Pour un plan quinquennal en faveur des copropriétés

En 2016, selon l'Insee, le nombre de résidences principales s'établit à 28,4 millions.

58 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale.

Parmi les propriétaires, environ un tiers sont accédants, c'est-à-dire qu'ils n'ont pas fini de rembourser leur emprunt pour l'achat du logement.

38 % des propriétaires n'ont plus de charges de remboursement sous l'effet du vieillissement de la population et de la stabilisation de la part de nouveaux propriétaires.

Le parc immobilier résidentiel privé collectif représente 46 % des résidences principales (13 millions de résidences) et comprend des immeubles résidentiels bâtis sous régime de la copropriété ou sous régime des immeubles gérés, qui mixent l'occupation en résidence principale ou à destination de la location.

L'enjeu de la copropriété dans le parc privé résidentiel :

On recense quelque 700 000 copropriétés comprenant de l'ordre de 7,2 millions de logements.

Le registre des copropriétés en cours de réalisation donnera une physionomie plus exhaustive du secteur.

95 % de ces logements en copropriété sont des appartements.

La grande majorité des copropriétés sont de taille assez réduite, 70% auraient moins de 10 lots principaux.

45 % sont des résidences principales occupées par leur propriétaire et 55 % des logements en copropriété sont occupés à titre de résidence principale par des locataires.

L'imbrication copropriété-parc privé locatif est une donnée essentielle de l'analyse.

Elle explique les interférences de ce thème avec la recherche du maintien de la qualification d'une partie importante du parc locatif privé.

Le parc est relativement ancien, 52% des copropriétés auraient été construites avant 1949.

La vérité est que le parc collectif privé vieillit.

Il n'a pas bénéficié du remarquable effet d'entraînement généré par le plan Borloo en faveur de la rénovation urbaine du parc social. Ce programme ANRU n'était pas centré sur la rénovation énergétique de ce parc.

La rénovation des copropriétés doit devenir une priorité.

L'amélioration du pouvoir d'achat des ménages,- occupants ou locataires-, qui en découlera, justifie l'allocation d'une dépense publique conséquente qui sera largement compensée par les recettes de TVA générées par les travaux en résultant.

Depuis peu, la priorité est donnée à la rénovation énergétique. Certes, la rénovation énergétique est une cause nationale. Personne ne le conteste. Les enjeux environnementaux sont importants et partagés.

Mais ces enjeux énergétiques ne doivent pas être l'arbre qui cache la forêt.

• Le risque d'une obsolescence ou de perte d'attractivité menace le parc locatif privé ancien, et pas uniquement pour cause de sous qualification énergétique.

• Le risque d'une augmentation du nombre de copropriétés fragiles est de plus en plus reconnu et bénéficie d'une attention nationale nouvelle ; mais elles ne se limitent pas aux copropriétés « passoires énergétiques ».

Nos copropriétés ont globalement besoin d'une remise à niveau qui permette le maintien d'un habitat privé qualitatif et une maîtrise des charges locatives.

Il y va de l'intérêt des occupants de ces copropriétés mais aussi des locataires qui les occupent.

C'est devenu aussi un enjeu national.

De nombreux textes et mesures ont été récemment pris en faveur de la rénovation énergétique, et pourtant l'attentisme perdure.

Pourquoi ?

Les mesures prises jusqu'alors sont parfaitement adaptées aux maisons individuelles ou aux immeubles gérés par un seul propriétaire, public ou privé. La décision ne concerne qu'une personne, les arbitrages sont faciles à faire. Ce segment de clientèle a été ou est globalement bien pris en compte.

Il n'en est pas de même pour le parc privé collectif régi sous le statut de la copropriété, du fait, en partie, de la complexité de ce régime, dont la méconnaissance explique, pour l'essentiel, le statut quo.

Les copropriétés sont des collectivités complexes qui supposent l'accord de copropriétaires dont «l'affectio societatis» n'est pas toujours de mise et dont les intérêts peuvent être divergents, voire opposés, entre copropriétaires occupants et copropriétaires bailleurs.

