

La rénovation énergétique des copropriétés : Mission impossible ?

Entreprendre une rénovation énergétique et planifier les travaux en copropriété, est-ce si difficile que ça ? En fait non ! La preuve, nous l'avons grâce aux retours d'expériences des adhérents de l'ARC qui utilisent certains nouveaux « **outils** » disponibles, dont nous parlerons plus bas.

Depuis quelque temps de nombreux articles sur la rénovation énergétique des copropriétés dressent un constat alarmant de la situation : les difficultés financières des ménages, la complexité des aides, la méfiance vis-à-vis des professionnels, l'incapacité des copropriétaires à se mettre d'accord, etc. À en croire ces articles, le problème des copropriétés est trop complexe pour que la rénovation énergétique des copropriétés puisse se développer.

Cela serait sans doute vrai si un groupe d'irréductibles ne mettaient pas tout en œuvre depuis le début du Grenelle pour lever un par un tous ces blocages : il s'agit de l'ARC et de ses partenaires tels que les adhérents de Planète Copropriété, les Espaces Info Énergie (EIE) et les Agences Locales de l'Énergie et du Climat (ALEC).

1. Et si réussir un projet de rénovation pouvait être comparé à l'ascension d'une montagne...

Un projet de rénovation énergétique peut être comparé à l'ascension du Mont Blanc. En effet les premiers à s'être frottés à l'exercice étaient de véritables pionniers. Ils ont dû inventer de nouvelles techniques de grimpe, s'équiper avec du matériel nouveau, trouver leurs itinéraires dans un dédale de crevasses et de parois abruptes. Pourtant ces pionniers ont tout de même réussi leur exploit, permettant ainsi à d'autres de tenter l'aventure plus sereinement. Aujourd'hui des centaines de personnes gravissent le Mont-Blanc tous les jours. Leurs secrets ?

- une préparation physique sérieuse ;
- une équipe soudée ;
- un itinéraire et des étapes bien balisés ;
- un équipement et des outils de bonne qualité ;
- un guide connaissant les risques et sachant les prévenir ;
- la prévision d'un budget suffisant pour arriver au sommet et redescendre tranquillement.

Pour les copropriétés c'est exactement la même chose ! Pour réussir, il est nécessaire :

- que le conseil syndical soit soudé et assume ses missions de bases, à savoir :
 - o contrôle et assistance au syndic ;
 - o liaison avec les autres copropriétaires ;

- que la copropriété soit saine et que la gestion courante soit maîtrisée (**exemple** : suivi des charges et des impayés). Cela est mesurable grâce à la réalisation du BIC (Bilan Initial de Copropriété) par le conseil syndical. En fonction de l'analyse du BIC et des carences qu'il révèle, une mise à niveau permet de « **muscler** » le conseil syndical et la copropriété et de leur donner confiance ;
- de suivre une démarche bien rodée ; cette démarche existe et est accessible à tous : elle constitue la trame du site de gestion de projet www.coprojet.com (coprojet comme « **copro** » et « **projet** ») ;
- d'avoir accès facilement à des outils fiables et faciles d'utilisation par des non-professionnels, la plateforme www.coprojet.com donne ces outils pour chacune des étapes ;
- d'être aidé par un accompagnateur de copropriétés spécialiste de ce genre de projet qui connaît les pièges à éviter et aider la copropriété à s'approprier les outils et à les adapter. Ces accompagnateurs travaillent actuellement dans les Agences Locales de l'Énergie et à l'ARC. Aujourd'hui ce nouveau métier est en passe de se généraliser ;
- et enfin d'anticiper le financement des travaux, grâce à un assistant financier qui aide à calculer les aides disponibles, monter les dossiers de financement et voir les copropriétaires individuellement lorsque cela est nécessaire.

En conclusion : la grande différence avec l'ascension du Mont-Blanc est que l'on peut réussir tout en restant bien au chaud chez soi !

2. Qu'elle est la motivation des copropriétaires ?

Un point sur lequel il est très important de s'arrêter est : d'où vient la motivation des copropriétaires à entreprendre un projet de rénovation ? car une motivation même latente est indispensable.

Les travaux du Grenelle se sont focalisés sur la rénovation énergétique uniquement, mettant de côté tous les autres problèmes de travaux en copropriété. Or les coûts d'une rénovation énergétique lourde sont estimés aux alentours de 15 000€ par logements de 65m². Comment un copropriétaire peut-il raisonnablement engager une telle dépense s'il ne sait pas si le réseau d'eau froide et les cages d'escalier seront rénovés prochainement et à quels coûts ? La réponse est simple : il n'engagera pas la dépense. De plus, faire des économies d'énergie et limiter la pollution sont-ils des arguments suffisants pour engager 15 000€ de travaux ? Encore une fois non, en tout cas pas pour une majorité de copropriétaires ; or rappelons qu'en copropriété les décisions sont prises à la majorité.

Par quoi sont donc motivés les copropriétaires ? Pour cela, regardons leurs stratégies individuelles.

