



Date 1/07/2026

Note politique

Accélérer la transition écologique des associations de copropriétaires : la nécessité d'un cadre politique intégré

1. Message clé

La proposition de loi de Oskar Seuntjens (Vooruit)¹ visant à assouplir le processus décisionnel pour certains travaux de rénovation énergétique au sein des associations de copropriétaires (ACP) par le biais d'une majorité simple constitue un pas dans la bonne direction, mais elle n'aura pas, à elle seule, un impact suffisant. La transition vers la durabilité des immeubles d'habitation nécessite une approche politique intégrée, dans laquelle la prise de décision, le financement, la planification technique, l'accompagnement et la protection sociale sont coordonnés. Concrètement, les ACP ont besoin d'un plan pluriannuel d'entretien et d'investissement qui leur donne une vision claire de ce qu'il convient de faire avec leur immeuble afin d'en préserver la valeur. Ce plan pourra également servir de base à la constitution d'un fonds de réserve, ce qui permet de constituer en temps utile les réserves financières nécessaires. Dans cette optique, le maintien d'une clause d'exemption pour la constitution d'un fonds de réserve n'est pas recommandé.

2. Introduction : l'accélération nécessite plus qu'une prise de décision plus rapide

Cette proposition de loi vise à accélérer la rénovation énergétique des immeubles d'habitation en assouplissant la procédure de vote pour passer à une majorité simple (50 % + 1), à condition que les coûts restent limités à 0,5 % de la valeur de reconstruction pour chaque mesure d'économie d'énergie mise en œuvre et à 1,5 % sur une période de 4 ans. Bien que cette mesure vise à réduire les obstacles, elle se concentre exclusivement sur un seul aspect du problème : la prise de décision. Dans la pratique, la rénovation au sein des ACP est toutefois déterminée par une interaction complexe de facteurs. L'accélération nécessite donc non seulement des décisions plus rapides, mais aussi un financement réalisable, une cohérence technique et un soutien social.

3. Limites d'une intervention isolée

1. Impact limité sur les rénovations structurelles

Les plafonds proposés ne permettent que des interventions limitées. Pour un immeuble d'une valeur de 4 000 000 €, cela signifie :

- un maximum de 20 000 € pour chaque mesure d'économie d'énergie mise en œuvre ;
- un maximum de 60 000 € sur 4 ans.

¹ <https://www.dekamer.be/kvvcr/showpage.cfm?section=flwb&language=fr&cfm=/site/wwwcfm/flwb/flwbn.cfm?lang=N&legislat=56&dossierID=0849>



Les rénovations essentielles (toiture, façade, installations collectives) dépassent largement ces montants. Conséquence : la mesure n'a que peu d'effet sur les rénovations qui comptent vraiment.

2. Risque de rénovations inefficaces et fragmentées

Les limites financières peuvent inciter les ACP à fractionner artificiellement les travaux. Or, ce n'est pas une solution optimale, car cela entraîne :

- des coûts d'exécution plus élevés;
- une perte d'économies d'échelle;
- un risque accru d'erreurs techniques.

Cela nuit à l'efficacité et peut même entraîner une destruction de valeur.

3. Tensions au sein de l'association de copropriétaires

Le problème ne réside pas dans la majorité simple en soi, mais dans son application à des décisions financières lourdes de conséquences sans plan sous-jacent. Dans ce cas, la prise de décision à la majorité simple risque :

- de favoriser la polarisation entre les copropriétaires;
- d'augmenter le risque de conflits et de procédures judiciaires;
- de saper le soutien nécessaire à de nouveaux investissements.

La solution ne réside donc pas dans des seuils plus élevés, mais dans l'ancrage de ces décisions dans un plan pluriannuel approuvé au préalable. Une fois ce cadre approuvé collectivement, la mise en œuvre peut se dérouler sans encombre et à la majorité simple.

4. Pourquoi une approche intégrée est-elle nécessaire ?

Les obstacles susmentionnés mettent en évidence un problème structurel ; or, la proposition de loi traite la rénovation comme une simple question juridique, alors qu'il s'agit en réalité d'un défi systémique.

