

PRÉB4T

PLATEFORME DE RECHERCHE
ET D'EXPERIMENTATION
SUR L'ENERGIE DANS LE BÂTIMENT

Amélioration énergétique en copropriétés

//// LES LEVIERS POUR DÉCLENCHER LES TRAVAUX

Cahier n°2

PUCA

plan
urbanisme
construction
architecture

**Agence
nationale
de l'habitat**
Anah

Amélioration énergétique en copropriétés

Les leviers pour déclencher les travaux

Les copropriétés passionnent

Cahier n°2

Mars 2013

Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie
Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement
Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature
Plan urbanisme construction architecture
Grande Arche de la Défense
92055 la Défense cedex

Agence nationale de l'habitat
8, avenue de l'opéra
75001 Paris

Directeur de la publication

Emmanuel Raoul, secrétaire permanent du Puca et du Prébat

Responsables du programme

Pascal Lemonnier, Puca
Tél. 01 40 81 63 85
pascal.lemonnier@developpement-durable.gouv.fr

Éric Lagandré, Anah
Tél. 01 44 77 39 39
eric.lagandre@anah.gouv.fr

Valorisation du programme

Christophe Perrocheau, Puca
Tél. 01 40 81 24 33
christophe.perrocheau@i-carre.net

Rédaction

Gisèle Cloarec

Photo de couverture : la résidence du Parc à Meudon / © GC

Sites Internet

Puca > <http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/>

Anah> www.anah.fr/

Prébat > www.prebat.net

Sommaire



La résidence du Parc à Meudon © GC

Les copropriété passionnent	4
Programme	5
Observer, accompagner, mobiliser	6
Un projet « viral »	6
ARCHIwizard pour SUPER Montparnasse	11
Habitat collectif privé parisien : questions juridiques liées aux projets de rénovation	14
Parrainages	16
Renforcer la connaissance	20
Leader énergétique	20
Guide d'information sur les équipements du logement et leur entretien = GISELE	22
Carnet d'entretien	24
Fonds « travaux »	26

Les copropriétés passionnent

Le premier séminaire du programme « Amélioration énergétique en copropriété » s'est tenu le 12 novembre 2012 à la Grande Arche de la Défense. Il a rassemblé l'ensemble des acteurs concernés, a permis des échanges riches et « pointus », et de salutaires et bienveillantes confrontations entre les experts de la rénovation énergétique et les représentants des copropriétés.

« Les copropriétés passionnent » : c'est par ces mots que Jean-Paul Dallaporta, président du comité « Amélioration énergétique du parc privé et social » du Prébat ouvre le premier séminaire « Amélioration énergétique en copropriétés : les leviers pour déclencher les travaux ». Témoignent de cette passion nombre de programmes du Prébat, au premier rang desquels les études menées autour des OPAH ou le programme Réha du Puca.

Le programme « Amélioration énergétique en copropriétés¹ » se distingue, pour Pascal Lemonnier, secrétaire permanent adjoint du Puca, par des caractéristiques fortes : il s'agit moins de requalifier intégralement un bâtiment que de se poser la question du « comment ». Comment décider ? Comment s'organiser ? Comment financer les travaux ? Aux douze projets initialement retenus sont venues se greffer de nouvelles initiatives, formant une galaxie d'études et d'expérimentations financées et pilotées par le Puca, l'Anah, l'Ademe.

L'enjeu est important, rappelle Éric Lagandré, chargé de mission à l'Anah : l'augmentation du prix de l'énergie ajoutée au vieillissement du parc font de la rénovation énergétique des copropriétés un sujet de société, qui interpelle en premier lieu les habitants, mais aussi les collectivités et toute la politique de l'habitat.

Repérer les difficultés, comprendre comment les copropriétés passent à l'acte, proposer des outils facilitant la prise de décision et le suivi des projets : ce premier séminaire veut faire le point sur « les leviers pour déclencher les travaux », en prenant appui sur les cas concrets auxquels se confrontent les équipes, et par une approche sociologique permettant de mieux appréhender le secteur de la copropriété, sur laquelle la connaissance est encore insuffisante.

¹ Pour toute information sur le programme :

<http://www.prebat.net/>

<http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/>

Le programme

Introduction

Jean-Paul Dallaporta, président du groupe de travail « Amélioration énergétique du parc privé et social » du Prébat

« Amélioration énergétique en copropriétés » : objectifs, méthode et résultats attendus

Pascal Lemonnier, Plan urbanisme construction architecture
Eric Lagandré, Agence nationale de l'habitat

Quatre démarches, quatre approches

Résidence Panama à Paris : réaménagement et rénovation énergétique de façades sur cours et courettes

André Pouget, Pouget Consultants

ARCHIwizard pour SUPER Montparnasse

François Pélegrin, architecte

Convaincre les propriétaires

Olivier Halpern, Club de l'amélioration de l'habitat

La vi[ll]e meilleure dans une copropriété à Eragny-sur-Oise

Thierry Parinaud, architecte

Les outils au service de l'amélioration énergétique en copropriétés

Qui sont les « leaders énergétiques » au sein des copropriétés ?

Sylvaine Le Garrec, association des responsables de copropriétés

Gisèle : un guide numérique d'information sur les équipements du logement et leur entretien

Stéphanie Nègre, Qualitel

Le carnet d'entretien amélioré et le plan comptable au service de la rénovation énergétique

Cécile Barnasson, Copro +

Comment améliorer la création de fonds de travaux pour favoriser les rénovations énergétiques

Sylvaine Le Garrec, association des responsables de copropriétés

Observer, accompagner, mobiliser

La matinée a été une vraie plongée dans l'expérimentation : à travers les cas réels de copropriétés examinées à la loupe, on a pris la mesure des obstacles et des freins qui handicapent la rénovation énergétique du parc de copropriétés existantes. Obstacles techniques ? Pas vraiment : les professionnels disposent de solutions et ne manquent pas de force de proposition : architectes, bureaux d'études, industriels, dont la mobilisation a quelques longueurs d'avance sur celle de leur public. La copropriété est un univers complexe, et contradictoire, où le nerf de la guerre est bien entendu l'argent, mais où l'on a affaire à une population très hétérogène, souvent méfiante, dotée d'une gouvernance peu adaptée aux exigences d'anticipation et d'organisation requises pour mener dans le temps des travaux d'entretien ou de rénovation.

Un projet « viral »

L'équipe

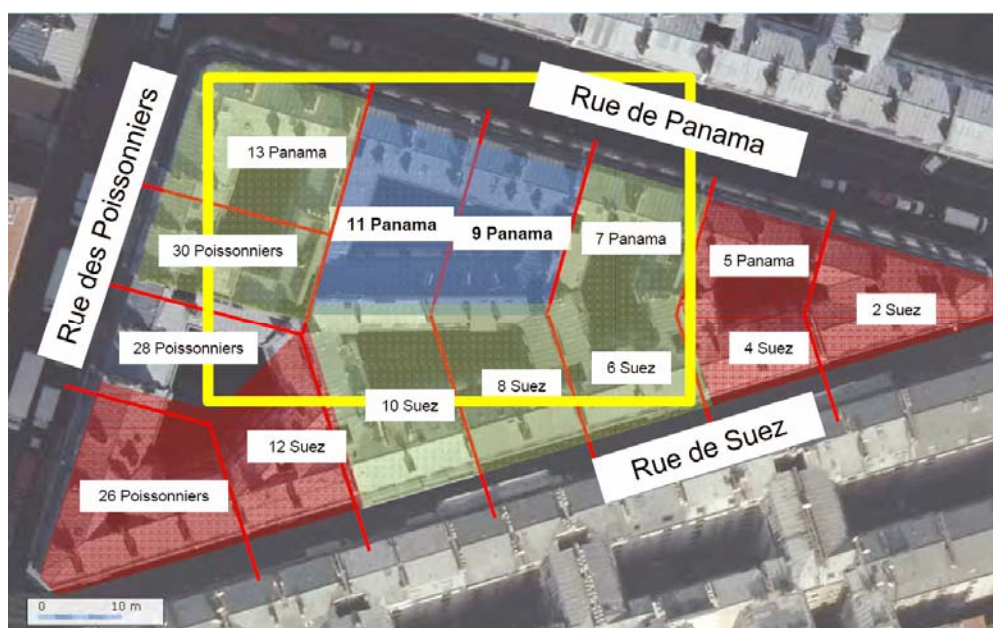
Violette Dullin, Architecte
 Pouget Consultants : Bureau d'études
 APC, Agence Parisienne du Climat
 Defforge Immobilier (n°11) /Cabinet Walch (n°9) : Syndics
 Mathilde Pouget/ Boubou Traore: Soci
 Rockwool, PRB : Industriels

La problématique : un immeuble parisien et « faubourien », jouxtant un autre immeuble du même type, qui nécessitent un ravalement, et deux petites cours vétustes séparées par un muret qu'on envisage d'abattre pour les mutualiser. Chaque immeuble a vingt-cinq lots, tous les appartements ont un chauffage individuel. Une majorité de propriétaires sont bailleurs, des appartements restent inoccupés, ce qui ne facilite pas l'entreprise. Les courettes, quant à elles, ne concernent que dix-sept lots sur les cinquante, d'où l'interrogation des trente-trois autres : pourquoi payer ? Le projet pourrait coûter à chaque copropriétaire entre 15 000 et 20 000 euros brut, d'où viendront en déduction les aides auxquelles ils peuvent accéder. L'immeuble passerait de la classe G à la classe D.

