



Plan Bâtiment Grenelle - Chantier Copropriété

Chantier Copropriété : rapport d'étape à mi-juin 2010

Plan du rapport

Introduction

I. Les différentes organisations et organismes participants au travail du *Chantier Copropriété*

II. Les groupes de travail mis en place par le Chantier Copropriété

III. La « *production* » du Chantier Copropriété à mi-juin 2010

1. Une analyse complète des conditions nécessaires pour **enclencher des opérations de rénovation énergétique en copropriété**.
2. La mise au point de la campagne « **Un éco-bilan pour tous** » et des cahiers pédagogiques supports de cette campagne.
3. La mise au point (en cours d'expérimentation) d'un audit « **énergétique** » adapté à la copropriété.
4. Les propositions législatives et réglementaires faites par le « **Chantier** » :
 - l'audit énergétique, en lieu et place du DPE-collectif ;
 - la mise en place obligatoire du couple éco-fonds/éco-plan ;
 - la réforme du décret relatif au carnet d'entretien.
5. Une réflexion concernant la mise en place d'un éco-prêt collectif.
6. Une réflexion approfondie sur le CPE (Contrat de Performance Energétique) adapté à la copropriété
7. La préparation (avec le PUCA et l'ADEME et pour leur compte) d'un appel à projet sur la rénovation énergétique en copropriété

IV. L'action du « *Chantier Copropriété* » pour les mois à venir (propositions)

Annexe - En marge du Chantier Copropriété

Le lancement puis la préparation (par une partie des membres du Chantier) d'un colloque européen, avec rédaction d'un « **Guide des bonnes pratiques en matière de rénovation énergétique dans les copropriétés** ».

Introduction

Le Chantier Copropriété du Comité Stratégique du Plan Grenelle Bâtiment a été installé en avril 2009, par Philippe Pelletier, Président du Comité Stratégique.

Il est co-animé par Bruno Dhont, Directeur de l'ARC et par Jérôme Dauchez, Président de l'UNIS Ile de France.

Le Chantier Copropriété s'est fixé plusieurs objectifs :

1. Mieux identifier les **blocages** propres au secteur de la Copropriété et faire des **propositions structurelles** favorisant les déblocages.
2. Favoriser la mise en place au sein de toutes les copropriétés d'une **dynamique de prise en charge** des problèmes liés au développement durable (énergie, eau, déchets).
3. Favoriser la mise au point de **nouveaux outils de programmation** des travaux et d'implication des copropriétaires.
4. Obtenir la mise en place de **nouveaux moyens** propres et adaptées aux copropriétés.
5. Aider à l'émergence de nouveaux dispositifs devant favoriser la rénovation énergétique des copropriétés, de type CPE (Contrat de Performance Energétique) ou « **tiers investisseur** ».

Le présent rapport va permettre :

- de faire un point précis sur les actions déjà engagées par le Chantier et sur les documents (analyses, propositions) élaborés par le lui ;
- de présenter le travail envisagé pour les prochains mois.

Pour rendre plus facile et plus efficace la lecture de ce rapport, nous avons reproduit les textes qu'y sont évoqués, ce qui évite d'avoir à les rechercher.

I. Les différentes organisations et organismes participants au travail du *Chantier Copropriété*

Voici, par ordre alphabétique, la liste des organisations et organismes qui participent actuellement au travail du *Chantier Copropriété* :

- **ADEME** (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie),
- **ANAH** (Agence nationale de l'Habitat),
- **ARC** (Association des Responsables de Copropriété co-pilote du Chantier Copropriété),
- **CERQUAL** (Certification Qualité Logement),
- **CAPEB** (Confédération des artisans et petites entreprises du Bâtiment),
- **CICF** (Chambre de l'Ingénierie et du Conseil de France),
- **CLCV** (Confédération de la Consommation, du Logement et du Cadre de Vie),
- **Compagnie des Architectes de Copropriété**,
- **COPREC** (Confédération des Organismes indépendants tierce partie de Prévention, de Contrôle et d'Inspection),
- **D.A.C.S.** (Ministère de la Justice, Direction des Affaires Civiles et du Sceau),
- **FEDENE** (Fédération des services Energie Environnement),
- **Fédération des PACT**,
- **Fédération des SCOOP HLM**,
- **FFB** (Fédération Française du Bâtiment),
- **Fédération Française des Sociétés d'Assurance**,
- **FNAIM** (Fédération Nationale de l'Immobilier),
- **FONCIA**,
- **FONDATERRA** (Fondation Européenne pour des Territoires Durables),
- **Ministère de l'Ecologie**,
- **Ministère du Logement DHUP** (Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages),
- **QUALITEL**,
- **SNPI** (Syndicat National des Professionnels Immobiliers),
- **UFC-Que-Choisir**,
- **UNIS** (Union des Syndicats de l'Immobilier, co-pilote du Chantier Copropriété),
- **UNPI** (Union Nationale de la Propriété Immobilière),
- **UNSFA** (Union Nationale des Syndicats Français d'Architectes),
- **UNIVERSIMMO** (site Internet).

II. Les groupes de travail mis en place par le Chantier Copropriété

Six groupes de travail ont été constitués.

L'ensemble des actions et réflexions menées par le « **Chantier Copropriété** » sont issus de ces divers groupes de travail qui se sont réunis de trois à neuf fois selon les groupes.

En voici la liste.

1. Groupe pour la préparation et le lancement de la campagne : « **Un éco-bilan pour tous** ».
Animateur : Bruno Dhont, directeur de l'ARC.
2. Groupe sur le **CPE adapté à la copropriété** (CPE : Contrat de Performance Energétique).
Animateur : Pierre Leborgne, vice-président de la CICF.
3. Groupe de mise au point d'un **audit adapté** au lancement d'une dynamique de rénovation énergétique dans les copropriétés.
Animateur : Bruno Dhont, directeur de l'ARC.
4. Groupe sur **l'éco-prêt collectif**.
Animateur : Jérôme Dauchez, vice-président de l'UNIS Ile de France.
5. Groupe sur le **fonds travaux obligatoire**.
Animateur : Bruno Dhont, directeur de l'ARC.
6. Groupe sur la préparation du **colloque européen**.
Animateur : Jean-loup Taïeb, membre de la Compagnie des Architectes de Copropriété.

NB : ce groupe a passé la main à l'Association « **Planète Copropriété** », comme indiqué au point V du présent rapport.

III. La « *production* » du Chantier Copropriété à mi-juin 2010

Voici la liste des actions ou réflexions menées à bien ou engagées à fin mai 2010.

1. Une analyse complète des conditions nécessaires pour **enclencher des opérations de rénovation énergétique en copropriété**.
2. La mise au point de la campagne « **Un éco-bilan pour tous** » et des cahiers pédagogiques supports de cette campagne.
3. La mise au point (en cours d'expérimentation) d'un audit « **énergétique** » adapté à la copropriété.
4. Des Les propositions législatives et réglementaires faites par le « *Chantier* »
 - l'audit énergétique, en lieu et place du DPE-collectif ;
 - la mise en place obligatoire du couple éco-fonds/éco-plan ;
 - la réforme du décret relatif au carnet d'entretien.
5. Une réflexion sur la mise en place d'un éco-prêt collectif.
6. Une réflexion approfondie sur le CPE (Contrat de Performance Energétique) adapté à la copropriété
7. La préparation (avec le PUCA et l'ADEME et pour leur compte) d'un appel à projet sur la rénovation énergétique en copropriété

Nous revenons maintenant de façon détaillée sur ces différents points.

1. Analyse complète des conditions nécessaires pour enclencher des opérations de rénovations énergétiques en copropriété

Le **Chantier Copropriété** a - avec l'aide du PUCA et de l'ADEME - pu mener une analyse concernant les freins et moteurs concernant l'engagement de gros travaux en copropriété (effectuée à partir des études déjà réalisées ou des opérations pilotes). Ceci a permis de mettre en évidence les conditions nécessaires au déclenchement des opérations de rénovation énergétique en copropriété.

Nous donnons ci-dessous un résumé de cette analyse.

« 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 la présente analyse 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 nature assez diverse.*

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 nature différente : c'est-à-dire des **incitations** et 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 à la fois 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 (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'obligation minimale ciblée et associée 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 le 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'économie 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 :

- *abaissier 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).*

- rendre juridiquement possible le prêt collectif ;
- 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-taxe** » serait aussi un formidable « **levier** » à la prise de décision [la décision serait prise pour échapper à l'éco-taxe ; des cantons suisses sont d'ailleurs en train de mettre en place une éco-taxe 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.

4. Quatrième question : Comment « accompagner » efficacement les copropriétés ?

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, (A.M.O) qui a quatre dimensions :
 - permettre d'accompagner les copropriétés 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).

Notamment, les membres du chantier ont évoqué la nécessité de financement de cette A.M.O.

Conclusion.

On le voit, il y a beaucoup de chemin à parcourir pour être effectivement opératoire 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** ».

2. Mise au point de la campagne « *Un éco-bilan pour tous* » et des cahiers pédagogiques supports de cette campagne

Pour « **mettre en mouvement** » la copropriété, le « **Chantier Copropriété** » a imaginé un dispositif de « **sensibilisation et de formation** » des syndics et conseils syndicaux qui se fera à partir de la réalisation d'éco-bilans simplifiés.

