



RAPPEL

FOCUS

PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

AGIR CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE EN COPROPRIÉTÉ, UN DÉFI À RELEVER !



NOUVEAUX OUTILS, NOUVEL ÉLAN ?



*Camille Morel, responsable du Pôle Rénovation à l'ARC
(Association des Responsables de Copropriétés)*

SOMMAIRE

DOSSIER

P.2 LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE ET LA COPROPRIÉTÉ, DEUX SUJETS IMBRIQUÉS

ENTRETIEN

P.4 LE SUJET DE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE EST MAL APPRÉHENDÉ EN COPROPRIÉTÉ

ACTIONS

P.6 LES AIDES MOBILISABLES

P.6 LES ACTIONS DE L'ANAH POUR LA RÉNOVATION DES COPROPRIÉTÉS

P.7 OBJECTIF ZÉRO PASSOIRE THERMIQUE À NANTES MÉTROPOLE

À SAVOIR

P.8 ÉVOLUTIONS LÉGISLATIVES

P.8 POUR ALLER PLUS LOIN

Dans le contexte de la Loi citoyenne pour le climat et de la récente montée en puissance de MaPrime-Renov' Copro (MPR), la rénovation énergétique des copropriétés est plus que d'actualité.

Le sujet est de taille puisque rénover en copropriété, sans parler de rénovation énergétique, est en réalité extrêmement complexe. Les rouages juridiques de prises de décisions et surtout la question du financement des travaux sont autant d'écueils auxquels se confrontent toutes les meilleures volontés, qu'elles émanent des copropriétaires, des syndicats ou des accompagnateurs.

Les premières initiatives apportées par la loi Grenelle 2 et les objectifs ambitieux de la Loi de transition énergétique pour la croissance verte de 2015 en matière d'obligation de rénovation des bâtiments n'ont pas suffi à lancer le mouvement. Pour autant, les outils mis en place progressent en opérationnalité et le sujet est aujourd'hui clairement cerné par un certain nombre d'acteurs dont le gouvernement.

Le plan de relance mis en place à l'automne 2020 propose MaPrimeRenov' pour les syndicats des copropriétaires sans condition de ressources à partir du vote de travaux engendrant au minimum 35 % d'économie d'énergie. Des bonifications sont possibles dès lors que les travaux permettent de sortir des étiquettes F et G, ou d'obtenir le label BBC rénovation. Il est prévu également des aides individuelles complémentaires pour les propriétaires occupants modestes et très modestes.

Par ailleurs, la réforme du Diagnostic de Performance énergétique (DPE) en cours de prépara-

tion va rendre obligatoire la réalisation d'un DPE collectif pour chaque syndicat. L'initiative n'est pas neutre puisqu'aujourd'hui seules les copropriétés en chauffage collectif ont l'obligation de réaliser un audit énergétique ou un DPE collectif. Les performances énergétiques initiales des copropriétés vont enfin être mesurées pour potentiellement inviter les copropriétaires à engager des travaux d'amélioration énergétiques. Cette nouvelle réglementation converge vers l'obligation de rénovation des passoires énergétiques et l'interdiction de louer des logements dont l'étiquette énergétique serait F ou G.

Avec environ 10 millions de logements en copropriété, le défi continue.

C'est dans ce contexte que l'ARC a travaillé pour la mise en place d'un outil de bilan général permettant d'éclairer les conseillers syndicaux, syndicats professionnels ou non professionnels et copropriétaires, sur l'état technique et thermique de leur copropriété. C'est selon nous, la première marche à gravir pour impulser une mise en mouvement vers la programmation de travaux, notamment énergétiques. L'ARC s'est associé avec l'Agence Parisienne du Climat (APC) pour élaborer un référentiel de Diagnostic Technique Global (DTG) pour délimiter le contenu et la méthodologie de réalisation.

Aujourd'hui un certain nombre de moyens est mis sur la table, il s'agira de voir dans les prochaines années s'ils permettront de garantir les enjeux énergétiques. Avec environ 10 millions de logements en copropriété, le défi continue.

LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE ET LA COPROPRIÉTÉ, DEUX SUJETS IMBRIQUÉS.

Un tiers des ménages en France habite dans des copropriétés. Ce parc de logement, qui regroupe 740 000 immeubles et sept millions de résidences principales, est peu actif en ce qui concerne les travaux. 45 % des occupants sont des propriétaires, 46 % sont des locataires de droit privé et 7 % sont des locataires HLM. Un tiers des logements en copropriété a été construit entre 1949 et 1975, avant la mise en place des principales réglementations thermiques, et un tiers des propriétaires occupants perçoivent des revenus modestes. La précarité énergétique et la copropriété ne sont donc pas simplement deux sujets connexes, il s'agit de questions imbriquées.

QU'EST CE QU'UNE COPROPRIÉTÉ ?

La copropriété est le régime qui permet en France de gérer un immeuble ou un groupe d'immeubles dès lors qu'ils sont partagés par au moins deux propriétaires. Elle est régie par la loi du 10 juillet 1965.

La typologie des copropriétés est très variée : immeubles neufs en VEFA¹, anciens immeubles gérés au départ en monopropriété puis vendus à la découpe, ou ensembles de pavillons (pour lesquels les réseaux, les voiries, voire des espaces verts sont partagés et gérés en commun). Il n'existe pas de limite de taille pour les copropriétés : le régime peut concerner un pavillon divisé en deux logements comme des ensembles de 5000 lots.

