



Salon Copro – novembre 2024

Exemple d'une rénovation énergétique en copropriété

Qui sommes-nous?





1 Audit PEB

Stratégie Reno PEB
de copropriété



2 Primes

Accompagnement à
l'obtention des primes

3 Certificat PEB

Certification PEB
après travaux

4 Devis travaux

Par entreprises
spécialisées partenaires

5 Financement

Simulation de crédit



Le leader de la transformation énergétique des copropriétés

> 8.000

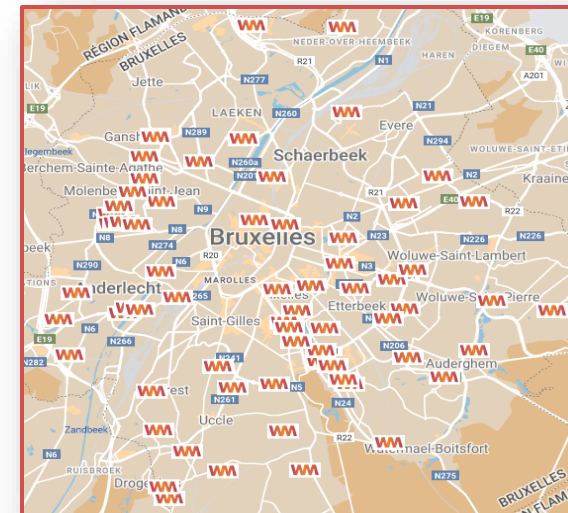
Apparts
rénovés

> 80

Projets en
Tiers-Invest

> 23

Ingénieurs et
financiers



DBFMO

Design, Build, Finance, Maintain and Operate

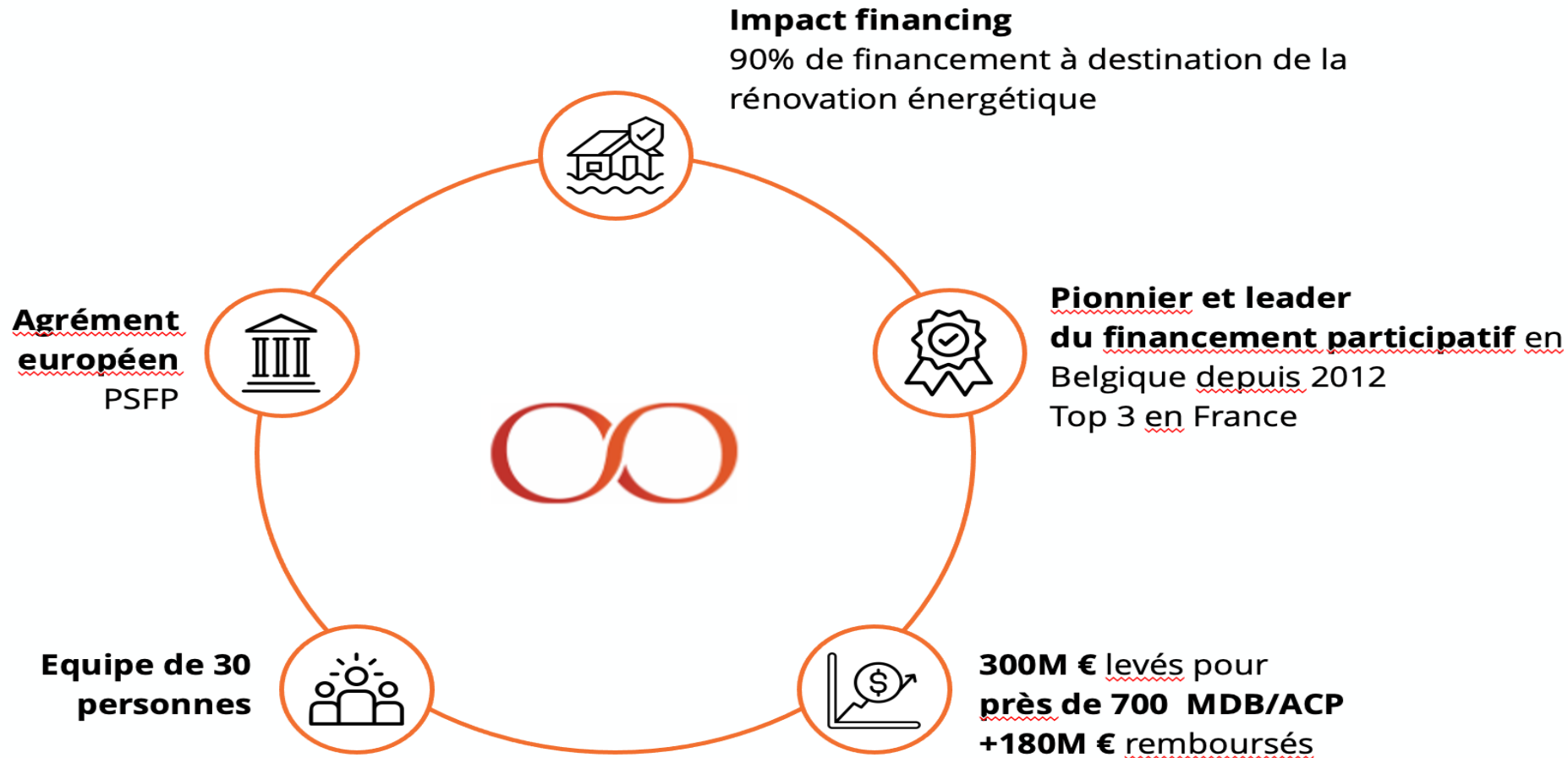
Watt Matters ambitionne de devenir un acteur majeur de la transition énergétique en Belgique.

