

## **Le « *Chantier Copropriété* » du Comité Stratégique du Grenelle Bâtiment : présentation par l'ARC du travail en cours**

Le 4 septembre 2009, le site UNIVERSIMMO réunissait des professionnels et des journalistes autour du thème « ***La Copropriété et le développement durable*** ».

Intervenant après Philippe PELLETIER, Président du Comité Stratégique et Madame BAITO-BEYSSON, Directrice générale de l'ANAH, Bruno DHONT - Directeur de l'ARC et co-animateur du « ***Chantier Copropriété*** » - a présenté le détail du travail lancé par le « ***Chantier Copropriété*** ».

Nous allons rappeler ci-dessous ce qu'est le « ***Chantier Copropriété*** » et qui le compose puis préciser le travail en cours tel qu'il a été présenté par Bruno DHONT.

### **I- Le « *Chantier Copropriété* » du Comité stratégique**

- Le « ***Chantier Copropriété*** » a été lancé par le Comité Stratégique du Grenelle Bâtiment qui en a confié l'animation à Bruno DHONT, Directeur de l'ARC et à Jérôme DAUCHEZ (de l'UNIS) qui a remplacé Henry BUZY-CAZAUX (ex-délégué général de la FNAIM).
- Bruno DHONT et Jérôme DAUCHEZ ont fait appel à de nombreuses personnalités et organisations pour venir travailler dans ce cadre. D'autres ont demandé à en faire partie, mais tous n'ont pu être accueillis.
- Actuellement les organismes représentés sont les suivants :
  - **UNIS** : Union des Syndicats de l'Immobilier.
  - **ARC** : Association des Responsables de Copropriété.
  - **FNAIM** : Fédération Nationale Immobilier.
  - **SCP LEFEVRE PELLETIER** : cabinet d'avocats.
  - **Compagnie des Architectes**.
  - **UNSFA** : Union Nationale des Syndicats Français d'Architectes.
  - **SNPI** : Syndicat des Professionnels Immobilier.
  - **CICF** : Chambre de l'Ingénierie et du Conseil de France.
  - **CLCV** : Consommation Logement et Cadre de Vie.
  - **ADEME** : Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie.
  - **FFA** : Fédérations Française des Assurances.
  - **FONCIA** :
  - **ANAH** : Agence Nationale de l'Habitat.
  - **DACS** : Direction des Affaires Civiles et du Sceau.
  - **Conseil Supérieur du Notariat**.
  - **FG3E** : Fédération Française des Entreprises d'Efficacité Energétique.
  - **CSTB** : Centre Scientifique et Technique du Bâtiment.

## II- Présentation du travail en cours

Nous donnons ci-dessous le texte que Bruno DHONT a communiqué le 4 septembre et qui donne une bonne idée du travail en cours.

### Plan Bâtiment Grenelle

## Les 16 axes de travail du « *Chantier Copropriété* »

Le «*Chantier Copropriété*» du Comité Stratégique Grenelle Bâtiment a fixé son programme 2009-2010. Celui-ci peut-être décliné selon 16 axes de travail regroupés sous 5 thèmes :

- Mettre en mouvement les copropriétés.
- Améliorer les financements ou innover en matière de financements.
- Garantir les résultats.
- Favoriser le vote des travaux.
- Engager certaines recherches.

Dans les mois qui viennent chacun de ces axes donnera lieu à des propositions précises qui seront soumises au Comité Stratégique Bâtiment.

## I- Dynamiser les copropriétés et les mettre en mouvement

### 1. Lancer une campagne longue durée intitulée « *Un éco-plan pour tous* ».

Le « Chantier Copropriété » va lancer fin septembre, début octobre, une campagne intitulée « *Un éco-bilan pour tous* » et qui va avoir pour objectif d'inciter et d'aider le maximum de copropriétés à effectuer des auto-bilans simples en matière de chauffage, d'eau, d'électricité, de tri sélectif.