Mais, tant qu'à « ravalier », autant prévoir une isolation. Quels arguments mettre en avant ? André Pouget, mandataire de l'équipe chargée de l'étude de faisabilité, note que le prix de l'énergie n'est pas décisif, guère plus que l'argument du réchauffement planétaire. La valorisation du patrimoine, le confort, le « bien vivre ensemble » ont plus de poids. Encore faut-il envisager les mille détails d'une isolation par l'extérieur d'un bâti ancien : « C'est ce bâti qu'il faut écouter, et les copropriétaires », dit André Pouget. Première préoccupation : régler le problème des réseaux, à réhabiliter pour un « surcoût violent ». Quelle épaisseur d'isolation prévoir ? La façade est criblée de fenêtres ; avec une isolation de 16 cm, on perd de la lumière, à moins on crée des ponts thermiques. Solution ? Ébraser les baies ? Que faire pour les jonctions entre bâtiments ? Pour les appuis, les jonctions entre les

surfaces de zinc et l'enduit, l'encadrement des baies, les corniches, les fixations de garde-corps ?

7



De l'immeuble
à l'îlot

© André Pouget

Chasser les nuages

Les difficultés ne sont pas exclusivement techniques : « Le monde de la copropriété n'est pas une partie de bonheur, il faut tâcher d'enlever le nuage gris qui plane sur les assemblées générales ». Une enquête sociologique, des entretiens avec les copropriétaires ont permis d'identifier des freins – le coût et l'ampleur des travaux, et des motivations –, mais aussi des leviers – l'embellissement du cadre de vie, sa mise en valeur, des relations de voisinage plus détendues et des liens sociaux plus resserrés.

Le premier frein est économique. L'ignorance du coût des travaux, la crainte qu'il s'agisse d'une imposture suscitent une réelle méfiance. « Finalement, c'est prématuré de se rencontrer, parce que moi, je vais attendre qu'ils m'envoient le plan de financement. » - « Je ne sais pas s'il y a à gagner. Mais comme c'est la crise, ils veulent faire tourner la machine, donc on incite les gens à faire des travaux parfois inutiles. » - « Sur le principe c'est pas mal...c'est même très bien. Maintenant c'est une question pratique, parce que ça va coûter de l'argent » - « À 80 ans, je m'en fous en fin de compte. » - « Ce sont des travaux grandioses pour des immeubles qui ne sont quand même pas... Ce ne sont pas des gros immeubles bourgeois. Moi, je ne suis pas trop pour ! Rénovation, d'accord. Mais à mon avis, le coût va être pharaonique. C'est du temps et beaucoup d'argent. Ça m'inquiète un peu. » - « Mine de rien je pense que ça représente l'équivalent d'un salaire par an, y'a des gens qui auront pas les moyens de payer donc on peut faire un investissement sur 10-15 ans et faire un prêt collectif intéressant ».

Faire tomber les murs ?

D'autres freins, moins évidents, apparaissent. En particulier, le muret qui sépare les deux courtes est, si l'on peut dire, une pierre d'achoppement dans le projet, qui révèle des passions quant aux frontières. « La séparation est toujours bien. Il vaut

Amélioration énergétique en copropriétés

mieux que ce soit séparé, que chacun connaisse ses limites. Ça, c'est dans notre partie, ça c'est dans l'autre partie. À la fête des voisins, ils peuvent rentrer dans notre cour ou vice-versa. Mais retirer la séparation, je ne vois pas l'avantage là-dedans ». Sans compter la question des usages : faudra-t-il partager le ménage, la sortie des poubelles ? La mise en valeur des courettes n'est-elle pas une coquetterie dispendieuse ? Ou même un risque de nouvelles nuisances, jeux et cris d'enfants, par exemple ?



Parler du projet,
le montrer
© André Pouget

Parler

Parler du projet est la première étape, plus cruciale que des affichages ou des messages électroniques. Elle fait apparaître les arguments favorables : en premier lieu, surtout chez les plus jeunes, la valorisation du patrimoine, doublée du sentiment de se placer dans une dynamique avant-gardiste.

« Si demain on souhaitait vendre cet appartement et qu'il soit pourvu de ce type d'isolation... il est évident que ce sera un argument de vente pour les gens qui veulent vendre leur appartement [...] Il me semble que les normes en ce qui concerne l'habitation vont devenir de plus en plus drastiques. Donc... ce sera quelque chose de déjà fait. On sera déjà dans une autre dynamique ».

En second lieu, les habitants voient dans le projet un moyen de renforcer le lien social, de dépasser le « bonjour-bonsoir » entre voisins, voire, non sans enthousiasme, de recréer le « village » : *« Créer une espèce de square pour les habitants, c'est génial ! Pouvoir se rencontrer, discuter. Ça fait comme une petite place de village. Donc le principe est vraiment bien ».*

Qu'on soit pour ou contre le projet, la cour et le muret sont des points symboliques forts, sur lesquels s'appuient les imaginaires.

Suspens

Dès 2011, hors assemblée générale, le projet est présenté, on visite des chantiers, on présente une maquette, les études thermiques sont menées à bien. En juin 2012, le projet, présenté en assemblée générale, reçoit un accueil mitigé – il y a toujours des travaux plus urgents ! Qu'à cela ne tienne, les études se poursuivent, les financements sont recherchés et seront expliqués à chaque copropriétaire, les prix se négocient... C'est en juin 2013, lors de l'AG, que seront votés – ou non – les travaux.

Le projet met en exergue que la rénovation de ce type d'immeuble, à l'échelle de l'îlot, a quelque chose de contagieux. Les deux copropriétés en effet interfèrent avec sept autres bâtiments : une réunion informelle et chaleureuse des neuf « copros » de l'îlot a permis de saluer les voisins et de les sensibiliser à ce projet « viral ». Peut-on entrevoir qu'en partant du mythe de la place du village on retrouve l'esprit d'urbanité plutôt que l'esprit de clocher, voire de courette ?

Retours d'expérience « Cour et courettes » André Pouget

Exigence réglementaire : La réglementation thermique sur les bâtiments existants² n'est pas opérante en raison des modalités d'application (nécessité de coût de travaux thermiques supérieurs à 25% des coûts du bien, jamais atteignable dans le secteur de la copropriété).

Mutualisation : la mutualisation des courettes pose la question des règles d'usage, de l'entretien, voire des effets induits sur des locaux de services (poubelles, vélos, voitures enfants...)

Décision de ravalement avec ou sans isolation par l'extérieur (ITE) : l'ITE n'est possible que sur les façades de la cour et des courettes, et non sur la façade sur rue. Pour un copropriétaire ne donnant que sur la rue, pourquoi investir plus que le ravalement simple, alors qu'il ne bénéficiera jamais du gain attendu de l'isolation ? De leur côté les propriétaires donnant sur cour ne participent pas aux éventuels travaux d'isolation par l'intérieur du copropriétaire sur rue...

Solvabilité de la copropriété : d'évidence une partie des copropriétaires n'est pas en mesure de payer les travaux à engager, même en cumulant les aides accordées. Cette situation paupérise le patrimoine, tend vers un « nivellement vers le bas », participe inexorablement à la précarité et l'insalubrité. Une des réponses pour inverser cette tendance serait de mettre en place des fonds travaux obligatoires attachés au lot.

Ingénierie financière : chaque copropriétaire souhaite connaître son cas particulier, combien ça va lui coûter, aides diverses comprises. Il est très difficile de répondre à temps, c'est-à-dire avant le vote en assemblée générale.

