



Résidence

Les Hauts de Saint Clair

Recherche-action « Amélioration énergétique en copropriétés »
 ANAH-PUCA

Compte-rendu AGE 2013

Date	05/06/13	Lieu	Bar La Bulle (centre commercial à proximité de la copropriété)
Participants	COPROPRIETE : copropriétaires ; 1 représentant de la Régie ; 3 représentants de l'équipe de MOE URBANiS : David Pérez	Excusés	-
Réalisé par	DP	Le	02/12/13
Validé par		Diffusé à	ANAH ; PUCA

Sujet abordé / action décidée	Responsable de l'action	Délai	Vérfié le
ORDRE DU JOUR : <ul style="list-style-type: none"> • Introduction • Avant l'AGE 2013 • Durant l'AGE 2013 • Les suites à ce jour 			

Merci de bien vouloir nous faire part de vos remarques / observations / compléments d'information éventuels.

Ce compte-rendu sera effectivement réputé accepté sans réserve formulée par écrit dans les 8 jours.

URBANiS, écouter, conseiller et agir pour un habitat digne et durable

<h2>1. Introduction</h2> <p>Rappel du marché</p> <p>Le présent document constitue le dernier livrable prévu au Contrat ANAH / URBANiS notifié le 28 mars 2012 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • « <i>Un compte-rendu analytique des décisions prises en 2012 et de l'avancement du dossier dans le courant de l'année 2013, ainsi qu'une synthèse des enseignements à date. Date de livraison au second semestre 2013</i> ». • « <i>Le solde (30%) est réglé après vérification et admission du livrable 3</i> ». <p>Contexte</p> <p>Étant donné les interrogations qui pesaient sur les modalités de réalisation et de financement des travaux énergétiques en copropriété (décret relatif aux parties privatives d'intérêt collectif, décret relatif à l'éco-PTZ collectif, contours incertains du contrat de performance énergétique...), l'idée d'un vote du projet lors de l'assemblée générale ordinaire du 19 décembre 2012 a été abandonnée. Le CS a considéré qu'il était préférable de disposer de l'ensemble des leviers nécessaires avant de se présenter devant les copropriétaires.</p> <p>Le projet a donc été mis au vote lors d'une assemblée générale extraordinaire, dédiée au projet P.I.S.T.A.C.H.E. et qui s'est tenue le 5 juin 2013.</p> <p>Vous trouverez ci-après les principaux éléments qu'il nous semble utile de rappeler avant, pendant et après cette AGE dans le cadre de la recherche-action « Amélioration énergétique en copropriétés ».</p>			
<h2>2. Avant l'AGE 2013</h2> <p>22/02/12 : difficultés liées à l'identité du titulaire de l'appel à propositions, la copropriété ne pouvant percevoir en direct la contrepartie financière proposée par l'ANAH et le PUCA. Certains copropriétaires ont le sentiment que les démarches réalisées pour candidater n'ont pas servi la copropriété mais URBANiS. Peut-être ce point pourrait-il susciter une évolution de la réglementation des appels à propositions/projets du PUCA ?</p>			

