



Association **Planète Copropriété**

ARC / DOSSIER DU MOIS DE FEVRIER 2010 / www.unarc.asso.fr

Copropriétés - Economie d'énergie - Europe

Nous avons déjà évoqué le colloque qui aura lieu le 1^{er} et 2 juillet 2010 à la Maison de la Chimie à Paris, sur le thème : « *La Copropriété en Europe et le Développement Durable* ».

Voici la présentation de ce colloque et le moyen d'y participer si vous le souhaitez.

Colloque européen du 1^{er} et 2 Juillet 2010 : (Maison de la Chimie) « *La Copropriété et le Développement Durable en Europe* »

- Le 1 Février 2010 -

Dossier de présentation

- L'association « *Planète Copropriété* »
- Le Colloque : objectifs, préparation, déroulement

I. Origine de l'idée d'un Colloque Européen

L'idée du Colloque est née au sein du « **Chantier Copropriété** » du Plan Bâtiment Grenelle. Celui-ci étant missionné, entre autre pour « **mettre en mouvement la Copropriété** », certains de ses participants ont proposé d'organiser une manifestation qui :

- d'une part permettrait de faire un point exhaustif de ce qui se passe en France à tous les niveaux (juridiques, financiers, réglementaires, techniques, pratiques, etc.) ceci en associant tous les acteurs (parmi lesquels : copropriétaires, syndicats, maître d'œuvre, BET spécialisés, chauffagistes, banques, et naturellement les pouvoirs publics et les collectivités territoriales) ;
- d'autre part permettrait de connaître les « **réponses** » des européens aux problèmes que nous sommes en train de nous poser en ce qui concerne les financements, les incitations, les obligations, les objectifs, les bonnes pratiques et les bons exemples, etc.

Grâce à ce Colloque le « **Chantier** » pourra ainsi :

- rassembler les réalisations et idées françaises les plus efficaces ;
- rassembler aussi (en les confrontant) les réalisations et idées européennes les plus pertinentes et les plus pratiques.

II. Une association « *ad hoc* » : Planète Copropriété

Pour préciser les contours de ce Colloque, le « **Chantier** » a créé une commission spécifique dont la présidence a été confiée à Jean-Loup TAÏEB, non pas seulement en tant que membre du chantier, mais aussi en tant que fondateur de la Compagnie des Architectes de Copropriété.

Cette commission rassemble divers partenaires membres du chantier (représentants des copropriétaires, des syndicats, des architectes et maître d'œuvres, des thermiciens, etc.) :

Ces partenaires ont alors proposé - pour organiser le Colloque et recueillir les fonds nécessaires - de créer, en dehors du chantier, une association *ad hoc* qui s'avère être la première association transversale dans le secteur de la copropriété et qui rassemble :

- les syndicats ;
- les copropriétaires ;
- les maîtres d'œuvre ;

- ainsi que l'ESPI (Ecole Supérieure des Professions Immobilières) qui a accepté de mobiliser ses 80 étudiants de 3^{ème} année pour participer à l'organisation de ce colloque.

L'adhésion à cette association est ouverte - moyennant une faible cotisation - à tous ceux qui veulent participer à cette grande et belle aventure (soyons lyriques...).

III. Un Colloque les 1^{er} et 2 juillet 2010 à Paris

L'Association « Planète Copropriété » a d'ores et déjà fixé les dates et le lieu du Colloque européen. Il se tiendra les 1^{er} et 2 juillet 2010 à la Maison de la Chimie à Paris.

Nous allons présenter ci-dessous :

- les résultats que nous en attendons ;
- la méthode de préparation ;
- le déroulement.

IV. Les résultats attendus du Colloque

On l'a dit, le Colloque a une fonction majeure : recenser tout ce qui se fait en France et en Europe dans le domaine de la copropriété et du développement durable, à travers un certain nombre de thèmes : dix thèmes de base et deux thèmes transversaux.

Ces douze thèmes – qui font l'objet d'une liste annexée – vont ainsi permettre de répondre aux questions que nous nous posons tous ; en voici quelques exemples :

- Comment sensibiliser et former les copropriétaires et les syndicats ? Y a-t-il des expériences en Europe à ce sujet ? De quelle nature ? (mise en mouvement des acteurs de la copropriété)
- Pour atteindre les objectifs du Grenelle, l'incitation est-elle suffisante ou faut-il des obligations ? Parmi les obligations qui semblent déjà nécessaires, quelles sont celles qui seront les plus efficaces :
 - concernant les études thermiques ;
 - concernant les « **provisions pour gros travaux** » ;
 - concernant les travaux eux-mêmes, etc.
- En ce qui concerne les financements : quels types de financements mettre en place qui soient les plus efficaces ? Y a-t-il des retours d'expériences européennes ? Un tour d'horizon complet doit être fait sur :
 - les crédits d'impôt ;
 - les prêts à taux zéro ;

- les subventions ;
- mais aussi sur les Certificats d'Economie d'Energie (CEE) ou les fonds travaux énergétiques obligatoires, etc.

