



10 mars 2025,

Le Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) : la boussole indispensable aux ACP/syndics pour un immeuble à appartements bien entretenu et durable

1. Introduction Life BE FREE

BE FREE est l'acronyme de **BE**lgian **F**inancing **R**oundtables on **E**nergy **E**fficiency (Tables rondes belges sur le financement de l'efficacité énergétique).

Le consortium est composé de 6 partenaires : Febelfin, IDEA Consult, Embuild, VVSG, Wattson et The Shift.

Le projet Life BE FREE fait partie du programme européen LIFE, un instrument de financement de la politique environnementale et de l'action climatique. Life BE FREE vise à créer une structure permanente de tables rondes réunissant toutes les parties prenantes pour discuter et développer des solutions de financement innovantes afin d'accélérer la transition énergétique des bâtiments en Belgique. Dans le cadre d'une collaboration avec le secteur financier, le secteur du bâtiment, les autorités publiques, les citoyens et les entreprises, le projet vise à donner à tous l'accès au financement de la transition verte. Le projet se déroulera jusqu'en septembre 2026.

2. Contexte et législation

Bien que la loi sur la copropriété ait été révisée en 2018, on constate aujourd'hui que la rénovation énergétique des immeubles à appartements ne décolle pas vraiment. Pourtant, 64% des 225.000 immeubles à appartements, en Belgique, ont plus de 40 ans et nécessitent des rénovations importantes¹. Ce problème est particulièrement aigu dans les centres-villes de Wallonie, de la Région de Bruxelles-Capitale et de Flandre.

De nombreuses ACP ne sont pas toujours conscientes de l'urgence de la situation et n'ont souvent pas les outils, la vision ou les ressources nécessaires pour réaliser le rattrapage (de la rénovation énergétique) requis. Il s'agit également d'une tâche pour laquelle la plupart des syndics ne sont pas équipés. Ce problème existe d'ailleurs également dans les pays voisins de la Belgique (Pays-Bas, France), mais les instruments politiques y prennent déjà davantage en compte les besoins spécifiques des ACP² et des immeubles à appartements.

¹ <https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/72363>

² Association de Copropriétaires



En effet, la récente Directive de la Commission européenne (2024/1275) fait explicitement référence à la complexité des immeubles à appartements et à la nécessité de disposer d'instruments appropriés pour ce groupe cible³.

2.1. Méthodologie utilisée et analyse menée par Life BE FREE

Le projet Life BE FREE vise à encourager la collaboration intersectorielle entre de multiples parties prenantes afin de développer des mécanismes de financement innovants pour accélérer la transition énergétique.

Lors de la première table ronde nationale de Life BE FREE, une centaine de parties prenantes ont identifié la rénovation énergétique des immeubles à appartements comme l'un des domaines prioritaires à explorer. Plus précisément, un groupe de travail thématique a été mis en place au sein de Life BE FREE avec pour objectif spécifique de formuler des recommandations pour améliorer la gestion des ACP afin d'améliorer la performance énergétique des immeubles à appartements⁴.

2.1.1. Quelques chiffres clés concernant la Table Ronde Thématique sur la problématique des ACP

- 3 tables rondes
- 50 participants
- 28 organisations, réparties équitablement entre les différents secteurs...

3. Difficultés identifiées

Un certain nombre de difficultés ont été identifiées au cours des différentes tables rondes thématiques :

- ✓ Les ACP et les syndicats n'ont pas de boussole et n'ont donc pas ou peu d'idée de ce qu'il faudra faire dans leur immeuble à appartements dans les années à venir pour le maintenir en bon état, et encore moins pour le rendre durable, et quel sera le coût d'une telle opération.
- ✓ Les ressources financières des ACP sont souvent inexistantes ou insuffisantes et le cas échéant ne sont souvent pas proportionnelles aux investissements à réaliser⁵. Le problème est aussi que de nombreuses ACP sont composées d'un

³ https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/?uri=OJ%3AL_202401275, puis à l'Article spécial 17.

⁴ Cette première table ronde a eu lieu le 19 février 2024.

⁵ Il n'y a pas beaucoup de données concrètes disponibles sur les ACP et leur situation financière en particulier. Sur la base d'un échantillon de quelque 2.000 immeubles à appartement, on peut dire qu'un fonds de réserve moyen dispose actuellement de 645 euros par appartement.



groupe diversifié de propriétaires entre lesquels existent souvent de grandes différences de capacité financière.

- ✓ Les syndics ne peuvent pas assumer ce rôle et ont besoin d'un apport/soutien de qualité. → Pénurie des syndics

4. Solutions

4.1. Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) comme boussole pour les ACP

Les ACP ont besoin d'une boussole pour avoir une meilleure vue d'ensemble de ce qu'il faudra faire et quand il faudra le faire dans les années à venir pour maintenir leur immeuble à appartements en bon état afin de garantir le confort de vie et la valeur immobilière de leur bâtiment. Par conséquent, un PPT tient compte de l'entretien, des réparations requises mais aussi des rénovations énergétiques. Un tel Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) de qualité comble cette lacune et constitue un outil de travail indispensable pour chaque ACP. Cela vaut tout autant pour les petites que pour les grandes ACP.

