

LES ENTRETIENS de l'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France

Camille Morel



Camille Morel, responsable du Pôle Rénovation à l'ARC (Association des Responsables de Copropriété)

Pouvez-vous nous présenter rapidement votre structure et votre mission ? De quelle manière l'ARC accompagne les copropriétés dans leur projet de rénovation ?

L'ARC, Association des Responsables de Copropriété, a été créée en 1987 comme un outil de contre-pouvoir à la faveur des conseils syndicaux et copropriétaires face aux syndicats. L'ARC assiste les conseils syndicaux et syndicats bénévoles à mieux gérer leur immeuble (étude des charges, contrôle des comptes, mise en place d'outils de gestion économe...), à résoudre les problèmes juridiques et pratiques de leur copropriété, à contrôler les professionnels (syndics, entreprises, prestataires de services...) et à se former sur tous les volets de la copropriété (juridique, comptable et technique).

14 000 copropriétés sont adhérentes de l'association et bénéficient à ce titre de formation et d'assistance, proposées par plusieurs pôles. Les juristes proposent des permanences tous les jours ; des contrôleurs de compte aident les conseillers syndicaux à améliorer la gestion de la copropriété. L'ARC propose également une assistance complète aux syndicats bénévoles. Un pôle est dédié aux copropriétés en difficultés et un autre aux copropriétés neuves, pour les accompagner face aux problèmes de malfaçons. Enfin, il y a le pôle rénovation et énergie, dont je fais partie avec mon collègue Eric Pallu, thermicien.

Nous avons également un institut de formation (Coproformation), à destination des professionnels. En bref, l'ARC est une boîte à outils pour les copropriétaires, mais aussi pour les collectivités désireuses d'engager des actions sur les copropriétés de leur territoire.

On parle aujourd'hui beaucoup de la massification de la rénovation énergétique ... Quel est votre avis sur cet enjeu, quelles sont selon vous les conditions pour que cela se fasse de manière qualitative ?

Il faut améliorer et généraliser l'audit global, qui existe depuis 2014, pour toutes les copropriétés. Le point de

départ de la création de ce diagnostic est la loi Grenelle II, qui instaure l'obligation pour les copropriétés en chauffage collectif de plus de 50 lots de faire un audit énergétique. Son intérêt (en comparaison avec les Diagnostics de Performances Énergétiques -DPE- par exemple) est d'être en méthode comportementale, c'est à dire qu'il se base sur les consommations réelles en s'appuyant sur les factures des copropriétaires. Et, il est de surcroît plus didactique.

Un audit énergétique coûte environ 4 000 - 5 000 euros et un audit global entre 10 000 et 20 000 euros. Pourtant l'audit global, doit aujourd'hui être amélioré. Tout d'abord, il est principalement adapté aux copropriétés des Trentes glorieuses, en chauffage collectif. Ensuite, il coûte cher et une petite copropriété a du mal à le voter, d'autant plus lorsque celle-ci est en chauffage individuel, puisqu'il n'y a aucune obligation de réaliser une audit. Pourtant, il y a un énorme enjeu à ce que les petites copropriétés s'engagent dans un audit global si l'on veut massifier la rénovation énergétique : sur les dix millions de logements en copropriété, 80% de ces logements sont dans des copropriétés de moins de vingt logements.

Aujourd'hui, l'audit global, est en fait un audit énergétique auquel on a ajouté le volet architectural. En pratique, on sait que les thermiciens rédigent 80% du rapport. Il y a même des audits globaux où l'architecte fait un rapport à côté. Alors que l'intérêt de l'audit global est justement de lier tous les aspects.

Nous travaillons au sein d'un groupe de travail, piloté par l'Agence Parisienne du Climat et composé de bureaux d'études, d'opérateurs ANAH et d'architectes, pour la réalisation d'un référentiel de Diagnostic Technique Global (DTG). L'objectif est d'unifier ce document et d'établir une méthode commune. Le DTG doit comprendre un volet thermique, une analyse énergétique complète, et surtout il doit pouvoir s'adapter à la taille de la copropriété et au type de chauffage. Ce référentiel DTG s'il fait ses preuves, pourra alors remplacer le cahier des charges de l'audit global.