Des cahiers pédagogiques ont été mis au point à cet effet et une campagne - à laquelle ont déjà adhéré dix-neuf organisations et qui va intituler : « **Un éco-bilan pour tous** » - va être lancée dans les semaines qui viennent.

Voici le texte du protocole de cette campagne qui permet d'en comprendre non seulement l'intérêt mais aussi les tenants et les aboutissants. (**NB** : la partie concernant l'Etat n'est pas encore validée).

A noter que la mise au point de cette campagne et des cahiers pédagogiques aura nécessité une année de travail.

« **Protocole de mise en œuvre de la campagne** « **Un éco-bilan pour tous** » lancée en direction des conseils syndicaux et syndics de copropriété

« **Protocole signé entre :**

- **L'Etat représenté par :**
- **Et les organisations ou structures suivantes :**
- **Agences d'Etat :** ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie) ; ANAH (Agence Nationale de l'Habitat).
- **Organisations de syndics de copropriété :**
 - FNAIM (Fédération Nationale de l'Immobilier).
 - UNIS (l'Union des Syndicats de l'Immobilier).
 - SNPI (Syndicat National des Professionnels Immobiliers).
- **Organisations de représentants des copropriétaires :**
 - ARC (Association des Responsables de Copropriété).
 - CLCV (Consommation Logement et Cadres de Vie).
 - UNPI (Union Nationale de la Propriété Immobilière).
- **Organisations professionnelles :**
 - FFB (Fédération Française du Bâtiment).
 - CICF (Chambre de l'Ingénierie et du Conseil de France).
 - UNSFA (Union Nationale des Syndicats Français d'Architectes).
 - CAC (Compagnie des Architectes de Copropriété).
 - FEDENE (Fédération des Services Energie Environnement).
 - CAPEB (Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment).

- **Autres organisations ou structures :**
 - QUALITEL.
 - Fédération des PACT.
 - COPREC (Confédération des Organismes indépendants tierce partie de Prévention de Contrôle et d'Inspection).
 - FONDATERRA (Fondation Européenne pour des Territoires Durables).
 - Fédération Nationale des Sociétés Coopératives d'HLM.
 - UNAF (Union Nationale des Associations Familiales).
 - Fédération Habitat et développement.

I. Préambule

La situation énergétique des copropriétés et les objectifs d'économies à atteindre impérativement.

Réduire de 38 % les consommations d'énergie des bâtiments existants d'ici 2020

Le secteur du bâtiment - dont font partie les huit millions de logements situés en copropriété - est **le plus gros consommateur d'énergie en France** parmi l'ensemble des secteurs économiques. Il consomme actuellement environ 68 millions de tonnes d'équivalent pétrole, soit 42,5 % de l'énergie finale totale. Il génère 123 millions de tonnes de CO₂, soit 23 % des émissions nationales. Ces émissions ont augmenté d'environ 15 % depuis 1990. Chaque Français libère ainsi dans l'atmosphère environ deux tonnes de CO₂. Soit trois à quatre fois plus que le niveau raisonnable pour lutter contre le réchauffement climatique.

La facture annuelle de chauffage représente environ 900 € en moyenne par ménage, avec de grandes disparités, qui tendent à augmenter avec la hausse du prix des énergies : les dépenses annuelles peuvent ainsi varier de 250 € pour un appartement « **basse consommation** » à plus de 1 500 € pour un appartement mal isolé.

La mise en œuvre à grande échelle du programme de réduction des consommations énergétiques des bâtiments prévu par le Grenelle Environnement réduira durablement les dépenses énergétiques et les inégalités qui en découlent, **améliorera le pouvoir d'achat** des ménages et contribuera à la **réduction des émissions de CO₂**.

Rappelons que les objectifs de ce programme pour les logements existants sont de réduire les consommations d'énergie du parc des bâtiments existants d'au moins 38 % d'ici à 2020 et, à cette fin, de conduire un **programme ambitieux de rénovation thermique et énergétique des bâtiments**.

II. 2010-2011 : les syndicats et les conseils syndicaux se mobilisent et se forment

Pour atteindre ces objectifs des moyens et dispositifs nouveaux ont été mis en place (comme l'éco-prêt à taux zéro) ou le seront prochainement dans le cadre de la loi Grenelle 2 (comme l'amélioration des règles concernant les votes ou bien l'audit énergétique collectif, voire le DPE collectif).

*Ces moyens seront néanmoins d'autant plus efficaces qu'ils seront mis en oeuvre par des **copropriétés** dont les organes de gestion - syndic et conseils syndicaux - seront non seulement informés sur les problèmes énergétiques et ceux liés au Grenelle (eau, déchets) mais aussi et surtout **formés** aux notions et connaissances de base.*

Cette formation devra permettre de garantir une plus grande efficacité des organes de la copropriété et une plus grande collaboration non seulement entre les conseils syndicaux et les syndics, mais entre les copropriétaires et tous les professionnels de la filière (thermiciens, chauffagistes, architectes, entreprises de bâtiment, opérateurs d'efficacité énergétique...).

La formation des syndics et des conseils syndicaux

*Le groupe de travail « **Copropriété** » du Plan Grenelle Bâtiment - appelé « Chantier Copropriété » - groupe qui réunit depuis le départ associations de conseils syndicaux et chambres professionnelles de syndics a choisi d'axer une partie de ses efforts (en 2011) sur la formation des syndics et des conseils syndicaux.*

Pour cela, il a mis au point une démarche et des outils pédagogiques dont la diffusion et l'utilisation effective sera assurée par tous les acteurs du secteur de la copropriété signataire du présent protocole.

III. La réalisation commune d'éco-bilans

*Pour permettre à **TOUTES** les copropriétés de se mobiliser et de se former sur les problèmes du Grenelle, le « **Chantier Copropriété** » a ainsi décidé de mettre au point des cahiers pédagogiques simples permettant de faire des éco-bilans relatifs :*

- *aux consommations énergétiques (chauffage et eau chaude) ;*
- *aux consommations d'eau ;*
- *aux consommations d'électricité ;*
- *à l'état de l'isolation et de la ventilation des immeubles ;*
- *au traitement des déchets.*

*Ces cahiers (qui s'élaborent progressivement) sont une partie déjà disponibles et le seront bientôt pour le reste, ceci en version numérisée ou version « **papier** ».*

Ces éco-bilans doivent permettre à chaque copropriété :

- 1) de réaliser elle-même une "**photographie**" de la situation de chaque immeuble permettant de savoir où en est la copropriété (énergie, eau, électricité, déchets) ;*
- 2) d'effectuer - dans la limite des compétences de chacun - un premier "**diagnostic**" simplifié de la situation (**exemple** : les valeurs relevées sont-elles normales et sinon pourquoi ?) ceci pour élaborer un tableau de bord et disposer d'éléments de comparaison ;*

- 3) de repérer ainsi les premières mesures à mettre en œuvre pour corriger la situation ;
- 4) de viser à une bonne maîtrise des enjeux relatifs aux effets de l'habitat sur la santé, en particulier à l'occasion de la réalisation des travaux. Cela concerne les précautions à prendre en présence de matériaux toxiques, l'attitude des usagers par rapport aux déchets, la gestion et l'utilisation des équipements mis en place.
- 5) d'acquérir par là les connaissances de base qui permettent aux syndicats et conseils syndicaux de travailler efficacement avec les experts pour aller plus loin.

L'éco-bilan : une réponse facile à des questions importantes :

- « **Combien consommons-nous aujourd'hui (chauffage, eau chaude, eau froide, électricité des parties communes) ?**
- **Quelles sont les évolutions des consommations de notre immeuble au cours des dernières années ?**
- **À quel niveau nous situons-nous par rapport aux valeurs finales moyennes de référence du Grenelle (80 kWh d'énergie primaire au mètre carré habitable) ?**
- **Quelle devrait être notre consommation correcte ?**
- **D'où peuvent venir les surconsommations actuelles (surchauffe ; déséquilibre ; embouage etc.?)**
- **Quelles mesures simples peut-on prendre pour commencer à améliorer la situation ?**
- **Comment aller plus loin une fois mises en place les premières mesures ?**
- **Avec qui ?**
- **Combien éliminons-nous de tonnes de déchets par an ? Comment réduire ce tonnage ? Comment mieux trier les déchets dans notre copropriété ? etc .».**

A noter : les éco-bilans énergétiques ne se substituent ni au Diagnostic de Performance Energétique Collectif (DPEC) ni à l'audit énergétique, l'un et l'autre prévus par la loi Grenelle 2 ; par contre ils les préparent et les rendent plus précis et efficaces.

IV. Une mobilisation de tous les acteurs.

Pour permettre à un maximum de copropriétés de réaliser leurs éco-bilans, les acteurs de la copropriété - à savoir les associations de copropriétaires et de syndicats, chambres professionnelles diverses, bureaux d'études, architectes, agences d'État, opérateurs - ont décidé d'unir leurs efforts et de lancer une vaste et longue campagne commune avec les objectifs suivants :

- faire connaître ces cahiers ;
- les diffuser ou en permettre l'accès facilement ;
- aider à les renseigner le mieux possible et à en retirer les enseignements qui en découlent ;

- *accompagner les copropriétés, une fois franchie cette première étape, pour aller plus loin.*

V. Les engagements.

La présente convention précise les engagements pris par chacun des signataires pour inciter, aider et accompagner les syndicats et les conseils syndicaux à réaliser des éco-bilans.

