

Communication de Pierre OLIVIER, DG COPRO+, le 31/10/2016

1 Les copropriétés face aux défis « Plan climat »

L'atteinte des objectifs Grenelle passe par la recherche d'économies d'énergie dans le secteur du bâtiment.

En ce qui concerne l'habitat, l'objectif se traduit en nombre de logements rénovés. Parmi les formes d'habitat, la copropriété privée est le secteur sur lequel la personne publique a le moins de moyens d'action. Sa contribution à l'effort national est donc difficile à organiser.

Cette situation est principalement due au mode de gouvernance spécifique de l'entité copropriété, avec une **maîtrise d'ouvrage éclatée** en autant que de copropriétaires, avec pour conséquence des difficultés de prise de décision et d'organisation du financement des investissements.

Face à ces difficultés, le législateur a publié une succession de textes en vue de faciliter (voire d'imposer) la prise de décision, et de soutenir les modalités de financement par des dispositifs d'accompagnement financier.

Les résultats ne sont pas encore à la hauteur des espérances de nos gouvernants, mais nous constatons en 5 ans (2012-2017) une accélération des mesures incitatives, et plus récemment, l'apparition de mesures coercitives.

Nous dressons ci-après la synthèse de l'historique des principales mesures et de leurs décrets d'application applicables à l'ensemble des copropriétés, sans développer les mesures spéciales concernant l'intervention de la personne publique dans les copropriétés dégradées. L'analyse succincte de l'impact de ces mesures est celle du **praticien** confronté régulièrement à leur mise en application auprès des syndicats et copropriétaires tant dans la préparation que l'animation des assemblées générales.

2 2009-2010 Grenelle I et II

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 dite Grenelle II portant engagement national pour l'environnement (ENE) complète, applique et territorialise la loi dite Grenelle I votée le 11 février 2009.

Ces lois ont ainsi fixé un cadre pour des études par thèmes sur les conditions de maîtrise de la performance énergétique et des émissions de gaz à effet de serre.

Le groupe de travail « Plan Bâtiment durable – Chantier copropriété », animé par Philippe PELLETIER, a réuni des professionnels et associations de consommateurs, pour coordonner les études relatives à la préparation de décrets d'application de la loi Grenelle II, spécifiques au secteur de la copropriété.

3 2012 – Application de Grenelle II à la copropriété

Ces travaux ont débouché, à partir du 1/01/2012, sur des mesures spécifiques aux copropriétés à chauffage collectif.

3.1 Audit énergétique et Diagnostic de Performance Energétique

Obligation donnée au syndic de présenter en assemblée générale des devis pour la réalisation avant le 31/12/2016 :

- D'audit énergétique pour les copropriétés de plus de 50 lots (tous lots confondus).
- De diagnostic de performance énergétique pour les petits ensembles

Le cahier des charges de l'audit et le format de restitution sont très encadrés avec notamment les notions de scénario, de calcul de retour sur investissement et de présentation en AG. Le choix de l'auditeur doit faire l'objet d'une mise en concurrence auprès de professionnels qualifiés.

3.2 PPT ou CPE

Le syndic doit, à l'AG suivant la présentation de l'audit, proposer le vote d'une démarche travaux pouvant être :

- Un **PPT** (Plan Pluriannuel de Travaux) pour une prise en charge progressive des besoins d'entretien
- Un **CPE** (Contrat de Performance Energétique) pour la conception, la réalisation et le financement de travaux par un Tiers Investisseur.

3.3 Parties privatives d'intérêt collectif

Le décret du 3 décembre 2012 a précisé la notion de « **travaux privatifs d'intérêt collectif** ».

Les fenêtres et volets, considérées comme parties privatives dans la majorité des règlements de copropriété peuvent ainsi être assimilées à des parties communes pour la mise en oeuvre de rénovation collective. L'assemblée peut donc voter leur remplacement, aux frais du copropriétaire, mais sous maîtrise d'ouvrage unique du SDC.

3.4 Mise en place de l'Eco-PTZ individuel

Mise en place à travers le réseau bancaire de Prêts à Taux Zéro, sous réserve d'éco-conditionnalité (sous contrôle banque) de la nature des travaux engagés.

3.5 Emprunts Collectifs à Adhésion Individuelle

La loi « Warsmann II » du 22 mars 2012 a créé les articles 26-4 à 26-8 de la loi de 1965, facilitant l'accès à l'emprunt aux SDC, pour des relais de subventions et pour le financement des Reste-à-charge individuels.

