

30 NOVEMBRE 2023

# MASSIFICATION DE LA **RÉNOVATION** **ÉNERGÉTIQUE EN COPROPRIÉTÉ** **Comment réussir, ensemble, ce pari ?**

Difficultés, limites et conditions de réussite



**ACAD** Association des  
Consultants en  
Aménagement et  
Développement  
des territoires

# LE PROGRAMME

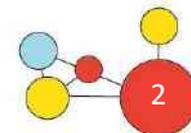
**OUVERTURE** : La copropriété, un univers segmenté et complexe

**TABLE RONDE 1** : Les obstacles et les limites à la massification de la rénovation énergétique

**TABLE RONDE 2** : L'impulsion des collectivités locales

**PERSPECTIVES et PROPOSITIONS**

Grand témoin - Sébastien CATTE WAGNER, Anah



# OUVERTURE

La copropriété, un univers segmenté et complexe



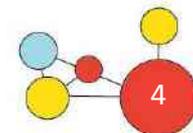
# Résidences principales

**Près d'un tiers des résidences principales  
sont en copropriété**

Total	10 lots d'habitation ou moins	11 à 49 lots d'habitation	50 à 199 lots d'habitation	Plus de 200 lots d'habitation	
France	562 316	296 497	209 104	53 595	3 120

Source : RNIC, 30 Juin 2023

***Un univers très segmenté  
Les petites copropriétés en très grand nombre***



## Aspects structurels

- 1/ Caractéristiques techniques
- 2/ Implantation urbaine
- 3/ Complexité de l'organisation juridique
- 4/ Caractéristiques de la population de propriétaires

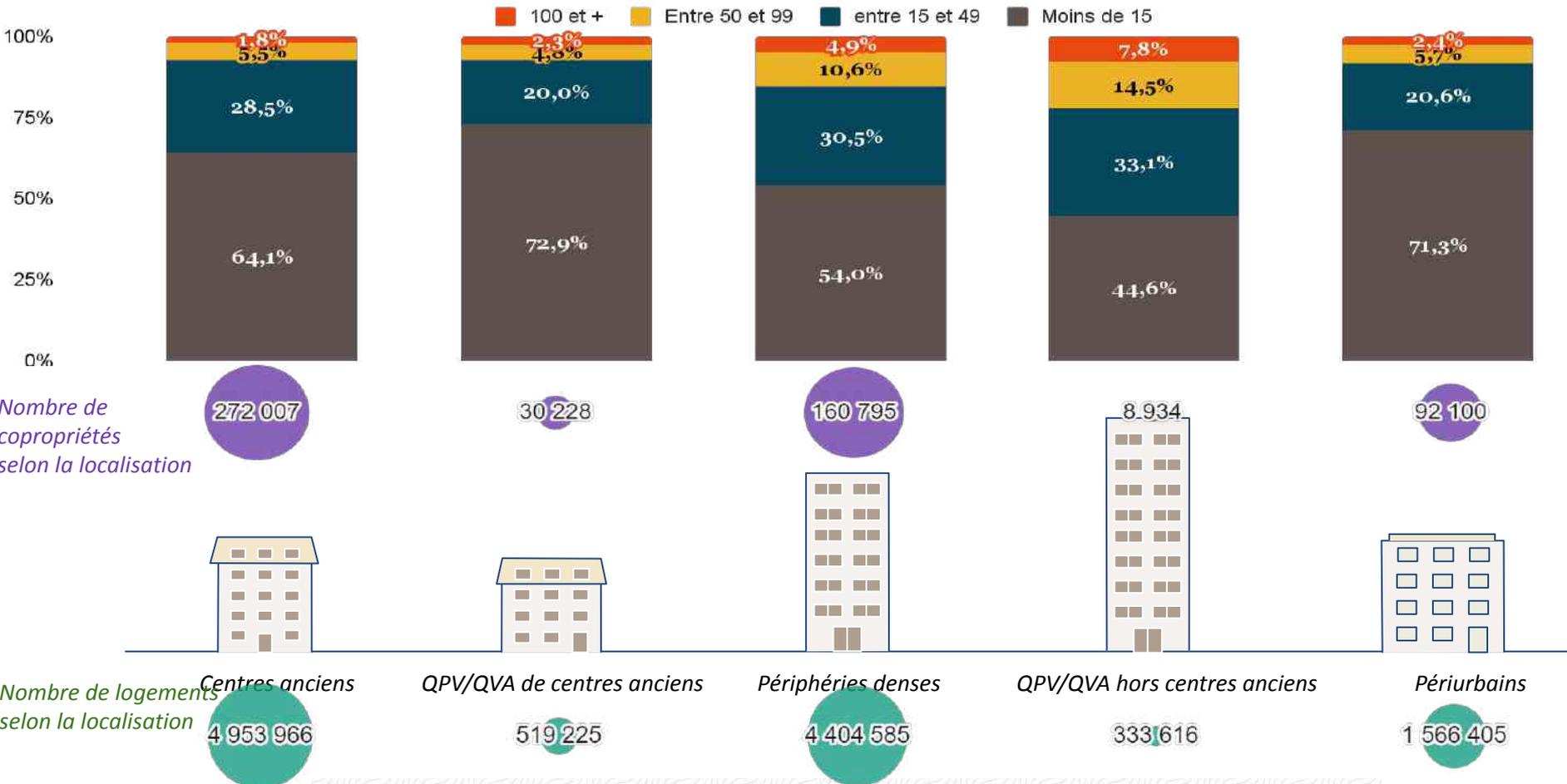
*Parallèlement, des facteurs conjoncturels impactent la typologie structurelle*

- *Qualité de la gestion*
- *Situation financière du syndicat*
- *Présence ou absence de dispositif public*