Le « *Chantier Copropriété* » va pour cela :

a) Mettre au point puis mettre à la disposition (gratuitement) des syndicats et conseils syndicaux divers « *cahiers* » permettant de réaliser :

- un Bilan Energétique Simplifié (BÉS) ;
- un bilan isolation thermique ;
- un bilan eau ;
- un bilan électricité
- un bilan tri sélectif.

b) Parallèlement le « *Chantier* » va solliciter **TOUS** les partenaires potentiels pour que ceux-ci précisent **comment** ils vont s'associer à cette campagne, la faire vivre et quels moyens précis (en formation, information, etc.) ils vont débloquer.

Ces partenaires de base sont les chambres professionnelles de syndicats et les associations de conseils syndicaux, ainsi que les autres membres du « *Chantier* » puis toutes les organisations, institutions, collectivités qui le souhaitent.

### 2. Mettre au point un cahier des charges d'« *éco-plan* » qui pourrait être une sous-partie d'un plan pluriannuel de travaux.

Il est apparu essentiel au « *Chantier Copropriété* » de favoriser la mise en place d'un cahier des charges d'**ECO-PLAN** (ou plan pluriannuel de travaux d'économies d'énergie et d'eau) qui pourrait être utilisé volontairement par les copropriétés.

L'éco-plan pourrait d'ailleurs n'être qu'une partie d'un document plus large intitulé « *plan pluriannuel de gros travaux d'entretien* ».

**À noter** : la mise en place d'un tel **ECO-PLAN** pourrait être une condition d'obtention d'un prêt collectif à taux zéro dit « *éco-prêt* » (voir point II).

Ce cahier des charges pourrait être préfiguré par un groupe de travail associant l'UNSA, la Compagnie des Architectes, QUALITEL, l'ANAH, l'ADEME, l'ARC, l'UNIS.

### 3. Mettre au point un DPE collectif adapté et inciter au Bilan Energétique Simplifié.

La loi Grenelle II a prévu la réalisation d'un Diagnostic de Performance Energétique pour les copropriétés dotées d'un chauffage collectif, ceci en lieu et place du DPE individuel actuel qui ne sert pratiquement à rien.

Il faut néanmoins éviter que le futur DPE collectif soit source de déception pour les copropriétés ; il faut en faire, au contraire, un instrument de dynamisation et de sensibilisation.

En particulier, il faut éviter que le DPE collectif ne soit coûteux et inutile.

L'une des propositions du « **Chantier** » serait que - dès lors qu'une copropriété aurait réalisé elle-même son Bilan Energétique Simplifié, ce BÉS pourrait (après contrôle par un Espace Information Energie) tenir lieu de DPE collectif.

Ainsi une incitation forte existerait pour encourager les copropriétés à réaliser elle-même un BÉS, bilan qui ne coûte rien comme on l'a vu au point 1).

Naturellement les copropriétés qui ne voudraient pas faire elle-même le BÉS devraient faire appel à un bureau spécialisé.

### 4. Organiser en 2010 un Colloque Européen sur la copropriété.

Le « **Chantier** » estime indispensable d'organiser un Colloque Européen. Ce Colloque sera un moyen :

- de dynamiser dans la durée tous les partenaires ;
- de créer une émulation ;
- de mettre en lumière les dispositifs les plus efficaces.

L'ESPI (Ecole Supérieure des Professions Immobilières) acceptant, par ailleurs, de mobiliser des étudiants pour multiplier les contacts avec les pays européens, cet engagement va grandement aider à l'organisation de ce projet ambitieux que constitue ce Colloque Européen sur la Copropriété.

**À noter** : ce Colloque sera un moyen très efficace pour le « **Chantier** » de réaliser une communication intermédiaire.