Le SDC peut souscrire un Emprunt Collectif à Adhésion Individuelle, pour les travaux collectifs et travaux privatifs d'intérêt collectif, votés en AG, sous réserve de mise en place d'une caution solidaire par un organisme agréé. Chaque copropriétaire décide d'adhérer au dispositif dans les 2 mois suivant le vote.

3.6 Création du CIDD Crédit d'Impôt Développement Durable

Définition d'un CIDD pour les particuliers entreprenant des travaux de rénovation énergétique. Taux selon nature des « bouquets de travaux ».

3.7 Impact de ces mesures

Grenelle II a eu un effet retentissant sur les copropriétaires en « braquant les projecteurs » sur la prise de conscience de la problématique énergétique.

Toutefois les modalités de mise en oeuvre de ces mesures, souvent vues comme « technocratiques » par les copropriétaires non professionnels, se sont heurtées à la gouvernance particulière de la copropriété :

- Le syndic a une obligation de moyens (présenter des résolutions) mais ne peut avoir aucune obligation de résultat (vote). Il n'a pas toujours le capital confiance qui lui permettrait d'imposer ses vues, mais au contraire, il expose dangereusement son mandat en poussant des résolutions jugées inopportunes.
- Les modalités de **restitution** des **audits** sont souvent mal perçues par les copropriétaires en AG,
- **La notion d'énergie primaire**, vecteur de l'étiquette énergétique, est mal comprise. En particulier la forte pénalisation de l'électricité pour le bâtiment apparaît comme contradictoire avec les subventions publiques accordées pour l'automobile électrique.
- « **L'épouvantail énergétique** » (projection de tarifs en hausse dans les simulations), brandi par les BET, n'est pas confirmé par l'évolution récente du marché de l'énergie (fortes baisses constatées).
- L'obligation de travaux sur parties privatives, en conflit avec le droit de propriété individuelle, est source de nombreux litiges.
- La **dimension énergétique n'est pas suffisante** pour déterminer le périmètre d'un programme cohérent de travaux, les aspects architecturaux, l'état des réseaux et des équipements doivent également être étudiés.
- L'expérience montre que le **PPT** est rarement adapté aux besoins lourds de rénovation énergétique : un **programme unique** est préférable tant sur les aspects techniques que financiers (emprunt unique).
- La mise en place des **CPE** est extrêmement dangereuse en copropriété car les statuts et les compétences des deux signataires ne sont pas équilibrés (contrat 1 à n, performance appréciée au niveau individuel). Il y a tous les germes de litiges, les copropriétaires n'étant pas égaux ni dans leur configuration technique, ni dans leur comportement. L'assurance RC du syndic signataire, pourrait être appelée à intervenir.
- Le **'temps de la copro'** n'est pas respecté : besoin de 2 à 4 ans pour instruire avec succès un projet collectif,
- **L'éco PTZ individuel** est en pratique inapplicable en copropriété (pas de factures individuelles de travaux). Les institutions bancaires sont frileuses face aux critères d'éco conditionnalité à respecter.

En conséquence, au-delà de la prise de conscience, la démarche Grenelle II n'a pas suffi à amorcer une activation significative de la rénovation des copropriétés, sauf dans les secteurs fortement aidés (OPAH, Plan de Sauvegarde).

4 2014 Loi ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové)

La loi publiée au JO du 26 mars 2014 vise à corriger certains défauts de la loi de 1965 quant à la gouvernance et à la gestion des copropriétés et notamment de faciliter la prise en compte de la dimension énergétique dans les décisions collectives. Les principales mesures concernant la copropriété sont :

4.1 Le registre d'immatriculation et la fiche de synthèse

Mise en place d'un registre d'immatriculation des copropriétés selon l'échéancier suivant :

- 1/1/2017 > 200 lots
- 1/1/2018 > 50 lots
- 1/1/2019 toutes copropriétés

Procédure à la charge du syndic avec la mise en place d'une fiche de synthèse copropriété, actualisée chaque année.

Volonté de la personne publique de mieux connaître la situation des copropriétés (prévention) avant leur éventuelle dégradation (constitution d'observatoires régionaux).

4.2 L'information des acquéreurs

Pour tous les logements, les annonces de vente (ou de location) doivent faire référence à leur étiquette énergétique.

