



Date : 14 juillet 2025

Note politique

Copropriété en Belgique : pour une réforme équilibrée et durable

À l'attention des décideurs fédéraux

La réforme annoncée du processus décisionnel des Associations de Copropriétaires (ACP), visant à instaurer une majorité simple (50 % + 1) pour les décisions relatives aux interventions énergétiques¹, marque une volonté politique forte d'accélérer la transition énergétique dans le bâti résidentiel. Si cette orientation est salutaire, elle appelle à une vigilance accrue et à la mise en place de garde-fous pour éviter des effets sociaux contre-productifs.

1. Contexte politique et problématique

En Belgique, les copropriétés restent structurellement à la traîne en matière de rénovation énergétique, malgré les efforts déployés pour accélérer la transition dans le secteur résidentiel. Ce retard s'explique notamment par la complexité et la lenteur des processus décisionnels au sein des associations de copropriétaires (ACP), la diversité des profils socio-économiques, et le manque d'outils de planification à long terme. Pour que les futures réformes soient efficaces et socialement acceptables, elles doivent s'inscrire dans une approche globale, articulée autour de la transparence, de la concertation et de la qualité des projets.

2. Recommandations

I. Préserver la cohésion sociale au sein des copropriétés

La simplification du vote en AG pour les travaux énergétiques (panneaux solaires, bornes de recharge, isolation, etc.) ne peut et ne doit pas se faire sans tenir compte des copropriétaires les plus vulnérables. Ce vote ne doit pas les marginaliser. Ils sont souvent moins enclins ou capables de financer ces rénovations. Dans un contexte de **mixité sociale croissante au sein des copropriétés**, cette réforme pourrait créer des tensions, voire des crises sociales. Il est impératif d'accompagner cette mesure de **mécanismes de protection et de médiation**, afin de garantir l'équité et l'adhésion collective aux projets. Etant donné les enjeux humains et financiers, l'obligation comme seul moteur de projet aboutit rarement à la réalisation de projets

Dans certaines copropriétés bruxelloises, comme celles accompagnées par le **Facilitateur bâtiment durable**², des tensions sont apparues lorsque des travaux importants ont été votés sans consensus, notamment dans des immeubles à forte mixité sociale.

- **Exemple concret** : Une copropriété de 40 logements à Schaerbeek a vu l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques votée à la majorité simple, provoquant un conflit

¹ https://www.belgium.be/sites/default/files/resources/publication/files/accord_gouvernemental-Bart_De_Wever_fr.pdf

² [Facilitateur bâtiment durable](#)



entre les copropriétaires motorisés et ceux qui n'en avaient pas les moyens. Résultat : blocage des travaux et recours juridiques.

- Les témoignages recueillis par [Syndic Reno Support](#) auprès de copropriétés ayant mené des rénovations énergétiques montrent que les projets les plus ambitieux sont généralement ceux qui ont réussi à rassembler un large consensus. Ce consensus s'est souvent construit en intégrant des besoins variés : traitement de pathologies existantes, amélioration du confort intérieur, considérations esthétiques ou encore ajout d'éléments comme des balcons.

II. Faire des Plans Pluriannuels d'Investissement et d'Entretien le cœur de la rénovation collective

Afin de soutenir les Associations de Copropriétaires (ACP) et les syndicats dans la gestion proactive de leur patrimoine immobilier, il est essentiel de promouvoir l'application de **Plans Pluriannuels d'Investissement et d'Entretien** (PPIE), également connus sous le nom de **Masterplans**.

Ces plans permettent d'organiser les rénovations, de prévoir les coûts et de planifier les interventions énergétiques en adoptant une approche durable. Un masterplan offre également la possibilité de structurer les décisions collectives basées sur des analyses techniques et financières, d'intégrer les mesures énergétiques dans le cadre de l'entretien planifié, d'**étaier les charges financières** et d'**améliorer la valeur ainsi que le confort du bâtiment**.