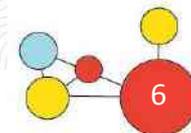
# Taille et localisation

Répartition des copropriétés par taille et localisation

Source : RNI, PCI, CARR19 | Traitement : Urbanis



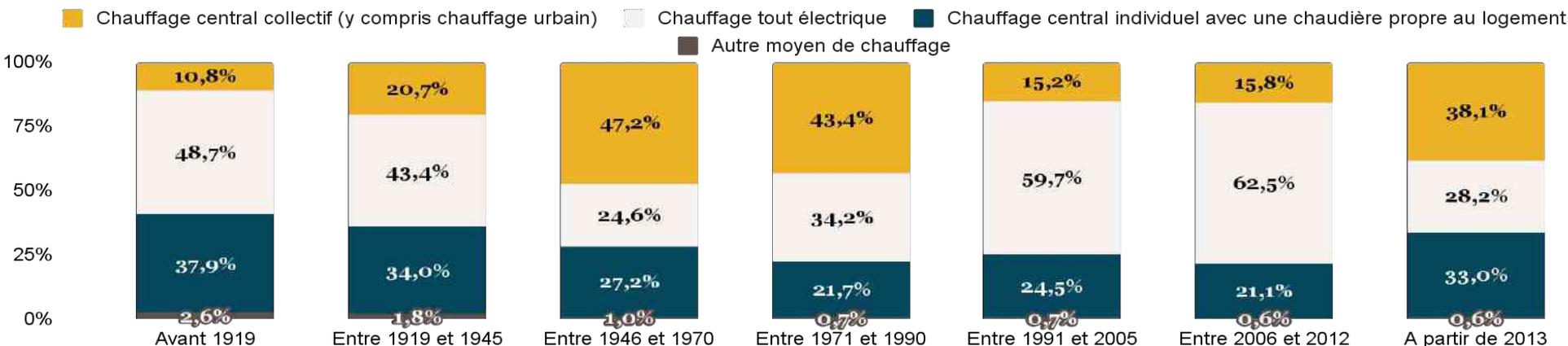
**Une grande majorité de très petites copropriétés**  
**Près de 850 000 logements en copropriété en QPV-QVA**



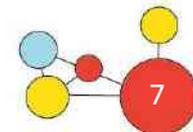
# Mode de chauffage

Répartition des logements en copropriété par type de chauffage et période de construction

Source : INSEE FD19 | Traitement : Urbanis



***Très répandu entre 1946 et 1990, le chauffage collectif a régressé pendant 20 ans au profit de l'électrique, puis il a retrouvé de l'attractivité depuis 10 ans***

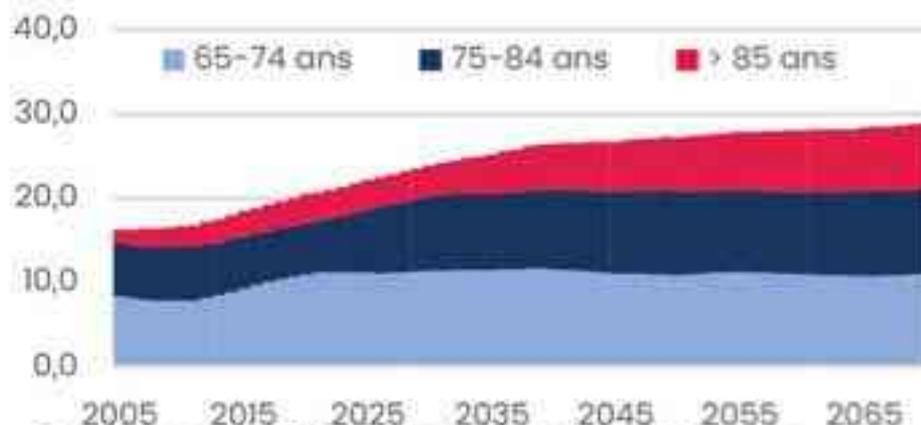


# Âge des PO et des locataires

Statut d'occupation des appartements - France - INSEE recensement 2020

Tranche d'âge	< 20 ans	20 à 24 ans	25 à 39 ans	40 à 54 ans	55 à 64 ans	65 à 79 ans	80 ans ou plus	Ensemble	Plus de 65 ans
Propriétaires	0,2%	1,2%	20,5%	25,3%	16,9%	<b>22,7%</b>	<b>13,2%</b>	100%	<b>36%</b>
Locataires (hors HLM)	2,9%	12,3%	36,4%	22,6%	11,2%	<b>9,5%</b>	<b>5,0%</b>	100%	<b>15%</b>

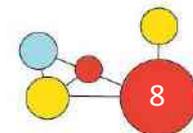
## Évolution de la part des > 65 ans dans la population



### 3. Part des plus de 65 ans dans la population française

(Source : Insee, population et scénario central de population 2021-2070.)

→ En passant de 20% à 26% (+30%) de la population entre 2020 et 2035, la demande d'habitat adapté va fortement croître. Ultérieurement, sa progression sera moindre mais les plus de 85 ans vont progresser de 65%.