²http://www.rt-batiment.fr/fileadmin/documents/RT2005/pdf/decret_2007-363_19_mars_2007.pdf

Possibilité de « surloyers » : vu du bailleur, pourquoi dépenser plus que le nécessaire ravalement, si le gain éventuel sur l'exploitation revient au locataire ?

Fenêtres parties privatives : règle de majorité à faire évoluer (parties privatives d'intérêt collectif).

Difficultés d'interprétation des règles de majorité : selon les syndicats, interprétations différentes de l'article dans le cas de ravalement.

Logements vacants : appartements non occupés, point négatif (dégradations, squat, fragilisation de la copropriété,), et souci pour la prise de décision en AG

Plus-value sur la vente du bien : un bien rénové énergétiquement = valeur verte = valorisation à la vente, incohérence (?) avec taxation sur la plus-value.

Réflexion à l'îlot : dans le cas de travaux étendus aux sept autres bâtiments voisins via la mitoyenneté des courettes, procédure spécifique à prévoir pour faciliter la propagation des chantiers pilotés par un même intervenant, voire avec intervention d'un opérateur sur l'îlot .

© André
Pouget



L'équipe

François Pélegrin, architecte dplg, urbaniste
 Élisabeth Pélegrin-Genel, architecte dplg, psychologue du travail, urbaniste
 TBC générateur d'innovation : Jean Pierre Lousteau, Gérard Fleury, Antoine Thuillier,
 HPC / Archiwizard : Régis Lécussan, Delfin Braga, HPC
 BET Thermique : Pouget Consultants : André Pouget, Laurent Guedon

Partenaires industriels

Association du Mur Manteau, Yves Baum
 Saint-Gobain, Laurent Ortas - GDF Suez Pierre Picard - Rehau - Astato
 M. Amphoux -
 Parexlanko MM. Attal et Delassus – STO - Trespa M. Gillon - Carea, T. Delepine
 Partenariat avec Mediaconstruct et AIMCC, représentés par Laurent Ortas

A l'origine de la tour d'habitation « Super-Montparnasse », un architecte de renom, Bernard Zehruss. Cent mètres de haut, une piscine, deux cent soixante-treize lots. Mais le bâtiment est une passoire thermique atteinte de diverses pathologies. Les carreaux de pâte de verre de la façade, qui ont désormais plus de vingt ans, ont une fâcheuse tendance à se décoller, tombant, en contrebas, sur le trottoir : il a fallu installer un échafaudage protecteur, qu'il n'est pas question de laisser indéfiniment en place. Mais ! La tour est, dans le quartier, comme un signal en haute-mer urbaine, un repère, une image, le pivot d'un morceau de ville.

La copropriété, après appel d'offres, a sélectionné une équipe menée par François Pélegrin, architecte, pour se tirer d'affaire. Il s'agit, dans ce projet, de requalification thermique, mais aussi et surtout de requalification architecturale. « L'architecte des bâtiments de France a bien compris qu'il n'était pas en droit d'imposer de faire 'à l'identique' ». En lieu et place de la pâte de verre, la tour s'habillera de métal, noir et blanc. À l'époque de sa construction, elle était exemplaire, mais désormais elle est emblématique de ce que l'on ne peut plus faire.

Pour la copropriété, il n'est pas question de se contenter de réparations partielles : déjà, en 1996, les rapiéçages dans les façades de pâte de verre n'avaient apporté qu'une mince et onéreuse satisfaction aux propriétaires. S'il faut monter un échafaudage, engager des frais et subir des travaux, autant aller jusqu'au bout et voir plus grand que des « bricolages » esthétiques à renouveler vingt ans plus tard. Dire « pour la copropriété » est sans doute un raccourci hâtif : les travaux n'ont pas encore fait l'objet d'une présentation aux copropriétaires, encore moins d'un vote en assemblée générale. Ici aussi, le suspens est total. On peut aisément imaginer, objectivement, l'ambiance d'une AG de près de trois cents copropriétaires qui se savent placés dans une centralité, et qui se répartissent en trois tiers : des propriétaires occupants présents dès l'origine, qui, à soixante-dix ou soixante-quinze ans, ne

s'enthousiasmeront pas d'un éco-PTZ ; de nouveaux propriétaires, déjà endettés pour l'achat de leur appartement ; des propriétaires bailleurs.



La thermique : un problème parmi d'autres

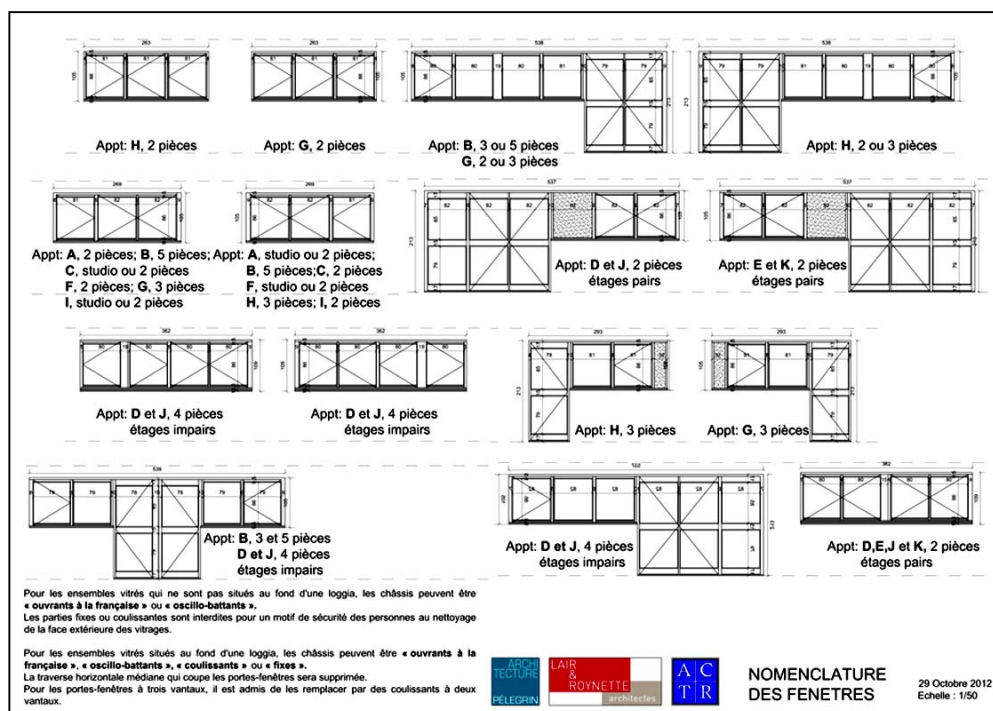
François Pèlerin insiste sur un point crucial : la thermique est un problème parmi d'autres dès lors que l'on s'engage dans la rénovation d'un immeuble. L'acoustique, l'étanchéité à l'eau et à l'air, le plomb, l'amiante, les accès et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, la sécurité incendie, les locaux pour les poubelles, les stationnements... Tout vient compliquer la tâche, probablement plus délicate que de construire du neuf ! Pour l'isolation, le choix est binaire : soit par l'extérieur, soit intérieure. Chaque solution présente ses avantages et ses inconvénients. Isoler par l'intérieur, en site occupé ? Les habitants risquent de ne pas apprécier de vivre dans les travaux, de devoir refaire les installations électriques et les peintures, le tout en perdant de l'espace, ce qui à Paris en particulier est difficilement acceptable. Isoler par l'extérieur ? Gare alors à la perte de lumière dans les appartements !

Les coûts

La thermique est donc, plus spécialement encore pour Super-Montparnasse, un problème parmi d'autres : le chauffage représente 24 % des charges, alourdies par la présence permanente de deux pompiers et les ascenseurs. Toutefois, l'immeuble gagnera quelques classes, passant de E à C. Pour un coût évalué, approximative-

ment, à deux ou trois millions d'euros pour l'isolation extérieure, le changement de fenêtres étant laissé au libre choix des propriétaires.

13



© François Pèlerin

Un outil

Pour mener à bien son travail, l'équipe s'appuie sur un outil de simulation et de calcul, avec l'objectif de le faire évoluer au service de la réhabilitation : le logiciel *Archiwizard*, présent du début à la fin du projet, et même au-delà. À quoi sert-il ? À créer une simulation pour définir le programme, à favoriser le dialogue entre l'architecte et le thermicien, à aider à la prescription en permettant l'accès aux catalogues de produits, à proposer aux entreprises des calepinages et des détails de mise en œuvre, à confier, pour les temps futurs, une base de données utile à la maintenance de la construction et à l'archivage de son histoire. Un rêve ? Non, une réalité en marche, qui s'appuie sur des objets apparemment éloignés du sens commun : les BIM et les IFC. BIM : *Building Information Modeling*, ou *modèle d'information unique du bâtiment*, plus simplement *maquette numérique*. IFC : *Industry Foundation Classes*, format de fichier normalisé permettant de décrire tout objet de construction de la conception à l'exploitation, et de plusieurs points de vue : ceux de l'architecte, de l'entreprise, du bureau d'études³. Dans le cas présent, la maquette numérique pourrait permettre d'aider à la copropriété à la prise de décision : donner à voir a des vertus pédagogiques plus convaincantes que le seul discours.