I- Les engagements de l'Etat.

(...)

II- Les engagements des organisations et structures signataires.

1. Sensibilisation-information.

Les signataires s'engagent à utiliser leurs moyens d'information traditionnels (journaux, sites Internet) d'une part pour faire connaître l'existence des cahiers relatifs aux éco-bilans ainsi que les moyens de se les procurer et d'autre part pour inciter les copropriétaires à s'approprier ces cahiers.

Ils s'engagent également à créer des outils spécifiques d'information concernant les cahiers ou à les faire connaître (plaquettes, film, sites).

2. Formation.

Les signataires représentant les conseils syndicaux et les syndicats s'engagent à mettre en place des formations s'adressant à leurs membres pour leur permettre de renseigner au mieux les cahiers pédagogiques.

Ces formations seront dispensées par tous moyens et à l'aide de tous supports.

3. Accompagnement.

Les signataires accompagneront eux-mêmes ou demanderont à leurs adhérents - dans la limite de leurs compétences professionnelles - d'accompagner les syndicats et conseillers syndicaux non seulement pour leur permettre de renseigner le plus efficacement possible les cahiers mais aussi d'en retirer les enseignements nécessaires et de poursuivre le travail engagé, au-delà de cette première étape, pour améliorer les performances énergétiques.

4. Mode opératoire.

Les signataires pourront préciser - chacun pour ce qui le concerne dans un document particulier annexé au protocole - la façon dont ils entendent concrètement remplir leurs engagements en matière de sensibilisation, d'information, de formation et d'accompagnement des conseils syndicaux et syndicats.

VI. Suivi de la campagne et des engagements.

- *Le suivi de la campagne sera assuré par le « **Chantier Copropriété** ».*
- *Celui-ci adressera tous les **SIX** mois aux signataires un questionnaire permettant de faire le point :*
 - *des actions entreprises ;*
 - *des résultats obtenus.*
- *En particulier une enquête sera effectuée au bout de six mois par les trois fédérations de syndicats à leurs adhérents pour faire un bilan :*
 - *des difficultés éventuelles rencontrées ;*
 - *des retours positifs d'expérience.*
- *Le « **Chantier Copropriété** » fera état des résultats obtenus et ajustera éventuellement la campagne en fonction de ces résultats ».*

3. La mise au point (en cours d'expérimentation) d'un audit « énergétique » adapté à la Copropriété

Depuis plus de trente ans, des audits énergétiques sont subventionnés, dont chacun constate qu'ils n'ont qu'une très faible efficacité en matière de réalisation de travaux.

Voilà pourquoi le « **Chantier Copropriété** » a mis en place un groupe de travail avec pour mission d'une part de s'interroger sur la faible efficacité de ces audits, d'autre part de définir ce que devrait être un audit énergétique à la fois efficace et adapté à la copropriété.

Après de nombreuses réunions de travail, un « **cahier des charges** » d'audit a été bâti et deux membres du « **Chantier Copropriété** » - la COPREC et la Fédération des Pact - ont accepté de lancer une expérimentation ayant pour objectif de dessiner les contours :

- d'une nouvelle démarche ;
- d'un nouveau type d'audit.

L'idée du groupe de travail est qu'il faut qu'un l'audit énergétique :

- a) parte d'un audit technique global ;
- b) intègre les aspects socio-économiques ;
- c) s'inscrive dans une démarche qui « **implique** » le conseil syndical et les copropriétaires.

Cette démarche et l'audit correspondant ont été baptisés « *Audit 360 °* ».

En voici la présentation rapide

L'audit efficace de base en copropriété : audit technique, énergétique et socio-économique

Depuis des années chacun constate que beaucoup d'audits énergétiques réalisés en copropriété ne déclenchent pas ou peu de travaux visant l'amélioration des performances énergétiques.

Les raisons de cette situation ont donc été recherchées et un nouveau type d'audit efficace associé à une démarche appropriée a été proposée. Cette proposition (exposée ci-après) est d'ailleurs déjà en cours d'expérimentation, comme nous allons le voir.

I. Des approches trop segmentées...

*L'audit efficace en copropriété ne pourra pas donc **pas se contenter de raisonner par spécialité** technique comme c'est trop souvent le cas actuellement (performance énergétique ou sécurité incendie ou structure, ...) avec des rapports déconnectés les uns des autres, et pouvant même faire apparaître des préconisations divergentes.*

*Au delà du risque de passer à côté de sujets prioritaires et de comporter des divergences de point de vue, ces approches segmentées font perdre **l'avantage économique des synergies de travaux.***

II. Une prise en compte insuffisante de l'humain...

*L'audit efficace en copropriété ne pourra pas non plus faire abstraction de l'aspect qui reste le plus important au delà de toutes considérations techniques, **l'aspect humain.***

*En effet, de trop nombreux audits aboutissent à des **préconisations techniques complexes** mal comprises amenant les copropriétaires à se réfugier dans des stratégies minimalistes (privilégiant par exemple uniquement les actions d'amélioration du confort ou de protection contre les intrusions).*

***La sensibilisation et l'accompagnement du Conseil Syndical** (ainsi que de toute autre personne volontaire pour participer à la démarche) tout au long de la réalisation de l'audit sont essentielles afin d'arriver à une vision comprise et partagée de la situation et des enjeux liés à la réalisation des travaux préconisés (améliorations potentielles, risques associés à l'absence de travaux,...)*

*Par ailleurs, il est nécessaire d'avoir une **vision financière** de la copropriété pour :*

- *ne pas aboutir à des **préconisations de travaux inadaptées** à la réalité financière de la copropriété,*
- *intégrer l'ensemble des **aides financières** mobilisables pour la réalisation des travaux.*

III. Une réponse adaptée : l'audit 360°...

*Ces différents constats ont amené le groupe de travail en charge des copropriétés dans le cadre du **Plan Bâtiment Grenelle** à mettre en place une **méthodologie d'audit innovante** sur la base d'une proposition faite par la COPREC : **l'audit 360°.***

*L'audit 360° permet de mailler les différentes composantes techniques et énergétique ainsi que la composante humaine afin d'**agir sur les leviers de la décision** et ainsi « mettre en mouvement » les copropriétés. Pour ce faire, les 3 démarches suivantes doivent être menées en parallèle et respecter des points d'étape réguliers avec le Conseil Syndical :*

1. Une enquête d'usage.

2. *Un audit énergétique.*
3. *Un audit technique.*

1. Enquête d'usage

Réalisée auprès des copropriétaires et locataires, l'enquête d'usage permet de :

- *sensibiliser les copropriétaires ;*
- *identifier l'ensemble des **besoins ressentis** par les occupants et de hiérarchiser leurs principaux **sujets de préoccupation par rapport à l'amélioration de leur immeuble** ;*
- *mesurer les capacités contributives des copropriétaires ;*
- *identifier les ménages qui pourraient bénéficier d'une aide éventuelle pour des travaux.*

Les priorités sont identifiées notamment parmi les enjeux suivants :

- *améliorer le **confort (acoustique, confort d'été, gestion de l'eau et des déchets, accessibilité)***
- *économiser **l'énergie (et tout particulièrement celle liée au chauffage et à la production d'eau chaude, mais aussi électrique, ...)**,*
- *maîtriser les **risques (incendie, santé, ascenseurs)**,*
- *maintenir la **valeur du patrimoine.***

2. Audit énergétique

Réalisé par un ingénieur thermicien, sur la base du cahier des charges de l'audit énergétique ADEME, il permet de :

- *analyser la performance énergétique de l'immeuble,*
- *identifier et valoriser les **potentiels d'économies d'énergie.***

L'audit énergétique inclut :

- *une visite sur site,*
- *la récupération des données (consommations d'énergie, caractéristiques des parois,...),*
- *la modélisation du comportement thermique à l'aide d'un logiciel,*
- *une comparaison entre besoins théoriques et consommations réelles.*

3. Audit technique

*Réalisé par un généraliste du bâtiment ayant une forte connaissance du bâti existant (ingénieur, technicien, architecte, ...), l'audit technique permet d'évaluer les éventuels **périls et désordres** sur le bâti et ses équipements.*

Les domaines pris en compte par l'audit technique sont :

- *l'état de conservation du bâti et de ses équipements,*
- *la sécurité (sécurité incendie, sécurité d'usage,...) et la protection de la santé,*
- *le confort (acoustique, gestion de l'eau et des déchets,...) et l'accessibilité.*

IV. Des stratégies d'amélioration...

Les trois démarches préalablement mentionnées aboutissent à la réalisation de trois rapports distincts. Un **rapport de synthèse** est ensuite établi pour compiler l'ensemble des constats issus des trois audits.

Ce travail de synthèse permet de définir trois stratégies d'amélioration :

- une stratégie minimaliste ;
- une stratégie « **facteur 4** », c'est à dire compatible avec les objectifs de la France en matière d'amélioration de la performance énergétique (niveau basse consommation dans l'existant) ;
- une stratégie intermédiaire basée sur les priorités des copropriétaires et leurs possibilités, permettant lors d'étapes suivantes d'atteindre un scénario plus performant.

