

# 3 millions de passoires énergétiques à rénover dans les copropriétés

Les copropriétaires privés hésitent à se lancer dans de lourds travaux.

Les artisans peuvent être des prescripteurs.



Sur les 8,4 millions de logements en copropriété que compte l'Hexagone, 38 % ont été construits entre 1949 et 1974 (1). Ces immeubles ont donc été conçus sans aucune isolation et seule une petite minorité a déjà effectué des travaux d'économie d'énergie : certains ont changé leur chaudière ou bien des copropriétaires ont pris individuellement l'initiative de remplacer les fenêtres de leur appartement. Mais à part quelques rénovations emblématiques comme celle de la copropriété de la place d'Aligre à Paris (2), et des démarches innovantes - à l'instar du plan « Eco-rénovons Paris » lancé par la capitale (lire p. 34), qui vise à rénover 1 000 immeubles -, rares sont les copropriétés à avoir réalisé des travaux importants concernant par exemple l'isolation de la façade ou de la toiture. Une dynamique est toutefois en train de s'amorcer, sous l'impulsion des pouvoirs publics mais aussi des associations représentant les copropriétaires. « Nous devons tout faire pour que les copropriétés passent à l'action et nous allons inciter tous les acteurs à avancer, a expliqué Emmanuelle Cosse, ministre du Logement et de l'Habitat durable, le 18 mai. Notre objectif est que 500 000 logements soient rénovés chaque année dont un grand nombre de copropriétés. »

Pour atteindre cet objectif, une palette d'outils et d'incitations financières est mise à la disposition des copropriétés. Mais convaincre ces dernières de passer à l'acte n'est pas facile. Le premier frein est celui du coût. Pour la rénovation d'une copropriété, il faut ainsi compter en moyenne entre 20 000 et 25 000 euros par logement, selon les estimations de la Capeb. Avant de se lancer, il faut donc que les copropriétés soient persuadées de l'intérêt de l'opération. Il est également indispensable qu'elles aient confiance dans l'entreprise qui réalise les travaux. Pour gagner cette confiance, le secteur du bâtiment doit aussi apprendre à communiquer auprès de ce type de public. Ci-après quelques conseils qui pourront être utilement mis à profit par les entrepreneurs dont certains peuvent endosser le costume de prescripteur.

## Prendre contact avec les bons interlocuteurs

Une copropriété est généralement gérée par un syndic mais si ce professionnel de l'immobilier est important dans la vie de l'immeuble, il n'est pas l'organe qui prend les décisions. C'est l'assemblée générale des copropriétaires qui vote les travaux à effectuer. Elle élit un conseil syndical parmi les copropriétaires afin d'assister le syndic dans la gestion courante. Travailler avec une copropriété implique donc d'entrer en contact avec le syndic mais aussi avec le conseil syndical et, notamment, son président. Il faut ensuite un bon sens des relations commerciales.

## Proposer de venir en assemblée générale

Puisque c'est l'assemblée générale qui décide, il peut être utile de venir présenter les travaux prévus aux copropriétaires. Les réponses aux questions posées permettent à chacun de mieux comprendre la teneur du chantier, les choix effectués.

En cas de gros travaux, un architecte et un bureau d'études sont susceptibles d'assister à l'assemblée mais si l'entreprise est présente cela peut aussi aider à rassurer et informer les copropriétaires. Il est important de savoir que parfois, et contre toute attente, l'assemblée refuse de voter des travaux. Mais lorsque le dossier est bien préparé, notamment par le conseil syndical, le vote est souvent positif.

## Savoir travailler en site occupé

Une fois les travaux votés, il faut avoir conscience qu'ils vont se dérouler en site occupé. Les copropriétaires qui y habitent sont présents mais aussi des locataires ou des visiteurs qui se rendent dans l'immeuble si un médecin ou tout autre professionnel y est installé. Il est donc important de savoir travailler en tenant compte de cette occupation dans la gestion du chantier (horaires, gestion des déchets, préservation des circulations). Une fois ces préalables respectés, les copropriétaires seront peut-être plus enclins à engager des travaux de rénovation lourds. ● Nathalie Coulaud

(1) Source : Agence nationale d'information sur le logement (Anil).  
(2) Voir [lemoniteur.fr/aligre](http://lemoniteur.fr/aligre)

## Les assemblées générales, un calendrier particulier à respecter

Les assemblées générales (AG) de copropriété ont lieu chaque année à la même date (à quelques jours près). Des AG supplémentaires sont parfois organisées mais elles sont rares car elles sont coûteuses pour les copropriétaires. Ces derniers reçoivent, quant à eux, l'ordre du jour de l'assemblée avec les résolutions au moins vingt et un jours avant la date prévue. Travailler en copropriété implique de réaliser le devis et de le transmettre au moins deux mois avant la date de l'assemblée de façon à ce que le devis figure dans les documents de convocation. Une fois les travaux votés, le syndic attend en général deux mois de façon à vérifier que l'assemblée n'est pas attaquée en justice. De plus, le syndic attend d'avoir rassemblé une partie importante de la somme (souvent 90 %) avant d'envoyer l'ordre de service. Plusieurs mois sont donc nécessaires entre le premier contact et le début du chantier.

