

# Club de l'Amélioration de l'Habitat

Groupe de travail copropriétés

Séminaire du 8 janvier 2014

# Rappel des copropriétés observées

	Montrouge	Paris 11	Paris 15	Plaisir	Versailles	Versailles	Versailles	Grenoble	Lyon	Meylan	Vénissieux	Villeurbanne
					Petits Princes	Porte Verte	L'Etang					
année	1958	1890	1968	1966	1958	1971	1973	1969	1982	1971	1970	1977
Nb de lots	61	116	273	210	52	152	119	154	177	64	50	58
Energie	Fioul	Fioul	C.U.	C.U.	Gaz	Gaz	Gaz	C.U.	Electricité	Gaz	C.U.	Gaz
ECS Collective	Oui	Non	OUI	OUI	Non	Oui	Oui	Oui	Non	Non	Oui	Oui

# Conditions nécessaires au succès de la rénovation

- 1°) **Une étude thermique de qualité:**
  - A minima un **Audit énergétique**, dans les cas les plus simples, il peut constituer une base suffisante pour définir les travaux à réaliser (ex : Montrouge, Paris Filles du Calvaire, etc.)
  - Mieux : **un audit 360** comme à Villeurbanne
  - Idéalement (et selon la configuration des copropriétés), **une étude spécifique globale** est nécessaire par exemple: Paris Super-Montparnasse, Villeurbanne, Petits Princes et Porte Verte à Versailles (pour Grenoble Vercors, une telle étude serait indispensable)
  - A l'exception de la tour Vercors à Grenoble, l'ensemble des copropriétés ont fait l'objet d'un audit plus ou moins détaillé.

# Conditions nécessaires au succès de la rénovation

- **2°) une assistance:**
  - **À caractère social:** la situation de chaque copropriétaire est spécifique: localisation, niveau de satisfaction, niveau de connaissance, d'implication ou socio-économique
    - L'implication des collectivités locales est essentielle de ce point de vue (notamment via le Pact-Arim pour Villeurbanne et Vénissieux)
  - **Technique:**
    - à l'évidence une assistance technique est nécessaire, elle peut être proposée par les collectivités (Paris, Grenoble Mur/Mur) ou par le syndic (Montrouge) ou encore par des spécialistes (Versailles, Super-Montparnasse)
  - **Financière:**
    - là encore le rôle des collectivités peut être déterminant par les incitations et/ou les aides apportées. Le nombre et la complexité des procédures peut nécessiter le recours à un spécialiste.

# Conditions nécessaires au succès de la rénovation

- 3°) un conseil syndical et un copropriétaire motivé:
  - Il est indispensable qu'au sein du conseil syndical un copropriétaire bénéficiant de la confiance de ses collègues assure le rôle de **maître d'ouvrage** (ex : Meylan, Super Montparnasse, Paris fille du Calvaire)
- 4°) l'engagement du syndic:
  - Le rôle du syndic est déterminant car il **est l'interlocuteur naturel et privilégié** des copropriétaires (ex : Montrouge). A noter cependant que la nature de ses missions traditionnelles et le niveau de leur rémunération ne lui permet cependant pas d'exercer le rôle d'Assistant précité
- 5°) la programmation d'un budget d'étude:
  - Cette étape est **indispensable pour faire un travail sérieux** en achetant de la compétence: Super-Montparnasse, Versailles Portes Vertes et Petits Princes, l'Oiselière, sont exemplaires de ce point de vue et bénéficient de l'assistance d'un architecte

# Conditions nécessaires au succès de la rénovation

- 6°) La présence de collectivités locales engagées dans la recherche de solutions de soutien
  - Les opérations à Grenoble (MUR/MUR) , Paris ....., Lyon, Versailles (éco-quartier) constituent des lieux de conseil précieux pour les copropriétaires et les syndic
- 7°) Il en va de même pour les solutions financières.
  - Elles ne sont pas toujours indispensables et à l'évidence il est possible de douter de leur pérennité, mais pour l'instant elles sont très précieuses: aides de l'Anah, prêt à taux zéro, aides des collectivités locales, provisions pour travaux, etc.