Quant au coût de création et d'utilisation de la maquette numérique, le flou demeure : qui paiera cet investissement ? Est-on bien certain qu'elle permettra de réduire les temps de conception ? De garantir les performances ?

³ http://www.batiportail.com/bim/def_ifc.asp

Habitat collectif privé parisien

Questions juridiques liées aux projets de rénovation

Les responsables de la copropriété parisienne de la rue Vicq d'Azir à Paris, qui n'ont pu participer au séminaire, ont adressé une série de questions précises... La réglementation saura-t-elle effacer le point d'interrogation attaché à ces questions ? Les copropriétés devront-elles devenir, aussi, des expertes en matière de droit ?

La copropriété élabore un programme de travaux de rénovation et d'amélioration énergétique de l'immeuble. Le statut de copropriété induit des difficultés juridiques qui peuvent faire obstacle au projet.

Question n°1

Mitoyenneté et isolation thermique extérieure

« La copropriété possède un mur pignon découvert sur la moitié de sa surface du 1^{er} au 6^e étage. Son isolation par l'extérieur empiètera nécessairement sur la copropriété mitoyenne. Dans ce cas particulier, le soubassement de la paroi isolante sera la toiture terrasse de l'immeuble voisin. Cela nécessitera un traitement d'étanchéité du soubassement. En tout état de cause, il paraît difficile de se passer d'une bonne entente avec la copropriété voisine comme il apparaît prudent de contracter un éventuel accord devant un notaire. En cas de trop grande difficulté, l'alternative technique demeure l'isolation par l'intérieur qui, sur le plan technique, ne pose pas de difficulté et qui serait économiquement plus avantageuse.

Les questions suivantes se posent :

- 1) Quelles sont les règles de droit, générales ou particulières à la Ville de Paris, qui s'appliquent dans le cadre de ces travaux mitoyens ? Existe-t-il une législation propre aux travaux d'amélioration énergétique ?
- 2) L'isolation thermique nécessite un empiètement sur la propriété voisine, quel est le statut juridique de la surface amputée ?
- 3) Ces travaux nécessitent-ils une valorisation de la surface empiétée ? Comment la valoriser ? L'appel à un géomètre expert et à un notaire sont-ils indispensables ou souhaitables ?
- 4) La gestion de la phase de travaux (installation d'échafaudage) nécessite des accords particuliers et une gestion spécifique des risques. Quels sont les points auxquels porter attention ? Il en est de même pour les interventions ultérieures sur l'ouvrage exécuté : modalités techniques de gros entretien, réparations, ravalement, peinture...
- 5) En cas d'évolution de l'immeuble mitoyen, quelles sont les précautions à prendre ? »

Question n°2

L'isolation intérieure peut-elle être considérée comme partie commune et sous quelles conditions ?

« Une alternative à l'isolation thermique par l'extérieur est l'isolation intérieure, procédé bien meilleur marché et facile à maintenir. Mais elle pose, outre des pro-

blèmes techniques de travail en milieu occupé, des problèmes de nature juridique. Le plus important est de savoir si l'isolation par l'intérieur peut être considérée comme une partie commune, c'est-à-dire être considérée comme agrégée au bâti. Sous quelles conditions pratiques ? Peut-elle être considérée comme Élément Pouvant Entraîner la Responsabilité Solidaire (EPERS) ? Une autre interrogation tient aux conséquences de l'isolation intérieure sur la diminution des surfaces des appartements. Dans les dernières réglementations, des mesures ont été prises pour considérer la surface locative comme inchangée. Cependant cela peut être contradictoire avec la première question de les considérer comme partie commune. Est-ce le cas ? Faut-il modifier le règlement de copropriété devant notaire, voire recalculer les tantièmes ? Ce qui demanderait alors l'unanimité des copropriétaires. »

Question n°3

Changement collectif de fenêtres ayant statut de partie privative

« Les fenêtres sont considérées comme parties privatives dans le règlement de copropriété. C'est un lot coûteux. Le lot fenêtre est important dans l'amélioration énergétique de l'immeuble. De plus la résolution des ponts thermiques nécessite le remplacement des dormants. Dans quelle mesure un vote collectif sur les fenêtres pourrait-il devenir contraignant sur le remplacement des fenêtres ? Une prise en charge collective du coût afférent nécessite-t-il un acte notarié modifiant le règlement de copropriété ? »

Question n°4

Rôle de maîtrise d'ouvrage dans une opération de travaux

« La désignation d'un maître d'œuvre n'est pas suffisante pour assurer des travaux en copropriété. Qui définit le programme ? Qui prend en charge les missions réglementaires de contrôle technique et de sécurité ? Qui assure la coordination des travaux en milieu occupé ? Le maître d'ouvrage ne peut être que la copropriété qui n'a pas en elle-même de personnalité juridique morale. Certains textes désignent le syndic comme MOA pour la durée de son mandat (au maximum un an). Cependant les syndics sont en pratique incompétents pour assurer techniquement ce rôle. Ils ont progressivement perdu leurs agents techniques pour se recentrer sur les seules tâches de gestion. Il semble que la désignation d'une assistance à maître d'ouvrage (AMO) soit nécessaire. Les tâches d'accompagnement sont nombreuses et requièrent des compétences spécifiques. L'AMO aura à prendre en charge :

- La définition ou la validation du programme ;
- La définition des besoins et l'assistance pour l'élaboration des contrats de services : maîtrise d'œuvre, contrôle technique, mission de sécurité, assurances ;
- La définition des besoins et l'assistance pour l'élaboration des marchés de travaux ;
- La coordination des travaux ;
- Le suivi d'exécution et les réceptions.

Existe-t-il des réglementations adaptées sur les responsabilités respectives des syndicats de copropriété et des syndics professionnels en matière de maîtrise d'ouvrage ? En absence de texte précis, faut-il étendre la notion technique d'assistance au niveau juridique de délégation à maîtrise d'ouvrage ? »

Parrainages

Le Club de l'amélioration de l'habitat et les Architecteurs ont fait alliance pour à la fois parrainer des opérations de rénovation thermique et tirer de leurs observations et interventions des enseignements susceptibles d'aider les copropriétés à passer à l'acte, de transformer le processus de décision, selon cinq axes d'innovation : la technique, l'économie, le juridique, le financement et la communication. L'équipe a sélectionné une douzaine de copropriétés sans autre signe distinctif que de disposer d'un chauffage collectif, et s'attache à comprendre, en accompagnant les conseils syndicaux, ce qui les met en mouvement et comment. Dégager ce qui rassemble permettra d'élaborer des guides décrivant pas à pas la manière de procéder, comment communiquer, quels outils mettre en place et diffuser, comment aborder les questions financières et techniques.

Copropriétés parrainées

Région Ile de France

- Montrouge, 1 place Jules Ferry
- Paris 3ème, 21 rue des Filles du Calvaire
- Paris 15ème, 15 rue Georges Pitard
- Plaisir, résidence Villiers
- Versailles, 13 rue du Général Pershing
- Versailles, 27 rue J. Lemercier
- Versailles, résidence de l'Étang

Région Rhône-Alpes

- Grenoble, 11 Boulevard Maréchal Leclerc
- Lyon, 27-31 rue du Bourbonnais, 9e ardt
- Meylan, résidence l'Emendra
- Vénissieux, résidence Chaumine Minguettes
- Villeurbanne, 22-26 rue Pierre Baratin

Sur les douze copropriétés, cinq sont à la frontière de la décision, cinq ont bien avancé dans la réflexion, les deux dernières sont... « dans les sables ». Globalement, l'enthousiasme des copropriétés est plus important que ce à quoi on pouvait s'attendre. Les parrains ont vite réalisé que les bâtiments nécessitaient un audit global, et que se focaliser sur la thermique serait une erreur : mieux vaut imaginer un bouquet de travaux. Dans les douze copropriétés, il n'était évidemment pas question d'évoquer immédiatement un budget. Toutefois, il est devenu assez évident que huit à dix mille euros constituaient un cap au-delà duquel l'enthousiasme risquait de s'éteindre.