## Les principales aides accessibles aux copropriétaires pour leurs travaux de rénovation énergétique

Aides accessibles au syndicat des copropriétaires (c'est-à-dire aux copropriétaires dans leur ensemble)	Définition	Montant de l'aide
L'éco-prêt à taux zéro « copropriétés »	Ce prêt est accordé à la copropriété dans son ensemble uniquement pour des travaux d'économies d'énergie. Les intérêts de ce prêt sont pris en charge par l'Etat.	Maximum 30 000 euros sur quinze ans.
Le prêt collectif	Prêt consenti aux copropriétaires qui votent en ce sens pour tous types de travaux y compris d'économies d'énergie. En cas de non-paiement, la banque se retourne contre le seul propriétaire qui ne paie pas.	Pas de montant maximum, relève des besoins de la copropriété et de l'analyse de la banque.
Certificats d'économie d'énergie (CEE)	En cas de travaux d'économies d'énergie, un certificat d'économies d'énergie est donné à la copropriété. Ceux-ci sont valorisables car rachetés par de grands fournisseurs d'énergie.	Repose sur le marché des CEE (se rapprocher de l'association des responsables de copropriété, l'ARC, <a href="http://arc-copro.fr/">arc-copro.fr/</a> ).
Aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah)	L'Anah aide les copropriétés en difficulté à réaliser différents travaux y compris de réduction de consommation d'énergie. Les aides sont attribuées au syndicat des copropriétaires.	Ressort des priorités de l'Anah dans les différentes régions et des besoins de l'immeuble. Le plus souvent, entre 15 et 20 % du montant des travaux.
Les subventions	Allouées par les collectivités locales, elles viennent en complément d'autres aides (Anah, éco-prêt à taux zéro).	Varie en fonction des collectivités. En général, entre 15 % et 20 % du montant des travaux.
La surélévation	Une copropriété peut vendre des droits à construire pour une surélévation ou une extension à un promoteur, et le produit de cette vente peut être utilisé pour des travaux.	Découle du montant des droits à construire.
Le tiers financement	Une société d'économie mixte ou une société publique locale finance pour le compte de la copropriété les travaux de rénovation énergétique et la copropriété rembourse ensuite l'organisme avec les économies réalisées (attention, n'existe pas sur tout le territoire, se renseigner au 0 808 800 700).	Dépend des accords avec le tiers financeur.
Aides accessibles au copropriétaire pris individuellement	Définition	Montant de l'aide
Le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE)	Ce crédit d'impôt est consenti pour des travaux d'isolation répondant à des performances précises.	30 % du montant des travaux (principalement, la fourniture mais, parfois, de la main-d'œuvre) dans la limite de 8 000 euros pour une personne seule (16 000 euros pour un couple).
Eco-prêt à taux zéro	Les intérêts de ce prêt sont pris en charge par l'Etat pour la réalisation d'un bouquet de travaux (c'est-à-dire plusieurs travaux).	Entre 10 000 et 30 000 euros par logement.
Les prêts verts	Les établissements bancaires accordent des prêts à des taux préférentiels pour des travaux d'économies d'énergie.	Dépend des besoins du client et de l'appréciation de la banque.
La contribution du locataire	Un propriétaire bailleur dans un immeuble datant d'avant 1990 peut faire participer son locataire au coût des économies d'énergie.	La contribution du locataire atteint au maximum la moitié du montant de l'économie d'énergie estimée. Dans un immeuble datant d'avant 1948, il s'agit de 10 à 20 euros par mois, en fonction de la taille du logement.
Les aides de l'Anah	Les copropriétaires à faibles revenus peuvent être aidés par l'Anah.	Au maximum 50 % des travaux dans la limite de 25 000 euros.
Le chèque énergie	Permet aux personnes modestes d'être aidées pour leurs travaux d'économies d'énergie.	150 euros par an en moyenne et au maximum 225 euros par an.

La plupart des aides sont cumulables. Plus d'informations sur les sites [www.anil.org](http://www.anil.org), [www.anah.fr](http://www.anah.fr) et [www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)