Plusieurs éléments peuvent avoir des conséquences importantes sur les prises de décisions, dont la réalisation de travaux de rénovation :

- Chaque copropriétaire est titulaire d'un droit de propriété privatif sur son logement (parties privatives : cloisons, revêtements de sol, etc.) et titulaire d'une quote-part de droits indivis sur l'immeuble (parties communes de la copropriété, qui regroupent les éléments structurels de l'immeuble : murs porteurs, toitures, etc.). D'autres parties ou équipements tels que les radiateurs, fenêtres, etc. sont communs ou privatifs selon les définitions adoptées par le règlement de copropriété ;
- Les copropriétés sont aussi définies par leurs modes d'organisation, voire par la destination des immeubles (habitation et/ou activités commerciales), avec une éventuelle mixité d'usages ;
- Le nombre d'éléments et de services partagés (ascenseurs, gardiennage, parkings, abonnement à l'eau commun, chaufferie...) impacte le niveau des charges de la copropriété, et donc la programmation de ses dépenses à moyen et long termes ;
- Le régime d'occupation (la répartition entre les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs) joue un rôle important dans les prises de décisions collectives.

COMMENT FONCTIONNE UNE COPROPRIÉTÉ ?

Tous les propriétaires appartiennent au syndicat des copropriétaires, personnalité morale de la copropriété. Son instance de décision, l'assemblée générale (AG), se réunit au moins une fois par an pour voter le budget et décider du montant des charges de copropriété (dépenses courantes et exceptionnelles – des travaux par exemple). La participation aux AG est souvent faible, ce qui peut bloquer la prise de certaines décisions.

Autre acteur central des copropriétés, le syndic assure la gestion de la copropriété et est mandataire du syndicat des copropriétaires. Il s'agit souvent d'un professionnel, mais ce peut aussi être un des copropriétaires. Il est désigné en AG, et sa mission donne lieu à un contrat pour assurer la gestion : tenir la comptabilité, payer les fournisseurs, organiser les interventions pour tout type d'entretien des immeubles, etc. Le syndic appelle les fonds auprès des copropriétaires et recouvre le cas échéant les impayés. Les syndicats font l'objet d'une défiance importante de la part des copropriétaires, due notamment à la complexité et au formalisme de la gestion qui évoluent régulièrement, mais aussi aux conflits d'intérêts qui émaillent la relation avec ces professionnels qui gèrent l'immeuble, souvent accusés de mal maîtriser les charges.

La troisième instance de fonctionnement des copropriétés est le conseil syndical. Il est formé de copropriétaires volontaires et bénévoles, désignés en AG pour suivre la gestion de la copropriété, assister et contrôler le syndic. Représentant ceux qui financent le fonctionnement, il joue un rôle de contre-pouvoir face au mandataire.

DE NOMBREUX FREINS À LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE EN COPROPRIÉTÉ

Le parc privé est très en retard en termes de rénovation par rapport au reste du parc résidentiel et au regard de l'agenda prévu par les

directives européennes et la réglementation nationale. Par conséquent, les autorités publiques, qui ont longtemps considéré que le parc privé devait se réguler lui-même avant de s'y intéresser au titre du traitement de l'habitat dégradé, insistent de plus en plus sur l'importance de la rénovation énergétique en copropriétés.

Le parc privé est très en retard en termes de rénovation par rapport au reste du parc résidentiel

Le repérage des situations de précarité énergétique dans les copropriétés est complexe, et l'action publique doit encore faire face à de nombreux freins dans la perspective de la réalisation de travaux :

- L'hétérogénéité des copropriétaires en termes de ressources et de parcours résidentiels, ainsi que les statuts d'occupation des résidents. En France, près de la moitié des occupants des copropriétés sont des locataires. Or, les bailleurs n'ont pas d'intérêt direct à améliorer les immeubles et les logements ;
- Les syndicats, dont la formation est essentiellement juridique et comptable, ne manifestent que peu d'intérêt pour la réalisation de travaux. De plus, ils ne sont rémunérés qu'une fois les travaux votés, en fonction d'un pourcentage de leur montant : la phase de préparation des travaux n'est elle pas rémunérée ;
- La dynamique des AG n'est pas propice à la conduite de projets. La réunion n'est qu'annuelle, et sert à la fois à informer, débattre et décider, ce qui est complexe à concilier. Ces réunions sont de plus très formelles et dominées par les syndicats ;
- La durée moyenne de la propriété individuelle en copropriété est de huit ans, et les copropriétaires espèrent généralement que les travaux importants soient payés avant ou après qu'ils aient acheté ou vendu, afin d'éviter d'avoir à les financer. Ce frein à l'anticipation des mesures à prendre s'oppose à une bonne gestion patrimoniale ;

1. Vente en état de futur achèvement

- La maîtrise des risques d'impayés et des risques techniques est difficile, puisqu'en tant que « non-sachants », les copropriétaires sont mal placés pour s'assurer de la bonne conduite des travaux, et les risques d'impayés les empêchent de se projeter dans l'avenir ;
- Les temps de retours sur investissements d'une approche purement énergétique sont encore trop longs pour que celle-ci devienne un réel moteur pour la prise de décision ;
- La maîtrise d'ouvrage est partagée entre le syndic et les copropriétaires eux-mêmes. La copropriété est donc une maîtrise d'ouvrage divisée, sans compétence technique, qui n'anticipe pas les travaux et n'a donc souvent ni projet ni budget provisionné pour l'entretien patrimonial.

COPROPRIÉTÉS ET LUTTE CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE : QUELS ENJEUX ?

En France, 19 % des copropriétés sont considérées comme fragiles, c'est-à-dire qu'elles connaissent des difficultés en termes de paiement des dépenses courantes et ont donc du mal à faire face aux éventuelles dépenses pour travaux.