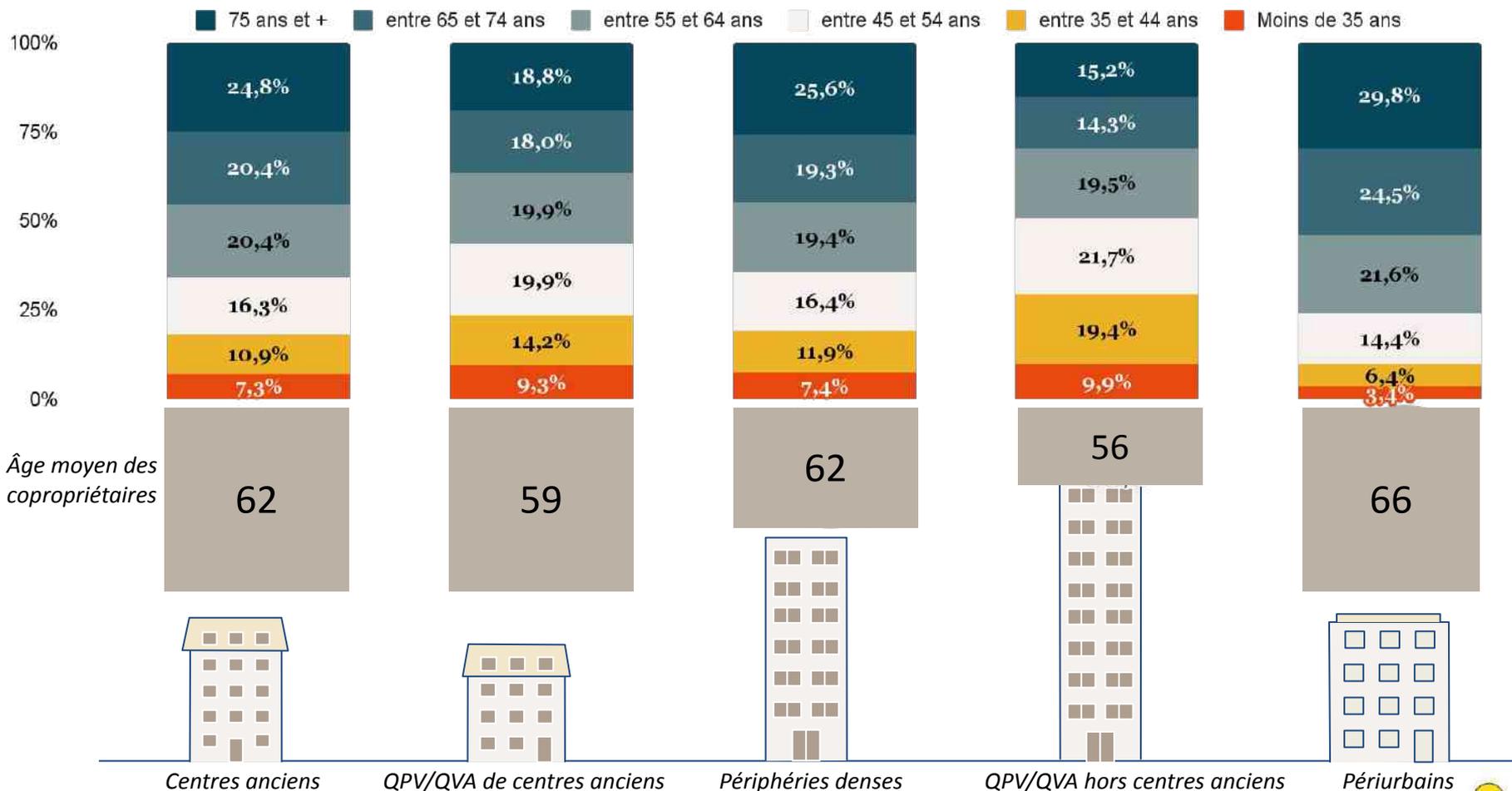


# Âge des copropriétaires

échantillon 1 : 84.000 copropriétés / 1 million de logements

Répartition des logements par âge du propriétaire et localisation

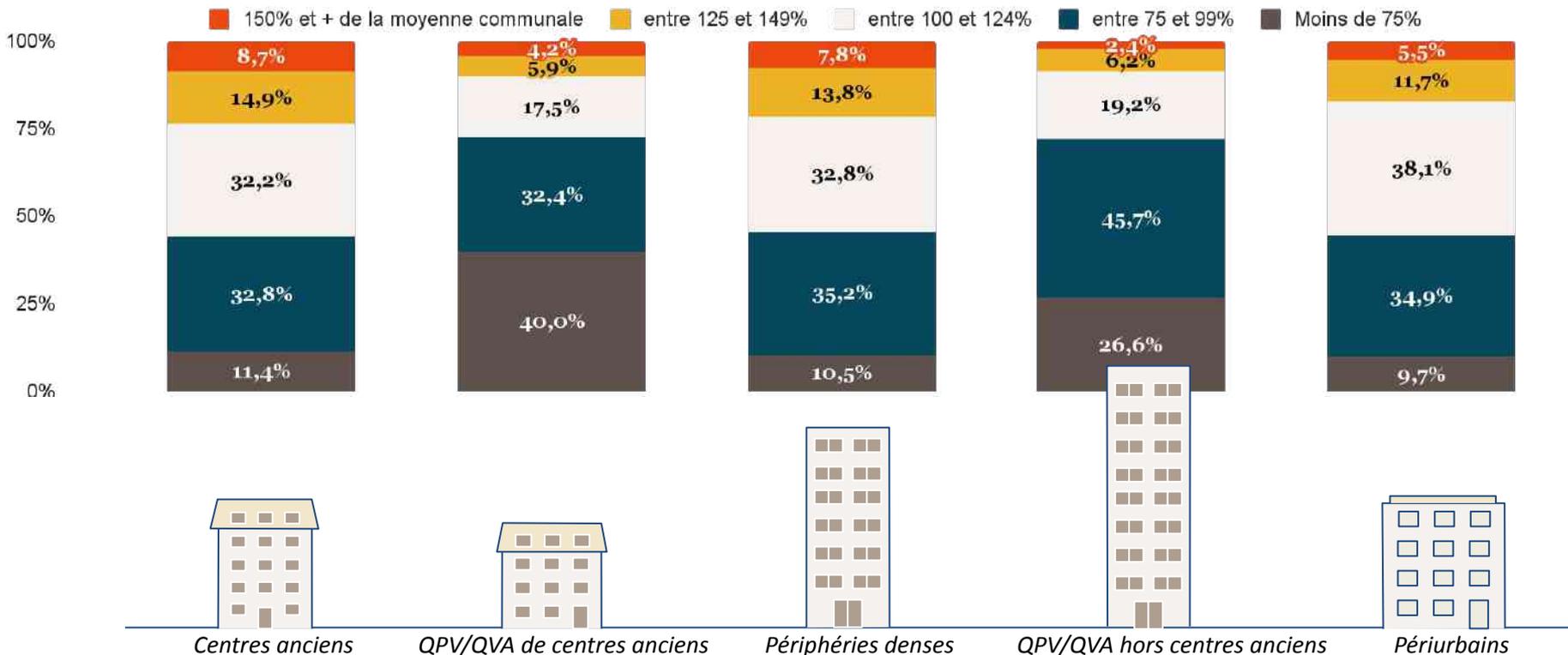
Source : RNI, PCI, CARR19, Urbanis | Traitement : Urbanis



# Marché immobilier

Répartition des logements par niveau de décrochage et localisation (hors Alsace, Moselle et Mayotte)