Share Energy. Save Money. Act Now.



LOOK & FIN

SMART AND ALTERNATIVE FUNDING



Exemple d'une rénovation énergétique en copropriété

1. Contexte et analyse de la situation

2. Les solutions techniques
3. Les solutions de Financement
4. Conclusions





Contexte réglementaire en Wallonie pour **Résidents**

2028	01/07/31	01/07/36	01/07/41	01/07/46	2050
Certificat PEB obligatoire	PEB F minimum	PEB E minimum	PEB D minimum	PEB C minimum	PEB B minimum
PEB pour chaque unité résidentielle	Rénovation obligatoire des unités en G	Rénovation obligatoire des unités en F	Rénovation obligatoire des unités en E	Rénovation obligatoire des unités en D	Rénovation obligatoire des unités en C

De plus à partir du 1er juillet 2026, les nouveaux propriétaires d'une habitation de label PEB E, F ou G devront atteindre, au minimum, le PEB D dans les 5 ans du changement de propriété.



Contexte réglementaire en Wallonie pour **Bailleurs**

2028	01/01/27	01/01/30	01/01/33	01/01/36
Certificat PEB obligatoire	PEB F minimum	PEB E minimum	PEB D minimum	PEB C minimum
PEB pour chaque unité résidentielle	Rénovation obligatoire des unités en G	Rénovation obligatoire des unités en F	Rénovation obligatoire des unités en E	Rénovation obligatoire des unités en D

En cas de mise en location pour la première fois, les biens aux labels les plus économes seront interdits plus tôt.

**Comment mettre en œuvre ceci au sein d'un copropriété ?
C'est un vrai casse-tête que le Plan Air Climat Energie de la Wallonie ne détaille pas encore.**

Aucune conséquence en cas de non-conformité n'a encore été défini.



Contexte réglementaire à Bruxelles

2024

Aujourd'hui

La région Bruxelloise renforce les contraintes pour accélérer les rénovations

2030

Certificat PEB obligatoire

PEB pour chaque unité résidentielle

2033

Fin des passoires énergétiques

Interdiction des biens en catégorie F & G, **introduction d'amendes*** et solidarité entre copropriétaires

2045

Focus sur les cat. D & E

75% du parc Bruxellois devra être rénové

Concernant les amendes pour votre immeuble, une solidarité entre copropriétaires est introduite ceci afin d'inciter à la réalisation des travaux.

Contexte réglementaire en Flandre

En Flandre depuis 2023, tout acheteur d'un bien avec un score PEB E ou F a 5 ans pour atteindre au moins le label D.

D'ici 2050, toutes les habitations devront obtenir un label A, avec des échéances intermédiaires en 2028, 2035, et 2040.

Attention, les acheteurs qui ne se conforment pas aux délais de rénovation risquent des sanctions, jusqu'à 200.000€ d'amende.





