



Centre d'échanges et de ressources pour la qualité environnementale des aménagements et des bâtiments en Rhône-Alpes

Bâtiment et aménagement durable en Rhône-Alpes Etat de l'art et stratégie vers le facteur 4



26 et 27 juin 2008 à Lyon

Compte rendu de la table ronde copropriété

La question de la réhabilitation :

Comment inciter les copropriétés à rénover ?

Comment convaincre et provoquer la prise de décision ?

Quels sont les freins identifiés

La table ronde était composée de différents intervenants (administrateurs de biens, copropriété, pact ARIM, commune, conseil régional, espace info énergie)

Pour les propriétaires, freins et éléments déclencheurs d'actions de réhabilitation

Comment mobiliser : animation et financements

Participants :

- Régies, gestionnaire de biens : Léonard Tassel, Foncia Jacobins
Marc Sagnimorte, SAGNIMORTE CONSEIL
- Collectivités : Chloé Crouzet, Ville de Grenoble ; Christophe Correira, Communauté de Communes des Crêtes Pré-ardennaises,
- Acteurs de terrain : Delphine Agier, PACT du Rhône, Arnaud Segond, ALE de l'Agglomération Grenobloise, Stéphane Chatelin ALE des Ardennes,
- Opérateurs techniques et financiers : Gérard Marquis, ANAH, Bertrand Lafolie, Région Nord-Pas-de-Calais, les prêts bancaires, les exploitants de chauffage.
- ARC Association des Responsables de copropriétés, Renaud Dhont

Foncia Leonard Tassel

La réglementation n'impose pas au syndic d'entreprendre ce type de démarche. C'est la réglementation qui fait évoluer la situation.

Il n'y a pas de savoir-faire des syndics, tout l'apprentissage se fait dans la pratique ce qui entraîne de belle chose ou des erreurs. Le processus de décision passe par une assemblée générale de copropriété qui est composée d'une somme d'individu avec des attentes, des besoins et des objectifs différents. Tout ceci ne simplifie donc pas l'acte de décision.

Association des Responsables de Copropriétés (ARC) – Renaud Dhont

Les propriétaires provoquent de nombreux blocages. Si le temps de retours sur investissement est supérieur à 10 ans le vote sera systématiquement bloqué. De plus on note une véritable manque de confiance des propriétaires envers les entreprises d'autant qu'il n'a aucune garantit de résultat lors de travaux. Il faut rassurer les propriétaires et trouver le moyen de généraliser la garantit de résultat. Pour ce faire une opération pilote est en cours avec l'ADEME RA.

Les consommations de chauffage du parc existant sont de :

- 260 kWh/m²/an pour les copropriétés
- 180 kWh/m²/an pour les logements sociaux

Pour les copropriétés les objectifs sont d'aboutir aux consommations de chauffage suivantes :

- 220 kWh/m²/an en 2012
- 160 kWh/m²/an en 2020
- 50 kWh/m²/an en 2050

Il y a 7 000 000 logements en copropriété à réhabiliter soit 180 000 logt/an. Le coût d'une telle opération est de 140 000 000 €.

Le financement et l'absence de filière peuvent freiner ce processus de réhabilitation. D'autres éléments sont également susceptibles de bloquer les démarches de réhabilitation :

- Les règles d'urbanisme pour l'isolation par l'extérieur
- Les conflits d'intérêt en cas de chauffage individuel
- Des problèmes juridiques et techniques pour l'installation de VMC double flux
- Le fait que les fenêtres soient des parties privatives et donc qu'un remplacement collectif ne puisse pas toujours être mené

Au regard de la réglementation et de la loi Grenelle, le constat est qu'il n'y a pas d'obligation mais des incitations financières qui se traduisent notamment par des prêts à taux 0.

Il faut réfléchir à de nouveaux modes de financement, car pour l'instant tous les dispositifs sont basés sur les banques et les crédits d'impôts. L'ARC dispose de plusieurs pistes de réflexion :

- Epargne collective obligatoire
- Subvention de l'ANAH

Enfin, il est important d'adapter la loi de 1965 relative aux copropriétés et d'améliorer le décret « charges locatives ».

Arnaud Segon : ALE Grenoble

L'ALE de Grenoble, suivi les 2 OPATB engagées dans l'agglomération, on constate que les habitants des copropriétés ont des consommations de chauffage assez faible, surtout lorsque le dispositif de chauffage est individuel. Pour les copropriétés concernées par les OPATB, la démarche de réhabilitation est synonyme d'amélioration du confort mais pas forcément d'économie d'argent. Dans ce contexte, l'ALE Grenoble forme et accompagne les syndicats au jour le jour et en fonction de leurs demandes.