Source : RNI, PCI, CARR19, DVF19-22 | Traitement : Urbanis



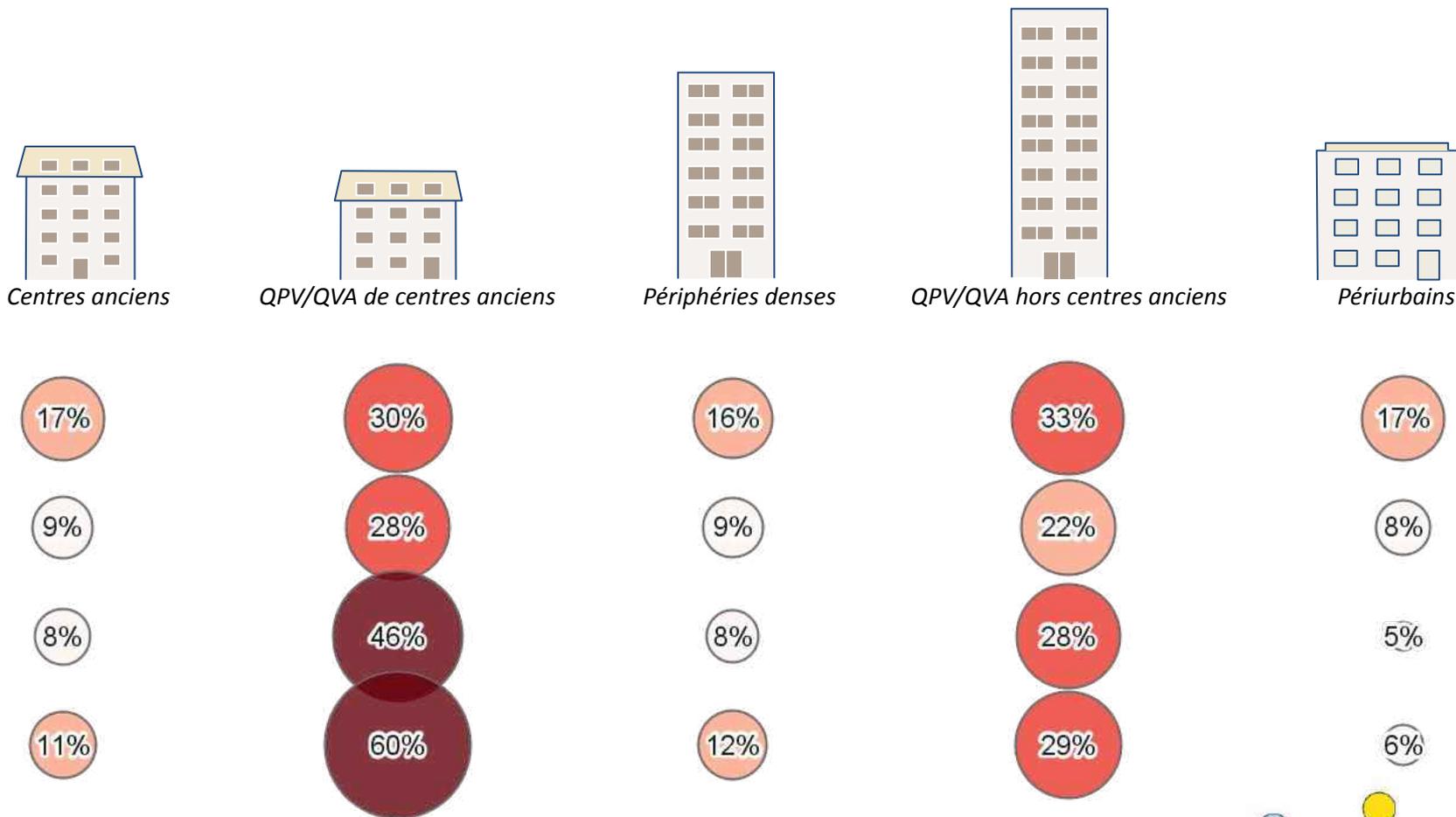
***Dans les QPV / QVA, plus de 70% des logements ont une valeur inférieure à la moyenne communale***

# Copropriétés en décrochage

échantillon 2 : 230.000 copropriétés / 3,5 millions de logements

**Part des copropriétés en décrochage** (dont les valeurs immobilières < de 25% à la moyenne communale)

*Cercles proportionnels à la part des copropriétés dans le segment présenté (taille de la copropriété X localisation)*



# Complexité juridique : un carcan ?

## Une inflation de textes qui fait question...

### ▶ Loi n° 65-557

10/07/1965 : 10 pages - 48 articles - **3 947 mots**

01/01/2022 : 79 pages - 153 articles (dont 7 abrogés) - **29 999 mots**

→ Multiplication par près de 8...

### ▶ Décret n° 67-223

22/03/1967 : 16 pages - **6 525 mots**

01/01/2022 : 88 pages - **31 385 mots**

→ Multiplication par près de 5...

*Des textes en évolution constante, dans une complexité croissante :  
sont-ils vraiment adaptés aux enjeux contemporains ?*

## Qui gère les copropriétés ?

	Syndics professionnels	Syndics non-professionnels (bénévoles et coopératifs)	Sans syndic
France	321 595	42 940	197 989

Source : RNIC, 30 juin 2023

***50% des 276 000 copropriétés de moins de 11 lots n'ont pas de syndic (déclaré)***

# Quelques tendances marquantes

- Vieillissement de la population  
→ *Quel accès au financement pour les > 65 ans ?*
- Segmentation du marché immobilier  
→ *Jusqu'où réinvestir sur des biens dévalorisés ?*
- Complexité croissante du cadre juridique  
→ *Un impact sur la gestion ?*

TABLE RONDE – 30 NOVEMBRE 2023

# TABLE RONDE N°1

Les freins et les limites à la massification  
de la rénovation énergétique



**ACAD** Association des  
Consultants en  
Aménagement et  
Développement  
des territoires



# Le programme !

1

Un carcan juridique  
qui limite la mise  
en œuvre des projets

?



La parole à la salle

2

Une gouvernance à réinventer  
pour mener un projet  
de rénovation énergétique ?

3

Peut-on massifier avec des  
critères communs à toutes  
les typologies du bâti ?



La parole à la salle

4

Un cadre financier à  
adapter pour mieux  
massifier ?

# Un carcan juridique qui limite la mise en œuvre de projets ?

- ▶ Le formalisme juridique de la Loi de 1965 est-il encore compatible avec une logique de projet (vote, résolution, majorités ...) ? La moindre irrégularité risque de faire tout annuler !
- ▶ Une complexité juridique d'organisation de la propriété (SDC secondaires, ASL, SDC principaux non gérés ...) qui freine la massification ?
- ▶ Une définition juridique des parties communes peu adaptée aux projets de rénovation énergétique globale (fenêtres, radiateurs...). Des parties communes comme les balcons qui n'ont pas toujours le même statut d'un SDC à l'autre.
- ▶ Le fonds travaux est-il adapté aux complexités juridiques de terrain (adéquation entre fonds travaux et clés de répartition multiples) ?

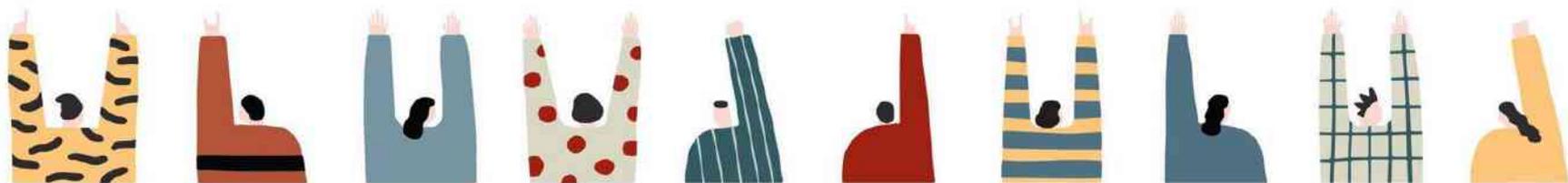
# Une gouvernance à réinventer pour mener un projet de rénovation énergétique ?