Comment inciter les copropriétaires, même les petites copropriétés, à s'engager dans une démarche de diagnostic, puis de travaux ?

C'est important d'avoir une vision globale de la copropriété. Le diagnostic doit éclairer les conseillers syndicaux sur l'état technique et l'état thermique du bâti, pour permettre à la copropriété de se projeter dans des travaux à réaliser. Par expérience, on sait que quelque soit le type de diagnostic, s'il n'est pas investi par les conseillers syndicaux et les copropriétaires, il restera dans les placards. Concrètement un diagnostic ne sert à rien si celui qui le réalise n'arrive pas à se faire comprendre des copropriétaires, s'il ne parle pas le même langage. Notre méthodologie est

d'impliquer le conseil syndical et de semer des graines pour des futurs travaux.

En copropriété, la programmation des travaux n'existe presque pas : il n'y a pas d'outil pour aider les copropriétaires à se projeter vers des travaux. C'est plutôt l'inverse, les copropriétaires font tout pour ne pas voter, pour ne pas avoir de dépenses supplémentaires. Les problèmes sont résolus quand ils arrivent et c'est déjà trop tard. La logique de prévention, n'existe pas assez et les copropriétaires se retrouvent parfois au pied du mur à signer des devis et contracter avec des architectes et des entreprises dans l'urgence.

En attendant le référentiel DTG, nous proposons à nos adhérents des petites copropriétés, la réalisation d'un diagnostic technique d'immeuble, par un architecte. Face au constat que les petites copropriétés ne font pas d'audit global, parce qu'il coûte très cher, nous avons créé cette offre pour que les copropriétés fassent un premier pas vers la connaissance de leur immeuble.

Et pourtant, la loi ALUR a instauré un fond de travaux obligatoire pour les copropriétés de plus de 10 lots...

Aujourd'hui le fond de travaux doit être de 5% minimum du budget de fonctionnement de la copropriété. Par exemple, pour une copropriété en chauffage individuel avec un budget de fonctionnement de 10 000 euros par an avec peu de charges, le fond de travaux est de 500 euros, ce qui est dérisoire, même pour les travaux d'entretien. Donc aujourd'hui le fond de travaux c'est une bonne idée, c'est un bon outil mais il reste encore à adapter avec la réalité du terrain. C'est ce que nous essayons de faire avec l'Agence Parisienne du Climat en réalisant le référentiel DTG, puisque concrètement, le DTG pourrait servir à dimensionner le fond travaux .

Pour les propriétaires bailleurs en particulier, est ce encore plus difficile de se projeter dans les travaux de la copropriété ?

On parle beaucoup des bailleurs, qui n'ont pas le même projet patrimonial que les autres copropriétaires. C'est vrai, mais ils ont la possibilité de recourir à un outil fiscal intéressant, le déficit foncier. Un propriétaire bailleur peut déduire l'argent investi dans les travaux des loyers déclarés aux impôts. Par exemple, en ayant une quote-part de 25 000 euros de travaux dans la copropriété et en touchant chaque année 12 000 euros de loyers, un copropriétaire bailleur peut ne pas payer d'impôts sur les loyers perçus.

Par ailleurs, la loi sur les travaux embarqués impose de respecter les normes. Mais en respectant les normes, il

n'est pas possible d'obtenir des aides. En respectant la RT éléments par éléments, un mur doit avoir une résistance thermique de 2,9. Pour obtenir les aides de l'ANAH (Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat) et les aides du crédit d'impôts (s'il existe encore) ou des C2E, il faut isoler le mur avec un isolant de 3,7 de résistance. Mais en plus, l'ANAH ne subventionne que si le propriétaire est dans un plafond de ressources et si les travaux permettent 25% d'économies d'énergie. Les enduits isolants par exemple, ne permettent pas d'arriver aux critères des C2E et de l'ANAH, et ils arrivent très difficilement aux critères RT existants.