Ne pas aller trop vite

Une copropriété de Versailles : l'idée initiale était de renforcer la valeur patrimoniale pour payer les travaux de rénovation. Les *Petits princes* ont cent cinquante-deux logements, et la proposition était de fermer les rez-de-chaussée ouverts à tous les vents pour créer de nouveaux logements, ce qui intéressait en particulier les personnes âgées. L'architecte de l'équipe du projet, qui n'est pas l'architecte habituel de la copropriété, a proposé du « clef en main » : « Voilà les travaux à

faire, qui financeront les travaux. Vous n'aurez rien à dépenser, les millièmes de chaque lot seront répartis à nouveau, ce qui permettra une économie sur les charges de chacun. Vous me donnez la propriété des nouveaux logements, je me charge de les commercialiser. » Mais une démarche de ce type, il faut réussir à la vendre : elle fait naître des suspicions.

L'architecte de la copropriété a, quant à lui, estimé que si la copropriété se débrouillait seule, ce serait moins cher. En l'occurrence, cet architecte saura bien sûr concevoir le projet, suivre les travaux, mais saura-t-il commercialiser les logements, réaliser les montages financiers ? Aujourd'hui, la copropriété est un peu déstabilisée, dans l'expectative. Sans doute faut-il faire comprendre aux propriétaires que la démarche qui leur est proposée est une démarche d'ensemblier et de promoteur, qui va au-delà d'une proposition d'architecture et de travaux.



Le temps des copropriétés est un temps long
© André Pouget

Le temps est long

L'équipe a peut-être voulu aller trop vite : le temps des copropriétés est un temps long, il faut expliquer et ne rien précipiter. Expliquer, c'est aussi proposer aux propriétaires des documents qu'ils soient en mesure de comprendre, des expertises et diagnostics objectifs et argumentés, plus accessibles, validés par des instances extérieures aux copropriétés elles-mêmes, des phases de travaux.

La vi[ll]e meilleure

Initiative de l'UNSA du Val d'Oise, « la vi[ll]e meilleure » s'appuie sur un constat et une interrogation : la réduction de la consommation énergétique a pour premier terrain d'application la construction neuve. Que devient alors le parc existant, et plus particulièrement : comment vont pouvoir procéder les propriétaires des zones pavillonnaires et du petit collectif ? Quels interlocuteurs vont-ils rencontrer ? Les architectes ont toute leur place à prendre, la « rénovation énergétique » n'étant en l'occurrence qu'un des aspects de la rénovation de ce parc. « La Vi[ll]e meilleure est une démarche citoyenne destinée à accompagner des initiatives privées d'éco-rénovation, alternative à la multiplication des démarches purement commerciales inadéquates et donc généralement inefficaces. »

La démarche

Engagés dans une démarche collective prônant une réflexion globale sur le bâti plutôt que l'addition de travaux atomisés, les architectes ont proposé de tester leur méthode d'intervention sur de petits chantiers de rénovation, dans deux départements pilotes, la Côte d'Or et le Val d'Oise. Les communes d'Eragny, Gonesse et Goussainville se sont portées volontaires, s'engageant de leur côté à assurer l'information de leurs administrés et à s'impliquer dans un comité de pilotage très large (architectes, Puca, Ademe, élus, universitaires, CAUE, etc.). Quant aux habitants, ils ne sont pas « choisis », mais doivent manifester un intérêt personnel et collectif pour la démarche, et ont à participer à des ateliers de réflexion.

Une analyse la plus exhaustive possible est mise en œuvre, pour établir un « diagnostic stratégique » proposé à la municipalité. Au niveau de la commune tout d'abord : superficie et espaces verts, nombre d'habitants, équipements municipaux, spécificités de la ville, référents de la municipalité ou de la vie sociale de la commune, plan local d'urbanisme, rôle de la municipalité dans le projet. On passe ensuite au quartier : date de création, types de logements, homogénéité du bâti, nombre de pavillons, présence d'associations et de copropriétés, constructions rénovées, cohésion sociale, turn over, taux d'occupation, espace public, qualité de l'environnement. On se focalise enfin sur l'ilot : exposition du bâti, contiguïté, état des façades et des toitures, changement de menuiseries, source d'énergie... À la suite de cette analyse approfondie, un diagnostic thermique et un cahier des charges sont mis au point pour les « unités de cohérence » au sein des quartiers. Reste à convaincre les propriétaires de passer à une phase opérationnelle.

Grillons et Cottages

Deux quartiers d'Eragny ont été plus particulièrement concernés : les « Grillons » et les « Cottages », qui comptent chacun quatre-vingt quatorze pavillons et sont regroupés en cinq copropriétés. Une réunion publique a été organisée, trouvant des habitants sensibles à l'intérêt qu'on leur porte, et favorables à une mutualisation des études et des travaux. L'initiative devait être présentée lors des assemblées générales... mais seule une copropriété a pu réellement débattre. À dire vrai, les copropriétaires, déjà démarchés de tous côtés pour de nouvelles fenêtres, des panneaux solaires, des pompes à chaleur, des chaudières à bois, sont un peu désarmés et perplexes : qu'est-ce qu'on leur veut, exactement ? Leur rendre service, ou

faire des affaires ? Même s'ils sont prêts à investir pour des raisons sérieuses : voilà qui demande réflexion. Celui-là, qui vient présenter un montage juridique et financier, quel crédit lui accorder ? Comment exposer, devant ses voisins, que quelques milliers d'euros, c'est beaucoup ? « *La route est longue, les embûches sont nombreuses. Nous devons nous battre pour que les différents acteurs ne sombrent pas un découragement issu de l'inertie due aux obstacles rencontrés* », constatent les architectes, qui reconnaissent être passés à côté de beaucoup de choses : la difficulté des habitants à s'exprimer en public, la peur de la créativité, la totale méconnaissance d'un univers technique où d'autres sont parfaitement à l'aise, le sentiment de bien vivre là où l'on vit : pourquoi changer, quand on est déjà confronté à l'endettement ? Chacun a « sa petite idée » : la difficulté, c'est de faire converger les idées de tous vers un objectif commun.



Atelier de réflexion à
Eragny
© DR

L'estimation du coût d'un doublage par l'extérieur et de l'isolation des combles est de 100 € HT/m². Par la mutualisation, on peut réduire ce coût à 80 € HT/m². Ainsi pour 200 m², on arriverait à une estimation d'environ 16.000 € TTC avec un retour d'investissement de 15 ans, en passant d'une étiquette "F" à "D", voire "C". La mise en valeur patrimoniale est estimée à une plus value de 12 %.

Paroles

Est-il possible d'envisager des extensions ?

Dans les résidences, les gens vivent d'une manière plutôt agréable. Les premières discussions ont montré que chacun avait « sa petite idée ». Nous avons bien pensé investir une partie des parkings, mais nous y allons doucement : il faut prendre son temps, rester relativement minimaliste, ne pas bouleverser les choses.

Renforcer la connaissance

À travers les premières interventions, il est manifeste que les leviers pour décider les travaux ne fonctionnent pas de manière mécanique : beaucoup d'incompréhensions entre experts et usagers, de la méfiance, une certaine répulsion au changement, un budget important perçu comme incertain, la crainte des surcoûts ; de manière endogène aux copropriétés, des difficultés à se mettre d'accord, des clivages générationnels et sociaux, des modes de fonctionnement en vase clos où le formalisme produit surtout de la lenteur, une dose variable d'irrationnel, des règlements intérieurs obsolètes ; enfin, des règlements d'urbanisme en opposition avec les objectifs (PLU, réglementation sur les débords sur la voie publique).

Comprendre finement la manière dont les choses se passent pour mettre au point des outils qui donnent confiance, proposer des outils pour que les copropriétés s'approprient une démarche « gagnant-gagnant » est également un des piliers du programme « Amélioration énergétique en copropriétés », illustré par l'exposé de plusieurs études et initiatives tournées vers l'approfondissement des connaissances et, fondés sur cette dernière, vers l'élaboration d'outils destinés à rationaliser et aider la tâche des responsables de copropriétés et des copropriétaires. Qui mène le jeu de la rénovation dans les copropriétés ? Comment venir à bout des nombreux obstacles qui se présentent, financiers, organisationnels ou techniques ? C'est à ces thèmes qu'est consacrée l'après-midi du séminaire.