Pour les logements situés en copropriété, l'information de la situation du SDC sont communiquées chez le notaire dès le compromis (et non plus au moment de l'acte), ce qui initialise le délai de rétractation.

La liste des pièces à fournir est largement étendue (RC, EDD, fiche synthétique copropriété, budgets, travaux, carnet d'entretien, situation financière, contentieux...).

Les copropriétaires seront ainsi sensibilisés à faire les travaux nécessaires pour améliorer l'attractivité de leur bien.

4.3 DTG Diagnostic Technique Global

Les syndicats devront décider, à la majorité 24 de faire réaliser un **diagnostic technique global**, destiné à informer les copropriétaires sur la situation générale des parties communes et équipements communs et comprenant :

- Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs,
- Un état de la situation du syndicat au regard de ses obligations légales et réglementaires,
- Une analyse des améliorations possibles concernant la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,
- Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble ou un audit énergétique,
- Une évaluation sommaire du coût ainsi que la liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble (notamment sur les 10 prochaines années),

Le DTG, dont on attend encore le décret précisant ses modalités, est censé être mis en œuvre à partir du 1/01/2017 pour les immeubles de plus de 10 ans.

Le DTG qui associe les aspects architecturaux, énergétiques et les équipements, sera beaucoup plus efficace que le seul audit actuel pour présenter aux copropriétaires **l'inéluçabilité de la démarche travaux** et initialiser une véritable **gestion prévisionnelle de l'entretien**.

4.4 Compte bancaire séparé obligatoire.

Plus de possibilité de dérogation sauf copropriétés inférieures à 15 lots.

Cette mesure essentielle, concourt à l'émancipation des copropriétés. Elle modifie la relation avec le syndic et contribue à la prise de conscience des copropriétaires d'une véritable entité collective autonome et 'majeure', **responsable financièrement**.

4.5 Seuils de majorité travaux

Abaissement des niveaux de majorité de vote :

- Art 24 (majorité relative) pour travaux de santé et de sécurité physique (injonctions), mises aux normes, accessibilité,
- Art 25 (majorité absolue) pour les transformations, additions ou améliorations (pas de 25.1),
- Art 25 et 25.1 (1/3 des tantièmes) pour les travaux énergétiques.

Attention toutefois, l'abaissement des majorités renforce le besoin d'une ingénierie financière collective et individuelle, le vote des travaux sans cette organisation est un risque majeur pour l'équilibre de l'entité copropriété.

4.6 Fonds travaux

Constitution d'un fonds travaux dès que l'immeuble a plus de 5 ans, sauf si le DTG ne fait état d'aucun besoin de besoins avant 10 ans :

- Vote en AG au 25 (et 25.1)
- Minima 5% du budget (valeur à ajuster selon perspective audit ou DTG),
- Pas de remboursement en cas de mutation (transfert sur acquéreur),
- Dépôt sur un compte « rémunéré » spécial
- Utilisation uniquement par décision d'AG
- Décret sur les modalités de comptabilisation en attente
- Mise en place à compter du 1/01/2017

4.7 Conditions de surélévation

Simplification des conditions de surélévation des immeubles pour financer les travaux collectifs

- Majorité 26
- Droit de véto des copropriétaires de l'étage supérieur remplacé par une priorité d'acquisition.

La surélévation, comme les autres formes de valorisation foncière (ex. vente loge), est un levier puissant pour l'engagement et le financement de travaux collectifs.

4.8 Modification recouvrement des impayés

Nouvelles mesures pour la maîtrise des impayés :

- Suppression du droit de vote pour la saisie des biens du débiteur
- Blocage chez notaire de projet de nouvelle acquisition d'un copropriétaire débiteur signalé par le syndic.

4.9 Evolution réglementation syndic

Plusieurs mesures destinées à clarifier les relations syndic copropriétaires :

- Contrat de syndic type : tout sauf – rémunérations complémentaires sont précisées dans une liste limitative
- Honoraires sur travaux négociés au cas par cas (pas de % sur contrat)
- Mise en concurrence tous les 3 ans (initiatives CS).
- Information et validation en AG (art. 24) des liens entre syndic et prestataires
- Suppression CRC et création Conseil National Transaction et Gestion Immobilière
- Obligation de formation continue du personnel syndic (attribution individuelle de la carte « G »).