—
19% des copropriétés
sont considérées comme fragiles
—

De plus, les logements en habitat collectif sont sous-représentés parmi les logements bénéficiant d'un dispositif d'aide aux travaux, alors que 44 % de la population réside aujourd'hui, à titre principal, dans un immeuble

collectif du parc privé ou social et que les immeubles collectifs représentent 73% du parc locatif privé. 54,3 % des immeubles collectifs en copropriété ont été construits avant 1975 et sont donc plus susceptibles de présenter des performances énergétiques médiocres.

Le rapprochement de ces indicateurs donne à penser que les situations de précarité énergétique sont nombreuses en copropriété, bien que la plupart soient invisibles.

Les deux modes de repérage principaux de la précarité énergétique (incidents de paiement de fourniture d'énergie ou taux d'effort énergétique élevés, et sensation de froid ou situations de privation de chauffage) sont inadaptées au chauffage collectif, puisque dans ce cas la facture de chauffage (voire de production d'eau chaude sanitaire) est intégrée aux charges de copropriété.

Or, plus de 50 % des copropriétés sont équipées de chauffages collectifs, et plus d'un tiers d'entre elles d'équipements collectifs de production d'eau chaude. Propriétaires et plus encore locataires n'ont donc que très peu d'informations sur leurs consommations, et il est presque impossible de reconstituer les consommations individuelles.

Le traitement des situations de précarité énergétique en copropriété est difficile, puisque la maîtrise de l'énergie y est nécessairement collective. C'est le cas lorsque le chauffage est collectif, mais aussi lorsqu'il est individuel, puisque les travaux d'isolation ne sont pertinents qu'à l'échelle collective (planchers bas, murs ou toiture).

Ainsi, lorsqu'une médiation est ouverte avec un propriétaire bailleur, celui-ci n'a parfois pas de possibilité réelle d'intervention auprès des autres copropriétaires, et les aides aux travaux pour un seul logement ne sont pas pertinentes. Quant aux travailleurs sociaux,

ils sont souvent peu sensibilisés à l'abord des propriétaires, qui sont eux-mêmes peu enclins à aller les rencontrer.

L'échelle du logement individuel n'est donc pas adaptée en copropriété, bien qu'elle soit celle privilégiée par les acteurs de la lutte contre la précarité énergétique et par les outils dont ils disposent. C'est le cas par exemple pour le chèque énergie, qui ne permet pas de payer le chauffage collectif et suppose donc que le bénéficiaire dispose d'un fournisseur d'énergie de chauffage.

Le traitement de la précarité énergétique en copropriété se retrouve donc au croisement de trois champs d'intervention publique : la rénovation énergétique, le traitement des copropriétés en difficulté et la lutte contre la précarité énergétique, qui est davantage ciblée à l'échelle du ménage. Pour chacun de ces champs, des acteurs publics distincts portent des compétences spécifiques. Les dispositifs publics peuvent favoriser une approche cloisonnée (habitat, énergie, accompagnement social), et il faut en pratique créer des synergies entre les acteurs publics et locaux, pour concevoir des modalités d'intervention adaptées aux situations individuelles dans parc privé en faisant appel aux capacités d'accompagnement indispensables à la réussite de projets collectifs.

Synthèse des interventions d'Estelle BARON, Directrice de projets chez SOLIHA 75.92.95, et de Sylvaine LE GARREC, Sociologue consultante sur l'habitat et la copropriété, lors de la 11^{ème} rencontre d'experts du RAPPEL en mai 2020.

QUELS LEVIERS POUR « DÉBLOQUER » LES SITUATIONS ?

Un certain nombre de leviers et d'acteurs peuvent être actionnés pour engager la copropriété dans une dynamique de travaux :

- **Le conseil syndical**, au sein duquel un « leader énergétique » peut émerger, joue un rôle essentiel en tant qu'entité collective ; il doit être accompagné par des tiers professionnels (thermiciens, architectes...);
- **Il convient de ne pas s'asseoir uniquement sur le rituel formel de l'AG et d'instaurer d'autres circuits de communication** : newsletters, réunions informelles, voire fêtes des voisins, etc. L'objectif est d'instaurer la confiance dans les organes de la copropriété et de mettre en place des projets à moyen terme ;
- **Les projets qui réussissent ne sont pas purement énergétiques, mais répondent à une approche globale du patrimoine et de son état technique.** Il peut ainsi être pertinent par exemple de refaire la peinture de la cage d'escalier ou de créer un local vélos pour emporter la décision.
- **La durée entre l'entrée dans le projet et la décision de travaux est en pratique de trois à cinq ans** : chaque étape doit faire l'objet d'une importante concertation, y compris pour aboutir parfois à des travaux gradués dans le temps.



LE SUJET DE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE EST MAL APPRÉHENDÉ EN COPROPRIÉTÉ.

Entretien avec Raphaël Claustre, directeur d'Île-de-France Énergies



Créée par la Région Ile-de-France, Île-de-France Énergies est une société d'économie mixte (SEM) spécialisée dans la rénovation énergétique des copropriétés de plus de 50 logements. Elle a pour objectif de réduire les consommations d'énergie des copropriétés d'au moins 40% en proposant des services clés en main aux projets de rénovation : audit, conception de programme de travaux et études de maîtrise d'œuvre, réalisation du plan de financement, accompagnement, suivi de chantier et suivi de performance.

Quels liens faites-vous entre lutte contre la précarité énergétique et accompagnement des copropriétés sur la rénovation énergétique ?

Globalement, le sujet de la précarité énergétique est mal appréhendé en copropriété.