Il est donc essentiel de trouver les clefs de déblocage sur ce segment de parc pour qu'il reste au niveau des attentes et des besoins.

Les mesures à prendre relèvent d'un véritable plan quinquennal, à l'image de celui, réussi, sur le parc social avec l'ANRU qui couvrait les besoins généraux de rénovation des quartiers.

Ce plan doit être axé sur les priorités suivantes :

1 Inverser les priorités :

Revenir à une vision globale du besoin de rénovation sur la copropriété et ne pas se limiter à sa seule rénovation énergétique.

Trop cibler transition énergétique réduit le consensus large, indispensable et nécessaire à la prise de décision et au vote des travaux dans la copropriété.

▶Rendre fongibles les incitations fiscales :

La réduction de la TVA à 5,5%, les financements dédiés, doivent être fongibles pour tous les travaux de rénovation quels qu'ils soient, et non seulement réservés aux seuls travaux énergétiques.

▶Poursuivre la mise en place des fonds de travaux :

Le fonds de travaux est une avancée significative qui introduit la notion d'amortissement dans la gestion des copropriétés et qui participe à l'anticipation des plans pluriannuels de travaux.

Cette novation n'en n'est qu'à ses balbutiements. Le cadre juridique et comptable n'est pas stabilisé. Les textes pris dans la précipitation de la mise en œuvre de la loi ALUR sont incomplets et perfectibles.

Il y va aussi de la portabilité des contrats de syndic.

▶Simplifier et Pérenniser le financement qui doit être ciblé à la hauteur de l'enjeu :

Le parc privé devrait bénéficier de la même sollicitude que le parc public et pouvoir souscrire à une enveloppe d'emprunt de grande ampleur, bonifié, avec une option de différé d'amortissement, mobilisé auprès de la BEI.

Ces bonifications devraient être progressives selon le quota de rénovation énergétique dans le projet.

Ce pourrait être un pan significatif d'un plan national d'investissement, le « Green Deal » dont a parlé le Président de la République.

Le coût de la bonification serait largement équilibré par les recettes fiscales dégagées par les travaux.

Cette enveloppe serait accessible directement par les copropriétaires désireux d'emprunter à la place des emprunts collectifs actuels dont la mobilisation reste délicate.

Cet encouragement à un plan ambitieux de rénovation doit être inscrit dans la durée pour respecter le rythme de décision des organes de ces collectivités.

Ces aides doivent être pérennes, lisibles et significatives.

Pourquoi les copropriétés privées localisées dans le périmètre des quartiers ANRU ne bénéficieraient-elles pas des mêmes avantages que les immeubles gérés par les bailleurs publics, pour les inscrire dans une démarche globale de rénovation de quartier.

2 Crédibiliser les investissements de rénovation énergétique

La rénovation énergétique n'est bien souvent qu'un élément d'un projet plus ambitieux de rénovation dans la copropriété.

C'est l'esprit de « l'embarquement des travaux » et des « bouquets de travaux » prévu par la loi sur la transition énergétique.

Mais la chaîne de la décision de la rénovation énergétique doit être revisitée et adaptée à la spécificité de la copropriété.

Les aides à la rénovation doivent être amplifiées quand il s'agit de rénovation énergétique.

▶Les audits doivent être crédibilisés et apporter une garantie.

Leur harmonisation et regroupement (audit technique, audit énergétique,..) sont la priorité.

Ils devraient être regroupés dans un seul audit, - le Diagnostic Technique Global-, tel que souhaité pour accompagner le fonds de travaux, afin d'éviter la multiplication de diagnostics successifs qui découragent et déroutent les copropriétaires.

Dans les petites copropriétés, il faut laisser les conseils syndicaux adapter l'audit à leur typologie et spécificité.

Ce DTG n'est pas obligatoire.

Il ne sert à rien de le rendre obligatoire si le besoin n'est pas reconnu.