# Conditions nécessaires au succès de la rénovation

- 8°) adaptation des objectifs aux capacités contributives des copropriétaires
  - Il est difficile de programmer des travaux au delà d'un certain niveau d'investissement, la solution peut résider dans un phasage approprié (ex : Filles du Calvaire, Meylan) mais difficulté de passer à une 2° phase de travaux (ex : Villeurbanne)
- 9°) Création de valeur (dépasser le simple objectif énergétique)
  - **La densification** (ex: Petits Princes à Versailles)
  - **Le changement d'image**: une réhabilitation plus globale des copropriétés peut conduire certains copropriétaires à pouvoir revendre leur bien à l'issue des travaux voire en tirer une plus value intéressante. C'est en particulier le cas pour des copropriétés dégradées.

# Les difficultés rencontrées

- **1°) les problèmes de gouvernance**
  - **Les changements de présidents** ou de responsables créent des difficultés exemple : Plaisir (le porteur du projet a vendu)
  - **Les changements d'organisation**, ex : l'Oiselière à Lyon a éclaté en deux sous-copropriétés, d'où mise en place de deux conseils syndicaux, trois syndic etc..
  - **Les changements de motivation**: exemple Versailles l'Etang, considérant la relative efficacité du bâtiment a préféré donner priorité à la sécurité
  - **L'importance des délais réglementaires**: 5 ans pour le DPE à partir de 2012 et un an pour présenter un programme de travaux, place le syndic de certaines copropriétés en position d'attente, exemple tour Vercors à Grenoble et Versailles l'Etang
  - **Les changements législatifs ou réglementaires**: incitent à attendre surtout si un volet financier est à la clé, voire la loi sur la transition énergétique

# Les difficultés rencontrées

- 2°) **Les problèmes de financement**
  - **Les financements des villes ou des régions:** sont mis en avant mais sont très **disparates** et ne couvrent pas le territoire. **La CDC** est appelée à intervenir mais il faut encore attendre. De plus les conditions d'éligibilité ne sont pas connues.
  - **Les financements privés** seront nécessairement conditionnés à des clauses de garanties et des problèmes de mise en oeuvre pour les prêteurs.
  - **Les financements spéciaux** de type « habiter mieux » sont à mixer aux précédents mais nécessitent la mise en place d'une ingénierie financière lourde (ex: Minguettes, Vénissieux)
  - **Les solutions « densification »** peuvent se heurter à des oppositions de la part de certains copropriétaires sur la revente des charges foncières disponibles

# Les difficultés rencontrées

- **3°) La nature des travaux à réaliser**
  - **L'incidence financière des DPE ou des diagnostics peut effrayer** par l'importance des budgets à mobiliser, d'où des blocages (ex: Grenoble) ou le choix le plus facile (ex: Filles du Calvaire, Meylan, etc.)
  - **L'ingénierie à mettre en œuvre** lorsqu'il y a des financements aidés type Anah est quelquefois **difficile à mobiliser**, (ex: Minguettes, Vénissieux), il existe cependant des exemples de réussite avec la participation des Collectivités locales
  - **D'importants travaux précédemment réalisés peuvent neutraliser des opérations judicieuses** par exemple la réfection des toitures, des ravalement, des menuiseries, etc.
  - **L'absence de vision globale** conséquence de choix au plus pressé peuvent obérer l'atteinte d'objectifs plus ambitieux (ex: Meylan)

# conclusions

- La mission du CAH a mis en évidence les conditions de succès qui ont permis l'engagement de travaux de façon plus ou moins complète sur la quasi totalité des copropriétés du panel.
- Restent les points sur lesquels de façon générale des réflexions doivent être conduites :
  - **Compétence:** organiser une assistance est indispensable
  - **Gouvernance:** organiser et pérenniser une véritable « maîtrise d'ouvrage ».

*Le syndic doit y avoir un rôle encore faut il que la durée de son mandat soit compatible avec le rythme des prises de décisions lié aux Assemblées Générales.*

- **Finances:** organiser une aide individualisée et/ou collective indispensable aux copropriétaires pour mettre en place les moyens financiers nécessaires.
- **projet global :** Inciter à la réalisation d'un **projet global** (y/c architectural) sauf lorsqu'il s'agit de petites copropriétés (moins de 50 lots) pour lesquelles le coût pourrait être dissuasif