

TABLE RONDE

Pour tenter de répondre à la question « Comment déclencher des travaux de réhabilitation énergétique en copropriété », l'AICVF avait réuni, vendredi 22 janvier, dans ses locaux, rue de Rome :

Florien Vautier, responsable d'affaires au sein du bureau d'études parisien Pouget Consultants ; Isabelle Fournier, dirigeante du syndicat parisien Moulins des Prés ; Julien Allix, responsable du pôle Energie à l'Association des responsables de copropriété (ARC) ; Olivier Delalande, Président de la Compagnie des architectes de copropriété ; Marie France Taudière, conseil technique au sein de la société de conseil en habitat, urbanisme et réhabilitations Urbanis ; Catherine Choquet à la tête d'un conseil syndical de copropriété francilien engagé dans la rénovation énergétique d'un immeuble de 46 logements, construit dans les années 60.

Comment déclencher des travaux de réhabilitation énergétique en copropriété ?

Débat organisé et animé par Bernard Caroff

Article rédigé par Eric Leysens



De gauche à droite : Marie France Taudière, Olivier Delalande, Julien Allix, Catherine Choquet, Florian Vautier et Isabelle Fournier.

Tout a commencé par une panne de chaudière, se souvient Catherine Choquet qui a embarqué dans une rénovation énergétique lourde, il y a cinq ans, les copropriétaires de l'immeuble de 46 logements à Aubervilliers, au sein duquel elle préside le conseil syndical. « Notre chauffage collectif nous lâchait régulièrement, c'est pourquoi nous avons décidé de le remplacer. J'ai tout d'abord regardé s'il était possible de se raccorder

au réseau de chaleur urbain, mais rien que le prolongement des tuyaux jusqu'à notre immeuble s'élevait à 150 000 euros... »

En lisant le journal communal, elle découvre Urbanis, qui anime le dispositif de l'Opération d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain. Elle prend alors contact avec la société spécialisée dans l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la réhabilitation de copropriétés. Conseil technique chez Urbanis, Marie

France Taudière se rappelle avoir tout de suite indiqué à Catherine Choquet « que pour ce bâtiment construit en 1969, la rénovation ne devrait pas se limiter à la chaudière ».

Si Marie-France Taudière a su convaincre la présidente du conseil syndical de l'intérêt d'établir un plan de bataille pour une rénovation globale, cette dernière a le souvenir que « le combat fut rude pour faire comprendre aux copropriétaires qu'il était préférable d'attendre le retour d'une étude approfondie sur l'ensemble de l'immeuble avant de s'engager sur le changement de chaudière ».

Tout en croisant les doigts pour que la chaudière ne lâche pas, Catherine Choquet demande alors un devis pour un audit énergétique à plusieurs bureaux d'études. « Les prix et les propositions étaient si différentes que je suis partie une après-midi entière à l'Agence Locale de l'Energie de Plaine Commune pour me faire accompagner dans la rédaction des questions à leur poser ». Ce sera finalement le bureau d'études SunSquare qui sera retenu et l'audit énergétique sera intégralement financé par la structure



Olivier Delalande, Président de la Compagnie des architectes de copropriété

« Il faut se focaliser sur l'immeuble des années 60 dont la conception n'a pas du tout intégré le facteur énergétique, mais qui est facile à rénover et sur lequel nous pouvons développer des solutions standardisées pour lancer un mouvement qui se répandra ensuite sur l'ensemble du parc existant »



Florian Vautier, responsable d'affaires au sein du bureau d'études parisien Pouget Consultants

« La copropriété est un monde à part. Un monde où les acteurs sont nombreux et divers, donc un monde complexe »



Isabelle Fournier, dirigeante du syndicat parisien Moulins des Prés

« Il faut de la cohérence juridique et financière dans le temps et prévoir des modes de financement différents en fonction de la taille des copropriétés ».

intercommunale Plaine Commune et la région Ile-de-France.

Mais les audits ne sont pas toujours sans incidence sur le portefeuille des copropriétaires et leur démontrer l'utilité d'investir dans du temps de matière grise avant de lancer des travaux n'est pas chose aisée. « Les copropriétaires doivent intégrer l'idée qu'il est indispensable d'investir au départ dans du travail cérébral », remarque Florian Vautier, responsable d'affaires au sein du bureau d'études parisien Pouget Consultants. Pour cet ingénieur thermicien, même s'il est réalisé par un bureau d'études, l'audit énergétique permet d'identifier les gisements d'économies d'énergie, et s'il préconise une série d'actions chiffrées et argumentées à mettre en œuvre pour réduire la consommation d'énergie du bâtiment, cette proposition peut ne pas suffire à susciter chez les copropriétaires l'engouement pour une rénovation. Afin d'emporter l'adhésion des copropriétaires, l'audit global, réalisé par une équipe pluridisciplinaire (architecte, thermicien, ingénieur financier) permet d'établir une feuille de route plus détaillée qui sera plus facilement acceptée par les copropriétaires. Pour Florent Vautier, l'audit global permet de faire entrevoir le jackpot à la clef de travaux.

« Nous parlons toujours aux copropriétaires en termes de mensualité. Si vous leurs dites,

voilà c'est quatre millions, vous tuez l'enthousiasme. Si vous leurs dites, cela vous coûtera 30 euros par mois, le prix de votre abonnement internet, ça fait moins peur. Il faut également mettre en regard les coûts des travaux à consentir "quoi qu'il arrive" pour le bon entretien du bâtiment, comme le ravalement, de ceux "embarquant" la performance énergétique, comme l'isolation par l'extérieur. Après avoir intégré les aides, les efforts mensuels à consentir se révèlent souvent plus faibles pour les travaux énergétiques ». Mais l'ingénieur du bureau d'études Pouget précise que si un audit énergétique coûte moins de 5000 euros, le montant d'un audit global peut approcher les 10 000 euros...

Pour l'immeuble de Catherine Choquet, il

n'y eu pas d'audit global. Et finalement, les travaux préconisés par l'audit énergétique ont été, en plus du remplacement de la chaudière fioul pour une chaudière gaz à condensation, la mise en place de robinets thermostatiques, le calorifugeage des canalisations, l'installation de nouvelles menuiseries et la réfection du système de ventilation mécanique, ainsi que l'isolation thermique des toitures terrasses dont l'étanchéité était prévue, et des planchers bas.

Mécanismes financiers

Au total, le coût des travaux est estimé à 640 000 euros TTC. Les subventions collectives qui s'élèvent à 240 000 euros et les subventions individuelles, fournies par l'ANAH et dont le total atteint 140 000 euros, auront permis de faire avaler la facture plus facilement. « Ce niveau de subvention est exceptionnel. Il s'agit ici d'une Opération d'Amélioration de l'Habitat. Il ne faut pas croire qu'on atteigne ces montants sur tous les projets », tempère Marie-France Taudière. Si le projet a obtenu l'adhésion des copropriétaires, c'est également grâce au recours à un prêt appelé « Copro 1 ». Dirigeante d'un cabinet de syndicat parisien appelé Moulin des Prés, Isabelle Fournier a déjà pu constater à plusieurs reprises l'efficacité de ce prêt qui se solde dès que la subvention arrive. Le complément des travaux peut se faire au moyen d'un prêt copropriété classique. En ce cas, les copropriétaires remboursent eux-mêmes leur quote-part par prélèvement sur leur propre compte sans passer par le compte du Syndicat des Copropriétaires.

L'Eco-prêt à taux zéro copropriété repose

Un millefeuille réglementaire pas très digeste

« C'est le même problème qu'avec l'intégrisme religieux, si on met le niveau de performance énergétique trop haut, nous ne nous en sortirons pas. Si on empile les textes réglementaires, non plus. Nous n'avons pas le temps d'intégrer une nouvelle réglementation qu'une autre arrive déjà. Ce rythme de production d'obligations réglementaires empêche d'avoir une vue à moyen terme et peut freiner les copropriétaires à s'engager dans des travaux », souligne Olivier Delalande, Président de la Compagnie des architectes de copropriété.

« Nous sommes engagés sur les travaux de réhabilitation à Aubervilliers depuis cinq ans, la réglementation a changé trois fois ; c'est un miracle que nous ayons réussi », note Marie France Taudière, conseil technique au sein de la société de conseil en habitat, urbanisme et réhabilitations Urbanis

sur le même principe, mais il est désormais piloté par les syndicats, La quote-part de chaque copropriétaire adhérent à l'emprunt est appelée par le syndic qui procède au remboursement du prêt à la banque via le compte du syndicat de copropriétaires. Isabelle Fournier redoute que « les situations de contentieux se multiplient au sein des syndicats de copropriétés si les défaillances de certains copropriétaires apparaissent », remettant ainsi en cause l'efficacité d'un tel mécanisme financier.

Forêt d'aides

Autre problématique pointée du doigt par les participants à la table ronde : la multiplicité et la complexité des aides.

« Se retrouver dans la forêt des aides n'est pas chose aisée », souligne Olivier Delalande, Président de la Compagnie des architectes de copropriété - association réunissant près de 100 cabinets d'architectes spécialisés dans les interventions sur des immeubles existants.

Julien Allix, responsable du pôle Energie à l'Association des responsables de copropriétés (ARC), remarque qu'un nouvel acteur émerge aujourd'hui : l'ingénieur financier. Selon lui « la nécessité de recourir à ce nouvel acteur montre la complexité des dispositifs de subventions existants ».

Nouvelles règles de majorité, la clef pour libérer les travaux

Si les participants à la table ronde ont dénoncé ensemble l'inertie engendrée par la complexité des subventions, ils saluent également unanimement la dynamique générée par les nouvelles règles de majorité en copropriété « La loi ALUR du 24 mars 2014 a assoupli les règles de majorité afin de faciliter le vote de travaux » a rappelé la dirigeante du syndicat parisien Moulins des Prés. « Si nous avions dû obtenir la majorité absolue, nous n'aurions jamais réussi à voter les travaux », ont clamé à l'unisson la présidente du conseil syndical et l'assistante à maîtrise d'ouvrage de l'immeuble d'Aubervilliers. Seul Julien Allix de l'ARC pose tout de même un bémol en pointant « le risque de contentieux que peut amener la volonté de trop faciliter le vote des travaux ». Le temps nous le dira... ■ 62-85-811



Julien Allix, responsable du pôle Energie à l'Association des responsables de copropriétés

« Il faut permettre la réalisation de travaux par étape, étalés dans le temps. »



Marie France Taudière, conseil technique au sein de la société de conseil en habitat, urbanisme et réhabilitations Urbanis

« Il faut un facilitateur qui fasse le lien entre tous les acteurs. »



Catherine Choquet, présidente d'un conseil syndical

« Pour qu'un projet aboutisse, il faut un conseil syndical moteur mais également être bien accompagné ».

MAJORITE SIMPLE

• Remplacement d'un équipement vétuste par un équipement du même type : ascenseur, chauffage collectif. Décision de réaliser un diagnostic technique global.

C'est la majorité des voix (en tantièmes) exprimées des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale des copropriétaires.

MAJORITE ABSOLUE

• Travaux d'économies d'énergie dont travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives d'un copropriétaire.

C'est la majorité des voix (tantièmes) de tous les copropriétaires présents, représentés ou absents.

DOUBLE MAJORITE

• Modification du règlement de copropriété concernant la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

C'est la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents) détenant les deux tiers des voix (tantièmes).

UNANIMITE

• Suppression d'un équipement collectif : ascenseur, chauffage.
• Souscription d'un emprunt bancaire au nom du syndicat pour la réalisation de travaux votés concernant les parties communes ou des travaux d'intérêt collectif.

Les décisions les plus importantes requièrent l'unanimité de tous les copropriétaires (l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés ne suffit pas).

Money, money, money...

En cherchant à répondre à la question « Comment déclencher des travaux de réhabilitation énergétique en copropriété ? », les participants ont souligné l'importance, voire la prépondérance de la logique financière.

Les copropriétaires veulent avant tout savoir combien ça coûte, à quelle hauteur s'élèvent les subventions, quelles seront leurs mensualités de remboursement et en combien de temps les économies générées rembourseront l'investissement. Le confort et la valeur verte pèsent encore peu dans l'argumentaire...