## II- Améliorer les financements existants et innover en matière de financement

### 5. Adapter l'éco-prêt à taux zéro à la copropriété.

L'éco-prêt semble inadapté aux travaux en copropriété pour trois raisons :

- le « **bouquet** » de travaux peut être trop contraignant ;
- l'obligation de réalisation du « **bouquet** » sur deux ans semble peu réaliste ;
- enfin il semble qu'un prêt collectif permettrait de résoudre des problèmes individuels insolubles actuellement (**exemple** : retraités qui ne pourraient obtenir de prêt, etc.).

Le « **Chantier** » va donc proposer des adaptations de l'éco-prêt à la copropriété.

### 6. Mettre en place des CEE-copropriétés.

La loi oblige les fournisseurs d'énergie à participer financièrement à des programmes d'économies d'énergie ou - à défaut - à acheter à ceux qui font des économies (**exemple** : des copropriétés) des certificats qui sont fonction des travaux engagés.

Ces Certificats d'Economies d'Energie (CEE) constituent donc aujourd'hui - en théorie - une possibilité de financer une partie des travaux d'économies d'énergie, les maîtres d'ouvrage pouvant « **vendre** » leurs certificats aux « **obligés** » qui sont les fournisseurs.

Néanmoins les Certificats d'Economies d'Energie (CEE) sont, aujourd'hui, très difficiles à négocier par les copropriétés car les « **obligés** » (fournisseurs d'énergie) ont mis en place des moyens de captation des CEE auprès des particuliers ou des institutionnels, ce qui fait qu'ils peuvent se passer d'acheter les certificats à des syndicats de copropriétés, celles-ci ne trouvant pas preneur. En conséquence, les opérations lourdes s'avèrent plus difficiles à financer.

Une solution pourrait être de prévoir des CEE-copropriétés et de contraindre les obligés à présenter un certain pourcentage de CEE-copropriété.

Par ailleurs, il faut que les syndicats de copropriétés restent des éligibles, ce que la future loi Grenelle semble vouloir remettre en question.

### 7. Instaurer une obligation de constituer des provisions pour grosses réparations ou améliorations thermiques attachées au lot (avec institution d'un produit d'épargne adapté et d'une fiscalité adaptée).

Sur ce point un large consensus s'est dégagé au sein du « **Chantier** » (en fait une unanimité totale).

L'obligation de constitution de provisions pour grosses réparations ou améliorations thermiques aurait trois vertus :

- inciter à faire des « **plans** » ;
- faciliter psychologiquement les votes (on vote plus facilement ce qui est déjà en partie pré-financé) ;
- favoriser le bouclage financier des opérations.

## **8. Développer les subventions ANAH aux syndicats de copropriété.**

Même s'il est légitime que les aides de l'ANAH soient accordées prioritairement aux ménages à faibles ressources ou aux bailleurs qui s'engagent à modérer les loyers, il semble que cette politique ait un impact très faible sur les décisions de travaux en copropriété, donc sur la lutte contre la précarité énergétique.

Il conviendrait donc d'étudier - ce que demandent, outre les membres du « **Chantier** », les associations comme les collectivités territoriales ainsi que les opérateurs sociaux, la possibilité pour l'ANAH d'accorder des subventions aux syndicats de copropriétaires (en plus des OPAH et des plans de sauvegarde), ceci pour déclencher plus facilement les décisions de travaux sur parties communes en copropriété, **DONC**, par voie de conséquence, résoudre plus globalement et efficacement la précarité énergétique.

## **9. Mettre en place des dispositifs de pré-financement des subventions.**

Il est par ailleurs essentiel que les copropriétés (en difficulté ou non) n'aient pas à préfinancer les subventions accordées (par l'ANAH, l'ADEME, les collectivités, etc.). Pour cela les systèmes d'avance ou de préfinancement doivent pouvoir être mise en place et fonctionner simplement et rapidement.

## **10. Favoriser la mise en place des CPE-élargis.**

Enfin le « **chantier Copropriété** » est en train de travailler sur la mise en place d'un nouveau type de Contrats de Performance Energétique (CPE) qui englobera **AUSSI** (en plus des installations) les travaux sur le bâti, ce qui permettra de financer et de favoriser les travaux d'isolation qui sont essentiels si l'on veut gagner la bataille du Grenelle.