Delphine Agier : PACT ARIM

Un réseau associatif à but non lucratif, créé en 1942, pour mobiliser pour le droit à un logement « durable »

Le volet social est indissociable du volet énergétique. Le PACT mène des actions de conseil, de prévention et de sauvegarde.

Afin d'aboutir à une démarche optimisée, il est important de réaliser des analyses :

- de la capacité financière des ménages : niveau de ressources et d'endettement, capacité d'emprunt,
- de l'état du bâtiment et de son histoire : travaux réalisés, principaux points faibles, obligations réglementaires.
- des dépenses et consommations en énergie

Il faut aussi être conscient que tout ne peut pas être fait systématiquement d'un seul coup. Pour cela il faut se concerter avec les propriétaires et les habitants pour connaître les attentes principales. De plus, il faut préciser qu'il n'y a pas que des besoins liés à la performance énergétique. Les problématiques de la sécurité et de la vétusté doivent notamment être traitées.

Bien que des avancées ont été constatées dans les mentalités et dans les perceptions qu'ont les habitants vis-à-vis d'une démarche de réhabilitation, des difficultés persistent. Une réhabilitation coûte chère et les ménages sont fortement et durablement endettés. Les économies que peuvent engendrer une réhabilitation peuvent difficilement être garanties. Il faut être attentif à la communication et à la sensibilisation d'avant, pendant et après projet pour obtenir l'adhésion collective et aboutir à un usage optimisé (ventilation, régulation, ect.).

L'important est de faire le maximum pour avancer significativement à chaque réhabilitation et dans le bon sens.

Marc Sagnimorte : Sagnimorte conseil

La CNAB réfléchit à des outils pour orienter et aider les syndicats

Le financement des obligations devient de plus en plus dur pour les copropriétés qui semblent être arrivées à saturation :

- La rénovation des ascenseurs
- La suppression du plomb et le contrôle de l'amiante
- Les mesures de protections incendie et dioxyde de carbone
- Les mises aux normes « handicapés »
- Les mises aux normes gaz ou électricité
- La fibre optique, etc.

A cela s'ajoute l'augmentation du coût d'accès à la propriété. De plus les français restent peu de temps dans un logement (même lorsqu'ils sont propriétaires) limitant donc la possibilité d'avoir un temps de retour sur investissement supérieur à 10 ans.

Ce constat révèle également qu'il est inutile de faire des logements adaptés à toutes les étapes de la vie.

Les freins aux démarches de réhabilitation résident également dans l'absence de garantie de résultat et dans le manque de compétence de l'ensemble des acteurs :

- Des gestionnaires et syndics
- Des architectes et bureaux d'études
- Des notaires
- Des entreprises du bâtiment
- Des entreprises de maintenance

Pour faciliter le déclenchement de réhabilitation, il faut que l'état s'engage sur les crédits d'impôts, la taxe foncière et la taxe d'habitation ou encore sur l'abattement sur les revenus fonciers (convention ANAH).

Enfin différents acteurs tels que l'ALE Grenoble, l'ADEME ou le PACT ARIM ont travaillé sur des outils mais ces derniers ne s'adressent pas à tout le monde. En effet on ne s'adresse pas de la même manière à un syndic et à une copropriété. Il y a une réflexion sociétale à mener en accompagnement de la nécessité de réhabiliter.

Léonard Tassel : Foncia Jacobin

Une dizaine d'éléments déclencheur de décision peuvent être mis en évidence :

- L'implication de chacun dans le conseil syndical
- La TVA à 5,5 jusqu'à 2010
- La valorisation du patrimoine : les travaux sont une évidence pour les bâtiments très anciens
- Des retours d'expériences sur des initiatives qui fonctionnent
- Les subventions pour la réalisation de diagnostic énergétique (dossier de demande assez lourd)
- Des photos thermiques des façades (très bon outil pédagogique)
- La volonté de combattre l'image d'immeuble HLM

Malgré cela des freins persistent :

- L'incertitude sur la TVA
- La législation qui rendrait la réhabilitation obligatoire donc les copropriétés attendent que la loi l'impose
- Les ABF sur certain bâtiment
- La réalisation de travaux en site occupé
- La difficulté d'obtenir la majorité lors des votes
- La structure juridique des copropriétés.

Chloé Crouzet : Ville de Grenoble

LA ville de Grenoble s'est engagée dans l'OPATB des « Grands Boulevard » afin d'inciter les propriétaires à faire des travaux d'économie énergie (équipements tertiaires, copropriétés, commerces).

