

Un Plan Climat-Energie pour les copropriétés

Compte rendu de l'atelier organisé par Les Verts Paris 13e

lors des Journées d'été de Toulouse 2008, avec Charles Rémy (syndic bénévole de copropriété), Natalie Gandais-Riollet (écologue, attachée de groupe Vert), Denis Baupin (maire adjoint à Paris, chargé du Plan climat) et Alain Lipietz (député européen)

Introduction

Pour répondre à l'urgence du changement climatique dans le secteur de l'habitat, il ne suffit pas que les constructions neuves soient économes en énergie et bien isolées, il faut aussi intervenir sur les immeubles anciens, y compris sur les logements du parc privé. En effet, le bâtiment est responsable de 21% des émissions de CO₂, et de 43% de la consommation finale d'énergie, essentiellement par le chauffage, en France. En 2007, l'Ademe avait estimé à 19,1 millions le nombre de logements français construits avant la réglementation thermique de 1975, soit 61% du parc total (de 31,3 millions de logements). Compte tenu d'un rythme de renouvellement de 1% par an, il restera en 2050, date butoir retenue par la France pour diviser par 4 ses émissions de CO₂ entre 30 et 40% de logements construits avant 1975. Trouver comment impulser l'amélioration énergétique du parc ancien est donc un enjeu important pour les collectivités. Si on sait comment s'adresser aux bailleurs sociaux, il est plus difficile de convaincre les propriétaires privés, bien que des aides existent déjà. (crédits d'impôts pour installer une pompe à chaleur, rachat très avantageux par EDF des Kw obtenu grâce à des installations photovoltaïques, etc)

Quand on est propriétaire d'un logement individuel, on est maître des travaux qu'on y réalise dans le but d'économiser l'eau ou l'énergie, mais il n'en va pas de même en copropriété. Là, pour isoler des parties communes (combles, façade), choisir un chauffage plus performant ou installer un local à vélo, il faut en passer par une décision de l'assemblée générale de copropriété. Les citoyens sont de plus en plus conscient de l'urgence à lutter contre le changement climatique, et contre l'augmentation du prix de l'énergie. Ils attendent que leurs élus fassent des propositions. Dans le cadre des Plans climats territoriaux, les collectivités peuvent-elles inciter à la prise de décision ? Quels financements européens pour les travaux ?

Cet atelier avait pour but :

- 1) D'inciter les militants à s'investir dans les conseils syndicaux en les formant aux règles de présentation des projets et de prise de décision en assemblée de copropriété (règles bien différentes de celles qui régissent les associations ou notre parti), en les sensibilisant aux « pièges » des assemblées générales,
- 2) De lister les dossiers « à surveiller » (consommations de fluides, honoraires du syndic, assurance), et les propositions des Verts pour améliorer l'habitat collectif.
- 3) De préciser les règles d'urbanisme qui permettent ou empêchent certains travaux.
- 4) De rechercher comment les Plans climat-énergie territoriaux pourraient inciter les copropriétés à économiser l'énergie (subventions, financement des diagnostics énergie, conseils techniques, OPAH Climat, etc).
- 5) De rechercher des modes de financement européen (prêt de la BEI à taux réduits) dans le cadre des investissements pour les générations futures.

1 - Concernant les règles de prise de décision en copropriété, cf

<http://droit-finances.commentcamarche.net/contents/immobilier-copropriete/cp50-copropriete-les-regles-de-majorite.php3>

et

http://www.cspc.asso.fr/assemblee_generale.htm

Les règles de majorité vont de la majorité simple, qui ne nécessite pas de quorum (article 24) pour les décisions de gestion courante d'un immeuble, à l'unanimité pour des décisions fondamentales modifiant les grands équilibres de l'immeuble. En ce qui concerne les travaux d'isolation des parties communes ou d'économie d'énergie (modification du système de chauffage), deux types de majorité peuvent être requises : la majorité absolue (majorité des copropriétaires présents et représentés, avec quorum, article 25) si l'emprunt correspondant aux travaux peut être amorti en moins de 10 ans, ou même la double majorité (majorité de tous les copropriétaires ET deux tiers des tantièmes, article 26) si l'emprunt est d'une durée supérieure à 10 ans.

Il est apparu lors du débat que ces deux majorités peuvent être difficiles à obtenir, et que des associations de copropriétaires demandent une modification législative pour faciliter les prises de décision concernant l'amélioration des performances énergétiques des immeubles.