3. La logique d'investissement contre la logique patrimoniale ? Pas forcément...

Aujourd'hui on peut scinder les stratégies immobilières en deux. Ceux qui investissent dans un bien immobilier comme dans un placement et ceux qui investissent dans un logement d'abord pour s'y sentir bien. Pour les premiers la

notion de **rentabilité** entre donc dans leurs motivations même si chacun sait qu'un bien immobilier doit être entretenu pour que sa valeur se conserve.

Les autres sont ceux qui ont une **logique patrimoniale**, c'est-à-dire qu'ils ont conscience qu'un logement est plus qu'un investissement et que c'est aussi et surtout un lieu de vie.

Le point commun de ces deux logiques n'est donc pas celui des économies d'énergie, mais la simple nécessité d'entretenir son bien. À cela personne ne peut s'opposer, mais dans la réalité on constate la difficulté que les copropriétés rencontrent pour planifier leurs travaux.

La difficulté dans tout projet de copropriété est d'obtenir la majorité nécessaire. Il est donc important de mettre en évidence les points de convergence et la planification des travaux est un concept qui fédère bien les copropriétaires. La planification permet de parler des travaux sans que les appels de fonds ne soient immédiats, car le but est de lisser ces appels de fonds et de prendre le temps de négocier les prestations. Elle permet d'y intégrer des projets d'amélioration qui peuvent servir les économies d'énergie, la valorisation patrimoniale, le confort ou les trois à la fois.

Enfin, la planification des travaux permet de pouvoir réfléchir à des projets de travaux sereinement sans avoir tout de suite le stress lié à leurs coûts...et donc de préférer la politique de l'autruche.

4. Planifier les travaux pour y intégrer des améliorations énergétiques.

C'est en partant de ce constat que l'ARC et ses partenaires de Planète Copropriété ont travaillé dans le but d'aider les copropriétés à anticiper et planifier leurs travaux. Une fois que l'on a une visibilité sur les chantiers à entreprendre et les dépenses à engager la question des actions d'économies d'énergie vient beaucoup plus naturellement et est **sujet à beaucoup moins de controverses**.

Pour illustrer notre propos, prenons l'exemple de la rénovation des fenêtres. Qui ~~honnêtement~~ remplacerait ses fenêtres à un coût de 7000 € dans le but de réaliser 15% d'économies d'énergie par ans soit 100€ ? Personne évidemment ! Or le remplacement des fenêtres est l'action la plus mise en œuvre. Pourquoi ? Les fenêtres remplacées sont celles qui sont ~~d'abord~~ vétustes et qui apportent de l'inconfort. Ces fenêtres qui ont 50 ans sont généralement en mauvais état et leur remplacement permet d'améliorer l'esthétique de la pièce. Une fois que l'on est convaincu de l'importance de remplacer sa fenêtre, il est temps de choisir un modèle, et c'est seulement à ce moment que la question des économies d'énergie se pose. Naturellement pour des fenêtres qui resteront en place 40 ans, un propriétaire est facilement enclin à les choisir performantes.

Pour des projets de travaux en copropriété il est donc nécessaire que tous les copropriétaires aient une prise de conscience collective et simultanée. En effet, le but d'un audit est de générer cette prise de conscience. D'abord au sein du conseil syndical puis en mobilisant l'ensemble de la copropriété. Pour cela il existe un audit bien adapté aux copropriétés. **Il s'agit de l'audit global partagé.**

5. Par où commencer ? Par le B.I.C. (Bilan Initial de Copropriété)

La première marche de notre ascension est donc la réalisation du Bilan Initial de Copropriété. Ce bilan permet de faire un point sur la gestion de sa copropriété et de ses projets. Il permet de mettre en évidence les forces et les faiblesses de la copropriété. Grâce à cette analyse simple, un accompagnateur est rapidement capable de voir les points qui pourraient bloquer le lancement d'un projet de rénovation (charges trop élevées, impayés, conflits, travaux en cours, etc.) et les points à consolider (suivi des charges, suivi des consommations de chauffage, etc.). Ce bilan permet également de préparer un audit car il dresse l'historique des travaux, vous aide à exprimer ses besoins de travaux et dresse l'état des archives et des plans de la copropriété.

Il est très fortement conseillé de réaliser votre BIC avec tous les membres du conseil syndical. Cet exercice permet de s'assurer que le travail est réalisé en groupe et que la démarche n'est pas initiée par un copropriétaire isolé.

Notre expérience montre qu'un conseil syndical novice a besoin d'environ 2 à 3 ans pour roder sa gestion courante et se lancer dans un audit alors qu'un conseil syndical déjà efficace a besoin de quelques mois pour récolter et formaliser les éléments nécessaires au lancement de l'audit.

6. Enfin, se lancer dans l'audit global partagé. De quoi s'agit-il ?

Cet audit a pour but de mettre en place un **plan pluriannuel de travaux** adapté à votre copropriété en intégrant le volet énergétique. Il est réalisé par une équipe : un architecte, un ingénieur thermicien et ingénieur financier.

