

Copropriétés : un parcours de rénovation semé d'embûches

Règles inadaptées, bâtiments âgés et mal entretenus, organisation et rapports humains complexes : nombreux sont les obstacles qui s'opposent à la rénovation des copropriétés. Mais des solutions émergent pour faire avancer les choses.

MARIE-EVE REBTS

Label PEB F minimum en 2031 en Wallonie et classe E minimum en 2033 à Bruxelles : les obligations énergétiques arrivent à grand pas pour les personnes déjà propriétaires de leur logement. Des mesures qui risquent de contraindre de nombreux Wallons et Bruxellois à réaliser des travaux dans leur habitation, y compris lorsqu'il s'agit d'un appartement. Rarement mise en évidence, la rénovation des copropriétés est en effet un axe majeur pour atteindre les objectifs de neutralités carbone à l'horizon 2050. Car non seulement ces copropriétés représentent une part significative du parc immobilier (30 % des logements en 2024 selon Statbel), mais de surcroit elles sont très souvent en mauvais état d'entretien. « En Wallonie, 69 % des immeubles à appartements ont plus de 45 ans, et à Bruxelles cette part atteint même 89 % », signale Eleonora Maggiore, chargée de projet Syndic Reno Support chez Federia, la fédération des agents immobiliers (et syndics) francophones de Belgique. « Le fait est que ces bâtiments vieillissent tous ensemble et souffrent pour beaucoup d'un défaut d'entretien. Les copropriétaires n'ont pas investi pendant de nombreuses années, donc désormais il y a beaucoup de travaux à prévoir. »

Un délai de 8 ans en moyenne

L'aspect énergétique est mis en avant comme un enjeu en matière d'économies, de confort et de valorisation des biens, mais bien souvent d'autres priorités s'ajoutent et font gonfler la facture pour les copropriétaires : pathologies du bâtiment, ascenseurs, stabilité des balcons, conformité électrique, sécurité incendie, électromobilité... « Du fait de l'état des bâtiments, on se retrouve souvent dans un contexte avec beaucoup de priorités différentes, d'où la nécessité d'avoir une vue globale et une approche de rénovation sur le long terme. Sauf exception, il n'est pas réaliste de tout régler en une fois quand on n'a pas investi dans le bâtiment depuis 40 ans », observe Eleonora Maggiore. L'un des enjeux énergétiques de la rénovation des copropriétés est donc de s'entourer de professionnels capables d'arbitrer entre les différentes priorités et obligations légales. Il en va du budget comme de l'efficacité des travaux : « Une fois qu'on a touché à quelque chose, c'est très difficile d'y revenir après », complète Eleonora Maggiore. « Je peux citer l'exemple d'une copropriété qui s'est lancée un peu trop vite dans des travaux pour régler des problèmes d'infiltrations par le pignon de la toiture. A l'époque ils ont placé seulement 2 cm d'isolation, mais cinq années plus tard des analyses plus poussées ont révélé que ce pignon était un endroit où on pouvait facilement avoir un impact énergétique. Ils l'ont donc réisolé plus efficacement, mais ça a été un petit traumatisme pour la copropriété de refaire des travaux à cet



Rarement mise en évidence, la rénovation des copropriétés est un axe majeur pour atteindre les objectifs de neutralités carbone à l'horizon 2050. © PIERRE-YVES THIENPONT.

endroit. »

La complexité de rénover les copropriétés ne tient pas seulement à la multiplicité des travaux, mais aussi au fonctionnement même de ces entités. « Les assemblées générales annuelles ont un rythme très lent par rapport à des décisions qui nécessitent souvent de la flexibilité, de l'agilité et de la rapidité », observe Pauline Bruge, coordinatrice recherche & développement de projets chez CAP Construction, cluster wallon des acteurs de la construction durable. Selon Federia, il s'écoule en moyenne 8 ans entre la réflexion et le début du chantier. Du moins lorsque des travaux sont bel et bien lancés, car comme le précise Pauline Bruge, « le premier écueil se situe souvent au niveau de la mobilisation des copropriétaires à faire quelque chose plutôt qu'à rester dans le statu quo ».

Dans chaque copropriété, il y a par définition une multitude de propriétaires et donc d'avis et d'intérêts divergents. A Bruxelles, la réglementation prévoit des sanctions pour les copropriétés qui ne respecteront pas les objectifs PEB, mais dans la capitale comme en Wallonie le calcul de la PEB et les obligations qui y sont liées restent individuels. « Nous avons calculé qu'en moyenne, l'écart entre le meilleur et le pire PEB dans un même immeuble est de 187 kWh/m²/an (environ deux classes, NDLR), et cette différence ne tient pas qu'au certificat », souligne Eleonora Maggiore. « Les appartements d'un même bâtiment sont par définition différents parce qu'ils n'ont pas la même surface, les mêmes déperditions... » Les propriétaires situés au dernier étage auront ainsi par exemple davantage d'intérêt à isoler la toiture que ceux situés au premier ou au rez-de-chaussée, ce qui freine parfois l'enclenchement des travaux.

