

19 propositions en faveur de la rénovation énergétique du parc collectif privé

La rénovation énergétique du parc immobilier collectif privé revêt un enjeu national majeur dont les solutions ne peuvent que s'inscrire dans la durée. Cette vision à long terme reflète l'esprit de la loi sur la Transition Énergétique votée en juillet 2015.

A l'heure de la COP 21, l'Association PLURIENCE entend apporter sa contribution à la réflexion en intégrant cette vision long terme qui, seule, sied à l'importance de l'enjeu.

Nos propositions ne se limitent donc pas à la perspective du Plan National de Rénovation des 380 000 logements à rénover d'ici 2017, dont 320 000 dans le parc privé. Elles prennent en compte l'ambition de la loi sur la transition énergétique de réussir la réhabilitation de 500 000 logements par an à partir de 2017.

Nous visons l'ensemble du parc immobilier privé collectif, qui comprend aussi bien les immeubles résidentiels bâtis, sous régime de la copropriété ou sous régime des immeubles gérés, sous occupation en résidence principale ou à destination de la location.

Cette rénovation énergétique concerne une partie significative du parc ancien de logements qui représente 90% du parc existant.

Notons que le parc des copropriétés est de 6,9 millions de logements principaux et que 75% des 6,3 millions de logements locatifs privés sont dans des copropriétés.

L'imbrication copropriété-parc privé locatif est donc une donnée essentielle de l'analyse et explique les interférences de ce thème avec la recherche du maintien de la qualification d'une partie importante du parc locatif privé.

Ces immeubles sont confiés pour l'essentiel en gestion déléguée à des administrateurs de biens, syndics. La contribution sociétale de ces métiers prend ainsi toute sa dimension. Leur rôle d'acteur et pilote de ces opérations collectives de rénovation énergétique, doit être reconnu.

C'est la raison pour laquelle le présent rapport suggère un certain nombre de recommandations qui ont pour finalité d'éclairer les débats sectoriels qui vont alimenter les choix et actions de la COP 21.

L'arsenal législatif et réglementaire a positivement évolué ces dernières années.

- Les majorités de vote requises au sein des assemblées générales de copropriété pour réaliser ces travaux ont été allégées par la loi ALUR et la loi du 17 août 2015 sur la transition énergétique et représentent un réel progrès,
- Un carnet « de santé » numérique va accompagner la vie des futurs immeubles et permettre de suivre l'état de notre patrimoine,
- Des audits techniques d'immeubles vont permettre d'ausculter régulièrement l'état de ce patrimoine,

- Un fonds de travaux géré dans un compte séparé va permettre d'élever et satisfaire les exigences de gestion de ce patrimoine.

Tout cela va dans le bon sens.

Nous suggérons maintenant de regrouper tous ces éléments épars, et, à la lumière d'un examen professionnel, de les reprendre, compléter, renforcer, pour en faire un véritable **CORPUS D'ACTIONS** qui seront les éléments constitutifs de la carte santé de tout immeuble.

SOMMAIRE :

1. Généraliser la carte vitale pour tout immeuble : la nécessaire observation.....	3
2. Redéfinir les conditions de l'audit de l'immeuble : Etendre, simplifier, faciliter	3
3. Professionnaliser l'audit : des professionnels agréés	5
4. Garantir la performance énergétique : une assurance responsabilisante.....	5
5. Les moyens financiers	6
6. Une logique de pérennité à développer.....	8

NOS PROPOSITIONS

Notre démarche et le cadre d'intervention proposé s'inscrivent sur le cycle de temporalité, de 2020-2050, de la loi du 17 août 2015. L'expérience vécue des rénovations d'ascenseurs nous incite à retenir un tel cycle, plus conforme à l'ampleur du défi et plus respectueux des capacités financières des propriétaires et bailleurs. Cette temporalité permet d'élargir la vision du cadre d'actions nécessaire.

1. Généraliser la carte vitale pour tout immeuble : la nécessaire observation

La loi sur la transition énergétique institue le carnet numérique pour tous les futurs immeubles.

D'après l'[article 11 de la loi du 17 août 2015](#), « *ce carnet numérique de suivi et d'entretien du logement est obligatoire pour toute construction neuve dont le permis de construire est déposé à compter du 1er janvier 2017 et pour tous les logements faisant l'objet d'une mutation à compter du 1er janvier 2025* ». Il est donc supposé que dans toutes les copropriétés dans lesquelles une mutation aurait lieu à compter du 1^{er} janvier 2025, un carnet numérique serait obligatoire.

Proposition 1 :

Anticiper cette clause en rendant obligatoire le carnet numérique pour tout immeuble existant. Sa mise en place doit être envisagée progressivement, avec une montée en puissance régulière mais certaine. Pourquoi ne pas l'ouvrir en même temps que s'imposeront les immatriculations des copropriétés prévues par la loi ALUR ?

Il constituera le registre numérique du suivi technique de l'immeuble et sera alimenté au fur et à mesure de sa vie.

2. Redéfinir les conditions de l'audit de l'immeuble : Etendre, simplifier, faciliter

La loi actuelle institue le principe de l'audit énergétique et technique global d'immeuble mais le limite, aujourd'hui, aux copropriétés de plus de 50 lots ayant un chauffage collectif.

Proposition 2 :

Etendre l'audit énergétique à tous les immeubles, quel que soit leur statut, avec une montée en puissance calendaire en fonction de la taille ou des caractéristiques des immeubles.

Le principe de couvrir l'intégralité du parc immobilier collectif devrait être légalement affiché dès maintenant. La bonne connaissance technique du patrimoine en dépend.

Aujourd'hui, l'absence de réalisation d'audits n'est assortie d'aucune sanction. Il est donc très difficile pour nos administrateurs syndics de mettre en œuvre pratiquement la recommandation.

Dans la pratique, le montant moyen de ces audits renvoie la décision de la réalisation de ceux-ci aux assemblées générales des copropriétés. Il est rare en effet de constater qu'un conseil syndical ait délégué pour décider d'engagement de dépenses supérieures à 5000 euros.

En outre, la mise en concurrence exige au minimum la consultation de 3 bureaux d'études recevant un même cahier des charges. Nous avons recensé quelque 17 modèles différents de cahiers des charges d'audit. La complexité de la mise en concurrence n'est pas un élément favorable.

Proposition 3 :

Rendre les conseils syndicaux délégataires de la décision et d'avoir la prérogative de réaliser les audits quel que soit le montant. Ceci pour gagner du temps (et sortir de la contrainte du rythme annuel de l'assemblée générale) et par souci de l'efficacité dans la prise de décision.

Dans une perspective de simplification nous préconisons que ce modèle d'audit soit unique et de retenir le modèle « thermique dynamique » recommandé par l'ADEME ([décret du 27 janvier 2012](#)¹ et [arrêté du 28 février 2013](#)²), qui devrait être obligatoire ou, à tout le moins, devenir un préalable indispensable au versement des aides et des certificats d'économie d'énergie (CEE). Bien sûr, des critères d'impossibilité (équipements, nombre de compteurs par logement...) pourraient être à définir pour atténuer la rigueur d'une application trop générale.

Proposition 4 :

S'inspirer du modèle des contrôles techniques pour les voitures. Le refus de réaliser ces audits devrait s'accompagner de sanctions en termes d'inéligibilité aux aides.

Toutefois, l'expérience vécue par les professionnels syndics milite pour quelques évolutions sur la question des travaux d'intérêt collectif sur parties privatives, tels que les ouvrants (changement de fenêtres), ayant une incidence forte en matière d'économie d'énergie, mais qui sont souvent bloquées par des décisions collectives d'assemblée générale, alors même que les copropriétaires souhaiteraient individuellement réaliser les travaux notamment quand ils sont bailleurs.

La mise en œuvre de ce type de travaux reste compliquée malgré la possibilité offerte par l'article 7 de la loi sur Grenelle 2. La principale difficulté réside dans le fait que le syndic, en tant que mandataire du syndicat des copropriétaires, devient maître d'ouvrage de travaux sur des parties privatives et assume les responsabilités attenantes. Le risque de contentieux dans ces travaux bloque les initiatives.

Proposition 5 :

Laisser libre choix au syndic de prendre la responsabilité de la maîtrise d'ouvrage selon les travaux exécutés, de pouvoir se rémunérer sur cette mission.

Une assurance garantissant ses responsabilités doit être souscrite par le syndicat. En cas de refus, l'assemblée devra mettre obligatoirement en place un maître d'œuvre, cette prestation étant incluse dans le devis proposé à l'assemblée générale.

Une alternative devrait être proposée qui laisserait l'initiative aux copropriétaires désireux d'investir, d'exécuter eux-mêmes leurs travaux sous réserve d'une décision de principe de l'assemblée générale de la copropriété prise à l'article 24 (et non à l'article 25 comme aujourd'hui) et autorisant la mise en place d'un modèle technique validé sur la base d'un cahier des charges et dont l'exécution devrait recevoir le quitus du syndic. Le modèle technique devrait conduire à un classement énergétique du logement < ou égal à C.

¹ Décret n° 2012-111 du 27 janvier 2012 relatif à l'obligation de réalisation d'un audit énergétique pour les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de cinquante lots ou plus et à la réglementation thermique des bâtiments neufs

² Arrêté du 28 février 2013 relatif au contenu et aux modalités de réalisation d'un audit énergétique

Cette liberté encadrée existe déjà pour l'installation de stores sur des copropriétés pour préserver l'harmonie environnementale de la copropriété.

Ces mesures introduiraient de la souplesse dans les décisions et pourraient avoir un effet levier sur les autres copropriétaires.

3. Professionnaliser l'audit : des professionnels agréés

Les copropriétaires et bailleurs ont besoin de crédibilité et de confiance. Il y a encore une trop grande dispersion et hétérogénéité de prestataires, au préjudice de la crédibilité et de l'efficacité.

Proposition 6 :

Créer un processus d'habilitation et d'agrément des professionnels du diagnostic.

Le gage de professionnalisme qui accompagnerait l'inscription sur une liste d'aptitude après certification RGE faciliterait la reconnaissance du classement énergétique comme facteur différenciant de marché.

Chacun aurait à gagner d'une expertise renforcée dans le domaine de l'audit technique.

Là aussi la loi sur la transition énergétique va dans le bon sens, encore faut-il une mise en œuvre rapide.

4. Garantir la performance énergétique : une assurance responsabilisante

La crédibilité des projets avancés devant les copropriétaires et les bailleurs pourrait être renforcée par la mise en place d'une obligation de souscrire une assurance de garantie de performance énergétique-rénovation par les syndicats de copropriété lors de la réalisation du vote des travaux, sur le modèle de la Dommages-Ouvrage.

A la différence de celle-ci, fondée sur des constats physiques certains, les critères d'une garantie de performance énergétique devraient tenir compte de facteurs subjectifs puisque le résultat de l'économie d'énergie peut aussi dépendre de l'utilisateur final de l'équipement. Elle exige des paramétrages que les assureurs pourraient rapidement définir.

Proposition 7 :

Mettre en place une obligation de souscrire une assurance de garantie de performance énergétique-rénovation par les syndicats de copropriété lors de la réalisation du vote des travaux.

5. Les moyens financiers

5.1. Le fonds de travaux : élargir et inciter

La création d'un fonds de travaux est une réelle avancée dans la gestion des copropriétés. Pour la première fois, est introduite la notion d'amortissement.

Proposition 8 :

Aller au bout de la démarche qui consiste à assujettir à l'amortissement, tout immeuble, quel qu'il soit, dès sa livraison.

Cet amortissement doit être traité comme dans une société. En effet, dans la loi ALUR, l'amortissement est affecté au lot sans possibilité d'être récupéré au moment de la vente par l'épargnant. Cette mesure est un frein réel à l'effort d'épargne.

Proposition 9 :

Permettre à l'épargnant de récupérer son épargne, si elle n'a pas été dépensée en travaux, comme le fait une société qui récupère bien dans la valorisation de son actif, la trésorerie accumulée de ses amortissements.

Il suffit que la règle qui prévaut pour les avances de trésorerie, soit dupliquée aux fonds de travaux et que ceux-ci puissent faire l'objet d'une convention de rétrocession réciproque contractuelle chez le notaire, hors droits de mutation.

Le compte séparé sur lequel sont déposés ces fonds ne serait pas déstabilisé et les derniers obstacles psychologiques des copropriétaires bailleurs seraient levés.

Il pourrait aussi être envisagé de retenir la méthode d'amortissement par composants qui auraient leur durée de validité et de date limite de consommation de l'épargne.

5.2. Le malus écologique sur les bâtiments prévu par la loi sur la transition énergétique

A la suite de [l'article 14 de la loi sur la transition énergétique](#), et avant le 17 Août 2016, le gouvernement doit remettre au Parlement un rapport d'évaluation concernant l'instauration d'un mécanisme financier visant à inciter (bonus) les propriétaires dont le bien atteint des objectifs de performance énergétique supérieurs à un référentiel d'économie d'énergie minimale et à pénaliser (malus) ceux qui ont des performances inférieures à ces objectifs.

Proposition 10

Mettre en place un malus payé par le vendeur en fonction de l'étiquette écologique du bien vendu et abonder le fonds de travaux de la copropriété évoqué ci-dessus et institué par la loi ALUR pour créer une épargne-amortissement dans les copropriétés.

Le montant serait précompté par le notaire au moment de la signature de l'acte.

Cette mesure accompagnerait la mise en place de cette nouveauté qu'est l'épargne-amortissement en copropriété.

Ainsi le malus irait renforcer les moyens de la copropriété pour réaliser les travaux nécessaires et serait une puissante incitation pour les copropriétaires vendeurs à encourager la réalisation des travaux énergétiques.

Ce mécanisme serait un accélérateur de prise en compte par le marché du critère de qualification énergétique des logements.

Il n'est pas nécessaire d'envisager dès lors un bonus ni un recours aux finances publiques.

Il s'agit d'un mécanisme d'autorégulation de marché.

5.3. Les certificats d'économie d'énergie (CEE)

La compréhension de ce mode de financement des rénovations énergétiques n'est pas à la portée de tous les copropriétaires-bailleurs. Cela ne facilite pas leur usage. Ils sont difficiles à expliquer, d'autant que leur valorisation dépend des marchés financiers. Quand les cours chutent, les plans de financement peuvent être déstabilisés.

Il s'agit donc de rendre compatibles ces CEE avec les fluctuations du marché et de privilégier l'intermédiation de courtiers qui prendront des couvertures de cours dès le vote des travaux.

Ces courtiers doivent aussi valider et vérifier les conditions des équipements éligibles à ces CEE.

Il existe 70 fiches de travaux éligibles générant des taux de subventionnement très hétérogènes.

Par ailleurs, aujourd'hui, les versements de ces CEE sont au mieux réglés 6 mois après l'envoi des factures. Ils génèrent des problèmes de trésorerie aux investisseurs.

Proposition 11 :

Simplifier le mécanisme de financement via les CEE

Mettre les CEE à l'abri des fluctuations de marché, par la couverture des risques de taux,

Systématiser un versement de leur valeur en début de travaux avec un contrôle à posteriori de régularisation après travaux.

Cela nous paraît être le seul moyen de redonner confiance en ce mode de financement, pourtant significatif, des travaux énergétiques, d'autant que l'élargissement nouveau du dispositif aux organismes HLM pourrait se faire au détriment du financement des copropriétés.

5.4. La création de bouquets de travaux

La loi sur la transition énergétique a ouvert la possibilité de créer la notion de « bouquet » de travaux comprenant des travaux principaux ou majeurs et des travaux accessoires (souvent préconisés dans le diagnostic énergétique).

Un décret en conseil d'Etat déterminera, entre autres, avant le 17 août 2016 :

- les catégories de bâtiment ou parties de bâtiments existants qui feront l'objet d'une étude de faisabilité technique et économique avant le début des travaux,
- celles qui feront l'objet de bouquets de travaux :
 - o de ravalement et d'isolation,
 - o de réfection de toiture et d'une isolation de cette toiture,
 - o ou, lors de travaux de rénovation importants, de l'installation d'équipements de contrôle et de gestion active de l'énergie,
- et les caractéristiques énergétiques que doivent respecter les nouveaux équipements, ouvrages ou installations mis en place dans des bâtiments existants.

Proposition 12 :

Appliquer une TVA de 5,5% sur l'ensemble des travaux du bouquet dès lors qu'ils intègrent des investissements d'économies d'énergie.

5.5. Des mesures plus anecdotiques peuvent aussi être proposées

Proposition 13 :

Lever les interdictions d'utiliser la publicité sur les façades pour des travaux d'économie ou de rénovation énergétique. Ce qui procure une recette pour le syndicat de copropriétaires.

Pourquoi cette possibilité est-elle offerte aux travaux sur monuments publics et interdite aux travaux privés ?

Proposition 14 :

Favoriser l'alimentation d'eau chaude pour tout ou partie d'un immeuble, par l'installation de panneaux photovoltaïques en encourageant l'utilisation des toitures terrasses des immeubles et en autorisant la revente d'énergie si la production est supérieure aux consommations de la copropriété.

6. Une logique de pérennité à développer

6.1. La pérennité des aides sur une durée compatible avec le rythme de décision-réalisation de ces travaux énergétiques

Le CITE (crédit d'impôt transition énergétique) a une durée de vie trop limitée et son renouvellement non acquis. Il doit gagner en stabilité et être sanctuarisé un certain temps. Il doit aussi gagner en simplification et notoriété.

Cette incertitude est l'un des obstacles aux prises de décision d'autant que les investissements énergétiques ont un retour sur investissement très long.

Cette aide fiscale étant dépendante de la situation personnelle de chaque copropriétaire, le positionnement des membres d'une communauté de copropriétaires ne peut être qu'hétérogène ce qui ne facilite pas les décisions.

Cette aide devrait elle aussi être assise sur une obligation de résultat et la constatation de la performance énergétique réalisée après travaux.

Il serait souhaitable enfin de simplifier le rôle du syndic dans la justification des travaux ouvrant droit à un crédit d'impôt (documents nécessaires à la prise en compte).

Proposition 15 :

Sanctuariser et promouvoir le CITE et conditionner le dispositif aux résultats en termes de performance énergétique

6.2. La pérennité d'une loi programmatique : « Une ANRU privée »

Nous préconisons s'agissant d'une grande cause nationale-, de sanctuariser dans une loi de programmation qui exonère des contingences budgétaires annuelles, les moyens et aides consacrés au soutien de la rénovation énergétique immobilière.

Il faut fortement encourager les copropriétaires et notamment les copropriétaires-bailleurs, dans l'engagement de travaux de rénovation énergétique.

Les moyens de financement (tiers financeurs, emprunts collectifs, ...) qui vont être confortés par le fonds de garantie créé par la loi du 17 août 2015, doivent être maintenant impérativement clarifiés et stabilisés.

Dans l'incertitude actuelle, les assemblées de copropriétaires resteront dans l'attente.

Il faut s'inspirer de ce qui a été fait pour les bailleurs sociaux dans les opérations ANRU.

Proposition 16 :

Nous proposons une loi de programmation de 5 ans pérennisant le financement d'un plan de grande ampleur en direction du parc privé collectif locatif, une équivalence « ANRU privée ».

6.3. La pérennité par la lisibilité des concours bancaires apportés

Pourquoi ne pas revenir à des concours bancaires classiques, plus lisibles, mais bonifiés par la BEI ? La Caisse des Dépôts va proposer aux bailleurs sociaux, d'ici la fin de l'année 2015, un prêt à taux fixe sur 15 à 20 ans dédié à la réhabilitation thermique des logements. Le taux d'intérêt de ce nouveau produit financier sera incitatif et dépendra des conditions de financement accordées par la Banque européenne d'investissement (BEI).

Pourquoi ne pas ouvrir aux copropriétaires et bailleurs privés cette possibilité de financement ?

Proposition 17 :

Ouvrir aux copropriétaires et aux bailleurs privés les prêts bonifiés par la BEI

6.4. La pérennité d'une information unifiée pour faire face à la complexité des mesures d'aides en matière d'économie d'énergie

Au tronc commun des aides nationales, s'ajoutent des accompagnements locaux utiles, mais divers et variés, qui polluent la lecture des aides et peuvent avoir un effet contre-productif. D'autant que cet ensemble n'est pas inscrit dans la pérennité alors même que les processus de décision et de réalisation de cette nature de travaux sont dans la durée.

La loi sur la transition énergétique en rajoute en ouvrant la possibilité de création de plateformes locales publiques.

Proposition 18 :

Mettre en place une plateforme nationale d'information et de relais unique qui pourrait être tenue par l'Agence du Climat Parisienne qui nous semble la plus apte à tenir ce rôle dans l'environnement actuel.

A l'instar de ce que nous avons fait lors de la perspective de la mise en place de l'encadrement des loyers, avec le soutien apporté à Clameur, la profession pourrait soutenir cette initiative.

6.5. La pérennité du contrat de syndic pour l'adapter aux exigences du développement durable

La mise en œuvre des travaux énergétiques s'inscrit dans la durée.

Cette nécessaire temporalité est en contradiction avec les durées des contrats des syndics qui sont régulièrement soumis à une mise en concurrence, bien que celle-ci vienne d'être reportée dans un cycle de 3 ans.

Nous préconisons de ne pas changer les termes de la relation entre le syndicat de copropriétaires et son syndic en fixant la durée du mandat de façon indéterminée mais, avec la contrepartie d'une possibilité de révocation ad nutum après respect d'un préavis minimum.

Proposition 19 :

Supprimer la mise en concurrence obligatoire en introduisant en contrepartie une possibilité de révocation ad nutum avec préavis.

Le métier de syndic de copropriété est, dans cette vision à long terme des exigences et attentes de la collectivité et des consommateurs, appelé à élargir son champ de compétence en complétant sa mission traditionnelle de gestion quotidienne de copropriété par une dimension nouvelle de « contributeur d'empreinte énergétique ».

Cette mission est reconnue par la possibilité de facturation de prestations « hors forfait » dans le nouveau contrat de syndic.

Cette revalorisation de la fonction et de son rôle sociétal est aussi un facteur de succès du plan de rénovation énergétique.

C'est pourquoi les professionnels se sont engagés, au travers une charte signée sous l'égide du Plan Bâtiment, à former leurs collaborateurs et à accompagner cet ambitieux projet de rénovation énergétique.