Il est apparu aussi qu'il faudrait prendre en compte les difficultés spécifiques des copropriétés « pauvres » dans certains grands ensembles.

Une difficulté supplémentaire réside dans la distinction entre parties communes et parties privatives. Ainsi, s'agissant de travaux d'isolation, on pense au doublage des murs extérieurs et des toits (parties communes), et à l'installation de fenêtre à doubles vitrages (parties privatives). Si la décision d'isoler les murs est du ressort de la copropriété, celle de changer ses fenêtres est une décision individuelle. Or, à quoi sert d'isoler les murs si on n'isole pas les fenêtres ? Et à quoi sert, individuellement, lorsque le chauffage est collectif, d'être seul dans l'immeuble à changer ses fenêtres ? Si tous les propriétaires de l'immeuble, individuellement, font l'effort de changer leurs fenêtres au même moment, on peut attendre une diminution générale des charges de chauffage, et chacun récupérera par les économies de chauffage l'argent dépensé dans le prix de la nouvelle fenêtre. Mais si une personne fait cet effort isolément, la chaleur continuera de fuir par les fenêtres des voisins, et elle ne peut pas espérer de grosses diminutions de charges de chauffage. En outre, chacun trouvera inutile, au moment de voter l'isolation des murs, de faire cet effort financier puisque quelques uns (ou beaucoup), gardent leur vieilles fenêtres.

Il faut donc commencer par trouver le moyen d'inciter tout l'immeuble à changer ses fenêtres en même temps. Par exemple en modifiant la répartition des charges de chauffage, en attribuant un bonus à ceux qui ont changé leurs fenêtres, et un malus à ceux qui ne les ont pas changées. Une telle règle relève-t-elle de la décision de l'AG de copro ? Ou bien doit-elle être instaurée dans la loi ?

2 Concernant les points techniques à connaître et à surveiller lorsqu'on est copropriétaire, cf le document réalisé par Charles Rémy.

2- l'économie de la copropriété

☞ budget de fonctionnement : charges courantes de la copropriété :

- eau,
- chauffage et eau chaude : gaz , électricité, fuel, etc. ,
- ménage et gardiennage
- ascenseur : entretien, maintenance,
- espaces verts,
- télévision, câble, TNT, Internet,
- assurance,
- honoraires du syndic,
- etc.

- ☞ maîtriser et contrôler les consommations, globales et individuelles,
- ☞ économiser, récupérer, recycler,
- ☞ négocier les contrats de service .

☞ Immeuble année 1970 en région parisienne : 65 m² - chauffage collectif au fuel :

	Année	Trimestre	Mois
Eau froide	400,0 €	100,0 €	33,3 €
Chauffage collectif, eau chaude	620,0 €	155,0 €	51,7 €
Gardiennage, ménage	340,0 €	85,0 €	28,3 €
Entretien courant	140,0 €	35,0 €	11,7 €
Assurance	65,0 €	16,3 €	5,4 €
Espaces verts (entretien)	95,0 €	23,8 €	7,9 €
Ascenseur (entretien)	53,0 €	13,3 €	4,4 €
Total charges courantes	1 713 €	428 €	143 €

☞ Petit immeuble début XX Paris : Logement 80m² - chauffage individuel au gaz:

	Année	Trimestre	Mois
Eau froide	240,0 €	60,0 €	20,0 €
Chauffage individuel, eau chaude	600,0 €	150,0 €	50,0 €
Gardiennage, ménage	500,0 €	125,0 €	41,7 €
Entretien courant	20,0 €	5,0 €	1,7 €
Assurance	185,0 €	46,3 €	15,4 €
Espaces verts (entretien)		0,0 €	0,0 €
Ascenseur (entretien)		0,0 €	0,0 €
Total charges courantes	1 545 €	386 €	129 €

2- l'économie de la copropriété

✂ investissements : travaux d'entretien et d'amélioration :

- toiture,
- ravalement,
- peinture de parties communes,
- travaux d'isolation,
- travaux d'économie d'énergie,
- etc .

- ✂ négocier des contrats sur mesure et suivre la réalisation du contrat ,
- ✂ faire jouer la concurrence pour un meilleur rapport qualité – prix .

2- l'économie de la copropriété

✂ les bonnes pratiques du développement durable :

✂ récupérer, trier et recycler les déchets,

✂ récupérer et utiliser l'eau de pluie.