Bâtiment audité

Année de construction 1976

87 Studios et RDC commercial

Pas d'isolation constaté

Chauffage et Eau Chaude Electrique

Grandes Surfaces vitrées

L'objectif de notre audit PEB



**Chronologie & pertinence
des travaux à réaliser**



**Détails des travaux
et de leur mise en œuvre**



**Estimation du budget
et des primes**



**Retour sur investissement
et économie d'énergie**



**Réductions 100 de
CO₂**



**Calcul des amendes
et recommandations**

Notre approche de phasage



**Maximiser l'impact
à moindre coût**



**Projection du score
PEB attendu**



**Prise en compte de la
complexité technique**
(mitoyenneté, permis, etc.)



**Mutualisation des
interventions**



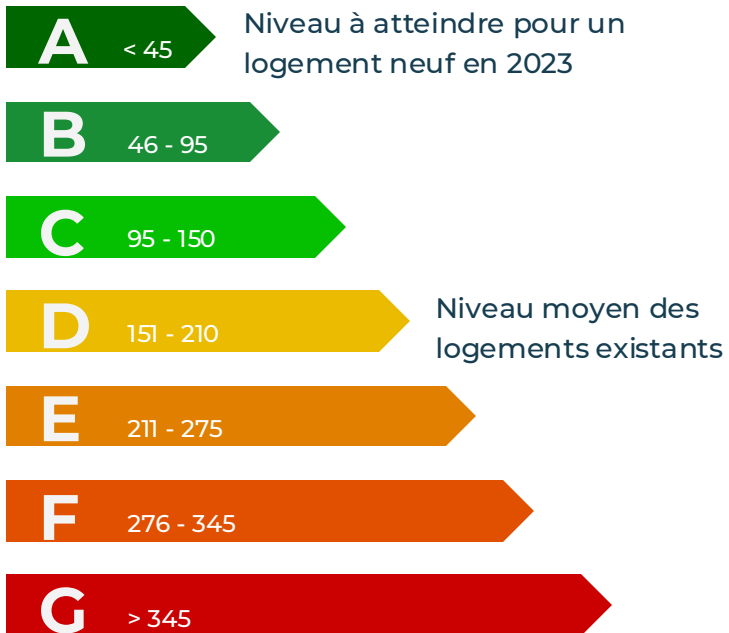
**Recommandations
d'alternatives**
(durabilité, isolation ext./int.)

Synthèse PEB par unité



N° de l'appart	Score	Lettre PEB	Amendes
104 AV (5 app)	391	G	+40 919,00 €
108 AV (2 app)	528	G	+22 306,26 €
305 AV (18 app)	358	G	+106 559,64 €
401 AV (7 app)	342	F	+35 960,61 €
504 AV (8 app)	339	F	+35 904,00€
601 AV (2 app)	558	G	+15 781,26 €
115 AR(23 app)	281	F	+9 711,75 €
213 AR (8 app)	334	F	+41 996,24 €
513 AR (8 app)	369	G	+66 909,20 €
608 AR (6 app)	504	G	+62 718,78 €

Très économe



Très énergivore

Montant total de l'amende à payer à partir de 2033 +-438 766,74 €

Soit plus de 5 000€ par appartement

Une 1^{ère} partie de cette amende sera due dès 2033, l'autre partie pourrait être annulée si les travaux sont réalisés dans les deux ans.

