



BETTY WALDES

LES TRAVAUX ÉNERGÉTIQUES EN COPROPRIÉTÉ

“Huit ans entre les premières réflexions et le moment où l’on réalise les travaux”

En copropriété, les travaux de rénovation énergétique peuvent vite devenir un parcours du combattant : lourdeurs administratives, processus de décision complexes, aides publiques inadaptées, manque de vision sur le long terme... Certaines stratégies permettent de minimiser les déconvenues. **POL LECOINTE**

La copropriété concerne directement plus de quatre millions de Belges. D'après les décomptes de Syndic Reno Support, le service d'accompagnement spécialisé de Federia, il y a plus de 100.000 copropriétés en Belgique. Pourtant, ce régime est souvent mal défendu et même parfois ignoré par les autorités publiques lorsqu'il est question d'élaborer le cadre d'une réglementation. Ces quatre millions de Belges sont

pourtant soumis à la même obligation énergétique que l'ensemble des propriétaires. Dès 2050, la Belgique doit arriver à un parc immobilier décarboné, soit l'engagement qu'elle a conclu avec l'UE, via la directive EPBD. Une promesse qui coûte déjà cher pour les propriétaires classiques. En copropriété, il faut également compter avec des barrières qui laissent franchement peu de place aux miracles. “Entre les premières réflexions et

le moment où l'on réalise effectivement les travaux, on compte en moyenne huit ans”, pose Eleonora Maggiore, responsable de Syndic Reno Support chez Federia. Il suffit de plonger dans les Reno Stories, une compilation des cas enregistrés par le service de Federia, pour prendre l'ampleur de la problématique. Ici, deux immeubles à Nivelles, construits en 1975 et comprenant 150 lots. Les travaux d'étanchéité et

complètes, plus coûteuses. "Il y a beaucoup de choses qui ne demandent ni de permis ni de démarches. Si ça prend huit ans d'arriver aux gros travaux de façade, on peut au moins optimiser le chauffage la première année, par exemple. Ça fait huit ans durant lesquels on a fait de 10 à 15% d'économies. Ça permet aussi de construire la confiance au sein de la copropriété."

L'atout majeur, selon Syndic Reno Support, est la conception d'un master plan. Eleonora Maggiore explique : "Il faut avoir une vue globale. Quels sont les travaux que je dois faire parce que l'immeuble vieillit ? Lesquels parce que je dois m'adapter aux nouvelles règles ? Lesquels parce que je veux atteindre un meilleur PEB ? etc." On peut ensuite élaborer un plan pluriannuel de travaux. "C'est ce qui va faire le listing des pathologies de l'immeuble et le lier à ce qu'il est nécessaire de réaliser." En Belgique, aucune loi n'oblige à réaliser un master plan ou un plan pluriannuel de travaux avant d'entamer une réflexion dans la copropriété. "Les réflexions sur cette question avancent. Dans tous les cas, chacune des Régions est en train d'arriver à la conclusion que ces master plans sont primordiaux."

Les calendriers par Région

Les difficultés liées à la rénovation touchent l'ensemble du bâti belge. Pourtant, les objectifs climatiques sont toujours aussi ambitieux du côté politique. Les derniers calendriers des échéances PEB n'inversent pas la tendance. Belgique oblige, notre pays dispose de trois calendriers, un par Région. En Wallonie, le gouvernement régional a rétrogradé fin 2025. Le Plan Air Climat Énergie (PACE) intégrait des obligations dès 2026.



● AU SEIN D'UNE MÊME COPROPRIÉTÉ, les appartements peuvent afficher des performances énergétiques bien différentes. Le score sera moins bon si le bien est situé sous le toit ou à côté d'un pignon.

Il n'est finalement pas entré en vigueur pour l'instant. Le nouveau PACE, annoncé par la ministre wallonne du Climat Cécile Neven (MR), décale ces obligations à 2031. Ce sont des ambitions ; les dates pourraient donc encore bouger. L'objectif d'amélioration énergétique reste toutefois identique. Dès 2031, tous les PEB F et G devront être rénovés, afin de supprimer les bâtis encore présents dans ces catégories. Suivront les PEB E en 2036, les PEB D en 2041, les PEB C en 2046 et enfin, les PEB B en 2050. Les échéances diffèrent à partir du moment où il y a un changement de propriétaire. L'acheteur aura systématiquement cinq ans pour atteindre le PEB D à partir de 2028, le PEB C à partir de 2031, le PEB B à partir de 2033 et enfin, le PEB A à partir de 2041. Pour l'heure, aucune sanction n'est prévue pour les propriétaires qui ne respectent pas le calendrier. À Bruxelles, la première obligation tient au certificat lui-même.

