

**Monsieur André FREDERIC**  
Président du Parlement de Wallonie  
rue de la Résistance, 64

SS/OM/RP/rqe/1167

4910 THEUX

Namur, le 22 mars 2024

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous faire parvenir, en annexe, la réponse à votre question écrite n°1167 du 12 juin 2023 que nous adresse ce jour Monsieur Philippe HENRY, Ministre du Climat, de l'Energie, de la Mobilité et des Infrastructures.

La question et la réponse seront publiées sur le site web du Parlement ([www.parlement-wallonie.be](http://www.parlement-wallonie.be)).

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée.



Sandrine SALMON  
Greffière f.f.

Question n° 1167 de FREDERIC André

à HENRY Philippe, Ministre du Climat, de l'Energie, de la Mobilité et des Infrastructures

N° : 1167 (2022-2023) 1167

Réception : 12 juin 2023

Echéance : 03 juillet 2023

Matière : Politique de l'énergie - Généralités -

**Objet :** la rénovation du parc locatif résidentiel et du parc de copropriétés

### Question écrite

L'amélioration des performances énergétiques du parc de bâtiments existant est le grand défi du secteur du bâtiment belge en vue d'atteindre les objectifs pour le parc immobilier à l'horizon 2050. Atteindre les objectifs climatiques et énergétiques européens, belges et régionaux nécessitera d'améliorer le taux de rénovation profonde et le taux de renouvellement du parc immobilier existant, ce qui exigera de mobiliser des investissements considérables.

La rénovation énergétique des copropriétés est spécifique, car les travaux concernent les logements individuels, mais aussi les parties communes. Il en résulte que, outre les freins classiques liés à la rénovation des bâtiments (manque de connaissance, manque de moyens financiers.), la rénovation est entravée par la multiplicité de profils des copropriétaires. Les copropriétés font de plus face à une réalité complexe et spécifique : les intérêts sont souvent divergents, de nombreux occupants sont locataires (et combinent donc les freins spécifiques aux biens mis en location avec ceux liés aux copropriétés), le processus de prise de décision n'est pas facile.

Au regard des défis auxquels notre pays doit faire face pour améliorer la performance énergétique des bâtiments, il est important, dans les stratégies à long terme, d'accorder une attention particulière à la rénovation des biens mis en location et des copropriétés.

Comment Monsieur le Ministre compte-t-il inciter les propriétaires de ce type de bâtiment à recourir à des travaux de rénovation et d'isolation thermique ?

### Réponse

La stratégie de rénovation propose d'adapter ces outils d'audit énergétique à destination des copropriétés, de développer des outils et des interlocuteurs (ex : coachs, facilitateurs) spécifiquement pour les copropriétés, d'ouvrir le système d'aide et de prêts aux personnes morales à tout le moins les associations de copropriétaires et adapter les montants plafonds nécessaires, de favoriser les mécanismes d'assurance pour prêts collectifs, de mettre sur pied un groupe de travail avec les syndic pour réfléchir à une grille de rémunération en fonction des travaux envisagés, de mobiliser les copropriétaires pour que les syndic fournissent bien un bilan annuel des consommations avec l'évolution par rapport à l'année précédente comme le prévoit la législation, d'intégrer l'accompagnement des copropriétaires dans les missions des

guichets uniques pilotes. Ces actions devront être développées à court terme.

Ces politiques et mesures seront accélérées et amplifiées au travers du plan de relance de la Wallonie et notamment le déploiement de l'Alliance Climat Emploi Rénovation. Cette alliance qui se déroule sur 2021-2024, contribue à la mise en œuvre des actions et mesures de la Stratégie wallonne de Rénovation à long terme, en partenariat avec l'ensemble des acteurs concernés.

Dans le cadre de cette Alliance, un Groupe opérationnel «Demande» et deux Groupes de Travail « Copropriété» et « Parc locatif» spécifiques sont mis en place pour permettre aux parties prenantes de faire des propositions de nouvelles actions ou bonification de projets/processus en cours et de faire des recommandations afin de lever des freins ou des blocages importants qui auraient été identifiés.

Dans le cadre de l'appel à projets Renobatex.ID qui vise à lever des freins à la rénovation des bâtiments, les porteurs de projets ont eu l'occasion de remettre des dossiers traitant des copropriétés et du Parc locatif.

Pour la première vague de l'appel, le Gouvernement wallon a approuvé deux projets qui traitent des copropriétés (Syndic Reno Copro et Objectif Reno Copro) et un projet qui traite du Parc locatif (LocaReno). Les projets de la deuxième vague doivent encore être approuvés par le Gouvernement wallon.

Au niveau des primes, les copropriétés sont éligibles au régime des primes «Toiture et petits travaux» depuis son entrée en vigueur le 1er septembre 2022. Elles sont également éligibles aux primes Habitation depuis le 1er juillet 2023.

Ces deux régimes de primes permettent aux associations de copropriétaires de bénéficier d'incitants financiers pour isoler leur bâtiment, rénover leur système de chauffage ou encore de ventilation. Les associations de copropriétaires doivent obtenir une décision en assemblée générale pour mener des travaux sur des éléments pour lesquels la copropriété dispose d'un droit réel selon l'acte de copropriété. Les éléments qui n'appartiennent pas à la copropriété, mais à chacun des copropriétaires peuvent faire l'objet de primes également, sur base d'une démarche personnelle de chaque propriétaire.

Les façades, toitures ou encore systèmes de chauffage et d'eau chaude sanitaire appartiennent fréquemment à la copropriété dans les immeubles à appartements.