Stratégie de rénovation énergétique définie par EasyPrimes

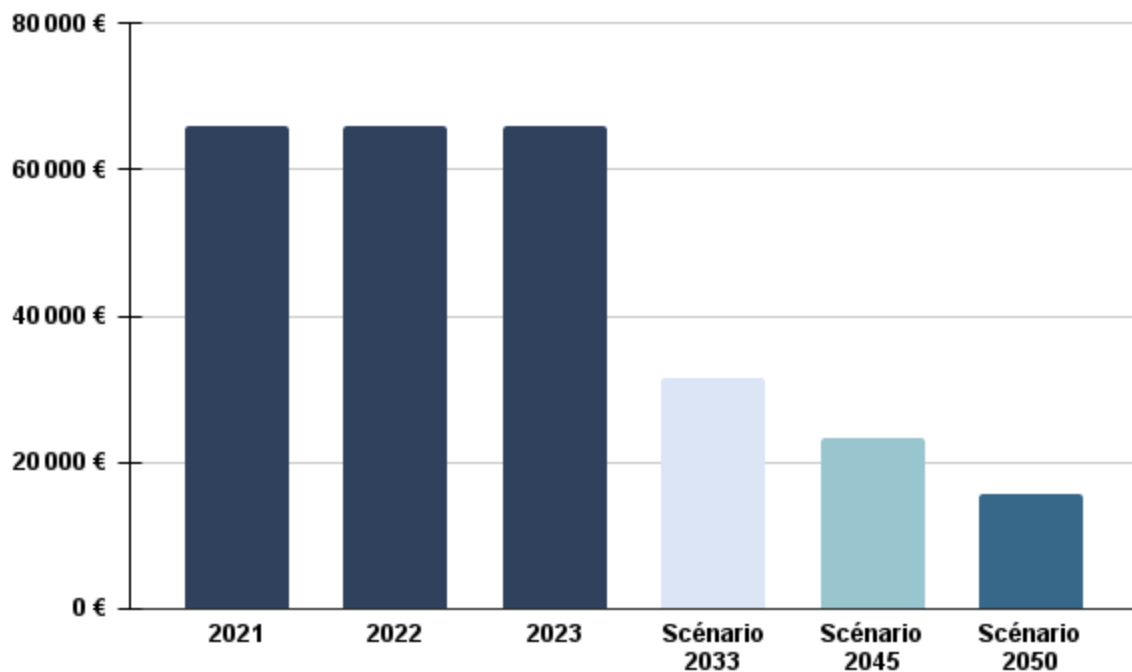


Objectif atteindre un niveau au moins égal à C+ et si possible B pour répondre aux exigences de performance des bâtiments en 2050. EasyPrimes propose de réaliser les travaux dans l'ordre suivant.

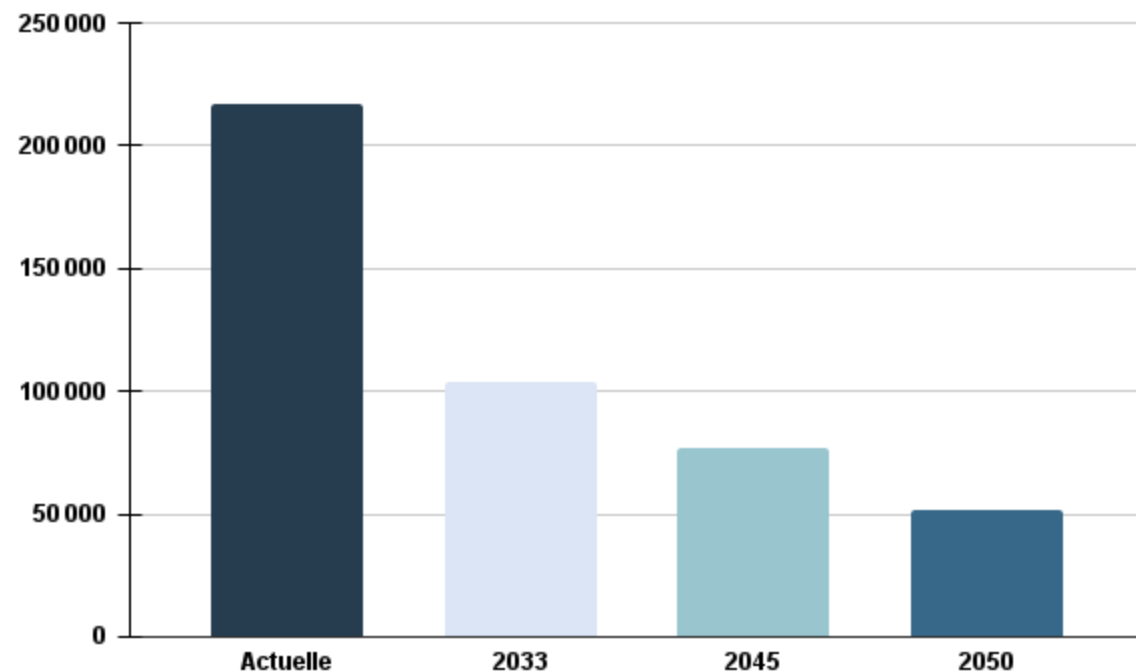
2033	1. Chauffage collectif et ECS centralisé avec Pompes à chaleur air-eau en toiture couplées à un back up chaudières gaz
2045	2. Travaux isolation toitures plates et terrasses
	3. Installation de panneaux photovoltaïques
	4. Travaux isolation du plafond rampe d'accès garage
	5. Travaux isolation façade arrière (ext/int) avec nouveaux châssis de fenêtres ($U_w = 1,5 \text{ W/m}^2.K$)
	6. Travaux isolation façades mitoyens gauche et droite (ext/int) - <i>Permis d'urbanisme</i>
	7. Travaux isolation façade avant (ext/int) avec des nouveaux châssis de fenêtres ($U_w=1,5 \text{ W/m}^2.K$) - <i>Permis d'urbanisme</i>
	2050

