

Rénovation énergétique des copropriétés : comment s'y prendre?

Les 1^{er} et 2 juillet aura lieu un colloque qui permettra de répondre à la question posée par le dossier du mois : « **Comment s'y prendre pour réaliser la rénovation énergétique de sa copropriété** ».

En attendant ce grand moment (au fait, êtes-vous inscrit ?), voici le chapitre 1^{er} du « **Guide des bonnes pratiques** » qui sera diffusé à cette occasion et qui répond déjà à la question posée.

Les 1^{er} et 2 juillet nous irons encore plus loin. Voir www.planetecopropriete.com

Chapitre 1 : Que faut-il pour déclencher et réussir une opération d'amélioration énergétique ambitieuse (et efficace) en copropriété ?

Introduction

Après avoir rencontré des centaines de personnes, étudié des centaines de cas et confronté différentes idées lors de groupes de travail, nous avons acquis la conviction que - pour déclencher et réussir une opération d'amélioration thermique ambitieuse en copropriété - il fallait satisfaire **simultanément** à quatre types de conditions.

Le but de ce chapitre est de préciser quelles sont - selon nous - ces conditions et comment celles-ci doivent être mises en œuvre pour être correctement satisfaites.

I. Les quatre conditions à satisfaire simultanément

1. La première condition est d'arriver à définir un programme de travaux adapté à chaque copropriété et qui soit établi en fonction :

- de ses caractéristiques techniques et de son état ;
- de ses caractéristiques thermiques ;
- des caractéristiques socio-économiques des copropriétaires.

On verra que, pour aider les copropriétés à remplir correctement cette condition (« **bonne programmation des travaux** »), il faut mettre en place **différents** moyens de natures assez diverses.

2. La deuxième condition est d'arriver à monter un vrai plan de financement associant des aides et ressources de natures diverses et complémentaires

Certes, tout le monde a bien compris qu'il fallait aider financièrement les copropriétaires et des aides différentes ont été mises en place pour cela.

On constate cependant que ces efforts restent insuffisants tant qu'on n'a pas aidé les copropriétés à mettre en place des **plans de financement efficaces** associant des subventions, des aides mais aussi des ressources **diverses** et complémentaires.

3. La troisième condition est d'arriver à faciliter les décisions collectives, voire - parfois - à les imposer par des moyens réglementaires

Là encore on ne parvient à atteindre cet objectif qu'en mixant différents moyens.

4. Enfin la quatrième condition est qu'il faut « accompagner » les copropriétés tout au long de l'opération de rénovation thermique

Cet accompagnement doit être à la fois multiforme et approfondi pour être pleinement efficace.

Nous allons maintenant revenir sur chacun de ces points et les illustrer.

III. Les différents moyens complémentaires nécessaires pour assurer chaque condition

Chacune des **quatre conditions que nous venons de définir ne sera satisfaite pleinement** que si des moyens divers et nombreux sont mis à contribution.

Naturellement, la liste de ces différents moyens n'est pas exhaustive mais simplement indicative et chacun doit participer activement à en faire découvrir ou en inventer d'autres.

Avant de les passer en revue, précisons que nous avons des moyens qui peuvent être de natures différentes : c'est-à-dire des **incitations** ou des **obligations**, mais que pour parvenir à nos objectifs, nous pensons qu'il est nécessaire d'associer des moyens de type **incitatif** et **coercitif**.

On va donc voir que - contrairement à ce que l'on pense souvent - incitation et coercition ne sont pas exclusives l'une de l'autre, mais sont, au contraire, bien souvent **complémentaires**.

1. Première question : Comment obtenir une bonne programmation ?

Comment faire pour que chaque copropriété sache **QUOI** faire et selon quel calendrier approximatif, condition indispensable pour enclencher un processus de décision ?

Pour cela, il faut à la fois des dispositifs très généraux et des dispositifs très ciblés.

Voici quelques idées :

- a. Élaborer et mettre à la disposition de tous une typologie des immeubles par date et procédé de construction ainsi que la liste des préconisations adaptées à chaque type d'immeubles (c'est ce qu'a fait l'Allemagne, par exemple).
- b. Développer la sensibilisation, l'implication et la formation des organes de la copropriété (syndics et conseils syndicaux) [c'est l'objectif, par exemple, de la campagne « **Un éco-bilan pour tous** »].
- c. Favoriser l'émergence d'un nouveau type d'« **audit** » technique et énergétique normalisé, impliquant :
 - des compétences minimales et multiples des « **auditeurs** » (se pose évidemment la nécessité d'un travail commun « **ingénieur** » - « **architecte** ») ;
 - une démarche associant les organes de la copropriété (syndic – conseil syndical) ;
 - une méthode ;
 - des résultats présentés sous forme de scénarios, etc.
- d. Éviter que les futurs DPE-collectifs (que nous appelons « **audits** ») soient réalisés par des gens insuffisamment formés.
- e. Envisager d'inciter fortement, voire d'obliger, les copropriétés à établir un audit technique complet des immeubles puis à établir un éco-plan (ou plan pluriannuel de travaux d'amélioration énergétique).
- f. Faciliter par des prêts le financement des « **audits** », voire les subventionner.
- g. Aider (prêts, subventions, crédits d'impôts) uniquement les « **programmes réellement efficaces** » en termes énergétiques.