- ▶ **Comment parvenir à obtenir une décision consensuelle au sein de groupes de copropriétaires aux intérêts et aux stratégies patrimoniales souvent divergents ? Comment parvenir à instaurer une vision partagée de l'entretien d'un patrimoine ?**
- ▶ **Une complexité renforcée par la dématérialisation de certaines AG ? Comment maintenir le débat sous ce format ?**
- ▶ **Comment limiter le pouvoir de "nuisance" des copropriétaires absents ?**
- ▶ **Comment passer d'une logique de gestion courante à une logique de projet ?**

# Un cadre juridique à adapter et une gouvernance à réinventer pour mener un projet de rénovation énergétique et réussir le pari de la massification ?



## Vous avez la parole



# Peut-on massifier avec des critères communs à toutes les typologies de bâti ?

## Des contraintes techniques ou architecturales qui complexifient l'engagement d'un projet



Architecture remarquable :  
Avis ABF, surcoûts  
architectural voire  
impossibilité

*Arènes d'Abbraxas à Noisy-le-Grand (93)*  
*Tour du Reuze à Dunkerque (59)*

Secteur protégé /  
sauvegardé :  
Impossibilité  
patrimoniale d'ITE



*Copropriétés de  
centre ancien*



Des mesures de sécurité  
renforcées pour les  
immeubles de grande  
hauteur (IGH) contre le  
risque incendie

*Plein Ciel au Mée-sur-Seine (77)*

La présence de  
matériaux dangereux :  
surcoût du  
désamiantage en sites  
occupés



Surcoûts liés au système  
constructif  
(ex. trame chauffage  
électrique au sol)

Petites et très petites  
copropriétés : quelle  
soutenabilité des  
quotes-parts ?



# Peut-on massifier avec des critères communs à toutes les typologies de bâti ?

- ▶ **Comment surmonter les contraintes techniques liées à certaines typologies de bâti ?**
- ▶ **Comment gérer la multiplication des diagnostics techniques (PPPT, DTG, audit énergétique/réglementaire et méthodes de calculs ...) avec des obligations différenciées selon la taille, la composition ou encore le type d'équipement commun ? Faut-il continuer à utiliser des DPE logement dans des bâtiments collectifs ?**
- ▶ **Nécessité de raisonner en projet global incluant le traitement des différentes pathologies techniques et d'améliorer la performance thermique.**

# Un cadre financier à adapter pour mieux massifier ?

- ▶ **Des subventions en augmentation qui représentent un réel levier incitatif à l'engagement de travaux d'amélioration énergétique. Comment améliorer l'efficacité de ces dernières ?**

Financer les études préalables de manière dissociée de l'engagement des travaux ?  
Lever la règle des 75% de lots principaux en résidence principale ?  
Adapter les aides pour les petites copropriétés ?  
Revoir l'éligibilité au dispositif copropriétés fragiles issu d'un taux d'impayés

- ▶ **Comment améliorer la trésorerie des opérations ?**

Accélérer les délais de notifications ? Augmenter le plafond des avances ? Ouvrir la possibilité d'avances pour les dossiers MPR Copro ? Libérer plus rapidement les acomptes et les soldes ? Permettre la massification du préfinancement des aides ?

- ▶ **Comment améliorer le financement des restes à charge ?**

Améliorer le modèle économique du tiers financement ? Améliorer l'accès aux prêts collectifs pour les copropriétés ? Augmenter le nombre et la capacité des acteurs bancaires à répondre aux enjeux de massification ? Simplifier le montage et la gestion des éco-PTZ collectifs ? Valoriser les parties communes ?



## Place aux débats



TABLE RONDE – 30 NOVEMBRE 2023

## TABLE RONDE N°2

L'impulsion des collectivités locales

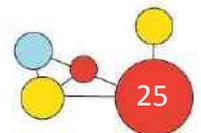


**ACAD** Association des  
Consultants en  
Aménagement et  
Développement  
des territoires



# TABLE RONDE ACAD

Présentation du GRAND CHALON



# LE GRAND CHALON

51 communes – 117 000 habitants  
dont un peu plus de 45 000 sur la Ville centre

51 500 résidences principales

1 799 copropriétés  
dont plus de 80% sont situées  
sur la Ville centre (56% des logements)

735 copropriétés du Grand Chalons (41%)  
considérées comme potentiellement fragiles



# COPROPRIETES

## LA DEMARCHE DU GRAND CHALON

- ◆ **En 2015, définition d'une stratégie d'intervention**
  - Création de l'Espace Habitat Conseil, lieu unique d'accueil pour les questions Habitat
  - Lancement d'un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC)
  - Lancement d'un Appel à projet à destination des copropriétés et mise en place d'un Programme d'Intérêt Général (PIG)  
*Rénovation énergétique des copropriétés pilotes (2016-2022)*
- ◆ **En cours**
  - Octobre 2022 : validation d'un règlement d'intervention financière du Grand Chalons
  - 2023 : événements organisés dans le cadre de « Rénovons collectif »
  - 2024 : lancement d'une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU sur la Ville centre afin d'accompagner les copropriétés de centre-ancien



## Focus sur le PIG

### Rénovation énergétique des copropriétés pilotes

#### Les objectifs

Accompagner 5 copropriétés (285 logements) dans le cadre d'un dispositif expérimental

#### Les résultats

- 5 Contrats de Performance Energétique (CPE)
- 4 projets Bâtiment Basse Consommation (BBC)
- Montant de travaux cumulé : 6 843 000 € et 450 000 € d'ingénierie
- Montant d'aides cumulé : 3 236 798 €
- Nombre de dossiers d'avance PROCIVIS : 35
- Gain énergétique moyen : 41%
- 3 Prix remportés par le Grand Chalon

#### Les points positifs de cette expérimentation

- La création d'une synergie entre l'ensemble des acteurs par une mobilisation organisée dès la réalisation du cahier des charges pour lancer l'appel à candidature auprès des copropriétés
- Une forte implication des copropriétaires et des syndicis

Cette approche a également permis de travailler à

- Une montée en compétence des architectes, des bureaux d'études thermiques et des entreprises du territoire sur la thématique de la copropriété
- Une meilleure structuration des maîtres d'œuvre locaux sur le champ de la copropriété