Leader énergétique

Équipe

Planète Copropriété (mandataire)
Sylvaine Le Garrec
Bruno DHONT, directeur de l'ARC

Une copropriété, c'est une collection d'individus où, comme dans tout groupe, se présentent toutes sortes de figures : ceux qui ne disent rien, ceux qui disent toujours oui, ceux qui disent toujours non, ceux qui contestent... Et ceux qui mènent les affaires, aussi nommés « leaders énergétiques ». C'est à cette figure que s'est intéressée Planète Copropriété, à travers une étude sociologique dont les premiers résultats ont pu être présentés.

Motivations convergentes ?

Les copropriétés concernées, actuellement, par l'étude comprennent majoritairement plus de cent logements, se situent en Île-de-France, disposent du chauffage collectif et ont été construites entre 1945-1980. Elles sont toutes sensibilisées à la question de la rénovation énergétique.

Les motivations premières des copropriétaires sont la réduction des factures d'énergie, un besoin de réparation, une amélioration du confort. Surprise : les leaders énergétiques, pour un tiers, ne président pas leur conseil syndical. Ils travaillent rarement seuls. Un tiers sont des femmes, 54 % ont plus de soixante ans, et pres-

que tous sont propriétaires occupants. Sept sur dix sont ou ont été cadres, ou ont exercé une « profession intellectuelle supérieure ». Un tiers sont ingénieurs, deux tiers sont accoutumés à la conduite de projet. Leur motivation première ? Conserver et valoriser le patrimoine, mettre à profit, hors la sphère du travail, des compétences professionnelles, et protéger l'environnement. Les leaders se démarquent donc assez nettement des autres copropriétaires, ce qui peut introduire un biais important dans la compréhension des uns par les autres.

Où en sont les copropriétés consultées ?

Au début	5%
Audit voté	15%
Audit réalisé	27%
Travaux votés	5%
Travaux graduels	32%
Travaux réalisés	17%

Le maquis des aides

Les difficultés essentielles que rencontrent ces leaders, et qui devraient ouvrir de nouvelles pistes pour l'action et pour l'initiative publique, sont - en tête - « l'inextricable maquis des aides », avec des logiques institutionnelles à géométrie variable, des aides individuelles quand il s'agit de travaux collectifs, des dispositifs qui varient d'une année sur l'autre, une fiscalité fluctuante, et une ingénierie financière considérable. En seconde position, une organisation de l'administration des copropriétés inadaptée, qui tourne sur une année, avec des contrats de syndic suspendus à des décisions annuelles, des syndicats plus ou moins coopératifs, une implication incertaine des premiers concernés...et une temporalité totalement décalée des rythmes plus vifs qui seraient nécessaires.

Les « leaders énergétiques » ont donc à être aussi des « leaders énergiques », mais pas trop, pour ne pas effrayer et aboutir à des contre-performances !

Un témoignage

Dans une copropriété de 20 appartements : « Nous avons commencé à nous informer en 2008, au Point info énergie, mais nos travaux n'ont toujours pas commencé : le syndic a bloqué l'initiative, nous avons changé de syndic. Mais le nouveau ne fait pas grand-chose de plus. S'ajoute à cela que les rythmes de la copropriété, de l'Ademe, de la Ville, sont trop décalés pour arriver à une synchronisation. Et les dossiers sont tellement difficiles à remplir ! Un parcours du combattant : ne serait-il pas possible de « normaliser » tout cela ? »

Des questions, des remarques ?

- « Est-ce que les audits énergétiques sont adaptés aux copropriétés anciennes ? Les bureaux d'études ne pourraient-ils pas être formés aux spécificités de la copropriété ? »
- « Quelle est la fiabilité des audits énergétiques ? L'imagerie infra-rouge, c'est très bien, mais on se demande parfois comment sont établis les calculs, d'où ils

sortent. L'audit est incontournable, la question est de savoir comment on le lit et ce qu'on en fait. »

- « Audit – DPE : ce n'est pas la même chose, mais la plupart des copropriétaires sont dans l'ignorance. L'audit pourrait être un bon moyen de mobilisation des copropriétaires, à condition de les rendre plus lisibles. »
- « Les audits dans les copropriétés ? Pour un bureau d'études, ce n'est vraiment pas suffisamment rentable ! Et avec des devis qui vont du simple au double, les copropriétés sont assez déstabilisées. »

Guide d'Information sur les Équipements du Logement et leur entretien = GISELE

L'association Qualitel, dont le rôle est de promouvoir la certification dans le secteur de la construction et l'information du public, a mis au point un extranet, en partenariat avec le CSTB, l'AQC, la Fondation Excellence SMA et le ministère du Logement, destiné à assurer le suivi de la vie d'un immeuble. Un double constat a fondé l'élaboration de l'outil : les équipements techniques des logements – ventilation, régulation, suivi des consommations – sont nouveaux et complexes à utiliser et à entretenir, et le comportement de l'occupant a un impact direct sur les résultats de performances énergétiques.

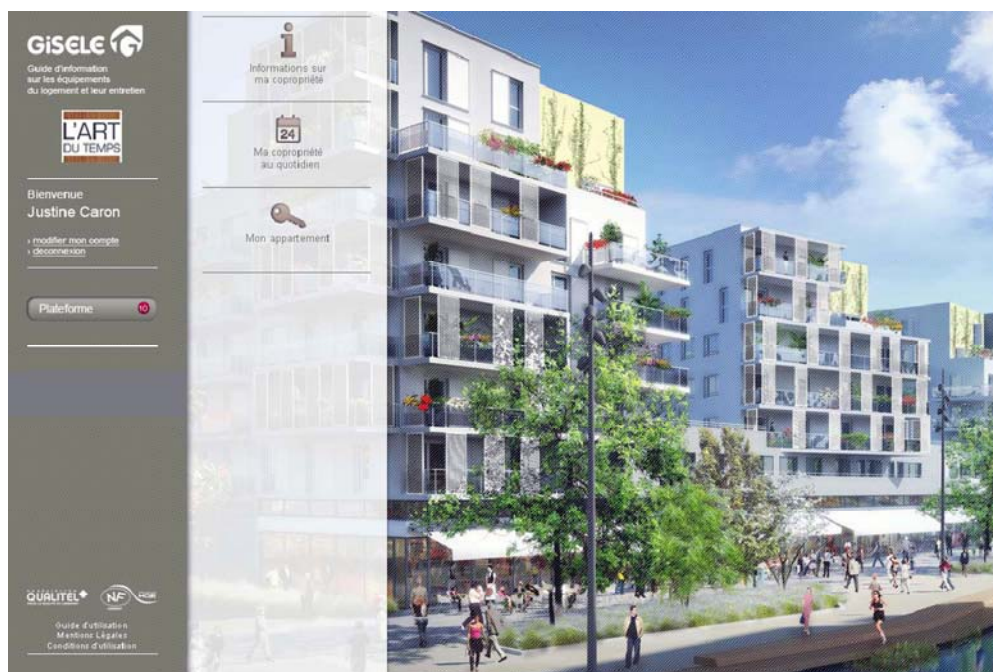
Nommé GISELE, cet extranet a pour ambition d'être une « ressource actualisée et dématérialisée de la connaissance du patrimoine bâti », archivant plans, carnets d'entretien, informations destinées au syndic, à la copropriété ou aux copropriétaires. Son objectif est « de fournir une mémoire technique du projet de construction et un guide d'utilisation et d'entretien des équipements du logement et de l'immeuble », d'être « un outil d'accompagnement de la vie de la copropriété » (communication avec le syndic, conseil syndical, programme pluriannuel des travaux votés), de « fournir un outil privatif d'aide à la maîtrise des consommations par le suivi des consommations d'eau et d'énergie, individuelles ou collectives ».

L'outil a pour le moment été développé pour les promoteurs et la construction neuve, et est testé dans le domaine de la rénovation.

