



Enseignement supérieur de type long de niveau universitaire

# La surélévation d'immeubles résidentiels en copropriété

Une piste pour un financement alternatif de la rénovation énergétique  
en Région de Bruxelles-Capitale

Mémoire présenté par :

**Augustin GEHOT**

Pour l'obtention du diplôme de :

**Master en sciences commerciales**

Année académique **2023-2024**

Promoteur :

**Mr. Benoît PIRAUX**





Enseignement supérieur de type long de niveau universitaire

# La surélévation d'immeubles résidentiels en copropriété

Une piste pour un financement alternatif de la rénovation énergétique  
en Région de Bruxelles-Capitale

Mémoire présenté par :

**Augustin GEHOT**

Pour l'obtention du diplôme de :

**Master en sciences commerciales**

Année académique **2023-2024**

Promoteur :

**Mr. Benoît PIRAUX**

## **Remerciements,**

Je tiens à exprimer ma profonde gratitude à toutes les personnes qui ont contribué, de près ou de loin, à la réalisation de ce mémoire.

Tout d'abord, je souhaite remercier Monsieur Benoit Piraux, promoteur de ce mémoire, pour le temps qu'il m'a accordé ainsi que pour ses conseils avisés tout au long de ce travail. Son expertise et son accompagnement ont été d'une aide précieuse pour l'avancement de mes recherches et la rédaction de ce mémoire.

Je tiens également à remercier Matthieu Gehot, François Gehot, Nathalie de Valensart et Apolline Dereme pour leurs relectures attentives. Leurs retours critiques ont grandement contribué à l'amélioration de ce mémoire.

Je souhaite également exprimer ma reconnaissance à Marc Charles, Eleonora Maggiore, Géraldine Bouchet-Blancou et Didier Mignery, des professionnels dont l'expertise a enrichi mes réflexions. Leur expérience dans le domaine a été une source inestimable d'inspiration et de connaissance.

Enfin, je remercie chaleureusement toutes les autres personnes du secteur que j'ai eu l'occasion de rencontrer au cours de ce projet. Leurs contributions, qu'elles soient directes ou indirectes, ont été essentielles à la construction et à l'aboutissement de ce travail.

Je soussigné, GEHOT, Augustin, étudiant en Master en sciences commerciales, déclare par la présente que le mémoire ci-joint est exempt de tout plagiat et respecte en tous points le règlement des études en matière d'emprunts, de citations et d'exploitation de sources diverses signé lors de mon inscription à l'ICHEC, ainsi que les instructions et consignes concernant le référencement dans le texte respectant la norme APA, la bibliographie respectant la norme APA, etc. mises à ma disposition sur Moodle.

Par ma signature, je certifie sur l'honneur avoir pris connaissance des documents précités et je confirme que le mémoire présenté est original et exempt de tout emprunt à un tiers non-cité correctement.

Le 19 août 2024,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'A' followed by a series of loops and a final flourish.

Je soussigné, GEHOT Augustin (222102), déclare sur l'honneur les éléments suivants concernant l'utilisation des intelligences artificielles (IA) dans mon mémoire :

Type d'assistance		Case à cocher
Aucune assistance	J'ai rédigé l'intégralité de mon travail sans avoir eu recours à un outil d'IA générative.	
Assistance avant la rédaction	J'ai utilisé l'IA comme un outil (ou moteur) de recherche afin d'explorer une thématique et de repérer des sources et contenus pertinents.	X
Assistance à l'élaboration d'un texte	J'ai créé un contenu que j'ai ensuite soumis à une IA, qui m'a aidé à formuler et à développer mon texte en me fournissant des suggestions.	X
	J'ai généré du contenu à l'aide d'une IA, que j'ai ensuite retravaillé et intégré à mon travail.	
	Certains parties ou passages de mon mémoire ont été entièrement générés par une IA, sans contribution originale de ma part.	
Assistance pour la révision du texte	J'ai utilisé un outil d'IA générative pour corriger l'orthographe, la grammaire et la syntaxe de mon texte.	
	J'ai utilisé l'IA pour reformuler ou réécrire des parties de mon texte.	X
Assistance à la traduction	J'ai utilisé l'IA à des fins de traduction pour un texte que je n'ai pas inclus dans mon travail.	X
	J'ai également sollicité l'IA pour traduire un texte que j'ai intégré dans mon mémoire.	
Assistance à la réalisation de visuels	J'ai utilisé une IA afin d'élaborer des visuel, graphiques ou images.	
Autres usages		

Je m'engage à respecter ces déclarations et à fournir toute information supplémentaire requise concernant l'utilisation des IA dans mon mémoire, à savoir :

Je suis en mesure de restituer les questions posées et les réponses obtenues de l'IA. Je peux également expliquer quel type d'assistance j'ai utilisé et dans quel but.

Fait à Lasne, le 19 août 2024

Signature :



## Table des matières

<b>I. Introduction générale.....</b>	<b>1</b>
<b>Méthodologie.....</b>	<b>4</b>
<b>II. Corps du travail.....</b>	<b>6</b>
<b>Chapitre 1 : Cadre théorique de la densification urbaine et de la surélévation d'immeubles.....</b>	<b>6</b>
<b>1. La densification urbaine .....</b>	<b>6</b>
1.1. Définition de la densification urbaine.....	7
1.2. Le concept de la densification douce .....	8
1.3. Pourquoi densifier Bruxelles ?.....	8
<b>2. La surélévation des immeubles bâtis .....</b>	<b>10</b>
2.1. Définition et concept de la surélévation .....	10
2.2. Techniques de la surélévation.....	10
<b>3. Un cas concret : Paris, une ville qui prône la densification urbaine par la surélévation.....</b>	<b>17</b>
3.1. Paris et la surélévation.....	17
3.2. Projet Odessa Paris .....	18
<b>Conclusion intermédiaire chapitre 1 .....</b>	<b>20</b>
<b>Chapitre 2 : La rénovation énergétique des copropriétés en Région de Bruxelles-Capitale (RBC) – Cadre contextuel.....</b>	<b>21</b>
<b>1. L'évolution de la réglementation de la rénovation énergétique des bâtiments en Région de Bruxelles-Capitale .....</b>	<b>21</b>
<b>2. Le parc des copropriétés en Région de Bruxelles-Capitale (RBC) .....</b>	<b>23</b>
<b>3. Fonctionnement de la copropriété .....</b>	<b>24</b>
3.1. Les organes principaux .....	24
3.2. Les parties privatives et communes .....	26
3.3. Les freins qui complexifient la prise de décision en assemblée générale.....	27
<b>4. La rénovation énergétique des copropriétés.....</b>	<b>31</b>
4.1. Les procédures à suivre pour réaliser des travaux en copropriété .....	31
4.2. Les travaux en copropriété : priorités et points d'attention .....	31
4.3. Stratégie de rénovation du secteur résidentiel en Région de Bruxelles-Capitale (RBC) .....	33
4.4. La mise en pratique de la certification de performance énergétique des bâtiments (PEB) pour les copropriétés .....	34
<b>Conclusion intermédiaire chapitre 2 .....</b>	<b>37</b>
<b>Chapitre 3 : Quelques dispositions légales impactant la surélévation en copropriété : comparaisons avec la France .....</b>	<b>38</b>
<b>1. Les règles urbanistiques.....</b>	<b>38</b>
1.1. La Région de Bruxelles-Capitale et le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) .....	39
1.2. La France et le plan local d'urbanisme (PLU).....	41

1.3.	Les règles d'urbanismes : faiblesses et lignes de force .....	42
<b>2.</b>	<b>L'accord des copropriétaires : une condition juridique incontournable .....</b>	<b>43</b>
2.1.	Les majorités nécessaires en Belgique pour valider le processus décisionnel en assemblée générale de copropriétaires .....	43
2.2.	La France et ses dispositions.....	45
2.3.	Comparaisons entre les deux législations .....	46
<b>3.</b>	<b>L'impact fiscal en Belgique .....</b>	<b>47</b>
	<b>Conclusion intermédiaire chapitre 3 .....</b>	<b>49</b>
	<b><i>Chapitre 4 : Analyse financière et faisabilité d'un projet de surélévation en copropriété – Le cas de l'ACP Wahis (Schaerbeek).....</i></b>	<b><i>50</i></b>
<b>1.</b>	<b>Contexte financier de la copropriété .....</b>	<b>51</b>
1.1.	L'approche financière en copropriété.....	51
1.2.	L'évolution des charges et du fonds de réserve sur les 10 dernières années pour l'ACP Wahis ....	51
1.3.	Travaux devant être réalisés .....	54
<b>2.</b>	<b>Faisabilité financière du projet de surélévation .....</b>	<b>55</b>
2.1.	Projet géré par l'ACP .....	56
2.2.	Projet géré par un entrepreneur (promoteur) .....	63
2.3.	Marges dégagées en fonction des acteurs impliqués.....	65
	<b>Conclusion intermédiaire chapitre 4 .....</b>	<b>67</b>
	<b><i>Chapitre 5 : Quelques recommandations pour une meilleure approche de la problématique de la surélévation, de la rénovation énergétique et du financement des travaux en copropriété.....</i></b>	<b><i>68</i></b>
<b>1.</b>	<b>Privilégier l'approche systémique pour tout projet de rénovation .....</b>	<b>68</b>
<b>2.</b>	<b>Création d'un observatoire des charges en copropriété .....</b>	<b>69</b>
<b>3.</b>	<b>Constitution d'une banque de données sur les copropriétés, pertinente et accessible .....</b>	<b>69</b>
<b>4.</b>	<b>Rendre les aides publiques pour la rénovation énergétique des copropriétés (primes et subsides) plus stables et durables.....</b>	<b>70</b>
<b>5.</b>	<b>Amélioration du cadre légal actuellement en vigueur .....</b>	<b>70</b>
5.1.	Réforme de la Loi sur la copropriété .....	70
5.2.	Assouplissement des règles d'urbanismes .....	71
5.3.	Amélioration des critères d'attribution des certificats PEB.....	72
<b>6.</b>	<b>Mener les projets de surélévation en copropriété en faisant appel aux compétences juridiques et techniques nécessaires .....</b>	<b>73</b>
<b>7.</b>	<b>Envisager des alternatives aux financements bancaires pour couvrir l'emprunt nécessaire au coût de la surélévation en copropriété.....</b>	<b>73</b>
<b>8.</b>	<b>Assurer une formation ciblée des syndics pour la réalisation de projets de rénovation énergétique innovants .....</b>	<b>74</b>
	<b>Conclusion intermédiaire chapitre 5 .....</b>	<b>76</b>



<b>III.</b>	<b><i>Conclusions générales</i></b> .....	<b>77</b>
<b>IV.</b>	<b><i>Bibliographie</i></b> .....	<b>80</b>
	<b><i>Complément bibliographique</i></b> .....	<b>86</b>

## Liste des abréviations

ACP	Association des copropriétaires
AG	Assemblée générale
Alur	Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
Apur	Atelier parisien d'urbanisme
AMO	Assistant à maîtrise d'ouvrage
BCE	Banque Carrefour des Entreprises
CEFIM	Centre d'Étude et de Formations Immobilières
COS	Coefficient d'occupation des sols
CRMS	Commission royale des Monuments et Sites
Federia	Fédération des agents immobiliers francophones de Belgique
IPI	Institut professionnel des agents immobiliers
IPP	Impôt des personnes physiques
PEB	Performance énergétique des bâtiments
PLU	Plan local d'urbanisme
PNEC	Plan national énergie-climat
RBC	Région de Bruxelles-Capitale
RDA	Renonciation au droit d'accession
RRU	Règlement Régional d'Urbanisme
SIAMU	Service d'incendie et d'aide médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale
SNPC	Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires

## Liste des figures

<b>Figure 1</b> : Innovlris. (2011). 3 schémas représentant les différents points d'appuis possibles pour une surélévation. ....	13
<b>Figure 2</b> : Apur. (2014). Quai d'Orléans, Ile Saint-Louis (4 <sup>ème</sup> ) – En couleur, les étages surélevés à partir du début du XIX <sup>ème</sup> siècle. <a href="https://www.apur.org/sites/default/files/documents/incidences_evolution_loi_ALUR_bati_parisien.pdf">https://www.apur.org/sites/default/files/documents/incidences_evolution_loi_ALUR_bati_parisien.pdf</a> .....	17
<b>Figure 3</b> : UpFactor. (2023). Projet Odessa : Création de deux niveaux en surélévation. <a href="https://upfactor.fr/realisations/">https://upfactor.fr/realisations/</a> .....	18
<b>Figure 4</b> : Noblué Syndic. (s.d.). Comment distinguer parties privatives et communes dans une copropriété ?. <a href="https://www.syndic-noblue.be/fr/news/16_comment-distinguer-parties-privatives-et-communes-dans-une-copropriete">https://www.syndic-noblue.be/fr/news/16_comment-distinguer-parties-privatives-et-communes-dans-une-copropriete</a> .....	27
<b>Figure 5</b> : Certi Nergie. (2023). Certificat PEB à Bruxelles. <a href="https://www.certinergie.be/fr/2023/03/16/certificat-peb-a-bruxelles-mise-a-jour-de-2023/">https://www.certinergie.be/fr/2023/03/16/certificat-peb-a-bruxelles-mise-a-jour-de-2023/</a> .....	34
<b>Figure 6</b> : Sersté, L. (2023). Projet de penthouse au 7 <sup>ème</sup> étage des immeubles sis Bd Général Wahis 22/28 1030 Schaerbeek pour ACP Wahis représentée par JICECO. HOSMOSE. ....	55
<b>Figure 7</b> : Sersté, L. (2023). 3 axes de vue du projet de penthouse au 7 <sup>ème</sup> étage des immeubles sis Bd Général Wahis 22/28 1030 Schaerbeek pour ACP Wahis représentée par JICECO. HOSMOSE. ....	56
<b>Figure 8</b> : Comparaison des marges entre les deux hypothèses pour l'opération de surélévation des deux immeubles pour l'ACP Wahis .....	65

## Liste des tableaux

<b>Tableau 1 :</b> Évolution des charges communes générales et du fonds de réserve de l'ACP Wahis .....	52
<b>Tableau 2 :</b> ACP Wahis recettes exceptionnelles (2015-2023).....	53
<b>Tableau 3 :</b> Évolution des charges financières pour l'ACP Wahis en fonction des travaux – Situation actuelle VS situation future .....	54
<b>Tableau 4 :</b> Coûts de construction et d'adaptation, opération par l'ACP (tableau synthétique) .....	57
<b>Tableau 5 :</b> Honoraires, opération par l'ACP (tableau synthétique).....	58
<b>Tableau 6 :</b> Coûts hors intercalaires, opération par l'ACP (tableau synthétique) .....	59
<b>Tableau 7 :</b> Frais financiers, opération par l'ACP (tableau synthétique).....	59
<b>Tableau 8 :</b> Vente des huit nouvelles unités en surélévation, opération par l'ACP (tableau synthétique).....	61
<b>Tableau 9 :</b> Rentabilité, opération de surélévation par l'ACP (tableau synthétique) .....	62
<b>Tableau 10 :</b> Achat des deux toitures par un entrepreneur/promoteur (tableau synthétique) .....	63
<b>Tableau 11 :</b> Rentabilité de l'opération de surélévation pour l'entrepreneur/promoteur (tableau synthétique) .....	65

## I. Introduction générale

Dans les grandes métropoles européennes, la gestion de l'espace urbain est devenue un enjeu crucial, alors que les pressions démographiques et environnementales se font de plus en plus ressentir. La Région de Bruxelles-Capitale (RBC) ne fait pas exception à cette dynamique, elle est de plus en plus confrontée à des défis complexes liés à la croissance de sa population et à une crise du logement persistante. Depuis les années 1990, la population bruxelloise a connu une croissance significative, augmentant la demande en logements, alors que l'espace disponible pour de nouvelles constructions est de plus en plus restreint (Bernard, 2008). Cette situation pousse les décideurs publics à explorer des solutions novatrices pour optimiser l'utilisation de son espace urbain tout en répondant aux exigences de durabilité et de qualité de vie.

Parallèlement à ces enjeux démographiques, la question de la transition énergétique s'impose avec une urgence accrue. Le secteur résidentiel, particulièrement énergivore, représente une part considérable des émissions de gaz à effet de serre dans la Région. Face à l'ambition européenne de réduire drastiquement ses émissions d'ici 2050, la Région de Bruxelles-Capitale se doit d'adopter des stratégies efficaces pour la rénovation énergétique de son parc immobilier (Bruxelles Environnement, 2024). Les politiques actuelles se concentrant principalement sur les biens gérés par des mono-propriétaires, il semble intéressant de se pencher sur le cas des copropriétés dans cette Région. Les contraintes budgétaires et les complexités liées à la gestion des copropriétés freinent souvent la mise en œuvre de la rénovation à grande échelle de ces dernières.

Dans ce contexte, construire de nouveaux appartements sur les toits des immeubles, en venant rajouter un ou plusieurs étages, ce qu'on appelle aussi la « surélévation d'immeubles », apparaît comme une piste à approfondir davantage afin de répondre simultanément aux besoins de logements et aux exigences de performance énergétique. Cette approche, encore peu exploitée en Belgique, offre la possibilité d'ajouter de nouveaux logements en hauteur, sans empiéter sur les rares espaces verts disponibles, tout en étant un levier de financement potentiel pour des futurs travaux de rénovation énergétique par la valorisation de parties communes non encore exploitées. La densification urbaine par la surélévation s'inscrit ainsi dans une logique de développement durable, où l'efficacité énergétique et l'optimisation de l'espace urbain deviennent des priorités stratégiques pour les décideurs publics et les acteurs privés.

Le présent mémoire explore la problématique du financement de la rénovation énergétique des immeubles résidentiels en copropriété. Il aborde comme piste de réflexion la technique de la surélévation d'immeubles en copropriété comme pouvant assurer une source alternative au financement partiel ou total des travaux. Notre approche s'articule autour de plusieurs axes qui mettent en lumière les aspects théoriques, contextuels, légaux, financiers et pratiques de cette problématique.

Nous sommes conscients des limites de notre analyse et notre ambition n'est certainement pas d'être exhaustifs. En effet, l'objectif que nous nous sommes fixés est de tenter de modéliser une approche financière alternative en tenant compte des principales contraintes et opportunités qui s'offrent aux copropriétaires. À cet effet, nous avons été obligés de nous restreindre à une approche globale. Chacun des axes d'analyse de cette problématique est un sujet en soi et nécessiterait une analyse plus spécifique. Notre propos est d'explorer les pistes de réflexion sans vouloir en détailler chacune pour conserver un cadre général à notre questionnement.

Dans le premier chapitre, nous dressons un aperçu théorique pour tenter de mieux appréhender les dynamiques de la densification urbaine et de la surélévation. Cet aperçu explore les concepts clés de la densification douce et de la surélévation, tout en examinant les tendances actuelles et les pratiques mises en œuvre principalement à Paris. Cette analyse globale vise à dégager quelques opportunités et limites de ces pratiques dans le contexte particulier de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le second chapitre aborde la problématique de la rénovation énergétique des copropriétés en Région de Bruxelles-Capitale. À cet effet, il retrace l'évolution de la réglementation dans ce domaine et analyse le parc immobilier bruxellois, avec un focus particulier sur les copropriétés, qui représentent une part significative des logements de la Région. Nous nous attarderons à décrire plus largement le fonctionnement d'une copropriété en présentant ses organes et sa composition. Ce chapitre traite également des difficultés spécifiques liées à la mise en œuvre de projets de rénovation dans ces structures complexes. Il s'agit là de contextualiser notre propos afin de cibler une dimension immobilière bien spécifique.

À l'aide d'une comparaison entre les dispositions légales et réglementaires qui régissent les copropriétés en Belgique et en France, le troisième chapitre examine le cadre du processus décisionnel. Il souligne également quelques dispositions urbanistiques respectives de ces deux pays par rapport à l'urbanisme et la surélévation pour mettre en évidence leurs forces et faiblesses. Cette perspective permet de mieux comprendre les enjeux juridiques, les questionnements et les défis auxquels les copropriétaires sont confrontés lorsqu'ils envisagent des travaux importants.

Le quatrième chapitre propose une analyse de faisabilité financière d'un projet de surélévation, illustrée par le cas concret de l'association des copropriétaires (ACP) Wahis à Schaerbeek. Une approche spécifique permet de comprendre la situation financière de la copropriété dont il est question et d'identifier ses besoins. Cette étude met en lumière deux différentes approches de faisabilité qui permettent de définir les marges qui peuvent être attendues en fonction des hypothèses présentées. Les deux hypothèses sont, soit une surélévation des deux bâtiments composant la copropriété Wahis par elle-même, soit une cession de ses toitures au profit d'un entrepreneur (promoteur) qui se chargera alors d'exécuter la surélévation pour son propre compte.

Enfin, le cinquième chapitre aborde la question de la surélévation comme une solution potentielle pour pallier la faiblesse des aides publiques destinées au financement de la rénovation énergétique. Il propose diverses pistes pour améliorer le cadre légal, mieux comprendre le secteur de la copropriété, structurer les approches tout en renforçant les compétences des syndics et envisager des alternatives aux financements bancaires traditionnels.

Ce mémoire ambitionne ainsi de contribuer à la réflexion sur les possibilités offertes par la surélévation d'immeubles en copropriété pour répondre aux défis contemporains de la densification urbaine et de la transition énergétique en Région de Bruxelles-Capitale. Il s'agit donc de faire le lien entre les différents aspects pour tenter d'en dégager des critères d'opportunité. Par une approche multidisciplinaire, il vise à offrir une perspective nouvelle sur l'optimisation de l'espace urbain tout en assurant une rénovation énergétique efficace et durable.

## Méthodologie

C'est une conférence organisée par l'Agence Parisienne du Climat au sujet de la surélévation des bâtiments couplée à la rénovation énergétique de ces derniers qui nous a inspirée pour ce sujet de recherche. Un des intervenants principaux, Didier Mignery (CEO de UpFactor, entreprise de détection de foncier aérien en France) a exposé sa vision du sujet pendant cette conférence, ce qui nous a particulièrement intéressé.

La méthodologie utilisée a été d'analyser de manière cohérente la surélévation d'immeubles résidentiels comme piste pour un financement alternatif de la rénovation énergétique. Pour mieux cibler l'approche, nous avons décidé de nous pencher sur un cas limité territorialement et contextuellement. Par conséquent, nous avons choisi de nous concentrer sur la problématique en copropriété résidentielle et dans la Région de Bruxelles-Capitale.

Suite à une revue approfondie de la littérature disponible sur ces sujets, nous avons concentré notre effort pour tenter de rassembler, dans un premier temps, les connaissances existantes sur la densification urbaine, la surélévation et la copropriété. Ensuite, nous avons cherché à comprendre comment la copropriété pouvait répondre aux objectifs de la rénovation énergétique et répondre à ses besoins urgents. Cette étape nous a permis de mieux appréhender la complexité de la tâche que nous souhaitons accomplir. Les premiers constats sur la diversité des sources et le manque d'information pertinente pour la Belgique, nous ont conduit à prendre contact avec Didier Mignery et Géraldine Bouchet-Blancou, co-auteurs de l'ouvrage de référence qui s'intitule « La surélévation des bâtiments : Densifier et rénover à l'échelle urbaine » (Bouchet-Blancou, 2023). Plusieurs entretiens libres, nous ont permis d'affiner notre approche et de mieux cadrer notre sujet. À la suite, il nous a semblé opportun de contacter des acteurs belges impliqués dans la réflexion sur la surélévation des bâtiments résidentiels en copropriété. À cet effet, nous avons rencontré et bénéficié d'échanges directs avec des juristes, architectes, syndics, développeurs immobiliers mais également des fédérations professionnelles (la Fédération des agents immobiliers francophones de Belgique et le Centre d'Études et de Formations Immobilières) et organisations (l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers et le Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires) dont il sera fait mention tout au long de ce mémoire.

Enfin, nous avons opté pour décomposer notre travail en cinq chapitres, dont chacun permet d'analyser cette problématique sous différents angles qui nous paraissaient les plus pertinents. Aborder la problématique de la densification urbaine et de la surélévation, nous a conduit à explorer d'une part le contexte général et d'autre part, la réalité de terrain. Analyser la copropriété et ses composantes sous l'angle de la rénovation énergétique, nous a permis de mieux comprendre son fonctionnement et ses limites. Intégrer l'approche de la surélévation dans un contexte réglementaire mentionnant quelques spécificités propres à la copropriété et aux règles d'urbanisme nous a donné une mise en perspective plus particulière. L'analyse financière de deux hypothèses de surélévation sur les bâtiments de la copropriété Wahis (Schaerbeek) ; hypothèses validées par Marc Charles (promoteur spécialisé dans l'Immobilier



résidentiel au sein de GIA Immobilier), nous a permis de conclure à la viabilité financière en observant les marges bénéficiaires potentiellement dégagées par chacune d'elles.

Ceci nous a conduit à formuler quelques recommandations visant à encourager la réflexion générale devant présider au débat d'idées qui pourrait émerger de cette analyse.

Il nous reste à préciser que nous n'avons aucune prétention à l'exhaustivité et que nous sommes pleinement conscients des limites de notre travail, ce dernier se voulant être une approche générale et globale d'un sujet en devenir afin d'inciter à une réflexion qui nous semble pertinente car innovante et sensée.

## II. Corps du travail

### Chapitre 1 : Cadre théorique de la densification urbaine et de la surélévation d'immeubles

Dans un contexte où les enjeux environnementaux et démographiques se font de plus en plus pressants, la densification urbaine s'impose comme une solution stratégique incontournable pour les grandes métropoles européennes. En particulier, la Région de Bruxelles-Capitale, confrontée à une croissance démographique soutenue et à une crise du logement persistante, se retrouve à un carrefour où l'optimisation de l'espace urbain devient une nécessité. La surélévation des immeubles, en tant que composante de cette densification, offre une piste prometteuse non seulement pour répondre aux besoins croissants en logements, mais aussi pour envisager des solutions innovantes en matière de financement de la rénovation énergétique.

Ce chapitre propose de poser les bases théoriques nécessaires à la compréhension des dynamiques de densification urbaine et de surélévation. En explorant les concepts clés et en analysant les tendances actuelles, nous chercherons à comprendre comment ces pratiques peuvent être intégrées dans le cadre de l'urbanisme bruxellois, tout en tenant compte des spécificités locales et des défis qui en découlent. À travers une approche comparative et l'étude de cas concrets, notamment à Paris, nous explorerons les opportunités et les limites de la densification douce comme levier pour un développement urbain durable et harmonieux à Bruxelles.

#### 1. La densification urbaine

Dans les grandes villes en Europe, nous rencontrons deux principes directeurs quant à l'urbanisation de la croissance des villes, la compacité et l'étalement. Dans le contexte actuel de préservation des terres, l'étalement urbain est de plus en plus contrôlé et limité. La notion de densification revient au centre des stratégies urbaines afin d'éviter l'étalement et d'assurer la préservation des terres en vue de garder des surfaces perméables et des espaces verts en suffisance. Selon Geoffrey Caruso, « dans l'intérêt des citoyens, il est tout à fait possible de densifier en donnant davantage de sens aux espaces verts et en accroissant leur accessibilité » (Caruso, 2019).

Depuis les années 90 en Région de Bruxelles-Capitale, la population bruxelloise a augmentée de 30% pour arriver à 1.242.175 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2023, croissance qui devrait continuer à augmenter, au même rythme, jusqu'en 2050 (IBSA, 2023). Alors que la population ne cesse de croître, le nombre de logements disponibles n'a pas augmenté dans la même proportion (Carolan, 2024). Il est donc de plus en plus difficile de produire du logement en suffisance à Bruxelles, ce qui engendre les tensions actuelles et autorise à parler de crise du logement. En effet, depuis le début du 21<sup>ème</sup> siècle, la Région de Bruxelles-Capitale traverse une pénurie de

logements, consécutive à la conjonction de deux facteurs : une demande élevée et une offre insuffisante. Il devient donc urgent de satisfaire l'offre de logements dans cette Région, ce qui requiert d'envisager des scénarios de densification du logement et donc de revoir les critères imposés en urbanisme en densifiant le ratio logements/m<sup>2</sup>.

### 1.1. Définition de la densification urbaine

La densification peut être définie de manière générale comme l'augmentation du nombre d'habitants par kilomètre carré dans un espace donné. Elle peut se faire sous deux formes. Soit la densité augmente spontanément et alors c'est un constat. Soit la densité est provoquée par une démarche volontariste et dans ce cas, elle est le résultat d'une politique. En ce sens, il s'agit de répondre aux besoins d'une collectivité en posant des actes qui visent à garantir l'équilibre et le développement d'une communauté urbaine. Dans ce deuxième cas, le terme de densification est utilisé en urbanisme pour caractériser certaines politiques visant à lutter contre l'étalement urbain. Ce qu'on appelle la densification urbaine peut donc être défini comme le processus par lequel une zone urbaine voit augmenter sa densité de population, de logements, et d'activités. Cette augmentation peut se manifester par la construction de nouveaux bâtiments, la réhabilitation d'anciens bâtiments pour les rendre plus denses, ou l'ajout d'étages aux bâtiments existants. (Ananian, 2016).

Souvent vu par les citoyens à travers de grandes tours, synonyme d'une qualité de vie moins bonne, la densification n'est généralement pas perçue à sa juste valeur. Bien qu'elle soit historiquement associée à des connotations négatives, en raison de problèmes de surpopulation et de mauvaise qualité de vie, elle est aujourd'hui valorisée dans le contexte du développement durable. En effet, elle semble chercher à optimiser l'utilisation des ressources en visant à réduire la consommation énergétique, à rationaliser les transports et à améliorer la mixité sociale et fonctionnelle des quartiers. Elle permettrait une articulation plus harmonieuse des fonctions urbaines et des services.

Didier Mignery, CEO de UpFactor (une société active en France pour la surélévation des immeubles), à travers un entretien, nous expose un constat important. Il défend le fait que la densification n'est pas synonyme de proximité, de compacité à tout prix. Selon lui, quand il s'agit de surélever, cela n'est pas synonyme de sur-occuper, bétonner ou construire des immeubles de grande hauteur, mais s'apparente plutôt à une démarche visant à optimiser l'espace qui est à notre portée. Il précise que quand on ajoute 5 à 10 logements lors d'une opération de surélévation, l'impact sur la densité existante est quasiment nul. Si une collectivité décidait de valoriser les potentiels d'une rue comportant 100 bâtiments, seul 10% d'entre eux seraient éligibles pour produire une cinquantaine de logements. Cela représenterait une augmentation de 0,025% sur la densité bâtie existante avec pour principal bénéfice la création de nouveaux logements. Ces nouveaux logements seraient créés au plus près des besoins, en bénéficiant des fonctionnalités urbaines existantes et d'une organisation de quartier aboutie ; là où précédemment il n'existait plus aucune opportunité de construire.

C'est ce qu'on appelle plus précisément la densification douce. (D. Mignery, communication personnelle, 27 mars 2024).

