

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

SS/OM/BL/rqe/989

4910 THEUX

Namur, le 26 juillet 2023

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous faire parvenir, en annexe, la réponse à votre question écrite n°989 du 28 avril 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 a.i.

Question n° 989 de FREDERIC André

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

N° : 989 (2022-2023) 989

Réception : 28 avril 2023

Echéance : 23 mai 2023

Matière : Politique de l'énergie - Généralités -

**Objet :** la rénovation énergétique du parc locatif résidentiel en situation de copropriété

### 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.

En matière d'efficacité énergétique dans les logements, les initiatives et les politiques publiques de rénovation énergétique du bâti en général se focalisent majoritairement sur la rénovation du parc des propriétaires occupants de maisons unifamiliales et beaucoup moins sur les logements mis en location ou encore les copropriétés. Or, ceux-ci sont pourtant importants dans un contexte de rénovation du bâti puisqu'ils représentent une part importante des bâtiments résidentiels et de leurs émissions. Outre sa nécessité pour atteindre les objectifs climatiques et énergétiques de la Belgique et de ses Régions, la rénovation du parc locatif résidentiel et du parc de copropriétés peut contribuer à la lutte contre la précarité énergétique et à améliorer les conditions de vie d'une partie importante de la population. Qui plus est, une proportion importante des ménages les plus vulnérables vit dans un logement locatif privé.

Quelles sont les politiques spécifiques mises en œuvre par Monsieur le Ministre pour améliorer la performance énergétique des logements en situation de copropriété ?

### Réponse

Les logements en situation de copropriété en Wallonie représentent 17 % du nombre total de logements (source : Statbel). Ce pourcentage représente une part importante des bâtiments résidentiels. Dans ce secteur, l'effort global à consentir pour atteindre les objectifs de rénovation énergétique est moindre pour les appartements que pour les logements individuels : en effet, la consommation spécifique moyenne des appartements est de 324 kWh/m<sup>2</sup>/an (label D) et de 462 kWh/m<sup>2</sup> an (label F) pour les logements individuels.

Les difficultés pour la rénovation des copropriétés sont nombreuses : la multiplicité des profils de propriétaires qui mène à des intérêts et accès aux aides différenciés et qui nécessite un accompagnement spécifique en matière de travaux de rénovation ; les syndics qui ne sont aujourd'hui pas incités à la rénovation énergétique, mais qui sont des acteurs clés pour informer et convaincre les co-propriétaires de

rénover ; le manque d'aide spécifique pour syndic ou comité de gérance ; la difficulté de contracter un emprunt au nom de l'association des copropriétaires ou pour celle-ci de bénéficier de primes ; la durée limitée de l'emprunt pour travaux, et cetera.

Ces difficultés empêchent souvent la mise en place d'un projet global de rénovation pour le bâtiment dans son ensemble. Tout cela reflète l'importance d'une vision à long terme et globale du bâtiment, par exemple au travers d'une « feuille de route » déjà en place et intégrée à l'audit logement et permettant une vision à long terme et globale.

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 syndics pour réfléchir à une grille de rémunération en fonction des travaux envisagés, de mobiliser les copropriétaires pour que les syndics 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.

Concernant l'opérationnalisation à court terme de mesures relatives aux copropriétés, relevons :

Dans le cadre de l'Alliance Climat Emploi Renovation, qui est un outil important pour la mise en route de la Stratégie de Rénovation, un Groupe opérationnel « Demande » et un groupe de travail « Copropriété » spécifique ont été 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. Ces recommandations ont fait l'objet d'un premier retour vers les cabinets ministériels concernés par les copropriétés, en avril 2023.

La fiche 50 du Plan de relance de la Wallonie prévoit de « Mettre en place la prime simplifiée pour les isolations de toitures et les travaux de rénovation énergétique de moins de 3 000 euros. Établir notamment un cadastre de rénovation de toitures. ». Mise en œuvre en septembre 2022 à travers le régime de prime « toiture et travaux de moins de 3 000 euros », cette prime est ouverte aux associations de copropriétaires. Ces dernières peuvent donc dès à présent bénéficier de primes pour des travaux liés à la toiture.

De plus, la réforme des primes annoncée en octobre dernier augmentera le montant des primes, mais ouvrira également l'accès des primes « habitation » aux associations de copropriétaires.

Enfin, il est attendu que des propositions pour l'accompagnement des syndics soient soumises dans le cadre de l'appel à projets Renobatex.ID, en cours.