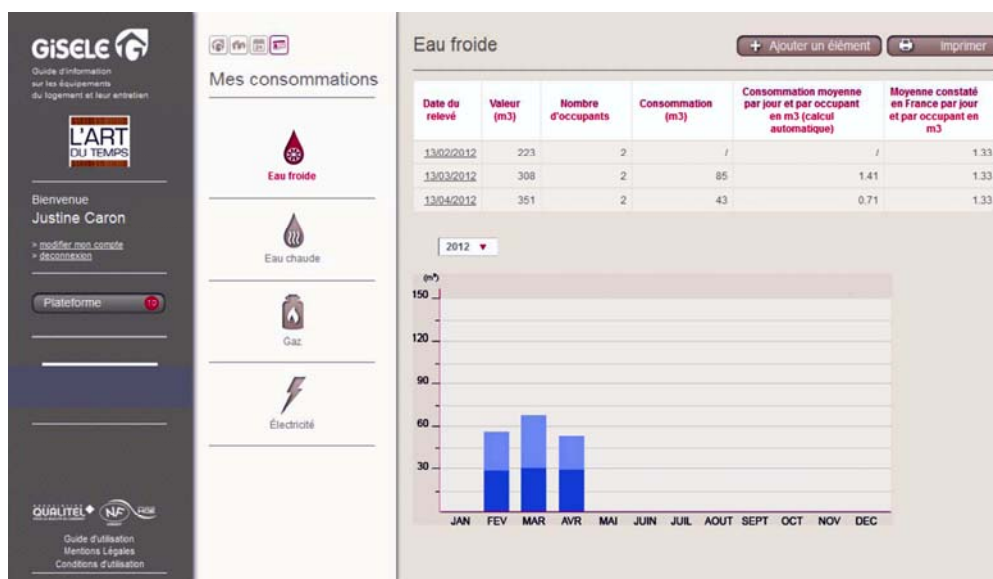
Au cœur du « big data »

Il est patent que les informations concernant un immeuble ancien sont le plus souvent indigentes ou dispersées, avec des plans approximatifs et un oubli de l'histoire, et que tous les conseils syndicaux rêveraient de disposer d'archives classées, accessibles et précises : mode constructif, équipements, plans, travaux réalisés, garanties et assurances, règlement de la copropriété, comptes-rendus des assemblées générales, suivis des consommations... À l'heure du « big data », ce sont des classeurs entiers de papiers endormis dans des placards qui pourraient reprendre vie !

Qualitel, « dans un premier temps », proposera un service gratuit. Cette initiative saura-t-elle établir des passerelles avec celles des syndicats, avec celles du ministère, qui réfléchit à la constitution d'une « fiche synthétique sur la copropriété » ? Comment sera tranché le débat sur les données privatives ? Il est pourtant certain que cette proposition de Qualitel préfigure un avenir proche.



L'extranet GISELE
© Qualitel



Paroles

Un nouveau problème apparaît, avec les données hébergées ici ou là, chez le syndic, sur un site internet... Il serait judicieux de créer des passerelles entre les données ?

La fédération française de l'internet immobilier y réfléchit...

Carnet d'entretien

En attendant la dématérialisation de l'information, l'association « Copro + » s'est plus prosaïquement intéressée au carnet d'entretien. « La problématique travaux est très mal gérée », note Cécile Barnasson, mandataire de l'étude. On additionne les travaux effectués, au mieux, sans jamais fournir de visibilité sur les travaux futurs ni sur le simple entretien. Dans « copropriétaire », que désigne le « co » ? La plupart du temps, les propriétaires n'y pensent pas. « Parties communes » ? Est-ce quelque chose qui connaît l'usure ? Peintures, marches d'escalier, local des poubelles, des vélos, des poussettes, entrée, digicode, ascenseur, ménage, chaudière, VMC, personne ne s'en sent personnellement responsable, mais chacun s'étonne du montant des contrats de maintenance.

Chaque copropriété aurait pourtant intérêt à valoriser l'usure des lieux et ce par anticipation, sauf à devoir être surprise, en assemblée générale, d'être mise au pied du mur. Le carnet d'entretien, actuellement, ne répond pas à cette nécessité d'anticipation ; il recense la chronologie des travaux effectués, mais n'est en rien un outil de gestion prévisionnelle des travaux. On vote, chaque année, un budget « entretien », le plus souvent reconduit de l'année précédente, sans savoir ce qu'il recouvre, comme si l'entretien se limitait aux changement des ampoules ou à la réfection d'une serrure. L'entretien n'est pas considéré comme un investissement.

L'entretien des
équipements
communs :
une gageure
© Eric Bernath



Inventaire

Ne serait-il pas possible de réaliser un inventaire des parties communes et de l'entretien qu'elles demandent ? Les copropriétés n'ont en général qu'une idée très vague de la consistance des parties communes et des équipements communs. La chaudière marche ? Mais peut-on prévoir le moment où il sera raisonnable de prévoir son changement ? Qui sait précisément de quels matériaux sont constitués les nombreux « tuyaux » qui irriguent un immeuble ? Plomb, pas plomb ? Qui sait exactement où les opérateurs de télécommunications ont placé les boîtiers permettant à la fibre optique d'alimenter ordinateurs et autres tablettes numériques ?

Qui se souvient de la date du dernier ravalement ? « Chacun sait combien lui a coûté sa cuisine, mais personne n'évalue le coût des équipements de copropriété », souligne Cécile Barnasson. « Alors, aux AG, quand il faut prévoir des travaux, ils sont vus comme une dépense, pas comme un investissement ». Changer de point de vue, planifier et valoriser des investissements, les inscrire dans un véritable plan comptable : les copropriétés sont-elles prêtes à cette « révolution » ?

Copro + a consulté plusieurs conseils syndicaux, dont celui du « Clos des cèdres », à Lyon. Bilan de la consultation : la résidence n'a pas de besoin d'entretien lourd à court ou moyen terme. Toutefois, s'il fallait remettre à neuf les parties communes, le coût pourrait être évalué à 300 000 €. Si l'on s'en tient à un « cycle d'usure » moyen de trente ans, l'entretien représente dix mille euros par an. Ce calcul a permis une prise de conscience des copropriétaires, qui ont voté un compte séparé et ouvert un « fonds de travaux », afin de mieux maîtriser l'entretien et de ne pas être pris au dépourvu.

Pour les conseils syndicaux que Copro + a entendus, l'inventaire des parties communes est parfois long et difficile à constituer : « nous sommes des bénévoles, la gestion de tous ces documents risque de prendre trop de temps ». Mais la gestion prévisionnelle est bien perçue, répondant à l'étonnement sur l'importance des montants obtenus. Autre étonnement, qui est une constante : accepter qu'une prestation intellectuelle soit valorisée. L'architecte qui suit le remplacement des canalisations de gaz ou les travaux « termites » ou encore la conformité des travaux d'embellissement des cages d'escalier : que fait-il donc ? Il faudrait le payer ? Les syndicats, eux, se sont sentis peu concernés, appréhendant, en outre, les effets des prévisions sur le paramétrage de leur comptabilité et leur propre organisation.

Les recommandations de Copro +

- La consistance des biens, mal connue, doit être inventoriée ;
- La durée de vie de chacun des composants des biens est « statistiquement » prévisible ;
- Les coûts de rénovation de chaque élément peuvent être grossièrement évalués, la valeur d'un composant peut être assimilée au coût de sa rénovation ;
- Le carnet d'entretien doit être étendu et rattaché à l'inventaire ;
- La comptabilité doit assimiler les notions d'investissement et d'amortissement et intégrer un axe d'analyse des charges « par destination » ;
- La gestion prévisionnelle des travaux doit privilégier la « rentabilité » de chaque action et l'alimentation des fonds de travaux doit s'appuyer sur la valorisation des besoins exprimés.

Fonds « travaux »

Les budgets sont le premier souci des copropriétés. Entretien courant, travaux, contrats de maintenance, consommations diverses : les copropriétaires n'ont pas toujours une claire conscience de ce que coûte la copropriété. Le « rapport Braye⁴ » (président de l'Anah) conseillait de rendre obligatoire le « fonds travaux », à hauteur de 5 % du budget annuel, et de le lier d'une part à un plan pluri-annuel de travaux, d'autre part à un compte séparé. Les investissements nécessaires sont impressionnants : « Les copropriétés construites entre les années 50 à 80 (un peu moins de la moitié du parc) nécessitent aujourd'hui des réinvestissements lourds et des travaux d'amélioration énergétique (40 à 70 milliards de travaux, selon une étude de l'Anah, pour les 10 ans à venir), cependant que les copropriétés plus anciennes rencontrent elles aussi des problèmes d'obsolescence technique »

L'idée est reprise en novembre 2012 par la ministre du Logement, Cécile Duflot : « La décision d'instaurer un fonds de travaux permettant d'anticiper les travaux à venir pourrait être favorisée grâce à un encadrement garantissant une utilisation de ce dernier conforme à son objet. Il conviendrait notamment de limiter la durée du fonds et le montant des provisions afin de permettre une évaluation périodique et les ajustements nécessaires, de rendre impossible son utilisation à d'autres fins que des travaux, de rendre obligatoire le placement des sommes au profit du syndicat des copropriétaires, de prévoir que les sommes versées sur ce fonds sont des provisions acquises au lot et non des avances attachées aux copropriétaires. Ces propositions ont vocation à être approfondies et expertisées dans le cadre de la préparation de la loi-cadre sur l'urbanisme et le logement prévue pour le printemps prochain » (réponse à une question écrite, JO Sénat du 15/11/2012).