Si on parle d'interventions dans des quartiers pauvres ou dégradés, on agit clairement contre la précarité énergétique. Pour les copropriétés fragiles, c'est plus complexe car le critère retenu est un taux d'impayé supérieur à 8%, mais cela ne dit pas forcément grand-chose sur le niveau de ressources des copropriétaires : on voit régulièrement des copropriétés qui atteignent ce seuil et entrent donc dans le champ d'intervention de l'Anah au titre des copropriétés fragiles, alors que les copropriétaires ont des niveaux de revenus plutôt élevés et que le problème résulte exclusivement d'une mauvaise gestion de la copropriété.

Île-de-France Énergies n'accompagne pas les copropriétés dégradées, qui bénéficient

d'un accompagnement spécifique via l'Anah. Elle s'intéresse à toutes les autres, pour lesquelles le sujet de la précarité énergétique est un peu "dilué", mais pas négligeable. Il y a souvent un malentendu sur ce qu'est la précarité en copropriété : dans la majorité des cas, ce n'est pas l'immeuble qui est précaire, mais seulement certains de ses occupants. On a en moyenne 25% de ménages aux ressources modestes ou très modestes dans les opérations que nous suivons (et la moitié sont des "très modestes")¹.

Quels sont les principales caractéristiques et les enjeux de la rénovation énergétique en copropriété, selon vous ?

En général on distingue les copropriétés de moins de 10 logements (très compliquées à traiter), celles de 10 à 50 logements, 50 à 2000 et plus de 2000 logements. Autre particularité, le mode de gouvernance : il faut accorder autour d'un même projet 2, 100, 2000 personnes avec des envies, des possibilités, des moyens et des temporalités différentes,

ce qui a tendance à niveler les projets vers le bas.

En copropriété, la maîtrise d'ouvrage est le syndicat des copropriétaires. L'enjeu et la difficulté pour nous sont donc d'essayer de qualifier cette maîtrise d'ouvrage sans trop se focaliser sur les ménages individuellement : si on commence à monter trop de dossiers individuels, le projet devient très lourd à réaliser.

Il faut avoir en tête qu'un tiers du coût de la rénovation globale d'une copropriété est imposé par le ravalement. En copropriété, un ravalement est nécessaire tous les 20 à 25 ans (et pas 10 ans comme on l'entend souvent). Passer d'un ravalement simple (pour l'entretien uniquement) à un ravalement avec isolation multiplie par 1,5 le prix des travaux. C'est donc évidemment à l'occasion d'un ravalement qu'il faut isoler, pour maîtriser les coûts de la rénovation globale, qui devient assez évidente : si on isole, il faut changer les fenêtres pour éviter les ponts thermiques, il faut intervenir sur la ventilation, etc.

1. L'Anah définit deux catégories de ménages « modestes » ou « très modestes » selon des plafonds de ressources fixés nationalement. Le taux d'aide de l'Anah varie en fonction de ces critères de revenus.

Si on rate l'opportunité rénover une copropriété au moment de son ravalement aujourd'hui, on la repousse de 20 ans !

Donc si on rate l'opportunité rénover une copropriété au moment de son ravalement aujourd'hui, on la repousse de 20 ans !

Concrètement, quel est l'accompagnement classique d'une copropriété et les écueils récurrents à surmonter ?

En général, ça commence par une personne ou un petit groupe de personnes au sein d'une copropriété (parfois le syndic), sensibles à ce sujet, qui décident de prendre en charge le projet de rénovation. Ils se tournent rapidement vers leur espace FAIRE², qui les oriente ensuite vers une structure spécialisée (la SEM ou un autre bureau d'études).

La première étape, une fois cette mise en relation effectuée, consiste à réaliser un audit global, pour analyser la faisabilité du projet et motiver les copropriétaires. Idéalement cet audit comporte une dimension énergétique évidemment, mais aussi :

- architecturale : pour mettre en parallèle les préoccupations liées au vieillissement du bâtiment avec les aspects énergétiques, ces derniers étant souvent secondaires dans les esprits ;
- financière : pour montrer la faisabilité du projet. Si on annonce aux copropriétaires que les travaux vont coûter en moyenne 25 000€ par logement, cela risque d'être compliqué d'aller plus loin. Si on leur explique en même temps que le montant des subventions, les prêts mobilisables et les économies réalisées sur la facture d'énergie permettent d'atteindre 80€ d'effort par mois, en embarquant par ailleurs beaucoup de postes non énergétiques, alors cela devient tout à fait acceptable pour la majorité. Sur ces montants, je ne parle pas des plus précieuses ;
- sociale : pour connaître les besoins ou attentes des occupants, la situation financière des copropriétaires, évaluer les besoins d'accompagnement social éventuels (parents isolés, situations de handicap, etc.).

Cet audit ne doit pas coûter très cher (entre 100 et 200€ par logement). Le modèle fonctionne bien pour des copropriétés plutôt grosses (à partir de 30-50 lots), car le coût est réparti sur un volume important de copropriétaires. En revanche, il est plus difficile à vendre pour des copropriétés plus petites (moins de 30 logements).

La phase suivante est celle de la « maîtrise d'œuvre de conception » : dessiner l'apparence du nouveau bâtiment, en déterminer

les spécifications techniques pour les regrouper dans un cahier des charges afin d'aller consulter les entreprises et connaître le prix réel des travaux. C'est à ce moment aussi que l'on vérifie l'éligibilité de certains ménages aux aides de l'Anah. Les aides individuelles et collectives (MaPrimeRénov' – MPR – et certificats d'économies d'énergie – CEE) sont sécurisées, les conditions pour les solutions de prêt sont connues. À ce stade, on est en mesure de préciser les coûts, les subventions et financements disponibles, et donc proposer des plans de financement individualisés et nominatifs (avec le remboursement mensuel effectif et l'effort financier intégrant les économies d'énergie). Ce travail est beaucoup plus long et compliqué que la phase d'audit, et 3 à 4 fois plus cher (entre 300 et 600€ par logement). Pour que la rénovation se fasse, l'ingénierie financière doit être faite finement pour tous les copropriétaires, et pas seulement pour les ménages aux ressources modestes ou très modestes.