Là aussi il faut aller voir ce qui fonctionne et pourquoi.

- En matière de performance énergétique - qu'il s'agisse de garantie de performance ou de garantie de résultat - nous attendons beaucoup de ce Colloque en particulier en ce qui concerne les Contrats de Performances Energétiques (CPE).
Plus largement nous voulons traiter les problèmes tournant autour de la sécurisation des opérations :
 - en termes de qualité des travaux ou de performances ;
 - en termes financiers.
- Autre domaine passionnant, celui des opérations « **démonstratrices** » et des techniques ou solutions innovantes. Comment faire vite, bien, efficace (et économique) dans nos copropriétés que ce soit en terme d'isolation, mais aussi de ventilation, d'installations traditionnelles ou liées aux énergies renouvelables, de contrôle des résultats, etc. Peut-on envisager de financer les opérations par l'accroissement de surfaces habitables, revendues éventuellement par le syndicat des copropriétaires ?

On le voit, de nombreux champs sont à explorer et des retours d'expériences européennes sont à attendre dans tous les domaines, ce que ce Colloque exceptionnel doit permettre de mettre en lumière.

V. La préparation du Colloque

La méthode choisie est la suivante :

- L'association a élaboré un questionnaire qui sera soumis à tous les pays européens.
- Ce questionnaire a trois objectifs :
 - a) permettre de savoir ce qui se fait en Europe et quels sont les dispositifs différents des nôtres qui ont été mis en place ;
 - b) repérer parmi ces dispositifs les mesures les plus efficaces ;
 - c) identifier les pôles de réflexion et de prospection.
- Les questionnaires seront renseignés par des élèves de troisième année de l'Ecole Supérieure des Professions Immobilière, (l'ESPI étant un des membres fondateurs de l'association Planète Copropriété) avec l'aide de spécialistes des organisations membres de l'association « **Planète Copropriété** ».

- Le questionnaire sera largement diffusé auprès des pays européens. Chaque réponse des différents pays sera traduite et étudiée. Les différentes réponses obtenues pour un même pays seront synthétisées afin d'avoir une idée claire du fonctionnement de chaque pays et des points importants à faire ressortir (bonnes pratiques, expérimentations, etc.).
- Les réponses seront ensuite synthétisées dans un document - diffusé avant la tenue du colloque pour information des participants - qui reprendra, thème par thème, les réponses de chacun des pays européens.
- Ce travail permettra de repérer quels sont les pays les plus « **pertinents** » pouvant intervenir sur chacun des thèmes, et donc de préfigurer les tables rondes du colloque.
- Les dispositifs les plus novateurs ou les plus efficaces seront mis en évidence grâce à cette enquête européenne et les tables rondes seront ensuite organisées dans le cadre du Colloque pour favoriser :
 - la mise en perspective des dispositifs européens présentés dans les réponses au questionnaire ;
 - la confrontation entre les pays et entre les acteurs de ce qui fonctionne ou non.

VI. Le déroulement du Colloque

- Des tables rondes seront ainsi prévues sur différents thèmes, par exemple :
 - Comment les pays européens mettent-ils en marche les copropriétés ?
 - Quels audits énergétiques réaliser et avec qui ?
 - Comment développer les Contrats de Performance Energétique ?
 - Comment financer la rénovation énergétique lourde ?
 - Comment réaliser une rénovation par phases ?
 - Quelle garantie de performance mettre en place ?
 - Comment faire travailler ensemble les architectes et les thermiciens ?
 - Le tiers financement est-il une solution réaliste ?
 - Comment adapter les méthodes de gestion des copropriétés pour atteindre les objectifs du Grenelle ?
 - Faut-il instaurer des obligations dans les copropriétés en matière de travaux d'amélioration énergétique ?
- Les thèmes précis des tables rondes ne sont pas arrêtés, mais en voici déjà une préfiguration :
 1. Incitations/obligations en matière d'amélioration énergétique en copropriété : le point en Europe.
 2. Les outils juridiques pour favoriser les rénovations lourdes.

3. Les outils financiers pour favoriser les rénovations lourdes.
4. Focus sur le CPE en Europe.
5. Quels audits énergétiques, avec qui, dans quelle démarche, et avec quels résultats.
6. Les labels et la rénovation des copropriétés.