4.10 Création du CITE (substitution CIDD) et du label RGE

A compter du 1^{er} septembre 2014, le C.I.T.E. Crédit d'impôt transition énergétique, remplace le CIDD avec des taux et plafonds relevés (taux 30%) et plafond de 4 800 € pour un couple mais exclusion des bailleurs et révision assiette des travaux éligibles. En parallèle il est créé un label RGE (Reconnu Garant de l'Environnement) décerné aux entreprises, qui garantit l'éco conditionnalité du CITE et des Eco PTZ.

4.11 L'éco-prêt à taux zéro « copropriétés »

Espéré depuis Grenelle II, annoncé avec la loi ALUR, le PTZ collectif est enfin disponible auprès du Crédit foncier depuis fin 2015, dans l'attente de sa prochaine distribution par plusieurs réseaux bancaires.

C'est un prêt au syndicat, proposé aux copropriétaires par adhésion individuelle. Il est conditionné par la réalisation de travaux d'amélioration énergétique votés en AG, concernant les parties communes et privatives. Son plafond (10, 20 ou 30 000 € par logement) est défini selon l'ampleur des travaux ou « bouquets ». Depuis 2016 il est compatible, sans conditions, avec l'attribution du CITE.

Sa mise en place reste complexe, l'assiette étant limitée à la partie « énergétique » des travaux, le PTZ doit parfois être jumelé avec d'autres concours.

5 2015 Loi TECV Transition Énergétique pour la Croissance Verte

Loi a été publiée le 17 août 2015 mais plusieurs décrets d'application sont encore en attente.

5.1 Obligation de rénovation énergétique pour les logements énergivores (art 5)

Avant 2025, tous les logements résidentiels privés dont la consommation d'énergie primaire est supérieure à 330 KWh par m2 et par an (étiquette F et G) devront avoir fait l'objet d'une rénovation énergétique.

5.2 Carnet d'entretien numérique (art 11)

Le carnet numérique d'entretien et de suivi du logement, obligatoire pour les logements neufs dont le permis de construire sera déposé à partir du 1^{er} janvier 2017, sera généralisé, à partir de 2025 pour tout logement privé faisant l'objet d'une mutation. Les modalités d'application seront définies par décret.

5.3 Efficacité énergétique et logement décent (art 12 et 13)

Depuis la loi SRU (13/12/2000) la notion de logement décent a été associée à la location des biens.

En particulier un logement qui ne respecte pas les critères de décence ne peut bénéficier d'aides sociales (type APL).

La loi TECV intègre l'efficacité énergétique dans ces critères. Une consommation inférieure à 330 KWh /m2 d'énergie primaire (étiquette A à E) devient un critère de décence.

Les propriétaires de logements classés F ou G devront, en application de cette loi, faire les travaux nécessaires à la mise en conformité de leurs logements.

Les décrets d'application en attente pourraient encore durcir ces critères ou rapprocher les échéances, avec de nouvelles mesures incitatives et/ou coercitives, notamment en cas de mutation.

Les copropriétaires doivent être vigilants quant au respect de ces critères pour la valorisation de leur patrimoine.

5.4 Notion de « travaux embarqués » (art 14)

Les SDC qui soumettent en AG des travaux de réfection de l'enveloppe des immeubles sont tenus d'étudier la faisabilité et l'opportunité d'une isolation énergétique.

Le périmètre concerne les travaux :

- Sur les façades (ravalement : enduit sur plus de 50% de la surface)
- Sur toitures (travaux correspondant à plus de 50% de la surface)
- Les aménagements de nouveaux locaux d'habitation (ex transformation garage).

Les exceptions à la réalisation de travaux d'isolation sont explicitement définies :

- Risque de nouvelles pathologies du bâtiments (exemple structures à colombage)
- Servitudes ou dispositions légales (surplomb voisinage)
- Contradictions prescriptions sites sauvegardés (ABF)
- Disproportions notoires entre avantages et inconvénients (technique, économique, architectural)
- Les exceptions techniques doivent être justifiées par architecte :
- Les exceptions économiques par un surcoût induit avec retour sur investissement après aides > 10 ans.

Une évolution logique et raisonnée aux obligations jugées « technocratiques » antérieures.

5.5 Définition du tiers financement, et fonds de garantie (art 20 à 25)

Le financement des travaux collectifs et individuels ouverts antérieurement aux seuls organismes de crédit, est élargi aux organismes de tiers financement, sous réserve de présenter une couverture de risque de non solidarité des copropriétaires.