### **III- Garantir les économies pour faciliter l'engagement de travaux et assurer l'amortissement**

#### **11. Développer les Contrats de Performance Energétique.**

Outre la mise en place du CPE-élargi vu au point précédent, le « **Chantier** » travaille aussi sur l'amélioration des CPE simples (n'englobant pas forcément des travaux sur le bâti), sachant que le Grenelle I a prévu l'obligation - pour les syndicats de copropriétaires - de se prononcer sur une proposition de CPE.

Cette obligation est d'ailleurs une excellente disposition dans la mesure où elle va forcer les copropriétés à s'interroger sur les contrats de chauffe actuellement en vigueur et sur la qualité de ces contrats et va donc permettre de fixer (donc d'obtenir) des objectifs d'économies garanties contractuellement.

#### **12. Mettre en place un système de garantie de résultats.**

Au-delà des contrats de performance énergétique, il est important - ce qui, là encore, est prévu par la loi Grenelle I - de mettre au point des systèmes nouveaux permettant de garantir les résultats en cas de travaux d'économies d'énergie.

Trop d'opérations lourdes s'avèrent décevantes ; trop de temps de retour s'avèrent plus longs que ce qui était prévu, ce qui met en difficulté les copropriétaires comme les copropriétés puisque l'amortissement escompté des travaux est fonction des économies attendues. D'où l'importance qu'il y a à mettre en place un système assurantiel, les assurances elles-mêmes devant susciter (en partenariat avec des bureaux d'études et entreprises) des dispositifs favorisant l'obtention des résultats annoncés.

### **IV- Faciliter le vote des travaux lourds**

#### **13. Abaisser les règles de majorité.**

Ce point se justifie de lui-même, chacun étant désormais bien conscient que les travaux lourds d'économies d'énergie ou de mise en place de dispositifs utilisant les énergies renouvelables doivent pouvoir se voter à la majorité de l'article 25.

#### **14. Instaurer la notion de travaux d'intérêts communs sur parties privatives.**

L'idée de travaux d'intérêts communs sur parties privatives est désormais également admise par à peu près tout le monde.

Il apparaît cependant que cette évolution ne devrait pas être limitée à des syndicats de copropriétaires dotés d'un chauffage collectif mais doit être appliquée à tout syndicat (dans les syndicats de copropriétaires avec chauffage individuel, les appartements dont les fenêtres sont peu isolantes favorisent des déséquilibres thermiques et les « vols » de calories, ce qui devrait suffire à justifier l'évolution législative concernant les travaux d'intérêts communs également dans ces immeubles).

## V- Engager certaines recherches

### 15. Engager une recherche sur la ventilation en copropriété.

Un des problèmes importants est celui de la « *ventilation* ».

Les thermiciens ont du mal à évaluer les situations avant travaux ; et peinent également pour trouver les dispositifs adaptés et efficaces **après travaux** en copropriété, sachant qu'en copropriété les problèmes sont beaucoup plus complexes que dans la mono-copropriété (où il y a unicité de maître d'ouvrage).

Il est nécessaire qu'un bilan sérieux sur ce point (constat/préconisation) soit fait rapidement pour empêcher la multiplication de rénovations lourdes insatisfaisantes...

### 16. Engager une recherche sur la prise de décision en copropriété.

Enfin, il ne serait pas inutile - comme cela avait déjà été proposé par le PUCA (Plan Urbanisme, Construction, Architecture) - de lancer une recherche-action sur le problème de la prise de décision en copropriété ; ceci non pas pour mieux « *manipuler* » les copropriétaires mais pour mettre en évidence les jeux d'acteurs et pour favoriser les comportements professionnels adaptés susceptibles de créer plus facilement un rapport de confiance entre les copropriétaires et les professionnels.

\*

**ARC - Chantier Copropriété**  
**Septembre 2000**