

Réhabilitation énergétique en copropriétés

Copropriétés Situation

- **Situation énergétique globalement médiocre**
- **Syndics peu sensibilisés**
- **Parfois pas de syndics**
- **Prises de décision difficiles**
- **Prises de décision longues**

Mais évolution depuis quelques mois

- **Des textes réglementaires**
- **Les syndics s'approprient ce sujet**
- **Certaines collectivités se mobilisent**

Copropriétés Situation

- **Situation énergétique médiocre**
 - **Beaucoup d'immeubles vieillissants et peu entretenus**
 - **Classement majoritaire en E ou F (FNAIM)**
 - **Uniquement réparations indispensables**
 - **Si souhait d'amélioration énergétique : solaire**
 - **Peu de recours à des BE (souvent architectes et entreprises)**
- **Syndics peu sensibilisés**
 - **Des gestionnaires**
 - **Répondent à des besoins exprimés**
 - **Répondent aux réglementations**

Copropriétés Situation

- **Prises de décision difficiles**
 - **Soit majorité absolue (+ de 50% des millièmes)**
 - **Soit majorité double (2/3 des millièmes)**
 - **Des parties privatives**

- **Prises de décisions longues**
 - **Une assemblée générale annuelle**
 - **Il faut souvent 3 à 4 ans pour décider des travaux**

Copropriétés Evolution

- **Des textes réglementaires**
 - Suites du Grenelle
 - Tous les travaux à la majorité absolue
 - Travaux sur parties privatives peuvent devenir d'intérêt commun donc vote à la majorité
 - Audit énergétique si + de 50 lots et installation collective
 -
- **Les syndicats s'approprient le sujet**
 - Ils doivent en parler en assemblée
 - Déjà des audits énergétiques en cours
 - Ils se forment
 - Les représentants UNIS, FNAIM, s'organisent

Copropriétés Evolution

- **Des collectivités se mobilisent**
 - **Nantes métropole**
 - Etude sur mode d'intervention dans les copropriétés
 - Production d'outils d'information, d'animation en particulier sur aspects financiers
 - Tests sur 10 copropriétés
 - 6 conseillers climat dans les pôles de proximité

 - **CARENE**
 - Travail sur centre ville de la reconstruction
 - Souvent pas de syndicats, d'où comment intervenir
 - Repérage de copropriétés représentatives
 - Diagnostic énergétique et social sur un panel
 - Chiffrage des coûts de réhabilitation
 - Définition d'une politique

Un exemple : le Clisson à Nantes

- **127 logements avec part importante de bailleurs**
- **Des travaux de ravalement ou réfection de façades nécessaires**
- **La présidente du conseil syndical motivée**
- **L'architecte choisi pour le ravalement sensibilisé par la performance énergétique**
- **La représentante du syndic motivée**

Situation très favorable

Réalisation d'un audit montrant les travaux possibles et les incidences financières (coût et économies)

Un exemple : le Clisson à Nantes

- **Les difficultés pour la prise de décision**
 - Beaucoup de bailleurs
 - Des personnes âgées avec revenus faibles
 - Des jeunes couples déjà largement endettés
 - Une méconnaissance des aides financières
 - Perturbations pendant les travaux
- **Les arguments**
 - Possibilité de répercuter une partie des investissements sur les loyers
 - La « prise de valeur » du logement
 - Intérêt pour les économies d'énergie
 - Un soutien sur les possibilités d'aide financière
 - Des simulations financières de l'architecte (coût, économies, aides,...)
 - Le montage des dossiers de subvention et de prêts par le syndic
 - Des discussions avec les banques par le syndic

Vote pour à l'unanimité

Les enseignements

- **Pas de difficultés techniques**
- **Nécessité d'une ingénierie financière**
- **Valoriser l'argument « prise de valeur » du logement**
- **Profiter de travaux prévus pour faire mieux**
- **Mobiliser les syndicats**
- **Fournir aux syndicats des outils de sensibilisation à utiliser en assemblée générale**
- **Former les syndicats**