On le voit pour aider les copropriétés à bien « **programmer** », c'est-à-dire à prévoir des travaux efficaces, il faut un panel de moyens qui vont de la mise à disposition d'outils très larges (typologie) à la mise en place d'obligations minimales ciblées et associées à des aides financières.

A noter : avec ce qui précède nous rompons avec la logique du « bouquet » de travaux telle qu'instituée par l'éco-prêt (obligation de faire deux ou trois types de travaux réputés efficaces sans forcément se poser la question de la cohérence de ces travaux).

Cette logique, comme on sait, a été choisie pour sa simplicité et sa « lisibilité ». Néanmoins, celle-ci - adaptée à la maison individuelle - s'avère incompatible, en copropriété, avec la mise place d'une vraie programmation cohérente et globale.

Il nous faut rentrer d'avantage dans une logique :

- de programme adapté ;
- de garantie de performance.

2. Deuxième question : Comment obtenir un bon plan de financement ?

Il ne suffit pas d'aider financièrement les copropriétaires, même si cela reste indispensable : il faut aussi aider les copropriétés à avoir un bon **plan de financement**.

Pour cela, il faut mixer :

- les crédits d'impôts
- les prêts à taux zéro individuels ou **collectifs**
- les subventions individuelles ou **collectives**
- les fonds travaux obligatoires
- les plans d'épargne collectifs (avec prime)
- les certificats d'économies d'énergie
- les subventions personnelles très sociales
- la participation des locataires

Certains de ces moyens de financement existent déjà ; d'autres sont à inventer ou à améliorer.

Par ailleurs, il faut améliorer le **préfinancement** des subventions. On ne peut, en effet, prévoir des aides incitatives importantes et obliger les ménages (surtout modestes) à préfinancer eux-mêmes ces aides. Il y a là une contradiction qui explique en partie les blocages à la rénovation lourde.

Comme on le voit, il y a encore beaucoup de chemin à parcourir. A noter que la mise au point d'un bon « **plan de financement** » va de pair avec sa mise en œuvre : cela impliquera une bonne relation avec les copropriétaires pour mobiliser toutes les aides possibles fonction des situations, mais aussi, éventuellement une assistance à l'établissement de dossiers, etc. (voir plus loin la quatrième question).

3. Troisième question : Comment arriver à obtenir des décisions collectives plus facilement ?

a. Il faut d'abord, comme cela est désormais admis par tous :

- abaisser les majorités nécessaires pour voter les travaux énergétiques en assemblée générale ;

- instaurer la notion de « **travaux sur parties privatives d'intérêt collectif** ».

C'est l'objet de la loi Grenelle 2 et de ses décrets d'application.

b. Mais il faut, selon nous, aller encore plus loin, par exemple :

- rendre obligatoire l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux énergétiques ;
- rendre obligatoire les fonds travaux, comme en Hollande ou au Québec ;
- créer une fiscalité spécifique et une attractivité pour les plans d'épargne des copropriétés (à inventer).
- mettre en place une garantie efficace en cas de prêt collectif (donc, assurer aux « **bons payeurs** » qu'ils n'auront pas à assumer les défaillances de certains) ;
- développer les CPE (Contrats de Performance Énergétique) et le système du tiers investisseur.
- A noter que « **l'éco-tax**e » serait aussi un formidable « **levier** » à la prise de décision [la décision serait prise pour échapper à l'éco-tax ; des cantons suisses sont d'ailleurs en train de mettre en place une éco-tax qui frappera les propriétaires bailleurs qui n'auront pas engagé de programme d'amélioration énergétique suffisant...].

Là encore, il y a sans doute beaucoup d'autres idées à imaginer.

<p>4. Quatrième question : Comment « accompagner » efficacement les copropriétés ?</p>

Accompagner les copropriétés s'avère indispensable dès qu'un programme d'amélioration est trop complexe.

Selon nous, il faut :

- a. dans un premier temps, inciter et aider les copropriétés à établir un auto-bilan énergétique [type BÉS, c'est-à-dire Bilan Énergétique Simplifié] ;
- b. multiplier les instances d'accompagnement indépendantes type EIE (Espaces Info Énergie) et développer leur présence auprès des copropriétés ;
- c. valoriser, voire financer, la fonction d'assistance à maître d'ouvrage qui a quatre dimensions :
 - permettre d'accompagner les copropriétés dans l'élaboration de projets complexes ;
 - assurer les études de faisabilité socio-financière ;
 - aider à monter les dossiers de subventions ;
 - mobiliser le préfinancement, etc.

Une réflexion sur cet « **accompagnement** » doit avoir lieu avec les collectivités territoriales qui jouent le rôle de pilote à forte valeur ajoutée « **sociale** » mais aussi « **économique** » (type Grenoble ou Paris).

Conclusion.

On le voit, il y a beaucoup de chemin à parcourir pour être effectivement opérationnel dans le secteur de la copropriété dès lors que l'on vise des opérations ambitieuses de rénovation énergétique.

L'intérêt est que - désormais - nous commençons à comprendre de plus en plus précisément ce qu'il **FAUT** faire, comment le **FAIRE** et avec **QUI**.