Pour que la rénovation se fasse, l'ingénierie financière doit être faite finement pour tous les copropriétaires.

Cette étape débouche sur le permis de construire et le vote en AG du programme de travaux et de l'offre de prêt. Si le bureau d'étude qui a accompagné la copropriété jusqu'ici est sérieux, il propose le prêt bancaire collectif (inévitables pour monter un projet de rénovation globale). Le principe des SEM comme la nôtre, habituée au marché spécifique des copropriétés, consiste à intégrer les différents métiers qui doivent intervenir sur un projet de rénovation: architecte, bureau d'études, banque, opérateur CEE et Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO).

Les aides sont-elles aujourd'hui calibrées pour encourager les rénovations globales ? Comment les ménages modestes et très modestes en profitent-ils ?

Les projets de rénovation globale sont très loin d'être majoritaires en France car les aides disponibles jusqu'ici rendaient largement possible le financement de mono-travaux, comme c'est le cas en maison individuelle : isolation des planchers bas à zéro euro ou de la toiture terrasse quand on refait l'étanchéité, aide au changement de chaudière (il y a eu

beaucoup de changements de chaudières !)... Mais les évolutions récentes imposent désormais de réaliser plusieurs postes de rénovation : il n'y a quasiment plus d'aides disponibles en copropriété pour les projets en-dessous de 35% de gain énergétique. Par ailleurs, il y a une obligation d'AMO pour bénéficier de MPR copropriétés. S'il y a beaucoup d'améliorations pour les copropriétaires dans l'ensemble, le dispositif MPR souffre encore de quelques défauts et plus particulièrement pour les ménages aux revenus modestes et très modestes, qui ont vu leurs aides divisées par deux à l'occasion du lancement de MPR copropriétés. Là où ces derniers pouvaient auparavant obtenir jusqu'à 14 000€ d'aide pour un gros programme de travaux, on tourne désormais autour d'un plafond d'aide à 7 250€ par logement. Le taux d'aide moyen pour les plus aisés ou les catégories intermédiaires sur nos opérations est désormais de 23%, et de 29% pour les plus modestes. L'écart est vraiment minime. On se retrouve aujourd'hui à expliquer à des ménages modestes dans des copropriétés engagées vers des travaux que l'aide qu'on leur avait calculée initialement n'est plus disponible, mais que celle de leur voisin aux ressources plus confortables a augmenté. C'est un sujet très important qui peut même devenir assez grave puisqu'en copropriété la majorité décide pour tous. Les ménages modestes peuvent donc être appelés à payer des travaux qu'ils n'ont pas choisis et qu'ils ne peuvent pas financer. Et s'ils ne peuvent pas payer, les conséquences peuvent aller jusqu'à devoir vendre leur bien ou le voir saisi par la justice. Pour le moment, la solution la plus simple pour relever ces montants d'aide clairement insuffisants, consisterait à augmenter les « bonus » prévus dans MPR pour les ménages aux revenus modestes (750€) ou très modestes (1500€). Mais même ces bonus posent question, car c'est une aide forfaitaire alors qu'en copropriété, on doit payer des quotes-parts de travaux. Donc c'est plutôt bien pour un studio, mais très faible pour un T5 !

Avoir une aide globale et un dispositif simplifié pousse donc les copropriétaires des classes de revenus intermédiaires et aisées vers des projets de rénovation globale. Il est essentiel que cela devienne rapidement vrai aussi pour les catégories plus modestes, car comme c'est souvent le cas lorsque l'on parle d'énergie et de transition écologique, c'est une question de justice sociale.

Propos recueillis par Marie MOISAN, animatrice du réseau RAPPEL au CLER - Réseau pour la transition énergétique

2. Le réseau FAIRE est un service d'information et de conseils gratuits, neutres et indépendants dédié aux particuliers pour répondre à leurs questions concernant la maîtrise de l'énergie et les énergies renouvelables

QUELLES SONT LES AIDES MOBILISABLES POUR LES COPROPRIÉTAIRES ?

- **MaPrimeRénov' Copro** (voir article ci-dessous) et les Certificats d'Économies d'Énergie (CEE)
- **Le « Coup de pouce rénovation globale de bâtiment résidentiel collectif »**, bonifie les CEE délivrés par les travaux relevant d'une « Rénovation globale d'un bâtiment résidentiel ». L'aide est en moyenne de 2 000 € par logement.
- **L'éco-prêt collectif à taux zéro** est accessible pour les travaux d'efficacité énergétique visant les parties communes ou des parties privatives d'intérêt collectifs.
- **Le prêt collectif à adhésion individuelle** est un emprunt signé au nom du syndicat des copropriétaires. Les copropriétaires volontaires bénéficient du prêt pour la « quantité » de quote-part qu'ils souhaitent. Il n'y a pas de solidarité entre emprunteurs : un organisme tiers, le plus souvent la banque, garantit le prêt. À ce jour, seuls la Caisse d'épargne Ile-de-France, Domofinance et Île-de-France Énergies pour la région francilienne proposent ce type de prêt en France.
- **Des aides spécifiques des collectivités locales** peuvent être mobilisables. Certaines collectivités bonifient les subventions de l'Anah pour les ménages à bas revenus (souvent dans le cadre d'une OPAH¹).
- Les copropriétaires bailleurs qui réalisent des travaux ont droit au **déficit foncier** : cette aide permet fréquemment aux copropriétaires d'atteindre l'équivalent de 30 à 40% d'aide en abattement d'impôts, ce qui en fait la catégorie de copropriétaires la plus aidée.
- Il ne s'agit pas à proprement parler d'une aide, mais la valeur verte d'un logement en copropriété permet d'éviter de la « **décote grise** », c'est-à-dire la perte de valeur d'un bien face à la concurrence des programmes neufs ou aux copropriétés qui se rénovent.