L'audit se décompose en 4 grandes étapes.

Première étape : le recueil des données qui comprend :

- une enquête sur les attentes des copropriétaires et sur le confort des occupants ;
- une visite des parties communes et d'un échantillon de logements ;
- le recensement des documents utiles : factures d'énergie, contrats, plans ;

Deuxième étape : le traitement des données et les préconisations.

L'architecte va faire le bilan de santé des équipements et des éléments bâtis de la copropriété. C'est-à-dire déterminer leurs degrés de vétusté et l'urgence d'une éventuelle intervention.

Le thermicien va étudier les consommations d'énergie puis faire des simulations thermiques de la copropriété. Il s'agit d'entrer les caractéristiques thermiques d'une résidence dans un logiciel de modélisation thermique. On y rentre la surface, la résistance thermique des murs, fenêtres, etc. Grâce à cela, le thermicien peut faire des simulations thermiques et ainsi chiffrer les économies d'énergie en cas de travaux, quels qu'ils soient.

Le croisement des données techniques, des données thermiques et des attentes des copropriétaires permet à l'équipe de proposer plusieurs plans de travaux cohérents et chiffrés financièrement.

Troisième étape : la finalisation du plan de travaux

À partir de là c'est au conseil syndical de travailler. En effet il est nécessaire d'arriver à un consensus entre les membres du conseil syndical sur un ou plusieurs plans de travaux qui seront présentés à l'assemblée générale. Pour cela, des réunions entre membres du conseil syndical ont lieu puis avec les techniciens.

C'est au moment où les plans de travaux commencent à être figés que l'ingénieur financier établit le plan de financement qui a deux vocations :

- donner les quotes-parts précises pour chaque type de lots et les solutions existantes pour les financer ;
- détailler le montant de toutes les aides et subventions auxquelles les copropriétaires peuvent prétendre en fonction des critères actuels.

Ainsi au lieu de dire que le coût des travaux s'élèvera à deux millions d'euros, chaque copropriétaire connaîtra le montant de sa quote-part, ses mensualités d'emprunt s'il y a lieu et les aides auxquels il peut prétendre. La question du financement étant très épineuse il est important de la traiter avec le même soin que les questions techniques.

Quatrième étape : la concertation avec les copropriétaires et le vote du plan en assemblée générale

Une fois qu'une équipe restreinte s'est mise d'accord sur un plan de travaux encore faut-il faire passer le message aux autres copropriétaires. Pour cela mieux vaut ne pas attendre l'AG.

Dans le cahier des charges, il est prévu que les équipes fournissent des éléments pédagogiques au conseil syndical. L'idée est de présenter en premiers lieux les résultats du travail réalisé, c'est-à-dire le plan de travaux et le plan de financement puis de choisir un moyen d'échange avec les copropriétaires souhaitant poser des questions. Généralement des réunions sont organisées un à deux mois avant l'assemblée générale, réunions où l'on consacre trois quarts d'heure à la présentation et une demi-heure aux questions-réponses. Ces moments d'échange peuvent permettre d'identifier certaines réticences et d'y répondre avant l'assemblée générale.

Le jour de l'assemblée générale, chaque copropriétaire aura reçu la synthèse de l'audit et ses conclusions. Notez que les résolutions de l'assemblée porteront sur la volonté ou non de la copropriété de s'engager dans tels ou tels plans de travaux. Il ne s'agit pas de voter des travaux tout de suite, sauf urgence évidemment.

D'une manière générale pour mettre en œuvre des travaux il est nécessaire, avant de voter les travaux sur devis, de mandater un architecte qui aura pour mission d'établir le cahier des charges des travaux et de consulter des entreprises.

Combien de temps dure l'audit ?

Il faut environ 8 mois pour réaliser ces quatre étapes. Les deux dernières peuvent être plus ou moins longues car il est nécessaire d'obtenir un consensus sur ces sujets. Il est préférable de passer du temps à dialoguer plutôt que d'essayer de

passer en force, car la recherche d'un consensus est un travail d'équilibre ; il est facile de tomber et cela demande donc de la finesse et du temps.

Il serait bien évidemment trop réducteur de penser qu'un simple audit permet de résoudre le problème des copropriétés dans son ensemble. C'est pourquoi l'audit global partagé fait partie d'une démarche plus large permettant d'initier un projet de planification et de le mener à terme. Cette démarche est l'ossature de la plateforme de gestion de projet www.coprojet.com.

Coprojet.com est un outil pour les conseillers syndicaux et les accompagnateurs de copropriétés. C'est un site de gestion de projet de rénovation, reprenant toutes les bonnes pratiques, clarifiant le volet financement des travaux et apportant les outils nécessaires pour franchir avec brio chaque étape de votre projet.

Aller plus loin

Deux sites sont incontournables. Il s'agit de www.coprojet.com qui vous donne la démarche et les outils, et de www.coproprieterre.org qui donne les informations techniques, des fiches outils pour mobiliser les copropriétaires et des exemples de rénovations intéressantes en copropriété.