## 1.2. Le concept de la densification douce

La densification douce se définit comme le fait de construire de nouvelles habitations à un endroit qui est déjà développé, tout en évitant de trop grands changements au niveau du paysage urbain existant. Ces nouveaux logements sont alors produits aux endroits propices, là où les infrastructures d'égouts, d'arrivées d'eau, d'arrivée de gaz, etc... sont déjà présentes. (Leroux, 2022). Autrement dit, c'est un concept qui consiste à reconstruire la ville sur elle-même tout en faisant en sorte que le paysage urbain existant ne soit pas bouleversé.

La densification douce peut se faire sous différentes formes. La première est la division parcellaire sur des parcelles qui accueillent déjà une ou des habitations et qui conduit à la production de logements supplémentaires après division foncière des parcelles. La seconde est la densification parcellaire qui s'applique à la construction d'habitations supplémentaires sur une parcelle déjà bâtie, mais ceci sans division foncière. Il s'agit principalement d'agrandir la construction existante pour y créer davantage de logements. L'extension ou la surélévation des immeubles en font partie. La troisième et dernière forme de densification douce est la division pavillonnaire. Elle fait référence à la division d'un immeuble ou d'une maison en plusieurs logements. (Sudry, 2015).

Voyons concrètement ce que ce principe de densification douce peut amener à une grande métropole. À cet effet, nous nous concentrerons plus spécifiquement sur la Région de Bruxelles-Capitale. Nous ferons quelques comparaisons avec d'autres grandes villes européennes, dont principalement Paris. Cette comparaison servira à illustrer comment, concrètement, certaines villes plus avancées ont travaillé sur les règles d'urbanismes en vue de soutenir les politiques en terme de développements urbains intégrant le concept de densification douce.

## 1.3. Pourquoi densifier Bruxelles ?

Selon le Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale, Rudi Vervoort, « Bruxelles connaît d'importantes mutations. Elles sont liées aux évolutions des modes de vie urbains et du secteur immobilier, mais aussi au volontarisme de la Région de Bruxelles-Capitale pour améliorer la qualité de vie de ses habitants tout en organisant une densification raisonnée de son territoire afin de remplir ses diverses fonctions » (Vervoort, 2022). Ainsi il apparaît d'emblée que cette densification ne pourra se faire qu'en douceur au regard des enjeux relatifs à la préservation du cadre de vie des habitants actuels. Le Ministre-Président explique ce phénomène de densification par l'arrivée des enjeux environnementaux globaux. En outre, les années de pandémies que nous avons connues, nous ont amenés à réfléchir sur les conséquences pérennes qui résulteront de tout futur développement territorial. Il est crucial de le penser, dès à présent, dans une approche holistique qui intègre toutes les dimensions nécessaires au maintien des bonnes conditions de vie, comme la mobilité, l'accès aux

transports publics, l'accessibilité des services et commerces, la proximité d'espaces verts, de centres sportifs, d'écoles, ...

La densification urbaine de la Région de Bruxelles-Capitale est une nécessité pour répondre aux défis démographiques et optimiser l'utilisation des ressources urbaines. Cependant, elle doit être abordée avec une planification rigoureuse et une attention particulière aux aspects sociaux pour éviter les effets négatifs tels que la gentrification et les conflits sociaux. Une approche intégrée combinant la production de logements, la planification des transports et la création d'équipements publics est essentielle pour réaliser les ambitions de la ville de proximité et assurer un développement urbain durable et équitable pour tous les résidents de Bruxelles.

Enfin, la croissance démographique, l'optimisation des ressources, la réduction des inégalités sociales et le développement économique, sont autant de raisons pour lesquelles il est nécessaire de densifier Bruxelles.

#### *1.3.1. Croissance démographique*

Comme déjà souligné, Bruxelles doit faire face à une croissance démographique significative, avec une augmentation projetée de 32% de la population d'ici 2060 par rapport à 2015 (Ananian, 2016). A cet égard, il importe de préciser que la Région de Bruxelles-Capitale est la seule région en Belgique dans laquelle le solde naturel est resté positif en 2023 (Statbel, 2023). En revanche, cette croissance endogène est également la conséquence d'un taux de natalité élevé et d'un afflux de demandeurs d'asile qui sont souvent en situation socio-économique précaire. La densification urbaine apparaît donc comme une évidence pour répondre valablement à la demande croissante de logements au vu de cette augmentation de la population.

#### *1.3.2. Optimisation des ressources*

La densification urbaine permet d'optimiser l'utilisation des infrastructures urbaines existantes, réduisant le coût de transport et améliorant l'efficacité énergétique. Elle favorise également une meilleure accessibilité aux services essentiels et aux équipements publics, ce qui est crucial dans une ville en expansion. La densité urbaine améliore la proximité entre les lieux de vie, de travail et de loisirs, réduisant le temps et le coût des déplacements et contribuant à une meilleure qualité de vie pour les résidents.

#### *1.3.3. Réduction des inégalités sociales*

Le facteur relatif à la réduction des inégalités sociales s'appuie sur une volonté politique de permettre l'accès aux logements à des prix abordables pour des catégories de population plus précarisées afin d'éviter la « ghettoïsation » de certains quartiers. En intégrant des logements sociaux et des moyens financiers dans des projets comme la surélévation, la Région de Bruxelles-Capitale pourrait ainsi éviter l'exclusion des populations les plus vulnérables et promouvoir une mixité sociale saine. Néanmoins, il faut que cela soit effectué de manière pérenne afin d'éviter l'augmentation des prix de l'immobilier qui pourrait également repousser

les ménages plus démunis vers des périphéries ou hors de la ville. Il faudra donc être vigilant pour éviter le piège des effets pervers qui viendraient contrarier les bénéfices d'une densification douce produisant du logement à des prix non contrôlés.

#### 1.3.4. Développement économique

Le dernier argument en faveur de la densification urbaine, est celui du développement économique. Les investissements publics et privés dans des zones denses peuvent générer une dynamique économique positive et attirer des investissements supplémentaires contribuant à la croissance et à la prospérité de Bruxelles. De même, la mutation économique du tissu urbain à Bruxelles peut amener à une transformation de certains immeubles de bureaux en logements. Cette réaffectation de certains immeubles peut faire revivre certains quartiers qui étaient principalement occupés par des activités tertiaires, comme c'est le cas dans le Quartier Européen. Il pourrait s'avérer opportun d'y réserver une attention particulière afin que la mixité entre le résidentiel et le tertiaire soit assurée. Certains quartiers souffrent d'avoir vécu des transformations profondes qui ont répondu à des exigences économiques au détriment du résidentiel.

## 2. La surélévation des immeubles bâtis

### 2.1. Définition et concept de la surélévation

Suivant la littérature sur ce sujet, la surélévation d'immeubles peut être définie de plusieurs manières. Didier Mignery la définit comme « la densification verticale, rationnelle et mesurée du bâti existant. Il s'agit concrètement, d'ajouter un ou plusieurs étages à un bâtiment, bien souvent en milieu occupé. La surélévation agit par touches, sans excès, en concertation avec la préservation patrimoniale et les formes urbaines » (Mignery, 2020). Sur le site Passage Architecture, site français destiné aux architectes professionnels, la surélévation d'un immeuble est définie comme « la modification de l'architecture d'un bâtiment collectif, pour l'agrandir et créer un ou plusieurs étages supplémentaires. Ce qui implique donc également une modification de sa toiture » (Passage Architecture, 2021). Ou encore, selon JBR, cabinet d'avocats français, la surélévation est définie comme « une pratique qui suppose qu'il faut une construction en dur, avec une prolongation verticale des façades et un rehaussement de la toiture. Un rehaussement de toiture est considéré comme une augmentation de la hauteur de la ligne de faîtage constituant la toiture ou bien l'élévation de la hauteur de la toiture terrasse » (JBR, 2020).

En règle générale, la surélévation consiste donc à ajouter un, voire plusieurs niveaux d'habitation supplémentaires au bâtiment déjà existant. Cela a donc pour but la création de nouveaux lots à usage privatif ou professionnel.

### 2.2. Techniques de la surélévation

Bien que notre objectif n'est pas d'entrer dans des considérations qui nécessiteraient des compétences d'architectes ou d'ingénieurs, nous ne pouvons faire l'économie du propos visant

à analyser brièvement les limites techniques de la faisabilité de la surélévation. Notre ambition n'est donc pas d'être exhaustifs mais nous nous devons, à titre exemplatif, de formuler certaines limites dans la réalisation des projets de surélévation. En effet, tout bâtiment n'est pas apte à accueillir une structure de gros œuvre supplémentaire à son niveau supérieur. Par conséquent, plusieurs contraintes doivent être prises en compte dès la phase préliminaire de tout projet. Il nous revient ici d'en présenter quelques exemples. À cet effet, pour la rédaction de ce sous-chapitre « 2.2. Techniques de la surélévation », au vu du peu de publications disponibles sur le sujet en Belgique, nous nous sommes largement inspirés de l'ouvrage de l'architecte-chercheuse française, Géraldine Bouchet-Blancou, qui s'intitule « La surélévation des bâtiments : densifier et rénover à l'échelle urbaine » (Bouchet-Blancou, 2023).

### *2.2.1. Les capacités techniques d'un bâtiment existant à être surélevé*

Avant d'entamer tout projet de surélévation, il est primordial d'effectuer 3 études différentes. La première concerne les fondations et leur capacité à accueillir une charge supplémentaire. La deuxième est ciblée sur la structure existante et sa capacité à accueillir une surélévation. Enfin, la dernière étude est liée aux points d'appuis et plancher de répartitions de charges que la surélévation exigera.

#### Les fondations et leur capacité à accueillir une charge supplémentaire

La première étude concernant les fondations consiste à effectuer un diagnostic pour vérifier les dimensions des fondations existantes et tester la qualité du sol, ainsi que leur conformité avec les plans du bâtiment. Pour le dernier point, cela dépend de l'accessibilité aux plans, qui n'est pas toujours possible car perdus ou jamais classés. Ce diagnostic est alors réalisé par sondage pressiométrique et par ouverture des fondations.

Dans tous les cas, l'appel à un bureau d'études en stabilité doit être requis pour analyser la configuration des fondations existantes, la nature du sol et assurer le calcul des descentes de charges afin de vérifier si les fondations sont suffisantes. De plus, c'est sur son conseil que l'architecte devra peut-être adapter son projet de surélévation pour en réduire la masse ou mettre en œuvre des solutions techniques de reprise en sous-œuvre afin de renforcer les fondations existantes.

#### La structure existante et sa capacité à accueillir une surélévation

La deuxième étude consiste à vérifier la structure en elle-même et sa capacité à pouvoir accueillir une surélévation. Elle requiert également l'intervention d'un bureau d'ingénieur en stabilité pour tester la résistance de la structure face à deux types d'efforts additionnels : la charge verticale et les efforts latéraux. Ces deux contraintes physiques augmentent suite à une plus grande exposition au vent et une hauteur plus importante de l'édifice. Cette étude peut également être divisée en 3 étapes.

##### **1. Le diagnostic de l'existant**

La première étape de cette étude de l'existant consiste à faire un diagnostic pour comprendre les caractéristiques du bâtiment. Tous les documents disponibles sont rassemblés et

complétés en analysant le bâtiment sur place afin de déterminer les matériaux utilisés et leurs épaisseurs. Avant les années 1990, les documentations sur les structures des bâtiments sont rares. Les bureaux d'études se basent alors sur des connaissances générales des règles de l'art applicables selon l'époque et le style de l'édifice, en plus d'observations et de relevés sur place. Cependant, cela présente des limites, notamment pour localiser les attaches structurelles à l'intérieur des murs. L'utilisation d'outils de scan permettent alors de détecter différents matériaux dans les murs et font office d'un moyen efficace afin d'affiner la compréhension du bâti, bien que cette méthode soit limitée à certaines épaisseurs.

## **2. L'incidence du projet de surélévation sur la structure existante**

La deuxième étape consiste à évaluer l'impact du projet de surélévation et à vérifier si la structure de l'édifice peut supporter cette nouvelle charge. Étude qui sera menée par un ingénieur en stabilité.

## **3. La constitution du dossier au bureau de contrôle**

La dernière étape est déjà plus avancée dans le processus du projet de surélévation et consiste à fournir au bureau de contrôle les preuves requises pour valider la stratégie structurelle choisie qui garantit la bonne exécution du projet. L'obtention des assurances chantier sont indispensables à la réalisation de tels projets et cela dépend également de la validation de ces dernières.

### Points d'appui et plancher de répartition de charges

Une fois que la capacité de l'édifice et de ses fondations à supporter les charges supplémentaires de la surélévation est confirmée, la mise en œuvre d'une surélévation dépend d'une dernière étape dans l'étude de faisabilité et la conception du projet : la question des points d'appui de la surélévation et du besoin éventuel d'un plancher de répartition de charges.

Au niveau des points d'appui, il y a 3 possibilités, soit en continuité structurelle directe, soit à l'aide d'un appui sur des planchers, soit en appui non continu. Pour la première possibilité, cela consiste à intégrer la surélévation directement en continuité avec la structure existante, les charges verticales sont alors transférées directement par les points d'appui de l'édifice, que ce soit les façades porteuses, les murs de refend ou les poutres porteuses (Figure 1 : Continuité structurelle directe).

Si au contraire, tout ou partie de la surélévation repose sur des planchers plutôt que sur des éléments porteurs verticaux, un plancher de répartition est nécessaire pour redistribuer les charges de la surélévation vers les points d'appui de l'édifice (Figure 1 : Appui sur des planchers). Ce plancher de distribution sert d'interface structurelle entre l'édifice existant et la surélévation. Il peut être réalisé de diverses manières, mais il doit toujours comporter des poutres, en métal, bois ou béton armé, reliant les points d'appui de la surélévation à ceux du bâti existant. Ce maillage de poutres est ensuite rempli pour créer un plancher, souvent utilisé



comme le plancher bas du premier étage de la surélévation. Le remplissage doit répondre à des normes acoustiques, de résistance au feu et thermiques. Le choix qui est souvent fait est donc celui des poutres en acier avec un remplissage en bois. Cette solution est couramment choisie pour son efficacité en termes de finesse, de légèreté et de coût tout en offrant une résistance structurelle adéquate.

Enfin, la surélévation peut également reposer sur les points d'appui de l'édifice sans être en continuité structurelle directe avec lui (Figure 1 : Appui non continu). Dans ce cas, il faut aligner les points d'appui de la surélévation avec ceux de l'existant, comme si le projet était conçu sur des plots ou des pilotis préalablement déterminés.



**Figure 1 :** Innovlris. (2011). 3 schémas représentant les différents points d'appuis possibles pour une surélévation.

### 2.2.2. La situation urbaine, un paramètre déterminant ?

Tant sur le plan architectural que structurel, les projets de surélévation de bâtiments peuvent varier considérablement. Suite à un entretien avec l'architecte-chercheuse française, Géraldine Bouchet-Blancou, il est ressorti que « plus la situation urbaine sera dégagée, plus l'architecture de la surélévation sera libérée des contraintes et plus elle sera visible. Cela est souvent l'opportunité d'une expression architecturale forte. La contrainte n'empêche cependant pas la qualité architecturale du projet, et peut même en devenir un vecteur » (G. Bouchet-Blancou, communication personnelle, 27 mai 2024). Sur base de cet entretien et de recherches documentaires, l'analyse a été faite que les types de surélévation peuvent varier en fonction de leur situation urbaine. On retrouve principalement 4 situations urbaines différentes.

#### L'édifice isolé

Le cas d'un bâtiment isolé offre une grande variété d'options pour la forme de l'ajout, mais impose de concevoir une surélévation visible de tous les côtés. La perception du bâtiment isolé comme un élément distinct du tissu urbain peut renforcer la symbolique de la surélévation, en faisant d'elle le couronnement d'un édifice déjà particulier en raison de sa position urbaine.

#### L'édifice mitoyen

La surélévation d'un bâtiment mitoyen est souvent limitée en termes d'alignement vertical et de morphologie. Il est rare que l'ajout puisse dépasser en façade ou inclure un porte-à-faux. En largeur, s'il doit combler un espace vacant, son alignement avec les bâtiments adjacents sera probablement réglementé pour maintenir l'homogénéité de la rue. Ce type de

surélévation présente généralement une façade donnant sur la rue, une sur la cour et deux façades aveugles.

#### L'édifice en angle

Un bâtiment d'angle bénéficie d'une visibilité accrue par rapport à un bâtiment mitoyen, par la fait de ses deux façades donnant sur la rue. Cependant, cette situation entraîne une contrainte plus importante : le traitement de l'arête n'est pas toujours une simple continuité de la façade. De plus, la forme de l'ajout doit prendre en compte les exigences de deux mitoyennetés qui peuvent présenter des contraintes différentes.

#### L'édifice en pointe

Un bâtiment en pointe, avec ses trois façades sur rue, est très visible et se distingue comme un point de repère dans le paysage urbain. Le traitement de l'arête y est plus complexe que pour un bâtiment d'angle. Les réglementations permettent souvent aux bâtiments en pointe d'être plus hauts, car ils projettent moins d'ombre sur les édifices voisins. Leur surélévation est plus aisée, car une volumétrie distinctive est mieux acceptée, contrairement aux bâtiments mitoyens où une hauteur dépassant la ligne de toit est souvent perçue comme une rupture esthétique.

#### 2.2.3. L'approche esthétique dans la surélévation

Sur le plan structurel, on peut essayer de conserver autant que possible le caractère original du bâtiment, ou bien lui donner une apparence radicalement nouvelle. Sur base d'un travail de recherche en néerlandais qui s'intitule, *Innovatieve prospectie de city boom in Brussel : optoppen* (Dul et al., 2011), et des différents contacts eus avec plusieurs spécialistes en ce domaine, nous pouvons aisément proposer de diviser les types de surélévation des immeubles en 3 classes principales : l'extension, le contraste et l'intégration.

#### L'extension

Cela consiste à ce que l'extension soit totalement conforme visuellement aux étages existants. Le style des étages sous-jacents est maintenu, afin de préserver le caractère original du bâtiment. Il est souvent nécessaire d'appliquer les mêmes techniques de construction utilisées pour la construction originale, mais ce ne sera pas toujours le cas.

#### Le contraste

Souvent, le nouvel étage est conçu avec un design entièrement nouveau, qui contraste fortement avec le design original. L'effet esthétique recherché est l'effet de rupture par rapport à l'existant. Cela peut aller d'une conception différente, à l'utilisation de matériaux et de couleurs différents, créant ainsi une distinction visuelle claire entre le bâtiment original et l'étage ajouté. Dans ce cas-là, c'est souvent un choix architectural délibéré qui peut redonner une apparence totalement nouvelle à un ancien bâtiment. Étant donné que la surélévation est souvent une technique de construction différente et que les matériaux légers sont privilégiés pour limiter le poids, c'est très courant. En plus de l'utilisation des matériaux et des couleurs, la superficie au sol peut également contraster avec le bâtiment sous-jacent. La superficie au

sol peut être choisie plus grande ou plus petite. Une superficie plus petite peut être intéressante lorsqu'un penthouse est ajouté à un immeuble existant, avec une terrasse attenante (cf. infra p.55). La surélévation peut également être en porte-à-faux, afin de créer le plus d'espace possible. Il ne faut cependant pas perdre de vue que cela peut obstruer la lumière naturelle des étages inférieurs et en outre, les permis sont plus compliqués à obtenir pour les techniques en porte-à-faux. Malgré un accroissement de volume, la rupture peut être un outil architectural, un artifice visuel permettant d'apporter une certaine légèreté à l'ensemble du bâtiment.

### L'intégration

La méthode d'intégration est la forme la plus radicale de surélévation. En plus de un ou de plusieurs étages ajoutés, le bâtiment existant est également rénové en profondeur. Cela permet d'intégrer visuellement le nouvel étage au reste du bâtiment. La rénovation des étages existants peut se limiter à la rénovation de la façade en accord avec le design de l'étage additionnel, ou aller jusqu'au démantèlement complet du bâtiment, ne conservant que la structure. La liberté de choix pour le concepteur est très grande et peut être exploitée pour réaliser une valorisation complète du bâtiment. Une nouvelle façade peut améliorer de manière significative la performance énergétique des logements existants. La disposition existante n'a pas besoin d'être conservée. En modifiant la disposition, il est possible de diversifier les logements des étages existants. Certains projets ont déjà été réalisés où, en plus de la surélévation, la façade est déplacée, augmentant ainsi la surface des logements existants. On peut aller jusqu'à obtenir un résultat qui donne l'impression d'un bâtiment entièrement neuf, tout en réalisant des économies substantielles de matériaux et de coûts grâce à la conservation du gros œuvre du bâtiment original (moins de déchets gris). Les inconvénients de cette approche sont que tous les occupants doivent être temporairement évacués en raison de la gêne importante causée par les travaux et que la durée du chantier sera beaucoup plus importante que dans les deux premiers cas.

#### *2.2.4. Entre légèreté et solidité, les matériaux utilisés*

Chaque surélévation est un cas particulier. Afin que les fondations d'origine puissent supporter le poids des étages ajoutés, il faut trouver un juste équilibre entre solidité et légèreté.

Pour des questions pragmatiques et des questions d'efficacité, la mise en œuvre d'une surélévation passe souvent par sa préfabrication, plus ou moins complète. Il y a différents niveaux de préfabrication. Une préfabrication par petits éléments séparés et assemblés sur chantier. La deuxième option, souvent utilisée pour la construction de grands espaces, est la préfabrication bidimensionnelle. Grâce à des panneaux de murs et de toiture préfabriqués puis assemblés sur site, celle-ci permet des portées allant jusqu'à 10 mètres. Le dernier niveau est alors celui d'une préfabrication tridimensionnelle, par la conception de modules autoportants comprenant tout ou partie du sol, des murs/cloisons et de la toiture, déjà assemblés. Ce dernier procédé est souvent dédié aux immeubles d'habitations ou à l'Horeca et l'hôtellerie.

Théoriquement, il est possible d'effectuer des surélévations avec tous les matériaux constructifs. Mais pour des questions de légèreté, afin que la structure d'origine puisse accueillir ces étages supplémentaires, 3 types de matériaux principaux sont privilégiés pour les surélévations, le bois, l'acier et le béton cellulaire. Ces 3 types de matériaux ont des spécificités bien particulières et s'adaptent mieux à certains projets que d'autres.

### La surélévation en bois

Pour les surélévations en bois, on distingue 3 techniques de construction différentes, l'ossature légère, le mur massif et le système poteaux-poutres.

L'ossature légère est privilégiée pour sa qualité économique et sa facilité constructive. Son potentiel d'isolation thermique et la vitesse de sa mise en œuvre l'orientent souvent vers le marché de l'habitat qui est plus vaste et plus normalisé, où les performances thermiques sont prioritaires sur d'éventuelles prouesses architecturales.

Le mur massif lui répond à 2 objectifs, une liberté architecturale dans le traitement des volumes et des façades, et la construction de logements sur plusieurs étages, avec éventuellement du bois rendu visible.

Le système poteaux-poutres rassemble des qualités structurelles d'aménagement flexible et d'apport de lumière qui l'orientent vers d'autres situations et typologies que le logement. Ce système est souvent utilisé pour le tertiaire, pour des grandes opérations ou des opérations nécessitant un appui de charges en dehors du bâti existant par un principe de pont structurel.

Le bois est donc l'un des matériaux privilégiés pour les surélévations. Il est léger, son délai d'assemblage est réduit et il est un isolant en lui-même.

### La surélévation en acier

L'acier est un matériau à la fois contemporain et industriel, il se distingue par l'élégance de ses éléments fins et du mode d'assemblage. Fabriqué sur mesure selon les spécifications de l'architecte et du projet, que ce soit en profilés, poutres IPN ou poteaux HEA, il garantit une robustesse exceptionnelle pour la structure de la surélévation. Traité contre la corrosion, l'acier résiste à l'humidité et aux vents forts. Écologique et recyclable à 100%, il ne produit aucun déchet sur le chantier, minimisant l'impact environnemental. Grâce à sa finesse, il permet la conception de grandes surfaces vitrées et s'intègre harmonieusement dans divers environnements. L'acier peut être habillé de matériaux comme le bois, la brique, le PVC ou le zinc pour un aspect plus traditionnel. De plus, les pièces d'acier, fabriquées en usine, sont facilement assemblées sur le chantier en un temps réduit, et leur faible poids facilite leur transport et manipulation. (Serero Architectes, 2023).

### Le béton cellulaire

Le béton cellulaire, également connu sous le nom de *siporex*, est un matériau plus léger et performant que le béton traditionnel, offrant de nombreux avantages. Grâce à sa composition en ciment et poudre d'aluminium, il est fortement rempli d'air, ce qui améliore son isolation

thermique. Ce mélange provoque une réaction chimique similaire à celle de la levure dans la pâte, entraînant une expansion qui renforce et allège le matériau tout en réduisant sa conductivité thermique. Sa porosité permet d'améliorer l'isolation du logement, conduisant à des économies d'énergie par rapport au béton traditionnel. De plus, la légèreté du béton cellulaire facilite la construction, évitant les reprises de fondation pour les surélévations et permettant à une seule personne de manipuler facilement les blocs.

Les matériaux privilégiés pour les techniques de surélévations sont un mélange de bois et d'acier. Cela réduit considérablement le temps de construction sur chantier étant donné la phase importante de prémontage de la structure en usine. Ce mélange de matériaux, permet de transférer toutes les charges du toit et du plancher sur les murs porteurs, sans fragiliser le plancher du dernier étage, ceci en dirigeant la charge directement vers les fondations. De plus, cette méthode permet de gagner de la surface par rapport à d'autres techniques car l'épaisseur de ce mélange de matériaux est moins élevée que d'autres matériaux. Performante, elle minimise donc les risques et optimise les surfaces.

### 3. Un cas concret : Paris, une ville qui prône la densification urbaine par la surélévation

Pour mieux comprendre la surélévation et la densification urbaine, il est intéressant de se pencher sur un exemple concret, celui de Paris. C'est un exemple pertinent car Paris à l'instar de Bruxelles, fait face à des défis similaires en matière de densification urbaine et de rénovation énergétique. La surélévation y est plus courante qu'à Bruxelles. La réglementation spécifique à Paris concernant la surélévation sera abordée en détail dans un chapitre ultérieur. Ici, nous nous concentrerons sur l'analyse de la ville et les avantages de la surélévation.

#### 3.1. Paris et la surélévation

La ville de Paris s'est fixée un objectif ambitieux : créer 10 000 logements par an (Armand, 2021). Compte tenu de la rareté des terrains disponibles, cet objectif ne peut être atteint par des méthodes de constructions classiques. Parmi les solutions envisagées, on trouve la transformation de bureaux vacants en logements et la surélévation, une solution durable et innovante sur laquelle nous allons nous concentrer.



**Figure 2 :** Apur. (2014). Quai d'Orléans, Ile Saint-Louis (4<sup>ème</sup>) – En couleur, les étages surélevés à partir du début du XIX<sup>ème</sup> siècle. [https://www.apur.org/sites/default/files/documents/incidences\\_evolution\\_loi\\_ALUR\\_bati\\_parisien.pdf](https://www.apur.org/sites/default/files/documents/incidences_evolution_loi_ALUR_bati_parisien.pdf)



Selon Statista (2023), Paris compte 2,1 millions d'habitants en 2023, c'est l'une des grandes villes européennes qui a mis en avant la surélévation comme solution pour répondre à la demande croissante de logements et améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments existants. Cette pratique a commencé à gagner en importance à partir des années 2008-2009, lors de la consultation du Grand Paris, et a continué à évoluer grâce aux travaux des équipes d'architectes de l'Atelier international du Grand Paris. Le modèle défendu est celui d'une métropole dense et compacte, optimisant les formes architecturales et urbaines.

En 2014, l'Atelier Parisien d'Urbanisme (Apur) a mené une étude sur les capacités de surélévation des immeubles parisiens, en se concentrant principalement sur ceux situés en bordure de voies larges ou sur des parcelles d'angle. Selon cette étude, 10 % des parcelles parisiennes pourraient être étudiées pour une surélévation, permettant ainsi à Paris d'accueillir jusqu'à 40 000 nouveaux logements, répartis sur 500 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans empiéter sur les espaces verts ou agricoles environnants (Duplan, 2024).

### 3.2. Projet Odessa Paris



**Figure 3 :** UpFactor. (2023). *Projet Odessa : Création de deux niveaux en surélévation.*  
<https://upfactor.fr/realisations/>

Un projet notable qui sera bientôt réalisé par UpFactor, l'un des leaders sur le marché de la surélévation en France, se situe au 14 Rue d'Odessa à Paris. Cet immeuble, construit en 1890, compte actuellement deux étages. Ci-dessus (Figure 3 : Projet Odessa), vous trouvez le projet de surélévation que UpFactor ambitionne de clôturer pour fin 2024. Actuellement cet immeuble, comprend 13 logements sur une surface totale de 350 m<sup>2</sup> et deux locaux d'activités sur 290 m<sup>2</sup>. Le permis, introduit en décembre 2021 et accepté en octobre 2022, prévoit une surélévation avec création de niveaux supplémentaires et modification de l'aspect extérieur du bâtiment existant. Les travaux comprendront la déconstruction de la toiture actuelle, entraînant une perte de 0,9 m<sup>2</sup> de surface de plancher du bâtiment actuel. L'ajout des deux

nouveaux étages vient ajouter 263,9 m<sup>2</sup> de plancher. La superficie totale de cet immeuble passera à 900 m<sup>2</sup>, avec le rez-de-chaussée dédié à des locaux d'activités. En se basant sur la répartition actuelle des mètres carrés pour les habitations, ce projet devrait permettre de créer 10 nouveaux logements. Ceci, dans une rue déjà bien desservie par les commerces et les transports en commun, illustrant ainsi une forme de densification douce.

De plus, ce bâtiment datant de 1890 peut être qualifié de « passoire énergétique », raison pour laquelle les travaux de surélévation seront couplés à des travaux de rénovation, incluant la réfection des parties communes, le ravalement des façades existantes, la reprise des réseaux en façade et la reconstruction des caves. Le bénéfice total pour la copropriété est estimé à 476.000 €, ce qui permettra de réinvestir dans d'autres travaux de rénovation énergétique, comme le remplacement de la pompe à chaleur ou encore, le placement de panneaux solaires sur la toiture.