Impact de la rénovation

Economie d'énergie



Réduction de CO₂





Résumé du phasage

Objectif 2033 atteint

N°	Execution	Quantité	Moyenne Prix Travaux	Primes Catégorie 2	104 AV (5 app)	108 AV (2 app)	305 AV (18 app)	401 AV (7 app)	504 AV (8 app)	601 AV (2 app)	115 AR (23 app)	213 AR (8 app)	513 AR (8 app)	608 AR (6 app)
					G	G	G	F	F	G	F	F	G	G
					Niveau atteint	Niveau atteint	Niveau atteint	Niveau atteint	Niveau atteint	Niveau atteint	Niveau atteint	Niveau atteint	Niveau atteint	Niveau atteint
1	Chauffage collectif et ECS centralisé = Pompes à chaleur air-eau en toiture couplées à un back up chaudières gaz													
✓ Poste 1a	Chauffage collectif avec groupe de Pompes à chaleur air/eau et ballon pour ECS	4,00	600 000,00 €	200 000,00 €	D	E+	D+	D+	D	E-	C-	D+	D	E
✓ Poste 1b	Installation d'une chaudière à condensation Viessmann Vitocrossal 100 (CIB) rendement à charge partielle 109%	1,00	12 500,00 €	0,00 €	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
			612 500,00 €	200 000,00 €										
					D	E+	D+	D+	D	E-	C-	D+	D	E

Projection du score PEB par unité.



Résumé du phasage

Postes complémentaires

N°	Execution	Quantité	Moyenne Prix Travaux	Primes Catégorie 2	104 AV (5 app)	108 AV (2 app)	305 AV (18 app)	401 AV (7 app)	504 AV (8 app)	601 AV (2 app)	115 AR (23 app)	213 AR (8 app)	513 AR (8 app)	608 AR (6 app)	
					Niveau atteint	Niveau atteint	Niveau atteint	Niveau atteint	Niveau atteint	Niveau atteint	Niveau atteint	Niveau atteint	Niveau atteint	Niveau atteint	Niveau atteint
2	Isolation toitures plates														
✓ Poste 2a	Isoler par l'extérieur la toiture plate (avec couverture)	526,55	121106,50 €	0,00 €	NA	NA	NA	NA	D+	E+	NA	NA	D+	D-	
3	Installation de 50 panneaux photovoltaïques (21kWc)														
✓ Poste 3a	Photovoltaïque toit plat	50,00	32500,00 €	0,00 €	D+	D-	C-	C-	C-	D-	C+	C-	C-	D	
			153 606,50 €	0,00 €											
					D+	D-	C-	C-	C-	D-	C+	C-	C-	D	

Projection du score PEB par unité.

Effet Lock-in

- Le terme “lock-in” est utilisé pour décrire une situation où une **décision prise dans le passé limite les options disponibles pour l’avenir**. Dans le contexte de la rénovation d'un bâtiment, cela signifie que des travaux effectués peuvent limiter les options de rénovation ultérieures.
- Dans notre exemple, il faudra prévoir d'isoler la toiture avant de poser les PV, et les PAC en toiture devront permettre la pose d'une isolation ultérieure



Pourquoi faut il rénover maintenant ?



	Objectifs 2033 + posts complémentaires
Niveau PEB	Entre D & C+
Coût Travaux	766 106,50 €
Primes travaux	200 000 €
Montant net des travaux	566 106,50 €
Amendes	438 766 €
Economies d'énergie	48 600€/an
Valorisation du bien	Les estimations montrent qu'à Bruxelles, entre PEB G et B, pour les appartements il y a une augmentation de 11,3% de la valeur du bien. Cette différence va s'accélérer et refléter de plus en plus le coût de la rénovation énergétique.
Rendement locatif	Le PEB a un impact plus difficilement mesurable sur le rendement locatif d'un bien mais il est évident.