<p>27/02/2012 : la commission « économies d'énergie » s'est rendue compte au début de l'année 2012 qu'il était nécessaire de nommer le projet. À la suite d'échanges avec URBANiS et la maîtrise d'œuvre, 3 fonctions ont été assignées au nom à choisir :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Facilité d'usage (désigner le projet par un nom/sigle/acronyme évocateur et que l'on n'oublie pas). • Force de persuasion des copropriétaires (le terme retenu doit parler de la copropriété et du projet de façon sérieuse et professionnelle, afin d'emporter l'adhésion et le vote de la majorité). • Originalité (notion de « marketing de projet » : faire preuve de créativité, afin de démarquer la démarche des autres initiatives proches tout en piquant la curiosité des copropriétaires). <p>C'est le conseil syndical du 27 février qui a finalement tranché, en retenant l'acronyme P.I.S.T.A.C.H.E. (« <i>Projet d'ISolation Thermique pour l'Amélioration du Confort des Hauts de saint clair et les Economies d'énergie</i> ») et en s'essayant à la conception d'un logo.</p> <p>02/03/12 : la Communauté urbaine de Lyon envisage de mettre en place une aide (« prime éco-rénovation »), destinée à inciter les copropriétés à déclencher des travaux d'économie d'énergie. URBANiS a fait le nécessaire pour inscrire le P.I.S.T.A.C.H.E. dans la phase expérimentale 2012-2013. Cette aide viendrait en complément des autres aides mobilisées, dont celles de la Région Rhône-Alpes.</p> <p>20/04/12 : réunion de présentation des orientations possibles, tenue à l'initiative de la MOE. À cette occasion, URBANiS a remis une note d'avancement portant sur l'avancement des contacts avec les différents financeurs et relancé le maître d'ouvrage (quelle date pour la réunion de calage technique MOE/AMO ? Quand est prévu le maillage avec la DIRECCTE 69 ?).</p> <p>10/05/12 : réunion technique avec le maître d'ouvrage à laquelle la MOE n'a pas convié URBANiS... à la surprise de son client.</p> <p>15/05/12 : réunion de calage technique et financier, sur demande d'URBANiS. Un support synoptique de maillage a été utilisé, afin de mettre en regard les aides mobilisables avec les garde-fous thermiques correspondants.</p> <p>29/05/12 : sur conseils de l'AMO, la MOE a relancé la copropriété concernant la note de la DIRECCTE 69 (diagnostics de recherche d'amiante et de plomb).</p> <p>06/06/12 : difficultés concernant le choix du type de ventilation, entre performance recherchée et éligibilité aux financements (ex. les aides régionales ne soutiennent aucun projet prévoyant le recours à une ventilation hygroréglable).</p>			
---	--	--	--

<p>19/06/12 : la commission Économies d'Énergie du CS a rédigé une note d'introduction et la régie un courrier de mise en garde concernant les démarches sur les fenêtres, tout cela en vue d'accompagner la démarche de recensement du MOE dans les logements.</p> <p>03/07/12 : URBANiS a organisé la rencontre d'une banque, en présence du syndic et du CS, sur la question de l'étalement du reste à charge via un prêt (idéalement, l'éco-prêt collectif) et sur celle de l'alimentation de trésorerie en attente de la perception des subventions (préfinancement).</p> <p>20/09/12 : la commission Économies d'Énergie pense disposer d'une « fenêtre de tir » (subventions, éco-prêt collectif, ingénierie et syndic mobilisés...) moyennant quoi elle souhaite inclure dans les consultations des interventions non indispensables à la performance énergétique (robinets thermostatiques, volets). Concernant les diagnostics plomb et amiante, la copropriété a demandé une mise en concurrence du prestataire habituel de la régie. Ecarter l'intervention sur la fermeture des loggias permet de ne pas s'exposer à des conditions de vote bloquantes (ex. unanimité), tout en préservant la performance énergétique après travaux. Parfois, le juridique pèse beaucoup sur le technique, de même que les conditions d'usage (ex. aucun isolant ne sera projeté en sous-face en raison de la « résistance » de plusieurs copropriétaires au débarrasage de leurs caves).</p> <p>14/01/13 : points importants qui ressortent de l'AGO 2013 - traitant uniquement des affaires courantes - pour laquelle la copropriété ne souhaitait pas la présence de la MOE et de l'AMO :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Analyses technique, financière et juridique concernant le choix du chauffagiste à mener de concert avec la programmation des travaux. • Présence indispensable de l'AMO à tous les temps de communication, sous peine que certaines interventions préparatoires (ex. diagnostics de recherche d'amiante et de plomb) ne soient pas votées faute d'avoir été comprises. • Des projets complexes et coûteux tels que P.I.S.T.A.C.H.E. peuvent fissurer l'unité du CS ; l'AMO doit aussi prêter une attention particulière à ce point. <p>24/03/13 : sollicitation du CS au sujet des sessions de recensement des copropriétaires qui pourraient bénéficier d'aides individuelles, de la rencontre de la SEDICAM (chauffagiste en place) et des réunions publiques préalables à l'AGE.</p> <p>03/04/13 : suite à une information récupérée auprès de la Région, un courriel a été envoyé à la copropriété pour valider la proposition d'URBANiS de sollicitation des C2E via la plateforme en ligne nr-pro.</p>			
--	--	--	--