## Conclusion intermédiaire chapitre 1

- **La densification urbaine** est une réponse stratégique à la croissance démographique et à la crise du logement dans les grandes villes européennes, notamment à Bruxelles, où l'étalement urbain est de plus en plus limité.
- **La densification douce** permet d'accroître le nombre de logements tout en préservant le paysage urbain existant, en privilégiant des interventions discrètes et respectueuses de l'environnement urbain.
- **Bruxelles** fait face à une forte pression démographique qui justifie la nécessité de densifier, en particulier pour optimiser les ressources urbaines, réduire les inégalités sociales, et stimuler le développement économique.
- **La surélévation des immeubles** constitue une méthode de densification verticale efficace, permettant d'ajouter de nouveaux logements sans empiéter sur les espaces verts, tout en offrant des solutions potentielles pour la rénovation énergétique des bâtiments.
- **Les techniques de surélévation** exigent une analyse approfondie des capacités structurelles des bâtiments existants, y compris des fondations, de la structure elle-même, et des points d'appui, pour assurer la faisabilité et la sécurité des projets.
- **Le choix des matériaux** (bois, acier, béton cellulaire) est crucial pour allier légèreté et solidité, afin de garantir la stabilité des structures surélevées tout en répondant aux exigences architecturales et environnementales.
- **Les projets de surélévation à Paris** illustrent les avantages de cette approche en matière de création de nouveaux logements et de rénovation énergétique, tout en démontrant la possibilité d'intégrer ces nouvelles constructions de manière harmonieuse dans le tissu urbain existant.

Dans le chapitre qui suit, nous aborderons le sujet sous un angle contextuel, en explorant l'évolution de la réglementation en matière de rénovation énergétique des copropriétés en Région de Bruxelles-Capitale, ainsi que les spécificités du parc immobilier bruxellois et les défis auxquels il est confronté.



## Chapitre 2 : La rénovation énergétique des copropriétés en Région de Bruxelles-Capitale (RBC) – Cadre contextuel

Afin de répondre au problème du réchauffement climatique, l'Union européenne s'est fixée comme objectif de réduire ses émissions de gaz à effet de serre de 80 à 95 % en 2050 par rapport aux niveaux enregistrés en 1990 (Réseau action climat, 2024). La Belgique soutient pleinement cet objectif et a défini les siens dans le plan national énergie climat (PNEC), visant une réduction de 32 % des émissions de gaz à effet de serre des bâtiments d'ici 2030 et une réduction minimale de 80 % d'ici 2050. (Bruxelles Environnement, 2019). En Belgique, chaque Région dispose de l'autonomie nécessaire pour adopter ses propres stratégies afin d'atteindre ces objectifs. En Région de Bruxelles-Capitale (RBC), les bâtiments sont souvent inefficaces en termes d'isolation thermique, contribuant, de ce fait, aux deux tiers de la consommation énergétique globale de la Région. Pour répondre à cet enjeu, le Gouvernement de la RBC a approuvé le 25 avril 2019 la stratégie bruxelloise de rénovation. Cette stratégie vise à réduire significativement l'impact environnemental des bâtiments existants entre 2030 et 2050. L'objectif ultime est d'atteindre une consommation d'énergie primaire de 100 kWh/m<sup>2</sup>/an pour les bâtiments résidentiels, ce qui correspond à un niveau de performance énergétique des bâtiments (PEB) moyen de C+ pour l'ensemble du parc immobilier (Bruxelles Environnement, 2024).

À travers ce chapitre, nous dresserons tout d'abord l'historique de la prise de conscience de la rénovation énergétique des bâtiments en Région de Bruxelles-Capitale et plus largement en Belgique. Ensuite, cette recherche, se concentrant sur les copropriétés bruxelloises, le système de la copropriété sera analysé. La première partie reprend le contexte actuel des copropriétés en RBC, afin de comprendre l'ampleur de la problématique de la rénovation énergétique dans les copropriétés résidentielles en RBC. La deuxième partie explique le fonctionnement des copropriétés, les acteurs principaux, la différence entre parties privatives et parties communes et le fonctionnement décisionnel des copropriétés. La dernière partie aborde le sujet de la rénovation en copropriété divisée en 3 points, les priorités et points d'attentions des travaux en copropriété, la stratégie de rénovation ciblée pour les copropriétés en Région de Bruxelles-Capitale et le certificat de performance énergétique des bâtiments (PEB).

### 1. L'évolution de la réglementation de la rénovation énergétique des bâtiments en Région de Bruxelles-Capitale

La rénovation énergétique des bâtiments est un sujet qui gagne en importance en Europe et plus particulièrement dans les grandes villes comme Bruxelles. En Région de Bruxelles-Capitale, c'est dans les années 2000 que la prise de conscience a commencé. Elle a ensuite évolué de manière significative à travers les années et la réflexion se poursuit plus intensément depuis la COP 21 à Paris. Il est intéressant de dresser un constat des grandes lignes à ce sujet.

À la suite des objectifs de Kyoto qui avaient pour but de réduire les émissions de gaz à effet de serre, les états (192 pays et entités), parties prenantes du protocole de Kyoto, ont souscrit des engagements politiques à cette fin. Ainsi en novembre 2002, le gouvernement belge a approuvé le Plan Air-Climat pour réduire les émissions de gaz à effet de serre conformément aux objectifs de Kyoto. (Commission européenne, 2006). Le mois suivant, le Parlement européen adopte la directive 2002/91/CE sur la performance énergétique des bâtiments (PEB), fixant des exigences pour les nouveaux bâtiments et ceux en rénovation majeure, et introduisant un système de certification énergétique. (Guide du bâtiment durable, 2023).

L'évolution suivante a lieu en 2007. La réglementation PEB, relevant de la compétence régionale, est alors transposée par Bruxelles Environnement dans la réglementation de la Région de Bruxelles-Capitale, avec le soutien d'un consortium scientifique. Le 7 juin 2007, la Région vote une ordonnance relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments entrant en vigueur le 2 juillet 2008. (Guide du bâtiment durable, 2023).

Ensuite, en 2010, la directive 2010/31/EU impose que la construction de tous les nouveaux bâtiments soient à consommation d'énergie quasi nulle d'ici 2020. La Région de Bruxelles-Capitale répond à cette nouvelle exigence en introduisant une ordonnance reprenant les critères PEB inspirés du standard « passif » pour les nouveaux bâtiments. (Guide du bâtiment durable, 2023). Ce standard, imposé depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015 par la Région de Bruxelles-Capitale, fait d'elle une pionnière dans le domaine du bâti passif. Selon la maison du passif « le standard passif, est la méthode de conception de bâtiments la plus aboutie sur le plan énergétique. Elle vise à utiliser au mieux les apports de chaleur solaires et internes, et à les conserver à l'intérieur par une isolation très renforcée, tout en garantissant une bonne qualité de l'air aux usagers. Finalement, le besoin de chauffage est minimal bien qu'il reste nécessaire de chauffer quelques jours par an, quand les conditions climatiques l'imposent. » (La maison du passif, 2015).

C'est également en 2015, durant la Conférence des Nations unies sur les changements climatiques à Paris, que la COP 21, va apporter une avancée significative au sujet de la rénovation énergétique des bâtiments. C'est à ce moment précis que 196 pays membres ont adopté l'Accord de Paris qui se trouve être un traité international juridiquement contraignant sur les changements climatiques. Ce traité est entré en vigueur le 4 novembre 2016 et a comme but premier de limiter le réchauffement climatique en s'assurant que la hausse de la température mondiale reste bien en dessous de 2°C par rapport aux niveaux préindustriels et en s'efforçant de ne pas dépasser une augmentation de 1,5°C. (United Nations Climate Change, s.d.).

Depuis 2019, dans la Région de Bruxelles-Capitale, des améliorations et clarifications sont apportées à la réglementation PEB, y compris pour les nouvelles unités non résidentielles. En 2021, toutes les nouvelles constructions doivent être à consommation d'énergie quasi nulle. En 2022, les exigences pour les unités non résidentielles neuves sont renforcées, et en 2023, des exigences supplémentaires sont introduites pour les unités rénovées lourdement, y

compris des normes de ventilation hygiénique. Les normes, exigences et obligations mentionnées changent régulièrement et ne sont données qu'à titre d'information. (Guide du bâtiment durable, 2023).

Bien que ces initiatives aient évoluées au fil du temps pour progresser vers un parc de bâtiments à consommation énergétique quasi nulle d'ici 2050, les politiques publiques de rénovation énergétique se sont principalement concentrées sur la rénovation des maisons unifamiliales appartenant à des propriétaires occupants. Ce groupe-cible a été privilégié car il s'adapte mieux au modèle économique traditionnel en matière de décision d'investissement. Selon Olivier Hamal, avocat spécialisé dans le droit immobilier et président du Syndicat national des copropriétaires et propriétaires, « les copropriétés en Belgique sont confrontées à une série de défis ignorés par les responsables politiques » (Ghislain, 2024). À cet égard, il insiste sur les obstacles spécifiques majeurs qui entravent l'initiation de rénovations profondes et globales dans les copropriétés. Il précise, enfin, qu'il est crucial de leur accorder une attention particulière.

## 2. Le parc des copropriétés en Région de Bruxelles-Capitale (RBC)

Vu le nombre significatif de logements et de propriétaires privés concernés, la rénovation des copropriétés offre un important potentiel de réduction des consommations énergétiques de la Région de Bruxelles-Capitale. Ce secteur est crucial pour atteindre les objectifs énergétiques et climatiques de la Région. Aussi, nous avons décidé de nous concentrer sur la problématique des copropriétés résidentielles.

Le marché de la rénovation des copropriétés est complexe et peu attractif pour les professionnels du bâtiment. Il est caractérisé par des processus décisionnels longs et des montages financiers compliqués, principalement en raison de la diversité des profils des acteurs impliqués. Le secteur est d'autant plus stratégique que, dans les années à venir, le nombre de copropriétés est appelé à augmenter avec l'observation du phénomène de la concentration urbaine croissante. Des initiatives ciblées sont nécessaires pour surmonter ces défis et exploiter pleinement le potentiel de la rénovation des copropriétés.

La situation est particulièrement préoccupante en Région de Bruxelles-Capitale où 56,8% des logements se trouvent dans des immeubles à appartements, comparativement à 16,3 % en Wallonie et 27,1 % en Flandre (Conseil Central de l'Économie, 2021). De plus, 88,8% de ces bâtiments ont été construits avant 1981, ce qui les rend souvent énergétiquement inefficaces (Conseil Central de l'Économie, 2021). Selon Bruxelles Environnement, 10 % des bâtiments à Bruxelles sont gérés en copropriété, représentant 40 % des logements bruxellois, avec une moyenne de 11,5 logements par bâtiment détenus en copropriété. (Innovate, 2020).

Pour atteindre les objectifs de la stratégie de rénovation, à savoir une consommation de 100 kWh/m<sup>2</sup> par an, 97 % des copropriétés bruxelloises doivent être rénovées d'ici à 2050. Parmi les petites copropriétés, c'est-à-dire celles de moins de 10 unités, 70 % des bâtiments datent d'avant 1960, et moins de 4 % affichent une performance énergétique supérieure à C. Pour les

grandes copropriétés (10 à 50 unités), 70 % des bâtiments datent de la période 1960-1990, et environ 10 % seulement déclarent un appartement avec un PEB supérieur à C. Ainsi, 96 % des petites copropriétés et 90 % des autres copropriétés à Bruxelles ont un score énergétique inférieur à C, illustrant la nécessité urgente de rénovations énergétiques des copropriétés dans la Région. (Innovate, 2020).

### 3. Fonctionnement de la copropriété

Le régime de la copropriété est une matière complexe. De très nombreux ouvrages juridiques analysent ses spécificités et ses règles de fonctionnement. Aussi, nous n'entendons pas avoir la prétention d'en faire une présentation exhaustive. Notre propos sera de tenter de présenter une synthèse très générale des enjeux et des contraintes à ce sujet.

L'ensemble des copropriétaires, et ceci sans exception, constitue l'association des copropriétaires (ACP). Chaque membre dispose d'un nombre de voix qui est équivalent à la quote-part de son lot dans les parties communes et par conséquent, définit sa participation dans la répartition des charges. L'objectif de cette organisation est d'administrer les parties communes, d'assurer la conservation de l'immeuble et de défendre les intérêts collectifs des copropriétaires. L'ACP est une personne morale et est donc dotée d'une personnalité juridique, c'est-à-dire qu'elle est un sujet de droit. L'ACP peut donc par définition voir sa responsabilité engagée. (Easy Syndic, 2023).

À ce stade de notre travail, concentrons-nous sur les organes qui la constituent et qui sont la base de son fonctionnement, sur les spécificités relatives à la répartition des frais entre copropriétaires, en distinguant ce qu'est une partie privative et une partie commune, et enfin sur les particularités du processus décisionnel en copropriété.

Le régime de la copropriété est régi par le droit belge qui lui donne un cadre légal stricte, imposant à l'ensemble des acteurs concernés des droits et obligations réciproques. Ceci permet d'assurer le partage des espaces communs dans le respect de chacun et la vie harmonieuse en copropriété. La loi sur la copropriété reprise au Code Civil, ainsi que les statuts de l'immeuble rédigés par acte notarié, dès sa constitution, sont les textes légaux de base qui organisent la vie en copropriété.

#### 3.1. Les organes principaux

##### 3.1.1. L'assemblée générale des copropriétaires (AG)

L'assemblée générale des copropriétaires réunit l'ensemble des propriétaires (ou de leurs mandataires) qui constituent l'association des copropriétaires. L'assemblée générale est souveraine pour prendre toutes décisions relatives au fonctionnement de la copropriété, à la gestion des parties communes et la défense de ses intérêts pour autant que ces décisions soient prises conformément aux dispositions légales ou statutaires. Elle se tient au moins une fois par an, lors d'une quinzaine définie. Cette réunion annuelle des copropriétaires leur permet de s'exprimer et de prendre part à toute décision utile en votant selon la pondération

des voix prévues à l'acte de base et selon les majorités légales requises. Chaque membre de l'ACP peut demander au syndic d'ajouter un point à l'ordre du jour, dans un délai de trois semaines avant la quinzaine légale de l'assemblée générale. C'est le syndic qui convoque et fixe l'ordre du jour de l'assemblée générale. Cette dernière peut être ordinaire. Il s'agit alors de l'assemblée générale statutaire qui doit se tenir annuellement. Ou elle peut être extraordinaire. Dans ce cas, elle est convoquée soit à la demande de copropriétaires disposant de plus de 20% des quotités, soit à l'initiative du syndic pour traiter d'une question particulière. Le seul organe décisionnel de l'association des copropriétaires étant l'assemblée générale, à l'exception des décisions qui peuvent être prises par le syndic pour les matières urgentes et/ou indispensables, c'est au cours de cette dernière que toutes les décisions importantes sont prises. Ajoutons encore que la présence d'un copropriétaire à l'assemblée générale n'est pas une obligation légale. Toutefois, s'agissant du lieu où il peut exprimer ses intérêts, il est opportun qu'il puisse faire part de sa décision en participant au vote ou en se faisant représenter. Enfin, notons que pour qu'une décision de l'assemblée générale soit valable, il faut que plus de 50% des copropriétaires soient présents ou représentés, totalisant ensemble au moins la moitié des quotités. Autre subtilité, depuis la réforme de 2019 sur la loi de la copropriété, si les copropriétaires présents ou représentés ne sont pas plus de 50%, mais qu'ensemble ils totalisent plus des 3/4 des quotités, l'assemblée générale sera également valable. (Desternes, 2019).

Seuls les copropriétaires ou leurs mandataires font partie de l'assemblée générale des copropriétaires. Néanmoins, un locataire peut également assister à l'assemblée générale pour demander à cette dernière de statuer sur un point qui toucherait à ses droits personnels ou réels. (Easy Syndic, 2023).

Dernièrement, il reste à souligner que tout copropriétaire ou toute personne disposant d'un droit personnel ou réel (locataire, usufruitier) peut demander au juge de paix de statuer sur l'annulation d'une décision d'assemblée générale, si cette dernière lui est préjudiciable et sous motif qu'elle soit irrégulière, abusive ou frauduleuse. (Easy Syndic, 2023).

### *3.1.2. Le syndic*

Dans le cas d'une copropriété, le gérant des parties communes de l'immeuble est appelé syndic. Il est nommé par l'assemblée générale et est responsable de la gestion journalière de la copropriété. Il s'occupe de gérer l'immeuble en « bon père de famille » au nom des copropriétaires en exécutant ou en faisant exécuter les décisions prises par l'assemblée générale. C'est le seul organe qui, selon les règles spécifiques de la copropriété, représente légalement cette dernière. Le syndic ne peut déléguer sa mission. L'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat, les modalités de son renouvellement et ce qu'il doit faire en fin de mission sont définis par l'assemblée générale. À cet effet, il veillera au bon fonctionnement des parties communes et des installations en souscrivant les contrats nécessaires à leur maintenance, en veillant à faire exécuter les travaux de dépannage dans les délais requis. Il pourvoira à l'engagement et à la supervision du personnel d'entretien et s'assurera également

de la bonne gestion des fonds de la copropriété, du paiement des factures pour le compte de la copropriété et du recouvrement des dettes éventuelles des copropriétaires à l'égard de la copropriété.

Il y a deux formes de syndics, le professionnel de l'immobilier ou le non professionnel. On retrouve souvent les non professionnels dans les copropriétés de moins de dix unités. Dans ce cas-là, à quelques exceptions près, c'est l'un des copropriétaires qui assume la fonction de syndic. Pour les copropriétés de dix unités ou plus, elles sont en grande majorité gérées par des syndics professionnels qui disposent d'un agrément conféré par l'institut professionnel des agents immobiliers (IPI) et d'une couverture d'assurance en responsabilité civile professionnelle souscrite par l'IPI et payée dans la cotisation annuelle. Tout syndic professionnel se doit également de respecter le Code de déontologie des agents immobiliers et de suivre un quota d'heures de formations obligatoires par an. (Easy Syndic, 2023).

### *3.1.3. Le conseil de copropriété*

Pour les copropriétés de plus de 20 lots un conseil de copropriété doit être obligatoirement constitué. C'est un organe collégial et sa mission est définie légalement. Il ne dispose d'aucun pouvoir de décision et son rôle se limite, sauf décision spécifique de l'assemblée générale qui peut lui conférer une mission particulière limitée dans le temps, à contrôler l'activité du syndic. Dans les faits, il arrive souvent que le conseil de copropriété devienne l'organe privilégié comme interlocuteur du syndic pour faire valoir les intérêts des copropriétaires et/ou occupants. Le conseil de copropriété est élu parmi les seuls copropriétaires par l'assemblée générale pour une durée déterminée et à la majorité simple (plus de 50% des voix des copropriétaires présents et/ou représentés). (Easy Syndic, 2023).

## **3.2. Les parties privatives et communes**

L'acte de base détermine le caractère privatif ou commun d'un élément dans un immeuble. En cas de doute, le bon sens peut aider à faire la distinction entre les deux.

Les parties privatives sont celles réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire. Cela inclut généralement les espaces à l'intérieur d'un appartement, comme les vitres des fenêtres, les volets, les parquets, les éléments d'équipement, les carrelages, etc... Les espaces accessibles uniquement par un seul copropriétaire, tels qu'une cave, sont également considérés comme privatifs.

Les parties communes, en revanche, profitent à l'ensemble des copropriétaires. Elles comprennent les parcs, les sols, le gros œuvre, le toit, les ascenseurs, les façades, les antennes collectives, les puits et fosses septiques d'usage commun, les canalisations, les couloirs et escaliers communs, ainsi que les locaux communs. Le jardin est généralement une partie commune, et peut être attribué en jouissance privative et exclusive à un des copropriétaires, qui en assume alors l'entretien.

Pour bien comprendre toutes les répartitions, on peut retrouver le schéma reprenant les parties communes et privatives au sein d'une copropriété (Figure 4 : Comment distinguer parties privatives et communes dans une copropriété ?). Sauf dispositions contraires prévues dans l'acte de base, ce schéma est assez général pour toutes les copropriétés.



**Figure 4 :** Noblué Syndic. (s.d.). Comment distinguer parties privatives et communes dans une copropriété ?  
[https://www.syndic-noblue.be/fr/news/16\\_comment-distinguer-parties-privatives-et-communes-dans-une-copropriete](https://www.syndic-noblue.be/fr/news/16_comment-distinguer-parties-privatives-et-communes-dans-une-copropriete)

### 3.3. Les freins qui complexifient la prise de décision en assemblée générale

La récente actualité médiatique nous apprend que la pandémie du Covid, la crise énergétique, la guerre en Ukraine et leurs impacts sur la situation économique en générale a fragilisé les ménages. Leurs capacités d'investissements s'en retrouvent affaiblies. Outre ces obstacles financiers, nous verrons dans cette section que cette problématique de la décision en assemblée générale est également liée à la multiplicité des acteurs concernés et la complexité des règles décisionnelles en copropriété.

#### 3.3.1. Les obstacles financiers

L'expression : « l'argent est le nerf de la guerre » prend toute sa signification dans la gestion des immeubles en copropriété. En effet, les ressources financières autres que les contributions des copropriétaires par appels de fonds sont rares. Quelques immeubles bénéficient de ressources récurrentes comme des revenus locatifs provenant de la mise en location de certaines parties communes (conciergerie, toiture pour antenne de télécommunication, parkings communs, etc. ...). D'autres voient la possibilité de valoriser la cession de parties communes en procédant à leur vente. Il s'agit alors d'une ressource ponctuelle non récurrente. Enfin les primes et les subsides peuvent également contribuer à des apports financiers complémentaires. Cette réalité financière fait peser sur les épaules des copropriétaires des charges de financements des travaux de plus en plus importantes. En effet, outre les travaux de mise aux normes des installations techniques rendues obligatoires par des Directives

Européennes ou des réglementations nationales ou régionales, comme la mise en conformité des ascenseurs, l'inventaire amiante et le désamiantage de parties communes, la mise aux normes des installations électriques, la mise en conformité des citernes à mazout, etc. ... ; des travaux de rénovation structurels sur le gros-œuvre ou encore le remplacement de canalisations d'eaux usées sont aussi à prendre en considération. Outre les charges courantes qui sont de plus en plus élevées suite à l'augmentation générale des coûts des matériaux, de la main d'œuvre et de l'énergie, les gros travaux dont il est question ci-avant, viennent encore impacter plus le budget des ménages. L'appel aux financements devient alors une problématique de première importance dans le processus décisionnel et certaines copropriétés déjà fragilisées se voient alors dans l'incapacité de souscrire à de nouveaux engagements financiers. En outre, en cas de défaillance d'un copropriétaire, même si la copropriété depuis 2019 est considérée comme un créancier privilégié pour les deux dernières années de charges, la solidarité entre copropriétaires est un facteur de stress supplémentaire.

Il apparaît que le recours au crédit peut être une solution pour lever les obstacles de financements des travaux d'envergure quand les réserves financières accumulées par la copropriété ne suffisent pas. Toutefois, plusieurs constats sont à énoncer pour bien saisir les réelles opportunités qui s'offrent aux copropriétaires, mais également leurs limites et leurs contraintes.

Le premier constat est que la récente fluctuation des taux d'intérêts entraîne une incertitude sur les plans financiers élaborés. En effet, entre le dossier préparatoire à l'assemblée générale, qui doit intégrer une résolution visant à déterminer les modalités de financements des travaux votés, la décision prise en assemblée générale sur ces modalités de financements et le délai légal de contestation qui court à partir de la tenue de l'assemblée générale pour une durée de quatre mois, lorsqu'il est fait appel au crédit, la fluctuation des taux d'intérêts engendre une distorsion entre le dossier tel que présenté, celui voté et les conditions réelles finales du crédit. Le taux d'intérêt peut en effet fluctuer tout au long de cette période (+/- six mois) et donner lieu à des plans de financements qui ne correspondent plus à ce qui a été présenté aux copropriétaires lors de l'assemblée générale. Cette instabilité n'est pas de nature à rassurer, ni les copropriétaires, ni le syndic qui se voit disposant d'un mandat pour souscrire un crédit à des conditions qui ne sont pas celles qui ont été décidées par l'assemblée générale.

Le second constat est que le crédit aux copropriétés est souvent assorti d'une obligation de souscription d'un contrat d'assurance-crédit qui vient alourdir la charge financière de ce dernier. En outre, la rareté des compagnies offrant ce type d'assurances les positionne en situation de quasi-monopole ce qui empêche de disposer d'offres concurrentielles sur ce produit. Les banques imposant le recours à ce type d'assurances complémentaires sécurisent leur crédit tout en maintenant des marges sur l'offre de crédit qui ne sont pas revues à la baisse malgré le fait que depuis la réforme sur la loi de la copropriété de 2019, la copropriété est garantie en cas d'impayé d'un copropriétaire pour les deux dernières années de charges. Nous constatons donc que l'appel au crédit pour financer les gros travaux en copropriété est de plus



en plus coûteux et représente un parcours compliqué avant l'obtention du crédit. Outre l'inflation sur les prix des matériaux et de la main d'œuvre ces dernières années dans le secteur de la construction, l'augmentation des frais liés aux crédits présente un impact négatif supplémentaire sur le processus décisionnel en assemblée générale.

Enfin, il faut encore souligner le fait que la copropriété est souvent limitée dans les montants qu'elle peut emprunter ; les quelques banques présentent sur ce marché n'offrant souvent du crédit que pour des montants plafonnés et pour des durées maximums de dix ans. La capacité de remboursement des copropriétaires s'en retrouve altérée. Plus la durée du crédit est longue, moins les mensualités à devoir rembourser par les copropriétaires sont importantes. Les travaux visant à la rénovation énergétique touchant majoritairement l'enveloppe du bâtiment étant très coûteux, ils dépassent régulièrement le montant du plafond limité par les banques.

### *3.3.2. La multiplicité des acteurs concernés*

#### Les acteurs internes

Le premier point est celui de la multiplicité des acteurs concernés (4 acteurs principaux – copropriétaires, locataires, syndic et l'association de copropriétaires), ce sont les intérêts propres à ces 4 acteurs qui constituent le principal obstacle à la rénovation des copropriétés. Le processus de décision est donc complexe à mettre en place. À travers un entretien, Marc Charles, promoteur spécialisé dans l'immobilier résidentiel, expliquait que les copropriétaires qui mettent leurs biens en location, sont souvent moins motivés à investir dans la qualité de vie, que les propriétaires occupants. Ils peuvent par exemple bloquer des projets importants de rénovation des parties communes étant donné le coût de ces dernières et le faible retour sur investissement que cela représente. Ils réfléchissent souvent en terme de rentabilité et les gros travaux peuvent avoir un impact direct sur la rentabilité de leur placement immobilier. Un autre cas de figure est celui des personnes âgées qui pourraient être moins motivées d'investir des sommes importantes dans des travaux qu'un jeune ménage qui vient d'acquérir un bien et qui s'y voit vivre pour plusieurs années. En effet, la plus faible projection dans le temps peut également être un frein à l'investissement. Enfin, une famille monoparentale qui n'a pas la capacité financière nécessaire pourrait être également plus réticente à ces travaux qui engendrent souvent des coûts élevés par rapport au revenu disponible du ménage. (M. Charles, communication personnelle, 24 juin 2024).

À côté des copropriétaires et des locataires, l'autre acteur interne à la copropriété est le syndic. Comme énoncé un peu plus tôt, il y a 2 formes de syndics, le professionnel et le bénévole. Il peut donc présenter un profil varié tant en termes de compétences que d'intérêts. Suite à un entretien avec Eleonora Maggiore, architecte et consultante pour Syndic Reno Support au sein de la Fédération des agents immobiliers francophones de Belgique (Federia), il est ressorti que tant pour les syndics professionnels que bénévoles, un déficit de formation persiste. Ceci rend plus hypothétique leur réelle capacité à s'impliquer objectivement et rationnellement dans le processus de travaux visant à l'amélioration énergétique. Le manque de temps, la mauvaise

réputation dont elle pâti et la pénurie dont elle souffre, sont autant d'éléments qui viennent contrarier la capacité de mener des projets ambitieux. Enfin, toutes démarches visant à concevoir des programmes de rénovations importantes nécessitent de s'intégrer dans un plan pluriannuel. Aussi, la limitation de la durée du mandat de syndic ou la volatilité des gestionnaires en charge des dossiers de gestions peuvent être des facteurs aggravants dans le processus décisionnel. (E. Maggiore, communication personnelle, 15 mars 2024). Selon une recherche menée sur les "Split Incentive(s) et la rénovation énergétique des logements" par Maréchal et Meyer (2016), « des intérêts divergents peuvent de plus apparaître entre les copropriétaires et le syndic gérant de l'immeuble. Le Syndic n'a en effet aucun intérêt à proposer des travaux ambitieux, source de tension et de mécontentement potentiels, tant au niveau des propriétaires que des occupants de l'immeuble. Une gestion classique, peu ambitieuse et portée surtout sur la réparation ou le remplacement d'éléments défectueux, est nettement plus simple, et plus conforme à ses compétences et à son mode de rémunération. » (Maréchal et Meyer, 2016, P.5).

### Les acteurs externes

Quand il s'agit de rénovation des copropriétés, on retrouve des acteurs externes comme les professionnels du secteur de la construction, les délégués des administrations publiques et les responsables des institutions financières qui n'ont pas toujours les connaissances adéquates en terme de complexité des règles liées aux processus décisionnels en copropriété. La méconnaissance des réalités du fonctionnement de la copropriété peut engendrer des distorsions entre les attentes et les réalisations.

Il est fondamental d'asseoir la dynamique de communication entre les différents acteurs parties prenantes aux dossiers de rénovation afin d'éviter les écueils liés aux malentendus ou aux éventuelles frustrations. Il s'agit d'un vrai partenariat à devoir gérer et l'homme-orchestre de ce partenariat reste le représentant légal de la copropriété, c'est-à-dire le syndic. Tout dépendra donc de sa compétence à instaurer en permanence, entre ces différents acteurs, une bonne compréhension du contexte.

### *3.3.3. Le régime de la copropriété est régi par un ensemble de règles complexes*

Le troisième facteur bloquant les prises de décisions en assemblée générale est celui de la complexité des règles juridiques qui s'appliquent aux copropriétés. Ces règles de majorité peuvent rendre difficile la décision quant à la mise en œuvre d'un projet de rénovation énergétique d'un immeuble. Outre le fait que certaines décisions peuvent être dictées par des intérêts individuels et ne concerner que des parties privatives, d'autres décisions sont communes et engagent alors un groupe de copropriétaires particuliers ou l'ensemble de la copropriété.

En matière de rénovation énergétique, nous avons vu précédemment que plusieurs éléments constructifs pouvaient être pris en considération pour améliorer sensiblement la performance énergétique du bien. À cet égard, il faut distinguer les éléments pouvant bénéficier d'une rénovation par la seule décision d'un individu, de ceux qui concernent un ensemble de

personnes. Dans ce dernier cas, des règles précises encadrent le processus décisionnel en copropriété afin que les intérêts des uns ne puissent pas contrarier ceux des autres sans un minimum de sécurité. C'est à cet égard, que les majorités nécessaires à la validation de la décision en assemblée générale sont fixées par la loi (article 3.87 du Code civil) et qu'elles sont donc impératives. Ceci signifie qu'il ne peut y être dérogé, même de l'accord des parties. Jusqu'à très récemment (loi du 18 juin 2018), il était nécessaire d'obtenir une majorité de 2/3 des voix des copropriétaires présents et/ou représentés (article 3.88, § 1<sup>er</sup>, 1° du Code civil). Cette majorité assez large pouvait être considérée comme un frein dans le processus décisionnel, puisque pouvant être contraignante. Nous verrons ultérieurement (cf. infra p.43) comment les récentes modifications législatives ont assoupli les règles de majorité nécessaires pour décider de l'exécution de travaux importants à impact énergétique.