✂ isoler les logements, économiser l'énergie,

✂ développer les énergies renouvelables : pompe à chaleur, capteurs solaires, géothermie, éoliennes ?

✂ végétaliser les toitures et les murs pignons,

✂ aménager un local à vélos,

✂ etc .

Petit rappel sur la profession et le rôle de syndic :

La désignation d'un syndic est obligatoire pour une copropriété. Il est élu pour une durée maximum de 3 ans par l'assemblée générale de la copropriété. La loi lui confère de façon générale la tâche de gérer l'immeuble et d'exécuter les décisions de l'assemblée générale.

Il peut s'agir d'un professionnel rémunéré dont c'est le métier : il doit impérativement posséder une carte professionnelle portant la mention «gestion immobilière», délivrée par la préfecture (à Paris , la préfecture de police).

Pour obtenir cette carte, un syndic professionnel doit remplir des conditions de diplôme ou d'expérience professionnelle.

Mais le rôle de syndic peut également être rempli par un copropriétaire : c'est surtout le cas dans les petites copropriétés (moins de 10 logements) : on parle alors de syndic bénévole

Il a été souligné dans le débat que la profession de syndic est encore mal connue et mal contrôlée. Contrairement à ce qui se passe dans les associations, qui doivent déclarer en préfecture tout changement de bureau, les copropriétés ne sont pas tenues de déclarer leur syndic, ni leur conseil syndical, ce qui pose un problème à la collectivité qui souhaiterait s'adresser aux copropriétaires.

Dans le débat, Claude Wauquier souligne que les copropriétés peuvent avoir un syndic coopératif ce qui permet au président du conseil syndical d'être un quasi syndic professionnel sous le contrôle beaucoup plus efficace du reste du conseil syndical (Fédération du Syndicat de Copropriétés Coopératives : <http://membres.lycos.fr/fscfcr/>)

Il signale que le changement de majorité doit être manié avec précaution car une majorité de syndic manipule les conseils syndicaux et les copropriétaires : « pour s'en convaincre il suffit de consulter les associations de défense de consommateur (les exemples de division par 2 des devis de remises aux normes des ascenseurs proposés par le syndic quand le conseil syndical s'en mêle sont presque de notoriété publique.) Nous avons pour notre copropriété une pression du syndic via quelques conseillers bien piloté une proposition de confier à Véolia une étude complète des économies d'énergie. Dans la présentation personnalisée on retrouve toutes les arguments du Grenelle et de l'Ademe sur les maisons individuelles avec une économie de 30% d'économie de chauffage par les toitures pour des immeubles de 4 à 13 étages avec toitures plates comprenant déjà une isolation.

Il s'agit pour ces grosses sociétés de rafler des marchés en mettant en avant la récolte des subventions et des financements.

Il faut surtout veiller à donner aux copropriétaires le moyens de mettre en œuvre une vraie politique d'économie d'énergie sans être bloqués par les rouages de la loi de 65 qui donne tout pouvoir au syndic entre 2 assemblées générales. »

Claude Wauquier est Président d'un conseil syndical secondaire de 436 garages dans une copropriété de 750 logements et 436 garages, régie par 1 syndicat principal (SERGIC) et 5 secondaires dont 1 coopératif. Avec quelques copropriétaires, ils viennent de lancer un groupe local de réflexion en lien avec le CLCV pour faire respecter les droits des copropriétaires et la diminution des charges.

3 Le thème des autorisations d'urbanisme a été traité dans le cours du débat.

Selon les localités, pour intégrer un toit solaire sur un immeuble ancien, il est possible (Luberon) ou bien complètement impossible (Auvergne) d'obtenir l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

Concernant l'isolation par l'extérieur et les modifications esthétiques induites, Marc Prochasson (ou bien Stéphane Bailly?) rappelle qu'à Paris, les façades sur rue ne sont qu'une petite partie des façades des immeubles, et qu'on peut traiter tout ce qui ne se voit pas de la rue (cours intérieures etc)

4 Concernant le Plan climat-énergie de la Ville de Paris, Denis Baupin précise que 100 000 immeubles pourraient être concernés, et que depuis un an, la Ville (avec la Région et l'Ademe) financent à 70% des diagnostics énergétiques, assortis de préconisations de travaux.