Chacune de ces stratégies est constituée de **plans pluriannuels de travaux** intégrant des actions d'amélioration **hiérarchisées et budgétées**, ainsi qu'éventuellement différentes approches de contractualisation (type CPE, par exemple).

Pour chaque action d'amélioration identifiée, les éléments suivants sont précisés :

- l'amélioration apportée ;
- l'estimation du coût global ;
- l'estimation des gains énergétique et du retour sur investissement ;
- la description du risque résultant de l'absence d'action ;
- les aides financières envisageables.

Les stratégies d'amélioration ainsi obtenues constituent une **aide à la décision pour la copropriété**, devant favoriser le passage à la mise en œuvre d'une première tranche de travaux. Ainsi, l'audit 360° ne se **substitue pas à une mission de maîtrise d'œuvre** de conception d'un programme de travaux pour la stratégie qui aura été retenue par la copropriété, mais la précède.

V. Une expérimentation en cours...

Pour s'assurer de la faisabilité et de la pertinence de la démarche ainsi que pour contribuer à son amélioration, SOCOTEC et la Fédération des PACT ont associé leurs compétences et décidé de lancer l'expérimentation de l'audit 360°.

Trois copropriétés ont été retenues pour la première phase de cette expérimentation. Ces copropriétés à chauffage collectif ont été construites entre 1950 et 1980 et sont composées de 50 à 110 logements.

Il est encore trop tôt pour démontrer par l'exemple que l'audit 360° agit sur les leviers de la décision puisque les restitutions finales n'ont pas encore été faites en assemble générale. L'expérimentation doit donc continuer et être étendue à d'autres copropriétés.

Néanmoins, les premiers résultats confirment que la démarche d'audit global est :

- **techniquement possible** ;
- **bénéfique** pour les copropriétés en identifiant des pathologies et des risques de désordres futurs qui n'auraient pas été identifiés par un audit énergétique isolé ;
- **économiquement possible** à engager pour une copropriété, avec un coût compris entre 120 et 180 € par logement (selon la taille des copropriétés) ».

4. Les propositions législatives et réglementaires faites par le « *Chantier* »

Le Chantier a adressé plusieurs propositions législatives et réglementaires au Gouvernement.

1. Une première proposition a été suivie d'effet : il s'agit de la proposition consistant à substituer au DPE-collectif un « **audit énergétique** », l'idée étant que la DPE-collectif (qui ne serait rien d'autre qu'une étiquette énergétique réalisée par des personnes non forcément suffisamment compétentes, n'a que peu intérêt et qu'à tout prendre il vaut mieux obliger les syndicats de copropriétaires à faire un « **audit** » préalable à l'élaboration d'un plan ou à la négociation d'un CPE (mais évidemment pas n'importe quel audit - voir point 3 un peu plus haut).
2. Une deuxième proposition n'a pas été reprise dans le cadre de la loi Grenelle 2 mais le sera peut-être dans le cadre de la loi qui sera déposée par le Gouvernement sur la Copropriété.

Cette proposition baptisée « **éco-fonds/éco-plan** » vise à rendre obligatoire :

- l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux d'amélioration énergétique, baptisé « **éco-plan** » ;
- la constitution - également obligatoire - d'un fonds concernant ces travaux, baptisé « **éco-fonds** ».

Nous reproduisons un peu plus bas l'explication très argumentée de cette proposition d'article de loi.

3. Enfin le « **Chantier Copropriété** » a demandé à ce que soit réformé le décret sur le « **carnet d'entretien** », d'une part parce qu'en l'état actuel le carnet tel que prévu par le décret ne sert pas à grand chose, d'autre part parce que les copropriétés ont besoin d'un **VRAI** carnet d'entretien pour commencer à mettre au point des plans pluriannuels de travaux.

Le Chantier Copropriété n'a fait aucune proposition précise de nouveau décret, mais a demandé à ce que le ministère mette en place un groupe de travail visant à proposer une refonte du décret.

Comme indiqué, nous donnons donc ci-dessous le texte d'explication de la proposition du « **Chantier Copropriété** » intitulé : « **Eco-plan et éco-fonds** ».

« Eco-plan » et « Eco-fonds ».
Deux dispositions à introduire absolument dans la loi

I. Deux mesures indispensables

Dans leur majorité et leur diversité, les membres du Chantier pensent que pour atteindre les objectifs du Grenelle dans les copropriétés, il convient de mettre en place deux mesures conjointes :

- *l'obligation pour les copropriétés d'avoir à mettre au point un plan (pluriannuel) de travaux d'économies d'énergie dit « éco-plan » ;*
- *l'obligation parallèle d'avoir à mettre en place un « fonds travaux énergétique », dit Eco-fonds.*

Ces deux obligations semblent à la fois raisonnables et indispensables.

1. *D'un côté l'obligation d'avoir à élaborer un plan a pour but de faire travailler sans tarder toutes les copropriétés à l'élaboration du meilleur « programme » leur permettant d'atteindre les objectifs du Grenelle et, par ailleurs, d'échapper ainsi aux conséquences prévisibles du renchérissement du prix des énergies (mais aussi de l'eau)..*
2. *D'un autre côté l'obligation d'avoir à mettre en place un fonds concernant ces travaux a pour but :*
 - *de commencer à préparer les copropriétaires à l'idée d'avoir à financer de tels travaux ;*
 - *de faciliter - le jour venu - la prise de décision ;*
 - *de rendre moins difficile - le jour venu - le financement.*

Les membres du « chantier » pensent qu'il est essentiel que la loi Grenelle 2 introduise ces deux mesures, somme toute peu contraignantes mais indispensables si nous voulons réussir le Grenelle 2 Copropriété.

Un sous-groupe de travail a donc listé les problèmes que peuvent poser ces obligations, apporté des réponses à ces problèmes et élaboré des propositions concrètes.

II. Les points à régler pour rendre efficace et productive l'obligation d'élaborer un éco-plan assorti d'un fonds de réserve

Le « Chantier copropriété » a tout d'abord établi une liste des craintes exprimées par les copropriétaires et proposé des solutions.

1. ***Ce que craignent les copropriétaires quand on évoque l'idée d'un éco-plan assorti de provisions minimum***

Nous avons relevé cinq séries de craintes exprimées par les copropriétaires et une exprimée par les Pouvoirs publics.

Côté copropriétaires on relève les craintes suivantes :

- a) *Que « l'éco-plan » soit trop indicatif et général et ne fournisse pas vraiment une feuille de route adaptée à la copropriété pour décider d'un programme efficace et garanti.*
- b) *Que les provisions appelées en plus des charges ne soient pas supportables pour les ménages les plus modestes.*
- c) *Que l'argent épargné soit rémunéré de façon très faible, compte tenu en particulier des frais prélevés par les syndicats (pour garantir les sommes correspondantes) et de l'absence de fiscalité adaptée.*
- d) *Que le syndicat des copropriétaires puisse utiliser l'argent collecté à d'autres fins que celle des travaux d'économies d'énergie (par exemple, pour payer les charges courantes en cas d'impayés de charges).*
- e) *Que les sommes appelées ne soient trop fortes lorsque des travaux seront votés (appels de fonds **PLUS** abondamment du « fonds »).*

Côté pouvoirs publics on relève :

- f) *Une assimilation du fonds travaux énergétique obligatoire à une « épargne forcée », (qui est estimée illicite) et la crainte de créer une charge supplémentaire pour les ménages modestes.*

2. Les réponses apportées à ces préoccupations.

Voici les réponses apportées par les membres du « Chantier copropriété ».

a) Sur le problème du contenu et de la qualité de l'éco-plan.

Il est bien évident que l'éco-plan ne peut pas se contenter d'être un document programmatique vague. Il doit consister en un programme précis et justifié concernant :

- *la production (chauffage et eau chaude) ;*
- *les installations de distribution (jusqu'au radiateur) ;*
- *les travaux sur le bâti et la ventilation.*

*Dès lors il est souhaitable, voire indispensable, qu'un cahier de charges rigoureux définissant le **contenu de ce document** et les exigences attendues soit mis au point et serve de cadre. Nous verrons plus loin comment.*

On notera néanmoins que la qualité de l'« éco-plan » dépendra aussi :

- *du travail effectué en amont par les instances des copropriétés (bilan énergétique simplifié ; bilan eau ; bilan électricité, etc.) ;*

- *du travail concernant la gestion prévisionnelle et la programmation des travaux de gros entretien ou d'amélioration dit « travaux exceptionnels » (énergétique ou autre).*

b) Sur le problème des ménages modestes.

Chacun sait - à cet égard - que la programmation prévisionnelle des travaux exceptionnels et la mise en place de provisions est le meilleur moyen d'aider les copropriétaires modestes (un programme de travaux bien préparé revient moins cher ; les provisions facilitent les décisions de travaux et leurs financements, donc aident les plus modestes). A contrario l'absence de prévisibilité et de provisions expliquent le phénomène des copropriétés en difficulté qui aggravent les problèmes des ménages modestes.