## 4. La rénovation énergétique des copropriétés

L'un des engagements que les copropriétaires se doivent de respecter est de veiller à la bonne conservation de l'immeuble et donc de leur patrimoine. Il leur incombe donc d'exécuter les travaux essentiels pour préserver les parties communes.

### 4.1. Les procédures à suivre pour réaliser des travaux en copropriété

La réalisation des travaux communs en copropriété implique de suivre certaines étapes bien définies. Tout d'abord il est primordial d'avoir une copropriété en ordre. Cela se fait par le biais d'une vérification de l'enregistrement de l'ACP à la Banque Carrefour des Entreprises (BCE), de désigner le syndic et le commissaire au compte, d'enregistrer le syndic à la BCE et d'avoir un fonds de réserve et un fonds de roulement au nom de la copropriété. Ensuite, il faut identifier les travaux à réaliser, les budgétiser, les mettre à l'ordre du jour, convoquer une AG, introduire une demande de permis d'urbanisme si cela est nécessaire (bien souvent le cas), faire un appel de fonds pour les travaux si les fonds ne sont pas suffisants et après toutes ces étapes, les travaux peuvent être exécutés. (Homegrade Brussels, 2023)

### 4.2. Les travaux en copropriété : priorités et points d'attention

Chaque immeuble a ses propres spécificités et les travaux prioritaires des différents immeubles ne sont pas toujours les mêmes. Néanmoins, de manière générale, il est possible de citer les travaux prioritaires. Le premier point essentiel à aborder quand il est envisagé de se lancer dans des travaux en copropriété, est la résolution des problèmes urgents. Ces travaux urgents sont ceux liés à la sécurité et à la salubrité de l'immeuble. Comme la mise en conformité du système d'électricité ou de gaz, supprimer les infiltrations présentes, etc... Le deuxième point à aborder est celui de l'amélioration énergétique de l'immeuble.

En ce qui concerne l'amélioration énergétique de l'immeuble, les travaux à l'enveloppe du bâtiment sont considérés comme les plus importants et bien souvent nécessaires pour améliorer la performance énergétique. En règle générale, concernant l'enveloppe du bâtiment, le poste qui subit les plus grandes déperditions dans les vieux immeubles bruxellois est celui de la toiture, avec à peu près 35% des déperditions thermiques (Homegrade Brussels,

2023). Cependant, l'isolation de la totalité d'une toiture augmente le confort des parties privatives mais également des parties communes, ceci tout en réduisant les factures énergétiques. C'est donc l'investissement prioritaire pour une copropriété quand il s'agit d'investissements communs. L'isolation d'une toiture plate par l'intérieur est déconseillée car cela augmente les risques de condensation dans la toiture et donc un risque de détérioration de la structure et de l'isolant. La meilleure méthode pour procéder à une isolation de la toiture est d'isoler par l'extérieur. Si la membrane d'étanchéité existante est en bon état, un isolant rigide est placé par-dessus recouvert ensuite par une nouvelle membrane d'étanchéité à la pluie. Sauf contradiction dans l'acte de base et/ou le règlement de copropriété, les frais de travaux qui sont liés à des parties communes sont supportés par les copropriétaires selon leurs quotités dans ces dernières.

Le second poste au niveau de l'enveloppe du bâtiment est celui des vitrages et des murs, responsables de plus ou moins 25% des déperditions thermiques d'un immeuble (Homegrade Brussels, 2023). Isoler ces parties du bâti permettra d'augmenter la sensation de confort tout en réduisant les factures énergétiques. Comme pour la toiture, c'est l'isolation par l'extérieur qui est à privilégier. En isolant par l'extérieur, cela permet de garder une continuité de l'isolant, ce qui limite les ponts thermiques et les risques de condensation. De plus, cela permet de ne pas perdre d'espace intérieur et de conserver l'inertie initiale des murs tout en protégeant la façade actuelle qui est l'élément le plus exposé. Si les châssis et vitrages doivent être remplacés, il est conseillé de le faire en même temps que ces travaux d'isolation afin que les raccords soient effectués efficacement dans la continuité de l'isolant. Le dernier poste de l'enveloppe d'un bâtiment est celui du sol, qui lui est responsable de plus ou moins 15% des déperditions thermiques d'un immeuble (Homegrade Brussels, 2023). Ce sont les travaux qui coûtent le moins cher au niveau de l'enveloppe du bâtiment. Ils améliorent le confort au rez-de-chaussée et la performance énergétique de l'immeuble en générale. Cela se fait souvent sous forme d'isolants placés sur les plafonds des caves ou garages. Il ne faut pas oublier de correctement ventiler les caves ou garages par la suite afin d'éliminer l'excédent d'humidité.

Une fois l'enveloppe du bâtiment correctement isolée, il devient intéressant de se pencher sur l'installation d'équipements techniques et de ventilation plus efficaces ou l'intégration d'énergies renouvelables comme des panneaux solaires. Comme énoncé précédemment, la plupart des immeubles bruxellois sont confrontés aux mêmes contraintes. À l'époque de leur construction, soit avant 1981 pour 88,8 % des immeubles (Statbel, 2023), la bonne isolation de l'enveloppe n'était pas envisagée.

Eleonora Maggiore, souligne que « chaque bâtiment n'aura pas toujours le même ordre des priorités dans l'exécution ou le phasage des travaux. En effet, certains bâtiments peuvent présenter des pathologies particulières ou des contraintes techniques spécifiques. Dans le cadre de l'étude du plan de rénovation globale d'un immeuble, il est donc opportun, d'autant plus quand il est question de travaux touchant à l'amélioration de performances énergétiques, de procéder à une analyse systémique de l'ensemble immobilier dont il est question. Sans

cette analyse systémique préalable, qui part du postulat qu'un immeuble forme un tout dont les composantes techniques et ses installations sont interconnectées et interdépendantes, des erreurs dans la réalisation de la rénovation énergétique peuvent être commises. » (E. Maggiore, communication personnelle, 15 mars 2024). Ces erreurs peuvent être source de disfonctionnements importants une fois les travaux réalisés, engendrer des déperditions d'économie d'énergie alors que le but recherché est d'atteindre une meilleure performance énergétique, et enfin, entraîner des pertes financières lourdes de conséquences pour la copropriété. À titre d'exemple, il est essentiel de prendre en considération l'influence et l'incidence parfois non négligeable que les matériaux utilisés et le type d'isolant peuvent avoir sur le type de ventilation à prévoir afin d'assurer le recyclage d'air conformément aux normes fixées pour les logements. Dans le même ordre d'idée, l'absence de gaines techniques suffisamment dimensionnées pour accueillir un certain type de ventilation entraînera des besoins d'études complémentaires visant à adapter les exigences de ventilation aux possibilités concrètes de l'immeuble existant.

#### 4.3. Stratégie de rénovation du secteur résidentiel en Région de Bruxelles-Capitale (RBC)

Comme énoncé auparavant, le bâti bruxellois est ancien et souvent mal, voire pas du tout isolé. Le rythme des rénovations est loin d'être suffisant pour atteindre les objectifs de 2050. La Région de Bruxelles-Capitale a donc lancé en 2019 une stratégie qui a comme objectif de révolutionner la rénovation du bâti et de réduire drastiquement la consommation énergétique des bâtiments afin d'atteindre la neutralité carbone d'ici 2050. Cette stratégie se nomme *Renolution* et s'applique aux logements privés, aux bâtiments et équipements immobiliers des autorités publiques et du secteur tertiaire. Son objectif est de réduire la consommation énergétique moyenne des logements à 100 kWh/m<sup>2</sup>/an, ce qui représente une division par trois par rapport au niveau actuel. La majorité des bâtiments bruxellois classés dans la catégorie de PEB F ou G doivent atteindre le PEB C pour 2050. (Urban Brussels, 2024).

Pour remédier à cette situation, la stratégie *Renolution* propose un ensemble de mesures concrètes. Tout d'abord, le certificat de performance énergétique des bâtiments (PEB) deviendra obligatoire pour tous les bâtiments afin de sensibiliser les propriétaires aux améliorations nécessaires. Ensuite, un dispositif de soutiens techniques et financiers est mis en place, incluant des primes de rénovation et des prêts à très faible taux d'intérêt, comme le crédit ECORENO, afin de faciliter les investissements dans les travaux de rénovation. (Urban Brussels, 2024).

L'approche adoptée par la stratégie *Renolution* est également marquée par une forte dimension collaborative, avec l'*Alliance Renolution* qui réunit des acteurs publics, privés, financiers et associatifs. Cette alliance vise à coordonner les efforts et à assurer une cohérence des actions pour maximiser l'efficacité des interventions. Un des objectifs majeurs est de susciter la création de 8 000 emplois directs et indirects dans le secteur de la rénovation, favorisant ainsi une économie locale et durable. (Urban Brussels, 2024).

De plus, la stratégie s'aligne sur une approche circulaire de la rénovation intégrant des pratiques de valorisation et de réemploi des matériaux pour réduire l'impact environnemental global des travaux. Cette démarche vise non seulement à améliorer la performance énergétique des bâtiments, mais aussi à renforcer leur durabilité et leur résilience face aux défis climatiques futurs. (Urban Brussels, 2024).

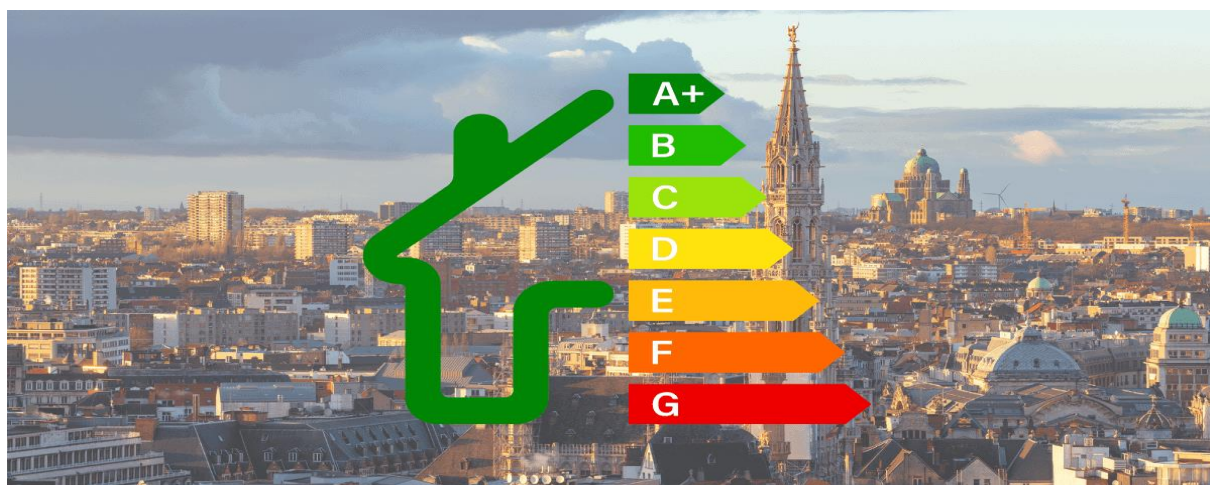
Enfin, la stratégie *Renolution* de Bruxelles s'inscrit dans un cadre réglementaire plus large, notamment le Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Énergie, qui définit des objectifs clairs et des mesures à mettre en œuvre pour atteindre ces ambitions énergétiques et climatiques. (Bruxelles Environnement, 2024).

#### 4.4. La mise en pratique de la certification de performance énergétique des bâtiments (PEB) pour les copropriétés

En réaction au constat quant à la faible dynamique du secteur immobilier résidentiel pour s'engager dans la rénovation énergétique des bâtiments et plus spécifiquement des copropriétés, le pouvoir fédéral avec le plan national énergie-climat (PNEC) et les régions, avec pour la Région de Bruxelles-Capitale, la stratégie *Renolution*, ont mis en place certaines exigences réglementaires spécifiques pour essayer de faire évoluer le rythme de cette rénovation. Ces exigences réglementaires visent tant les obligations d'information et de rénovation que la réglementation en matière de production de chaleur et de froid.

##### 4.4.1. La certification PEB

L'évaluation PEB se fait à travers la délivrance d'un certificat. Ce certificat sert d'indicateur du niveau d'efficacité énergétique atteint par une maison ou un bâtiment. Le certificat PEB est attribué selon des critères définis par l'autorité régionale. Il varie donc dans les trois régions du pays. Au cœur de ce certificat se trouve le score énergétique qui se mesure en kWh par mètre carré et par an. Il correspond à un coefficient énergétique allant de A+ à G (Figure 5 : Certificat PEB à Bruxelles).



**Figure 5 :** Certi Nergie. (2023). Certificat PEB à Bruxelles. <https://www.certinergie.be/fr/2023/03/16/certificat-peb-a-bruxelles-mise-a-jour-de-2023/>



La responsabilité d'attribuer ce score incombe aux certificateurs agréés PEB. Une fois obtenu, le certificat reste valable pour une durée de dix ans, sauf recalcul suite aux améliorations de l'efficacité énergétique consécutive à l'exécution de travaux. (Bruxelles Environnement, 2019).

L'objectif premier du PEB est de fournir des informations aux acheteurs ou locataires potentiels, ainsi que de déterminer l'éligibilité aux subventions en tant que propriétaire immobilier. Compte tenu du paysage énergétique actuel, ces informations sont cruciales et ne peuvent être négligées. Par conséquent, tout propriétaire souhaitant vendre ou louer une unité résidentielle doit s'assurer qu'une nouvelle inspection PEB soit effectuée. (Bruxelles Environnement, 2019).

Toutes les maisons qui répondent aux normes de certification avec une valeur PEB inférieure ou égale à 180 (score B ou supérieur) sont conformes aux exigences actuelles en matière de consommation d'énergie pour les nouvelles constructions. Même si certains facteurs déterminant le score PEB, comme l'année de construction ou le type de maison, restent intangibles ; il existe de nombreuses mesures d'économie d'énergie qui peuvent être mises en œuvre. À titre d'exemple, des travaux peuvent être accomplis pour améliorer l'isolation en changeant les vitrages des fenêtres par du double, voire du triple vitrage, ou encore l'installation de panneaux solaires ou d'une pompe à chaleur sont de nature à améliorer également le PEB. En utilisant ces stratégies, non seulement il est possible d'améliorer le score PEB, mais aussi d'augmenter l'efficacité énergétique globale du bâtiment. (Bruxelles Environnement, 2019).

### Certification des parties communes

La subtilité pour les copropriétés en Région de Bruxelles-Capitale est le fait qu'actuellement cette certification est uniquement obligatoire pour les logements individuels (mis en location ou en vente) et donc en d'autres termes, pour les parties privatives. Pour atteindre l'objectif 2050, il s'est toutefois avéré que ce sont principalement les parties communes qui doivent faire l'objet de rénovations profondes étant donné qu'elles sont responsables des plus grandes sources de déperditions thermiques d'un immeuble. Comme nous l'avons déjà souligné, la rénovation énergétique des parties communes est souvent considérée comme le poste le plus conséquent des travaux en termes de coûts. En effet, l'isolation des murs, l'isolation des toitures, le remplacement des installations de chauffage, de production d'eau chaude, de ventilation, etc... peuvent engendrer des charges financières très lourdes pour les copropriétaires.

Toutefois, la Région Bruxelloise a comme objectif, d'ici 2025, de rendre cette certification des parties communes obligatoire, ceci pour les toitures, les façades, les installations communes et les autres parties communes (Bruxelles Environnement, 2019). Ce certificat sera d'autant plus détaillé, qu'il contiendra des recommandations pour améliorer les performances énergétiques du bâtiment. Ceci à travers un rapport obligatoire, fondé sur toutes les recommandations émises par le certificat PEB des parties communes et par les certificats individuels, spécifiquement développés sur les travaux de rénovation de l'ensemble du

bâtiment, nécessaires pour atteindre le seuil minimal de performance énergétique. Ce rapport sera donc divisé en 2 parties : la première concernera la rénovation des parties individuelles à charge du propriétaire et la deuxième partie sera axée sur la rénovation des parties communes à charge de la copropriété.

L'objectif est de guider les propriétaires et le gestionnaire du bâtiment dans la performance énergétique de l'immeuble et de les informer sur les étapes nécessaires à une rénovation profonde et permettre d'établir de manière plus optimale les certificats PEB des appartements individuels. Dans le Plan National Énergie-Climat (2019), il est indiqué que « les données relatives aux parties communes du bâtiment, telles que les propriétés d'isolation de la toiture, des murs ou du sol ou les caractéristiques des installations collectives, ne doivent ainsi être recherchées et contrôlées qu'une seule fois. Cela signifie un gain de temps pour le gestionnaire de l'immeuble et pour l'expert en énergie, de sorte que le certificat PEB de l'appartement peut être établi à un prix inférieur. » (Plan National Énergie-Climat, 2019, P.290). Cette mise en place est en même temps intéressante pour l'acquéreur potentiel d'un appartement afin qu'il puisse se projeter dans les futurs investissements de la copropriété et se faire une idée précise sur l'ampleur des travaux de rénovation.

#### *4.4.2. Les limites du certificat de performance énergétique*

Le certificat PEB connaît quelques faiblesses qui diminuent son impact sur la rénovation du parc immobilier. Nous en explorerons ci-dessous les deux raisons principales.

La première raison est celle du manque de fiabilité du diagnostic de performance énergétique. Les variations de prix entre prestataires, les certificats obtenus sans audit réel et la délégation à des sous-traitants non qualifiés compromettent la fiabilité de ce PEB. De plus, il apparaît que deux certificateurs peuvent, pour un même bien, attribuer des scores très différents. Il faut en déduire que les critères actuellement utilisés pour compléter la grille d'audit ne sont pas suffisamment objectivés. Cela entraîne une perte de confiance des propriétaires et des informations non objectives pour les acquéreurs ou locataires potentiels. L'impact de cette perte de confiance peut avoir une influence considérable sur les prix du marché immobilier, tant à la vente qu'à la location.

La deuxième raison est celle du constat que le diagnostic est souvent incomplet. Ces certificats se concentrent uniquement sur les performances énergétiques, négligeant des aspects décisifs comme le confort, l'esthétique et le bien-être qui motivent souvent les ménages à rénover. Les recommandations sont peu attractives, les améliorations suggérées sont souvent générales et ne tiennent pas compte des projets de vie des propriétaires. De plus, la présentation des informations est souvent peu lisible et compréhensible. Ces limites soulignent donc l'intérêt et la nécessité d'améliorer le système de certification pour le rendre plus fiable, complet et pertinent.



## Conclusion intermédiaire chapitre 2

- **Objectifs climatiques ambitieux** : La Belgique et la Région de Bruxelles-Capitale (RBC) se sont alignées sur les objectifs climatiques de l'Union européenne, visant une réduction significative des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050, notamment à travers la rénovation énergétique du parc immobilier existants.
- **Importance des copropriétés dans la RBC** : Les copropriétés représentent une part significative du parc immobilier bruxellois (40% des logements) avec une majorité de bâtiments anciens nécessitant des rénovations énergétiques urgentes pour atteindre les objectifs fixés.
- **Évolution réglementaire** : Depuis les années 2000, la réglementation en matière de performance énergétique des bâtiments dans la RBC s'est renforcée, culminant avec l'adoption de standards stricts pour les nouvelles constructions et les rénovations, incluant le standard passif et les exigences PEB.
- **Défis spécifiques aux copropriétés** : Les copropriétés font face à des défis uniques en matière de rénovation énergétique, notamment des processus décisionnels complexes, des obstacles financiers significatifs et la multiplicité des acteurs impliqués avec des intérêts souvent divergents.
- **Régime de la copropriété** : Le fonctionnement des copropriétés est régi par un cadre légal strict qui impose des règles complexes pour la prise de décision collective, compliquant la mise en œuvre de projets de rénovation ambitieux.
- **Obstacles financiers** : Le financement des rénovations énergétiques en copropriété est particulièrement problématique avec des ressources limitées, des contraintes liées aux crédits et une augmentation des coûts liée à l'inflation des matériaux sans oublier la main-d'œuvre.
- **Nécessité d'une stratégie ciblée** : La stratégie *Renolution* de la RBC vise à surmonter ces défis en offrant des soutiens techniques et financiers, en promouvant la collaboration entre acteurs publics et privés, et en renforçant la réglementation pour atteindre une consommation énergétique moyenne de 100 kWh/m<sup>2</sup>/an d'ici 2050.
- **Certificat de performance énergétique des bâtiments (PEB)** : Le PEB est un outil clé pour évaluer et améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, mais il présente encore des limitations en termes de fiabilité et de couverture, notamment pour les parties communes des copropriétés.
- **Perspectives d'amélioration** : Pour atteindre les objectifs climatiques de 2050, il est crucial de renforcer les mécanismes de financement, d'améliorer la fiabilité du certificat PEB et de faciliter les processus décisionnels en copropriété.

Dans le chapitre suivant, nous examinerons les dispositions légales belges qui encadrent la surélévation en copropriété et nous analyserons leur impact en les comparant avec le cadre juridique français.

## Chapitre 3 : Quelques dispositions légales impactant la surélévation en copropriété : comparaisons avec la France

La surélévation des bâtiments, en tant qu'outil de densification urbaine, pourrait s'imposer de plus en plus comme une solution innovante pour répondre aux défis conjoints de la rénovation énergétique et de l'augmentation de la population dans les zones urbaines denses. Cependant, la mise en œuvre de tels projets dépend largement du cadre légal en vigueur. Il encadre non seulement les aspects techniques et urbanistiques, mais il est aussi étroitement lié aux décisions prises en assemblée générale des copropriétaires, aux procédures administratives en place et aux incitations financières ainsi qu'aux mécanismes de subventions disponibles.

En Belgique, et plus spécifiquement en Région de Bruxelles-Capitale, la surélévation des bâtiments doit composer avec un ensemble de lois, d'ordonnances et de règlements qui visent à équilibrer la préservation du patrimoine architectural, la sécurité des constructions et les objectifs de développement durable. Toutefois, ce cadre juridique présente des particularités et des défis qui peuvent ralentir, voire décourager l'adoption de la surélévation comme une alternative crédible et capable de répondre sans risque aux enjeux de la densification urbaine. Selon Laurent Sersté, architecte associé de l'atelier d'architectes Hosmose, la pratique de la surélévation en Région de Bruxelles-Capitale est encore trop peu réglementée et un flou juridique persiste quand on se lance dans de tels projets (L. Sersté, communication personnelle, 18 avril 2024).

À l'inverse, la France, confrontée à des enjeux similaires, a développé une législation qui a, dans certains cas, favorisé la surélévation, notamment à travers des réformes récentes telles que la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur). (Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, 2021). Cette loi a assoupli certaines restrictions urbanistiques et contraintes légales en copropriété. Elle vise à encourager la densification des centres urbains via, entre autres, le mécanisme de la surélévation de bâtiments existants tout en y intégrant des objectifs de performance énergétique.

Ce chapitre a pour but d'explorer, les grandes lignes du cadre légal de la surélévation en Belgique. Nous le comparerons à celui en vigueur en France pour tenter d'identifier, succinctement, les points forts et les lacunes des réglementations belges. Nous veillerons à tenter de mettre en lumière les pratiques et les réformes françaises dont pourraient s'inspirer les évolutions législatives en Région de Bruxelles-Capitale pour répondre tant aux enjeux climatiques qu'à la densification urbaine comme pratique visant à limiter l'étalement urbain et assurer la production de logements.

### 1. Les règles urbanistiques

Que ce soit en Belgique ou en France, le respect des règles d'urbanisme, souvent contraignantes, est essentiel à la bonne exécution d'un projet de surélévation. À cet égard, nous pouvons, dès à présent, souligner que nous trouvons des caractéristiques propres au plan

local d'urbanisme (PLU) en France. Nous tenterons de démontrer pourquoi le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) en Région de Bruxelles-Capitale devrait s'en inspirer plus largement pour répondre aux besoins d'encadrer valablement les futurs projets de surélévation.

## 1.1. La Région de Bruxelles-Capitale et le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)

### 1.1.1. Principes généraux

Lorsqu'il s'agit de surélever un bâtiment en Région de Bruxelles-Capitale, la question de la hauteur est un des éléments les plus critiques à considérer. C'est le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), entré en vigueur le 3 janvier 2007, qui détermine la hauteur maximale autorisée pour les constructions, en particulier en ce qui concerne les surélévations. C'est dans le titre I « Caractéristiques des constructions et de leurs abords » qu'on retrouve les 3 articles liés à la surélévation (Van Grimbergen, 2007).

L'article 5 du RRU régit la hauteur de la façade avant des bâtiments. Il stipule que cette hauteur doit être déterminée en fonction de celle des constructions voisines. (Van Grimbergen, 2007). En l'absence de constructions voisines, il faut se référer aux deux constructions les plus proches, situées de part et d'autre du terrain considéré dans la même rue, ou, à défaut, sur le pourtour de l'îlot. (Van Grimbergen, 2007). Cette règle vise à maintenir une cohérence architecturale et un raccord harmonieux entre les bâtiments d'une même rue ou d'un même îlot.

L'article 6 du RRU concerne la hauteur de la toiture du bâtiment. Il impose que la toiture ne dépasse pas plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas des constructions de référence déterminées selon l'article 5. De plus, la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture des constructions de référence ne doit pas être dépassée. Ces dispositions visent à garantir que les surélévations restent en accord avec les proportions des bâtiments adjacents, préservant ainsi l'harmonie visuelle du quartier. (Van Grimbergen, 2007).

Le dernier point à considérer est l'article 8 du RRU qui établit les limites concernant la hauteur totale des immeubles isolés. Cet article stipule que la hauteur des constructions ne doit pas excéder la moyenne des hauteurs des bâtiments situés sur les terrains avoisinants, même si ces terrains sont séparés par une ou plusieurs voiries. (Van Grimbergen, 2007). Cela permet de préserver l'homogénéité et l'harmonie du paysage urbain. Concernant les surélévations spécifiques au niveau des toitures, cet article autorise la surélévation des toits jusqu'à 2 mètres au maximum pour l'ajout de lucarnes, avec la condition que la largeur totale des lucarnes ne dépasse pas les deux tiers de la largeur de la façade. (Van Grimbergen, 2007). Cette disposition offre une certaine flexibilité pour l'ajout de ces éléments tout en garantissant le respect des proportions du bâtiment.

### *1.1.2. Deux exemples de dérogation aux principes généraux du RRU*

À travers un entretien avec Maître Gilles Carnoy, avocat spécialisé en droit immobilier à Bruxelles, il a été possible de dresser un constat plus complet sur la mise en application des normes en vigueur. Le premier élément à considérer concerne les hauteurs des bâtiments de référence. Lorsque celles-ci sont anormalement faibles ou élevées par rapport à la moyenne des autres constructions de la rue ou de l'îlot, le RRU prévoit une règle subsidiaire. Dans ce cas-là, la hauteur à respecter sera celle de la moyenne des autres constructions, ce qui peut permettre d'autoriser des surélévations au-delà des hauteurs des bâtiments directement adjacents (G. Carnoy, communication personnelle, 28 juin 2024). Il s'agit donc d'une première dérogation permettant de faciliter la surélévation.

Un deuxième élément que Maître Gilles Carnoy a mis en avant, est le fait que le RRU permet également des dérogations aux normes de hauteur, si l'esprit de la règle est respecté. La dérogation peut être accordée par le fonctionnaire délégué ou après un avis favorable unanime de la Commission de concertation (G. Carnoy, communication personnelle, 28 juin 2024). Ce second mécanisme de dérogation à la règle laisse le pouvoir décisionnel au fonctionnaire délégué de juger de la pertinence d'un projet.

Ces deux premiers exemples de dérogations sont susceptibles de nous interpeller sur la sécurité qui doit encadrer tout projet immobilier. Ainsi, toujours selon Maître Gilles Carnoy, la réglementation bruxelloise reste trop imprévisible en termes d'urbanisme ce qui complique énormément une harmonisation des opérations comme la surélévation des bâtiments. Maître Gilles Carnoy mentionne notamment une phrase se retrouvant dans le RRU qui le dérange fortement : « L'appréciation de la distance appropriée est le fait des autorités qui délivrent le permis d'urbanisme. Cette appréciation est faite sur base des critères liés au bon aménagement des lieux » (G. Carnoy, communication personnelle, 28 juin 2024). Selon lui, cela laisse entendre que le bon aménagement des lieux est trop subjectif afin de pouvoir mener un projet en toute sécurité, sans avoir le risque de se le voir refuser.

### *1.1.3. Quelques critiques et discussions sur le projet d'un nouveau RRU*

Le débat autour de la surélévation en Région de Bruxelles-Capitale ne se limite pas uniquement aux règles existantes du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU). Un projet de modification du RRU, actuellement en discussion, propose, entre autres, d'augmenter la hauteur maximale autorisée pour les surélévations, passant de 3 mètres à 6 mètres au-dessus de la hauteur du profil mitoyen le plus bas. Cette proposition a suscité des critiques, notamment de la part de la commission royale des Monuments et Sites (CRMS) ; critiques qui nous sont révélées par la lecture d'un ouvrage sur la surélévation à Bruxelles qui s'intitule « La surélévation à Bruxelles : cas d'intervention sur l'habitat de style néoclassique à intérêt patrimonial » (Hoyois et al., 2023).

La CRMS, chargée de la protection du patrimoine architectural et urbain, s'est donc fermement opposée à cette modification. Elle craint que l'augmentation de la hauteur autorisée ne conduise à une altération significative de l'identité architecturale bruxelloise, particulièrement

dans les quartiers historiques où la corniche, marquant la limite entre la façade et la toiture, est une caractéristique architecturale dominante. Selon la CRMS, autoriser des surélévations jusqu'à 6 mètres équivaldrait à une véritable démolition-reconstruction, menaçant l'équilibre entre le développement urbain et la préservation du patrimoine. (Hoyois et al., 2023).

La CRMS exprime également des réserves quant à la suppression de certains garde-fous présents dans le texte actuel du RRU. Notamment le projet de nouveau RRU pourrait éliminer la notion de "construction anormalement basse ou anormalement haute", qui permet actuellement de maintenir une cohérence esthétique dans les quartiers où les bâtiments voisins présentent des hauteurs atypiques. En outre, la CRMS s'inquiète du fait que cette réforme pourrait amener des dérogations ; la nouvelle norme, réduisant ainsi l'importance des enquêtes publiques et des commissions de concertation dans le processus d'octroi des permis d'urbanisme. (Hoyois et al., 2023).

Ces critiques révèlent les tensions entre la volonté de moderniser et densifier l'espace urbain bruxellois, et la nécessité de préserver son patrimoine architectural et son caractère unique. Le débat sur le nouveau RRU illustre ainsi les enjeux complexes auxquels sont confrontés les décideurs, cherchant à concilier les aspirations contemporaines en matière de développement urbain avec la conservation des éléments historiques qui définissent l'identité de la ville.