**A ce jour, 21 copropriétés sont suivies :  
5 dossiers MPR-C (312 logements) ont été engagés,  
6 copropriétés ont sollicité une aide ANAH à l'AMO (493 logements)  
et 11 copropriétés sont en phase de réflexion**

#### Le point de vigilance

- L'approche visant l'implication des différents acteurs

## Avant / Après



Aubépins : 48 logements



Bellevue : 135 logements

## Avant / Après



Jean Thiébaud : 36 logements



Les Capucins : 30 logements



Rempart Saint-Vincent : 32 logements



# Place aux débats



ORLÉANS

MÉTR●POLE



Naturellement Val de Loire

## NOUS SOMMES ...



**Stéphane CHOUIN**

Vice-président Habitat et logement

Maire de Saint-Hilaire-Saint-Mesmin



**Séverine SOUVILLE**

Responsable du pôle Habitat privé

# ORLEANS METROPOLE C'EST ...



22 communes



286 257 habitants

143 716 logements

42 % copropriétés

UN TERRITOIRE ATTRACTIF

ZONE TENDUE DEPUIS LE 25/08/23

10 QPV  
dont 2 NPNRU



Paris = 1 heure

**ORLÉANS**  
MÉTROPOLÉ  
Naturellement Val de Loire

# L'ORGANISATION EN INTERNE

1 Vice-président  
dédié à l'Habitat



DIRECTION DE LA PLANIFICATION, DE L'AMÉNAGEMENT  
URBAIN ET DE L'HABITAT

SERVICE HABITAT

Un PLH  
approuvé le 06/04/23



Pôle Habitat  
social

Pôle Parcours  
résidentiels /  
FUL

Pôle Habitat  
privé

5 ETP



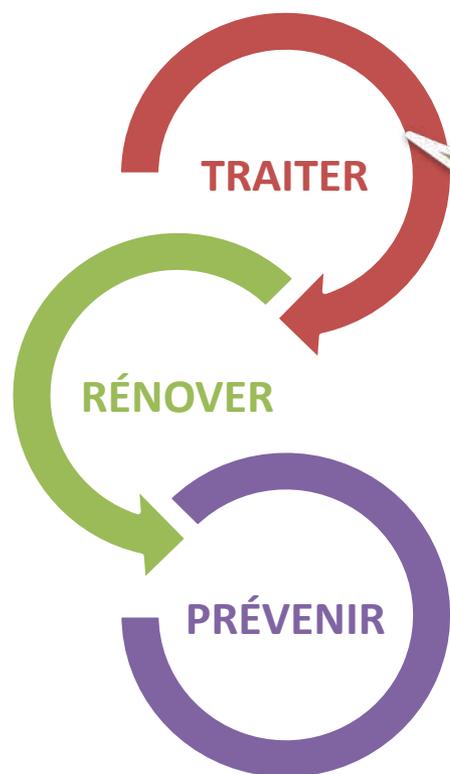
1 resp. pôle & copros  
1 chargée de missions  
1 coordinateur PTRE  
2 instructrices

- Délégation des aides à la pierre Anah (instruction)
- Copros dégradées : 1 POPAC / 1 OPAH CD / 2 PDS
- OPAH RU – ORI
- PTRE « Ma Metro Renov' »
- PIG Lutte contre l'habitat indigne, vacant et énergivore
- Campagne de ravalement de façades obligatoire (Ville d'Orléans)



2,9 M €  
Aides travaux : 1,9 M €  
Ingénierie ext. : 1 M €  
+ Anah : 5,5 M €

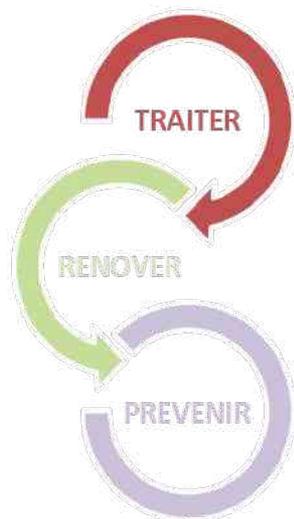
# L'intervention sur les copropriétés ...



**Une stratégie qui s'est construite :**

- par étapes
- au gré des projets
- en « piochant » dans la boîte à outils, notamment de l'Anah
- En s'appuyant sur les forces locales et des partenariats forts

# 1 - Traiter les copropriétés en difficulté



## COPROPRIÉTÉ DE LA PRAIRIE

- Plan de sauvegarde (2013 – 2022)
- POPAC (2022 – 2025)



## PLAN D'ACTION DES COPROPRIÉTÉS DE LA DALLE

- (2020- 2025)
- 2 plans de sauvegarde
- 1 OPAC CD (3 copros)



## OPAH RU DES CARMES

- (2019 – 2024 et ?)
- Volet ORI
- Volet copros

### BILAN 2015 – 2022 :

9 copros rénovées (621 logts)  
dont 2 en cours (tvx d'urgence)

- Montant total travaux : 19 M€
- Subvention Anah : 10,8 M€
- Subvention Métropole : 0,3 M€
- Ingénierie : 6,5 M€

- Un portage politique fort
- Fondement du réseau partenarial : Ville / AggIO / DDT-Anah / bailleurs sociaux / syndics / architectes, etc.
- Développement de la culture « copropriété » dans les services
- Un projet ambitieux de référence
- Déblocage de moyens humains, financiers

## 2 – Massifier la rénovation énergétique des copropriétés



### ENERGETIS

(dates ?)

- Aide à l'audit de la Région Centre avec accompagnement obligatoire par l'ADIL 45



### FONDS D'AIDE A LA RENOVO ENERGETIQUE DES COPROPRIETES (2015 – 2023)

- Aide complémentaire au FART, puis à MPR pour les PO modestes et Très modestes



### MA METRO RENOVO (depuis 2023 ...)

- Une aide à l'audit dans le cadre d'un PPT

### BILAN 2015 – 2022 :

30 copros rénovées

#### 10 projets MPR

- Taille moyenne : 105 logts
- Coût moyen travaux : 1,9 M€
- Subvention moyenne : 31 %
- Gain énergétique moy : 47 %

- Des dispositifs locaux qui font effet levier en complément des dispositifs nationaux
- Une programmation des projets votée chaque année
- Quelques AMO et maîtres d'œuvre « spécialisés », des syndicats qui ont développé des savoir-faire et qui les partagent
- Une animation du réseau par ADIL 45 – Orléans Métropole
- Une fonction support et facilitateur d'Orléans Métropole et de l'ADIL 45
- La participation au programme Rénovons Collectif

### 3 – Prévenir les difficultés des copropriétés



#### OBSERVATOIRE DES COPROS (VOC) 2022

- Dash board en open data
- Application Métier



#### DES ANALYSES THEMATIQUES À venir

- Copros issues de ventes HLM, programme fiscaux, bâti centre ancien, etc.