Un PPT part d'une mesure de l'état du bâtiment qui tient compte de l'état des différents éléments du bâtiment et de leur durée de vie escomptée, afin que l'ACP ait une bonne vue d'ensemble de ce qui devra être fait dans les années à venir et des coûts que cela impliquera. Pour ce faire, on peut s'inspirer des pratiques de nos voisins néerlandais, où les principes d'un PPT sont beaucoup plus fermement ancrés dans la loi.

4.2. Un financement en adéquation avec les besoins financiers

La réglementation actuelle dans la loi sur la copropriété concernant la création d'un fonds de réserve peut être améliorée : tout d'abord, il est préférable d'abandonner la procédure d'opt-out (si 80% de l'ACP estime qu'un fonds de réserve ne doit pas être constitué).

En outre, il est important qu'un fonds de réserve soit constitué en fonction des besoins financiers réels et donc de la valeur du bâtiment, et non sur la base d'un pourcentage des moyens de fonctionnement de l'ACP de l'année précédente. Là encore, un PPT peut servir de base. Une alternative est de travailler avec 0,5 % de la valeur de reconstruction indexée du bâtiment comme base pour le fond de réserve, comme cela se passe aux Pays-Bas.

4.3. L'assurance qualité est importante pour les syndics, les ACP et les tiers

La qualité du plan de financement pluriannuel est évidemment cruciale pour l'ACP et le syndic. C'est également le cas pour les tiers (cf. financiers, sociétés de services énergétiques). Dans cette perspective, il est donc important de définir clairement le champ d'application, l'horizon temporel (au moins 10 et de préférence 20 ans), une mise à jour régulière (tous les 5 ans) ainsi que la manière dont les scores d'état sont déterminés.

Dans ce contexte, nous proposons de fournir une assurance qualité par analogie avec l'approche RESCERT pour les systèmes d'énergie renouvelable à petite échelle. Les trois



régions ont uni leurs forces et développé une approche commune qui prévoit que les installateurs ne peuvent être accrédités qu'après avoir suivi une formation et réussi l'examen, et que les installations seront contrôlées à intervalles réguliers par un organisme de qualité (BCCA) pour s'assurer que la qualité soit effectivement atteinte.

Une approche similaire est relativement facile à mettre en œuvre pour les PPT. La BCCA a déjà mis en place un système d'assurance qualité portant spécifiquement sur les mesures de l'état. Il est également prévu de mettre en place un conseil consultatif comprenant des utilisateurs de ces états/ PPT, afin que les besoins spécifiques d'un PPT pour les immeubles à appartements puissent être pris en compte et que l'on puisse éventuellement travailler sur une approche « light » qui pourrait ensuite être utilisée pour les immeubles à appartement plus petit. Après tout, il est légitime de se demander si à la confection d'un PPT est abordable.

4.4. L'alignement du PPT avec les instruments existants est une nécessité absolue

Les différentes régions ont déjà mis en place un certain nombre d'instruments. En Flandre, par exemple, il y a l'étude du plan stratégique de rénovation VEKA, pour laquelle les ACP peuvent poser leur candidature et pour laquelle elles peuvent également obtenir un soutien financier. En Wallonie, il y a les auditeurs certifiés qui réalisent des audits pour les maisons et donc aussi pour les immeubles à appartements. En outre, il y a bien sûr les certificats PEB pour les parties privées, mais aussi aujourd'hui pour les parties communes. En conclusion, il existe de nombreux éléments qui, dans une certaine mesure, peuvent aider les ACP à définir une vision à long terme pour leur immeuble d'habitation. Dans ce contexte, un PPT ne doit pas devenir un document supplémentaire imposé à une ACP. Il s'agit plutôt d'optimiser les différents instruments. Penser à l'élaboration quinquennale d'un PPT/PEB au nom de l'ACP. De cette manière, il y a une « supervision » permanente de l'immeuble et elle est indépendante de la désignation du syndic. De nombreux syndics ne sont pas toujours familiarisés avec cette question relativement technique.

5. Des questions ?

Le consortium Life BE FREE est toujours ouvert à de nouvelles idées, de nouvelles discussions, de nouvelles collaborations. Nous restons à votre disposition pour toutes discussions ou pour vous donner plus d'informations sur l'un ou l'autre point qui vous semble intéressant.



Colophon

Editeur responsable
Daniel Kryszkiewicz (Febelfin)
Project coordinator LIFE BE FREE

Auteur
Consortium Life BE FREE – www.lifebefree.be



Co-funded by
the European Union

Views and opinions expressed are however those of the author(s) only and do not necessarily reflect those of the European Union or CINEA. Neither the European Union nor the granting authority can be held responsible for them.