Répondons d'abord à ceux qui craignent une surcharge difficile à supporter par les ménages modestes. Sachant que le niveau moyen des charges est de l'ordre de 2 000 euros par an, en fixant l'abondement annuel de l'« éco-fond » à 5 % du budget des charges, on oblige chaque copropriétaire à provisionner 100 euros par an, soit 500 euros sur cinq ans. Sachant d'autre part que les travaux lourds indispensables s'élèvent à 20 000 euros en moyenne par logement, on s'aperçoit que cette épargne présentée comme intolérable ne représentera - au mieux - que 2,5 % du montant des travaux !

Certes 100 euros, ce n'est pas négligeable pour les ménages modestes. Rappelons cependant que c'est le niveau moyen de l'éco-taxe pour un logement en copropriété. Précisons aussi que ce surcoût peut être compensé assez facilement par une meilleure maîtrise des charges. Précisons enfin que rien n'empêche - voir plus bas - d'instaurer des aides pour alléger l'effort des personnes modestes. Néanmoins il convient de placer des garde-fous en parallèle de l'instauration d'aides :

- **Premier garde-fou** : *en fixant les obligations en matière de provisions annuelles à 5 % (minimum) du budget des charges (cas de la législation Québécoise) on limite, comme on l'a vu, l'effort annuel à 100 euros environ (la moyenne des charges étant de 2 000 euros par an), somme aisément compensable par une meilleure gestion des charges courantes. Cette somme reste assez modeste mais - et c'est tout l'intérêt du dispositif - constituer un levier psychologique et financier décisif, ce qui fait tout l'intérêt de cette mesure ;*
- **Deuxième garde-fou** : *on peut aussi prévoir que l'assemblée générale pourra augmenter l'abondement annuel mais que cela ne pourra être décidé qu'à la majorité absolue de l'article 25 voire la double majorité pour rassurer la Chancellerie et le Secrétariat d'Etat au Logement et dans la limite maximum de 15 % du budget annuel des charges.*

- **Aides** : on peut aussi imaginer - comme c'est le cas au Québec - des aides à la constitution de provisions pour les personnes modestes (qui peuvent, par exemple, bénéficier de crédits d'impôt sur les sommes épargnées).

c) Sur le problème de la rémunération des fonds provisionnés.

Actuellement, en cas de provisions pour gros travaux se pose le problème des frais induits : ainsi les syndicats facturent-ils - au titre de la garantie des fonds mandants - des frais pouvant atteindre facilement 1 à 1,5 % du capital provisionné, ce qui rend les copropriétaires hostiles au système.

*Il est donc indispensable - dès lors que ces fonds seront déposés sur des « **plans sécurisés** » (voir proposition ci-dessous) **ou bien** d'obtenir que ces sommes ne soient pas astreintes à la garantie des fonds mandants, **ou bien** d'obtenir que cette garantie soit acquise sans frais supplémentaires (ce qui est simple puisque le risque sera nul pour les syndicats).*

d) Sur le problème de la non-fongibilité des fonds.

Le terme de non-fongibilité signifie que les fonds collectés ne devront pas pouvoir être utilisés à d'autres fins qu'à celles des travaux d'économies d'énergie.

Pour y parvenir il faut tout simplement introduire des dispositions réglementaires claires prévoyant cette impossibilité.

e) Sur le problème de l'obligation d'avoir à provisionner ET, simultanément, d'avoir à payer des travaux.

*Il est, en effet, indispensable de prévoir dans un décret que dès lors que des travaux auront été votés et commencés à être financés, une suspension provisoire et partielle des obligations de provisionner soit envisagée pour éviter que les personnes aient à payer des provisions pour certains travaux **ET**, en même temps, des charges liées à ces travaux.*

On constate ainsi que chacun des cinq types de problèmes qui peuvent entraîner aujourd'hui des réticences ou refus chez les copropriétaires trouvent des réponses simples et satisfaisantes.

f) Reste le problème de l'« épargne » forcée.

*Il est tout à fait singulier que les Pouvoirs publics puissent continuer d'appeler « **épargne forcée** » ce qui ne serait qu'une obligation d'avoir à constituer des provisions pluriannuelles pour faire face aux travaux d'amélioration énergétique. Ce terme d'« **épargne forcée** » doit être récusé et donc l'analyse qui l'accompagne.*

*Il n'est pas possible - face à la dégradation accélérée de tant de copropriétés d'une part mais aussi face aux impératifs du Grenelle d'autre part - de laisser assimiler une mesure de gestion des travaux d'amélioration énergétique à une « **obligation d'épargne forcée** ».*

Est-il vraiment cohérent et raisonnable de fixer à tous des objectifs impératifs d'économie ambitieux dans une loi (Grenelle 1) et de refuser de rendre obligatoire la constitution de provisions très limitées et qui - en tout état de cause - ne pourront permettre de couvrir qu'une toute petite partie des financements nécessaires ?

Est-il raisonnable de refuser de procéder ainsi alors même que l'on sait que la constitution de provisions est nécessaire en premier lieu pour les ménages les plus modestes.

Il donc est indispensable qu'une évolution rapide ait lieu sur ce point et que l'on admette simplement que l'obligation d'avoir à constituer des provisions pluriannuelles pour gros travaux n'est que le pendant de l'obligation d'avoir à constituer des provisions annuelles pour charges.

g) Un mot sur le « **fonds travaux » facultatif actuel.**

Pour finir cette démonstration disons que l'instauration d'un éco-fonds obligatoire est d'autant plus nécessaire que le fonds travaux facultatif prévu par l'article 18-6 de la loi de 1965 est très peu répandu, ce qui tient en partie au fait que les garanties et garde-fous nécessaires n'existent pas concernant tout aussi bien :

- *l'utilisation de ces fonds ;*
- *la fiscalité attachée au placement des sommes recueillies ;*
- *le coût de leur garantie ou de leur gestion si la copropriété est gérée par un syndic professionnel ;*
- *les aides.*

*D'où l'importance qu'il y a non seulement d'instaurer un éco-fonds obligatoire (car seule une obligation permettra à l'instauration rapide et généralisée de ce système) mais surtout de régler les problèmes annexes **jamais** traités jusqu'à présent malgré nos demandes.*

III. Propositions concrètes formulées par le « Chantier »

Compte tenu de ce qui précède, le « **Chantier Copropriété** » propose la mise en place du dispositif suivant reposant sur deux séries de mesures.

1. Mesures concernant l'instauration d'un éco-plan et d'un fonds travaux énergétique.

Il est proposé - au niveau législatif - de mettre en place les dispositions suivantes :

- a) dans les cinq ans suivant la promulgation de la loi toute copropriété devra établir un plan de travaux d'économies d'énergie établi sur la base d'un cahier des charges défini par décret ;
- b) dans l'année suivante la promulgation de la loi, tout syndicat de copropriétaires devra commencer à abonder un fonds de réserve affecté aux études ainsi qu'aux travaux visant les économies d'énergie ou les travaux visant la réduction des gaz à effet de serre.

Le fonds :

- sera abondé par appel trimestriel d'un montant fixé au minimum à 5 % du budget prévisionnel de charges courantes de l'exercice, l'assemblée générale pouvant décider de majorer ce taux à la majorité visée à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, ceci sans pouvoir dépasser 15 % ;
- sera versé sur un « **plan d'épargne énergétique copropriété** » ;
- ne pourra être utilisé **QUE** pour financer les travaux prévus dans le « **plan de travaux d'économies d'énergie copropriété** » voté par le syndicat de copropriétaires ;
- ne sera pas astreint à la garantie des fonds mandants, son déblocage ne peut se faire que dans des conditions très précises et sécurisées ;
- sera considéré comme une provision au sens de l'article 45-1 du décret du 17 mars 1967, c'est-à-dire attaché au lot et non remboursé en cas de vente.

Si le fonds était remboursé au vendeur, d'une part cela serait incohérent (le fonds doit servir aux travaux), d'autre part cela serait dangereux (bien des acquéreurs étant forcément dans l'impossibilité de reconstituer ce fonds non pris en compte dans le prêt).

La perception de ce fonds pourra être suspendue sur décision d'assemblée générale dès lors que les travaux prévus dans le plan énergétique voté par le syndicat des copropriétaires seront engagés.

2. Mesures d'ordre fiscal

1. Sera créé un produit d'épargne nouveau appelé « **Plan d'épargne énergétique copropriété** ».
2. Les produits financiers générés par ce plan bénéficieront d'une exonération fiscale.
3. La durée minimum d'abondement du plan sera de trois ans ; il donnera lieu au versement d'une prime lors de sa libération pour aider à financer les travaux prévus dans le plan d'économie d'énergie votés par le syndicat des copropriétaires.
4. Les sommes provisionnées par certains copropriétaires pourront - en fonction de leur situation - ouvrir droit à un crédit d'impôt.

IV. Projet d'article de loi

Après l'article 13 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est inséré un article ainsi rédigé :

Après l'article 13 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est inséré un article ainsi rédigé :

« Article 13-1 : Dans les cinq ans suivant la promulgation de la loi toute copropriété devra établir un plan de travaux d'économies d'énergie établi sur la base d'un cahier des charges défini par décret.

« Il est constitué dans chaque syndicat de copropriétaires un fonds de prévoyance travaux qui sera affecté aux études et travaux définis dans le plan visé au paragraphe précédent. L'assemblée peut décider d'appeler ce fonds sur la base des tantièmes de propriété ou sur la base d'une ou plusieurs grilles de charges telles que prévues par le règlement de copropriété.

