

Syndicinfo

LE BULLETIN D'INFORMATION DE NOVEMBRE 2024



- 1 TRAVAUX EN COPROPRIÉTÉ : OÙ TROUVER LES INFORMATIONS CLAIRES ET UTILES ?
- 3 LES RENO STORIES, C'EST AUSSI POUR LES COPROPRIÉTAIRES ET SYNDICS NON-PROFESSIONNELS
- 4 VIVRE EN QUOTE-PART - N°12

Travaux en copropriété : où trouver les informations claires et utiles ?

L'obligation de rénovation des logements n'est plus une idée lointaine. Elle devient imminente pour pas mal de propriétaires : quelles que soient la Région et les échéances, il faudra s'y mettre tôt ou tard.

En copropriété, la tâche est souvent plus ardue encore, parce qu'il faut mettre en projet des personnes plus ou moins nombreuses, avec des intérêts parfois divergents et des finances pas toujours alignées. Il faut également mettre en chantier des bâtiments souvent grands, vétustes ou complexes.

Comment ne pas se sentir perdu ?

Il est essentiel à la fois de s'informer et de se faire épauler. Pour cela, il faut trouver une **information claire sur le sujet, neutre et qui prenne en compte les réalités et spécificités des copropriétés**. Quant à se faire épauler, en fonction de la situation de votre copropriété, plusieurs interlocuteurs peuvent vous aider :

- ▶ Vous êtes copropriétaire dans un immeuble géré par un syndic professionnel ? Ce dernier est bien évidemment le premier expert de votre copropriété. A Bruxelles, il pourra faire appel aux services gratuits du Facilitateur Bâtiment Durable et du Facilitateur Copropriété.
- ▶ Vous êtes syndic non-professionnel ou copropriétaire dans une copropriété sans syndic ? Des services tels que les Guichets Energie Wallonie ou Homegrade à Bruxelles peuvent vous apporter toute une série d'informations.



Qu'est-ce qu'Homegrade ?

Homegrade est un des acteurs incontournables dans le paysage de la rénovation des logements bruxellois. Soutenue à la fois par Bruxelles Environnement, la Région de Bruxelles-Capitale et Urban Brussels, cette asbl et ses collaborateurs proposent des services entièrement gratuits et non commerciaux. Ils s'adressent à tous les particuliers « *qui désirent améliorer la qualité de vie dans leur logement à travers une utilisation et une rénovation responsables* ».

Que ce soit directement sur leur site dans une FAQ, au travers de leurs publications et vidéos, ou encore par leurs services d'accompagnement, les informations diffusées sont particulièrement claires, complètes et concises. Vous y trouverez aussi des exemples visuels intéressants. Point important : elles intègrent quasi systématiquement les aspects sous l'angle des copropriétés.





EPINGLONS PAR EXEMPLE LES PUBLICATIONS DE HOMEGRADE QUI NOUS SEMBLent LES PLUS PERTINENTES EN COPROPRIÉTÉ :

INFOS-FICHES :

- ▶ La copropriété – Enregistrement de l'association des copropriétaires, du syndic et souscription aux assurances
- ▶ Les travaux en copropriété – Priorités et points d'attention
- ▶ Primes 2024 – Synthèse des incitants financiers à l'achat et à la rénovation de logements en Région de Bruxelles-Capitale
- ▶ Les primes Renolution pour les copropriétés – Points d'attention et procédure d'introduction
- ▶ L'amiante - Précautions à prendre

BROCHURES :

- ▶ Copropriété – gestion et organisation
- ▶ Remplacer les châssis de fenêtre – Critères de choix en rénovation
- ▶ Isoler les façades par l'extérieur - Principes et techniques
- ▶ Toiture Plate - Rénovation et isolation
- ▶ Toiture inclinée - Rénovation et isolation
- ▶ Ventilation d'une habitation en rénovation
- ▶ L'humidité dans le logement - Diagnostic et solutions
- ▶ Améliorer son système de chauffage - Mode d'emploi
- ▶ Isolation acoustique d'une maison bruxelloise divisée en appartements

VIDÉOS :

- ▶ Les obligations du syndic non professionnel – Méthodes et astuces
- ▶ Comptabilité simplifiée pour les petites copropriétés
- ▶ Travaux en copropriété, de l'idée à la réalisation
- ▶ Remplacement des chaudières sur des conduits de fumée collectifs



Que vous soyez Bruxellois ou pas, copropriétaires ou syndic non-professionnel, découvrez toutes ces infos sur le site www.homegrade.be

Et pour la Wallonie ?