## 1.2. La France et le plan local d'urbanisme (PLU)

De son côté, la France connaît une histoire plus accomplie en termes de surélévation et plus principalement à Paris où les règles d'urbanismes ont bien intégré la dynamique de ce principe. C'est avec la montée des préoccupations environnementales concernant la consommation d'énergie et l'expansion urbaine au milieu du XX<sup>ème</sup> siècle, que le concept de surélévation a commencé à être reconnu en France comme une solution pour le développement urbain au-delà des simples démolitions-reconstructions, démontrant ainsi son potentiel à plus grande échelle. Depuis le XIX<sup>ème</sup> siècle, la surélévation est déjà largement pratiquée dans les centres urbains. En outre, 23% des permis d'urbanisme en France concernaient des projets de surélévations pendant l'entre-deux guerres. Toutefois, à partir de 2014, à la suite de la suppression du coefficient d'occupation des sols (COS) par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur), le phénomène de la surélévation a pris une ampleur plus considérable. En effet, grâce à cette disposition, un assouplissement des règles d'urbanisme encadrant la surélévation d'immeubles est généralisé afin d'encourager la construction de nouveaux logements par la surélévation tout en respectant les normes locales d'urbanisme. (Bouchet-Blancou, 2023, p.26-27).

C'est également le plan local d'urbanisme (PLU) qui définit les règles d'urbanisme relatives à la surélévation des bâtiments. Ces règles sont détaillées dans plusieurs articles spécifiques qui déterminent les conditions et les restrictions applicables. L'article 10 du PLU fait référence à la hauteur maximale des constructions. Cette hauteur est spécifiée en mètres, en nombre d'étages maximum ou en altitude maximale et varie selon les zones et sous-zones du PLU. Chaque PLU peut définir ses propres critères de hauteur, tels que la hauteur de façade, la

hauteur à l'égout du toit, la hauteur à l'acrotère ou la hauteur au faîtage, en fonction des réalités architecturales locales. (Bouchet-Blancou, 2023, p.28-33). Cette capacité d'adapter la règle générale aux spécificités locales engagent la réflexion sur la densification urbaine en permettant d'y intégrer plus largement le principe de la surélévation.

La hauteur des constructions peut également dépendre de la largeur de la voie sur laquelle elles s'alignent, conformément à l'article 6 du PLU. Plus la voie est large, plus les hauteurs autorisées sont grandes, suivant des formules telles que  $H = P + 2$ , où H représente la hauteur et P la largeur de la voie. Cette méthode permet de réguler les hauteurs en fonction de l'urbanisme environnant et de maintenir une cohérence visuelle. (Bouchet-Blancou, 2023, p.28-33).

Certains PLU, comme celui de Montrouge (sud de Paris), imposent une hauteur maximale relative à la hauteur moyenne des bâtiments avoisinants, afin de garantir une harmonie urbanistique. Cette hauteur maximale peut être complexe à calculer, mais elle vise à maintenir une continuité esthétique dans le paysage urbain. En plus de ces règles de hauteur, l'article 11 du PLU impose des retraits spécifiques pour les façades et les angles des bâtiments, souvent pour des raisons esthétiques. La toiture est souvent traitée comme un couronnement, avec des spécifications sur les retraits et les angles, permettant une diversité architecturale tout en respectant des critères esthétiques. (Bouchet-Blancou, 2023, p.28-33).

Les règles spécifiques aux fonds de parcelles indiquent que les hauteurs maximales pour les constructions situées en fond de parcelle sont généralement moins élevées que celles en bordure de rue. Ces règles visent à préserver l'harmonie visuelle et l'ensoleillement des parcelles. Les servitudes de vue, également régies par le PLU, dictent les distances à respecter pour les ouvertures de fenêtres par rapport aux propriétés voisines, en fonction de l'usage des pièces. Par exemple, une distance de 6 mètres est requise pour un séjour ou une cuisine. (Bouchet-Blancou, 2023, p.28-33).

Enfin, les filets de couleur utilisés dans les documents graphiques des PLU permettent de fixer les caractéristiques des gabarits-enveloppes des bâtiments. Ces filets indiquent, par des variations de couleur et de trait, les différentes règles de hauteur et de couronnement applicables, offrant une clarté et une prévisibilité supplémentaires pour les projets d'urbanisme. Cette méthode graphique est particulièrement utile pour visualiser et comprendre les restrictions et les possibilités de construction dans différentes zones urbaines. (Bouchet-Blancou, 2023, p.201).

### 1.3. Les règles d'urbanismes : faiblesses et lignes de force

En Belgique, et plus précisément en Région de Bruxelles-Capitale, la surélévation est strictement encadrée par le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), qui impose des limites rigides en termes de hauteur, souvent jugées restrictives par les acteurs du secteur immobilier. Bien que des dérogations soient possibles, elles sont soumises à une grande subjectivité de la

part des autorités compétentes, ce qui introduit une incertitude notable pour les promoteurs et copropriétaires.

En France, la législation a évolué pour encourager la surélévation dans un cadre urbanistique plus flexible. Le plan local d'urbanisme (PLU) permet des ajustements spécifiques aux réalités locales, et la loi Alur a introduit des dérogations pour favoriser la création de nouveaux logements. La suppression du COS et la possibilité d'augmenter les hauteurs maximales des bâtiments existants, sous certaines conditions, illustrent une approche plus dynamique pour répondre aux défis de densification urbaine.

La Belgique pourrait s'inspirer de la rigueur et de la complétude offerte par le PLU en France, en particulier en adaptant ses règles de hauteur aux spécificités locales du bâti existant pour permettre une plus grande sécurité juridique dans l'élaboration des projets de surélévation, tout en préservant les caractéristiques architecturales des quartiers. À cet égard, il nous faut préciser que la transposition de la règle générale, définie par la loi Alur en France dans le PLU, laissant à l'autorité locale le soin de définir les limites réglementaires spécifiques à respecter par quartier ou zone géographique, sécurise largement le projet immobilier dès sa phase d'étude. En effet, il n'incombe pas, comme c'est encore le cas actuellement en Belgique, à un fonctionnaire délégué de se positionner sur un projet sur base d'une analyse qui pourrait être jugée subjective. Il devrait alors se conformer à des règles urbanistiques plus précises et définies localement par une autorité compétente, ce qui laisse moins de latitude à la subjectivité quant à l'interprétation de la norme.

## 2. L'accord des copropriétaires : une condition juridique incontournable

### 2.1. Les majorités nécessaires en Belgique pour valider le processus décisionnel en assemblée générale de copropriétaires

#### 2.1.1. Définition des majorités

Comme déjà précisé dans les chapitres précédents, le fonctionnement des copropriétés est encadré par la loi du 30 juin 1994, notamment à travers l'article 3.88 du nouveau Code civil (2020). Cette loi a été modifiée par la loi sur la copropriété du 10 juin 2010 et, plus récemment, par la loi du 18 juin 2018. Ces réformes successives visent à améliorer la gestion des copropriétés, à faciliter les prises de décision et à accélérer la procédure pour la réalisation des travaux importants, y compris ceux liés à la rénovation énergétique. (Conseil Central de l'Économie, 2021).

Nous limiterons, volontairement, notre exposé à la présentation des règles de majorités nécessaires à l'adoption des décisions, par l'assemblée générale (AG), pour valider toutes les questions relatives à un projet de surélévation et de rénovations énergétiques, étant les sujets qui nous intéressent.

L'AG décide à la majorité des 2/3 des voix, entre autres, « de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et



d'administration provisoire, qui peuvent eux être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés » (Article 3.88, § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup> du Code civil, 2020). Ainsi, les travaux de rénovation énergétique, s'ils étaient imposés par une obligation légale, pourraient être décidés à la majorité absolue des voix (plus de 50% des voix). C'est une nette amélioration apportée par la loi de 2018, étant donné, qu'avant cette nouvelle disposition, il n'y avait pas de dérogation possible à la majorité des 2/3.

A la majorité des 4/5èmes des voix, l'AG « décide de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété, de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci, de tous actes de disposition de biens immobiliers communs, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer » (article 3.88, § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup> du Code civil, 2020).

Enfin, l'AG décide à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, « de toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété » (article 3.88, § 3 du Code civil, 2020). Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité qualifiée requise par la loi, décide de travaux, de la division ou la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. Lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins. Lors de cette nouvelle assemblée, la décision en question pourra être prise, cette fois-ci, à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés. (Mostin, 2022).

### *2.1.2. Surélévation, débat entre unanimité ou majorité qualifiée*

Comme nous avons pu nous en rendre compte ci-dessus, les majorités nécessaires pour valider un projet de surélévation en assemblée générale de copropriétaires peuvent donner lieu à des interprétations juridiques diverses et donc prêter au débat. En outre, jusqu'à présent, le principe de la surélévation des immeubles en copropriété n'est pas directement rencontré dans le Code civil.

Dans une analyse parue à ce sujet dans la Libre Belgique, deux catégories de votes sont présentées. La première est l'obtention de l'unanimité des copropriétaires qui selon l'analyse du notaire Bart van Opstal, implique une modification des quotités de propriété sur le terrain (Mikolajczak, 2024). En d'autres termes, les nouveaux propriétaires doivent devenir copropriétaires du terrain avant même que les nouvelles unités soient créées. Cela signifie que chaque copropriétaire doit consentir à la vente ou au transfert de sa part du terrain, ce qui est juridiquement complexe et pratiquement difficile à réaliser, d'autant plus dans les grandes copropriétés.



Le deuxième accord est celui de la majorité qualifiée des quatre cinquièmes. Cette thèse est soutenue par certains juristes spécialisés en droit des biens, par des agents immobiliers et le Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires (SNPC). Ils stipulent que la surélévation ne nécessite que la majorité qualifiée des quatre cinquièmes des copropriétaires, tant qu'il s'agit de la vente ou de la cession du toit pour la création de nouvelles unités (Mikolajczak, 2024). Ainsi, selon Maître Corinne Mostin, avocate au barreau de Bruxelles et spécialiste en droit de la copropriété, « surélever entraîne pour moi une modification d'affectation de la toiture et nécessite par conséquent une majorité des 4/5. La modification des quotes-parts qui en est la conséquence a lieu également à la majorité des 4/5 puisque la loi prévoit un alignement de la majorité sur la décision qui entraîne cette modification. Il peut en être autrement si les statuts prévoient d'emblée une telle surélévation en définissant d'emblée le nouvel étage qui serait créé. Dans ce cas, une majorité des 2/3 pourrait suffire puisque la décision porte alors uniquement sur les travaux » (C. Mostin, communication personnelle, 30 juillet 2024).

Cette position repose sur l'idée que la modification des quotités est une conséquence de la surélévation, et non un préalable. De ce fait, il suffirait d'obtenir une majorité qualifiée pour voter la cession du toit, après quoi la révision des millièmes serait effectuée à la même majorité.

En outre, s'il s'agit de la vente d'une partie commune (vendre la toiture pour permettre à un promoteur immobilier d'ériger une nouvelle construction). Cette vente interviendrait, toujours selon Maître Corinne Mostin, à la majorité des 4/5<sup>ième</sup> des voix et non à l'unanimité. Ceci étant donné qu'il s'agit d'un acte de disposition. Par conséquent, les modifications des quotités qui en découlent interviendraient à la même majorité. (C. Mostin, communication personnelle, 30 juillet 2024).

Le débat entre les deux approches juridiques illustre la complexité des règles belges en matière de copropriété et de surélévation des bâtiments. La nécessité d'obtenir une unanimité ou une majorité qualifiée (4/5<sup>ième</sup> des voix) dépend de l'interprétation de la loi par les notaires et les juristes compétents. Dans certains cas, pour éviter les risques juridiques ou par prudence, certains notaires ou juristes pourraient exiger l'unanimité, ce qui peut compliquer ou même bloquer le projet. En cas de désaccord parmi les copropriétaires, l'affaire peut être portée devant le Juge de Paix, qui pourrait nommer un expert pour évaluer la situation. Bien que le juge ne puisse pas imposer la surélévation elle-même, il peut, dans des cas spécifiques, entériner la révision des quotités si cela s'avère nécessaire pour la réalisation du projet.

## 2.2. La France et ses dispositions

En France, la surélévation d'un bâtiment en copropriété est régie par des dispositions précises, notamment l'article 35 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, modifiée par la loi Alur. Ces dispositions encadrent la mise en œuvre des projets de surélévation pour assurer un équilibre entre les droits des copropriétaires et les exigences urbanistiques. Désormais, la surélévation est soumise à la majorité de l'article 26, c'est-à-dire qu'elle doit être approuvée par les deux

tiers des copropriétaires. Si l'immeuble se situe dans une zone couverte par un droit de préemption urbain (DPU), la majorité de l'article 25 s'applique, exigeant une majorité absolue des voix. (Demeuzoy, 2020).

Lorsque la copropriété est composée de plusieurs immeubles, un double vote est nécessaire : d'abord par l'ensemble de la copropriété, puis par les copropriétaires du bâtiment concerné par la surélévation. En cas de simple redressement des combles, les travaux affectant les parties communes doivent également être votés à la majorité des voix de tous les copropriétaires, conformément aux articles 25 et 35 de la loi. (Demeuzoy, 2020).

La loi Alur a également introduit un droit de priorité pour les copropriétaires du dernier étage, leur permettant d'acheter les nouveaux lots créés lors d'une surélévation. Si ce droit n'est pas exercé, le syndicat des copropriétaires peut céder le droit de surélévation à un tiers, souvent un promoteur immobilier. Ce transfert permet de limiter les coûts et la responsabilité pour la copropriété, le promoteur étant alors chargé de la création de nouveaux volumes, de la modification du règlement de copropriété et de l'obtention des permis nécessaires. (Demeuzoy, 2020).

En cas de préjudice subi par les copropriétaires du fait des travaux de surélévation, une indemnité peut être demandée, conformément à l'article 36 de la loi. Ce préjudice peut inclure une diminution de la valeur du lot, un trouble de jouissance grave, ou des dégradations, bien que cette liste ne soit pas exhaustive. La responsabilité des travaux incombe principalement au promoteur ou à l'entreprise en charge, mais le syndic reste responsable s'il manque à son devoir de conseil, notamment en omettant de vérifier les assurances nécessaires. (Demeuzoy, 2020).

### 2.3. Comparaisons entre les deux législations

Les deux pays partagent une complexité notable dans la gestion des surélévations, bien que la France ait clairement évolué vers une plus grande flexibilité avec l'introduction de la loi Alur. Cette loi a, non seulement simplifié les conditions de vote en copropriété, mais aussi intégré des mécanismes pour protéger les droits des copropriétaires tout en facilitant la réalisation des projets. En Belgique, la thèse qui soutient la nécessité d'obtenir l'unanimité pour certaines décisions pourrait rendre les projets de surélévation difficiles, voire impossibles à réaliser, surtout dans les grandes copropriétés. De plus, l'incertitude juridique née du débat entre les tenants de la thèse de l'unanimité et ceux de la thèse de la majorité qualifiée (4/5<sup>ème</sup> des voix), n'est pas de nature à faciliter l'approche de cette question relative à la surélévation vis-à-vis des copropriétaires. La France, quant à elle, semble offrir une approche plus pragmatique. Même en cas de désaccord, le tribunal peut intervenir pour autoriser des travaux refusés, ce qui n'est pas aussi clairement établi en Belgique.

Enfin, en matière de protection des droits des copropriétaires, la France, avec la loi Alur a introduit un droit de priorité pour les copropriétaires du dernier étage, leur permettant d'acquérir les nouveaux lots créés. Ce droit vise à garantir que ceux qui pourraient être le plus

directement impactés par les travaux aient une opportunité préférentielle d'en bénéficier. Ce principe n'existe pas encore en Belgique.

### 3. L'impact fiscal en Belgique

Il nous semble opportun pour une analyse plus large de la problématique de la réhausse des bâtiments en copropriété, de traiter également de l'aspect fiscal et des enjeux de ce dernier eu égard aux intérêts financiers des copropriétaires. Nous nous limiterons volontairement à une analyse succincte centrée sur la Belgique ne voyant pas l'intérêt de mentionner les politiques fiscales françaises en la matière. Un jour viendra peut-être où l'harmonisation fiscale européenne nous permettra d'intégrer cette dimension à un niveau plus global.

L'impact fiscal de toute opération immobilière de surélévation en copropriété, dans notre pays, n'est pas neutre. Deux cas de figure sont à considérer. Ces deux cas de figure proviennent des deux options qui s'offrent à une copropriété pour procéder à un tel projet. La première option est celle où l'association des copropriétaires (ACP) décide de piloter les travaux elle-même. L'ACP, sous les conseils de professionnels, s'occupe alors de l'entièreté du projet. C'est la manière la plus risquée financièrement mais qui est la plus rentable si le projet réussit. La deuxième option est que l'ACP cède ses droits à construire à un entrepreneur (promoteur) qui conduira les études, introduira les permis, construira la surélévation et vendra les nouveaux logements. Ceci, soit en échange d'une contrepartie au profit de la copropriété par la réalisation de travaux d'amélioration énergétique du bâtiment (prévus au début du projet), soit en échange d'une contrepartie monétaire. (Carnoy, 2019).

Lorsqu'une ACP fait appel à un promoteur pour une opération de surélévation, plusieurs aspects fiscaux doivent être pris en compte. Souvent les ACP réclament une redevance de superficie, assimilant cette opération à l'achat du toit par le promoteur pour y construire. Fiscalement, cette redevance est considérée comme un revenu immobilier pour les copropriétaires, et elle pourrait être taxée à l'impôt des personnes physiques (IPP) selon un taux progressif par tranche, sans bénéficier de l'abattement de 40 %. (Carnoy, 2019).

La base imposable pour cette redevance serait déterminée selon la valeur fixée pour les droits d'enregistrement. Cette redevance serait donc taxée au taux marginal, ce qui peut être inconfortable pour les copropriétaires. De plus, des droits d'enregistrement de 2 % devraient être acquittés sur la valeur de la contrepartie du droit de superficie, incluant le prix et les charges. Les charges pourraient comprendre des obligations du promoteur, telles que le remplacement de l'ascenseur à ses frais, et devraient être valorisées pour entrer dans la base imposable en droits d'enregistrement et à l'IPP. (Carnoy, 2019).

Pour éviter ces complications, il est courant d'adopter une formule de renonciation au droit d'accession (RDA) sans contrepartie. L'absence de contrepartie permet de soumettre la RDA au droit fixe général de 50 € au lieu du droit proportionnel de 2 %. Aucune taxation à l'IPP ne s'applique en l'absence de contrepartie, justifiant ainsi économiquement la gratuité de la RDA

par les avantages déjà perçus par les copropriétaires, notamment les rénovations de l'immeuble effectuées par le promoteur. (Carnoy, 2019).

Parfois, pour obtenir une contrepartie non taxée de la RDA, les ACP incitent le promoteur à verser une contribution exceptionnelle au fonds de réserve pour compenser les nuisances des travaux. Cependant, cette pratique est risquée, car l'administration fiscale pourrait la considérer comme une redevance déguisée, constituant un abus fiscal. Si l'administration estime que la contribution est excessive, elle pourrait la requalifier en avantage anormal ou bénévole, réintégrant la valeur dans la base taxable du promoteur. (G. Carnoy, communication personnelle, 28 juin 2024).

À cet égard, mentionnons également l'avis de Maître Corinne Mostin qui va dans le même sens. Elle considère qu'une surélévation qui conduit à la création d'un nouveau lot n'entraîne pas une plus-value sur les biens des copropriétaires. De même, elle rappelle que la copropriété n'est pas actuellement un assujetti fiscal et donc elle n'est pas taxée. Ceci vient nuancer la mise en garde de Maître Gilles Carnoy exprimée ci-dessus. Enfin, elle soutient que si la copropriété réalise des travaux qui augmentent la valeur des biens, quel que soit leur mode de financement, les copropriétaires pourraient être taxés sur la plus-value, comme ils le seraient s'ils étaient propriétaires d'une maison individuelle dans laquelle ils ont effectué des travaux. Le risque de taxation n'est donc pas totalement inexistant. (C. Mostin, communication personnelle, 30 juillet 2024).

En matière de TVA, le lot en surélévation sera neuf et donc commercialisé sous le régime TVA de 21 %. Les améliorations à l'immeuble existant, considérées comme des travaux de rénovation ou de transformation d'habitation, peuvent être facturées à l'ACP à un taux réduit de 6 %. (Carnoy, 2019).

Enfin, lorsque les copropriétaires cèdent une partie des droits indivis aux nouveaux copropriétaires dans les parties communes anciennes, la plus-value éventuelle n'est pas taxable après cinq ans, ce qui constitue un avantage fiscal supplémentaire pour les copropriétaires. (Carnoy, 2019).

## Conclusion intermédiaire chapitre 3

- **La surélévation en copropriété** représente une solution innovante pour répondre aux défis de densification urbaine et de rénovation énergétique. L'analyse comparative révèle que la France a su adapter son cadre législatif pour encourager les surélévations tout en maintenant un équilibre entre développement urbain et protection des droits des copropriétaires. La Belgique, de son côté, doit encore surmonter plusieurs défis pour rendre cette pratique plus courante, cohérente et attractive.
- **En Région de Bruxelles-Capitale**, la surélévation est principalement régie par le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) qui impose des limites strictes en termes de hauteur des bâtiments. Toutefois, des dérogations existent, bien que souvent sujettes à une grande subjectivité, ce qui crée une incertitude juridique pour ces types de projets.
- **Le projet de réforme du RRU** envisage d'assouplir certaines de ces règles, mais cela suscite des préoccupations, notamment de la part de la commission royale des Monuments et Sites (CRMS), qui craint que cela n'altère le patrimoine architectural de Bruxelles. Bien que cette réforme du RRU suscite des débats, elle représente une opportunité unique de moderniser et de rendre plus flexible et cohérent le cadre réglementaire actuellement en vigueur.
- **En France**, la législation, notamment via le plan local d'urbanisme (PLU) et la loi Alur, est plus flexible, permettant des ajustements spécifiques aux réalités locales pour favoriser la surélévation tout en respectant les caractéristiques architecturales existantes.
- **Les règles de copropriété en Belgique**, selon l'interprétation, pourraient requérir l'unanimité des voix pour des projets de surélévation, ce qui peut rendre ces projets difficilement réalisables. L'incertitude juridique persiste sur le niveau de majorités à atteindre pour valider ce type de décision, comme la cession d'une partie commune, la modification d'affectation d'une partie commune et la modification des quotités. Cette incertitude juridique peut contrarier certains projets relatifs à la surélévation en Région de Bruxelles-Capitale. En revanche, en France, la loi Alur a introduit des majorités qualifiées plus accessibles, facilitant ainsi les prises de décision en assemblée générale.
- **L'impact fiscal en Belgique** sur la surélévation en copropriété est complexe, avec des considérations importantes sur la taxation des revenus immobiliers, les droits d'enregistrement, et les régimes de TVA applicables, nécessitant une planification fiscale rigoureuse pour éviter des charges fiscales excessives. L'incertitude fiscale pourrait également peser sur la réalisation de certains projets.

Dans le prochain chapitre, nous aborderons le sujet sous un angle financier, en développant une analyse de la faisabilité économique d'un projet de surélévation en copropriété, illustrée par l'étude de cas de l'ACP Wahis à Schaerbeek.

## Chapitre 4 : Analyse financière et faisabilité d'un projet de surélévation en copropriété – Le cas de l'ACP Wahis (Schaerbeek)

Pour motiver une copropriété à se lancer dans un projet d'une telle envergure, il est impératif de pouvoir chiffrer toute cette démarche. Dans ce chapitre, l'objectif sera d'analyser, au travers de l'étude d'un cas qui en est à sa genèse, la faisabilité financière d'une opération de surélévation. Ce cas concerne la copropriété Wahis qui se situe dans la commune de Schaerbeek, Boulevard Général Wahis 22/28. Suite à de nombreuses recherches sur le marché de la Région de Bruxelles-Capitale, que ce soit à l'aide de professionnels du secteur ou des institutions publiques, il ne nous a pas été possible d'obtenir des informations substantielles en suffisance pour une réalisation concrète. Par conséquent, nous avons pris l'option de nous concentrer sur un projet initié en copropriété mais non encore abouti. L'objectif de cette analyse n'est certainement pas d'en tirer des conclusions générales permettant de modéliser une approche systématique car chaque projet rencontre ses propres spécificités et limites. Notre objectif est de vérifier, par l'analyse d'un cas pratique, si la viabilité financière d'une opération de surélévation peut être atteinte.

En première partie, nous aborderons une approche financière globale du cas présenté afin de mieux illustrer les mécanismes financiers qui permettent (ou pas) les travaux. Cette copropriété est composée de deux bâtiments identiques de 7 niveaux chacun (rez+6), comprenant au total 86 appartements (43 appartements par bâtiment). Ces immeubles, datant de 1958, possèdent actuellement une surface plancher totalisant 8.882 m<sup>2</sup> (parties communes et privatives des deux immeubles).

Grâce à l'aide de Jonathan Brossé, syndic responsable de cette copropriété, il nous a été possible de collecter des données pertinentes chiffrées pour nous permettre de procéder à l'analyse générale de l'évolution des charges financières pesant sur cette copropriété depuis ces dix dernières années. C'est, en effet, en contextualisant l'étude de cas qu'il nous est possible d'objectiver les limites de notre analyse. L'impact de ce qui a été réalisé dans le passé, ne peut être négligé pour l'avenir.

La seconde partie de ce chapitre, se concentrera sur l'élaboration d'un plan financier de l'opération de surélévation pour l'ACP Wahis. Afin d'être le plus précis possible, c'est Marc Charles, actif dans la promotion immobilière résidentielle, qui nous a aidé à construire ce schéma financier. Même si la démarche reste estimative, elle se base sur l'expérience acquise dans le secteur de la promotion et permet de dégager les grandes lignes budgétaires du projet de surélévation. Comme expliqué dans le chapitre 3 (cf. supra p.47), il y a deux axes possibles pour une opération de surélévation en copropriété, le premier étant un projet géré par l'ACP et le deuxième étant un projet développé par un entrepreneur (promoteur). Ces deux possibilités seront analysées afin de pouvoir, par la suite, en tirer d'éventuelles conclusions plus pertinentes.

## 1. Contexte financier de la copropriété

### 1.1. L'approche financière en copropriété

Les copropriétés, en tant qu'entités collectives, nécessitent une gestion rigoureuse de leurs finances pour couvrir les dépenses courantes liées à l'entretien et à la conservation des parties communes. Chaque copropriétaire contribue à ces dépenses proportionnellement à sa part dans l'immeuble, souvent exprimée en millièmes. Les millièmes représentent une fraction de la copropriété et sont utilisés pour répartir les charges en fonction de la taille et de la valeur relative de chaque unité de propriété. La gestion des finances d'une copropriété est assurée par le syndic, qui a la responsabilité de tenir les comptes de l'association des copropriétaires (ACP). La vérification de ces comptes est assurée par un commissaire aux comptes, garantissant ainsi la transparence et la conformité des opérations financières. (Homegrade Brussels, 2020, P.15).

Les composants du bilan comptable se divisent en deux grandes classes. D'un côté, l'actif, dans lequel on retrouve les comptes bancaires et également les sommes à recevoir. De l'autre côté il y a le passif, dans lequel on retrouve les sommes appelées par le syndic, les dettes envers les fournisseurs et le fonds de roulement et de réserve. Ces deux derniers postes sont les deux types de fonds distincts que les copropriétés sont tenues de gérer. Le fonds de roulement est utilisé pour couvrir les dépenses courantes de la copropriété (entretiens, réparations mineures, etc. ...). Le fonds de réserve est, quant à lui, destiné pour financer les gros travaux futurs ou imprévus. (Easy Syndic, 2020). L'appel au financement par le fonds de réserve, se fait par décision d'assemblée générale à la majorité absolue (50%+1 des voix des copropriétaires présents et représentés).

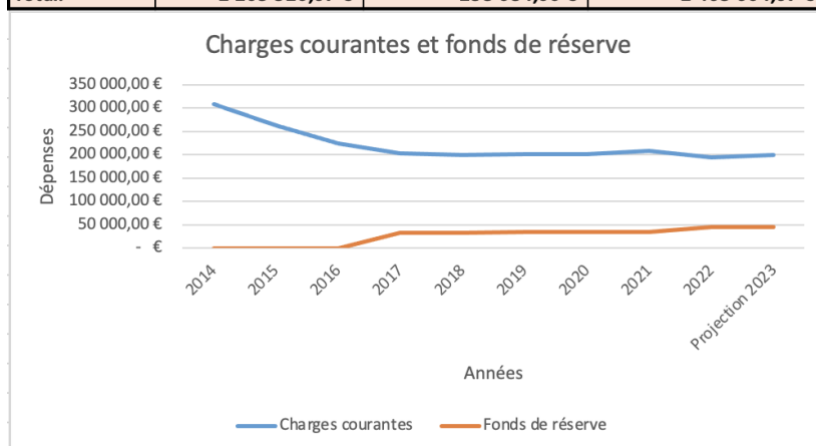
Depuis le 1er janvier 2019, la législation impose à chaque copropriété de constituer un fonds de réserve dont la valeur doit représenter au moins 5 % du dernier budget annuel des charges courantes. Cette obligation peut être dérogée, mais uniquement si un quorum de 4/5 des voix des copropriétaires est atteint lors de l'assemblée générale. Ce fonds a été jugé vital par le législateur pour assurer la pérennité financière de la copropriété et lui permettre de faire face à des dépenses importantes sans recourir à des appels de fonds extraordinaires. (Homegrade Brussels, 2020, P.15).

### 1.2. L'évolution des charges et du fonds de réserve sur les 10 dernières années pour l'ACP Wahis

Au cours des dix dernières années, l'ACP Wahis a connu une évolution notable dans la stratégie de gestion entraînant une diminution importante de ses charges courantes et lui permettant, depuis 2017, de disposer de moyens financiers complémentaires pour l'alimentation régulière de son fonds de réserve. Ceci se reflète dans les données financières disponibles de 2014 à 2022 (ANNEXE 1 : Analyse des charges et contributions au fonds de réserve de l'ACP Wahis).

**Tableau 1 : Évolution des charges communes générales et du fonds de réserve de l'ACP Wahis**

Année	Charges courantes	Fonds de réserve	Coût global
2014	309 652,35 €	- €	309 652,35 €
2015	262 278,69 €	- €	262 278,69 €
2016	224 939,48 €	- €	224 939,48 €
2017	203 134,49 €	32 400,00 €	235 534,49 €
2018	199 462,21 €	32 400,00 €	231 862,21 €
2019	201 594,88 €	33 950,00 €	235 544,88 €
2020	200 882,29 €	35 000,00 €	235 882,29 €
2021	209 180,59 €	35 000,00 €	244 180,59 €
2022	194 395,69 €	44 334,00 €	238 729,69 €
Projection 2023	200 000,00 €	45 000,00 €	245 000,00 €
<b>Total:</b>	<b>2 205 520,67 €</b>	<b>258 084,00 €</b>	<b>2 463 604,67 €</b>



Source : Brossé, J. (2024). Comptabilité de l'ACP Wahis.