« Celui-ci est alimenté par une contribution annuelle égale au minimum à 5 % du budget annuel de charges courantes.

« L'assemblée générale peut cependant, à la majorité absolue de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, décider d'augmenter cette contribution dans une limite maximale de 15 %.

« Les sommes recueillies à ce titre sont versées sur un compte d'épargne - spécialement ouvert à cet effet et rémunéré - et ne peuvent pas être utilisées à d'autres fins qu'au financement des études et travaux visés au premier paragraphe faisant l'objet d'un vote spécifique de l'assemblée générale.

« Les sommes recueillies ne seront pas concernées par la garantie des fonds mandants visés à l'article 3 de la loi numéro 70-9 du 2 janvier 1970.

« Les sommes rendues exigibles auprès des copropriétaires sont considérées comme des provisions et comme telles, sont définitivement attachées aux lots.

« Un décret précisera les modalités de déblocage des fonds et de suspension provisoire éventuelle de l'abondement de ce fonds dès lors que les travaux correspondants auront été votés ».

*

5. Une réflexion concernant la mise en place d'un éco-prêt collectif

Ayant constaté que l'éco-prêt individuel n'était pas du tout adapté à la Copropriété, le « **Chantier Copropriété** » a demandé au Gouvernement de mettre en place un **Eco-prêt collectif** adapté à la copropriété.

Le groupe s'est, en effet, aperçu :

- 1) que le « **bouquet de travaux** » (deux ou trois) à achever sous deux ans était très difficile voire quasi impossible à mettre en place et à respecter en copropriété ;
- 2) que la mise en place de multiples dossiers par copropriété était une source de complications extrêmes et se heurtait même à l'hostilité de certaines banques (petits dossiers peu rémunérateurs).

La réflexion en cours nécessite d'être poursuivie. Certains points doivent être levés notamment la confirmation de la capacité de la copropriété à contracter un emprunt.

Le Bureau du Comité Stratégique s'est prononcé pour la stabilité de l'éco-prêt en 2010, sans introduction dès cette année d'un éco-prêt collectif.

Ce travail est en cours et devra pouvoir être achevé rapidement pour être intégré dans la loi de finance 2011.

6. Une réflexion approfondie sur le CPE (Contrat de Performance Energétique) adapté à la copropriété

On sait que la loi Grenelle 2 a introduit l'obligation pour toutes les copropriétés dotées d'un chauffage collectif de se prononcer :

- soit sur le vote d'un plan pluriannuel de travaux d'économies d'énergies
- soit sur le vote d'une CPE (Contrat de Performance Energétique).

Le législateur estime en effet que le CPE est un dispositif propre à obtenir relativement et facilement des économies d'énergies en copropriété.

Le Chantier Copropriété a donc mené une réflexion sur le CPE adapté à la copropriété.

Il ressort que - si l'on veut que le CPE puisse fonctionner correctement en copropriété et se développer - il faut que beaucoup de points soient améliorés, et en particulier :

1. que l'audit préalable à la négociation d'un CPE (dit : audit-préconisation) soit plus performant qu'il ne l'est aujourd'hui ;
2. que la fiscalité attachée au CPE avec travaux soit adaptée (en effet, dans le cadre d'un CPE, le taux de TVA est de 19,6 % ; si la copropriété finance elle-même ses travaux, le taux de TVA est de 5,5 %) ;
3. que le protocole de mesures après travaux, qui doit être à la fois fiable et contradictoire soit beaucoup plus léger que ce qu'il est dans le CPE public où s'applique le protocole IPMVP (plus léger et moins coûteux).

Voici un des textes élaborés pour le groupe de travail CPE du Chantier pour préciser ces problèmes.

Le Contrat de Performance Energétique (CPE) : une voie à explorer en copropriété

I. Rappel

Le contrat de performance énergétique a pour objet de garantir dans la durée une amélioration de l'efficacité énergétique d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments existants.

C'est un concept relativement nouveau car il associe dans un même ensemble des entreprises de réalisation et des entreprises d'exploitation, qui s'engagent ainsi sur la qualité des travaux réalisés et sur la qualité de leur maintenance.

Ils garantissent, dans des conditions identiques que la consommation d'énergie sera inférieure, après travaux.

II. Les contrats d'exploitation en copropriété

Jusqu'à présent, dans la copropriété, il existe du point de vue de l'exploitation des installations de chauffage collectif deux types de contrat :

- *Des contrats à obligation de moyen dans lequel le prestataire s'engage à un certain nombre de prestations d'entretien, sans garantie de résultat sur les consommations.*
- *Des contrats à obligation de résultat dans lequel le prestataire s'engage à garantir, pour un niveau de confort donné, une consommation d'énergie qui peut prendre plusieurs formes (ce sont les contrats type P1), et à garantir le maintien en bon état des matériels entretenus (ce sont les contrats dits avec garantie totale type P3).*

III. Le contrat de Performance Energétique en copropriété

En quoi pourrait consister un CPE en copropriété, et quelles sont les étapes nécessaires à sa mise en œuvre ?

1. *D'abord il faut réaliser un état des lieux, et définir la situation initiale en terme de qualité de confort, de consommations d'énergie correspondantes, de qualité des bâtiments, de qualité des installations, et de qualité des prestations d'entretien avant travaux.*
2. *Ensuite, il faut définir quels sont les travaux d'amélioration de la performance énergétique les plus pertinents à réaliser, en tenant compte :*
 - *des caractéristiques du bâti et des installations*
 - *des aides financières disponibles*
 - *des capacités de financement des copropriétés*
 - *de l'intégration de ces travaux dans la cohérence d'un plan pluriannuel de travaux.*

Là encore, c'est le rôle de l'audit énergétique de définir les travaux les mieux adaptés, d'en évaluer les coûts et de proposer un plan de financement, et d'en estimer les économies potentielles.

3. *Dans un troisième temps, il va falloir passer de la théorie à la réalité et confronter plusieurs entreprises sur la réalisation et le coût du projet, et sur les économies sur lesquelles elles pourront s'engager.*

Cette mise en concurrence des entreprises pourra se faire dans certains cas simples sur la base de l'audit, avec une définition sommaire des exigences contractuelles, en matière de :

- *nature des travaux (exemple : réfection de l'étanchéité des terrasses avec 12 cm d'isolant, plus réglage des radiateurs des derniers niveaux pour éviter les surchauffes, plus mise en place d'une chaudière à condensation).*
- *nature des engagements contractuels en terme d'exploitation (définition des conditions de confort, engagement sur les consommations, garantie totale, durée du contrat, pénalités si les engagements ne sont pas tenus...).*

Mais souvent, et notamment dans les cas complexes, il sera nécessaire de mettre au point des Cahiers des Charges pour que les entreprises répondent sur des bases identiques et comparables (ce qui n'exclut pas qu'elles pourront proposer des variantes) et sur lesquelles elles devront s'engager financièrement.

Il sera alors nécessaire de faire appel à des sociétés de conseil qui pourront assurer cette assistance à la copropriété pour réaliser les cahiers des charges, lancer les consultations, analyser les offres et mettre en place le plan de financement des travaux, en intégrant les aides, les subventions et les Certificats d'Economie d'Energies potentiels.

C'est l'ensemble : coût garanti des travaux (à travers un plan de financement) + économie du coût d'exploitation (à travers une garantie de réduction de la consommation d'énergie) + amélioration du confort + valorisation du patrimoine après travaux, qui permettra de valoriser la pertinence du CPE et de comparer les offres.

IV. CPE et copropriété : des adaptations indispensables pour le rendre possible

Insistons sur le fait qu'il pourra y avoir :

- *des CPE où les travaux seront payés par la copropriété ;*
- *des CPE où les travaux seront payés par le groupement d'entreprises.*

Ceci permettra peut-être à certaines copropriétés de se lancer plus facilement dans des programmes complexes.

Dans le dernier cas où les travaux seront payés par le groupement d'entreprise, il y aura signature d'un contrat de longue durée (douze, voire quinze ans) pour permettre d'amortir les travaux de façon raisonnable.

Mais dans ce cas, il faudrait aménager les dispositions en vigueur pour rendre les CPE avec travaux aussi intéressants que les CPE sans travaux. En particulier, il faudrait :

- *permettre aux groupements d'entreprises de mobiliser les aides (crédits d'impôt, prêt à taux zéro, etc.) qui auraient été consenties aux copropriétaires en cas de financement des travaux par la copropriété elle-même ;*

- *permettre également aux groupements d'entreprises de bénéficier de la TVA à taux réduit (5,5%).*

V. Autre difficulté : les problèmes « architecturaux »

Dès que l'on envisage des travaux sur le bâti, le ou les projets envisagés nécessitent bien souvent le concours d'un architecte en complément du thermicien.

On s'achemine alors vers des projets à la fois plus complexes et surtout pouvant modifier de façon importante les bâtiments (fermeture de loggias ; aménagement des halls, etc.).

Sans entrer dans le détail on voit que cela va entraîner des difficultés et complexités nouvelles : choix de l'architecte, décision d'assemblée générale concernant non plus un contrat de chauffage, mais un vrai projet de transformation...