<p>02/04/13 et 09/04/13 : URBANiS a tenu 2 permanences en soirée sur sur la copropriété, de manière à recenser ceux qui pourraient bénéficier d'aides individuelles en sus des aides collectives. Au total, ces démarches ont touché un tiers des copropriétaires.</p> <p>22/04/13 : attention aux jeux d'acteurs complexes, en vertu desquels certains se positionnent ou se repositionnent en travaillant à côté du collectif, instrumentalisant le projet à des fins de prise de pouvoir.</p> <p>07/05/13 : les aides attendues reposent sur des estimations, et le syndic souhaite que ce projet, s'il est voté, ne souffre aucune contestation. Il a donc demandé à l'AMO de communiquer sur les restes à charge avec « seulement » 20% du chantier sous forme d'aides collectives (soit le minimum que l'AMO estime atteignable, le maximum se situant plutôt aux alentours de 33%). De la même manière, les montants communiqués dans le tableau joint à la convocation n'intègrent pas les aides individuelles dont certains pourraient bénéficier ; un courrier individualisé leur est donc transmis parallèlement à l'envoi de la convocation d'AGE. Il y a là un équilibre à trouver, entre d'une part le recours à des arguments suffisamment convaincants pour emporter la décision, et d'autre part une certaine prudence doublée de la volonté de ne pas attiser les jalousies entre copropriétaires (certains bénéficiant d'aides individuelles, d'autres non).</p> <p>28/05/13 : répétition générale de plus de 4h, lors de la réunion publique du 27 mai. Ajustements à opérer en vue de l'AG :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Présentation à plusieurs voix (CS, MOE, AMO, syndic) : l'ensemble des parties impliquées dans le projet doivent être présentes aux 2 échéances. • Le recensement des travaux sur parties privatives (et tout particulièrement les fenêtres) doit être conduit par des professionnels, et non par le CS (on notera d'ailleurs qu'en dépit du décret portant sur les parties privatives d'intérêt collectif, la question des fenêtres continue de constituer l'un des principaux freins à la rénovation énergétique des copropriétés). • Aucune solution véritable pour l'épineuse question de la garantie des économies d'énergies. • Le temps de retour est le lieu commun de la rénovation énergétique, alors que c'est une notion dénuée de sens en copropriété : il y a finalement autant de temps de retour que de copropriétaires (comportements plus ou moins sobres, aides individuelles pour certains...). 			
--	--	--	--

3. Pendant l'AGE 2013

Pour plus de détails, [se reporter au PV en pièce jointe.](#)

De façon générale

85% des tantièmes étaient présents ou représentés : c'est une proportion très significative, sans doute motivée par la mise au vote d'un très important projet.

L'AGE a duré 3h ; la séance a commencé par un débat général débouchant ensuite sur le vote des résolutions une par une ; le projet a été voté avec 56,46% (30,2% contre, 4,73% d'abstentions).

Le débat préalable a été l'occasion de revenir sur les « points durs » de cette (la ?) rénovation énergétique en copropriété : **quelle garantie d'obtenir les économies d'énergie annoncées ? Fortes dissensions concernant la gestion de l'intervention sur les fenêtres (ex. accusations de recensement non exhaustif et/ou fantaisiste ; accusations de perte de factures fournies). Ces points sont récurrents, quel que soit le profil de la copropriété (en difficulté ou « sans histoires »).**

Il est en revanche utile de souligner que le profil d'occupation (dans l'ensemble assez différent de celui que l'on rencontre dans les opérations programmées) est à l'origine de dysfonctionnements tout aussi dangereux pour l'équilibre de l'opération qu'une faiblesse de ressources économiques. Plusieurs interventions dommageables au projet – y compris de la part de certains conseillers syndicaux – ont été le fait de copropriétaires convaincus d'être des « sachants » en matière juridique, financière ou technique. L'exemple du temps de retour en fournit une bonne illustration, certains assurant que le temps de retour qu'ils avaient calculé était le seul valable.

Résolution 4 : historique et description du projet

Le conseil syndical, par la voix de sa commission « économies d'énergie », a activement défendu la démarche. Cette prise de position de copropriétaires s'adressant à d'autres copropriétaires, à l'oral et à l'écrit (note annexée à la convocation), a constitué un puissant levier pour emporter l'adhésion de l'AG.

Par ailleurs, le fait de remettre l'ensemble des résolutions qui ont suivies dans une perspective générale était porteur de sens. Le CS avait ainsi pris le parti de rédiger une foire aux questions, incluse dans le texte de la convocation, de façon à apporter des réponses aux interrogations les plus récurrentes.