Comme observé sur le tableau et le graphique ci-dessus (Tableau 1), en 2014, les charges courantes, qui couvrent les dépenses régulières de la copropriété, telles que les frais de consommation de gaz, eau et électricité des parties communes, les contrats de maintenance des installations techniques (ascenseurs, chauffage, etc...) et les services communs (nettoyage, concierge, jardinier, etc...), s'élevaient à 309.652,35 €. Une diminution progressive des charges courantes est observée depuis 2014. Entre 2014 et 2017, des premiers travaux de rénovation ont été entrepris dans cette copropriété. Il s'agissait de procéder à la réfection de l'étanchéité des toitures avec mise en place d'une isolation performante et d'entreprendre la rénovation des installations du chauffage commun aux deux immeubles dans une approche de modernisation intégrant également le placement d'un système de cogénération et de chaudières à condensation (haute performance).

Ces travaux peuvent être considérés comme la source des économies substantielles dégagées dans les dépenses courantes de la copropriété. Ces dernières sont passées de 309.652,35 € en 2014 à 203.134,49 € en 2017, soit une diminution de 52%. L'effort consenti par la copropriété, semble avoir été payant puisque, depuis cette période, les charges courantes se sont stabilisées autour de 200.000 € par an.

Outre l'économie des charges, il nous faut mentionner que la stratégie des travaux visés par les décisions de l'assemblée générale de 2014 entendait couvrir un plan à long terme. Ce plan visait à réaliser un investissement initial bien ciblé afin de diminuer, dans un premier temps,



les charges courantes touchant à la consommation d'énergie. Pour y parvenir, ne disposant pas en 2014 de réserve financière, l'ACP Wahis a été contrainte de faire appel à un crédit d'investissement auprès de la banque Triodos pour un montant de 250.000 € (10 ans à 5% d'intérêt par an). Nous verrons plus tard, qu'un projet de surélévation aurait pu permettre de se passer d'une partie de ce type de financement. Le résultat escompté était de générer une diminution importante des charges, de bénéficier d'un agenda favorable permettant de recevoir des primes importantes en rénovation énergétique, de permettre de favoriser la revente de surplus d'énergie produite, tant par la cogénération que par l'installation des panneaux solaires thermiques. Ainsi, la copropriété, outre la diminution substantielle des charges par la vente des certificats verts, par la perception des primes et la réinjection de l'énergie produite localement, a bénéficié d'un apport financier complémentaire et exceptionnel de 400.000 €. Le tableau, ci-dessous (Tableau 2), indique la proportion des recettes ainsi obtenues de 2015 à 2023.

**Tableau 2 :** ACP Wahis recettes exceptionnelles (2015-2023)

<b>ACP Wahis recettes exceptionnelles (2015-2023)</b>	
Revenu vente Certificats Verts	234.646 €
Revenu vente énergie (électricité produite)	51.819 €
Revenu primes perçues	104.776 €

Source : Brossé, J. (2024). *Comptabilité de l'ACP Wahis*.

Par conséquent, grâce aux premiers travaux réalisés dans le cadre de la rénovation énergétique et aux gains financiers consécutifs, un fonds de réserve, destiné à financer les dépenses imprévues ou les travaux importants à venir, a été constitué dès 2017. La copropriété a commencé à mettre en place ce fonds de réserve, avec une première contribution de 32.400,00 €. Les copropriétaires ont décidé, en assemblée générale, d'injecter une partie de l'économie réalisée sur les charges courantes dans un fonds destiné à financer les travaux futurs. Cette pratique s'est poursuivie et le fonds de réserve a progressivement augmenté, atteignant 44.334,00 € de contribution annuelle en 2022. Cette augmentation progressive du fonds de réserve reflète une stratégie financière prudente, visant à se préparer aux éventualités et aux besoins futurs de la copropriété.

La charge financière globale de la copropriété est la somme des charges courantes et du fonds de réserve. Cette charge financière, grâce aux travaux réalisés, est restée maîtrisée malgré l'impact qu'aurait pu avoir la crise énergétique avec la très forte augmentation du prix du gaz dès juillet 2022.

Ces initiatives montrent l'intérêt des copropriétaires pour une approche globale et systémique visant à améliorer la consommation énergétique, la sécurité et le confort des résidents tout en respectant les réglementations en vigueur. Néanmoins, l'ACP Wahis n'a pas terminé encore sa rénovation en profondeur. Il apparaît qu'un poste important de rénovation reste à couvrir pour cette copropriété. Des désordres structurels, visibles sur les différentes parties de l'enveloppe des bâtiments, affectent les façades et les terrasses de la copropriété en causant

des infiltrations dans les logements et des descellements de parties de béton du fait de leur carbonatation.

### 1.3. Travaux devant être réalisés

Consciente de cette problématique, la copropriété a donné mandat à deux bureaux d'étude afin qu'ils puissent établir une expertise de l'ouvrage et budgétiser le coût des solutions architecturales à mettre en œuvre pour refaire l'ensemble des étanchéités des terrasses et balcons et pour permettre l'isolation complète des huit murs de façade qui constituent l'enveloppe des bâtiments. La copropriété pourrait alors réduire encore un peu plus sa consommation d'énergie s'agissant des seuls postes à finalité énergétique sur lesquels elle n'est pas encore intervenue. Cette étude, qui date de 2023 (ANNEXE 2 : budgétisation des travaux de rénovation énergétique devant être réalisés dans l'ACP Wahis), évalue la réalisation du travail souhaité à concurrence de 1.090.000 € (HTVA). Il faut ajouter des frais supplémentaires à cette étude, comme l'assurance tous risques chantier, les honoraires du bureau d'architecte, les imprévus de chantier, l'éventuelle indexation des prix (étant donné que la réalisation des travaux ne se fait pas l'année de l'étude – prévision travaux en 2027) et les honoraires du coordinateur sécurité santé et les honoraires du syndic. En ajoutant ces différentes sommes, selon Jonathan Brossé, nous arrivons à un budget de 1.430.000€ (HTVA). (J. Brossé, communication personnelle, 18 avril 2024).

En prenant le cas de figure où l'investissement est prévu en financement propre dans les 5 ans, avec un solde en réserve qui s'élèvera alors à 440.000 € (fonds de réserve disponible en 2022 + 5 ans de provisions), le solde à financer sera de 990.000 €. Actuellement la copropriété provisionne 45.000 € par an à destination du fonds de réserve général de la résidence en vue de travaux futurs. En supposant que l'intégralité de ces fonds puisse ne jamais être utilisé à des fins autres que celle des travaux à prévoir et que la charge financière annuelle ne soit pas modifiée, il faudrait 22 ans à la copropriété pour réunir le capital nécessaire. Pour permettre la réalisation des travaux dans les cinq prochaines années, la copropriété devrait provisionner annuellement, en plus des contributions actuelles du fonds de réserve, 198.000 €, soit en moyenne, et sans tenir compte de la répartition des quotités, 2.275 € par appartement par an. Comme cela apparaît dans le tableau suivant (Tableau 3), les charges financières annuelles seraient alors fortement impactées, avec une augmentation de 80,8%.

**Tableau 3 :** Évolution des charges financières pour l'ACP Wahis en fonction des travaux – Situation actuelle VS situation future

Cout total / appartement / an			Coût / mois		
Ap. 1 (230 q.)	Ap. 2 (240 q.)	Ap. 3 (250 q.)	Ap.1 (230 q.)	Ap. 2 (240 q.)	Ap. 3 (250 q.)
<b>SITUATION ACTUELLE (Charges courantes + fonds de réserve 45.000/an)</b>					
2.821,73 €	2.944,42 €	3.067,10 €	235,14 €	245,37 €	255,59 €
<b>SITUATION FUTURE (Financement actuel + 198.000 €/an)</b>					
5.102,15 €	5.323,99 €	5.545,82 €	425,18 €	443,67 €	462,15 €

En dehors de l'appel au financement par les copropriétaires sur les cinq prochaines années dont on a vu l'impact sur l'augmentation des charges financières annuelles pour ces derniers, une alternative serait de faire un nouvel appel au crédit. Toutefois, ce dernier engendre des charges complémentaires par les intérêts à supporter et par le risque financier lié à l'éventuelle défaillance d'un ou de plusieurs copropriétaires (solidarité en copropriété).

Une troisième piste qui est envisagée par la copropriété est celle de l'apport financier par la valorisation des toitures en y intégrant un projet de surélévation. Selon Marion Alecian, Directrice de l'Atelier de Recherche et d'Actions Urbaines (ARAU), « le système actuel de financement pour la rénovation énergétique est insuffisamment efficace, rendant difficile pour la majorité des copropriétés de s'y engager. Il est essentiel d'envisager des alternatives aux primes actuellement disponibles pour soutenir le financement des rénovations énergétiques des copropriétés » (M. Alecian, communication personnelle, 4 juillet 2024). D'où l'intérêt de se concentrer sur l'éventuelle opportunité d'étudier la surélévation comme piste alternative de financement.

Afin de mieux appréhender les possibilités financières qu'offre une telle opération, nous nous sommes entretenus avec Marc Charles, promoteur spécialisé dans l'immobilier résidentiel. Il nous a permis de réaliser l'ébauche d'un plan financier. Ce plan financier intégrera les coûts et gains potentiels, tant pour la copropriété que pour l'éventuel promoteur immobilier, qui pourraient ressortir d'une telle opération et nous l'analysons ci-après.

## 2. Faisabilité financière du projet de surélévation

Le projet de surélévation concernant les immeubles de l'ACP Wahis prévoit la construction de huit nouvelles unités en penthouse, soit quatre par immeuble. Pour rappel, les deux immeubles sont totalement identiques et possèdent des toitures plates. Les futures constructions seraient réparties sur le septième étage (rez+7) des deux bâtiments, soit l'ajout d'une surface en surélévation de 505 m<sup>2</sup> par bâtiment.



**Figure 6 :** Sersté, L. (2023). Projet de penthouse au 7<sup>ème</sup> étage des immeubles sis Bd Général Wahis 22/28 1030 Schaerbeek pour ACP Wahis représentée par JICECO. HOSMOSE.

Cette surface brute de 1.010 m<sup>2</sup> (soit 505 m<sup>2</sup>/bâtiment) comprend 120 m<sup>2</sup> de communs (60 m<sup>2</sup>/bâtiment afin de pouvoir accéder aux huit nouveaux logements) et 186 m<sup>2</sup> de terrasses (93 m<sup>2</sup>/bâtiment). Dans un projet immobilier, quand on calcule la faisabilité financière, c'est la surface brute de l'appartement qu'on prend en compte. On retire les 120 m<sup>2</sup> de communs et on ne comptabilise que 50% de la surface des terrasses. Ce qui nous amène à une surface à vendre totale de 796 m<sup>2</sup> qui est divisée équitablement en huit appartements de 99,5 m<sup>2</sup> chacun. La surface habitable, par appartement, est de 88 m<sup>2</sup> avec des terrasses de 23 m<sup>2</sup>.

Comme énoncé précédemment, il y a deux cas de figure qui se présentent à une copropriété quand il s'agit d'une surélévation. Soit l'ACP procède aux travaux de manière autonome, avec les conseils de professionnels, soit l'ACP fait appel à un entrepreneur (promoteur) et lui vend une incidence foncière de la toiture.

Dans les deux cas, il a été décidé de se baser sur l'hypothèse selon laquelle les appartements sont vendus sur plan dès l'obtention du permis d'urbanisme. Cette technique se multiplie sur le marché pour le moment et est avantageuse tant pour le vendeur que l'acquéreur. Cela permet d'avoir une certaine sécurité financière d'un côté et de l'autre de pouvoir se décharger du processus de construction tout en gardant le choix des finitions intérieures du bien. (Vandebeek, 2023).

Que ce soit l'ACP qui gère son projet ou que ce soit par le biais d'un entrepreneur (promoteur), les postes financiers restent globalement les mêmes, mais les montants varient. Du côté des dépenses, nous retrouvons les coûts de construction, les coûts additionnels, les honoraires, les coûts hors intérêts intercalaires, les frais bancaires et du côté des recettes, la vente des mètres carrés du fait de la surélévation des immeubles. Il convient d'analyser la faisabilité financière de ces deux cas de figure.

## 2.1. Projet géré par l'ACP

La première possibilité est celle où l'ACP s'occupe de l'entièreté du projet. Cela amène inévitablement des risques supplémentaires au développement du projet, mais il reste tout de même intéressant d'analyser cette première option afin de pouvoir comparer les marges bénéficiaires respectives des deux scénarios.

Il est important de mentionner, que dans l'hypothèse de cette faisabilité financière, tous les coûts ont été calculés hors TVA et hors droits d'enregistrement. Comme cela se fait souvent dans les projets immobiliers, tous les frais sont calculés hors TVA étant donné que c'est à l'acquéreur que revient la charge de la TVA et des droits d'enregistrement. Pour prendre un exemple comparatif, sur le site de vente immobilière bien connu, Immoweb, tous les biens sont affichés hors TVA et hors droits d'enregistrement (Immoweb, 2024).



**Figure 7 :** Sersté, L. (2023). 3 axes de vue du projet de penthouse au 7<sup>ème</sup> étage des immeubles sis Bd Général Wahis 22/28 1030 Schaerbeek pour ACP Wahis représentée par JICECO. HOSMOSE.

### 2.1.1. Coûts de construction

**Tableau 4 :** Coûts de construction et d'adaptation, opération par l'ACP (tableau synthétique)

<b>Coûts de construction et d'adaptation (tableau synthétique)</b>		
<b>Postes de dépenses</b>	<b>Montants généralement constatés</b>	<b>Montants ACP Wahis</b>
<b>Construction</b>		
Installation chantier & démolition		60.000 €
Parties privatives	2.000 €/m <sup>2</sup>	1.592.200 €
Parties communes	1.000 €/m <sup>2</sup>	120.000 €
Imprévus	5%	88.610 €
<b>Coûts additionnels</b>		
Déplacement machineries ascenseurs		60.000 €
Raccordements Régies & SIAMU & déplacement panneaux solaires		40.000 €
Taxe permis d'urbanisme	4,35 €/m <sup>2</sup>	3.580 €
Charges d'urbanismes RBC	65 €/m <sup>2</sup>	53.502 €
Assurances (Tous Risques Chantier)	0,50%	10.881 €
<b>TOTAL :</b>		<b>2.028.773 €</b>

Dans les coûts de construction (Tableau 4), on retrouve tout d'abord l'installation du chantier et les éventuelles démolitions sur les deux immeubles afin de pouvoir accueillir les nouvelles unités. Ce poste est évalué à 60.000 €. Ensuite, au niveau de la construction, les montants ont été évalués à 2.000 €/m<sup>2</sup> pour les parties privatives (pour un type de finition standard tout en étant qualitatives) et 1.000 €/m<sup>2</sup> pour les communs, car les parties communes demandent moins de finitions. Ceci nous amène à un total de 1.712.200 € de frais de constructions pour les huit unités. Dans tout projet immobilier, il faut comptabiliser des frais d'imprévus. Cela peut comprendre un surcoût des matériaux, des retards liés aux intempéries, des imprévus techniques, etc... Ils sont comptabilisés à 5% des frais d'installation de chantier et de construction, donc 88.610 €.

En dehors des coûts de construction propre à la réalisation des biens neufs, il faut également comptabiliser les coûts additionnels de cette construction neuve. En effet, une surélévation va nécessiter des travaux complémentaires liés à l'adaptation des parties communes existantes. De la sorte, pour l'ACP Wahis, il faudra engager des travaux complémentaires pour assurer l'adaptation des ascenseurs (déplacement des machineries et la prolongation des trémies), les raccordements des réseaux d'égouttage, des alimentations de chauffage et d'eau sanitaire et des ventilations ainsi que le contrôle par le service d'incendie et d'aide médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU). En outre, toujours pour le cas qui nous intéresse, il faut prévoir le déplacement des panneaux solaires de la toiture actuelle à la toiture des nouvelles unités. L'ensemble de ces postes est comptabilisé dans le tableau synthétique à 100.000 € (60.000 € + 40.000 €). La taxe de permis d'urbanisme de 4,35 €/m<sup>2</sup> à Schaerbeek et la charge d'urbanisme de 65 €/m<sup>2</sup> en Région de Bruxelles-Capitale, viennent compléter les coûts

additionnels d'un montant de 57.082 €. Enfin, le dernier élément à prendre en considération comporte l'assurance tous risques chantier, obligatoire pour un tel projet. Elle est estimée, quant à elle, à 10.881 €.

En additionnant tous ces postes (coûts de construction + coûts additionnels), nous arrivons à un total de 2.028.773 €, soit environ 2.215 €/m<sup>2</sup> bruts (en prenant 50% des surfaces des terrasses).

### 2.1.2. Honoraires

**Tableau 5 :** Honoraires, opération par l'ACP (tableau synthétique)

<b>Honoraires (tableau synthétique)</b>		
<b>Postes de dépenses</b>	<b>Taux généralement constatés</b>	<b>Montants ACP Wahis</b>
Honoraires complémentaires syndic		40.000 €
Project management	3%	60.863 €
Architecte	6%	121.726 €
Techniques spéciales (TS)	1,1%	22.316 €
PEB	0,4%	8.115 €
Stabilité	1,1%	22.316 €
Coordination sécurité chantier		5.000 €
Marketing (images 3D & plans de vente)		15.000 €
Administration & divers (acte de base, états des lieux, implantation, etc...)		20.000 €
<b>TOTAL :</b>		<b>315.338 €</b>

Pour garantir la bonne exécution d'un projet de surélévation, même si c'est l'ACP qui choisit de faire l'opération sans promoteur immobilier, il y a différents professionnels qui doivent intervenir, tant dans les phases d'études que lors de la réalisation de l'ouvrage (Tableau 4). Les rémunérations de ces experts varient selon l'importance de leurs responsabilités dans le projet, de leur niveau d'expertise et du temps qu'ils devront consacrer à l'édification de cette surélévation. L'approche analytique réalisée sur base d'un éventail de promotions, permet de dégager, pour la plupart des intervenants, les taux d'honoraires pratiqués par ces différents acteurs sur le marché et pour les autres, les forfaits qui peuvent être réclamés au regard de l'importance du projet.

Le premier intervenant à identifier pour ce projet est le syndic. Il reste l'homme-orchestre auquel la copropriété confiera la mission de suivre toutes les phases de l'élaboration et de la réalisation du projet, comme représentant du maître d'ouvrage. Il est, comme nous l'avons vu précédemment, le seul représentant légal de la copropriété et il agit pour son compte. Dans un projet de surélévation nous sortons de la mission ordinaire d'un syndic et il est donc attendu qu'il perçoive des honoraires complémentaires pour cette mission. Dans le cas présent, ces frais sont estimés à 40.000 €.



Le syndic ne dispose pas de toutes les qualités requises pour coordonner les aspects techniques de ces types de chantiers, ni pour contrôler les différents intervenants. Il serait donc utile qu'il se fasse assister, outre de l'architecte qui intervient comme auteur du projet, d'un assistant à maîtrise d'ouvrage (« project manager ») qui agira pour le compte de la copropriété. Ces frais sont généralement évalués à 3% du montant total de la construction, soit à 60.863 €.

À ceci viennent s'ajouter les honoraires d'architectes, de l'ingénieur en techniques spéciales (eau froide/chaude sanitaire, chauffage, ventilation, etc...), du certificateur PEB, de l'ingénieur en stabilité, de la coordination sécurité santé. Enfin, il faut encore additionner des frais pour assurer le marketing et l'administration du projet.

Le total des honoraires, décrits ci-avant, s'élève à 315.338 €.

### 2.1.3. Coûts hors intercalaires

**Tableau 6 :** Coûts hors intercalaires, opération par l'ACP (tableau synthétique)

<b>Coûts hors intercalaires (tableau synthétique)</b>	
<b>Postes de dépenses</b>	<b>Montants ACP Wahis</b>
Coûts de construction	2.028.773 €
Honoraires	315.338 €
<b>TOTAL :</b>	<b>2.344.111 €</b>

Le montant global des travaux à financer par la copropriété (coûts hors intérêts intercalaires) pour ériger huit appartements sur les deux toitures des bâtiments 22-24 et 26-28 du Boulevard Général Wahis à Schaerbeek s'élève donc à 2.344.111 € (Tableau 6).

### 2.1.4. Frais financiers

**Tableau 7 :** Frais financiers, opération par l'ACP (tableau synthétique)

<b>Frais financiers (tableau synthétique)</b>		
<b>Postes de dépenses</b>	<b>Montants généralement constatés*</b>	<b>Montants ACP Wahis</b>
Crédit construction	100%	58.603 €
Durée (mois)	12 mois	
Taux d'intérêt	5%	
Commission non utilisation (annuel)	0,25%	2.930 €
Loi Breyne	1,50%**	24.613 €
Frais de notaire (actes de crédit)		7.500 €
Expertise		2.500 €
Frais bancaires		5.000 €
<b>TOTAL :</b>		<b>101.146 €</b>
(*)L'intérêt est calculé à du 4,5% sur 12 mois mais le crédit augmente progressivement donc fois 50% et les autres 50% c'est la partie qui est non utilisée du crédit sur laquelle il y a une commission que la banque prélève de 0,25%. (**)La vente sur plan implique le recours à la Loi Breyne. Cette garantie peut être estimée à 1,5% du montant des honoraires et du coup de construction, que la banque multiplie par 120%. En conclusion, au fur et à mesure de l'avancement du projet, cela porte le coût global de la Loi Breyne à +/- 2/3 du taux (soit +/- 1%).		

Pour compléter l'analyse financière du projet Wahis et considérant qu'elle ne dispose pas des ressources financières suffisantes pour lui permettre d'assumer seule les coûts liés à ces surélévations, il faut également prendre en compte les frais financiers liés à l'appel au crédit (Tableau 7). Dans ce cas de figure, l'intérêt est calculé à un taux d'intérêt de 5% sur 12 mois. Toutefois, il faut souligner que le crédit augmentera progressivement suivant les différentes phases de construction. Il ne va pas être appelé pour la totalité dès le début des travaux. Aussi, nous estimons le coût de ce crédit à 50% puisque sur le solde seul une commission de réservation sera à prendre en compte. Cette commission, réclamée par la banque, s'élève en général à 0,25% du montant non prélevé du crédit pendant toute sa durée de disponibilité. Cette hypothèse, part du principe que la vente sur plan de la totalité des appartements permettra de disposer déjà d'une partie des recettes (50%) pendant la phase de construction. Il ne serait donc pas fait appel à la totalité du crédit.

S'agissant de l'hypothèse d'une vente sur plan, il faudra suivre le caractère impératif de la Loi Breyne qui vise à assurer une protection suffisante à l'acquéreur vis-à-vis des entrepreneurs et des professionnels de la construction. Cette Loi Breyne est une garantie obligatoire qui doit être souscrite par le vendeur pour protéger l'acquéreur contre le risque d'insolvabilité et de mauvaise exécution des travaux. (Service Public Fédéral Finances, s.d.).

Dans notre cas pratique, elle est estimée à un coût de 24.613 €. Selon Marc Charles, le taux de 1,5% généralement appliqué sur les coûts hors intercalaires doit être pondéré pour tenir compte du phasage des travaux et des ventes (C. Marc, communication personnelle, 24 juin 2024). Le résultat du coût estimé à 24.613 € est donc le fruit de la formule :

$$\text{Coûts hors intercalaires} \times 1,2 \times \frac{0,015}{12} \times \frac{(12 + 2)}{2}$$

- 1) Coûts hors intercalaires : Ce sont les coûts de construction et les honoraires totaux avant les frais financiers et autres frais additionnels, mais après les imprévus et autres dépenses similaires.
- 2) 120% des coûts hors intercalaires : Cette multiplication par 120% permet à l'émetteur de la garantie de prendre en compte une marge de sécurité.
- 3) Taux de 1,5% : Il s'agit du taux d'intérêt généralement appliqué pour l'émission de cette garantie.
- 4) Divisé par 12 : Cela convertit le taux d'intérêt annuel en un taux mensuel.
- 5) Durée estimée des travaux + 2 mois : La durée totale du financement est calculée en ajoutant 2 mois supplémentaires pour la période de réception provisoire du bien, ce qui peut inclure des retards ou des vérifications supplémentaires.
- 6) Diviser par la garantie accordée à la vente sur plan : Vu que le montant de la garantie diminue au fur et à mesure des paiements par les futurs acquéreurs, le coût est ajusté par un diviseur par 2.



Au niveau des frais financiers, il nous reste à intégrer les coûts que représentent les frais d'une expertise immobilière qui seront nécessaires pour la banque ainsi que les frais bancaires, soit un total de 15.000 €.

La somme de tous ces frais financiers, détaillés ci-dessus, liés à cette opération de surélévation pour l'ACP Wahis s'élève donc à 101.146 €.

#### 2.1.5. Vente des huit nouvelles unités en surélévation par l'ACP Wahis

**Tableau 8 :** Vente des huit nouvelles unités en surélévation, opération par l'ACP (tableau synthétique)

<b>Vente des huit nouvelles unités en surélévation*</b> <b>(tableau synthétique)</b>		
<b>Postes liés à la vente des huit unités</b>	<b>Montants généralement constatés</b>	<b>Montants ACP Wahis</b>
Appartements	3.800 €/m <sup>2</sup>	3.025.180 €
Récupération frais acte de base	1.100 €	8.800 €
Honoraire agent immobilier	2%	-60.504 €
<b>TOTAL :</b>		<b>2.973.476 €</b>
(*)Hors droits d'enregistrement (12,5%) sur quotités terrain et TVA (21%) sur construction neuve		

Afin de pouvoir analyser la marge bénéficiaire disponible pour la rénovation de l'ACP Wahis, il faut dégager le produit de l'opération de surélévation (Tableau 8). La pression immobilière est une variable qui fait peser un risque sur la rentabilité de tout projet immobilier. Elle influe sur les prix de vente des biens au mètre carré. La loi de l'offre et de la demande a dans ce marché toute son importance et ne peut être négligée.

Immoweb a développé un outil d'estimation du prix au mètre carré pour des appartements standards en Région de Bruxelles-Capitale. L'appartement standard, selon Immoweb, est un appartement deux chambres d'une surface de 95 m<sup>2</sup> comprenant une terrasse ou un balcon, situé au 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> ou 3<sup>ème</sup> étage d'un immeuble construit dans les années 90. On peut y retrouver des références de prix pour toute la Région de Bruxelles-Capitale, mais également par commune et plus précisément par rue. Ces estimations sont mises à jour tous les mois en fonction de l'offre actuelle. Pour le Boulevard Général Wahis, au 1<sup>er</sup> août 2024, les prix oscillent entre 2.544 €/m<sup>2</sup> et 3.907 €/m<sup>2</sup> hors droits d'enregistrement et hors TVA. (Immoweb, 2024). Dans le cas de figure de la surélévation de l'ACP Wahis, les huit nouvelles unités construites seront des « penthouses » neufs en PEB A+ se situant au dernier étage de l'immeuble et bénéficiant d'une terrasse, nous avons estimé le prix de l'acquéreur à 3.800 €/m<sup>2</sup>. Ce prix plus élevé estimé pourrait se justifier par la différence de standing entre les appartements standards affichés sur Immoweb et les appartements neufs avec un PEB élevé et au dernier étage d'un immeuble.

Il faut ajouter à ce produit, la récupération de certains frais administratifs ou notariés liés à la rédaction de l'acte de base. Dans ce cas-ci, ils sont estimés à 1.100 € par appartement soit, 8.800 €.

Les derniers éléments à soustraire de ce produit sont les honoraires de l'agent immobilier. Afin de vendre les nouveaux appartements, l'hypothèse est de faire appel à un professionnel dans le domaine. Normalement un agent immobilier chiffre son intervention à 3% (hors TVA), mais étant donné qu'il s'agit de la vente de huit appartements neufs, une négociation est envisageable afin d'obtenir un taux de 2%.

En prenant tous ces montants qui déterminent le produit global de l'opération, l'ACP Wahis peut s'attendre à recevoir un total de 2.973.476 € après la vente des huit nouvelles unités, en tenant compte des frais d'acte de base récupérés et des commissions d'agents immobiliers payées comme précisé ci-dessus.

#### 2.1.6. Rentabilité de l'opération de surélévation des deux immeubles en ACP

**Tableau 9 :** Rentabilité, opération de surélévation par l'ACP (tableau synthétique)

<b>Rentabilité de l'opération de surélévation par une ACP (tableau synthétique)</b>		
Coûts hors intercalaires		2.344.111 €
Frais financiers		101.146 €
<b>- Coût total de l'opération en ACP :</b>	<b>2.669 €/m<sup>2</sup></b>	<b>2.445.257 €</b>
Prix de vente appartements	3.800 €/m <sup>2</sup>	3.025.180 €
Récupération frais acte de base	1.100 €/appartement	8.800 €
Honoraires agent immobilier	2%	-60.504 €
<b>+ Vente(*) :</b>		<b>2.973.476 €</b>
<b>Marge disponible pour rénovation :</b>	<b>21,6%</b>	<b>+ 528.219 €</b>

(\*) Hors droits d'enregistrement (12,5%) sur quotités terrain et TVA (21%) sur construction neuve

Au terme de ces différentes hypothèses, nous sommes en mesure de conclure sur la rentabilité globale qui pourrait être dégagée d'une opération de surélévation des deux immeubles réalisée directement par l'ACP. Dans le tableau synthétique (Tableau 9) il est démontré que l'opération de surélévation peut être rentable pour l'ACP avec une marge nette de 21,6% (du coût total), représentant un bénéfice de 528.219 € après la vente des appartements et le paiement des divers frais. Même s'il s'agit d'une hypothèse de travail et d'estimations, nous pouvons déterminer un indicateur positif pour la faisabilité financière du projet. Précisons, à nouveau, que cette opération de surélévation pour le cas de l'ACP Wahis, ne peut être considérée comme une généralité dans la Région de Bruxelles-Capitale ou même dans la commune de Schaerbeek. Chaque projet comprend ses propres spécificités et chaque contexte doit être analysé séparément afin de pouvoir en déduire une potentielle viabilité. De nombreux facteurs peuvent considérablement faire varier les marges et les montants des différents postes financiers. Il convient ainsi de garder un avis critique sur cette étude financière qui n'a pas la prétention d'être exhaustive et exempte de toute critique.

## 2.2. Projet géré par un entrepreneur (promoteur)

Comme nous l'avons introduit au début de cette section, nous explorons une deuxième possibilité pour l'ACP Wahis qui est de céder la toiture (partie commune) à un entrepreneur (promoteur) pour qu'il puisse réaliser une opération de surélévation sur les deux immeubles en question. À cet égard, soulignons que nous ne voyons pas d'intérêt quant à détailler une nouvelle fois chaque poste financier du tableau de simulations. Pour rappel, ces simulations restent des projections hypothétiques qui apportent cependant un éclairage particulier sur la viabilité de la surélévation tant pour la copropriété agissant pour son compte propre que pour l'entrepreneur (promoteur). Cependant, dans cette seconde hypothèse qui est de se pencher sur le calcul de l'entrepreneur, nous nous contenterons d'identifier les différences significatives entre les deux études de faisabilité financières qui se retrouvent en détail en ANNEXE 3 et ANNEXE 4. Par cette comparaison, nous poursuivons l'objectif de distinguer le niveau de bénéfice escompté par la copropriété pour chacune des alternatives ainsi que celui auquel pourrait prétendre le constructeur (promoteur).

### 2.2.1. Achat des toitures des deux bâtiments par un entrepreneur (promoteur)

**Tableau 10 :** Achat des deux toitures par un entrepreneur/promoteur (tableau synthétique)

<b>Achat des deux toitures par le promoteur immobilier (tableau synthétique)</b>	
<b>Postes de dépenses</b>	<b>Montants</b>
Valeur terrain (pour l'ACP)	352.147 €
Droits d'enregistrement (12,5%)	44.018 €
Frais de notaire	10.000 €
<b>TOTAL :</b>	<b>406.165 €</b>

Dans l'hypothèse où l'ACP fait appel à un promoteur pour développer le projet de surélévation sur ses deux immeubles (huit appartements), les risques de l'opération sont transférés intégralement au promoteur immobilier ; la copropriété se contentant de céder une partie commune. Sous les recommandations de Marc Charles, nous avons estimé le prix de la cession des deux toitures par l'ACP au promoteur à une somme de 352.147 € (C. Marc, communication personnelle, 24 juin 2024). Il s'agit du produit de la vente qui pourra être affecté par la copropriété aux futurs projets de rénovation énergétique. Ce produit est plus rapidement disponible pour l'ACP que dans la première hypothèse, la vente de la toiture accélérant le rythme de l'opération par rapport à la durée des travaux de surélévation.

Si nous analysons cette seconde hypothèse sous l'angle du promoteur, ce dernier devra payer au final le montant de 406.165 € car au prix d'achat, viennent s'ajouter les droits d'enregistrement, actuellement à 12,5%, et les frais de notaires que nous pourrions estimer à 10.000 € (Tableau 10).

Pour démontrer la viabilité du projet Wahis pour le promoteur, il nous reste à analyser la rentabilité du projet et donc à prendre en considération l'ensemble des charges auxquelles il s'exposera. Il s'agira de décrire les coûts de construction auxquels il sera exposé et les honoraires spécifiques qu'il devra prendre en charge.

À ces variables, il faut encore ajouter les charges financières auxquelles il devra faire face pour mener à bien l'opération. À cet égard, soulignons que nous partons de l'hypothèse que la durée des crédits, les frais d'actes, le taux auquel il s'expose et le taux appliqué à la Loi Breyne, sont similaires à ceux envisagés dans l'opération de surélévation menée par l'ACP. Le montant de ces intercalaires diffère cependant de celui auquel s'expose l'ACP car le montant emprunté par le promoteur n'est pas identique à celui emprunté par la copropriété ; ce dernier devant financer l'acquisition des quotités terrain. Nous estimons ces intercalaires à 105.697 €.

#### *2.2.2. Coûts de construction pour l'entrepreneur (promoteur)*

L'expérience et la capacité de négocier de meilleurs tarifs de construction au mètre carré pour le promoteur immobilier permettent de diminuer les coûts de construction par rapport à l'ACP qui ne dispose pas de la même « autorité ». Ainsi, selon Marc Charles, les coûts de construction pour le promoteur devraient se situer à 1.760 €/m<sup>2</sup> pour les parties privatives et 880 €/m<sup>2</sup> pour les parties communes (C. Marc, communication personnelle, 24 juin 2024). Nous estimons que les autres postes de dépenses liés à la construction sont similaires à ceux encourus dans le projet de surélévation par la copropriété. Ceci nous amène à un coût de construction global pour cette opération de 1.811.631 €.

#### *2.2.3. Honoraires*

Comme dans le premier cas de figure, à l'exception de quelques postes, la plus grande partie des honoraires est calculée en prenant un pourcentage sur le prix total de construction. Étant donné que le coût global de construction est moins élevé pour un promoteur immobilier que pour l'ACP, les honoraires seront également moins élevés. Ceci porte le coût total des honoraires à 250.149 € et donc un coût total hors intercalaires de 2.467.945 €.

#### 2.2.4. Marge disponible pour l'entrepreneur (promoteur)

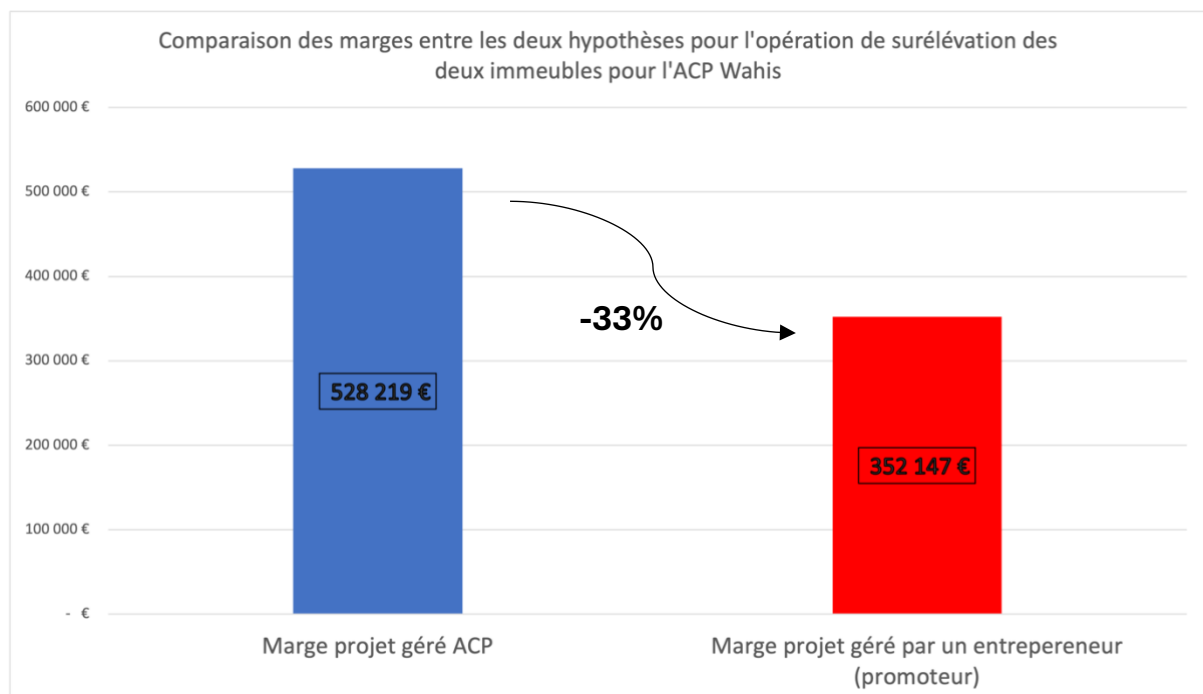
**Tableau 11 :** Rentabilité de l'opération de surélévation pour l'entrepreneur/promoteur (tableau synthétique)

Rentabilité de l'opération de surélévation pour l'entrepreneur/promoteur (tableau synthétique)		
Coûts hors intercalaires		2.467.945 €
Frais financiers		105.697 €
<b>- Coût total de l'opération en ACP :</b>	<b>2.809 €/m<sup>2</sup></b>	<b>2.573.642 €</b>
Prix de vente appartements	3.800 €/m <sup>2</sup>	3.025.180 €
Récupération droits d'enregistrement	36%	15.847 €
Récupération frais acte de base	1.100 €/appartement	8.800 €
Honoraires agent immobilier	2%	-60.504 €
<b>+ Vente(*) :</b>		<b>2.989.323 €</b>
<b>Marge de l'entrepreneur/promoteur :</b>	<b>16,2%</b>	<b>+ 415.681 €</b>

(\*)Hors droits d'enregistrement (12,5%) sur quotités terrain et TVA (21%) sur construction neuve

La rentabilité du projet est donc avérée dans le chef du promoteur. En effet, il dégage une marge nette bénéficiaire dans le cas de l'ACP Wahis de 16,2%, représentant un bénéfice de 415.681 € (Tableau 11).

#### 2.3. Marges dégagées en fonction des acteurs impliqués



**Figure 8 :** Comparaison des marges entre les deux hypothèses pour l'opération de surélévation des deux immeubles pour l'ACP Wahis

Pour l'ACP Wahis, la gestion directe du projet offre une marge bénéficiaire nette de 528.219 €. Cette marge bénéficiaire est à comparer au bénéfice que génèrerait une vente des toitures à

un entrepreneur (promoteur) qui érigerait huit unités d'habitations. Dans ce cas, le bénéfice pour la copropriété serait de 352.147 €, soit 66% (2/3) du montant qu'elle pourrait recevoir si elle menait l'opération par elle-même. Si l'ACP dispose des ressources, des compétences, et de la volonté de prendre en charge cette responsabilité, la différence de recette de 176.072 € pourrait constituer une incitation financière significative pour favoriser la décision de gérer le projet en interne. Toutefois, l'ACP serait bien inspirée de ne pas négliger les risques financiers et juridiques propres à toute opération de promotion, ce qui pourrait justifier également de se contenter du simple produit de la vente des toitures. L'arbitrage entre les deux options s'offrant à la copropriété reste de la responsabilité de l'assemblée générale des copropriétaires qui devra statuer en tenant compte des compétences dont elle est entourée pour envisager de réaliser éventuellement le projet par elle-même, ou au contraire, de le laisser conduire par un entrepreneur (promoteur).

Enfin, il ne faut pas négliger que la répartition ultérieure des charges communes de la copropriété Wahis se fera également sur un plus grand nombre d'acteurs sans que ces dernières soient nécessairement plus importantes. Cela revient donc à considérer que les dépenses communes de l'ACP seront divisées par un plus grand dénominateur qui tiendra compte de l'augmentation du total des quotités. En conséquence, les dépenses de chacun seront diminuées pour l'avenir (estimation de 10%) ce qui représente un gain non négligeable pour l'ensemble des copropriétaires et locataires.

## Conclusion intermédiaire chapitre 4

- **L'analyse financière de la copropriété ACP Wahis** met en évidence l'importance d'une gestion rigoureuse des charges courantes et des fonds de réserve pour assurer la pérennité financière et la possibilité de financer des travaux futurs.
- **L'évolution des charges et la constitution du fonds de réserve** de l'ACP Wahis sur les dix dernières années ont permis de réduire considérablement les dépenses courantes grâce à des rénovations énergétiques stratégiques, tout en augmentant progressivement le fonds de réserve pour préparer les futurs travaux.
- **Les travaux nécessaires à l'enveloppe des bâtiments** restent un défi financier majeur pour l'ACP Wahis, avec un coût estimé à 1.430.000 €. La copropriété doit envisager des moyens de financement pour couvrir ces dépenses.
- **La faisabilité financière d'un projet de surélévation** pour l'ACP Wahis, selon l'analyse, montre que la gestion directe du projet par l'ACP pourrait générer une marge bénéficiaire nette de 21,6%, soit un bénéfice de 528.219 € après la vente des nouvelles unités. En déduisant le montant du fonds de réserve qui s'élèvera à 440.000 € en 2027 de l'estimation des travaux de 1.430.000 €, nous arrivons à une somme de 990.000 € à devoir financer en 2027. Le bénéfice, suite au projet de surélévation, couvrirait plus de 50% du montant nécessaire pour le solde du financement à consacrer aux travaux de la rénovation de l'enveloppe des deux bâtiments.
- **L'alternative de passer par un entrepreneur (promoteur)** pour la surélévation offre une marge bénéficiaire nette de 16,2% pour le promoteur avec un bénéfice de 415.681 €.
- **La vente des toitures par l'ACP** pourrait lui rapporter un montant de 352.147 € avec une condition suspensive d'octroi de permis. Cela couvrirait environ 36% du montant nécessaire pour le solde du financement à consacrer aux travaux de la rénovation de l'enveloppe des deux bâtiments.
- **La comparaison entre les deux approches** (gestion directe par l'ACP ou intervention d'un promoteur) révèle une différence de 176.072 € en faveur de la gestion directe par l'ACP, mais cette option comporte des risques financiers et opérationnels significatifs que l'assemblée générale des copropriétaires devra soigneusement évaluer.

Dans le 5<sup>ème</sup> et dernier chapitre, nous aborderons les recommandations opérationnelles qui permettraient de compenser la faiblesse des aides publiques au financement de la rénovation énergétique par la surélévation. Ce chapitre proposera des recommandations visant à améliorer le cadre légal et à explorer des alternatives de financement afin de préparer les copropriétés à relever les défis énergétiques de demain.

## Chapitre 5 : Quelques recommandations pour une meilleure approche de la problématique de la surélévation, de la rénovation énergétique et du financement des travaux en copropriété

Après avoir analysé le cadre théorique de la densification urbaine et de la surélévation, la problématique de la rénovation énergétique en copropriété dans la Région de Bruxelles-Capitale, les dispositifs légaux qui encadrent la surélévation en copropriété et enfin la faisabilité financière sur base d'une analyse de cas, il importe que nous abordions les actions qui pourraient être mises en place afin de lever une série de freins identifiés. En effet, il est apparu dans notre analyse financière, réalisée dans le chapitre 4 que, peu importe l'hypothèse retenue, la surélévation pour le cas de l'ACP Wahis dégageait des marges bénéficiaires confortables. Ces dernières pourraient être engagées comme sources de financement complémentaires pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique (enveloppe du bâtiment). À cet égard, nous tenterons de formuler quelques recommandations générales afin de dynamiser la réflexion autour de la surélévation en copropriété comme moyen alternatif de financement de la rénovation énergétique.

### 1. Privilégier l'approche systémique pour tout projet de rénovation

Les projets de rénovation visant à améliorer l'efficacité énergétique d'un immeuble sont souvent abordés de manière fragmentée, c'est-à-dire en traitant chaque aspect du bâtiment de manière isolée. Par exemple, une copropriété pourrait décider de refaire l'isolation des murs extérieurs sans envisager simultanément d'autres aspects essentiels comme la rénovation des systèmes de chauffage, l'amélioration de la ventilation, ou l'installation de solutions énergétiques renouvelables. Cette approche morcelée, bien que souvent motivée par des contraintes budgétaires ou provoquée par un manque de coordination, peut limiter les gains d'efficacité, entraîner des surcoûts à long terme, et ne pas maximiser les avantages en termes de confort et de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

L'approche systémique, en revanche, considère le bâtiment dans son ensemble. Elle prend en compte l'interdépendance des différents systèmes et composants d'un bâtiment (chauffage, isolation, ventilation, etc...) et les traite de manière coordonnée pour optimiser les performances globales. Une rénovation énergétique systémique permet non seulement de maximiser les économies d'énergie mais aussi d'améliorer la durabilité et le confort des bâtiments, tout en réduisant les impacts environnementaux. Il nous semble donc essentiel que tous les acteurs (propriétaires, syndics, architectes, certificateurs énergétiques, etc...) soient sensibilisés à cet impératif. L'approche systémique revêt toute son importance, non seulement dans le cadre des projets de rénovation énergétique, mais également, quand il s'agit de promouvoir la surélévation.



## 2. Création d'un observatoire des charges en copropriété

Tant la Fédération des agents immobiliers francophones de Belgique (Federia) que le Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires (SNPC) ont été dans l'incapacité de nous fournir des données relatives aux charges moyennes par mètre carré pour les copropriétés par région ; car elles n'existent pas. Actuellement, par exemple, il n'existe aucune collecte de données qui permettrait de connaître le pourcentage d'un budget annuel à consacrer à l'énergie pour un immeuble type et chauffé collectivement. Ce qui est vrai pour l'énergie est également le cas pour tous les autres postes de dépenses ordinaires d'une copropriété. Ces données nous semblent essentielles pour définir plus précisément les charges sur lesquelles des efforts peuvent être ciblés en vue d'améliorer la performance énergétique du bâti actuel.

Une recommandation serait de doter les organisations professionnelles et de défense des consommateurs d'un outil qui permettrait, sur base des listings de dépenses dont disposent les syndicats, de collecter les données pertinentes et de pouvoir les comparer. À cet égard, il faut souligner que le SNPC a déjà tenté de créer ce type d'instrument en 2020 mais n'y est pas parvenu faute d'adhésion des syndicats en question (Ridole, 2020). Il serait dès lors peut-être utile qu'une autorité publique impose aux syndicats de transmettre annuellement les données qu'ils détiennent afin qu'elles puissent être considérées comme d'utilité publique. Ceci favoriserait également une plus grande transparence et garantirait la rigueur nécessaire dans la tenue des comptes des copropriétés par les syndicats professionnels ou non-professionnels.

## 3. Constitution d'une banque de données sur les copropriétés, pertinente et accessible

Au cours de nos recherches, il est apparu un manque cruel d'informations de base sur la copropriété en Belgique et plus précisément dans la Région de Bruxelles-Capitale. Cette situation nous a surpris car nous étions en droit de penser qu'un certain nombre de données seraient aisément accessibles car collectées en amont par l'autorité publique. Toutefois, il s'est avéré que seuls des inventaires très partiels existaient à ce stade et qu'ils n'étaient pas suffisants pour nous permettre d'effectuer certaines analyses. Par exemple, citons le manque d'information sur la taille des copropriétés en Région de Bruxelles-Capitale ou encore le nombre d'immeubles gérés par des syndicats professionnels, la répartition démographique au sein des copropriétés, le nombre d'immeubles disposant d'une installation de chauffage collectif (gaz, mazout, électricité, etc...), le nombre d'immeubles bénéficiant d'une rénovation énergétique partielle ou totale, etc...

Il nous semble essentiel que l'autorité publique engage une réflexion sur la pertinence de se doter d'un outil permettant d'inventorier le secteur immobilier résidentiel en copropriété sur base de ces différents critères, pour disposer d'une analyse détaillée de la situation actuelle en Région de Bruxelles-Capitale et conduire des politiques appropriées. Les données cadastrales, les renseignements urbanistiques dont disposent les communes, les données

détenues par les notaires et syndics, sont d'autant de sources d'informations capitales qui mériteraient d'être exploitées.

#### 4. Rendre les aides publiques pour la rénovation énergétique des copropriétés (primes et subsides) plus stables et durables

En Région de Bruxelles-Capitale, les aides publiques visant à encourager les investissements dans l'efficacité énergétique, notamment les primes *Renolution*, ont rencontré un succès considérable depuis leur lancement. Toutefois, le système de primes tel qu'il avait été conçu, présente aussi ses limites. En effet, l'épuisement rapide des budgets alloués, comme cela a été observé en 2024, où le budget destiné aux primes *Renolution* a été épuisé dès le mois d'août 2024, conduit à une suspension temporaire de ces aides. Cette situation crée une grande incertitude pour les copropriétaires et les gestionnaires de copropriétés qui font des montages financiers intégrant ces aides dans les plans financiers qui ont été approuvés par les copropriétaires pour mener à bien des projets de rénovation énergétique. Cette instabilité budgétaire ne permet pas de garantir une planification à long terme, essentielle pour les travaux de rénovation, surtout dans le contexte des objectifs européens pour 2030 et 2050 en matière d'efficacité énergétique. De plus, l'annonce de possibles réductions futures des primes, ou leur remplacement par d'autres mécanismes tels que des prêts à taux zéro, pourrait encore accroître cette incertitude. (Joris, 2024).

Il nous semble donc important que les pouvoirs publics soient conscientisés aux besoins d'assurer la pérennité et la stabilité des aides accordées. En outre, il serait sans doute opportun, au niveau européen, de disposer d'une politique ambitieuse comme la création d'un « Plan Marshall » pour la rénovation énergétique. Quand il est avéré que 70% du bâti résidentiel de la Région de Bruxelles-Capitale doit être rénové en profondeur pour répondre aux objectifs 2050, il s'agit presque de devoir reconstruire la ville comme l'après-guerre.

À défaut de politiques cohérentes, les acteurs privés devront continuer à faire preuve d'imagination pour multiplier les sources de financements alternatives. La surélévation des immeubles en copropriété reste une approche innovante pour rencontrer ce type d'impératifs et pourrait être une des sources de financements alternatives.

#### 5. Amélioration du cadre légal actuellement en vigueur

##### 5.1. Réforme de la Loi sur la copropriété

Il ressort de l'analyse que nous avons effectuée au chapitre 3 (cf. infra p.43) que le processus décisionnel en assemblée générale est complexe. Outre la sensibilisation des copropriétaires à la problématique énergétique et aux coûts immédiats auxquels il faut faire face pour financer les gros travaux, la valorisation de la toiture comme partie commune pouvant être exploitée comme source de financement complémentaire nécessite l'adhésion du plus grand nombre des copropriétaires (4/5<sup>ième</sup> ou unanimité). Cette majorité est donc un frein pour envisager un projet de surélévation.

Par conséquent, notre recommandation serait, à tout le moins, de régler le débat sur les majorités requises pour valider ce type de projets afin de lever l'insécurité juridique persistante quant à la validation du processus décisionnel. Si tel n'est pas le cas, une amélioration sensible pourrait être d'aménager le cadre légal de la copropriété pour intégrer des dérogations aux majorités actuellement définies quand il s'agira d'élaborer des projets visant à contribuer au financement de travaux ciblés sur la rénovation énergétique. La rénovation énergétique pourrait alors être considérée comme d'intérêt public répondant aux enjeux prioritaires et impératifs des objectifs 2050. Une modification de la loi sur la copropriété permettrait d'édicter des nouvelles règles visant à réduire la majorité nécessaire à ce type de décisions au 2/3 des voix des copropriétaires présents et représentés, comme c'est le cas en France. Ceci pourrait éventuellement éviter le blocage de certains projets.

De plus, les propriétaires des derniers étages étant ceux qui pourraient être en droit de prétexter une atteinte à leur intérêt ou à la jouissance de leur appartement, il convient de faire en sorte que le projet leur soit également favorable. Ainsi, permettre aux copropriétaires des derniers étages de bénéficier d'une option d'achat prioritaire sur les unités nouvellement créées, comme c'est le cas en France, permettrait de lever certaines objections. Dans le cas de majorités contraignantes (4/5<sup>ième</sup> ou unanimité), faciliter l'adhésion des copropriétaires des derniers étages au projet de surélévation pourrait être un axe d'approche intéressant.

## 5.2. Assouplissement des règles d'urbanismes

Le retard pris par la Région de Bruxelles-Capitale pour édicter un nouveau Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) est considérable. Il est jugé beaucoup trop conséquent par les acteurs immobiliers (juristes, promoteurs, développeurs, syndics, etc...) pour permettre une dynamique de construction qui réponde aux besoins de la population en terme d'accessibilité aux logements.

Afin de répondre aux besoins de la création de logements et aux défis de la densification urbaine, il est essentiel que le nouveau RRU intègre des principes qui définiront mieux les spécificités locales (quartier par quartier) afin d'éviter que la règle générale de la Région vienne contrarier la réalité urbaine tant architecturale que fonctionnelle. Il est utile d'envisager l'urbanisation comme un tout devant être capable de s'adapter à des règles locales. Il nous semble que les politiques urbaines devraient respecter les paysages urbains et s'articuler aux spécificités du quartier comme c'est le cas en France depuis la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) et son plan local d'urbanisme (PLU). Cette dernière a, par exemple, intégré dans le PLU le principe de réguler les hauteurs en fonction de la largeur des rues et de l'urbanisme environnant afin de maintenir une cohérence visuelle dans les rues ou par quartier. Il ne s'agit donc pas d'un arbitraire subjectif mais de critères objectifs valorisés pour octroyer les permis d'urbanismes. En Belgique, il pourrait être opportun de nous inspirer de cette politique afin de mieux objectiver les critères utilisés actuellement par les fonctionnaires délégués pour octroyer les permis. Nous pouvons espérer que le nouveau RRU intégrera

certaines de ces principes afin d'assouplir les règles urbanistiques et contrer l'insécurité juridique actuelle qui empêche le développement ou l'étude de certains projets.

Enfin, nous devons encore souligner qu'une attention particulière devrait être portée à la simplification administrative, à la limitation des voies de recours contre les permis octroyés et aux délais anormalement longs pour statuer sur la validité d'un permis. En effet, ces différents obstacles sont souvent synonymes de blocages et de découragements dans de nombreux projets immobiliers. Dans la surélévation en copropriété, lors de notre analyse financière, nous avons constaté que la rapidité pour la réalisation d'un projet était d'une importance capitale afin d'assurer la viabilité du projet.

### 5.3. Amélioration des critères d'attribution des certificats PEB

Il apparaît que le certificat de performance énergétique (PEB) dont chaque région est compétente pour en traduire, dans les textes et règlements, les critères d'applications sur son territoire propre, aujourd'hui en manque de légitimité et de cohérence. En effet, les critères utilisés pour constater la performance énergétique d'un bâtiment restent peu compréhensibles pour le grand public, donnent lieu à des divergences d'interprétations et conduisent à un manque de confiance par rapport aux objectifs qu'ils doivent rencontrer, soit certifier un bien immobilier en toute objectivité. De plus, les quelques rares recommandations formulées par les auditeurs pour améliorer le PEB d'un bâtiment sont souvent jugées insuffisantes, peu pertinentes ou plus simplement irréalistes.

Par conséquent, des critères plus objectifs et quantifiables devraient être envisagés pour élaborer un cahier des charges visant à donner au certificat la légitimité et l'autorité qu'il doit recevoir pour être incontestable. Ceci est d'autant plus impératif que le critère PEB influe aujourd'hui sur la valeur vénale des biens immobiliers. Il est également urgent de faire en sorte que les certificateurs bénéficient de la formation adéquate et disposent d'une réelle autorité accordée par une administration compétente qui leur octroie l'accréditation nécessaire pour que le certificat puisse alors avoir le poids d'un procès-verbal dressé en bonne et due forme. Les recommandations des certificateurs PEB pourraient alors servir de lignes directrices à suivre obligatoirement par l'assemblée générale pour élaborer une vraie stratégie de rénovation énergétique dans les bâtiments en copropriété.

En outre, l'ajout d'une structure sur le toit de la copropriété impliquera nécessairement que la toiture de l'immeuble en sortira parfaitement isolée. De même, les nouvelles unités d'habitation créées, bénéficieront d'un coefficient PEB A+ qui sera conforme à la réglementation en vigueur pour la construction des nouveaux immeubles. Ceci ne manquera pas d'impacter positivement le coefficient PEB global de la copropriété. Faut-il encore que ce dernier, comme précisé ci-dessus, soit suffisamment pertinent pour démontrer les réels bénéfices de performance liés aux travaux entrepris.

## 6. Mener les projets de surélévation en copropriété en faisant appel aux compétences juridiques et techniques nécessaires

La complexité technique et juridique d'un projet de surélévation en copropriété implique qu'il soit fait appel, dès les études préliminaires de faisabilité, à des intervenants dont les compétences sont avérées. L'expérience d'une équipe dédiée à la spécificité d'un projet de surélévation en copropriété doit être privilégiée pour en limiter les risques. À cet égard, nous pensons qu'il pourrait être utile de constituer un cabinet de conseils dont la mission serait d'accompagner les syndics et de détecter les projets qui pourraient être éligibles à la surélévation. Pour la constitution de ce type de structure, il s'agirait de mettre en place une équipe pluridisciplinaire, dirigée par un assistant en maîtrise d'ouvrage (AMO), constituée de juristes spécialisés en droit de la copropriété et de l'urbanisme, d'un architecte, d'ingénieurs en techniques spéciales et stabilité et d'un coordinateur de sécurité. Cette équipe pourrait être consultée par le syndic pour déterminer la pertinence de conduire une étude préliminaire. En France, la fonction d'AMO est déjà présente sur le marché. Il accompagne le syndic dans l'élaboration des projets.

## 7. Envisager des alternatives aux financements bancaires pour couvrir l'emprunt nécessaire au coût de la surélévation en copropriété

Au regard des besoins financiers pour mener à bien un projet de surélévation par la copropriété, cette dernière pourrait se voir limitée dans l'accès au crédit classique. Il n'est pas garanti qu'une banque traditionnelle accepte de couvrir la totalité de l'emprunt nécessaire au financement de projets d'une telle envergure. Par conséquent, nous recommandons de trouver des solutions alternatives pouvant, soit compléter les sources classiques de financement, soit les remplacer. À cet égard, il pourrait être fait appel à l'épargne privée ou même à certains copropriétaires désireux de participer à des montages financiers pour des projets innovants à vocation énergétique pour lesquels ils seraient rémunérés.

Le Crowdfunding immobilier, nous paraît être un moyen alternatif au financement classique qui mériterait d'être approfondi. En utilisant ce type de financement participatif immobilier, les investisseurs individuels ont la possibilité d'investir leurs économies dans des projets de développement immobilier menés par des promoteurs, des marchands immobiliers ou des développeurs immobiliers expérimentés à la recherche de financement pour le développement ou le refinancement d'un ou plusieurs projets immobiliers. Ainsi, la copropriété, même si elle n'est pas un promoteur expérimenté, via l'expertise du cabinet d'experts dont nous avons fait mention ci-dessus, pourrait être également éligible à ce type de financement. Dans ce cas, les particuliers ont la possibilité d'investir de petites sommes d'argent (à partir de 500 €) sur une période déterminée dans des projets immobiliers au travers d'un financement participatif immobilier, avec des rendements allant de 9,5 % à 11 %. (Look&Fin, 2024). Ces rendements sont largement supérieurs aux intérêts d'un crédit classique (4,5%) mais la somme à couvrir n'est pas nécessairement sur la totalité des besoins financiers.

Dans ce cas, il faudrait néanmoins intégrer ce surcoût dans le modèle financier pour décider de la pertinence de cette option. La motivation des investisseurs, cherchant un projet qui fait sens, pourrait être rencontrée grâce au financement participatif immobilier. Les particuliers ont la possibilité de canaliser leur épargne vers l'économie réelle, notamment les copropriétés, générant ainsi un impact bénéfique sur la société dans son ensemble.

## 8. Assurer une formation ciblée des syndicats pour la réalisation de projets de rénovation énergétique innovants

D'après les entretiens que nous avons menés avec la Fédération des agents immobiliers francophones de Belgique (Federia) et le Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires (SNPC), il ressort que le métier de syndic, est non seulement en pénurie, mais présente également quelques faiblesses en terme de compétences. En effet, le métier souffre d'un manque de reconnaissance du grand public qui méconnaît le rôle majeur que doit jouer le syndic en copropriété. En sa qualité de représentant légal de l'association des copropriétaires (ACP), il est l'organe qui peut insuffler une dynamique de réflexion sur les gros travaux à envisager dont les travaux relatifs à la rénovation énergétique mais également suggérer une stratégie financière permettant de conduire des plans ambitieux pour l'immeuble. À cet égard, deux problématiques majeures nous semblent devoir être mises en évidence.