Comme seulement une dizaine de ces diagnostics ont été demandés, la Ville a décidé d'expérimenter le diagnostic gratuit sur deux arrondissements, le 10e et le 13e. L'ANAH subventionne les travaux dans le cadre de son régime commun, et la Ville ajoute 20% de subventions supplémentaires, ainsi qu'une prime de 200 euros par fenêtre.

Voir le programme Copropriétés objectif climat : http://www.paris.fr/portail/Urbanisme/Portal.lut?page_id=101&document_type_id=2&document_id=36191&portlet_id=820

Forum prévu cet automne. Une agence parisienne du climat viendra bientôt s'ajouter aux Espaces info énergie (http://www.paris.fr/portail/Environnement/Portal.lut?page_id=7557)

Il apparaît lors du débat qu'une dizaine de gros cabinets se partagent la gestion des immeubles parisiens, et que ce serait une bonne chose d'aller leur exposer comment améliorer les performances énergétiques des immeubles, et les aides et financements possibles.

Concernant les diagnostics thermiques en général, leur contenu devrait être mieux défini.

On suivra attentivement ce que devient la proposition de Borloo de mettre en place des prêts à taux zéro aux particuliers pour les travaux d'amélioration des performances énergétiques des bâtiments.

5 Alain Lipietz, commentant le dispositif de l'ANAH (cf <http://www.anah.fr/notre-actualite/page-actu-info.htm>, document CA_juillet_energie.pdf), contre la précarité énergétique, qui cible les « passoires thermiques » (les 15% de logements en étiquette G, H et I, construits à 95% avant 1975), observe les logements moyennement passoire, étiquetés D, E et F, étant nettement plus nombreux, gaspillent au total plus d'énergie et de CO₂. Or, il n'y a pas de raison systématique de penser que les passoires thermiques que les passoires thermiques soit plutôt des bidonvilles que des châteaux, ni que les logements D sont plutôt des résidences de luxe que des HLM.

Il conviendrait donc d'élargir le dispositif ANAH à toutes les classes de logements, d'autant qu'il coûte probablement beaucoup moins cher d'isoler un logement moyennement passoire qu'une passoire complète...

Pour cela, les municipalités pourraient compléter le dispositif ANAH, par des prêts à taux réduits tels que ceux que distribue la BEI (Banque européenne d'investissement : <http://www.eib.org/>), bras financier de l'Union européenne, qui pèse deux fois et demi la Banque mondiale, et qui a pour mission de faciliter l'accomplissement des objectifs de l'Union... en particulier le Plan Climat-Énergie !

La BEI distribue ses prêts de deux manières :

Soit les gros prêts pour lesquels elle peut nouer un partenariat avec une ville. Par exemple, elle a passé un contrat avec la ville de Lisbonne pour rénover entièrement son système de transports en commun.

Soit, pour les petits prêts, elle les fait transiter par les banques privées (« prêts globaux »)

Les maires adjoints sont donc invités à contacter la BEI, pour voir comment elle pourrait les aider.

6 Points abordés lors du débat général

Philippe Tostain suggère d'imposer un coût prospectif de l'énergie.

Concernant les objectifs à atteindre, il est rappelé que le Grenelle de l'environnement a préconisé 50 kwh.m2.an dans le neuf, et qu'il est techniquement possible d'atteindre 75kwh.m2.an en réhabilitation. Les réserves qui ont été émises par la CAPEB (Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment) <http://www.capeb.fr/INTERNETCAPEBWeb/National/Publication/accueil/accueil.jsp> concernant cet objectif dans l'ancien tiennent non pas aux techniques de réhabilitation, mais à l'insuffisance de techniciens et ouvriers qualifiés dans ce domaine. Il manque des écoles. Philippe Arioli, de la SCIC Tout'nat (<http://www.toutnaturellement.fr/sommaire.htm>) indique que son entreprise est elle-même organisme de formation.

Il conseille aussi de ne pas oublier de recruter des économes de flux, poste qui s'autofinance au bout de 3 ans.

Quelqu'un conseille de rechercher l'étanchéité à l'aire et d'installer des VMC double flux.

7 Suites de l'atelier

Une fois que le compte-rendu aura été amendé et diffusé, on constituera un petit groupe de travail chargé d'affiner les propositions (avec les organisations qui n'étaient pas présentes à l'atelier : assos de copropriétaires, assos de consommateurs, etc), de demander des interventions à nos parlementaires, et surtout de constituer un mode d'emploi pour nos élus locaux.