Pour mener à bien cette opération, la ville a mis en place plusieurs dispositifs :

- 1^{er} dispositif : L'accompagnement des copropriétés

Ce premier dispositif est coûteux pour la collectivité. 35 000 euros ont été dédiés à l'animation (accompagnement des projets, réunion, dossier de subvention etc.). De plus cela demande des compétences multiples. Il s'agit d'avoir une approche marketing et psychosociologique.

La thermographie aérienne représente souvent un déclic pour le déclenchement de travaux ensuite il faut s'appuyer sur le conseil syndical notamment dans le travail de programmation.

Il est indispensable d'arriver à l'appropriation collective et non pas d'aboutir à de la réhabilitation logement par logement. L'outil de diagnostic des performances est conçu à l'échelle d'un logement, il faudrait qu'il soit appliqué à l'immeuble pour atteindre efficacement l'approbation collective.

- 2ème dispositif : Le financement de travaux

Il est indispensable de mettre en place un dispositif d'aide à la copropriété et aux personnes à faibles revenus.

Pour cela, la ville privilégie une logique d'investissement étape par étape et basée sur l'opportunité de travaux (ex lors du ravalement de façade ou d'étanchéité de terrasse). Outre l'objectif de diminution des consommations, il convient également de prendre en compte les préoccupations architecturales et sociales.

Bertrand Lafolie : Région Nord pas de calais

En 2003, la région a initié un plan climat régional. Le constat était le suivant :

- Le parc se compose de 900 000 logements construits avant 1975 et de 300 000 logements considérés de « passoires thermiques »
- L'isolation de 50% du parc entraînerait un coût d'investissement de 700 millions €
- Pas de demande ni d'offre structurées en faveur de l'isolation

Le plan climat a intégré un plan de réhabilitation intitulée ISOLTO dont l'objectif était de mettre en place une dynamique régionale autour d'un outil bancaire (professionnels, banques, collectivités ...) afin de permettre la réhabilitation de 30 000 logements.

Pour atteindre cet objectif, un outil a été créé en s'appuyant sur un partenariat « public-privé ». Cet outil a permis de débloquer des prêts de 4000 à 6000 € à taux 0 avec 2 partenaires bancaires (Solféa et Crédit Agricole). Le dispositif a été testé sur 4 territoires.

Ce plan est mis en œuvre depuis 2006. 600 prêts à taux 0 ont été accordés. Mais cela ne fait pas tout car des barrières persistent encore tels que le manque d'une prestation isolation ou la difficulté rencontrée par les ménages pour qualifier leur demande.

Ce dispositif a lancé une dynamique régionale avec les professionnels concernés. En 2009 la poursuite du programme est une priorité en travaillant sur les diagnostics pour les ménages, la labellisation des travaux ou encore en développant des « vitrines » sur les territoires pour accompagner la formation des professionnels.

Stéphane Chatelin : ALE Ardennes

On note un problème de financement pour la réhabilitation des maisons individuelles d'où l'intérêt de prêt à taux 0 car il manque de fond pour le financement. On observe également un manque de sensibilisation et/ou de formation des professionnels. Ainsi, cela engendre un manque de professionnels qualifiés. Les propriétaires reçoivent donc peu de devis et ont tendance à accepter la première proposition. De ce fait, les travaux n'aboutissent parfois pas à de bonnes performances.

Il faut également sensibiliser les propriétaires pour qu'ils sachent définir les priorités de travaux et qu'ils soient conscients du gain entraîné par un renforcement de l'isolation ou d'un changement de matériel.

L'OPATB de la communauté de communes des Crêtes Préardennaises initiée en 2005 et suivie par l'ALE a concerné 93 communes regroupant 20 000 habitants a permis de réaliser 330 diagnostics thermiques et d'effectuer des travaux dans 85 logements. Les actions menées ont conduit à économiser 110 T de CO₂ /an.

Cette OPATB a mis en évidence 4 éléments déclencheurs :

- Les charges de chauffage trop importante et la hausse du coût de l'énergie
- Aides financières
- Les conseils des professionnels
- La nécessité et/ou l'opportunité (ex chaudière en panne)

Gérard Maquis – ANAH

Le financement est indispensable pour déclencher des travaux. Mais la problématique économique ne doit pas être la seule à être traitée. Les projets doivent être appréhendés à la lumière des 3 piliers du développement durable. L'ANAH intervient pour le compte des propriétaires.

L'ANAH réfléchit et va mettre en place de nouveaux dispositifs d'aide. Les pistes de réflexion sont les suivantes :

- L'obligation de diagnostic et d'évaluation thermique avant et après travaux
- Des mesures visant à faire évoluer la prime sur équipement
- Des mesures concernant des copropriétés avec expérimentation
- Un renforcement et une obligation d'ingénierie
- Un traitement impératif de l'aspect énergie