En Wallonie, le SPW met également à disposition des fascicules, orientés davantage sur l'accès au logement, les baux et les bonnes pratiques en matière de rénovation. Ils ne sont malheureusement pas spécifiques aux copropriétés. Par contre, les **3 brochures d'information concernant les primes** (Habitation 2023 – Toiture et Petits travaux – Chauffage et eau chaude) **prennent bien en compte les copropriétés.**

FOCUS SUR LA BROCHURE DES PRIMES SANS AUDIT EN WALLONIE

En Wallonie, il faut généralement passer par un audit logement pour avoir accès aux primes. Cependant, de nouvelles aides sont accessibles depuis juillet 2023 sans passer par l'étape de l'audit Logement. Elles concernent la rénovation et l'isolation des toitures (sans limite de montant), ainsi que les petits travaux de salubrité et de rénovation énergétique de moins de 6 000 € TVAC.

Ces primes sont aussi accessibles aux associations de copropriétaires (ACP) et certains de ces travaux peuvent être réalisés sans entrepreneur.

Pour toutes les primes en Région wallonne, les ACP bénéficient toujours des primes de base (R5 - sans facteur de multiplication et rien à prouver en matière de revenus). Les montants octroyés sont souvent peu adaptés aux réalités des copropriétés, sauf quand elles sont calculées au m².

Rappel des conditions générales pour ces primes « toiture et petits travaux » sans audit :

- ▶ Bâtiment de plus de 15 ans, principalement destiné à l'habitation (50%), situé en Région Wallonne (excepté pour les primes chauffage/ECS, où il n'y a pas de condition d'ancienneté - voir brochure spécifique) ;
- ▶ Le montant des travaux concernés / de la facture des travaux doit être entre 200€ et 6000€ ;
- ▶ Le montant de la prime ne peut dépasser 90% de la facture TVAC ;
- ▶ Tous les 24 mois, on peut solliciter une prime pour la réalisation de 5 travaux de rénovation et 5 travaux d'amélioration de la performance énergétique.



Vous trouverez toutes les précisions dans les brochures spécifiques "WalloReno" sur le site www.wallonie.be





Les Reno Stories, c'est aussi pour les copropriétaires et syndics non-professionnels

Syndic Reno Support est le service de Federia qui s'adresse aux syndics professionnels et régisseurs de biens immobiliers. Il a pour but d'aider à la rénovation des immeubles de logements collectifs privés par le biais de ses agents immobiliers. Un aspect particulier de ce projet s'intitule **Reno Stories** et s'adresse à **tous les acteurs de la copropriété**.

Les Reno Stories, qu'est-ce que c'est ?

Ce sont des cas concrets de rénovation en copropriété, complètes ou partielles, qui présentent un aspect intéressant ou innovant d'un point de vue technique mais aussi juridique, financier ou humain.

Elles sont répertoriées en ligne et on y retrouve à la fois les projets, de manière anonymisée ou pas, les étapes du projet (chiffrées ou pas) et ses acteurs. Elles peuvent être complètes, ou au contraire ne présenter qu'un aspect particulier de la rénovation.



Pourquoi des Reno Stories ?

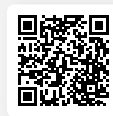
En récoltant ces Reno Stories, Syndic Reno Support souhaite :

- ▶ Mettre en avant les copropriétés qui ont déjà franchi le pas de la rénovation et inspirer les autres ;
- ▶ Valoriser le travail d'un syndic, mais aussi celui des acteurs spécifiques de la copropriété ;
- ▶ Partager les bonnes pratiques, points d'attention et solutions trouvées ;
- ▶ Permettre de récolter et faire remonter aux politiques et administrations les problématiques des copropriétés.

Le projet permet aussi de faire comprendre l'importance de certains acteurs mais aussi de donner une idée des délais et des coûts réels. Si vous avez besoin de solutions pour vos travaux, n'hésitez pas à y puiser de l'inspiration !

APPEL À NOUS PARTAGER VOS EXPÉRIENCES !

Que vous soyez syndic non-professionnel, acteur spécifique ou même copropriétaire, vous pouvez nous contacter pour partager votre cas. Sachez que nous abordons toujours une copropriété par son syndic : nous prendrons donc contact avec lui pour avoir son regard et son analyse sur le projet.



Plus d'infos sur
www.syndicrenosupport.immo

syndic
reno
SUPPORT
by FEDERIA



Vivre en quote-part

Episode N°12

RÉSUMÉ DU PRÉCÉDENT ÉPISODE :

L'atmosphère est désormais tendue entre Marc et Yolande. Agacée par l'attitude de son mari, qui ne cherche qu'à obtenir un poste au Conseil de copropriété, Yolande envisage de quitter la réunion. Toutefois, après plusieurs soupirs, elle parvient à se calmer et décide de rester. L'assemblée générale se poursuit alors normalement.

L'assemblée générale ordinaire

La question des travaux visant l'efficacité énergétique

Le point suivant de l'ordre du jour aborde une problématique très actuelle, à savoir l'efficacité énergétique de l'immeuble. La convocation mentionne : « *Accord de l'assemblée générale de s'engager dans une réflexion générale sur des travaux portant sur l'efficacité énergétique de l'immeuble* ».