L'élaboration de ce compte-rendu est aussi un appel à volontariat pour participer à ce groupe de travail...

Des points d'ordre législatifs seront « à suivre »

1 Pour abaisser le seuil de majorité nécessaire à la prise de décision concernant les travaux d'économie d'énergie

2 Pour que les collectivités puissent mieux identifier les syndics

3 Pour obliger les syndics à fournir un bilan écologique annuel (sur le modèle du bilan social des entreprises)

4 Pour que la loi de programme¹ relative au Grenelle de l'environnement respecte les conclusions de la Table ronde « Lutter contre le changement climatique »².

¹ Projet de loi :

III. - Afin de permettre une rénovation accélérée du parc résidentiel existant en matière d'économie d'énergie, l'Etat mettra en place des actions spécifiques incluant un ensemble d'incitations financières destinées à encourager la réalisation des travaux. Ainsi :

a) L'Etat favorisera la conclusion d'accords avec le secteur des banques et des assurances pour développer le financement des investissements d'économies d'énergie ; ces accords auront pour objet la mise en place de prêts aux particuliers dont les caractéristiques financières permettront le remboursement des annuités d'emprunt au moyen des économies d'énergie réalisées ; de même, l'Etat encouragera la simplification et l'aménagement des contrats de performance énergétique en vue de faciliter leur diffusion ;

b) Un crédit d'impôt sur le revenu sera prévu afin notamment d'inciter à des économies d'énergie par la rénovation des logements donnés en location et la réalisation des travaux ou l'acquisition des équipements les plus performants ;

c) Les propriétaires de surfaces importantes affectées aux activités tertiaires, notamment les sociétés foncières, pourront être assujettis au dispositif des certificats d'économie d'énergie.

L'Etat incitera les bailleurs et les associations de locataires à engager une concertation pour déterminer les modalités de partage des économies d'énergie réalisées par ces investissements.

En complément des mesures précitées, l'Etat mettra à l'étude des dispositifs d'incitations financières visant à encourager les ménages et les syndicats de copropriétaires à réaliser des travaux de rénovation lourde destinés à accroître la performance énergétique de logements anciens aux caractéristiques thermiques très dégradées. Ces dispositifs privilégieront les financements qui tirent parti des gains réalisés par les économies d'énergie. L'étude analysera également les possibilités de mettre en œuvre à terme des obligations de travaux de rénovation.

L'Etat encouragera la constitution d'un groupement de l'ensemble des acteurs du plan de rénovation des bâtiments pour suivre et adapter les chantiers de rénovation en matière d'économie d'énergie dans les secteurs résidentiel et tertiaire.

² 1.1.2 Un chantier de rénovation énergétique radicale des bâtiments existants

* bâti privé de logements et bureaux : nécessité d'une incitation financière puissante à la rénovation énergétique accélérée du parc. Mise en place de mécanismes incitatifs puissants (propositions du groupe I) :

- rénovation du crédit d'impôt « développement durable », déductibilité fiscale étendue ;
- mise en place de « prêts CO2 » à taux réduit sur le modèle allemand CO2 KfW
- développement avec le secteur bancaire et les entreprises prestataires de financements innovants permettant de pré-financer les investissements en gageant les économies futures : contrats de performance énergétique, services d'efficacité énergétique, certificats d'économie d'énergie, « projets domestiques ».

Le programme prévoit notamment de s'attaquer à la précarité énergétique, en identifiant et en rénovant les logements les plus « énergivores » : effort particulier sur la classe G du diagnostic de performance énergétique d'ici 2012.

Objectifs conjoints : accès des personnes vulnérables, qualité de l'air intérieur (voir chapitre 3), utilisation très renforcée et compatible avec le développement durable de bois certifié et de biomatériaux dans le bâtiment.

1.1.3 Principales mesures d'accompagnement

Mécanismes incitatifs : rénovation du crédit d'impôt « développement durable » ; financement par prêts à taux réduit des logements basse consommation ; majoration du crédit d'impôt sur le revenu au titre des intérêts d'emprunt ; projets domestiques CO2 ; répartition équitable des gains associés aux économies d'énergie entre propriétaire bailleur et locataire ; provision pour investissement pour les PME

Développer une offre d'assurance pour les professionnels en matière de développement durable afin

de prendre en compte l'introduction des énergies renouvelables, des écotechnologies...