Le refus de le réaliser s'accompagnerait de sanctions en termes d'éligibilité aux aides.

Cet audit- diagnostic doit être réalisé par des professionnels (auditeurs, maîtrise d'œuvre,..) habilités et agréés en RGE, notamment quand des travaux énergétiques risquent d'être embarqués.

Ils doivent être recentrés en termes d'objectifs : Trop axés sur le taux de retour d'investissement, ils prennent en compte des notions le plus souvent étrangères aux copropriétaires.

Ils doivent s'engager sur des résultats.

▶Les financements doivent être pérennes et stables :

• **Les Certificats d'économie d'énergie doivent être simplifiés** et mis à l'abri des fluctuations de marché par la couverture des risques de taux.

La compréhension de ce mode de financement des rénovations énergétiques n'est pas à la portée de tous les copropriétaires-bailleurs. Cela ne facilite pas leur usage. Ils sont difficiles à expliquer, d'autant que leur valorisation dépend des marchés financiers.

Il existe 70 fiches de travaux éligibles générant des taux de subventionnement très hétérogènes.

Comment fiabiliser un plan de financement si l'un des facteurs d'équilibre est une variable non contrôlable. Quand les cours chutent, les plans de financement peuvent être déstabilisés.

Il faut systématiser le versement partiel de leur valeur en début de travaux avec une régularisation après travaux sur contrôle à postériori. Aujourd'hui, les versements de ces CEE sont au mieux réglés 6 mois après l'envoi des factures. Ils génèrent des problèmes de trésorerie aux investisseurs.

Il serait aussi pertinent de réviser le décret du 31/12/2015 sur le certificat d'économie d'énergie précaire qui permet de tripler son montant quand un copropriétaire est sous plafond de ressources. Car il est impossible pour le syndic d'obtenir l'information sur les revenus des copropriétaires sous peine de sanctions de la CNIL. L'information pourrait provenir directement des services fiscaux ou d'un tiers de confiance tel que l'ANAH.

• Le Crédit d'impôt pour la transition énergétique doit être sanctuarisé.

Cette aide fiscale étant dépendante de la situation personnelle fiscale de chaque copropriétaire, le positionnement des membres d'une communauté de copropriétaires ne peut être qu'hétérogène ce qui ne facilite pas les décisions.

Il serait souhaitable enfin de simplifier le rôle du syndic dans la justification des travaux ouvrant droit à un crédit d'impôt (documents nécessaires à la prise en compte).

A défaut de la mise en place du régime de la retenue à la source, le crédit d'impôt doit être transformé en prime mobilisable au moment de la réalisation des travaux, pour éviter les sorties de trésorerie des ménages. C'est un projet présidentiel qui a notre soutien.

• Un engagement de résultat :

Les travaux doivent être accompagnés d'une garantie de résultat de performance, sur le principe de la garantie décennale en matière de travaux. Ce serait un facteur de décision rassurant pour les copropriétaires lors des prises de décision de travaux.

Ce serait d'autant plus compréhensible que ces travaux seraient fongibles avec des travaux classiques de rénovation.

Certes, les critères d'une garantie de performance énergétique devraient tenir compte de critères subjectifs puisque le résultat de l'économie d'énergie peut aussi dépendre de l'utilisateur final de l'équipement. Le secteur de l'assurance pourrait être mobilisé sur cet objectif.

• Des financements lisibles et pérennes :

Les financements actuels sont aléatoires et souvent expérimentaux. De nombreuses initiatives locales ont été prises.

Ils ne fournissent pas le cadre stable à une prise de décision collective qui mobilise un engagement financier individuel important.

Il est indispensable d'affecter des moyens financiers d'ampleur dans un pacte quinquennal de rénovation des copropriétés, évoqué ci-dessus.

• Le risque de la dispersion :

Cette fragilité de la chaîne de décision pourrait être renforcée par la territorialisation, en cours, de ces politiques. Cette territorialisation des politiques du logement est indispensable mais elle porte le risque naturel de dispersion qui, si l'on n'y prend garde, affaiblira la lisibilité des plans d'action.