Avances, provisions : freins et vertus

Les « avances travaux » recouvrent plusieurs notions : les « avances remboursables » prévues dans la loi de 1965 sur les copropriétés⁵ ; les « provisions » remboursables prévues à l'article 35 du décret du 17 mars 1967, les provisions pour travaux votées sur un devis, non remboursables.

L'Association des responsables de copropriétés a mené une enquête auprès de trois cents copropriétés : trente-neuf d'entre elles ont mis en place des fonds travaux, dont près d'une vingtaine sont gérées par un syndic bénévole. De grandes copropriétés ont mis en place ces fonds de travaux : par exemple la résidence du Parc à Meudon.

À travers des entretiens menés auprès des conseils syndicaux et des syndics ressortent les vertus de la pratique : le fonds de travaux mobilise les copropriétaires, facilite le vote, évite la situation de blocage, protège la copropriété des impayés et facilite la mixité sociale, génère des économies pour la copropriété, favorise l'information des acquéreurs. Mais les freins sont nombreux, contrebalancés par quelques avantages : « crainte d'une dépense supplémentaire (mais économie de charges et amorçage facile), méfiance (mais placements sécurisés), frais de gestion du fonds (mais négociation à mener avec le syndic), fiscalité (mais création de produits défiscalisés), difficultés en cas de vente, insuffisance des textes, manque d'informa-

⁴ http://www.anah.fr/fileadmin/anahmedias/Coproprietes/volume_1_Rapport_annexes.pdf

⁵ <http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000880200>

tion, divisions sociales, absence de besoins de travaux imminents ou nécessité urgente de travaux. »

Avec la mise en place de fonds de travaux, on inverse la logique du raisonnement des copropriétaires : au lieu de se demander avec anxiété « comment financer les travaux », on se demande « que pouvons-nous faire des sommes dont nous disposons ? », et ainsi non seulement rendre visibles les travaux nécessaires, mais aussi et surtout anticiper sur les évolutions de son habitat.

Les thématiques abordées lors des entretiens

Les entretiens ont porté sur nombre de thèmes, dont : montant annuel du fonds travaux, montant par lot, modes de calcul du montant et les modifications éventuelles, motivations de la création du fonds (contexte, acteurs moteurs, oppositions, arguments pour ou contre), modalités du vote, utilisation du fonds (travaux déjà financés, travaux prévus, conditions de déblocage des fonds), gestion financière du fonds travaux, placement (intérêts, fiscalité, honoraires du syndic), élaboration du plan pluriannuel de travaux (travaux prévus, études, professionnels associés, rôle des acteurs de la copropriété, chiffrage, modalités du vote, suivi), effets du fonds travaux sur les décisions, relations entre syndic et copropriétaires, dynamiques sociales de la copropriété...

Action !

Reste à savoir quel est le seuil acceptable du montant des avances par rapport au budget annuel, aux travaux prévus, éventuellement à un plan pluri-annuel. En l'absence de textes de cadrage, avec un carnet d'entretien déficient, sans audit global partagé du bâtiment et sans savoir à quels professionnels s'adresser, la mise en place de ce fonds peut être ardue ! Des expériences au Québec ont montré qu'alimenter ce fonds à hauteur de 5 % du budget annuel était trop faible.

L'ARC et Planète Copropriété proposent, au niveau législatif et réglementaire, de rendre obligatoire les fonds travaux attachés au lot dès la mise en copropriété, de créer un produit défiscalisé, de rendre obligatoire le compte séparé et les plans pluriannuels de travaux, d'améliorer les dispositions concernant le carnet d'entretien. Charge aux associations de copropriétaires d'accompagner et dynamiser le secteur, en formant, informant, proposant des outils sous forme de guides ou de logiciels, travaillant avec les professionnels.

Au terme de la journée, beaucoup d'échanges, beaucoup de questions soulevées, beaucoup d'attentes de la part des conseils syndicaux... Il ne faut évidemment pas cesser de travailler sur les solutions techniques, mais elles ne sont pas tout. La question primordiale est sans doute celle de la solvabilisation des propriétaires, toujours inquiets de la fluctuation des aides. S'il est vrai que la réglementation, au sens large, n'est pas l'argument premier susceptible d'emporter la décision d'une assemblée générale, il reste qu'elle doit tenir compte des obstacles nombreux qui jalonnent le parcours des candidats à la rénovation, qu'il s'agisse des règles de fonctionnement des copropriétés, des plans locaux d'urbanisme ou de la réglementation technique. Et puis : informer, éclairer, expliquer. Faire que personne ne confonde DPE et audit, faire tomber les préventions, montrer et démontrer : l'année 2013, de ce point de vue, pourrait être déterminante ?



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère
de l'Écologie,
du Développement
Durable
et de l'Énergie

Ministère
de l'Égalité
des Territoires
et du Logement

Le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), depuis sa création en 1998, développe à la fois des programmes de recherche incitative, des actions d'expérimentations et apporte son soutien à l'innovation et à la valorisation scientifique et technique dans les domaines de l'aménagement des territoires, de l'habitat, de la construction et de la conception architecturale et urbaine.

Il est organisé selon quatre grands départements de capitalisation des connaissances : Société urbaines et habitat traite des politiques urbaines dans leurs fondements socio-économiques ; Territoires et aménagement s'intéresse aux enjeux du développement urbain durable et de la planification ; Villes et architecture répond aux enjeux de qualité des réalisations architecturales et urbaines ; Technologies et construction couvre les champs de l'innovation dans le domaine du bâtiment. Le PUCA développe une recherche incitative sur le futur des villes à l'impératif du développement durable.

Ce plan 2007-2012 se décline selon huit programmes finalisés dont les objectifs de recherche répondent aux défis urbains de demain. Ces programmes sont accompagnés d'ateliers thématiques, de bilans de connaissances et de savoir-faire, ainsi que par des programmes transversaux à l'échelle des territoires et des villes et à l'échelle européenne, avec la participation du PUCA à des réseaux européens de recherche.

Le PUCA, par ailleurs, assure le secrétariat permanent du programme de recherche et d'expérimentation sur l'énergie dans le bâtiment (PREBAT).

plan	urbanisme	construction	architecture
------	-----------	--------------	--------------

- | | | | |
|--|---|---|---|
| ► Le gouvernement des villes et la fabrique du bien commun | Planification sociale de l'urbain et des services publics | Citoyenneté et décision urbaine | Intercommunalité et métropolisation |
| | | | Normes et fabrique du bien commun |
| ► Le renouveau urbain | Rénovation urbaine et mixité sociale | Renouvellement et recomposition des quartiers | Créativité et attractivité des villes |
| ► L'avenir des périphéries urbaines | Qualité et sûreté des espaces urbains | Architecture de la grande échelle | Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité |
| | | | Systèmes périurbains et coûts d'urbanisation |
| | | | Dynamiques et pratiques résidentielles |
| ► Comportements résidentiels et défis démographiques | Vieillesse de la population et choix résidentiels | Habitat et services aux personnes âgées | Evolutions démographiques et inégalités territoriales |
| ► Accès au logement | Trajectoires résidentielles | Recompositions institutionnelles de l'offre de logement | Modes et formes de l'hébergement |
| | | | Economie foncière et immobilière |
| ► L'innovation dans l'architecture et la construction | Logements optimisés : coûts, qualité, fiabilité, délai | Concept qualité, habitat, énergie | Logement design pour tous |
| | | | Evaluation énergétique du patrimoine existant (PREBAT) |
| | | | Bâtiments démonstrateurs (PREBAT) |
| | | | REHA (PREBAT) |
| ► Territoires et acteurs économiques | Espaces urbains et dynamiques économiques | Lieux, flux, réseaux dans la ville des services | Développement économique local et mondialisation |
| | | | Economie de l'aménagement |
| | | | Attractivité des territoires |
| ► Vers des villes viables et acceptables | Politiques territoriales et développement durable | Risques technologiques : enjeux économiques et territoriaux | Villa urbaine durable |
| | | | Quartiers durables |
| | | | Aménagement et démarches HQE |
| | | | Collectivités locales et politiques énergétiques (PREBAT) |
| | | | Collectivités locales et défi climatique (PREBAT) |

PUCA
Plan Urbanisme Construction Architecture

Grande Arche de la Défense
Paroi Sud
92055 La Défense cedex
tél. 01 40 81 24 30
fax 01 40 81 63 78
www.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca