

Livre blanc

Pour dynamiser l'entretien et la rénovation des copropriétés

Résultant d'une réflexion intra-professionnelle engagée dans le cadre de la consultation ministérielle sur le plan de rénovation énergétique des bâtiments



LIVRE BLANC POUR DYNAMISER L'ENTRETIEN ET LA RENOVATION DES COPROPRIETES

**Résultant d'une réflexion intra-professionnelle
engagée dans le cadre de la consultation ministérielle
sur le plan de rénovation énergétique des bâtiments**

Une vingtaine de partenaires ont contribué activement à l'élaboration de cette contribution sous l'égide de l'ARC :

- VILLE DE PARIS • ENERGIE PULSE • FLAME • NEPSEN/PAZIAUD • TRIBU ENERGIE •
- ANAH • ANIL • PLANETE COPROPRIETE • PLANETE SURELEVATION •
- ARTPRIM scoop d'architecture bioclimatique (membre de MVE) • UNIVERSIMMO •
- ENERGIES POSITIF • SUNSQUARE • OZONE • UFC Que choisir • CLER • EFFINERGIE •
- REEZOME • ARC •

Communiqué de presse 5

Introduction 8

Les principaux blocages constatés en matière de rénovation des copropriétés 10

1. *Une absence de stratégie nationale dans l'entretien et dans la rénovation spécifique aux copropriétés* 10
2. *Un manque d'informations à destination des copropriétaires et professionnels* 11
3. *Des professionnels pas suffisamment formés à la rénovation des copropriétés* 12
4. *Des travaux à réaliser en un seul tenant* 13
5. *Un fonctionnement de prise de décision inadapté en matière de travaux* 14
6. *Un meilleur encadrement du diagnostic technique global* 15
7. *Des aides financières inadaptées aux copropriétés* 16
8. *Un manque d'anticipation du financement des travaux d'entretien et de rénovation à venir* 17
9. *Une réglementation pas suffisamment cadrée en matière de contrat d'entretien du chauffage collectif* 18
10. *Un manque de mobilisation des copropriétaires* 19

Les préconisations pour dynamiser les travaux de rénovation en copropriété 20

1. *Une meilleure définition de la politique nationale en matière d'entretien et de rénovation des copropriétés* 21
2. *Un accès plus large à l'information à destination de l'ensemble des acteurs de la copropriété* 26
3. *Une mobilisation des copropriétaires dans la rénovation de leurs immeubles* 28
4. *Une meilleure adaptation du fonctionnement de la copropriété en matière d'entretien et de rénovation* 32
5. *Une stabilité dans les aides financières* 34
6. *Un encadrement juridique plus strict notamment en matière de contrat d'entretien de chauffage* 37

Communiqué de presse :

40 réformes pour dynamiser l'entretien et la rénovation des copropriétés résultant d'une réflexion interprofessionnelle* menée sous l'égide de l'ARC

Paris, le 30 janvier 2018

Le 24 novembre dernier, les ministères de la Transition écologique et solidaire et de la Cohésion des territoires ont présenté un projet de plan de rénovation énergétique des bâtiments.

Ce document est soumis à la consultation de l'ensemble des acteurs jusqu'à demain.

Cette démarche a pour vocation de s'assurer que les objectifs nationaux de réduction des émissions de gaz à effet de serre et des baisses de la consommation énergétique des bâtiments seront bien atteints.

Cette préoccupation est légitime puisque, particulièrement dans les copropriétés, il existe divers blocages qui freinent la réalisation de travaux énergétiques voire même qui empêchent les copropriétaires de voter sereinement un projet de rénovation.

C'est dans ce contexte que dès le printemps dernier, l'ARC a diligenté une étude auprès des copropriétaires, conseillers syndicaux et professionnels du secteur afin de mieux comprendre la situation.

Cette réflexion a conduit à la création d'un comité regroupant une vingtaine d'experts de la rénovation des copropriétés (institutionnels, architectes, thermiciens, bureaux d'étude, opérateurs, certificateurs, syndics, associations...) afin, tout d'abord, d'identifier les blocages pour ensuite présenter des préconisations concrètes.

Ce travail enrichissant a permis de confronter les expériences de chacun de ces praticiens et d'aboutir à un « livre blanc » mettant en exergue **quarante** propositions de réformes réparties en **six** thèmes qui sont :

1) Une meilleure définition de la politique nationale en matière d'entretien et de rénovation des copropriétés :

- en rajoutant un axe « *Copropriété* » au plan de rénovation énergétique ;
- en rendant obligatoire la réalisation d'un diagnostic technique global dont le contenu serait significativement enrichi et mieux encadré.

2) Un accès plus large à l'information à destination de l'ensemble des acteurs de la copropriété :

- en mettant en place un véritable « Carrefour public d'information » sur la rénovation des copropriétés, traitant aussi bien les questions liées à l'énergie qu'aux pathologies du bâti ;
- en imposant aux professionnels de la rénovation (architectes, bureaux d'étude, syndics) un niveau de compétences certifié.

3) Une meilleure mobilisation des copropriétaires dans la rénovation de leur immeuble :

- en repositionnant la communication institutionnelle sur les avantages de la rénovation en terme de confort et de valorisation patrimoniale et non plus sur la seule notion de retour sur investissement ;
- en mettant en œuvre des mesures ou des outils (extranet renforcé, carnet d'entretien, fiche synthétique patrimoniale...) permettant aux copropriétaires de mieux connaître l'état patrimonial de leur copropriété en vue de les impliquer activement dans la rénovation de leur immeuble.

4) Une meilleure adaptation du fonctionnement de la copropriété en matière d'entretien et de rénovation :

- en incitant le développement de l'assistance à maîtrise d'ouvrage publique ou privée ;
- en rendant obligatoire la mise en place d'un plan d'amortissement des travaux afin de disposer d'un fonds travaux correctement dimensionné.

5) Une stabilité dans les aides financières :

- en garantissant la pérennité des aides dans la durée à partir du vote des travaux ;
- en simplifiant les dispositifs d'aides et de financement des travaux.

6) Un encadrement juridique plus strict notamment en matière de contrat d'entretien de chauffage et de convention d'empiètement :

Cette concertation a abouti en particulier à mettre en exergue deux carences majeures qui sont d'une part, le manque de soutien lors de la phase de conception des travaux et d'autre part, l'absence de plan d'amortissement pluriannuel des travaux.

C'est pour cela que nous suggérons le renforcement de l'assistance à maîtrise d'ouvrage (publique ou privée) qui pourra intervenir depuis l'élaboration du cahier des charges des travaux jusqu' à la réception du chantier.

De même, pour permettre un financement pérenne des travaux, il est indispensable de prévoir la création d'un fonds travaux qui ne devra plus être fixé en fonction du budget prévisionnel mais sur la base des travaux successifs qui devront être réalisés tout au long de l'existence de la copropriété.

Cette mesure devra être accompagnée d'une obligation faite au syndic de mise en concurrence périodique des prestataires afin de garantir une maîtrise des charges.

Ainsi les économies réalisées permettront de financer le fonds travaux.

D'ailleurs, il est intéressant de préciser que selon notre observatoire des charges les possibilités d'économies s'élèvent entre 15 et 30%, ce qui est justement le taux moyen du fonds travaux nécessaire pour financer l'entretien et la rénovation des copropriétés.

Par conséquent, à budget constant, les copropriétaires pourront participer aux charges courantes de l'exercice à hauteur de leurs millièmes tout en abondant le fonds travaux.

Pour sécuriser ces fonds, ces derniers devront être détenus par un tiers de confiance qui peut être la caisse de dépôt et consignation qui débloquera les sommes uniquement sur présentation de la facture travaux.

Ce « *livre blanc* » a d'ores et déjà été transmis aux ministères afin d'alimenter la concertation qu'ils ont engagé.

Vous retrouverez l'intégralité de cette « *réflexion interprofessionnelle pour dynamiser l'entretien et la rénovation des copropriétés* » en cliquant sur le lien suivant : Livre blanc de la rénovation des copropriétés.

Gérard Andrieux
Président de l'ARC



Émile Hagège
Directeur Général



Contact presse : Christophe GRAND - email : christophe.grand@arc-copro.fr

* Une vingtaine de partenaires ont contribué activement à l'élaboration de cette contribution sous l'égide de l'ARC :

VILLE DE PARIS, ENERGIE PULSE, FLAME, NEPSN/PAZIAUD, TRIBU ENERGIE, ANAH, ANIL, PLANETE COPROPRIETE, PLANETE SURELEVATION, ARTPRIM scoop d'architecture bioclimatique (membre de MVE), UNIVERSIMMO, ENERGIES POSITIF, SUNSQUARE, OZONE, UFC-Que choisir, CLER, EFFINERGIE, REEZOME, ARC.

Introduction

La politique énergétique nationale (article L100-4 du code de l'énergie) fixe des objectifs ambitieux de rénovation des bâtiments (ex : BBC en 2050).

En 2017, l'Insee comptait 35,4 millions de logements existants en France, dont 29,2 millions de résidences principales¹.

Parmi ces logements, plus de 9 millions sont en copropriété.

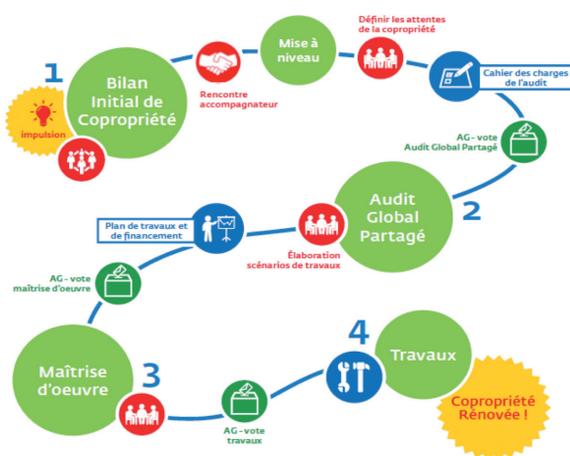
Ce secteur représente donc un enjeu essentiel de la rénovation énergétique de l'habitat.

Or, actuellement il existe en copropriété un blocage par rapport à la réalisation de travaux de rénovation, plus précisément, lors de la prise de décision en AG

De nombreuses raisons expliquent cette situation, ne se réduisant pas uniquement aux problèmes purement financiers.

En effet, comme nous allons le développer à travers ce rapport, les causes sont multiples comme :

- le manque de visibilité sur la stratégie nationale d'entretien et de rénovation des copropriétés ;
- l'absence d'un guichet unique couvrant tous besoins informatifs en matière de rénovation ;
- la difficile mobilisation des copropriétaires ;
- un fonctionnement inadapté de la copropriété en matière de conservation et de rénovation ;



¹ En 2016, source Insee, Soes, estimation annuelle du parc de logements au 1/1/2017.

- des professionnels insuffisamment formés à la rénovation des copropriétés ;
- une ingénierie qui n'est pas optimisée ;
- des aides financières inadaptées aux copropriétés ;
- l'absence d'anticipation du financement des travaux à venir.

Cette situation entraîne que dans le long cheminement qu'implique la réalisation des travaux surgissent différents blocages qui freinent voire paralysent le projet de rénovation.

Pour traiter cette problématique, il est donc essentiel d'identifier tout d'abord les principaux blocages pour ensuite proposer des solutions adaptées aux difficultés constatées.

C'est dans ce cadre qu'une réflexion a été engagée avec l'ensemble des acteurs de la rénovation des immeubles privés en distinguant deux étapes qui sont :

l'identification des blocages et des difficultés rencontrés en matière de rénovation des copropriétés ;

les solutions et préconisations pour répondre aux blocages et difficultés identifiés.

Cette mobilisation a entraîné la contribution active d'une vingtaine d'acteurs.

Cette concertation se traduit à présent par ce rapport qui, en parallèle de mettre en exergue les blocages constatés, présente une quarantaine de réformes qu'il serait nécessaire de mettre en place pour dynamiser l'entretien et la rénovation y compris énergétique des copropriétés dans le cadre du volet « plan de rénovation énergétique » du « Plan Climat ».

Ce document doit être complété par les 43 propositions de réforme présentées par l'ARC au gouvernement en matière de droit sur la copropriété. Cette démarche s'inscrit dans une volonté du ministère de la Justice de réformer par voie d'ordonnance la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété pour constituer un « Code de la copropriété » .

Les principaux blocages constatés en matière de rénovation des copropriétés

La concertation a permis de mettre en exergue de nombreuses difficultés qui au final sont sources de blocage dans la réalisation de travaux, y compris énergétiques.

Nous allons donc citer les principales causes constatées et présenter brièvement nos axes de réflexion qui seront plus détaillés dans la seconde partie.

1 Une absence de stratégie nationale dans l'entretien et dans la rénovation spécifique aux copropriétés

Depuis le lancement du Grenelle de l'Environnement, les gouvernements successifs ont présenté différents dispositifs afin d'inciter voire d'imposer des opérations de rénovation dans les immeubles collectifs.

Or, ces mesures s'avèrent manquer de cohérence voire sont en contradiction, dissuadant en particuliers les syndicats de copropriétaires à engager un projet global de rénovation au sein de leurs immeubles.

À titre d'exemple, on peut citer la mise en place du diagnostic technique global (DTG) qui vient se superposer à l'audit énergétique, ce dernier étant obligatoire alors que seule l'inscription à l'ordre du jour de l'AG est obligatoire pour le DTG.

Pire encore, l'obligation d'individualisation des frais de chauffage, qui est ressentie comme une solution alternative à la réalisation de gros travaux d'isolation alors que les réductions énergétiques sont incertaines voire inexistantes.

Les pouvoirs publics doivent définir un plan national de rénovation énergétique des immeubles, et plus particulièrement des copropriétés, en déterminant un objectif clair et réaliste, aussi bien sur le bâti que sur la baisse des consommations énergétiques.

Par ailleurs, un régime différencié devra être appliqué aux petites et aux grandes copropriétés, sachant qu'elles ne sont pas confrontées aux mêmes enjeux ni ne disposent des mêmes moyens financiers.



2 *Un manque d'informations à destination des copropriétaires et professionnels*

La rénovation des copropriétés implique un nombre important de paramètres à prendre en considération qui relèvent de compétences hétéroclites qui sont aussi bien techniques, juridiques, comptables que financières.

Ces questions sont lourdes de conséquences, puisqu'elles peuvent conditionner en assemblée générale le consentement des copropriétaires à voter la réalisation de travaux.

Or, actuellement, ni les copropriétaires ni les professionnels tels que les syndicats, bureaux d'études, architectes, etc. n'ont accès à un « *carrefour de l'information* » dans lequel ils peuvent obtenir des renseignements sur l'ensemble des questions qui gravitent autour de la rénovation des copropriétés.

Cette situation entraîne une approche approximative des problématiques provoquant soit une rénovation au rabais soit pire, un ajournement du vote des travaux à une prochaine assemblée générale.



Il est important que l'ensemble du territoire français puisse disposer d'un « carrefour de l'information » dédié aux questions qui gravitent autour de la rénovation des copropriétés qui serait accessible aussi bien aux copropriétaires qu'aux professionnels. Il peut s'agir soit d'un guichet physique, soit d'un numéro vert réservé à répondre à l'ensemble des interrogations afin que l'information soit accessible sur l'ensemble du territoire.

3 Des professionnels pas suffisamment formés à la rénovation des copropriétés

La copropriété à un mode de fonctionnement spécifique, qui n'est pas suffisamment pris en considération ni par les professionnels ni même par les pouvoirs publics.

En effet, alors qu'en règle générale c'est le donneur d'ordre qui décide des travaux, en copropriété la situation est plus complexe.

Dans un premier temps, le syndic assisté par le conseil syndical va solliciter les professionnels pour qu'ils réalisent un devis, qui peut concerner soit une étude, soit la réalisation de travaux. Puis, dans un second temps, c'est l'assemblée générale qui décidera de l'engagement ou non de l'opération.

Cette multitude d'intervenants impose aux professionnels une certaine pédagogie pour d'une part, bien comprendre l'interaction et le rôle des différents acteurs au sein de la copropriété et d'autre part, la méthodologie à mettre en place pour recueillir en amont l'adhésion du conseil syndical et ensuite le consentement des copropriétaires sur l'intérêt du projet proposé.



Prévoir des modules de formation à destination des professionnels pour les sensibiliser à l'approche spécifique de la rénovation énergétique des copropriétés. Il s'agit notamment de leur expliquer l'interaction des différents acteurs ainsi que les informations stratégiques qu'il faudra joindre à la convocation d'assemblée générale pour favoriser la prise de décision d'audit énergétique ou de travaux.

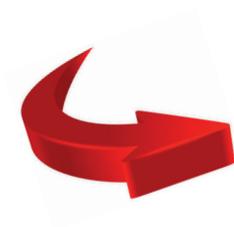
4 Des travaux à réaliser en un seul tenant

Les résultats d'audits se concentrent le plus souvent sur la rénovation de la copropriété d'un seul tenant (bâti + équipement) obligeant les copropriétaires à voter en un bloc l'ensemble des travaux préconisés.

Cette situation s'explique par deux raisons principales :

1. Les bureaux d'études ne savent pas forcément prioriser les travaux à réaliser
2. Pour obtenir des subventions importantes, il est nécessaire de voter le projet global de rénovation du fait de l'indexation de leur montant sur l'objectif de réduction des consommations énergétiques

Ces contraintes entraînent des scénarios de travaux extrêmement coûteux, dissuadant au final les copropriétaires de les voter. D'ailleurs, la plupart des bureaux d'études prévoient dans leurs audits des « bouquets travaux » avec trois tranches de prix : haute, basse et médiane, sans qu'il n'y ait de véritable pertinence stratégique.



Il est nécessaire que les subventions soient attribuées de manière graduelle en fonction des travaux votés et non uniquement lorsque le bouquet travaux est ambitieux. En effet, le dispositif actuel s'avère contre-productif puisque dans les faits les copropriétaires n'engagent aucun travaux.

5 *Un fonctionnement de prise de décision inadapté en matière de travaux*

En copropriété, les décisions de réalisation de travaux se votent forcément en assemblée générale. Ces questions imposent un temps important pour exposer l'objet et l'intérêt des travaux préconisés ainsi qu'éventuellement une présentation de simulation de la répartition du montant des charges par copropriétaire.

Or, ces questions sont souvent traitées en fin d'assemblée générale impliquant un manque de vigilance des copropriétaires, sachant d'autant plus que certains quittent la séance avant la fin.

La conséquence directe est que soit le quorum minimum pour voter les travaux n'est plus là, soit les copropriétaires bloquent la question en votant contre ou encore en l'ajournant à une prochaine assemblée générale. Pour contourner cette difficulté, certains syndicats prévoient le vote d'une délégation de pouvoir donnée au conseil syndical pour décider des travaux et choisir les entreprises dans le cadre d'une enveloppe budgétaire. Cette solution s'avère être contreproductive puisqu'au final le conseil syndical refuse à juste titre d'engager des sommes importantes au nom du syndicat des copropriétaires et en plus engage sa responsabilité en cas de faute sur le choix des entreprises ou des travaux réalisés.



Il est essentiel qu'au cours de l'assemblée générale, les questions de travaux d'entretien ou de rénovation soient traitées en priorité, après le vote du budget prévisionnel ou bien dans le cadre de la tenue d'une assemblée générale spécifique lorsqu'il est question de voter des travaux de rénovation représentant un enjeu stratégique et un investissement financier important.

6 *Un meilleur encadrement du diagnostic technique global*

La réglementation actuelle définit de manière sommaire le contenu du diagnostic technique global, impliquant un rendu qui peut varier d'un bureau d'études à un autre avec des conclusions qui sont souvent peu exploitables pour le syndicat de copropriétaires.

La conséquence directe est que ce diagnostic s'avère être insuffisamment précis et pédagogique pour être moteur de la mise en place d'un plan pluriannuel de travaux.



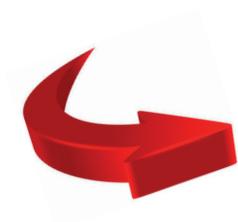
Il est impératif qu'un texte réglementaire soit publié pour préciser les éléments qui doivent figurer dans le diagnostic technique global en indiquant les opérations à traiter aussi bien sur le bâti que sur les équipements collectifs. Par ailleurs, devra être précisé comment doit être présenté le plan pluriannuel de travaux afin d'éviter des interprétations d'approche selon les différents bureaux d'études.

7 Des aides financières inadaptées aux copropriétés

Actuellement, les aides financières en matière de rénovation énergétique sont non seulement trop disparates mais aussi complexes à requérir, à l'instar de l'éco PTZ collectif.

Cette instabilité ne permet pas aux copropriétaires de voter un projet de rénovation qui généralement se réalise dans un délai de deux à quatre ans, sachant que les subventions peuvent varier d'une année sur l'autre voire être supprimées.

De plus, il n'existe pas de produit bancaire et dispositions fiscales spécifiques aux syndicats de copropriétaires, ne leur permettant pas de constituer des réserves importantes pour entreprendre un plan pluriannuel de travaux ambitieux.



À partir du moment où le syndicat de copropriétaires vote la réalisation de travaux de rénovation, il est impératif que les aides accordées par l'ensemble des instances publiques soient figées et conservées quelle que soit la durée des travaux..

Par ailleurs, doit être instauré un Plan Epargne Copropriété (PEC) dont le syndicat de copropriétaires sera le seul titulaire afin d'être en mesure de constituer une réserve suffisamment importante pour entreprendre un plan pluriannuel ambitieux de travaux.

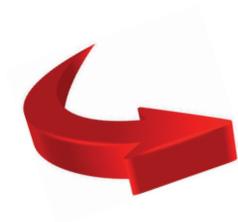
8 *Un manque d'anticipation du financement des travaux d'entretien et de rénovation à venir*

Actuellement, les copropriétés n'ont pas d'obligation de constituer un plan d'amortissement d'usure des équipements collectifs et du bâti.

Le seul impératif est l'abondement d'un fonds travaux avec une cotisation minimale de 5% du budget prévisionnel, ce qui est largement insuffisant sachant le défaut d'entretien des immeubles privés et la date de construction, qui se situe principalement avant les années 70.

Selon une étude, le taux devrait être plutôt aux alentours de 35%.

Ce manque de prévisibilité est la principale raison du manque de capacité financière des copropriétés pour faire face aux travaux incontournables d'entretien et de rénovation.



Pour répondre à cette difficulté, il est essentiel d'instaurer progressivement la mise en place d'un plan d'amortissement d'usure du bâti et des équipements de la copropriété qui devra s'appuyer sur le carnet d'entretien numérique.

Ainsi, chaque année, sera abondé le fonds d'amortissement, non plus à partir d'un taux arbitraire mais des échéances travaux à réaliser.

Il s'agit donc d'introduire un **droit d'usage des parties communes** qui doit être financé chaque année par les copropriétaires en place.

9 *Une réglementation pas suffisamment cadrée en matière de contrat d'entretien du chauffage collectif*

En copropriété, le chauffage reste le premier poste de charges. Par conséquent, le bon entretien de la chaufferie est indispensable pour garantir une optimisation de l'installation.

Or, les contrats d'entretien de chauffage sont souvent mal rédigés au bénéfice du prestataire ne le contraignant pas à une véritable obligation de résultats aussi bien sur l'entretien des équipements que sur la baisse des consommations.

Et pourtant, ces paramètres permettent, au-delà d'entraîner une réduction des consommations énergétiques une baisse des dépenses de la copropriété, permettant de financer le plan d'amortissement.



Prévoir un texte réglementaire qui cadre les contrats d'entretien de chauffage, en précisant de manière claire les échéances de changement de pièces lorsque le syndicat de copropriétaires dispose d'un contrat « P3 ». Des sanctions devront être prévues en cas de défaut d'entretien afin d'inciter le prestataire à fournir un travail de qualité.

10 *Un manque de mobilisation des copropriétaires*

Bien que la rénovation des immeubles soit inévitable, les copropriétaires ne sont pas suffisamment impliqués pour faire face à cet enjeu.

Les causes sont multiples et trouvent notamment leur source dans les différents points invoqués ci-dessus.

Mais encore, les copropriétaires ne sont pas suffisamment informés sur l'état du bâti et des équipements collectifs de l'immeuble.

En effet, les copropriétaires n'ont aucun document qui leur permet d'avoir un état actualisé sur la vétusté de leur bâti et des équipements collectifs pensant à tort qu'il n'est pas nécessaire d'entreprendre des travaux de rénovation.



En plus des annexes comptables, doit être joint à la convocation d'assemblée générale un document initialisé par le DTG et mis à jour dans le cadre de la gestion du carnet d'entretien numérique faisant apparaître l'état d'entretien du bâti et des équipements collectifs afin d'alerter les copropriétaires sur les dépenses inévitables qu'ils auront à engager dans les années à venir.

Après avoir indiqué les principaux blocages et les axes de réflexion, nous allons reprendre plus en détail chacun des points évoqués en mettant en évidence les propositions de réformes afin de traiter les difficultés constatées.