Lorsqu'un plan pluriannuel de travaux (PPT) devient obligatoire, il est essentiel d'examiner attentivement plusieurs éléments : (1) le contenu minimal requis, (2) les personnes habilitées à l'élaborer, (3) la fréquence de mise à jour, et (4) le coût raisonnable de sa réalisation. Il peut toutefois s'avérer nécessaire de définir un rôle ou des compétences spécifiques pour les acteurs chargés de son élaboration. Le secteur de la construction exprime actuellement des inquiétudes quant à une pénurie de professionnels qualifiés capables de mener ce type d'analyse globale des bâtiments, alors même que les besoins sont croissants — tout comme l'exigence en matière d'assurance qualité. Le projet **Condoreno**³ illustre parfaitement cette approche et mérite d'être soutenu et étendu.

- **Exemple concret** : La démarche de VEKA (Vlaams Energie- en Klimaatagentschap) en Flandre constitue une bonne pratique inspirante. Elle promeut l'élaboration de plans de rénovation pluriannuels pour les copropriétés, intégrant des objectifs énergétiques clairs, un phasage budgétaire et une approche coordonnée entre les syndicats, les copropriétaires et les experts techniques. Cette approche pourrait servir de modèle pour les autres Régions et contribuer à une harmonisation interrégionale des outils de planification.
- Le projet [Objectif Reno Copro](#), mené en région wallonne, est le fruit d'un partenariat entre concepteurs, experts, entreprises et syndicats. Il vise à développer et tester des outils concrets — tels que des cahiers des charges pour l'audit 360° et l'assistance à maîtrise d'ouvrage, des argumentaires ou encore des plannings de vote en assemblée générale — afin d'intégrer les exigences réglementaires (incendie, sécurité...) dès la phase de conception énergétique, et ainsi faciliter la prise de décision collective.

III. Uniformiser les outils à l'échelle interrégionale

La mise en œuvre de Masterplans doit s'accompagner d'une **uniformisation interrégionale** des formats et des standards. Un document clair, fiable et interopérable facilitera le travail des syndicats, des autorités locales, des institutions financières et des entreprises du secteur. Cette harmonisation est une condition sine qua non pour garantir l'efficacité et la lisibilité des politiques publiques en matière de rénovation énergétique.

³ <https://condoreno.org/>



Les Régions devraient établir un cadre de qualité commun pour les masterplans, incluant :

- ✓ des exigences minimales (durée de 20 ans, intégration des performances énergétiques, méthode NEN 2767) ;
- ✓ la certification, la formation et le contrôle des experts techniques ;
- ✓ un lien obligatoire avec les scores PEB et les trajectoires de rénovation ;
- ✓ une base de données publique des auteurs agréés de PPIE et des plans enregistrés

- **Exemple concret** : Outre le Quickscan énergétique proposé par le Facilitateur Bâtiment Durable à Bruxelles, les travaux en cours autour de l'adaptation de la méthode néerlandaise BOEI (Brandveiligheid, Onderhoud, Energie/duurzaamheid, Inzicht in wetgeving) à la copropriété en Belgique constituent une piste prometteuse. Un groupe de travail réunissant notamment BCCA, Embuild Vlaanderen, Condoreno, plusieurs bureaux techniques et Federia a récemment présenté une proposition d'application de cette approche aux immeubles à appartements. Cette initiative pourrait servir de base à une harmonisation nationale des outils d'évaluation technique et énergétique.

Remarque : L'harmonisation est essentielle, mais elle doit rester proportionnée : les outils doivent être interopérables sans générer de coûts ou de complexités excessives, notamment pour les petites copropriétés.

IV. Modèle d'inspiration – ResCert comme plan de collaboration

Le **modèle ResCert**, utilisé pour la certification des installateurs d'énergies renouvelables, peut inspirer une approche similaire pour les masterplans. Un système de certification interrégional (« PPIE-cert ») garantirait la qualité, renforcerait la confiance des copropriétaires et des financeurs, et accélérerait le déploiement des plans

V. Assurer la pérennité de l'accompagnement des copropriétés

Les copropriétés ont besoin de **temps et de stabilité** pour organiser les réunions, voter les travaux et mobiliser les financements. L'accompagnement institutionnel doit être **pérenne**, avec des dispositifs de soutien technique, juridique et financier sur le long terme. Cela permettra de transformer les intentions politiques en réalisations concrètes et durables.