Les copropriétés sont aussi dans une certaine mesure handicapées par des réglementations inadaptées à leur for-

mat. « Un constat transversal dans les trois Régions est que les règles sont pensées pour les maisons individuelles et traduites pour les copropriétés », observe Eleonora Maggiore. « En Wallonie par exemple, ces dernières n'avaient pas accès aux primes pendant tout un temps. Ensuite cela a été possible, mais il fallait une attestation de conformité électrique pour chaque appartement. »

Il apparaît aussi qu'en Belgique, environ 40 % des copropriétés sont dans l'illégalité car elles n'ont pas de syndic (professionnel ou non) enregistré auprès de la Banque carrefour des entreprises. Cela peut poser problème en cas de rénovation, par exemple pour accéder aux aides, ouvrir un compte bancaire au nom de la copropriété... « Avant de se lancer dans des investissements potentiellement importants, il est essentiel de s'assurer que tout est en ordre au niveau de la copropriété, que ce soit en termes administratifs, financiers ou de gouvernance », insiste Pauline Bruge. « C'est aussi une manière de s'assurer que, durant le processus, la copropriété sera inattaquable dans sa prise de décision. »

Des problématiques mieux prises en compte

Si l'on ajoute à ces éléments la complexité du financement des travaux (voir plus bas), on comprend aisément pourquoi la rénovation des copropriétés est un processus lent et laborieux. Des initiatives se mettent heureusement en place pour simplifier les choses, notamment via l'accompagnement des copropriétés. Le projet Objectif reno copro teste par exemple un service d'accompagnement des copropriétés dans leur parcours de rénovation, avec un suivi de A à Z et des outils accessibles en ligne (www.renoco-pro.be). Le projet propose entre autres un parcours de rénovation pour permettre à chaque copropriété de se situer, des brochures pour mobiliser les copropriétaires ou déconstruire les idées reçues autour de la rénovation... Objectif reno copro a aussi mis au point un « Audit 360 », sorte d'audit logement spécifiquement adapté aux copropriétés. « Cela permet d'obtenir un diagnostic et une vue complète du bâtiment avec l'ensemble de ses pro-

blématiques, qu'elles soient énergétiques ou non », détaille Pauline Bruge, qui gère le projet pour CAP Construction. « Nous prévoyons aussi des outils pour sélectionner un auditeur pour cette mission, et pour présenter les résultats de cet audit à l'AG avec des propositions de parcours de rénovation à court, moyen et long terme. »

Porté par Federia, le projet Syndic reno support s'adresse quant à lui aux syndics. Il les accompagne, les sensibilise et les forme à la rénovation énergétique des copropriétés tout en faisant remonter les problèmes de terrain à des acteurs tels que les banques, l'urbanisme, etc. « Certains syndics nous ont par exemple signalé que l'urbanisme leur demandait des documents qui n'existent pas », explique la chargée de projet Syndic reno support chez Federia. « Ce n'est pas une volonté d'exclure les copropriétés, mais plutôt une méconnaissance de la part de nombreux acteurs. C'est pour cela qu'on envisage de développer des formations sur la copropriété à destination d'autres professions que les syndics. »

Sauf exception, il n'est pas réaliste de tout régler en une fois quand on n'a pas investi dans le bâtiment depuis 40 ans

Eleonora Maggiore.
Chargée de projet Syndic Reno Support chez Federia

»

Outre cet accompagnement et cette sensibilisation, d'autres leviers plus expérimentaux pourraient aussi venir en aide aux copropriétés qui souhaitent se lancer dans la rénovation. Eleonora Maggiore cite par exemple les trains de rénovation qui pourraient rassembler plusieurs copropriétés, la surélévation des bâtiments qui permet d'augmenter le nombre d'appartements et de diviser les frais liés aux travaux en davantage de parts, ou encore le projet Retrimo qui s'intéresse à des solutions préfabriquées pour la rénovation d'immeubles de type Etrimo (promoteur qui a construit de nombreux appartements bon marché dans les années 1950 à 1970). Comme pour la rénovation des maisons individuelles, la multiplication des solutions est sans doute une piste à explorer, tant l'ampleur de la tâche est gigantesque.

le résultat « Nous avons presque un nouvel immeuble »

M.-E.R.

Cet hiver, les habitants du bloc 2 des résidences Saint-Exupéry à Evere doivent à peine allumer leur chauffage. Et pourtant, il y a quelques années encore, ils dépensaient environ 130.000 euros de mazout par an pour chauffer les 104 appartements qui composent ce bâtiment des années 1960. Comme beaucoup d'autres copropriétés anciennes, l'immeuble avait en effet subi peu de rénovations au fil des ans. C'est finalement une situation problématique qui a mis fin à ce statu quo il y a dix ans : « Il y avait de la condensation dans plusieurs appartements, et les balustrades s'étaient fortement dégradées, à tel point que beaucoup d'occupants n'osaient plus utiliser leur balcon », raconte Belma Tek, habitante de l'immeuble depuis 25 ans et membre du conseil de copropriété. Des discussions ont donc été entamées pour régler ce problème, et en 2019 l'atelier d'architecture Médorï a été désigné par la copropriété pour réaliser une étude complète du bâtiment. Ce travail a notamment permis de mettre en lumière l'intérêt de combiner la rénovation des balcons avec l'isolation des façades. « L'installation et la location des échafaudages coûtent cher, on s'est donc dit qu'il valait mieux regrouper les travaux », souligne Belma Tek. Sur l'enveloppe d'environ 2,2 millions prévue pour ce chantier, le volet isolation