La création d'un fonds de garantie énergétique doté de fonds publics (décret 2016-10-97 du 11/08/16), sous contrôle de la CDC, répond à cette obligation. Il est notamment destiné à faciliter la mise en oeuvre et le cautionnement des prêts réalisés dans le cadre des articles 26-4 à 26-8 de la loi de 1965.

5.6 Individualisation des frais de chauffage (art 26 & 27)

Les copropriétés équipées de chauffage collectif doivent organiser, chaque fois que c'est techniquement possible, la mise en place de compteurs d'énergie permettant d'individualiser les frais de chauffage.

L'individualisation concerne les dépenses d'énergie, les autres frais (maintenance, comptage) étant toujours répartis selon les clés définies au règlement de copropriété.

Les frais d'énergie doivent être répartis ainsi :

- 70% en fonction de la quote-part d'énergie relevée par l'exploitation des compteurs individuels,
- 30% répartis selon la clé en vigueur (clé définie au RC pour le chauffage)

Une autre répartition peut être envisagée (ex 60/40) si usage antérieur ou convention expresse au RC, mais le retour au standard 70/30 est possible dans tous les cas.

La date d'application dépend de la consommation actuelle :

- 31/03/2017 si consommation moyenne > 150 KWh par M2 (D, E, F, G)
- 31/12/2017 si consommation comprise entre 120 et 150 KWh /m2 (C,)
- 31/12/2019 si consommation inférieure à 120 KWh/m2

Les mesures d'exception (disproportion du coût du dispositif de comptage, par rapport aux économies escomptées) doivent être justifiées par un BET qualifié.

Il s'agit de la première obligation assortie d'une pénalité qui, après contrôle par la personne publique, pourront atteindre jusqu'à 1 500 € par logement.

Nota : Cette disposition d'individualisation nourrit une importante controverse entretenue par les associations de consommateurs, inquiets de l'inefficacité et des effets pervers de la démarche.

Par ailleurs les décrets d'application définissant les modalités de recouvrement de ces pénalités pourraient être difficiles à recouvrer (responsable mal définie entre droit collectif et droit individuel).

6 Conclusion et perspectives

Force est de constater l'effet de résonance entre le défaut général d'entretien des copropriétés et les difficultés de prises de décision de rénovation dans le cadre de leur gouvernance si particulière.

Tout dispositif, incitatif ou contraignant doit être adapté et ciblé avec le souci de « **copro-compatibilité** ».

Cela n'a pas toujours été le cas, notamment dans les premières mesures du Grenelle II, inadaptées au contexte.

Les dispositions des lois ALUR et TECV marquent des avancées intéressantes et plus réalistes (à vérifier toutefois pour l'individualisation des frais de chauffage ?).

En particulier les notions de **Diagnostic Technique Global** et de **travaux embarqués** répondent à ces exigences. Tous les acteurs du marché ont donc intérêt à les promouvoir et à les partager avec les **copropriétaires**.

C'est bien à l'occasion des travaux incontournables (dont façades, toitures,...) qu'il faut réfléchir à l'élargissement de leur périmètre, à l'économie globale du projet et à la valorisation du patrimoine.

Nous suivons depuis 5 ans l'intérêt croissant de la personne publique pour l'évolution de la situation des ensembles de droit privé et l'accélération des mesures incitatives et coercitives. Ce n'est probablement qu'un début.

En effet, la palette des dispositifs venant pallier les défauts constatés sera enrichie progressivement par les résultats des études et actions menées sur plusieurs fronts :

- Dans le cadre du Plan Bâtiment Durable et de ses déclinaisons régionales.
- Dans les travaux de recherche et d'expérimentation du PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture), associant notamment les acteurs professionnels publics et privés,
- La contribution des agences (ADEME, Anah) au déploiement de dispositifs d'accompagnement et d'aides,
- L'implication des collectivités territoriales à travers les dispositifs de veille, de support et de financement.

Ces efforts sont convergents et vont permettre de progresser à court terme en traitant les **symptômes visibles**.

Toutefois la **massification** espérée de la rénovation du parc collectif privé nécessite de soigner la **cause profonde** de ses maux, c'est-à-dire d'adapter son socle juridique en conférant à la copropriété une gouvernance permettant de définir une véritable **maîtrise d'ouvrage** susceptible d'organiser son entretien autour des **mécanismes classiques d'investissement et d'amortissement**.