Les préconisations pour dynamiser les travaux de rénovation en copropriété

Après avoir identifié les blocages, il est plus aisé de présenter les réformes qui permettront de dynamiser les travaux de rénovation, y compris énergétique dans les copropriétés

Pour une meilleure visibilité, nous avons distingué six chapitres qui sont les suivants :

- 1. Une meilleure définition de la politique nationale en matière d'entretien et de rénovation des copropriétés**
- 2. Un accès plus large à l'information à destination de l'ensemble des acteurs de la copropriété**
- 3. Une mobilisation des copropriétaires dans la rénovation de leurs immeubles**
- 4. Une meilleure adaptation du fonctionnement de la copropriété en matière d'entretien et de rénovation**
- 5. Une stabilité dans les aides financières**
- 6. Un encadrement juridique plus strict notamment en matière de contrat d'entretien de chauffage**

1

Une meilleure définition de la politique nationale en matière d'entretien et de rénovation des copropriétés

Etat des lieux	Correspondance Plan de rénovation énergétique national	Proposition
----------------	--	-------------

Réforme n°1

Mise en place d'un plan national de rénovation cohérent des immeubles collectifs

<p>Les dispositions légales et réglementaires manquent de cohérence voire sont en contradiction avec l'objectif défini par la politique nationale de l'énergie,</p>	<p>AXE 1 AXE 1 AXE 1 Action 2</p>	<p>Harmoniser l'ensemble de la législation et de la réglementation pour en faire un tout cohérent. Exemple : substituer à l'obligation de réalisation d'un audit énergétique l'obligation de réaliser un audit technique complet (intégrant l'audit énergétique) = diagnostic technique global dont le contenu serait plus étoffé sur les plans gtechnique, financier et sociologique.</p> <p>Distinguer les obligations et prévoir des solutions types en fonction de la taille et des caractéristiques des copropriétés (ancienneté, configuration, équipements collectifs, nature des occupants ...).</p> <p>Créer un observatoire public des coûts d'entretien et de rénovation des immeubles privés à partir des carnets numériques de suivi et d'entretien des logements</p> <p>Rendre plus fiable le dispositif d'étiquetage de la performance énergétique des copropriétés afin d'en faire un socle fiable pour la gestion des mesures d'incitation ainsi que pour la modulation des prêts accordés aux syndicats des copropriétaires.</p>
--	---	--

Réforme n°2

Mise en place d'un plan national de rénovation spécifique aux copropriétés

<p>Les dispositions légales et réglementaires ne prévoient pas de disposition spécifique et adaptée aux copropriétés</p>	<p>AXE Copropriété à créer à l'instar de l'AXE 3 pour les bâtiments publics et tertiaires</p>	<p>Assurer une meilleure prise en compte des problématiques des copropriétés dans le plan national de rénovation énergétique des immeubles collectifs en créant un AXE Copropriété à l'instar de l'AXE 3 pour les bâtiments publics et tertiaires</p>
---	---	---

Réforme n°3

Suppression de l'obligation d'individualisation des frais de chauffage

<p>L'obligation d'individualisation des frais de chauffage est contreproductive puisqu'elle est présentée comme un dispositif permettant de réduire les consommations énergétiques ce qui non seulement n'est pas avéré mais en plus dissuade les copropriétaires de voter des travaux de rénovation ambitieux</p>	<p>AXE 1 et Action 1</p>	<p>Restreindre l'obligation de l'individualisation des frais de chauffage en excluant les répartiteurs de chaleur afin de prioriser les dispositifs les plus efficaces et garantissant de réelles économies d'énergie (cas des compteurs thermiques)</p>
---	--------------------------	--

Réforme n°4

Définir des moyens en rapport avec les objectifs nationaux à atteindre

<p>Trop d'écart entre les objectifs fixés et les moyens et mesures mis en œuvre par les pouvoirs publics</p>	<p>AXE 1 Action 1</p> <p>AXE 2 Action 9</p>	<p>Réviser la réglementation thermique en simplifiant les normes et autres prescriptions afin de la faire correspondre aux nouveaux objectifs fixés par le plan de rénovation énergétique</p> <p>Renforcer les aides d'ingénierie ainsi que la mise en place de subventions progressives en fonction du type et du programme des travaux à engager pour atteindre le niveau BBC et des économies de charges énergétiques qu'ils représentent.</p> <p>LE CITE doit être réservé aux rénovations globales en se basant sur la performance atteinte après travaux Prendre comme référence pour la fixation des modalités d'application du CITE la date de l'AG ayant voté les travaux.</p> <p>Mettre en œuvre des dispositifs tels que le tiers-financement ou les subventions pour que seul le reste à charges soit à financer par les copropriétaires.</p> <p>Rendre éligible au CITE les études de conception du programme de travaux, les copropriétés ayant besoin d'études poussées en amont des travaux Prioritaire</p>
---	---	---

Réforme n°5

Cadrer les éléments que doit contenir le diagnostic technique global

<p>Le diagnostic technique global est rarement voté en assemblée générale car son objet et ses contours sont mal définis</p>	<p>AXE 3 Action 11</p>	<p>Réformer le DTG pour mieux cadrer son contenu et obliger sa réalisation et sa mise à jour périodique en lien avec celle du carnet numérique de suivi et d'entretien, l'élaboration de plans pluriannuels des travaux et la gestion du fonds travaux.</p> <p>Rendre obligatoire l'établissement d'un cahier des charges préalable, à partir d'un document type, en concertation avec le conseil syndical et adapté aux besoins de la copropriété pour réaliser la consultation des bureaux d'études et architectes.</p> <p>Inclure dans le cahier des charges la recherche de tous les facteurs de valorisation du patrimoine de la copropriété (surélévation, extension) pouvant permettre le financement de travaux de rénovation énergétique ou autre.</p>
---	----------------------------	---

Réforme n°6

Limiter les dérogations en matière d'obligation d'isolation thermique

<p>Trop de travaux de rénovation sont réalisés sans application des mesures relatives aux travaux embarqués</p>		<p>Imposer la réalisation des mesures d'optimisation énergétiques (économies de coûts travaux) des façades et toitures dans le respect maximal des contraintes architecturale et patrimoniales.</p>
--	--	---

Réforme n°7**Rendre obligatoire le carnet numérique de suivi et d'entretien pour les parties communes des copropriétés**

Carnet numérique d'entretien aux contours et contenu mal définis et ne prenant pas en compte notamment l'état des parties communes des copropriétés et ne faisant aucun lien avec le DTG

AXE 3
Action 11
ou AXE
Copropriété ?