Conclusion :

Comme on le voit, le CPE en copropriété - contrat qui garantit des économies - est une voie à explorer mais se heurte à des problèmes spécifiques :

- *nécessité pour les copropriétés de disposer de bureaux d'études à la fois très compétents et très indépendants ; il serait d'ailleurs souhaitable que des spécialistes puissent voir le jour pour assurer ce travail très particulier au service des copropriétés ;*
- *complexité importante au cas où un CPE est négocié avec des travaux importants sur le bâti ;*
- *nécessité d'adapter la réglementation existante.*

*Cela implique, encore une fois, que les conseils syndicaux et leurs associations mais aussi les syndicats et leurs chambres professionnelles se forment pour pouvoir travailler avec de **BONS** bureaux d'études et négocier de **BONS** CPE pour les copropriétés ».*

7. La préparation (avec le PUCA et l'ADEME et pour leur compte) d'un appel à projet sur la rénovation énergétique en copropriété

Enfin le « **Chantier Copropriété** » a été sollicité par le PUCA et l'ADEME pour :

- faire un bilan de toutes les études ou opérations exemplaires concernant l'intervention dans les copropriétés en matière de rénovation énergétique (analyse des freins et des solutions) ;
- aider à élaborer le cahier des charges d'un appel à projets concernant la rénovation énergétique des copropriétés.

Nous fournissons ci-dessous la liste des études et sites interrogés, sachant que d'ici fin juin 2010 un appel à projet sera mis au point pour permettre d'identifier les dispositifs opérationnels les plus aptes à favoriser la généralisation de la rénovation énergétique dans les copropriétés. Voir la liste :

1. « *Exploitation des études de l'ANAH* »
2. *Audition des membres de la Fédération des PACT-ARIM : expérience et exemples de projets exemplaires.*
3. *Audition de l'équipe d'URBANIS : étude pour le compte de la DHUP sur les OPAH et Plans de sauvegarde, expérience sur l'OAH de Paris.*
4. *Audition des responsables de l'EPAMSA en charge du projet d'AME (Assistance à Maîtrise d'Ouvrage Energétique) dans les copropriétés du Val Fourré (en partenariat avec l'ANAH) et expérimentation du CPE-Elargi.*
5. *Audition des responsables du projet copropriété de la Ville de Grenoble et de l'Agglomération Alpes-Métropole : OPATB de Grenoble et nouvelle « Campagne Isolation ».*
6. *Audition des conseillers E.I.E. en charge du COC parisien (Copropriété Objectif Climat) concernant la mise en œuvre de ce dispositif.*
7. *Exploitation de la pré-étude du Club de l'Amélioration de l'Habitat (CAH), confiée à Jean Carassus : décision en matière de gros travaux d'efficacité énergétique.*
8. *Recherche et auditions concernant les expériences suivies par l'ADEME avec les copropriétés dans les régions suivantes :*
 - *Poitou-Charentes,*
 - *Bretagne,*
 - *Rhône Alpes,*
 - *Languedoc-Roussillon.*

Plus généralement, point sur les actions menées par les délégations ADEME et ANAH.

- 9. Exploitation des dossiers concernant des syndicats de copropriété lauréats du concours REHA (PUCA)*
- 10. Exploitation des premiers enseignements issus de l'expérimentation CPE-élargi (contrat de performance énergétique élargi) : PUCA / ADEME / ANAH.*
- 11. Exploitation du programme de recherche sur la réduction de la précarité énergétique (PUCA, PREBAT, ANAH, ADEME).*
- 12. Participation à la recherche prospective sur la décarbonisation de l'habitat existant (MEEDDM)*

Ces investigations donneront lieu à un bilan ».

« Cahier des charges ADEME/PUCA

Hypothèse.

Atteindre le facteur 4 en copropriété ne pourra se faire que si l'on respecte des règles strictes ; par exemple :

- a) aider les copropriétés à définir, pour chaque immeuble le **niveau maximum** possible d'économies d'énergie ;*
- b) les aider à établir un ou plusieurs scénarios permettant d'y arriver **par étape** ;*
- c) engager ensuite les copropriétés à voter des **programmes pluriannuels** ;*
- d) disposer d'une assistance à maîtrise d'ouvrage dans la durée capable d'assurer **l'articulation** des phases de plus en plus nombreuses : audit préalable et audit énergétique ; programmation ; vote d'un programme pluriannuel ; appel d'offre de la première phase, contrôle des résultats et obtention des corrections nécessaires ;*
- e) assurer le « **provisionnement** » sur la durée de ces travaux (fonds travaux, par exemple) ;*
- f) plus généralement assurer une forme d'ingénierie financière [**type** par exemple : guichet unique] ;*
- g) garantir les résultats ;*
- h) tenir compte de la diversité des stratégies des copropriétaires ;*
- i) tenir compte, en particulier, du fait que les copropriétaires restent copropriétaires de moins en moins longtemps.*

*L'enjeu de la consultation sera de repérer tous les « **montages** » technico-juridico-financiers qui semblent pertinents pour satisfaire à ces impératifs donc permettre effectivement aux copropriétés de réaliser les travaux :*

Exemple de montage :

- mise au point d'une méthodologie permettant de faire émerger et de financer des programmes pluriannuels efficaces ;*

- élaboration des contrats nouveaux d'assistance à maîtrise d'ouvrage ;
- mise en place de CPE élargi ;
- mise en place de tiers financements ;
- mise au point d'un mixte de financements adaptés.

Il s'agit donc d'établir un cahier des charges de consultations qui suscite des réponses de nature très diverses susceptibles de permettre de dégager le maximum de configurations opératoires.

Comme on l'a dit, ce cahier des charges devra être assez rigoureux pour que les réponses prennent en compte le maximum de contraintes propres à la copropriété et mobilise le maximum de leviers.

La méthode d'élaboration d'un cahier des charges sera donc la suivante :

- a) élaboration de la liste complète de tous les freins et leviers suite au recensement effectué par l'ARC dans le cadre de la première phase ;*
- b) mise en évidence de toutes les conditions requises pour favoriser la mise en place de programmes qui soient **VOTÉS** et appliqués ;*
- c) élaboration d'une typologie des copropriétés pertinentes, en croisant différents paramètres :*
 - *physiques ;*
 - *socio-économies ;*
 - *organisationnels ;*
- d) élaboration d'une liste des contraintes que les candidats devront prendre en compte et dont ils devront expliquer dans leur réponse comment ils entendent les résoudre ».*

IV. L'action du « *Chantier Copropriété* » pour les mois à venir : propositions

Voici maintenant la liste des actions et réflexions que le « *Chantier Copropriété* » entend poursuivre ou développer dans les mois qui viennent.

Ce « *programme* » sera bien entendu présenté au Comité Stratégique du Plan Grenelle Bâtiment.

1. Lancer la campagne « *Un éco-bilan pour tous* ».
2. Finir l'expérimentation sur l'**Audit 360**.
3. Mettre en place un **Eco-prêt collectif**.
4. Participer à l'élaboration du **décret sur les travaux d'intérêt collectif**.
5. Participer à l'élaboration du décret concernant « *l'audit* » énergétique.
6. Participer à la réforme du décret relatif au **carnet d'entretien**.
7. Elaborer un cahier des charges **d'Eco-plan**.
8. Modifier **la loi de 1965** :
 - plan pluriannuel de travaux ;
 - fonds travaux.
9. Mettre en place des vrais « *CPE copropriété* ».
10. Réfléchir à la façon dont les copropriétés pourraient utiliser au mieux les CEE (Certificats d'Economie d'Energie).

Comme on le constate ce plan de travail ne fait que prolonger et amplifier l'action déjà engagée.

Nous donnons maintenant - très sommairement - quelques précisions sur chacun de ces points :

1. Lancer et assurer le succès de la campagne : « *Un éco-bilan pour tous* »

Fin juin 2010 le « *Chantier Copropriété* » va donc lancer la campagne présentée plus haut intitulée : « *Un éco-bilan pour tous* », ce qui signifie qu'une vingtaine d'organisations nationales vont se mobiliser pour inciter et aider les syndicats et conseils syndicaux à remplir les cahiers pédagogiques concernant :

- la Bilan Energétique Simplifié (BÉS) ;
- l'eau ;
- l'électricité des parties communes ;
- le traitement des déchets ;
- l'isolation et la ventilation.

Nous insistons sur le fait que cette campagne sera une campagne de « **longue durée** » et non pas une éphémère campagne de sensibilisation.

2. Finir l'expérimentation concernant « l'audit 360° » et lancer la démarche

Le Chantier Copropriété tirera les leçons de l'expérimentation en cours sur « **l'audit 360°** » (voir plus haut) et - après corrections et améliorations éventuelles - cherchera à lancer la démarche dans un maximum de copropriétés volontaires pour en montrer la pertinence à grande échelle.

3. Mettre au point l'éco-prêt collectif et introduire ce dispositif dans la loi des finances

Il s'agit là de continuer le travail commencé, à savoir définir les conditions d'octroi d'un éco-prêt collectif puis de faire rentrer ce nouveau dispositif dans la loi des finances 2011.

4. Participer à l'élaboration du décret sur les travaux d'intérêt collectif

- Le décret concernant les « **travaux d'intérêt collectif** » sera complexe à élaborer. Néanmoins, tant qu'il ne sera pas publié il sera impossible, par exemple, de voter à une majorité abordable (majorité absolue puis majorité simple) le changement des fenêtres.
 - Il faudra, cependant, un décret d'application simple, ce qui sera difficile à mettre au point.