C'est au moment de cette résolution que la MOE puis l'AMO ont présenté le projet dans ses aspects techniques, économiques et organisationnels. La présentation a été suivie de longs échanges avec les copropriétaires, même si l'essentiel des réactions avait déjà été

soulevé lors de la réunion publique fin mai. De ce fait, aucune question n'est restée sans réponse. **La réunion publique préalable à l'AG ainsi que les permanences individualisées semblent donc indispensables.**

Résolution 20 : poursuite de l'AMO

La copropriété a choisi de sélectionner l'un des modules optionnels proposés par URBANiS, consistant en une aide au traitement des impayés « chantier ». **Le syndic a plaidé pour ce choix, considérant qu'il s'agissait là d'une prestation indispensable à la bonne réalisation du chantier**, au même titre que le contrôle technique ou ses propres honoraires.

Résolution 25 : tests d'étanchéité à l'air

Quoique non obligatoire, cette prestation a été portée par URBANiS pour assurer un meilleur traitement de la perméabilité à l'air des logements, et de ce fait **apporter des éléments de réponse aux copropriétaires soucieux de se voir garantir une économie d'énergie effective.**

Résolution 26 : fonds de provisions spéciales

L'AG a décidé de prendre en charge les frais annexes aux travaux via la mobilisation d'une partie du fonds de provisions spéciales. De même que lors du vote de l'étude de conception il avait été souligné l'importance de pouvoir compter sur pareille ressource, de même peut-on insister sur l'avantage de pouvoir financer une partie des interventions sans que cela constitue un nouveau débours.

De ce point de vue, **tout ce qui pourrait venir renforcer les fonds de provisions spéciales et/ou les financements de l'ingénierie préalable aux travaux semble aller dans le sens des rénovations énergétiques de copropriétés.**

Résolution 31 : certificats d'économie d'énergie

Cette résolution n'avait de sens que si elle s'accompagnait – ce qui a été le cas pour le P.I.S.T.A.C.H.E. – d'une **clause spécifique insérée dans tous les marchés de travaux. Cette clause précisait que le titulaire du lot était informé qu'il ne pourrait valoriser les C2E à son profit (ou au profit d'un éventuel partenaire).**

Résolution 32 : clause suspensive

Voir plus haut, à la date du **07/05/13**.

Résolution 33 : contrat de chauffage

Les rénovations énergétiques performantes de copropriétés en chauffage collectif ont tout intérêt à mailler programmation des travaux et renégociation des contrats d'entretien de chauffage.

En effet, les travaux porteurs de sobriété énergétique conduiront inévitablement à un redimensionnement des besoins en combustible, assortis d'un équilibrage et d'un désembouage de

<p>l'installation.</p> <p>D'autre part, certains types de contrats peuvent prendre en charge une partie des investissements sur le réseau de chaleur.</p> <p>Enfin, la production solaire d'eau chaude sanitaire conduit également à revoir la question des prestations de maintenance, l'idéal étant qu'un même intervenant puisse prendre en charge chauffage et ECS.</p>			
<p>4. Les suites à ce jour</p> <p>11/07/13 : un copropriétaire mécontent du vote du projet souhaite rallier à sa cause d'autres copropriétaires en vue de contester les décisions prises en AG.</p> <p>14/08/13 : contestation effective, reçue 3 jours avant la fin du délai de carence (17 août). L'assignation a été déposée au TGI de Lyon pour le compte d'une SCI copropriétaire bailleur et d'un copropriétaire occupant, soit 2 copropriétaires représentant à eux deux environ 3% des tantièmes.</p> <p>Motifs avancés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il s'agirait d'un vote « bloqué », au sens où il aurait été impossible de voter une résolution sans voter les autres. • Les votes se seraient faits à la mauvaise majorité. • Aucune mise en concurrence n'aurait été réalisée. • Les règles de forme n'auraient pas été respectées s'agissant des pièces à joindre à la convocation en matière d'emprunts collectifs. <p>Il est tout à fait possible (et même probable) que ces arguments s'avèreront spécieux et que le jugement au fond donnera raison à la copropriété. Pour autant, le recours à la réglementation existante en matière de droit de la copropriété suppose d'attendre l'audience puis le jugement, ce qui pourrait prendre 12 à 18 mois (et ceci si les contestataires n'interjettent pas appel). De ce point de vue, la réglementation applicable est donc une gigantesque source de fragilité juridique pour toute démarche de rénovation ambitieuse.</p> <p>04/11/13 : sur les conseils de ses avocats et avec l'appui de l'AMO, le syndicat des copropriétaires a initié une médiation via son CS. La démarche est toujours en cours au 2 décembre 2013.</p>			