Etendre l'obligation de la Loi de Transition Energétique de la mise en œuvre d'un carnet numérique de suivi et d'entretien pour les logements (maisons, appartements) aux parties communes des copropriétés dans le prolongement de la réalisation du DTG.

2

Un accès plus large à l'information à destination de l'ensemble des acteurs de la copropriété

Réforme n°8

Mise en place « d'un carrefour de l'information » de la rénovation des copropriétés

<p>Les services proposés par les territoires en matière de rénovation des copropriétés sont trop hétéroclites et limités à la rénovation énergétique sans prendre en compte les problèmes annexes</p>	<p>AXE 2 Action 6</p>	<p>Déployer sur l'ensemble du territoire un accompagnement de proximité, avec un « parcours » spécifiquement destiné aux copropriétés, et adapté à la taille et aux caractéristiques de la copropriété.</p> <p>Prévoir un numéro « vert » permettant à l'ensemble des acteurs d'obtenir des informations sur les questions qui relèvent de la rénovation des copropriétés</p> <p>S'assurer que toutes les problématiques de la rénovation des copropriétés (structures, thermiques, techniques, financières, juridiques, ...) sont couvertes par ces services publics spécialisés ou par des conseillers Energie.</p>
--	---------------------------	---

Réforme n°9

Imposer aux professionnels une formation spécifique sur les particularités de fonctionnement des copropriétés

<p>Les bureaux d'études, architectes et les entreprises connaissent bien souvent mal le fonctionnement des copropriétés ayant une approche inadaptée pour présenter le projet de travaux</p>	<p>AXE 4 et Action 12</p>	<p>Accentuer la formation des professionnels sur le fonctionnement et les modalités de prise de décision en copropriété.</p> <p>Ces sessions devront être assurées par des professionnels du métier n'ayant aucun lien économique avec les personnes concernées et se traduire par la délivrance d'une certification du type RGE Copropriété.</p>
---	-------------------------------	---

Réforme n°10

Renforcer les compétences des architectes en matière de rénovation

<p>Insuffisance de la formation des architectes à la rénovation des bâtiments existants</p>	<p>AXE 4 et Action 12</p>	<p>Recommander au gouvernement de compléter le cursus des architectes par un module propre à la rénovation des immeubles existants et en particulier au traitement de toutes les pathologies affectant le bâti.</p>
--	---------------------------	---

Réforme n°11

Imposer aux gestionnaires des syndicats une formation en matière de gestion des projets de conservation et de rénovation des copropriétés

<p>Aucune compétence du syndic à la démarche de gestion des projets et aucun responsable de projet désigné au niveau de la maîtrise d'ouvrage comme c'est le cas chez les bailleurs sociaux</p>	<p>AXE 4 Action 12 ou AXE Copropriété</p>	<p>Prévoir une formation spécifique à destination des syndicats pour l'accompagnement d'un projet de rénovation y compris énergétique au titre de leur fonction d'assistance à maîtrise d'ouvrage déléguée</p> <p>Identifier par un label ou une certification spécifique les cabinets de syndicats qui disposent d'un professionnel spécialisé dans les travaux de rénovation à l'instar de la certification NF Habitat Exploitation des copropriétés délivrée par CERQUA</p>
--	---	--

Réforme n°12

Réformer en profondeur le label RGE

<p>La qualification RGE obtenu par les sociétés n'est pas une garantie compte tenu de son manque de fiabilité</p>	<p>AXE 4 et Action 12</p>	<p>Réformer les qualifications des entreprises comme le label RGE afin de garantir l'intervention d'entreprises performantes (suffisamment de personnes formées et à minima tous les chefs d'équipe, maîtrise des normes et techniques en vigueur, ...)</p>
--	---------------------------	---



Une mobilisation des copropriétaires dans la rénovation de leur immeuble

Réforme n° 13

Un meilleur suivi par les copropriétaires de l'état patrimonial de leur immeuble

<p>Les copropriétaires sont inconscients de l'état de leur copropriété</p>	<p>AXE 1 et Action 2 ou AXE Copropriété</p>	<p>Imposer de joindre à l'ordre du jour de l'assemblée générale une fiche synthétique (carte vitale de la copropriété) reprenant les caractéristiques du bâti et des principaux équipements collectifs et décrivant les travaux importants réalisés au cours de l'exercice écoulé (extraite si possible du carnet numérique de suivi et d'entretien)</p>
---	---	--

Réforme n° 14

Mettre en avant les avantages de confort d'une rénovation de la copropriété

<p>Les copropriétaires ne perçoivent pas l'ensemble des avantages d'une rénovation se focalisant uniquement sur le retour sur investissement qui est bien souvent plus long que le temps moyen d'occupation d'un logement</p>	<p>AXE 1 et Action 3</p>	<p>Repositionner le discours institutionnel sur la rénovation non plus sur la notion de retour sur investissement mais sur les avantages qu'elle génère, notamment en matière de confort et de valorisation patrimoniale pour tous les résidents (copropriétaires ou locataires) de la copropriété</p> <p>Accompagnement pédagogique au moment du choix des travaux pour que le programme soit bien compris et validé avant son exécution.</p>
--	--------------------------	--

Réforme n°15

Insister sur la plus-value de la réalisation d'un audit technique global

<p>Les copropriétaires ne voient pas l'intérêt de réaliser un audit technique global</p>	<p>AXE 3 et Action 11 ou AXE Copropriété</p>	<p>Mettre en évidence que le diagnostic technique global permet :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de faire un état des lieux de l'existant et des économies réalisables à partir des équipements collectifs existants • de rechercher des solutions pour valoriser le patrimoine • d'identifier les risques potentiels résultant des pathologies détectées
---	--	--

Réforme n°16

Intégrer le conseil syndical dès le lancement d'un projet de rénovation

<p>Les copropriétaires se sentent dépossédés du projet de rénovation</p>	<p>AXE 1 et Action 3 ou AXE Copropriété</p>	<p>Imposer d'inclure dès le début du projet de rénovation de la copropriété le conseil syndical en identifiant en particulier un leader rénovation qui sera le principal interlocuteur de la maîtrise d'œuvre et du syndic</p>
---	---	--