Exemple d'une rénovation énergétique en copropriété

1. Contexte et analyse de la situation
- 2. Les solutions techniques**
3. Les solutions de Financement
4. Conclusions



La proposition **technique** pour l'ACP Greenwood pour les postes 1 et 3

Solution combinée

1. Chaufferie commune

- Pompe à chaleur air-eau
- Pompe à chaleur eau-eau
- Backup chaudière à gaz

2. Installation commune de chauffage (boucle & radiateurs) et d'eau chaude sanitaire

3. Photovoltaïque

Solution pompes à chaleur

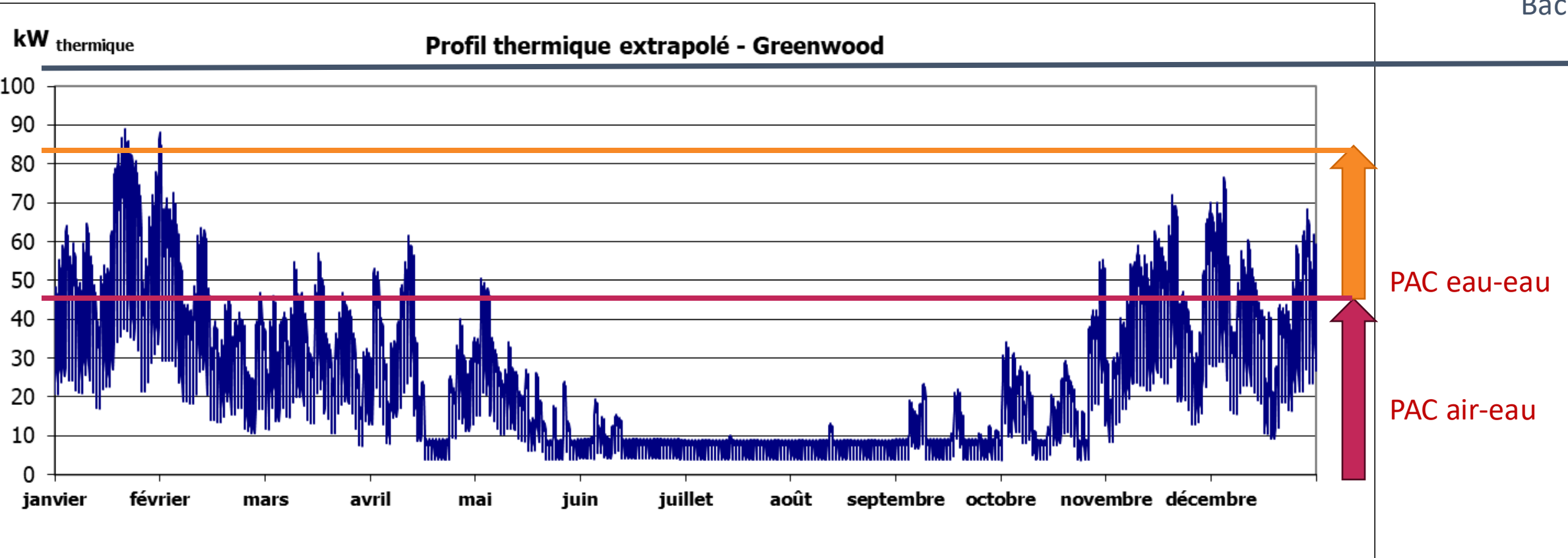
- 3 PAC air-eau de 16 kW
- 1 PAC eau-eau de 40 kW
- 1 chaudière gaz backup de 115 kW
- 1 régulation PRIVA

Solution photovoltaïque

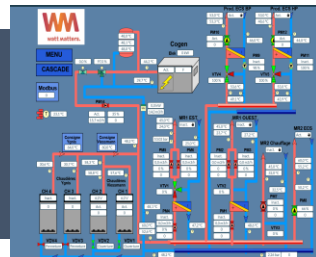
- 66 panneaux de 545 Wc
- 1 onduleur 30 kVA
- 1 partage d'énergie avec les habitants

La **satisfaction** des besoins thermiques est couverte par les 3 technologies

Back up gaz



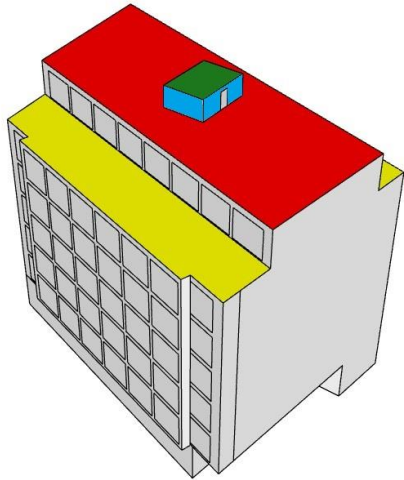
La regulation permet de piloter et monitorer la chaufferie en real time



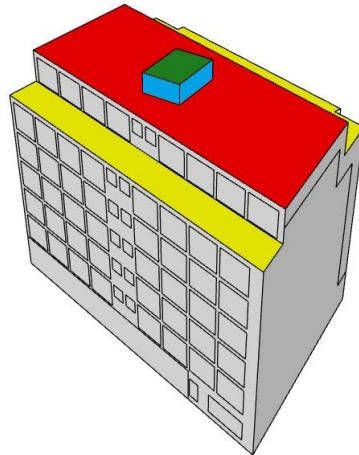
La proposition **technique** pour l'ACP Greenwood pour le poste 2

Isolation des toitures plates

Vue façade avant



Vue façade arrière



Plan 6^{ème} étage



Attention, en cas de complément d'isolation, le nouvel isolant à lui seul doit répondre à la norme de : $R_{isolant} \geq 4 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$

Légende :

Bleu : Surfaces murs à isoler

Jaune : Surface terrasses à isoler

Rouge : Surface toiture 6^{ème} à isoler

Vert : Surface toiture (local technique) à isoler



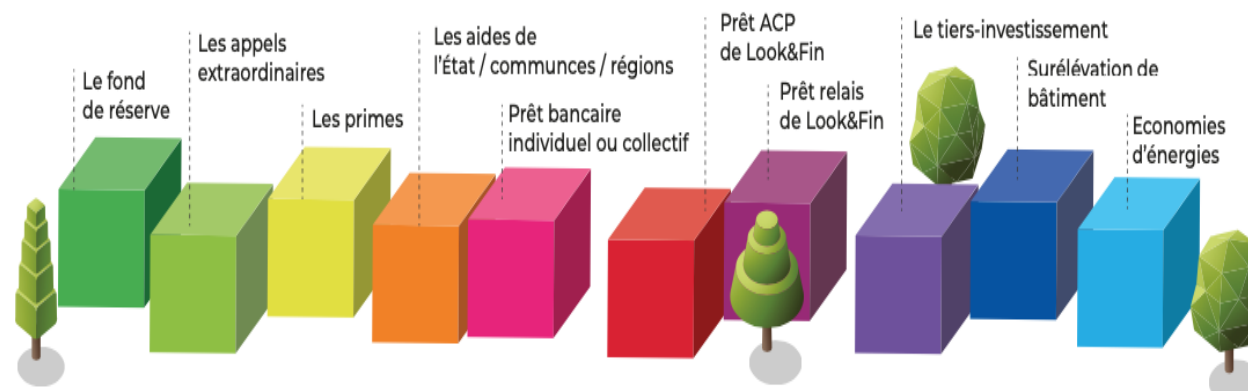
Exemple d'une rénovation énergétique en copropriété

1. Contexte et analyse de la situation
2. Les solutions techniques
- 3. Les solutions de Financement**
4. Conclusions



Le millefeuille des options de financement (souvent en combinaison)

Différentes solutions de financement combinables existent !