VII. Un dossier « *partenaire* » est disponible sur demande

Ce colloque veut associer à sa préparation, à son organisation et à sa réussite tous les « **acteurs** » de la Copropriété et démontrer une collaboration à tous les niveaux.

Ainsi, le financement du Colloque aura trois sources :

1. Les aides d'agences ou d'organismes publics et de collectivités territoriales.
2. La contribution des associations diverses et des organisations qui sont concernées par la mise en œuvre du Grenelle dans les copropriétés.
3. La participation des congressistes eux-mêmes.

Les fonds recueillis seront gérés dans la transparence la plus totale par le bureau de l'association (les fondateurs), association elle-même contrôlée par l'assemblée générale qui est constituée par tous ceux qui veulent adhérer à cette association (ouverte à tous), sachant que l'adhésion est de droit, s'ils le souhaitent, pour tous les partenaires financiers du colloque.

Annexes

1. Qui contacter ?
2. Thèmes interrogés en préparation du colloque.
3. Intervenants français pressentis.
4. Présentation partenariat.
5. Bulletin d'adhésion à l'Association « **Planète Copropriété** ».

Annexe 1 : Qui contacter ?

Pour plus d'information, vous pouvez utilement contacter l'ARC ou la Compagnie des Architectes de Copropriété.

Association PLANETE COPROPRIETE :

Siège social :
20-22 rue du Théâtre
75015 PARIS

<p><i>Adresse postale :</i> 17 rue de Choiseul 75002 Paris</p>
--

- Contact à l'ARC : Estelle BARON,
au 01 40 30 12 82 ou estelle.baron@unarc.asso.fr
- Contact à la Compagnie des Architectes de Copropriété : Jean-Loup TAIEB,
au 06 75 48 54 57 ou 01 47 42 79 09 ou taieb.jeanloup@gmail.com

Annexe 2 : le questionnaire

- 1. Quelles sont les obligations en matière de diagnostic et d'audit ?**
 - Quels sont les niveaux de précision retenus ?
- 2. Quels sont les obligations concernant les mesures ou travaux devant engendrer des économies ?**
- 3. Quels sont les types d'aides et les conditions d'octroi ? Plus généralement, quelles sont les réponses apportées au financement des travaux lourds ?**
- 4. Comment fonctionne le système des CEE (certificats d'économie d'énergie) en Europe ?**
- 5. Quels sont les labels et les certifications existant ?**
- 6. Y a-t-il des systèmes de garantie des performances énergétiques annoncée ?**
- 7. Quelles sont les expériences en matière de Contrat de Performance Energétique (C.P.E.) en copropriété ?**
- 8. Plus généralement, quels sont les systèmes imaginés pour garantir la réalisation et les résultats des opérations lourdes ?**
 - sécurisation financière
 - sécurisation technique dans le cadre d'une approche globale du bâti
 - sécurisation sociale
- 9. Quels sont les démarches ou dispositifs pour accélérer la mobilisation des acteurs en copropriété ?**
- 10. Quels sont les mesures permettant de favoriser la prise de décision en assemblée générale concernant les travaux lourds de rénovation thermique.**
- 11. Les solutions techniques**
 - Quelles sont les typologies pertinentes en matière de travaux ?
 - Quelles sont les solutions en matière de ventilation et leur efficacité ?
 - Quelle politique de « démonstrateurs » ont les différents pays ?
- 12. Au-delà de l'action au niveau de l'immeuble, y a-t-il des expériences au niveau de l'îlot urbain et quelles sont les propositions pour faire que l'îlot urbain devienne un niveau d'action pertinent ?**
 - mutualisation des équipements et des opérations
 - amélioration des conditions de gestion des déchets
 - optimisation des mises à disposition de locaux communs

Annexe 3 : liste des organismes français qui interviendront ou qui sont sollicités (par ordre alphabétique)

- ADEME.
- ANAH.
- ARC.
- CAC (Compagnie des Architectes de Copropriété).
- CAH (Club de l'Amélioration de l'Habitat).
- CLCV.
- CICF.
- Comité Stratégique Grenelle Bâtiment.
- COPREC.
- ESPI.
- FEDENE.
- Fédération des A.L.E. (Agences Locales de l'Environnement)
- Fédération Habitat et Développement
- Fédération des PACT-ARIM.
- Fédération des SCOOP HLM.
- FFB (Fédération Française du Bâtiment).
- FNAIM.
- Ministère du Logement.
- Ministère de la Justice.
- PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture).
- QUALITEL.
- UNIS.
- UNSFA (Union des architectes).
- UNTEC.
- Ville de Paris.
- Ville de Grenoble.