des façades et des pignons ne représentait en effet « que » 400.000 euros et permettait un levier important sur la performance énergétique. Il a aussi permis d'obtenir 200.000 euros de primes Renovation qui ont été versées après la fin des travaux en 2025. Vu l'incertitude autour des primes à l'époque, le montant n'avait pas été inclus dans le plan financier. Ce « bonus » servira donc à financer cette année l'isolation de la toiture, dont le coût est estimé entre 120.000 et 150.000 euros.

Bien sûr, convaincre les copropriétaires des 104 appartements et mobili-

ser les 2,2 millions d'euros n'a pas été simple. « Ces travaux ont été votés lors d'une Assemblée générale extraordinaire en 2022 et, après cette décision, une douzaine de propriétaires ont revendu leur appartement », expliquent Nicolas Furdelle et Nicola Cioni, associés du syndic NF Consult qui gère la copropriété. « Ces logements n'ont toutefois pas eu de mal à trouver preneurs, car les acheteurs étaient parfaitement informés de la situation et des travaux prévus. »

Côté financement, la copropriété pouvait compter sur un fonds de réserve d'environ 600.000 euros qu'elle avait alimenté préventivement depuis 2016. A peu près un tiers des copropriétaires ont apporté des fonds propres (420.000 euros au total), et le 1,2 million restant a été emprunté par le reste des copropriétaires auprès de deux banques. « Nous avons dû passer par deux institutions car les banques limitent le montant et la durée (10 ans) des emprunts aux copropriétés », précise Nicolas Furdelle. « Par sécurité, elles imposent aussi des assurances crédit assez coûteuses, c'est pourquoi certains copropriétaires ont préféré avancer des fonds propres plutôt que d'emprunter. »

Déjà conforme aux objectifs PEB 2045

Le syndic le souligne : l'aspect financier est primordial dans une rénovation si ambitieuse. « Des travaux de cette ampleur sont rares en copropriété. Pour convaincre les copropriétaires de réaliser un tel investissement, il faut que l'immeuble soit en mauvais état, mais aussi que chacun sache concrètement ce qu'il va payer par mois. Dans le cas de ceux qui ont emprunté pour les balcons et l'isolation, la facture mensuelle est d'environ 160 euros. » Cela représente un effort financier plus ou moins conséquent selon les propriétaires, mais la satisfaction est déjà au rendez-vous : « C'est notre premier hiver depuis l'isolation et je n'ai presque pas allumé le chauffage », apprécie Belma Tek. « On

est tous ravis d'avoir fait ces travaux, la différence de ressenti est vraiment flagrante – encore plus qu'après la rénovation de la chaufferie. »

Avant les travaux de réfection des façades et balcons entre 2023 et 2025, le bloc 2 de Saint-Exupéry avait en effet bénéficié en 2019 d'une nouvelle chaufferie commune aux trois immeubles de la résidence. Le passage d'un ancien système au mazout vers une chaudière à condensation au gaz a déjà permis de réduire la facture annuelle de chauffage de presque moitié, et l'isolation devrait encore faire diminuer les frais. Le bâtiment a aussi été équipé en 2021 de 40 panneaux photovoltaïques (36.000 euros) dont la production alimente les espaces communs. Ils génèrent également des certificats verts, ce qui a permis un retour sur investissement en quatre ans. « Grâce à ces travaux, nous avons presque un nouvel immeuble », souligne Belma Tek. Les interventions réalisées ont aussi permis d'augmenter significativement la per-

formance énergétique des bâtiments : « Un propriétaire vient de me communiquer le certificat PEB qu'il a réalisé après les travaux, et le label est de C- (ndlr : 137 kWh/m²/an), ce qui correspond déjà aux objectifs PEB 150 fixés pour 2045 au plus tôt », déclare Nicolas Furdelle. « Il manque juste le volet ventilation, mais dans les immeubles anciens c'est très compliqué à installer, et il y a même un risque de faire pire que mieux. »

Entre le début de la réflexion et la fin des travaux, il aura fallu près de dix ans pour transformer cet immeuble des années 1960 en bâtiment répondant aux normes actuelles et futures. Entre-temps, Nicolas Furdelle observe que les préoccupations environnementales sont devenues moins prégnantes, ce qui n'enlève toutefois rien à la nécessité d'enclencher des travaux. Car si les primes et autres incitants à la rénovation disparaissent ou deviennent incertains, les contraintes énergétiques, elles, ne reculent pas.



Le bâtiment a été équipé en 2021 de 40 panneaux photovoltaïques (36.000 euros) dont la production alimente les espaces communs. Ils génèrent également des certificats verts, ce qui a permis un retour sur investissement en quatre ans. © PIERRE-YVES THIENPONT.