Le Président de l'assemblée générale, Monsieur André, invite le syndic à exposer la situation. Il s'exécute à l'aide de quelques diapositives.

"Comme vous le savez, la problématique environnementale et l'efficacité énergétique des immeubles sont des enjeux cruciaux pour l'avenir. Depuis de nombreuses années, il existe une véritable volonté politique de rendre les immeubles moins énergivores.

Votre immeuble a plus de 50 ans, il a été construit à une époque où le coût de l'énergie était très bas et où la problématique environnementale était totalement ignorée. En 50 ans, les choses ont bien changé et l'immeuble a vieilli... Même si je reconnais pleinement qu'en tant que copropriétaires, vous avez veillé à ce qu'il soit toujours bien entretenu.

Les certificats de performance énergétique (PEB) sont désormais des références incontournables. Au vu de la conjoncture actuelle, il est fort probable que, dans quelques années, les copropriétés soient pénalisées pour ne pas avoir entrepris les travaux nécessaires. Pire encore, certains appartements pourraient être retirés du marché locatif, car considérés comme des passoires énergétiques.

Je ne souhaite pas vous donner une image négative de la situation, mais plutôt transformer cette contrainte en opportunité, et déjà en prendre conscience.

Saviez-vous que les ACP peuvent désormais emprunter ?

Cette solution permet d'envisager la réalisation de travaux plus importants, qui auront non seulement pour effet d'améliorer la valeur foncière de votre immeuble, mais aussi d'accroître votre confort au quotidien.

Dans un premier temps, je vous propose de réaliser une étude préalable pour déterminer les principaux axes de travaux à entreprendre. Une fois les lignes directrices établies, nous pourrons élaborer un plan de travaux sur plusieurs années, en étant accompagnés par des experts, voire des organismes spécialisés dans ce type de rapports.

Pour avoir une vue d'ensemble de cette démarche, je vous encourage à consulter la série de courtes vidéos pédagogiques expliquant le processus de rénovation énergétique au sein d'une copropriété que vous trouverez sur www.syndicinfo.immo."

À la fin de l'exposé du syndic, Marc ne peut s'empêcher de s'exclamer : *"BRAVO, Monsieur le Syndic ! BRAVO, vous êtes génial ! Ce que vous venez de dire, je le répète souvent à mon épouse Yolande. Je suis tout disposé à faire partie du Conseil de copropriété pour m'assurer que votre proposition soit bien mise en œuvre."*

Rouge de honte, Yolande est au bord de l'évanouissement, mais rapidement, les copropriétaires se montrent aussi très réceptifs au message du syndic.

Après ce moment de cohésion, le Président reprend la parole : *"Monsieur le Syndic, merci pour ce beau message, mais concrètement, comment cela va-t-il se dérouler ?"*

"Dans un premier temps, répond le syndic, il convient de collecter un maximum de données techniques, comptables, et autres, afin de mieux connaître l'immeuble. Une fois ces documents en main, nous pourrons solliciter l'intervention d'experts (architectes, conseillers techniques, etc.) pour identifier le processus à mettre en place.

Ensuite, nous collecterons les devis et élaborerons des techniques de financement qui, je vous rassure, tiendront compte de la capacité financière majoritaire des copropriétaires. La mise en œuvre des travaux sera alors programmée avec l'objectif de rendre l'immeuble conforme aux exigences environnementales.

Enfin, je vous assure que tout ce travail ne se fera pas dans mon bureau, mais bien dans un cadre participatif réunissant tous les acteurs concernés, tout en veillant à respecter le cadre légal de fonctionnement d'une copropriété."

"Mesdames, Messieurs, conclut Monsieur André, en ma qualité de Président de cette assemblée, je vous propose d'adopter une résolution par laquelle l'association marque son accord pour s'engager positivement dans le processus exposé par Monsieur le Syndic. Il lui appartiendra de nous tenir régulièrement informés des avancées de ce dossier et d'en faire rapport au Conseil de copropriété."

La résolution est adoptée à l'unanimité.

Délicatement, Marc s'approche de Yolande pour lui chuchoter : *"Crois-tu que c'est maintenant que nous allons évoquer la composition des membres du Conseil de copropriété ?"* Ce à quoi elle lui répond : *"Je ne te parle plus."* Ambiance donc...

**Jean-Pierre Lannoy et
Muriel Masson**



Editeur responsable :
Matthieu Gehot
Avenue Pasteur 6
1300 Wavre
federia@federia.immo

Rédaction :
Stéphanie Bovy
Jean-Pierre Lannoy
Eleonora Maggiore
Muriel Masson
Laura Van Campenhout

Vous souhaitez retrouver l'ensemble des Syndicinfo et tous leurs articles qui concernent la copropriété ? Rendez-vous sur www.syndicinfo.immo et inscrivez-vous pour recevoir les prochains bulletins d'information.