En effet, la réussite de la rénovation des immeubles d'habitation repose sur cinq piliers interdépendants :

1. Prise de décision (règles claires et applicables)
2. Financement (accès à des solutions abordables)
3. Planification technique (mise en œuvre logique et efficace)
4. Protection sociale (accessibilité financière pour tous les propriétaires)
5. Accompagnement (accès à l'expertise et au soutien)

Une mesure qui ne s'attaque qu'à l'un de ces piliers n'aura qu'un effet limité. Sans un ensemble cohérent de mesures d'accompagnement, le risque existe que l'assouplissement proposé pour une majorité simple lors des votes de travaux d'économie d'énergie :



- n'ait qu'un faible impact sur le taux de rénovation;
- entraîne des investissements inefficaces;
- et perturbe l'équilibre social au sein des associations de copropriétaires.

Sans cadre politique intégré, la mesure risque de rester lettre morte.

5. Une approche intégrée dans la pratique : le Plan pluriannuel d'entretien et d'investissement (PPEI)

Un élément essentiel d'une telle approche est la mise en place d'un Plan pluriannuel d'entretien et d'investissement (PPEI) sur 20 ans.

Ce plan intègre :

- les besoins techniques;
- la planification financière;
- et la durabilité.

en un parcours cohérent.

1. Deux scénarios complémentaires

1. Scénario de base : « bon gestionnaire »

- analyse objective de l'état technique;
- planification des travaux d'entretien nécessaires (planification des travaux d'entretien nécessaire, des réparations (de remplacement) et de la mise en conformité avec les normes légales);
- constitution de ressources via le fonds de réserve.

Ces éléments garantissent ensemble la prévisibilité et la clarté financière.

2. Scénario de durabilité : « prêt pour 2050 grâce à des opportunités de couplage »

- lier la rénovation et les mesures d'efficacité énergétique aux moments de remplacement naturel;
- mise à niveau immédiate vers les normes futures;
- combinaison d'entretien et de rénovation énergétique;

Ces points permettent de réduire au minimum les surcoûts et d'éviter une perte de capital.

Un PPEI peut également orienter dès à présent la manière dont le fonds de réserve doit être constitué, afin que les investissements futurs puissent être financés efficacement. Nous pouvons nous inspirer de nos voisins aux Pays-Bas, où le PPEI est inscrit dans la loi et peut servir de base à la constitution du fonds de réserve. Dans ce contexte, le maintien de l'option de non-participation (opt-out) consistant à ne pas constituer de fonds de réserve n'est pas une solution pérenne, et il est préférable d'adapter ce fonds aux besoins réels de l'immeuble, tels qu'ils ressortent d'un MJOIP.

Il est toutefois important que le PPEI puisse être établi avec suffisamment de souplesse : en fonction de la taille de l'immeuble, le niveau de détail du PPEI devrait pouvoir varier. En effet, l'élaboration d'un



PPEI engendre des coûts. Ces coûts ne doivent pas constituer un obstacle pour les petites associations de copropriétaires.

6. Conditions préalables à la réussite

1. Accès au financement

Une stratégie à long terme nécessite des instruments qui rendent la rénovation abordable et sans incidence sur les charges locatives :

- en ce qui concerne les prêts aux ACP proposés par les régions, il convient d'examiner dans quelle mesure une intervention sur le taux d'intérêt est possible et s'il est envisageable d'augmenter davantage le montant du prêt par appartement ou, éventuellement, de jouer un rôle dans l'assurance-crédit d'un tel prêt aux ACP²;
- des fonds de réserve structurellement liés au PPEI et rendus obligatoires pour les associations de copropriétaires.

2. Protection sociale et accessibilité financière

Afin de garantir l'adhésion :

- Un soutien spécifique aux copropriétaires vulnérables;
- un préfinancement ou des prêts adaptés pour les travaux privés à réaliser dans chaque appartement, qui peuvent souvent être effectués à moindre coût s'ils sont combinés avec des travaux sur les parties communes (cf. combinaison du remplacement des menuiseries avec la rénovation de la façade);
- un accompagnement en matière d'accessibilité financière indispensable pour éviter la «rénoviction».

3. Accompagnement professionnel

Les associations de copropriétaires ont besoin d'un accompagnement pour :

- l'analyse et la planification de la rénovation des parties communes;
- choix techniques;
- l'organisation et la mise en œuvre.