La première provient de l'instabilité du mandat de syndic qui peut provoquer des changements réguliers de gestionnaires qui empêche de construire les projets dans la durée. Le mandat de syndic étant le plus souvent reconductible annuellement par l'assemblée générale des copropriétaires, sa durée ne permet pas d'entreprendre une réflexion sur le long terme. En outre, un changement de gestionnaires en cours d'élaboration de projets de rénovation importants est une rupture de rythme dans la stratégie de gestion dont les conséquences sont souvent sous estimées.

La seconde est à mettre sur le compte du manque de formations des syndicats dans la gestion de ce type de dossiers. À ce sujet, Federia, conscientisée par cette problématique s'est vue octroyée en 2023 des subsides importants, tant de Bruxelles-Capitale (*Renolution*) que de la Région Wallonne (Renobatex ID), pour sensibiliser et accompagner les syndicats dans le cadre des missions qu'ils devront accomplir pour répondre aux impératifs de la rénovation énergétique en copropriété à l'horizon 2030 et 2050 par rapport aux objectifs européens. (E. Maggiore, communication personnelle, 15 mars 2024). Grâce à ces subsides, Federia a pu s'octroyer les services de deux architectes qui l'ont aidé à créer la plateforme de formation « Syndic Reno Support » qui est un pôle de support spécifique pour aider et déclencher des projets de rénovation énergétique et durable favorisant les initiatives innovantes en copropriété. (Syndic Reno Support, 2024).

Nous pourrions donc recommander au secteur de poursuivre sur cette voie de la formation continue en soutenant les syndicats pour une meilleure compréhension de la problématique énergétique que connaissent les copropriétés. Il faut aussi mettre à leur disposition les outils,

utiles et nécessaires, afin de pouvoir répondre valablement aux impératifs environnementaux et contraintes légales.

Ensuite, il faut rendre au métier de syndic sa légitimité en insistant sur son importance capitale au sein de la société en considérant qu'il sera l'homme-orchestre de la dynamique des copropriétés pour répondre aux défis énergétiques qui les attendent. Une revalorisation des honoraires couplée à un cycle de formation plus adéquat pour accéder à la fonction de syndic est sans doute une des clés pour combler la problématique de pénurie que connaît aujourd'hui le secteur.

## Conclusion intermédiaire chapitre 5

- La **surélévation** comme recommandation se défend comme source de financement alternative à la rénovation énergétique. En effet, les deux hypothèses de l'analyse financière de la surélévation de l'ACP Wahis du chapitre IV démontrent un marge bénéficiaire considérable pour les copropriétaires.
- Une **approche systémique**, plutôt que fragmentée, est essentielle pour maximiser les gains d'efficacité et optimiser la performance globale des bâtiments lors de rénovations énergétiques. Il est impératif que tous les acteurs impliqués (propriétaires, syndics, architectes, etc.) adoptent cette vision globale pour améliorer la durabilité des immeubles en copropriété.
- Le **manque de données précises** sur les charges en copropriété est un obstacle majeur pour cibler efficacement les efforts d'amélioration énergétique. La mise en place d'un observatoire permettant de collecter et comparer ces données serait un outil précieux pour améliorer la transparence et l'efficacité des projets de rénovation. En outre, nous recommandons de doter les autorités publiques d'un **outil pour inventorier le secteur** immobilier résidentiel en copropriété dans la Région de Bruxelles-Capitale pour en avoir une meilleure connaissance et adapter les politiques en conséquence.
- L'**instabilité des aides publiques**, telle que les primes *Renolution*, compromet la planification à long terme des projets de rénovation énergétique. Il est nécessaire d'assurer une plus grande stabilité et pérennité de ces aides pour permettre aux copropriétaires de planifier et d'exécuter des rénovations en toute confiance, répondant ainsi aux objectifs européens de 2030 et 2050.
- Les **majorités requises** pour valider les projets de surélévation en copropriété constituent un frein important. Une réforme de la loi sur la copropriété, réduisant ces majorités, faciliterait la mise en œuvre de tels projets, contribuant ainsi à la rénovation énergétique des immeubles. De plus, un assouplissement des règles d'urbanisme est nécessaire pour permettre une dynamique de construction adaptée aux besoins locaux.
- Le **certificat de performance énergétique (PEB)** doit être renforcé pour gagner en légitimité et cohérence. Des critères plus objectifs et une formation adéquate des certificateurs sont indispensables pour que ce document reflète fidèlement la performance énergétique des bâtiments et guide les rénovations nécessaires.
- Face aux **limites des financements bancaires traditionnels**, il est nécessaire d'explorer des alternatives telles que le crowdfunding immobilier. Cette approche innovante permettrait de mobiliser l'épargne privée pour financer d'éventuels projets de surélévation afin de conduire à la réalisation de projets énergétiques ambitieux en copropriété.
- Le **rôle des syndics** est crucial dans la réalisation de projets de rénovation énergétique en copropriété. Il est donc essentiel de renforcer leur formation et de revaloriser leur profession pour qu'ils puissent jouer pleinement leur mission de facilitateurs et de gestionnaires efficaces, capable de mener des projets complexes et innovants.



### III. Conclusions générales

Un des défis majeurs du XXI<sup>ème</sup> siècle est de répondre aux défis climatiques. La rénovation énergétique des bâtiments est un enjeu majeur pour la transition écologique et la lutte contre le réchauffement climatique.

La surélévation des bâtiments a été utilisée par le passé pour densifier les villes fortifiées ou simplement pour augmenter la rente d'un immeuble. Cette pratique a contribué au façonnage urbain architectural de nombreuses villes européennes. Cependant, la surélévation a été délaissée pendant la seconde moitié du XX<sup>ème</sup> siècle en faveur de la construction neuve et des démolitions-reconstructions. Depuis les années 2000, le rythme effréné de l'artificialisation des sols et sa décorrélation des besoins liés à la croissance démographique ont fait émerger en Europe, des politiques de densification « intra-muros ». Aujourd'hui, grâce à l'évolution des techniques constructives et aux enjeux auxquels elle semble contribuer à répondre, la surélévation devrait revenir en force. En effet, diversifier n'est-ce pas d'une part, réduire le risque, et d'autre part diversifier la ville, ne serait-il pas un moyen de permettre à toutes les fonctions de s'y épanouir ? Aussi, la surélévation comme moyen de diversification nous semble devoir être mieux étudiée pas seulement dans le cadre des habitations unifamiliales ou des petits immeubles de rapport mais à une échelle beaucoup plus vaste qui intégrerait la prise en compte des immeubles résidentiels en copropriété. Nous avons tenté de démontrer dans ce contexte que la surélévation des bâtiments pouvait apparaître, dans certains cas, comme une solution intéressante permettant à la fois de contribuer aux sources de financements pour les travaux de rénovation énergétique tout en densifiant le tissu urbain de manière douce et durable.

Comme le souligne très bien Géraldine Bouchet-Blancou, « l'usage de la surélévation comme moyen de lutter contre l'étalement urbain apparaît comme un moyen de réaliser ce qui pouvait apparaître jusque-là comme des théories fantaisistes ou des utopies : "faire la ville sur la ville" » (Bouchet-Blancou, 2023).

En matière d'immobilier et d'urbanisme la Région de Bruxelles-Capitale prend peu à peu conscience des réformes indispensables qui doivent être entreprises sur le plan réglementaire, fiscal, mais également sur le plan de la gouvernance administrative. Si nous pouvons d'ores et déjà nous réjouir de certaines évolutions positives comme la volonté de réduire les délais de procédures pour l'obtention des permis d'urbanisme, nous ne pouvons ignorer la lenteur pour certaines réorganisations administratives indispensables.

La Région de Bruxelles-Capitale, au sein de laquelle une forte pression foncière s'exerce, présente en effet de multiples « dents creuses » et un potentiel de « foncier aérien » dont l'exploitation semble être une des solutions pour contribuer à résoudre simultanément les enjeux urbains environnementaux, économiques et sociaux. C'est-à-dire, chercher à combler les besoins en logements en contribuant de la sorte à la détente de la pression immobilière, de la lutte contre l'artificialisation des sols due à l'étalement urbain, la rénovation thermique

du parc bâti existant, l'accès à la ville aussi envisagée au prisme de la mixité sociale ou encore la préservation, la rénovation et la mise en valeur du patrimoine architectural remarquable et ordinaire.

La ville sera encore là demain et il faudra composer avec elle, la rénover, la rendre plus résiliente et plus accessible. Les sols qui servent à nous nourrir, eux, disparaissent à vue d'œil. La surélévation pourrait jouer un rôle, mais pour cela, elle doit être appréhendée à une juste échelle et de manière pertinente.

Pour tenter de mieux cerner la problématique de la densification urbaine à travers la surélévation d'immeubles résidentiels en copropriété dans la Région de Bruxelles-Capitale, notre approche a été de l'aborder comme une solution potentielle aux défis conjoints de la crise du logement, de la transition énergétique et du manque de moyens financiers disponibles à cet égard. Bien que peu développée en Belgique, nous avons cherché à combiner une approche théorique, des études de cas comparatives, et une analyse des cadres légaux et financiers pour démontrer que la surélévation en copropriété pouvait, dans certains cas, offrir des perspectives intéressantes pour un développement urbain durable.

En analysant le cadre contextuel et réglementaire de la rénovation énergétique des copropriétés en Région de Bruxelles-Capitale, nous avons souligné les défis spécifiques auxquels ce secteur est confronté. Le système de copropriété avec ses processus décisionnels complexes, la diversité des acteurs impliqués et le manque de moyens financiers disponibles à court terme rendent la mise en œuvre de projets ambitieux comme la surélévation plus délicate. Cependant, nous avons tenté de démontrer que quelques modifications légales et une meilleure coordination des parties prenantes pourraient déjà encourager l'adoption de telles initiatives. La comparaison entre la Belgique et la France a permis de mettre en lumière les différences légales et quelques opportunités qui pourraient être exploitées pour promouvoir la surélévation en Belgique. L'étude de faisabilité financière, basée sur le cas concret de l'association des copropriétaires (ACP) Wahis à Schaerbeek, a démontré que la surélévation peut être économiquement viable, sous certaines conditions. Les deux hypothèses de réalisation analysées comme sources de financement indiquent que la surélévation, si elle est bien encadrée et soutenue par des politiques publiques adaptées, peut générer des marges suffisantes pour les copropriétaires et contribuer, de la sorte, à financer des rénovations énergétiques dont l'urgence est de plus en plus avérée.

Il serait opportun, pour certains cas particuliers, que les décideurs politiques, les professionnels de l'immobilier et les copropriétaires considèrent cette option comme un levier potentiel au défi de la densification et de la rénovation énergétique. Si les freins actuels sont levés, notamment grâce à des réformes législatives et des incitations financières, la surélévation pourrait jouer un rôle clé dans la transition vers une ville plus dense, plus durable, et plus inclusive.

Les recherches futures pourraient approfondir l'analyse de la faisabilité technique et architecturale de la surélévation dans divers contextes urbains bruxellois, tout en explorant les

perceptions des copropriétaires et des citoyens sur cette pratique. De plus, une étude comparative élargie à d'autres villes européennes permettrait de tirer des enseignements précieux pour l'application de ces modèles à Bruxelles.

La surélévation d'immeubles en copropriété peut donc constituer une réponse potentielle aux défis actuels de densification urbaine et de rénovation énergétique à Bruxelles. Sans doute une des réponses mais certainement pas toute la réponse. Bien d'autres aspects mériteraient également notre intérêt comme la reconversion des bâtiments de bureaux, la construction privilégiant des matériaux totalement recyclables, la conception de plans intégrant des espaces de vie plus réduits, la création de structures flexibles qui pourraient se prêter à l'établissement de plusieurs types de fonctions, etc... L'ensemble de toute politique ambitieuse d'urbanisme doit néanmoins s'élaborer sans négliger le contexte économique qui peut, par l'effet de « booms » immobiliers présenter un facteur d'instabilité du marché et donc un risque accru pour une politique générale.

Dans un futur proche, au regard de l'urgence avérée de la problématique climatique, il va falloir faire preuve de flexibilité, de résilience, d'ambition, mais surtout de créativité pour amener la ville et tout le tissu urbain à s'intégrer pleinement dans les objectifs environnementaux. Notre avenir ne dépend-il pas de notre capacité à assumer notre responsabilité envers l'utilisation des ressources naturelles ? Innover, c'est non seulement répondre aux besoins présents, mais aussi préserver, pour les générations futures, ce qui nous a été confié.

## IV. Bibliographie

- Alecian, M. (2024, 4 juillet). *Directrice de l'atelier de recherche et d'actions urbaines (ARAU) asbl [Entretien]*. Bruxelles.
- Ananian, P. (2016). *La production du logement à Bruxelles : la ville de proximité à l'épreuve de la densification urbaine*. Brussels studies. <http://journals.openedition.org/brussels/1457>
- Armand, C. (2021). *La surélévation des bâtiments, une fausse bonne idée ?* La Tribune. <https://www.latribune.fr/entreprises-finance/industrie/biens-d-equipement-btp-immobilier/la-surelevation-des-batiments-une-fausse-bonne-idee-878378.html#:~:text=Selon%20une%20étude%20de%20l,à%20plus%20de%2040.000%20logements.>
- Attout, X. (2024, 11 juin). *Journaliste spécialisé du secteur immobilier pour le Trends Tendances (Immo) [Entretien]*. Louvain-La-Neuve.
- Bernard, N. (2008). Les mutations du logement en région bruxelloise. *Courrier hebdomadaire du CRISP*, 1993, 7-49. <https://doi.org/10.3917/cris.1993.0007>
- Bouchet-Blancou, G. (2024, 27 mai). *Docteure en architecture et urbanisme associée au laboratoire AMUP [Entretien]*. Visioconférence Teams.
- Bouchet-Blancou, G. (2023). *La surélévation des bâtiments : Densifier et rénover à l'échelle urbaine*. Le moniteur.
- Brossé, J. (2024, 18 avril). *Agent immobilier chez Jiceco [Entretien]*. Boitsfort.
- Bruxelles Environnement. (2024). *RENOLUTION : une stratégie pour rénover le bâti bruxellois*. Environnement.brussels. Consulté le 28 juin 2024, à l'adresse <https://environnement.brussels/citoyen/nos-actions/plans-et-politiques-regionales/renolution-une-strategie-pour-renover-le-bati-bruxellois>
- Bruxelles Environnement. (2019). *Stratégie de réduction de l'impact environnemental du bâti existant en Région de Bruxelles- Capitale aux horizons 2030-2050*. Fiche 1, p.42-44.
- Carolan, C. (2024). *Brussels Paradox: A wealthy region with an acute housing crisis*. The Brussels Times. <https://www.brusselstimes.com/912185/brussels-paradox-a-wealthy-region-with-an-acute-housing-crisis-tbth>
- Caruso, G. (2019). « Dense la cité » : *En quoi la densification urbaine est-elle un enjeu environnemental pour une ville ?*. Perspective.brussels. <https://perspective.brussels/fr/actualites/dense-la-cite#:~:text=Selon%20lui%2C%20en%20donnant%20davantage,des%20différentes%20formes%20de%20densité>
- Carnoy, G. (2024, 28 juin). *Avocat spécialisé en droit immobilier chez Carnoy & Braeckeveldt [Entretien]*. Ixelles.

Carnoy, G. (2019). *La rehausse d'immeubles*. Carnoy & Braeckeveldt.  
<https://gillescarnoy.be/2019/02/04/la-rehausse-dimmeuble/>

Charles, M. (2024, 24 juin). *Promoteur spécialisé dans l'immobilier résidentiel chez Immo Dussart [Entretien]*. Waterloo.

Code Civil. (2024). 4 FEVRIER 2020. - Loi portant le livre 3 " Les biens " du Code civil. Ejustice.just.fgov.  
[https://www.ejustice.just.fgov.be/img\\_l/pdf/2020/02/04/2020020347\\_F.pdf](https://www.ejustice.just.fgov.be/img_l/pdf/2020/02/04/2020020347_F.pdf)

Conseil Central de l'Économie. (2023). *Avis : La rénovation du parc locatif résidentiel et du parc de copropriétés*.

Conseil Central de l'Économie. (2021). *Note documentaire : Stimuler la rénovation énergétique des copropriétés*.

Commission européenne. (2006). *Le protocole de Kyoto*. Consulté le 10 juillet 2024, à l'adresse [https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/fr/MEMO\\_06\\_74](https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/fr/MEMO_06_74)

Demeuzoy, X. (2020). *Mode d'emploi de la surélévation d'immeubles en copropriété*. Village-justice. <https://www.village-justice.com/articles/mode-emploi-surelevation-immeuble-copropriete,28074.html>

Desternes, F. (2019). *Fiches pratiques : Informations juridiques en droit belge : L'assemblée générale*. Portail du Droit Belge. [http://www.droitbelge.be/fiches\\_detail.asp?idcat=9&id=623](http://www.droitbelge.be/fiches_detail.asp?idcat=9&id=623)

Dilly, J-B. (2024, 10 juin). *Analyste subsides chez Primes Services [Entretien]*. Boitsfort.

Duplan, F. (2024). *La surélévation : une stratégie innovante pour répondre à la crise du logement*. La revue foncière. <https://www.revue-fonciere.com/la-surelevation-une-strategie-innovante-pour-repondre-a-la-crise-du-logement>

Easy Syndic. (2020). *Fonds de réserve, un bon principe de précaution*. Consulté le 16 juin 2024, à l'adresse <https://easysyndic.be/actualites/fonds-de-reserve-un-bon-principe-de-precaution>

Easy Syndic. (2023). *Quels sont les principaux organes de la copropriété ?* Consulté le 16 juin 2024, à l'adresse <https://easysyndic.be/actualites/principaux-organes-de-la-copropriete>

Ghislain, N. (2024). « Les responsables politiques ne comprennent rien aux problèmes que rencontrent près de 3 millions de copropriétaires ». Lalibre.be.  
<https://www.lalibre.be/economie/immo/2024/04/30/les-responsables-politiques-ne-comprennent-rien-aux-problemes-que-rencontrent-pres-de-3-millions-de-coproprietaires-2QCFZEV6FC6VAXLUOR5RVAZRE/>

Guide du bâtiment durable. (2023). *L'historique de la réglementation PEB*. Guidebatimentdurable.brussels. Consulté le 16 juin 2024, à l'adresse <https://guidebatimentdurable.brussels/vademecum-reglementation-travaux-peb-partir-juillet-2017/lhistorique-reglementation-peb>

- Homegrade Brussels. (2020). *Copropriété : Gestion et organisation*. [https://homegrade.brussels/wp-content/uploads/2023/10/Homegrade\\_broFR\\_Copropriete.pdf](https://homegrade.brussels/wp-content/uploads/2023/10/Homegrade_broFR_Copropriete.pdf)
- Homegrade Brussels. (2023). *Les travaux en copropriété : priorité et points d'attention*. [https://homegrade.brussels/wp-content/uploads/2023/12/Homegrade\\_Info\\_Travaux\\_copropriete\\_priorites\\_attention](https://homegrade.brussels/wp-content/uploads/2023/12/Homegrade_Info_Travaux_copropriete_priorites_attention)
- Hoyois, A., Zerouali, S., Bovesse, T., & Bourguignon, V. (2023). *La surélévation à Bruxelles : Cas d'intervention sur l'habitat de style néoclassique à intérêt patrimonial*. L'Harmattan.
- IBSA. (2023). *Baromètre démographique 2023 de la Région de Bruxelles-Capitale*. Perspective.brussels. [https://ibsa.brussels/sites/default/files/publication/documents/Focus-61\\_FRv2.pdf](https://ibsa.brussels/sites/default/files/publication/documents/Focus-61_FRv2.pdf)
- Immoweb. (2024). *Prix immobilier : prix m2 Boulevard Général Wahis 1030 en août 2024*. <https://price.immoweb.be/fr/region-de-bruxelles-capitale-2/bruxelles-15/bruxelles-19/schaerbeek-142/commune/schaerbeek-804/adresse/boulevard-general-wahis-13395>
- Immoweb. (2024). *Prix immobilier : Région de Bruxelles-Capitale : Estimation des prix du m<sup>2</sup> au 1 juin 2024*. Consulté le 22 juin 2024, à l'adresse <https://price.immoweb.be/fr/region-de-bruxelles-capitale-2>
- Innovate. (2020). *Conclusion du projet innovate : Comment accompagner la rénovation énergétique des copropriétés bruxelloises?*. [https://document.environnement.brussels/opac\\_css/elecfile/BRO\\_innovate\\_FR](https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/BRO_innovate_FR)
- JBR Avocats. (2020). *Surélévation des immeubles en copropriété*. Consulté le 16 juin 2024, à l'adresse <https://jbravocats.fr/surelevation-copropriete/>
- Joris, Q. (2024). *Région bruxelloise : faute de budget, les primes Renolution sont suspendues jusqu'à nouvel ordre*. L'écho. Consulté le 30 juillet 2024, à l'adresse <https://www.lecho.be/monargent/news/immobilier/region-bruxelloise-faute-de-budget-les-primes-renolution-sont-suspendues-jusqu-a-nouvel-ordre/10557235.html>
- La maison du passif. (2015). *Qu'est-ce que le passif*. Lamaisondupassif. Consulté le 16 juin 2024 <https://lmaisondupassif.fr/le-passif-definition-principes/>
- Lefebvre, A. (2024, 21 mai). *Deuxième Échevin urbanisme, environnement de Auderghem [Entretien]*. Auderghem.
- Leroux, R. (2022). *La densification douce, outil d'action climatique*. Unpointcinq. <https://unpointcinq.ca/comprendre/densification-urbaine-douce-lutte-aux-changements-climatiques/>
- Look&Fin. (2024). *Tout savoir sur le Crowdfunding immobilier*. Consulté le 30 juillet 2024, à l'adresse <https://www.lookandfin.com/fr/crowdlending/crowdfunding-immobilier>

Maggiore, E. (2024, 15 mars). *Chargée de projet syndic reno support chez Federia [Entretien]*. Ixelles.

Maréchal, K., & Meyer, S. (2016). *Split incentive(s)' et rénovation énergétique des logements [Mémoire de Master]*. Université Libre de Bruxelles.

Mignery, D. (2020). Développer la surélévation. *Constructif*, 57, 38-42. <https://doi.org/10.3917/const.057.0038>

Mignery, D. (2024, 27 mars). *Architecte et CEO de UpFactor [Entretien]*. Visioconférence Teams.

Mikolajczak, C. (2024). *Un accord unanime obligatoire des copropriétaires pour rehausser un immeuble ? "Le code civil est clair à ce sujet"*. La Libre.be. <https://www.lalibre.be/economie/immo/2024/05/24/rehaussement-dimmeuble-un-accord-unanime-obligatoire-pour-les-coproprietaires-le-code-civil-est-clair-a-ce-sujet-ASHNEJN6V5HEJD7XZ6LH4ICY4/>

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires. (2021). *Lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers*. <https://www.ecologie.gouv.fr/lutter-contre-letalement-urbain-et-consommation-despaces-naturels-agricoles-et-forestiers>

Mostin, C. (2022). *La copropriété*. Larcier.

Mostin, C. (2024, 30 juillet). *Avocate au barreau de Bruxelles et spécialiste en droit de la copropriété [Entretien]*. Boitsfort.

Noblue. (s. d.). *Comment distinguer parties privatives et communes dans une copropriété ?* Consulté le 10 juillet 2024, à l'adresse <https://www.syndic-noblue.be/fr/news/16-comment-distinguer-parties-privatives-et-communes-dans-une-copropriete>

Passage Architecture. (2021). *La surélévation d'immeubles, pas à pas*. Arch and Home. Consulté le 30 avril 2024, à l'adresse <https://www.arch-and-home.fr/architecte-et-maison-conseils/la-surelevation-d-immeuble-pas-a-pas.html#:~:text=La%20surélévation%20d'un%20immeuble,une%20modification%20de%20sa%20toiture.>

Plan National Énergie-Climat. (2019). *PNEC 2021-2023 : Partie A – Plan national*. [https://www.cnc-nkc.be/sites/default/files/report/file/part\\_a\\_corrfr.pdf](https://www.cnc-nkc.be/sites/default/files/report/file/part_a_corrfr.pdf) (P.290)

Réseau Action Climat. (2024). *Note de position : Quel objectif climatique européen pour limiter le réchauffement à 1,5°C ?*. Consulté le 10 juillet 2024, à l'adresse <https://reseauactionclimat.org/publications/note-de-position-quelle-objectif-climatique-europeen-pour-limiter-le-rechauffement-a-15c/>

Ridole, M. (2020). *Combien vous coûtent les charges de copropriété*. L'écho. Consulté le 30 juillet 2024, à l'adresse <https://www.lecho.be/monargent/immobilier/investir-en->





Urban Brussels. (2024). *La stratégie RENOLUTION – Rénover ensemble pour une ville durable*. Consulté le 15 juillet 2024, à l'adresse <https://urban.brussels/en/articles/la-strategie-renolution-samen-verbouwen-voor-een-duurzame-stad>

Vandebeek, J. (2023). *Acheter sur plan : comment ça marche ?*. Livios. <https://www.livios.be/fr/article/57159/acheter-sur-plan-comment-ca-marche/?authId=59109676-0929-424a-a281-b54c9498bacd&referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F&referer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F>

Van Grimbergen, J. (2007). Règlement Régional d'urbanisme : Titre 1, caractéristiques des constructions et de leurs abords. [https://urbanisme.irisnet.be/pdf/RRU\\_Titre\\_1\\_FR.pdf](https://urbanisme.irisnet.be/pdf/RRU_Titre_1_FR.pdf)

Vervoort, R. (2022). *La Région de Bruxelles-Capitale présente sa méthode pour une « densification maîtrisée » au MIPIM. Galivel & Associés [Congrès]*. MIPIM Cannes. [https://www.galivel.com/media/files/bxl\\_mipim\\_2022\\_communique\\_rbc\\_densification\\_maitrisee\\_vf.pdf](https://www.galivel.com/media/files/bxl_mipim_2022_communique_rbc_densification_maitrisee_vf.pdf)

Weber, M. (2024, 1 mars). *Business development manager chez BuildUp [Entretien]*. Aarschot.

Willems, Patrick. (2021, 25 juillet). *Secrétaire général du Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires [Entretien]*. Visioconférence Teams.

## Complément bibliographique

Ansiaux, A. (2023). *Surélévation d'immeuble en milieu urbain : Hypothèse de densification pour la ville de Namur [Mémoire de Master]*. Université de Liège.

Baticopro. (2023, mai). *La surélévation d'un immeuble en copropriété : financement et avantages*. Baticopro. <https://www.baticopro.com/guides/la-surelevation-d-un-immeuble-en-copropriete-financement-et-avantages.html>

Bétaille, J. (2014). *La surélévation de l'immeuble existant en droit de l'urbanisme : à propos du retour de l'urbanisme dérogatoire: Droit et Ville, N° 77(1), 197-205*. <https://doi.org/10.3917/dv.077.0197>

Blutime. (2024). *Primes à la rénovation 2024 : Région de Bruxelles-Capitale*. <https://www.travaux-de-renovation.be/primes-renovation-bruxelles.htm>

Bonot, A. (2022). *La densification urbaine s'impose comme la solution à la crise du logement. Le Devoir*. <https://www.ledevoir.com/societe/transports-urbanisme/707202/la-necessaire-densification-urbaine>

Bouchet-Blancou, G. (2024). *La surélévation des bâtiments : potentiels, obstacles et solutions à l'exploitation du foncier aérien des villes*. Organic Cities, Paris. Sciences Po & Villes Vivantes. <https://papers.organiccities.co/la-surelevation-des-batiments-potentiels-obstacles-et-solutions-a-l-exploitation-du-foncier-aerien-des-villes.html>

Bruxelles Environnement. (2019). *Stratégie de réduction de l'impact environnemental du bâti existant en Région de Bruxelles- Capitale aux horizons 2030-2050*. Fiche 1, p.42-44.

Cooparch-RU. (2013). *Inventaire des lieux de densification potentielle de la RBC*. <http://urbanisme-bruxelles.hsp.be/sites/urbanisme-bruxelles.hsp.be/files/inventaire-densification-4.pdf>

Dul, A., Geuting, E., Thomasia, M., & Wevers, J. (2023). *De potentie van splitsen en optoppen [Mémoire de Master]*. Stec Groep (Pays-Bas).

Frochaux, M. (2024). *Surélever la Suisse : le lieu et la règle*. Espazium. <https://www.espazium.ch/fr/actualites/surelever-la-suisse-le-lieu-et-la-regle>

Lambert, M. (2024). *La propriété par volumes et les divisions verticales du droit de propriété : état de la question*. Lexgo.be. <https://www.lexgo.be/fr/actualites-et-articles/2089-la-proprietie-par-volumes-et-les-divisions-verticales-du-droit-de-proprietie-etat-de-la-question#>

Loyer, F. (1988). *Paris XIXe siècle : L'immeuble et la rue* (p. 54). Édition Hazan.

Megacomblés. (2022). *Les différentes techniques pour surélever un toit d'immeuble*. Consulté le 10 juin 2024, à l'adresse <https://www.megacomblés.fr/surelevation-toit-immeuble/>

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires. (2021). *Lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers*. <https://www.ecologie.gouv.fr/lutter-contre-letalement-urbain-et-consommation-despaces-naturels-agricoles-et-forestiers>

Parlement européen et du conseil. (2003). *Directive 2002/91/CE du parlement européen et du conseil du 16 décembre 2002 sur la performance énergétique des bâtiments*. [https://environnement.brussels/sites/default/files/user\\_files/legi\\_dir\\_peb\\_2002.91.ce\\_fr.pdf](https://environnement.brussels/sites/default/files/user_files/legi_dir_peb_2002.91.ce_fr.pdf)

Perspective Brussels (2024). *Les règlements : RRU et RCU*. Consulté le 10 juin 2024, à l'adresse <https://perspective.brussels/fr/toolbox/reglementations-respecter/urbanisme/les-plans-et-reglements/les-reglements-rru-et-rcu>

Rebts, M.-E. (2016). *Des bâtiments plus hauts et plus rentables*. *Le soir*. <https://www.lesoir.be/art/1359588/article/economie/immo/2016-11-04/des-batiments-plus-hauts-et-plus-rentables>

Région de Bruxelles-Capitale. (s. d.). *La stratégie Brussels Smart City*. Consulté le 10 juillet 2024, à l'adresse <https://be.brussels/fr/propos-de-la-region/la-strategie-brussels-smart-city>

République Française. (2021). *LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové* (1) - *Légifrance*. <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000028772256>

Urban Brussels. (s.d.). *Les règlements communaux d'Urbanisme (RCU)*. Consulté le 4 juin 2024, à l'adresse <https://urbanisme.irisnet.be/lesreglesdujeu/les-reglements-durbanisme/les-reglements-communaux-durbanisme>