Au tronc commun des aides nationales, s'ajoutent des accompagnements locaux utiles, mais divers et variés, qui polluent la lecture des aides et peuvent avoir un effet contre-productif.

D'autant que cet ensemble n'est pas inscrit dans la pérennité alors même que les processus de décision et de réalisation de cette nature de travaux sont dans la durée.

Il serait utile d'avoir une plateforme nationale d'information et de relais unique.

3 Revisiter les gouvernances :

▶ Un régime archaïque

Le droit des copropriétés doit être impérativement adapté aux exigences de modernité:

Que penserait-on du droit des entreprises si les modalités de leur organisation étaient les mêmes pour toutes celles-ci, grandes ou petites ?

C'est pourtant la situation du droit des copropriétés qui sont régies sous un seul régime juridique, scrupuleusement observé par la Chancellerie.

La loi ALUR a même imposé un contrat de syndic-type rigidifiant les prestations rendues et les adaptations exigées par le marché.

Les prestations sont corsetées dans un cadre forfaitaire. Hors forfait, les prestations spécifiques sont exhaustivement limitées.

Comment espérer, dans ces conditions, une adaptation de la profession aux besoins sans cesse évolutifs et disruptifs des consommateurs ?

Le précédent du décret de 1987 sur les charges locatives est un exemple de blocage de toute possibilité d'adaptation. C'est un risque qui menace la copropriété ?

▶Redonner de la souplesse et de la liberté organisationnelle à ces collectivités, selon leur taille, leur implantation géographique, leurs caractéristiques

• En simplifiant le fonctionnement des copropriétés et en donnant aux conseils syndicaux, selon leur taille, plus de responsabilités dans les prises de décisions, notamment celles qui s'inscrivent dans les budgets votés ou qui sont la stricte déclinaison de dispositions légales :

Pourquoi faudrait-il que des dispositions légales soient soumises de nouveau à l'arbitrage de décisions d'assemblées générales si le législateur, dans sa sagesse, les a jugées obligatoires ?

Ainsi en va-t-il d'audits rendus obligatoires ou de la mise en place de fonds de travaux.

Pourquoi un conseil syndical ne pourrait-il pas disposer de la capacité juridique de gérer le budget de fonctionnement de la copropriété dès lors que les dépenses s'inscrivent dans le budget voté en assemblée ?

• En renforçant le pouvoir participatif et en mettant un terme au blocage de fonctionnement de ces collectivités qui résulte du pouvoir de nuisance des absents non représentés aux assemblées générales. Les décisions majoritaires prises par les copropriétaires, présents ou représentés, qui participent à la vie de leur collectivité, devraient emporter décision définitive.

Le vote électronique en assemblée générale ne pourrait-il pas être juridiquement organisé de façon à favoriser la participation des copropriétaires actifs et diminuer l'absentéisme.

• En refaisant confiance aux professionnels de la copropriété, les syndics, sans lesquels les mesures d'encouragement prises resteront sans lendemain.

Il leur faut retrouver une liberté contractuelle avec les syndicats de copropriétaires, qui leur permettra de s'investir pleinement dans ces politiques de long terme.

Cette temporalité est en contradiction avec les durées des contrats des syndics qui sont régulièrement soumis à une mise en concurrence, bien que celle-ci vienne d'être reportée dans un cycle de 3 ans.

Nous préconisons de donner l'option aux syndicats de copropriétaires de fixer la durée du mandat de façon indéterminée mais, avec la contrepartie d'une possibilité de révocation ad nutum après respect d'un préavis minimum.

On a trop fait abstraction que les syndics sont les meilleurs relais des politiques publiques.

La revalorisation de leur fonction et de leur rôle sociétal est un des facteurs de succès du plan de rénovation des copropriétés.

Pour ce faire, plutôt qu'une certification, les professionnels recommandent la labellisation des syndics signataires de la charte d'engagement du Plan Bâtiment et ayant suivi un cycle de formation qui s'inscrirait dans les cursus de formation professionnelle devenue obligatoire.