LES ACTIONS DE L'ANAH POUR LA RÉNOVATION DES COPROPRIÉTÉS.

Depuis 50 ans, l'Agence nationale de l'habitat participe à la rénovation des copropriétés, avec une intervention historique sur le redressement des copropriétés dégradées. En 2017, avec la création d'une aide Habiter Mieux pour les copropriétés en fragilité financière, l'Anah a élargi son intervention sur la rénovation énergétique, et a permis à 23 425 logements d'atteindre un gain énergétique moyen de 48%. L'aide « MaPrimeRénov' Copropriété » lancée en janvier 2021 doit amplifier la dynamique grâce à une éligibilité élargie à l'ensemble des copropriétés.

Le redressement et la rénovation des copropriétés en difficulté constitue une priorité d'intervention de l'Anah, qui fait l'objet du vaste plan « Initiative Copropriétés » annoncé en octobre 2018 et doté de 2,7Md€. Il a déjà participé à la rénovation de 70 000 logements. Bâti sur 3 axes, ce plan vise à transformer les copropriétés les plus dégradées, qui sont souvent situées dans des quartiers en grande difficulté, à sauvegarder et redresser les copropriétés ayant un besoin impérieux de travaux, et à accompagner les copropriétés en risque de fragilisation. C'est dans ce dernier cadre qu'intervient Habiter Mieux Copropriété pour permettre la rénovation énergétique des copropriétés en fragilité financière.

Avec le plan France Relance, et la création de MaPrimeRénov' Copropriété ouverte au-delà des seules copropriétés en situation de fragilité, l'objectif est d'aller encore plus loin dans la prise en compte des enjeux de rénovation énergétique. En effet, parmi les 740 000 copropriétés de France, 55% ont été construites avant la première réglementation thermique de 1974, et 15% des logements seraient des passoires thermiques. L'enjeu devient aujourd'hui de massifier la rénovation énergétique en copropriété.

MaPrimeRénov' Copropriété, c'est une aide :

- Plus simple : éligibilité de toute copropriété de logements avec une aide versée directement au syndicat ;
- Plus juste : des aides financières complémentaires pour les copropriétés fragiles et les copropriétaires sous plafonds de ressources Anah ;
- Plus efficace : 2 bonus cumulables de 500 € par logement pour des travaux performants (sortie d'étiquette énergétique F ou G ou atteinte des étiquettes A ou B).

MaPrimeRénov', c'est un accompagnement obligatoire de la copropriété pour lui permettre de réaliser les travaux les plus pertinents et de recourir à l'ensemble des aides disponibles. L'accompagnateur est co-financé par l'Anah¹. MaPrimeRénov' apporte un financement pouvant atteindre 25% du coût des travaux, auquel peuvent s'ajouter des primes selon la situation de la copropriété et son projet. L'Anah continue ainsi à prendre en compte les facteurs de fragilité des copropriétés avec une prime de 3 000 € par logement réservée aux copropriétés fragiles. MaPrimeRénov' Copropriété repose sur une appropriation forte dans les territoires.

Elle est en effet directement mobilisable dans les stratégies Habitat des collectivités, à travers le volet copropriétés des OPAH et PIG³. Par ailleurs, les dossiers de demande d'aide sont instruits dans les délégations locales de l'Anah, au plus près des acteurs du projet.

AVEC ETEHC, L'ANAH DANS TOUS LES TERRITOIRES

ETEHC (Engager la transition énergétique dans l'habitat collectif) est un programme CEE porté par l'Anah qui finance des actions d'information, de formation et d'accompagnement pour la rénovation énergétique dans l'habitat collectif privé. L'objectif d'ETEHC est d'amplifier la dynamique de rénovation énergétique de l'habitat collectif dans les centres-ville anciens composés de petites copropriétés, notamment dans les communes Action Cœur de Ville.

S'informer sur les programmes de l'Anah pour les copropriétés : www.anah.fr/copropriete

Tanguy Chollet, Chargé d'études «habiter mieux» et Simon Corteville, Chargé de mission «Animation nationale du programme Habiter Mieux» à l'Anah.

1. À hauteur de 30 % du montant de la prestation HT plafonnée à 600 € (sous la double condition d'une aide maximum de 180 €/logement et d'un montant plancher minimal porté à 900 € pour les plus petites copropriétés).
2. Opération programmée d'amélioration de l'habitat. 3. Programme d'intérêt général

UN DISPOSITIF QUI S'ADAPTE AUX ÉVOLUTIONS NATIONALES POUR MAINTENIR SON SOUTIEN AUX PLUS MODESTES

En octobre 2020, Ma Prime Rénov' Copros est venue bousculer cet écosystème en modifiant les règles de cumul des aides pour les ménages Anah, qui se trouvent pénalisés financièrement. Pour compenser cette perte de subvention significative, Nantes Métropole a mis en place le 1er avril 2021 une aide à hauteur de 50 % de la quote-part des ménages modestes et 70 % pour les très modestes. Celle-ci, cumulée aux aides métropolitaines et nationales existantes, permet aux ménages les plus modestes de financer près de 90 % de leur quote-part de travaux.