- Un outil d'aide à la décision pour développer des politiques adaptées
- Un outil de partage de connaissance et de mobilisation, en interne, avec les communes, avec les partenaires et avec les syndics
- Une démarche « aller vers » à lancer

# Zoom Copropriété de la Prairie



**Copropriété des années 60**  
**17 bâtiments (300 logements)**  
**Secteur ANRU 1**

**Bâti vétuste**  
**Lourdes difficultés financières**  
**Défaillance du syndic**  
**Forte paupérisation**

*Avant 2013*  
*Activation du DUPR et*  
*convention avec les bailleurs sociaux*

**2013 – 2022**  
**Plan de sauvegarde**  
**Redressement financier avec portage provisoire**  
**Rénovation ambitieuse**

**2022 – 2025**  
**POPAC**

**Fonctionnement de la gouvernance**  
**Poursuite du redressement financier**  
**Finalisation des travaux**  
**Changement d'image et revalorisation**

# Zoom Copropriété de la Prairie : les travaux

<b>Montant total des travaux</b>	<b>12 030 874 €</b>
Anah	6 917 886 €
FEDER	798 000 €
ADEME	390 000 €
Région Centre	173 500 €
Agglo	53 500 €
Département Loiret	14 969 €
Total des aides	8 297 855 € (69 %)
<b>Reste à charge copropriétaires</b>	<b>3 733 019 €</b> <b>3 473 019 €</b>

## Montage financier :

- Des aides de l'Agglo aux PO juste au-dessus des plafonds
- Préfinancement des aides
- Eco PTZ individuels
- Avance de la totalité de leur quote-part par les bailleurs sociaux
- Portage ciblé

## Le programme de travaux :

- Isolation thermique par l'extérieur
- Isolation et étanchéité toiture
- Isolation des planchers bas
- Changement menuiseries et volets roulants
- VMC
- Installation géothermie
- Création de SAS d'entrée





# Place aux débats



TABLE RONDE – 30 NOVEMBRE 2023

# PERSPECTIVES et PROPOSITIONS



**ACAD** Association des  
Consultants en  
Aménagement et  
Développement  
des territoires

# Deux axes de réflexion

Les propositions qui suivent sont les principales pistes de réflexion soumises au débat par l'ACAD, en vue de réussir la “massification”

- Pour les immeubles déjà mis en copropriété  
→ Notion de STOCK
- Pour les copropriétés à venir  
(immeubles neufs / ventes à la découpe / vente HLM)  
→ Notion de FLUX

# Traiter le STOCK : GOUVERNANCE

La voix des copropriétaires doit être portée par leurs représentants élus

→ Conditionner l'obtention des aides publiques à l'existence d'un conseil syndical

Nécessité d'un éventail de compétences complémentaires

→ Acter le fait que le succès d'un projet de rénovation énergétique repose sur un quatuor (conseil syndical, syndic, MOE, AMO) venant soutenir les copropriétaires

Les modalités actuelles de contestation fragilisent de façon excessive les décisions prises collégalement en AG

→ Copropriétaires "défaillants" : considérer l'absent comme un abstentionniste

→ Copropriétaires "opposants" :

Encadrer le droit individuel d'opposition - légitime - de façon à ce qu'il n'entrave pas abusivement l'expression collective de la majorité

En écho aux majorités de projet à réunir, exiger une minorité de blocage (5% ou 10% des tantièmes, à définir suivant la taille des copropriétés ?)

# Traiter le STOCK : TECHNIQUE

La grande diversité des copropriétés suppose la mise en place de règles du jeu adaptées (ex. Etude Anah petites copropriétés)

→ Abandonner l'idée d'un gain énergétique, d'une étiquette cible ou d'un saut de classe universels pour financer l'optimum que le bâtiment peut supporter (type de bâti, de tissu urbain, de niveau de performance initial)

Les copropriétés dotés d'installations collectives de chauffage ou de refroidissement doivent bénéficier de dispositions spécifiques

→ Pouvoir recourir à un mode de calcul réglementaire alternatif au 3CL-DPE 2021 : le THCEex

→ Instaurer un diagnostic périodique obligatoire portant sur la conduite de ces installations

# Traiter le STOCK : FINANCEMENT (1/2)

De nombreux copropriétaires ne peuvent avancer les frais d'ingénierie, dans l'attente d'un financement si les travaux sont votés

→ Financer l'ingénierie en amont du vote des travaux

Un projet de rénovation nécessite de la confiance, et la confiance une capacité à se projeter dans la durée

→ Garantir une stabilité des régimes d'aides publiques sur un nombre d'années à déterminer ne pouvant être inférieur à 3 ans

# Traiter le STOCK : FINANCEMENT (2/2)

La mobilisation des acteurs bancaires est un impératif (ex. [Rapport BDT](#) → contribution ACAD)

## A court terme

→ Poursuivre l'adaptation de l'éco-PTZ collectif :

Solde par anticipation et sans pénalités

Remboursement depuis le compte du copropriétaire adhérent

Mettre à profit le volant des 30% prévu par l'art. D319-17 du CCH pour intégrer dans l'assiette du prêt des interventions sans lien direct avec la rénovation énergétique mais qui constituent des priorités techniques ou des sujets bloquant la réflexion des copropriétaires

→ Renforcer les moyens de préfinancement des aides

→ Instaurer une contre-garantie publique permettant l'accès au crédit pour les copropriétés en difficultés

## A plus long terme

→ Le nouveau prêt collectif et la redynamisation du secteur proposées par la BDT sont des pistes intéressantes, à condition de prêter une vigilance particulière à la mise en place d'une garantie robuste pour préserver l'absence de solidarité entre débiteurs

# Traiter le STOCK : FOCUS “petites copropriétés”

**Gouvernance** : les petites copropriétés doivent s’appuyer sur un cadre de gestion solide pour engager des projets ambitieux

→ Inciter les syndics professionnels à prendre en gestion des petites copropriétés, par une certification ad hoc et une adaptation des aides au redressement de la gestion (perte de rentabilité, investissement dans la structuration d’un pôle dédié...)