▶Un Ministère du logement intégrant la compétence « copropriété ».

Encore faut-il que le Ministre en charge du Logement soit un Ministre en responsabilité de l'ensemble du marché. Ce qui n'est pas le cas.

Le logement privé, essentiellement géré sous le régime de la copropriété, relève de la tutelle du Ministère de la Justice pour nombre de ces décisions.

La Profession des Services Immobiliers qui gère ce marché est de ce fait appréhendée dans sa fonction réglementaire et insuffisamment dans sa valeur ajoutée économique et sociale.

Mais surtout, la vision trop juridique portée sur la Profession empêche celle-ci de s'adapter aux nouvelles contraintes du numérique et des nouveaux besoins des consommateurs.

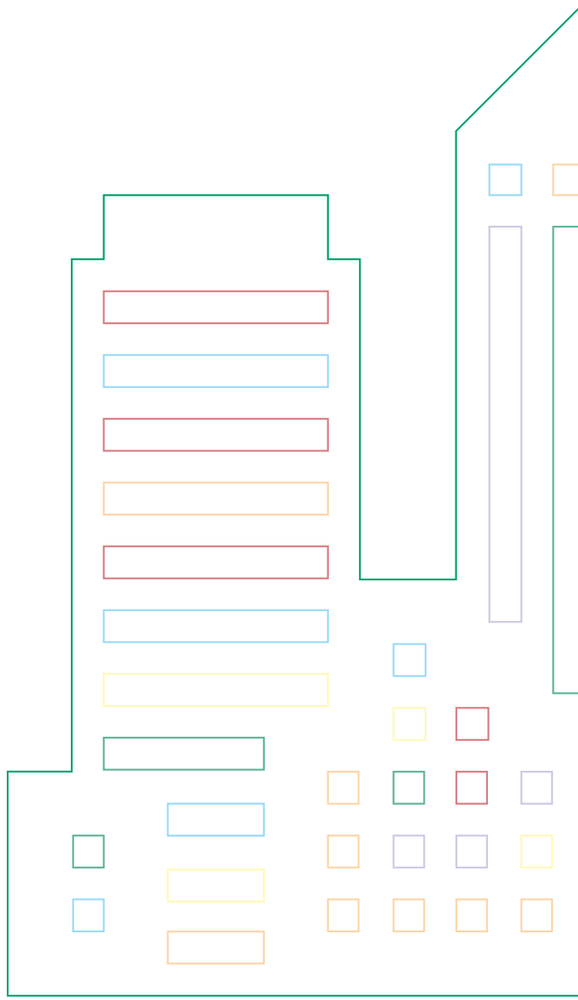
Il est tant qu'un autre regard, plus économique, soit porté sur un secteur et une profession dont la capacité d'intermédiation est un atout essentiel dans la conduite d'une politique du logement telle que décrite.

Il y a urgence à réexaminer les conditions de la réussite de la rénovation du parc collectif privé existant.

La rénovation énergétique n'est qu'un élément de cette rénovation globale.

Elles ne peuvent se satisfaire de visions court terme, constamment remises en cause au fil des lois de finances.

L'incertitude est la meilleure alliée de l'attentisme.



ADVENIS
BILLON IMMOBILIER
CITYA-BELVIA IMMOBILIER
CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER
DAUCHEZ
FONCIA
IMMO DE FRANCE
LOISELET & DAIGREMONT
NEXITY
ORALIA
SERGIC
SQUARE HABITAT

Président : Olivier Nivault (Crédit Agricole Immobilier)
Vice-Président : François Davy (Foncia)
Vice-Président : Jean-Michel Camizon (Dauchez)
Trésorière : Karine Olivier (Oralia)
Secrétaire Général : Eric Derely (Sergic)
Délégué Général - Henri Deligné

contact@plurience.fr

association Plurience

WWW.AUTONNEDESIGN.COM