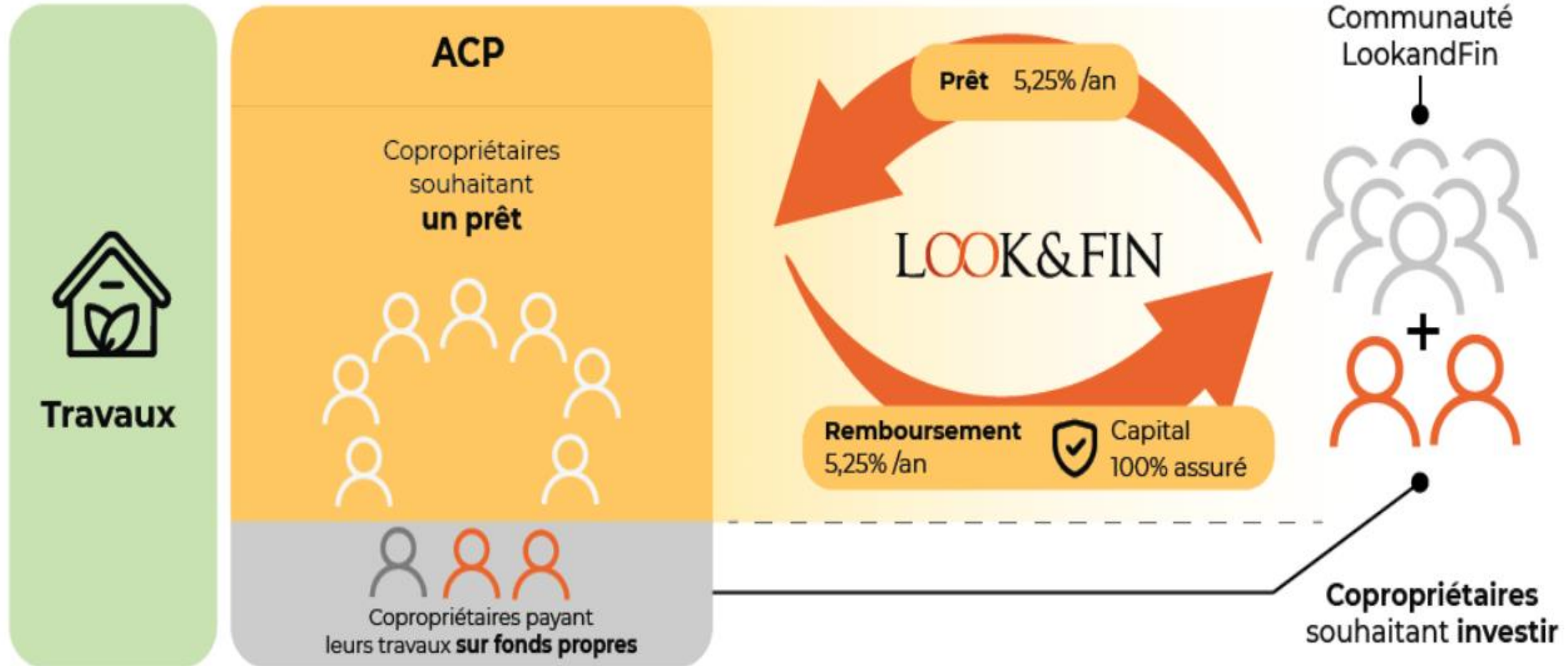


Les solutions "crowdlending" proposées par Look&Fin

1. **Le financement "classique" de l'ACP:** la communauté de prêteurs de Look&Fin investit dans le prêt. Le marché fixe les conditions.
2. **Le financement "sur mesure" de l'ACP:** des copropriétaires prêtent à d'autres copropriétaires au sein d'une même ACP, Look&Fin fait la structuration. Les copropriétaires fixent leurs conditions.
3. **Le prêt relais à l'ACP:** le préfinancement de primes. (classique ou sur mesure)

Look&Fin facilite la vie des syndics: rapide et léger !

Le prêt ACP de Look & FIN: comment ça fonctionne?



Dans notre exemple,
nous combinons deux
types de financements

Poste 2: Travaux toiture
Le prêt alternatif

LOOK&FIN
SMART AND ALTERNATIVE FUNDING

Poste 1 et 3: Travaux PAC & PV
Le tiers-investissement / Le leasing

WM
watt matters.



Financement étape 1 : travaux toiture

Coût Travaux	121 106,50 €
Montant à financer	121 106,50 €
Fonds propres	0€



Conditions du financement par prêt

Montant	121.106€	Comparaison vs banque
Type de prêt	Long terme & amortissable	Long terme & amortissable
Durée	84 mois	180 mois
Taux	6,25%	5%
Mensualité totale pour l'ACP (87 lots)	1.784€	958€
Mensualité moyenne par copropriétaire	20€	11€
Total à rembourser	149.834€	173.386€ (+ 22.552)
Couverture Atradius obligatoire	X	V

Travaux Chauffage & PV

Le tiers-investissement / Le Leasing



Risques limités pour le bénéficiaire : Le propriétaire n'a pas besoin de s'endetter au départ, et les intérêts des deux parties sont liés

Le tiers-investisseur / Leaser peut se rémunérer sous plusieurs formes combinables:

- la captation de subsides
- une redevance de la part des propriétaires
- une possibilité de revente d'énergie aux occupants ou via des Communautés d'énergie
- une captation des économies d'énergie engendrée
- ...



Financement étape 2 : Chaufferie & PV

Niveau PEB	Entre D & C+
Redevance annuelle	74 000€/ans (bureau d'étude, frais de maintenance, garantie omnium inclus)
Coûts Travaux	0€
Primes travaux	0€
Montant à financer	0€
Fonds propres	0€
Reste à financer	0€
Préfinancement primes	0€
Economies d'énergie	48 600€/an
Certificats Verts PV	0€ (permettent de diminuer la redevance annuelle)

Exemple d'une rénovation énergétique en copropriété

1. Contexte et analyse de la situation
2. Les solutions techniques
3. Les solutions de Financement
- 4. Conclusions**





**Travaux sont lancés
immédiatement**



Conformité 2033



**Phasage cohérent des
travaux**



**560€/an économie d'énergie
par appart**



**+ de 100 tonnes CO₂
de évitées /an**



**Plus-value PEB des
appartements : + 644.000 €**