Cela peut se faire par le biais :

- des guichets de rénovation et des centres d'énergie, qui sont encore trop souvent axés sur les logements individuels;
- des coaches spécialisés dans les associations de copropriétaires;
- un rôle renforcé des syndics ;

² Wallonie: <https://www.flw.be/travaux/association-de-coproprietaires/>; Bruxelles : <https://renolution.brussels/fr/news/les-taux-avantageux-du-credit-ecoreno> et
Vlaanderen: <https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/lenen-voor-een-woning/mijn-verbouwlening/wie-kan-mijn-verbouwlening-aanvragen>



- Les initiatives en cours, telles que l'adaptation de la méthodologie néerlandaise BOEI, actuellement développée par BCCA et Condoreno, peuvent servir de base à cet effet³.

7. Recommandations politiques

Afin d'accélérer efficacement la rénovation des copropriétés, nous recommandons :

- élaborer un cadre politique intégré pour la rénovation des copropriétés ;
- d'introduire un plan pluriannuel d'entretien et d'investissement (PPEI) sur 20 ans adapté à la taille de l'immeuble ;
- utiliser un PPEI comme base pour la constitution de réserves par une ACP, parallèlement à la suppression progressive du dispositif actuel permettant de ne pas constituer de fonds de réserve ;
- renforcer les instruments de financement collectifs ;
- de développer une politique d'accompagnement social ;
- soutenir structurellement l'accompagnement professionnel ;
- lier l'assouplissement du processus décisionnel à ce cadre plus large.

8. Conclusion

L'assouplissement des règles de vote peut constituer un élément utile de la politique, mais ne constitue pas une solution en soi. La mise en conformité des immeubles collectifs avec les normes de durabilité nécessite de passer de mesures ponctuelles à une approche intégrée, dans laquelle tous les leviers nécessaires sont mobilisés conjointement. Ce n'est qu'ainsi que la rénovation des copropriétés pourra :

- être accélérée de manière efficace ;
- rester financièrement viable ;
- et bénéficier d'un soutien social.

³ [Revoir le webinaire avec le BCCA sur la méthodologie BOEI.](#)



9. Qui est Life BE FREE ?

BE FREE signifie « BELgian Financing Roundtables on Energy Efficiency ».

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

Le projet Life BE FREE s'inscrit dans le cadre du programme européen LIFE, un instrument destiné à financer les politiques environnementales et climatiques. Life BE FREE vise à mettre en place une structure permanente de tables rondes réunissant toutes les parties prenantes afin de discuter et d'élaborer des solutions de financement innovantes, dans le but d'accélérer la transition énergétique des bâtiments en Belgique. En collaboration avec le secteur financier, le secteur de la construction, les pouvoirs publics, les universités, les citoyens et les entreprises, le projet vise à permettre à chacun d'accéder à des financements pour la transition verte. Le projet se poursuivra jusqu'en septembre 2026.

10. Des questions ?

Le consortium Life BE FREE est toujours ouvert à de nouvelles idées, de nouvelles discussions et de nouvelles collaborations. Nous sommes à votre disposition pour engager le dialogue ou vous fournir davantage d'informations sur un sujet qui vous concerne ou vous intéresse : info@lifebefree.be.

Vous trouverez les notes de politique précédentes sur les thèmes déjà analysés (copropriétés, primes, subsides, etc.) sur notre site web : www.lifebefree.be.

11. Disclaimer

Ce document a été rédigé dans le cadre du projet Life BE FREE, en concertation avec tous les membres du consortium. Il présente une analyse commune et des recommandations générales sur les thèmes abordés. Il ne reflète pas nécessairement les positions complètes ou définitives de chaque partenaire, notamment en ce qui concerne leurs compétences et sensibilités régionales ou locales.

Pour obtenir des précisions ou connaître les positions spécifiques des partenaires, les lecteurs peuvent contacter directement les organisations concernées.

Mentions légales

Éditeur responsable : Daniel Kryszkiewicz (Febelfin)

Coordinateur du projet LIFE BE FREE

www.lifebefree.be



Co-funded by
the European Union

Les points de vue et opinions exprimés n'engagent toutefois que leurs auteurs et ne reflètent pas nécessairement ceux de l'Union européenne ou de la CINEA. Ni l'Union européenne ni l'autorité de financement ne peuvent en être tenues pour responsables.