**Technique** : la pérennité du bâtiment est parfois un enjeu précédant celui de sa rénovation énergétique (effondrements de balcons et d’immeubles, retrait-gonflement des argiles...)

→ Déterminer dans quelles circonstances et quelles conditions un volet “Structure” et un volet “Réseaux” peuvent être intégrés au 3PT de l’article 14-2 de la loi du 10/07/65

**Financement** : les petites copropriétés doivent bénéficier de conditions de financement dérogatoires pour rendre viable la “massification” de la rénovation

→ Abaisser le seuil Anah des 75% de LHP dans les copropriétés comportant  $\leq 5$  lots

→ Optimiser l’aide Anah à l’AMO dans les copropriétés comportant  $\leq 20$  lots (ex. socle)

# Traiter le FLUX → les copropriétés à venir...

A droit constant

- Limiter les parties privatives dans la rédaction des RCP
- Assurer la cohérence des systèmes techniques en parties communes (clos/couvert, équipements)
- Éviter la création de parties communes spéciales (multiplication du nombre de résolutions “travaux” et AG interminables)
- Instaurer un dispositif de contrôle “professionnel” du syndicat de copropriétaires si apport de fonds publics (contrôle de comptabilité et ECV - Examen de Cohérence et de Vraisemblance)

# Traiter le FLUX → les copropriétés à venir...

En faisant évoluer le droit applicable à la copropriété ?  
Sans mécanisme d'immobilisation et d'investissement,  
le statut d'indivision est paralysant : comment entretenir et améliorer  
un ouvrage collectif sur la base du droit de propriété individuel ?

→ Pour sortir de l'indivision, démembrer la propriété ?

Doter le SDC d'une personnalité morale et fiscale complète

Rendre le SDC propriétaire des biens qu'il doit entretenir

Concrétiser la capacité d'emprunt du SDC

Flécher l'amortissement des travaux vers une réserve financière

Caution au prêt bancaire en contrepartie d'une prise d'hypothèque

En cas de défaillance, possibilité de confier la gestion du SDC  
à un opérateur public

Merci de votre attention...



## Place aux débats



# Perspectives et propositions

## Deux axes de réflexion

1/ Comment agir au mieux sur les immeubles déjà mis en copropriété (le stock) ?

2/ Quelles orientations proposer pour les copropriétés à venir (immeubles collectifs neufs ou ventes à la découpe) ?

# 1/ Traiter le stock : la gouvernance

- ▶ Comment limiter le pouvoir de nuisance des absents aux AG ?
- ▶ Pourrait-on encadrer l'assignation du SDC en obligeant les contestataires à réunir une minorité de blocage (5%, 10%, à définir suivant la taille de la copropriété), en écho aux majorités qu'il est nécessaire de mobiliser pour engager les projets ?
- ▶ À l'image des obligations liées à l'immatriculation, pas d'aides publiques pour une copropriété n'ayant pas désigné de conseil syndical.
- ▶ Acter que pour gérer correctement un projet, un quatuor est indispensable : Conseil syndical, syndic, MOE, AMO.

# 1/ Traiter le stock : les petites copropriétés

- ▶ Proposer aux syndics professionnels une contrepartie à leur présence plus forte en gestion de petites copropriétés : une aide au redressement de la gestion spécifique vs une labellisation “Petite copropriété” ?
- ▶ Faire évoluer la règle Anah de 75% minimum de lots d’habitation principale : abaisser le seuil pour les copropriétés de moins de 5 lots.
- ▶ Financer l’AMO avec un forfait par SDC + un forfait au lot principal.
- ▶ Déterminer dans quelles conditions un audit structurel doit être intégré au 3PT (quels immeubles, quel périmètre de prestation pour cette étude, etc.).

# 1/ Traiter le stock : les aspects techniques

- ▶ Permettre l'utilisation de l'audit thermique (*poussé notamment sur la qualité de la conduite et de la maintenance des installations collectives*) malgré l'entrée en vigueur de l'obligation du 3CL-DPE.
- ▶ Adapter les objectifs de réduction de la demande énergétique à chaque cas (type de bâti, de tissu urbain, de niveau de performance initiale), et non viser un gain relatif universel ou une étiquette cible.
- ▶ Obligation de diagnostic périodique de la conduite des installations de chauffage collectif.

# 1/ Traiter le stock : le financement

- ▶ Financer l'ingénierie indépendamment de la réalisation de travaux.
- ▶ Face à l'instabilité constatée, garantir une stabilité des régimes d'aides nationales durant un nombre d'années à déterminer mais ne pouvant être inférieur à 3 ans.
- ▶ Permettre que l'éco-PTZ collectif préfinance les aides et soit remboursé par anticipation sans pénalités.
- ▶ Simplifier les règles d'instruction et de gestion des éco-PTZ pour les rendre plus attractifs pour les syndicats et les banques.
- ▶ Ouvrir une réflexion de fond sur la mobilisation des financements bancaires, sur la base des propositions du rapport de la BDT
  - A court terme, renforcement des moyens de préfinancement et contre-garantie publique
  - A moyen terme, un nouveau prêt collectif préfinancement + financement du RAC, au lot et assorti d'une véritable garantie

# 2/ Traiter le flux : le statut des immeubles collectifs

## A droit constant

- ▶ Dans la rédaction de règlements de copropriétés, limiter au maximum les parties privatives.
- ▶ Assurer la cohérence des systèmes techniques en parties communes (clos/couvert, équipements).
- ▶ Éviter la création de parties communes spéciales (multiplication du nombre de résolutions pour réaliser des travaux et AG interminables).
- ▶ Instaurer un dispositif de contrôle « professionnel » du SDC si apport de fonds publics → contrôle de comptabilité et ECV (Examen de Cohérence et de Vraisemblance).

# 2/ Traiter le flux : le statut des immeubles collectifs

## En faisant évoluer le droit de la copropriété ?

- ▶ Le statut d'indivision, sans mécanisme d'immobilisation et d'investissement, est paralysant, et la problématique principale persiste : comment entretenir et améliorer un ouvrage collectif sur la base du droit de propriété individuel ?
- ▶ Pour sortir de l'indivision, démembrer la propriété ?
  - Doter le SDC d'une personnalité morale et fiscale complète
  - Rendre le SDC propriétaire des biens qu'il doit entretenir
  - Concrétiser la capacité d'emprunt du SDC
  - L'amortissement des travaux alimente une réserve financière
  - Caution au prêt bancaire en contrepartie d'une prise d'hypothèque
  - En cas de défaillance, possibilité de confier la gestion du syndicat à un opérateur public