Réforme n°17

Financer l'assistance à maîtrise d'ouvrage privée à destination du conseil syndical ainsi que les études de conception réalisées par les maîtres d'œuvre

<p>Un manque de compétence du syndicat des copropriétaires et de son mandataire (le syndic) en terme d'ingénierie technique et financière ce qui affecte le choix des travaux</p>	<p>AXE 2 et action 7AXE 3 et action 11</p>	<p>Prévoir des subventions réservées à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'assistance à maîtrise d'ouvrage externe choisie par la copropriété lorsque la fonction n'est pas assurée dans le cadre des dispositifs publics ; • la réalisation des études de conception menées par les bureaux d'études.
--	--	---

Réforme n°18

Mettre en place un plan d'amortissement d'usure du bâti et des équipements collectifs

<p>Les travaux de rénovation représentent des coûts importants que les copropriétaires ne sont pas en mesure de financer</p> <p>La rentabilité des projets est supérieure à la durée moyenne de possession d'un logement (7 à 8 ans)</p>	<p>AXE 2 et Action 7</p>	<p>Imposer dans les copropriétés un plan d'amortissement d'usure du bâti et des équipements collectifs (en fonction de l'ancienneté des immeubles) qui devra être abondé chaque année par les copropriétaires en place, en fonction du carnet numérique de suivi et d'entretien de la copropriété. Il s'agit d'introduire un droit d'usage des parties communes</p>
--	--------------------------	---

Réforme n°19

Obliger pour le syndic une mise en concurrence des prestataires de gestion courante

<p>Les charges de gestion courante augmentent de manière importante ne permettant pas aux copropriétaires d'abonder en parallèle un fonds travaux suffisant</p>	<p>AXE 3 Action 11</p>	<p>Imposer au syndic une mise en concurrence des contrats de gestion courante afin de réduire les dépenses nécessaires pour financer en parallèle le fonds travaux</p>
--	------------------------	--

Réforme n°20

Imposer une fiche synthétique des résultats du diagnostic technique global

<p>Les restitutions des audits et diagnostics sont incompréhensibles aussi bien par les syndics, copropriétaires et conseillers syndicaux</p>	<p>AXE 1 Action 3</p>	<p>Imposer une restitution synthétique du DTG permettant à l'ensemble des acteurs et en particulier aux copropriétaires une meilleure compréhension des enjeux et des travaux à réaliser</p>
--	-----------------------	--

Réforme n°21

Imposer une obligation de résultats à l'égard des prestataires

<p>Les résultats présentés en assemblée générale sont en décalage avec la réalité des travaux réalisés</p>	<p>AXE 1 et Action 1</p>	<p>Prévoir une obligation de résultats pour des objectifs quantifiables et mesurables après travaux aussi bien à l'égard du bureau d'étude que des prestataires avec une marge d'erreur, à partir du moment où le syndicat de copropriétaires respecte les préconisations</p>
---	------------------------------	---

Réforme n°22

Exiger dans le DTG une étude sociologique de la copropriété en liaison avec la situation financière

<p>Un manque d'étude sociologique sur l'occupation de la copropriété (occupants, bailleurs, accédants, retraités..) ne permettant pas de mieux orienter les préconisations et simulations de financement</p>	<p>AXE 2 et Action 9</p>	<p>Prévoir dans le diagnostic technique global un volet social permettant de mieux présenter et adapter les travaux à réaliser</p>
---	------------------------------	--

4

Une meilleure adaptation du fonctionnement de la copropriété en matière d'entretien et de rénovation

Réforme n°23

Instaurer un tiers de confiance pour conserver les fonds travaux de la copropriété

Une méfiance des copropriétaires à confier au syndic des fonds importants	AXE Copropriété	Sécuriser les fonds travaux en les conservant auprès d'un organisme extérieur qui sera garant des sommes déposées et qui seront débloquées sur présentation du procès-verbal
--	-----------------	--

Réforme n°24

Sécuriser le règlement du fonds travaux

Les règlements d'appels de fonds travaux sont récupérés pour pallier aux impayés de charges	AXE Copropriété	Interdire l'utilisation du fonds travaux pour pallier aux impayés de charges
--	-----------------	--

Réforme n°25

Imposer aux caisses de garantie un plafond de surprime concernant le dépôt du fonds travaux

Les syndics ne souhaitent pas gérer des sommes importantes afin de ne pas augmenter la prime de leur assurance de garantie financière		Prévoir une disposition pour que le fonds travaux qui est déposé sur un compte bancaire séparé et sécurisé n'ait pas d'impact sur le montant de la prime d'assurance de la garantie financière
--	--	--

Réforme n°26

Prévoir en assemblée générale une priorité au vote de travaux de rénovation

Un processus de vote en assemblée générale inadapté aux gros travaux	AXE Copropriété	Prévoir que les travaux de rénovation soient votés en priorité au cours de l'assemblée générale ou bien instaurer la tenue d'une assemblée générale spécifique lorsqu'il est question de voter des travaux de rénovation représentant un enjeu stratégique et un investissement financier important
---	--------------------	---

Réforme n°27

Une meilleure information à travers l'extranet de la copropriété

Insuffisance d'information des copropriétaires sur le projet de travaux en amont de l'assemblée générale	AXE Copropriété	Imposer que dans l'extranet de la copropriété soit indiqué l'ensemble des informations qui concerne le projet de rénovation en mettant à disposition l'intégralité des pièces et documents en phase avec le carnet numérique de suivi et d'entretien.
---	--------------------	---

Réforme n°28

Augmenter significativement le taux minimum des appels de fonds travaux

Insuffisance des fonds travaux ce qui ne facilite pas les prises de décisions Insuffisance du seuil minimum de 5% pour la constitution du fonds travaux alors qu'en moyenne il devrait être de 35%	AXE 3 et Action 11	Adapter l'alimentation du fonds travaux en fonction du plan d'amortissement de la copropriété, des conclusions du DTG et de l'exploitation du carnet numérique de suivi et d'entretien. Imposer un seuil minimum de constitution du fonds travaux plus élevé. Imposer que tous les produits résultant de la gestion des parties communes (location de loge ou de terrasse, crédits résultant de la gestion courantes alimentent le fonds travaux.
---	-----------------------	---



Une stabilité dans les aides financières

Réforme n°29

Une meilleure visibilité des aides et subventions

Des aides financières trop disparates (individuelles et collectives) et complexes à mettre en œuvre

Des écarts réhibitoires entre le reste à charge et les capacités financières des copropriétés

AXE 2 et
Action 7

Imposer un accompagnement spécifique en ingénierie financière pour les grosses campagnes de travaux Réserver l'usage des certificats d'économie d'énergie aux chantiers globaux de rénovation énergétique en les affectant exclusivement aux syndicats des copropriétaires.

