Il est donc particulièrement important de vérifier ces points en amont et de se faire accompagner par un architecte.

→ MODALITÉS PRATIQUES

ASSURANCE PROFESSIONNELLE

Assurance professionnelle de l'architecte : chaque chantier compte

Les contrats d'architecte reprennent le plus souvent la police de l'assurance professionnelle de celui-ci, pour prouver qu'il est bien couvert. Cependant, **pour que la couverture soit effective**, la simple existence d'une assurance professionnelle **n'est pas suffisante : il est également nécessaire que chaque chantier soit déclaré**. Afin d'éviter les problèmes, le syndic doit veiller à obtenir de l'architecte deux éléments complémentaires : la preuve de paiement et de la déclaration du chantier.



Retrouvez toutes les explications **dans notre FAQ**

ISOLATION EXTÉRIEURE

Isolation d'un mur mitoyen par l'extérieur

En plus de l'éventuelle nécessité d'obtenir un permis, l'isolation du pignon engendre un empiètement sur la propriété voisine impliquant des démarches complémentaires et points d'attention spécifiques.



Retrouvez tous les exemples et outils pratiques **dans notre FAQ**



TITRES DE PROPRIÉTÉ

Obtenir les titres de propriété via MyMinfin

Dans le cadre d'une demande de permis ou de primes, le syndic est parfois amené à devoir fournir un titre de propriété. **L'extrait cadastral pourrait servir de titre de propriété** puisqu'il en reprend toutes les données. Depuis 2020, il est possible d'obtenir ces documents en ligne via MyMinfin.

Federia a mis au point une fiche qui permet de **guider le syndic ou ses employés dans cette démarche**.



Retrouvez toutes les explications **dans notre document**



RETOUR SUR LES QUESTIONS DU HELPDESK

? *Lors d'une consultation à l'urbanisme d'une commune bruxelloise pour un remplacement de châssis, il s'est avéré que les châssis installés à l'origine n'étaient pas conformes aux plans déposés. La commune propose, soit de remplacer tous les châssis en ce sens, soit de régulariser l'infraction en introduisant un permis rectificatif. Un architecte m'a parlé de 3 à 5.000€ d'honoraires, alors qu'un copropriétaire me présente une solution qui ne nécessite pas d'architecte. Pouvez-vous me dire ce qu'il en est et ce que vous suggérez ?*

La demande de modification des châssis (couleur, matériaux, division) nécessite effectivement un permis mais **est dispensée de l'intervention d'un architecte**. La première chose que nous conseillerions est peut-être d'évaluer si d'autres projets demandant un permis sont à réaliser dans un avenir proche. Si c'est le cas, la régularisation pourrait simplement y être intégrée.

→ Si c'est la seule démarche à effectuer, il vous est possible de rentrer ce permis : vous trouverez les infos claires dans différents documents d'Homegrade repris dans nos **documents et liens**, dont la fiche **"Travaux dispensés de permis d'urbanisme ou de l'intervention d'un architecte à Bruxelles"**. Pour info, ces procédures simplifiées existent également en Wallonie.



→ Pour cela, vous aurez besoin des plans de la situation de droit (reprise sur les plans existants à la commune) et de ce qui a été réalisé. Il est généralement possible de se procurer les premiers au service d'urbanisme de la commune. Si vous hésitez à réaliser cette demande vous-même, Homegrade a mis au point une fiche expliquant la démarche, avec une liste des documents nécessaires, des tutoriels et des pistes pour le dessin des plans : **"Permis d'urbanisme sans architecte - Informations générales et liens utiles pour préparer son dossier"**. N'hésitez pas à consulter le service urbanisme car certaines pratiques ou réglementations peuvent être spécifiques à chaque commune.



Une question, une information ou un retour de terrain à partager concernant la rénovation énergétique en copropriété ?
www.syndicrenosupport.immo

LE HELPDESK SYNDIC RENO SUPPORT
EST À VOTRE DISPOSITION !
www.syndicrenosupport.immo



RUBRIQUE
Reno Stories



L'une entraîne l'autre

1070 ANDERLECHT | 99 LOTS | 1964

INFILTRATIONS

PATHOLOGIES BALCONS

RÉNOVATION GROUPEE

Un immeuble unique composé de deux copropriétés distinctes, sans lien particulier, et avec des syndic différents mais forcément des problématiques similaires. Une démarche individuelle aboutissant sur un projet commun.



Découvrez la Reno Story
www.syndicrenosupport.immo



Isolation & Patrimoine

1200 WOLUWE-ST-LAMBERT | 14 LOTS | 1950

INFILTRATIONS

CONFORT D'HIVER

FROID & MITOYENNETÉ

Un charmant immeuble Art déco avec une façade avant qu'il serait dommage de cacher par un isolant. Des pignons à isoler, une façade arrière qui est fort dégradée et une copropriété active voulant pérenniser son patrimoine et améliorer son confort.



Découvrez la Reno Story
www.syndicrenosupport.immo



Vous avez un cas concret à soumettre ?
Remplissez notre formulaire et prenez rendez-vous avec notre équipe pour un échange en ligne !

**ENVIE DE VOUS INSPIRER DE PROJETS
DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE EN COPROPRIÉTÉ ?**
www.syndicrenosupport.immo

reno TOOLBOX SUR MESURE & EN AGENCE

FORMATIONS À LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE EN COPROPRIÉTÉ

L'OCCASION IDÉALE POUR :

- > **Former vos collaborateurs** aux principes de la rénovation énergétique.
- > **Prise en main des outils** mis en place par Syndic Reno Support et Federia
- > Découverte du **Helpdesk & questions-réponses**

fonds323

Prise en charge par le
budget formation
entreprise

DES CONTENUS À COMPOSER SELON VOS BESOINS :

- ✓ **Rénovation énergétique et durable**, pourquoi et comment
- ✓ **Règlementations régionales** et modalités pratiques
- ✓ **L'ordre logique** des travaux et quand y déroger

+ À composer ensemble parmi les sujets suivants (ou d'autres si besoin) :

- ☐ **Actions simples** pour améliorer la performance énergétique en copropriété
- ☐ **Communication, argumentaires et storytelling** autour de la rénovation
- ☐ **Solutions de financement** modalités pratiques et combinaisons possibles
- ☐ **Mission d'architecte, d'AMO, bureaux d'étude**, rôles & responsabilités
- ☐ **Explorer les solutions techniques** existantes & innovantes
- ☐ **Permis d'urbanisme, isolation et mitoyenneté**
- ☐ **Production et partage d'énergie**
- ☐ **Obligations d'entretien**



Intéressés ? Contactez-nous !
syndicrenosupport@federia.immo

**syndic
reno
SUPPORT**