L'accompagnement des ACP via des coachs en rénovation ou des conseillers techniques est essentiel. Il convient aussi de prévoir un soutien financier ciblé pour les copropriétaires vulnérables, via des mécanismes sociaux de rénovation plutôt que des contrats d'énergie sociale classiques qui peuvent créer des effets de verrouillage.

Lors de la vente d'un appartement, il devrait être **obligatoire de fournir aux acheteurs une information claire et complète** sur le plan pluriannuel d'investissement et d'entretien (PPIE), le fonds de réserve existant ainsi que les travaux planifiés au sein de la copropriété.

- **Exemple concret** : Dans une copropriété à Liège, un projet de rénovation énergétique a échoué faute de suivi : le syndic a changé, les devis sont devenus obsolètes, et les copropriétaires ont perdu confiance. Un soutien continu aurait permis de maintenir la dynamique
- Compte tenu de la diversité des profils de copropriétés à Bruxelles (taille, précarité, présence ou non d'un syndic professionnel), Bruxelles Environnement a mis en place différents services



d'accompagnement, adaptés aux besoins spécifiques de chaque groupe cible, tout en assurant une coordination étroite entre eux.

- Homegrade accompagne les copropriétaires et les petites copropriétés sans syndic professionnel.
- Le Réseau Habitat soutient les publics les plus précaires, souvent sans syndic du tout, via un accompagnement de proximité.
- Le Facilitateur Bâtiment Durable & Copropriété fournit un appui technique aux copropriétés gérées par un syndic professionnel.
- Syndic Reno Support, porté par Federia, assure la formation des syndicats — acteurs clés de la rénovation — et favorise la mutualisation des bonnes pratiques.

3. Conclusion

Afin de garantir l'efficacité, l'équité et la durabilité de la réforme en matière de copropriété, plusieurs conditions essentielles doivent être réunies :

- **Conditionner la réduction du quorum** à l'existence d'un plan pluriannuel d'investissement et d'entretien (PPIE) validé ;
- **Mettre en place un cadre de qualité interrégional**, inspiré du modèle Rescert, pour garantir la fiabilité et la transparence des plans ;
- **Assurer un accompagnement technique et financier pérenne**, notamment pour les copropriétaires vulnérables ;
- **Rendre obligatoire l'information** sur le PPIE, le fonds de réserve et les travaux planifiés lors de la vente d'un bien ;
- **Favoriser la transparence, la planification et la concertation** dans toutes les décisions collectives.

4. Qui est Life BE FREE ?

BE FREE signifie **BE**lgian **F**inancing **R**oundtables on **E**nergy **E**fficiency.

Le consortium est composé de 6 partenaires, à savoir Febelfin, IDEA Consult, Embuild, VVSG, Wattson & The Shift.

Le projet Life BE FREE s'inscrit dans le programme européen LIFE, un instrument visant à financer les politiques environnementales et d'action climatique. Life BE FREE propose l'organisation d'une table ronde permanente réunissant toutes les parties prenantes afin de discuter et de trouver des solutions de financement innovantes pour permettre l'accélération de la transition énergétique des bâtiments en Belgique. Le projet a la volonté de permettre à tout un chacun, en collaboration avec les secteurs financier et de la construction, d'accéder au financement de la transition verte. Il se poursuit jusqu'en septembre 2026.

5. Questions ?

Le consortium Life BE FREE est toujours preneur de nouvelles idées, de nouvelles discussions, de nouvelles collaborations. Nous restons à votre disposition pour discuter ou vous donner plus d'informations sur un point qui vous touche ou intéresse : info@lifebefree.be.

Vous trouverez des notes politiques précédentes sur les thématiques analysées : PEB, copropriétés, primes ... sur notre site web : www.lifebefree.be.



Colophon
Éditeur 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.