Le Chantier Copropriété a donc demandé à participer à la « **négociation** » de ce décret essentiel et nous attendons donc la mise en place d'un groupe de travail par le ministère.

5. Participer à l'élaboration du décret concernant l'« audit énergétique »

L'article 3 du Grenelle 2 ayant instauré - suite, en particulier, à l'action du chantier Copropriété, faut-il le rappeler - l'audit énergétique obligatoire pour les syndicats de copropriétaires de plus de 50 lots, il s'agit maintenant de rédiger un décret qui dessine les contours précis de cet audit et de sa méthodologie de production.

Pour les membres du Chantier cet audit - qui a pour objectif de permettre la mise au point d'un plan pluriannuel de travaux d'économie d'énergie - doit pouvoir se rapprocher de l'audit 360 ° et de la démarche qui le sous tend. D'où l'importance d'un décret adapté auquel nous entendons travailler.

6. Participer à la négociation de la réforme du décret relatif au carnet d'entretien

Comme indiqué plus haut, il apparaît indispensable de réformer le décret sur le carnet d'entretien.

Ceci devra permettre - là aussi - d'inscrire plus facilement la rénovation énergétique dans une vision globale de plan de gros entretien des copropriétés.

Voilà pourquoi le « **Chantier Copropriété** » souhaite rapidement œuvrer à la modification du décret relatif au carnet d'entretien.

7. Elaborer un cahier des charges d'éco-plan ou « plan pluriannuel de travaux d'amélioration thermique »

Pour éviter que les éco-plans ne soient des documents inefficaces, chers et différents d'un professionnel à un autre, il est nécessaire d'élaborer un cahier des charges clair permettant de normaliser le dispositif et de définir :

- comment on doit élaborer un éco-plan ;
- ce que doit comporter l'éco-plan.

C'est ce à quoi le « **Chantier Copropriété** » travaillera.

8. Modifier la loi du 10 juillet 1965 en introduisant deux mesures :

- l'une concernant le plan pluriannuel de travaux ;
- l'autre le fonds travaux obligatoire.

Nous l'avons dit : la majorité des membres du Chantier est persuadée que tant que les syndicats de copropriétaires ne seront pas (comme dans d'autres pays, Québec compris) astreints à élaborer des plans pluriannuels de travaux et à constituer des provisions pour gros travaux, rien ne changera fondamentalement en matière de gestion des gros travaux en copropriété et la rénovation énergétique des copropriétés restera marginale, puisque ne pouvant s'inscrire dans le cadre de plans pluriannuels de travaux de gros entretien.

Il faut donc tenter de faire bouger la loi de 1965, ce que les membres du Chantier - au premier rang desquels les associations représentatives des copropriétaires occupants, dont les copropriétaires modestes - estiment indispensable.

9. Mettre en place des vrais CPE adaptés à la copropriété

Enfin le « **Chantier Copropriété** » va continuer à travailler sur le dispositif dit de C.P.E. (Contrat de Performance Energétique), ce qui signifie entre autre chose tenter d'obtenir les adaptations fiscales et réglementaires souhaitables et lancer des expérimentations diverses dans divers types de copropriétés.

10. Réfléchir à la façon dont les copropriétés pourraient utiliser au mieux les CEE (Certificats d'Economie d'Energie).

Les Certificats d'Economie d'Energie sont un moyen indispensable de financer les opérations ambitieuses de rénovations énergétiques. Il semble néanmoins que les dispositions en vigueur ou prévues puisse défavoriser les copropriétés (qui ne sont plus éligibles). Il a donc paru important aux membres du Chantier d'abord de faire l'état des lieux de la question puis de faire des propositions prenant en compte l'intérêt des copropriétés.

Annexe

En marge du Chantier Copropriété

Le lancement puis la préparation (par une partie des membres du chantier) d'un colloque européen avec rédaction d'un « *Guide des bonnes pratiques en matière de rénovation énergétique dans les copropriétés* »

Dans le cadre de son objectif de « **dynamisation** » du secteur de la copropriété, le « **Chantier Copropriété** » a lancé l'idée d'organiser un Colloque Européen sur la Copropriété et le Développement Durable en l'Europe. L'idée était qu'il fallait faire le tour des bonnes idées mises en œuvre en Europe et que cela pourrait nous aider à intervenir et agir plus efficacement dans nos copropriétés.

Le Bureau du Comité du Plan Grenelle Bâtiment n'a cependant pas donné son accord pour organiser le colloque sous la responsabilité du Chantier ni pour porter la paternité de ce colloque.

C'est la raison pour laquelle certains membres du Chantier Copropriété ont décidé de créer une association dédiée à ce colloque - dont le nom est Planète Copropriété - qui est donc l'organisatrice du colloque intitulé « **La Copropriété et le Développement Durable en Europe** ».

Il est précisé que tous les membres du Chantier ne sont pas membres de l'Association Planète Copropriété ni impliqués dans l'organisation du colloque. Treize membres actifs du Chantier en font néanmoins partie ainsi que neuf organisations ou collectivités non membre du Chantier.

Les treize membres actifs sont par ordre alphabétique : ARC, CAPEB, CERQUAL, CICF, CLCV, Compagnie des architectes de Copropriété, COPREC, Fédération des PACT, Fédération des Scoop HLM, FONDATERRA, QUALITEL, UNSFA, UNIVERSIMMO.

Les neuf autres organisations sont : UNAF (Union Nationale des Associations familiales, Ville de Paris, ARENE Ile de France, QUALIBAT, Habitat et Développement, ACAD (Association des Consultants en Aménagement et développement des Territoires), URBANIS, USGC (Union des Syndicats de Grandes Copropriétés), UNARC.

Par ailleurs l'Association Planète Copropriété a également décidé de réaliser un guide ayant pour titre : « **Rénovation Énergétique des Copropriétés : Guides des bonnes pratiques** » et qui développe les idées mises en avant par les groupes de travail du « **Chantier Copropriété** ». Il est néanmoins encore précisé que ce guide n'engage pas le Plan Grenelle ni le Chantier Copropriété.

Bien que - comme indiqué - le colloque ait été organisé en marge du « **Chantier** » - nous insistons dessus - les membres du Chantier ont naturellement accepté pour les raisons évoqués plus haut qu'une présentation succincte du colloque soit faite en annexe de rapport d'étape du « **Chantier** ».

Nous donnons donc ci-dessous à titre informatif :

- le programme du colloque (tables rondes) ;
- le sommaire du guide.

« Les huit tables rondes du colloque »

TABLE RONDE N° 1

Les pays européens et l'amélioration des performances énergétiques des copropriétés existantes : état des lieux et perspectives.

TABLE RONDE N° 2

Un audit adapté efficace pour les copropriétés

TABLE RONDE N° 3

Garantie de Performance

TABLE RONDE N° 4

Le Contrat de Performance Energétique : une solution à explorer

TABLE RONDE N° 5

L'Accompagnement des Copropriétés

TABLE RONDE N° 6

Aides/Financement

TABLE RONDE N° 7

Les innovations qui favorisent la rénovation énergétique

TABLE RONDE N° 8

Comment atteindre le facteur 4 en rénovation de copropriété ».

« Rénovation Energétique et Copropriété : le guide des bonnes pratiques »

Sommaire

- 1. Que faut-il pour déclencher et réussir une opération d'amélioration énergétique ambitieuse (et efficace) en copropriété ?**
- 2. Bien comprendre les copropriétés**
- 3. Les premiers pas vers la rénovation énergétique en copropriété : le BES et le carnet d'entretien amélioré**
- 4. Conseil syndical : les 10 étapes à respecter pour faire voter des travaux adaptés**
- 5. Syndics : trois témoignages**
- 6. L'audit efficace de base en copropriété : audit technique, énergétique et socio-économique**
- 7. Le thermicien dans la copropriété**
- 8. L'architecte dans la copropriété**
- 9. L'assistant à maîtrise d'ouvrage (A.M.O)**
- 10. Le plan pluriannuel de travaux et son volet énergétique**
- 11. Le fonds travaux ou comment financer les travaux « doucement mais sûrement »**
- 12. L'indispensable plan de financement complet**
- 13. Le Contrat de Performance Energétique (CPE) : une voie à explorer ».**

Conclusion

En quinze mois, un travail important a donc été fait comme le montre bien le présent rapport.

Mais ce dont nous sommes le plus fiers c'est d'avoir favorisé les rencontres et les échanges nombreux entre représentants de groupes d'intérêts très divers, à savoir :

- copropriétaires,
- syndics professionnels,
- architectes,
- thermiciens,
- opérateurs et assistants à maître d'ouvrage,
- entreprises de bâtiment et prestataires de services,
- collectivités territoriales,
- contrôleurs,
- représentants des agences d'Etat et hauts fonctionnaires,
- chercheurs,
- banquiers, etc.

Ces rencontres et échanges ont déjà permis d'améliorer l'analyse des problèmes et, nous l'espérons, de favoriser l'émergence de solutions opérationnelles efficaces.

*Bruno Dhont et Jérôme Dauchez
Co-animateurs du Chantier Copropriété
Juin 2010.*