Garantir une meilleure visibilité des aides et subventions avec la mise en place d'un outil numérique qui permet au syndic et aux copropriétaires de réaliser des simulations

Réforme n°30

Verser au syndicat de copropriétaires l'ensemble des aides concernant les parties communes

Certaines aides sont versées aux copropriétaires alors qu'il s'agit de travaux qui concernent la copropriété

AXE 2 et
Action 7

L'ensemble des aides doivent être créditées au syndicat de copropriétaires même lorsqu'elles sont attribuées en fonction des revenus des ménages et affectées aux lots comme pour le fonds travaux

Réforme n°31

Garantir le versement des aides et subventions accordées

Des aides instables par rapport à la durée d'un projet de rénovation	AXE 2 et Action 7	<p>Pérennité des aides dans la durée sur la base de montants minimums fixés par l'Etat</p> <p>Garantir les montants des aides au moment du vote des travaux en AG même si la réalisation est décalée dans le temps. Cela permet en particulier de bien définir « le reste à charges » avant le lancement des appels de fonds travaux</p>
---	-------------------	--

Réforme n°32

Mise en place de préfinancement des travaux en cas de subvention accordée

Des aides versées trop tardivement nécessitant pour les copropriétaires d'avancer des fonds importants	AXE 2 et Action 7	<p>Inciter au développement de solutions de préfinancement, par des banques ou des sociétés de tiers payant, des aides accordées.</p> <p>Mettre en œuvre des dispositifs faisant en sorte que les copropriétaires n'aient à financer que « le reste à charges »</p>
---	-------------------	---

Réforme n°33

Création de solutions bancaires pour épargner et financer les projets de rénovation en copropriété

Absence de produit bancaire adapté pour épargner les fonds nécessaires à la mise en œuvre d'un plan pluriannuel de travaux	AXE 3 et Action 11	<p>Mettre en place des comptes d'épargne spécifiques pour les travaux autres que ceux réservés à la gestion courante en créant par exemple un plan d'épargne copropriété (PEC), qui pourrait être une déclinaison du Plan Epargne Logement (PEL)</p> <p>Mettre en œuvre un financement à 40 ans attribué au syndicat des copropriétaires, rentrant ainsi dans les charges communes, au même titre que l'assurance ce qui permettrait de répondre aux objectifs de la COP 21 en ce qui concerne le logement passoire</p>
---	--------------------	---

Réforme n°34

Redéfinir les conditions pour l'obtention d'un EcoPTZ collectif

<p>L'EcoPTZ collectif est compliqué à mettre en œuvre, perdant l'intérêt du dispositif</p>	<p>AXE 2 et Action 7</p>	<p>Possibilité d'emprunt collectif souscrit par le syndicat et garanti par l'Etat Refondre les systèmes de l'écoPTZ collectif</p> <p>Prévoir de nouvelles formes de modalités d'emprunts, mobilisables par les copropriétaires pour financer leur quote-part de travaux de rénovation</p>
---	--------------------------	---

Réforme n°35

Echelonner le délai de réalisation de travaux de rénovation sans remise en cause des subventions

<p>Obligation de réaliser des bouquets de travaux importants de rénovation afin d'atteindre le seuil d'économie d'énergie permettant de pouvoir bénéficier des subventions et autres aides publiques</p>	<p>AXE 3 et Action 11</p>	<p>Prolonger le délai maximal de réalisation des travaux pour pouvoir obtenir les subventions</p> <p>Prévoir la délivrance graduelle de subventions en fonction des travaux votés</p>
---	---------------------------	---



Un encadrement juridique plus strict notamment en matière de contrat d'entretien de chauffage

Réforme n°36

Redéfinir règlementairement le contrat d'entretien de chauffage

Une réglementation pas assez rigoureuse en matière de contrats d'entretien de chaufferie

Imposer des clauses techniques d'obligation d'entretien à l'égard du prestataire et des moyens de contrôle en matière de contrat de chauffage par des bureaux de contrôle thermique

Réforme n°37

Règlementer le contrat d'entretien chauffage de « garantie totale » dit « P3 »

Des contrats P3 opaques ne permettant pas au prestataire d'exiger le changement de pièces usées

Règlementer le contrat de type P3 en précisant que les pièces non échangées sont remboursées en fin d'année et versées aux fonds travaux

Réforme n°38

Réduire la majorité pour autoriser les empiètements en cas d'isolation de façade

<p>Une majorité de voix difficile à obtenir pour accorder l'isolation en surplomb de propriété</p>	<p>AXE Copropriété</p>	<p>Réduire la majorité aux voix des copropriétaires présents et représentés pour accepter l'isolation en surplomb de propriété</p> <p>Argumenter techniquement le refus de surplomb, dans ce cas la contestation se place sur un problème technique et peut être discutée et tranchée juridiquement</p>
---	----------------------------	---

Réforme n°39

Réviser les notions de partie privative et partie commune au niveau des réseaux (chauffage, eau, électricité, gaz) collectifs

<p>Un régime de propriété inadapté pour les équipements en parties privatives des systèmes collectifs de chauffage et de ventilation</p>	<p>AXE Copropriété</p>	<p>Affecter un statut collectif à tous les éléments d'un réseau ou d'un équipement collectif y compris ceux qui sont en partie privative (canalisations, branchements intérieurs, ...)</p>
---	----------------------------	--

Réforme n°40

Prévoir un dispositif en matière de rénovation de quartier

<p>Absence de dispositif pour mettre en œuvre un plan de rénovation au niveau d'un quartier</p>	<p>AXE 3 Action 11</p>	<p>Mutualiser les frais à l'échelle d'un quartier pour réduire les coûts inhérents aux travaux de rénovation sous l'impulsion et la coordination des collectivités locales</p>
--	----------------------------	--



Association des Responsables de Copropriété

27, rue Joseph Python / 75020 PARIS

Tél.: 01 40 30 12 82 / Fax : 01 40 30 12 63

www.arc-copro.fr

© Mai 2018

Prix ?