En mai 2021, Mon Projet Rénov a élargi son aide aux copropriétés dans l'incapacité d'atteindre le BBC rénovation, à condition qu'elles optent pour le scénario Haute Performance Énergétique. Ce sont les copropriétés construites avant 1948 et celles dotées de chauffage individuel qui sont ciblées. Une manière supplémentaire de toucher plus de ménages modestes ou en situation de précarité énergétique.

Pour en savoir plus :

monprojetrenov@nantesmetropole.fr

*Erika MAURICE, Chargée de mission copropriétés
à Nantes Métropole*

Mon Projet Rénov copropriétés BBC

Accompagnement neutre et gratuit tout le long du projet, assuré par une équipe de 6 chargés de mission transition énergétique et Citémétrie

Aide audit :

50 % montant TTC plafonnés à 5 000 €

Aide MOE :

50 % montant TTC plafonnés à 20 000 €

Aide aux travaux :

1/3 du montant HT des travaux de rénovation énergétique pour les copropriétés atteignant le BBC rénovation ou engageant le scénario de travaux avec gain énergétique maximum.

PIG « Amélioration énergétique des copropriétés » 2020-2025 - Objectifs de réalisation :

3768 ménages modestes et très modestes

20 copropriétés fragiles

75 logements bailleurs conventionnés

accompagnés de la maîtrise d'œuvre jusqu'à la livraison des travaux

Engagement financier total :

50 M€ (Anah 22 M€ et Nantes Métropole 28 M€) dont 30 M€ destinés au soutien des ménages modestes et très modestes et des copropriétés fragiles



OBJECTIF ZÉRO PASSOIRE THERMIQUE À NANTES MÉTROPOLE

Engagée dans la lutte contre le réchauffement climatique, Nantes Métropole adopte en février 2018 sa feuille de route transition énergétique avec notamment une ambition forte sur la rénovation énergétique des logements : « zéro passoire thermique » à l'horizon 2030, en priorisant les logements des ménages les plus modestes.

Un cap de 5000 rénovations énergétiques annuelles est fixé, 3500 dans le parc privé, dont 700 logements rénovés BBC en copropriété. Pour atteindre cet objectif, un dispositif dédié à la rénovation des logements est mis en place : Mon Projet Rénov. 9580 copropriétés (194 622 logements) représentent la moitié du parc de logements de la métropole nantaise. 20 % ont été construites entre 1948 et 1975, 73 % affichent une étiquette énergétique estimée D, E ou F. Ce sont les cœurs de cible du dispositif.

Mon Projet Rénov est un dispositif complet d'accompagnement des copropriétés comportant le conseil et le financement des projets aux étapes audit, maîtrise d'œuvre et travaux. Sont aidés financièrement les syndicats de copropriété, et les ménages les plus modestes dans un objectif de 0 € de reste à charge.

COUP D'ACCÉLÉRATEUR EN 2020 AVEC DES AIDES ET UN ACCOMPAGNEMENT RENFORCÉS

Malgré les bons résultats du dispositif, des freins existent encore, aussi bien du côté des syndicats de copropriétés, qui trouvent les projets complexes à piloter, que des copropriétés, qui se montrent frileuses devant la durée et la difficulté à conduire ce type de projet.

Fin 2020, pour lever les derniers freins et mieux accompagner les ménages les plus modestes, Nantes Métropole muscle son dispositif. Un PIG « Amélioration énergétique des copropriétés » est mis en place pour renforcer l'accompagnement sur trois domaines-clés : l'ingénierie financière, l'accompagnement des copropriétés gérées bénévolement et l'accompagnement social des

ménages les plus modestes. Pour chacun de ces domaines, les copropriétés et syndicats s'engageant dans Mon Projet Rénov sont désormais assistés par Citémétrie.

UNE ATTENTION PARTICULIÈRE AUX MÉNAGES MODESTES

Dans chaque copropriété, Citémétrie réalise une enquête auprès de tous les copropriétaires pour identifier de manière exhaustive les ménages les plus modestes, leurs besoins en accompagnement technique et social (surendettement, impayés de charges, de loyers, autonomie, ...) ainsi que les situations de précarité énergétique, d'insalubrité ou d'indignité.

L'opérateur accompagne ces ménages tout au long du projet de travaux, des demandes d'aides auxquelles ils peuvent prétendre aux formalités administratives. Quand des difficultés sociales ou financières importantes se présentent, il oriente le ménage vers les dispositifs et structures concernés : le PIG ménages pour une problématique d'insalubrité ou d'indignité liée au logement, les CCAS, le Fonds Social au Logement pour les questions d'impayés de charges ou le Slime⁴ pour les situations de forte précarité énergétique.

Depuis 2018, 1072 ménages modestes et très modestes ont été aidés financièrement par Nantes Métropole dans le cadre des projets de rénovation énergétique de copropriétés.

3 296 837 € de subventions ont été accordés.

4. Service local d'intervention pour la maîtrise de l'énergie

ÉVOLUTIONS LÉGISLATIVES

L'arsenal législatif et les outils disponibles pour qualifier la performance énergétique des logements, ainsi que les possibles obligations ou interdictions faites aux propriétaires de logements dits « passoires », sont amenés à évoluer sensiblement, en lien avec le vote ou la mise en application de divers textes de loi. Nous vous proposons un tour d'horizon des principales mesures qui doivent permettre de favoriser la rénovation énergétique des logements et donc de lutter contre la précarité énergétique.