Tous les logements bruxellois devront posséder un certificat PEB à partir de 2031. Le PACE conclut par la Région est moins détaillé qu'en Wallonie. Il prévoit "seulement" d'atteindre une performance énergétique équivalente à C pour l'ensemble des biens immobiliers. Pour rappel, les certifications PEB diffèrent selon les Régions. Un C wallon n'est donc pas un C bruxellois, ce dernier étant plus strict. Plus concrètement, depuis 2023, les nouveaux propriétaires ont 10 ans pour atteindre un PEB E et 20 ans pour un PEB C. Sur le calendrier, cela veut dire que le parc immobilier bruxellois devra atteindre un PEB E minimum dès 2033, un PEB C minimum dès 2043. L'amende en cas de non-respect de ces obligations débute à 125 euros. Elle augmente ensuite selon la taille de la maison ou de l'appartement et selon l'écart de consommation actuelle du bâtiment et l'objectif fixé. **1**

d'isolation sur la toiture plate, couplés à l'installation de panneaux photovoltaïques, coûteront 1.210.000 euros et dureront au minimum 10 ans, en comptant le remboursement du crédit. Ou encore cet immeuble liégeois qui date de 1970 et comprenant 114 lots, qui entreprend des travaux d'étanchéité sur ses balcons, en plus d'une rénovation des garde-corps. Le coût total est estimé à 445.000 euros, étalé sur une période de 10 ans. Même les petites copropriétés ne sont pas épargnées. Cet immeuble art déco, construit en 1930 pour 14 lots à Ixelles, souhaite rénover et isoler sa façade, sa toiture et son pignon, mais également remplacer sa chaudière commune. Des travaux importants qui coûteront 246.000 euros et prendront 13 ans à réfléchir, budgétiser, concrétiser, puis rembourser. D'accord, il est souvent question de travaux de grande ampleur, et non d'une petite intervention. D'accord, une copropriété est, par principe, plus complexe à gérer qu'une habitation classique. Il reste que ce délai est à prendre en compte lorsqu'il est question de décarbonation d'ici 2050.

La copropriété complexifie les démarches

Précisons d'abord qu'il est obligatoire, en Belgique, d'organiser un syndicat au sein d'une copropriété. "C'est assez standard d'avoir un syndicat pour les gros immeubles. La plupart du temps, il est d'ailleurs professionnel (il est possible de créer un syndicat non professionnel, un propriétaire de l'immeuble prenant alors le rôle de gestionnaire, ndlr). Pour les immeubles avec moins de lots, c'est moins systématique. On se dit souvent : 'ça a toujours fonctionné comme cela, autant économiser de l'argent.'"



DES 2050, la Belgique doit arriver à un parc immobilier décarboné. Un sacré défi pour les copropriétés.

D'après les relevés de Syndic Reno Support, 51% des copropriétés sont gérées par des syndicats professionnels, 9% par des non-professionnels. Quarante pour cent des entités de copropriété n'ont donc pas de mandat de syndicat enregistré. Or, Eleonora Maggiore rappelle : "S'il faut faire des travaux, c'est la copropriété qui doit introduire une demande de permis d'urbanisme. Même chose pour créer un compte en banque : c'est le syndicat qui permet de créer l'entité juridique de la copropriété." Certains immeubles doivent donc d'abord créer leur structure légale, avant même de pouvoir entamer une réflexion sur les travaux. Une fois le syndicat en place, son organisation retarde de facto les échéances. L'assemblée générale, l'organe décisionnel de la copropriété, se réunit au moins une fois par an. "On peut organiser des assemblées extraordinaires. On en fait peut-être deux par an, mais rarement plus", précise la responsable de Syndic Reno Support. Une décision qui n'est pas votée, qui mérite plus de réflexion ou d'informations, peut déjà retarder jusqu'à un an le calendrier. Le sys-

tème de décisions diffère selon le degré d'impact sur la copropriété. "Pour des travaux sur les parties communes, on applique la majorité des deux tiers", explique Eleonora Maggiore. Le cadre légal prévoit une exception. "Les travaux obligatoires peuvent être votés à la majorité absolue (50% + 1, ndlr)." Problème, les travaux énergétiques ne rentrent pas dans cette catégorie. "Même s'il y a des obligations, c'est le résultat final qui compte. Or, on peut arriver à la majorité absolue par différents chemins. On ne peut donc pas considérer ces travaux comme obligatoires." À noter que le gouvernement fédéral envisage de réduire cette majorité à 50% + 1, spécialement pour les travaux énergétiques. De manière générale, "les travaux qui aboutissent sont souvent ceux qui ont obtenu un consensus au fil des années, développe toutefois Eleonora Maggiore. Un projet dans lequel on doit se battre pour obtenir les 50% + 1 est souvent mal parti. Ça veut dire qu'il y a presque la moitié des propriétaires qui ne sont pas d'accord, qui risquent de ne pas payer, par exemple." Surtout qu'une décision votée à

l'assemblée peut être contestée par n'importe quel propriétaire. Elle doit être motivée auprès d'un juge de paix et réalisée durant les quatre premiers mois après l'assemblée. Si elle se concrétise, elle fait l'objet d'une procédure judiciaire. Ce qui veut dire des mois de blocage supplémentaires. D'ailleurs, pointe la responsable de Syndic Reno Support, "même s'il n'y a pas d'obligation légale, les banques ne débloquent jamais l'argent d'un crédit avant que ces quatre mois ne soient passés, par sécurité."