Il devrait y avoir une RT et des aides qui soient adaptées en fonction du bâti.

Aujourd'hui, nous ne pouvons pas conseiller certains enduits, pourtant adaptés aux logements anciens (dont une grande quantité doivent être rénovés), puisqu'il est difficile de mobiliser les aides financières. Cela va contre la démarche de préconiser des matériaux biosourcés aujourd'hui.

Bilan des courses, il semble qu'il devrait y avoir une RT et des aides qui soient adaptées en fonction du bâti. Par exemple, dans un bâtiment des années 1930 en chauffage individuel, c'est très difficile d'atteindre 25% d'économies d'énergie avec des travaux (c'est un peu moins le cas en chauffage collectif). C'est peut être possible pour le logement au dernier étage, ou les combles peuvent être isolées, en même temps que la chaudière changée... Sinon, c'est dur.

Autre exemple : aujourd'hui dans une copropriété en chauffage individuel, c'est impossible de voter une résolution pour passer en chauffage collectif. Est-ce qu'on ne pourrait pas faciliter cela en rendant possible de décider collectivement de se raccorder au chauffage urbain qui passe à côté de la copropriété ? À l'ARC, nous sommes en train de travailler là-dessus. Si le chauffage urbain a un niveau d'énergie renouvelable assez important (+ de 70% par exemple), la loi pourrait permettre une dérogation et au lieu de devoir voter à l'unanimité le passage au chauffage collectif, on pourrait s'appuyer sur une décision à la majorité inférieure de l'article 26. C'est notre proposition à l'ARC.

La rénovation énergétique est elle une opportunité pour des transformations plus ambitieuses (pièce commune dans l'immeuble, fermeture des balcons pour faire une pièce en plus dans chaque logement, isolation des combles pour gagner de la surface pour la copropriété ...) ?

En copropriété, c'est compliqué de faire des projets comme cela. Dominique Sevray a fondé l'association Planète Surélévation sur le principe suivant : pour les immeubles

où il est possible de créer un étage supplémentaire, la vente de la surface ainsi créée pourrait payer tout le projet de rénovation énergétique, le ravalement de l'immeuble. Le problème, c'est que c'est très compliqué, de se mettre d'accord, d'autant plus pour un projet de cette ampleur en copropriété. Le statut de copropriété n'est pas fait pour faire de la promotion immobilière. Il faut donc créer une structure ad hoc pour le faire. Planète surélévation, a développé un outil qui s'appelle le BIS, le Bilan Initial de Surélévation. Il vient sur place, étudie le PLU et les possibilités du bâtiment pour faire une surélévation. L'étude réalisée par l'APUR sur l'histoire de la surélévation à Paris est très intéressante, car elle montre qu'à toutes les époques, Paris s'est construit en surélévation. Deux étages, puis trois, puis quatre... Tout Paris a été construit comme ça depuis la nuit des temps...

Si aujourd'hui la surélévation est devenue compliquée, si ça ne se fait plus, c'est parce que le statut des immeubles a changé. Avant les immeubles étaient en monopropriété. Et c'est le statut de la copropriété qui a mis un coup d'arrêt à la surélévation.

Rappelons-nous qu'avant, il y avait des architectes dans la plupart des syndicats, même s'il y avait probablement un problème déontologique. Aujourd'hui les syndicats, n'ont pas forcément de compétence en architectures...et c'est un problème. Donc il faut qu'ils montent aussi en compétences ●

Propos recueillis le lundi 23 janvier 2020 par
Marcela CONCI - architecte-urbaniste et conseillère au CAUE 91
et Lisadie DUTILLIEUX - architecte et coordinatrice de l'URCAUE IDF



En 2020, l'Observatoire concentre ses actions et réflexions sur le lien entre qualité du logement et rénovation énergétique.

Retrouvez l'ensemble des entretiens et des analyses menés par l'Observatoire sur le site internet des CAUE d'Ile-de-France : <https://www.caue-idf.fr>