UN DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE RÉFORMÉ

En application de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite « loi ELAN », le diagnostic de performance énergétique (DPE) ne sera plus informatif mais opposable à compter du 1^{er} juillet 2021. Cela signifie qu'à l'instar des diagnostics relatifs à l'état des installations électriques ou la présence d'amiante ou de plomb, le propriétaire engage sa responsabilité en présentant le DPE au locataire, ou à l'acheteur. La méthode de calcul du DPE sera unifiée pour tous les logements, remplaçant la méthode dite « sur facture ». Dans le cas d'un logement collectif (notamment en copropriété), il sera possible de ne faire réaliser qu'un seul DPE pour l'immeuble qui profitera à tous ses propriétaires – le copropriétaire qui le souhaite pouvant cependant faire réaliser le DPE de son propre logement pour valoriser d'éventuels travaux réalisés. Trois éléments devront être affichés sur les annonces immobilières à compter du 1^{er} janvier 2022 : l'étiquette énergie, l'étiquette climat (les émissions de gaz à effet de serre du logement) et l'estimation de la facture théorique annuelle. Les logements seront classés par ordre de performance croissant de « extrêmement consommateur d'énergie » (classe G) à « très performant » (classe A).

UN NIVEAU DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE MINIMAL DANS LES CRITÈRES DE DÉCENCE

Ces évolutions du DPE sont essentielles pour la mise en œuvre d'une autre disposition législative adoptée par l'Assemblée Nationale dans le cadre du projet de loi « portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets » : à compter du 1^{er} janvier 2025, le logement énergétiquement décent devra répondre à un « niveau de performance énergétique minimal », défini par décret. Ainsi seront considérés comme non-décents :

- Les logements de classe G à partir de 2025 (soit 600 000 logements) ;
- Les logements de classe F et G à partir de 2028 (soit 1,8 millions de logements) ;
- Les logements de classe E, F et G à partir de 2034 (soit 4,4 millions de logements).

Le texte introduit par ailleurs diverses dispositions ayant des impacts en matière de lutte contre la précarité énergétique :

- Les données du DPE devront être mises à la disposition des caisses d'allocations familiales et des organismes de la mutualité sociale agricole pour leur permettre de conserver l'allocation de logement dans le cas où

des logements locatifs n'auraient pas une performance énergétique suffisante pour être considérés comme décents.

- L'autorisation préalable de location prévue dans le cadre de la mise en place du permis de louer, sur un territoire, sera explicitement subordonnée au respect par le logement mis en location des critères de décence.
- L'interdiction d'augmenter les loyers des passoires énergétiques sera étendue à l'ensemble du parc locatif privé, et plus seulement aux logements situés dans les zones tendues, que ce soit à la relocation du bien entre deux locataires, au cours du bail ou lors de son renouvellement.
- Un « prêt avance rénovation », garanti par l'État, permettra aux ménages modestes ou à ceux qui ont des difficultés à accéder au crédit de financer le reste à charge des travaux de rénovation énergétique de leur logement, en reportant le remboursement de l'emprunt au moment de la vente du bien.

À la condition que les parties prenantes de ces évolutions (Caf, MSA, Service communal d'hygiène et de santé, etc.) disposent des renforts d'effectifs nécessaires pour en assurer les modalités de contrôle et mettent en place les sanctions prévues, il s'agira d'avancées concrètes pour lutter contre la précarité énergétique des locataires, trop longtemps oubliés des dispositifs d'action publique.

POUR ALLER PLUS LOIN

- **Compte-rendu de la rencontre d'experts du RAPPEL « Copropriété et précarité énergétique : décrypter les enjeux pour mieux intervenir »** : www.precarite-energie.org/copropriete-et-precarite-energetique-decrypter-les-enjeux-pour-mieux-intervenir/
- **« S'organiser et agir contre les passoires énergétiques - Un guide pour mobiliser en copropriété », GEFOSAT et Alliance Citoyenne 2018** : www.precarite-energie.org/guide-s-organiser-et-agircontre-les-passoires-energetique-mobiliser-en/

- **Etude thématique : « Qui sont les ménages en précarité énergétique dans les copropriétés ? », ONPE 2020** : https://onpe.org/les_etudes_et_rapports/etude_thematique_qui_sont_les_menages_en_prekarite_energetique_dans_les
- **Formations et accompagnements sur la rénovation en copropriété** : le programme « RECIF » et son MOOC « Réno Copro », le programme « La Copro des possibles », le mouvement des « Copros Vertes », la plateforme CoachCopro...

Les animatrices du réseau :
Claire Bally : solibri@ouvaton.org
Marie Moisan : marie.moisan@cler.org

Pour nous écrire :
CLER - mundo-m - 47 avenue Pasteur
93100 Montreuil

www.precarite-energie.org



Focus Précarité énergétique N°23, Mai 2021
Lettre du Réseau RAPPEL aux professionnels de la précarité énergétique.

Comité de rédaction :
Marie Moisan, Claire Bally, Aurélien Breuil
Ont contribué à ce numéro : Raphaël Claustre, Tanguy Chollet, Simon Corteville, Erika Maurice, Camille Morel

Conception et réalisation graphique :
www.empathiedesign.com

Crédits photos : Nantes Métropole, Île-de-France Énergies, Pixabay.

Imprimé à 2 000 exemplaires sur papier recyclé et diffusé auprès des Conseils départementaux, CAF, ARS, DREAL, Délégations ANAH, CCAS des villes de plus de 50 000 habitants, DDCSPP, MSA, correspondants Ademe, Préfectures, membres du réseau Rappel. Avec le soutien de :