"Un appartement, c'est un cube d'air"

En matière énergétique, la majorité des travaux d'un appartement doivent être réalisés par la copropriété. "Un appartement, c'est grosso modo un cube d'air, explique Eleonora Maggiore. Certains éléments sont privatifs, mais on arrive très vite dans quelque chose de commun. Les châssis, par exemple, sont privatifs. Mais il y a déjà des contraintes esthétiques par rapport au reste de l'immeuble. Souvent, les châssis sont aussi liés à la manière dont on fait entrer l'air dans le bâtiment. La ventilation est commune et, dans l'idéal, il faudrait quand même se coordonner avec les autres appartements."

La question de la PEB, au centre de la stratégie de décarbonation en Belgique, est aussi source de complexité. On pointe souvent la différence d'évaluation selon les certificateurs. "C'est une réalité, concède Eleonora Maggiore. Ce qui est moins discuté, c'est la différence de performance au sein de la copropriété." La configuration en immeuble divise les résultats. "Celui qui est sous la toiture a, mécaniquement, beaucoup plus de déperditions." Même chose pour



Un projet dans lequel on doit se battre pour obtenir les 50% + 1 est souvent mal parti. ELEONORA MAGGIORE (FEDERIA)

celui qui est à côté du pignon. Les deux appartements auront donc plus de chance d'obtenir un mauvais score PEB. "À l'inverse, celui qui est au milieu et qui est entouré d'autres appartements aura un meilleur PEB, pour autant que ses châssis soient bons." Syndic Reno Support a déjà tenté une analyse afin de quantifier ces différences. "Au sein même d'une copropriété, on avait, en moyenne, 187 kWh/m²/an de différence. C'est trois, quatre labels de différence." Comment réaliser des travaux dans ce contexte, tout en s'assurant d'une juste répartition des coûts ? Les aides à la rénovation énergétique, gérées par les pouvoirs régionaux, peuvent aider à un financement équilibré. Encore faut-il qu'elles soient disponibles pour les copropriétés. "Souvent,

les réglementations sont faites pour des individus et puis on les adapte pour les copropriétés, sans vraiment comprendre les tenants et les aboutissants", pointe la responsable de Syndic Reno Support. En Wallonie, les aides énergétiques n'étaient tout simplement pas autorisées pour les copropriétés jusqu'en 2023. Puis, elles ont pu y avoir droit, sauf pour celles qui comptaient au moins un lot appartenant à une société. Une situation qui arrive souvent, dès qu'un immeuble comprend une cellule commerciale au rez-de-chaussée ou un garage, par exemple. Aujourd'hui, les aides wallonnes sont ouvertes à toutes les situations. Sauf que pour déter-

miner la valeur de l'aide octroyée, la copropriété est de facto placée dans la catégorie la plus basse, peu importe la situation de ses propriétaires. La Région bruxelloise, habituée aux immeubles multi-résidentiels, a mis moins de temps à développer des aides. Ce qui n'empêche pas certaines incompréhensions. "L'aide est plafonnée à 200.000 euros, quel que soit le nombre de lots, détaille Eleonora Maggiore. Ça peut sembler énorme, mais pour certaines copropriétés à 100 ou 200 appartements, ce n'est rien par rapport au coût total des travaux." De manière générale, ces aides sont davantage considérées comme des bonus que de véritables incitants. "En Wallonie, les primes octroyées représentent, en moyenne, 7% du montant total des travaux. À Bruxelles, dans certains cas qui ont vraiment été conçus pour maximiser les primes, on peut arriver à 30%, mais la plupart tournent autour des 10%."

Des bons gestes à adopter

Tout cela a de quoi dissuader les travaux en copropriété. Mais les obligations énergétiques sont bien réelles. Par ailleurs, à condition d'être bien gérés, les travaux peuvent permettre de vraies économies à terme. Quelques précautions permettent au moins d'éviter les déconvenues. "On travaille souvent avec les syndicats pour essayer de réduire les délais. Parfois, il y a des points qui peuvent être votés en même temps, développe la responsable de Syndic Reno Support. On conseille également d'organiser une séance d'information en dehors des assemblées générales, pour éviter qu'elle se déroule durant ce moment plus conflictuel." Souvent, de petites interventions peuvent être réalisées avant de penser à des rénovations