

COMPTE-RENDU REUNION-DEBAT DU 14 JANVIER 2013

« ECONOMIES D'ENERGIES EN COPROPRIETE »



1- Introduction par Mme Mezzari (Présidente), M. Jarrosson (Vice-Président) et Mme Camus (Trésorière).

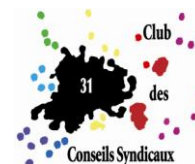


Le Club des conseils syndicaux :

Créé en mars 2010 par des copropriétaires actifs et soutenue par le Grand Toulouse et l'ADIL 31, le club des conseils syndicaux est une association qui a pour but de favoriser les échanges et de partager les bonnes pratiques entre copropriétés. Elle est née de la volonté des conseillers syndicaux eux-mêmes. C'est une instance de dialogue et un lieu de ressources, qui permet à des copropriétaires conseillers syndicaux bénévoles d'améliorer la gestion et la vie de leur résidence.

Pour la petite histoire :

En 2006, une dizaine de copropriétés ont été amenées à travailler ensemble dans le cadre de la mise en place d'un programme de prévention par l'ADIL 31 avec le soutien de la Communauté Urbaine. Des formations collectives ont été dispensées sur des thèmes juridiques essentiels pour connaître le fonctionnement d'une copropriété. Ces rencontres ont permis d'amorcer des discussions et des échanges entre les conseillers syndicaux, souvent confrontés aux mêmes situations. Les conseillers syndicaux participants ont souhaité maintenir et développer cette dynamique afin de pérenniser le lien qui s'était créé.



Comment sommes-nous organisés ?

Lors de l'AG constitutive du 24 mars 2010, les statuts et le schéma d'organisation global ont été entérinés ainsi que l'élection des membres dirigeants et le montant de la cotisation.

Le siège de l'association est situé au centre culturel Soupetard, 63 chemin de Hérédia à Toulouse. A ce jour, le Club ne dispose pas de locaux. Les réunions sont organisées tour à tour dans les copropriétés adhérentes ou à proximité. Ceci permet aux conseillers syndicaux de découvrir d'autres ensembles bâtis.

Quels sont les principes fondateurs du Club ?

Le respect, l'écoute et le partage :

Le Club permet de discuter de manière libre, dans le respect mutuel et l'écoute, des difficultés rencontrées au quotidien dans les copropriétés et des moyens mis en œuvre pour y remédier avec ou sans succès.

C'est aussi l'occasion, on l'a dit, d'échanger des informations, des conseils par exemple sur le rôle du conseil syndical par rapport au syndic, sur le suivi des travaux...

Combien sommes-nous ?

Au 1^{er} septembre 2011, 17 conseillers syndicaux représentant 9 copropriétés, soit plus de 1700 logements. Au 31 juillet 2012, 36 conseillers syndicaux représentant 17 copropriétés, soit plus de 3200 logements. Le bilan de l'association est positif, son budget équilibré et l'activité constante.

Nos activités :

Comme vous avez pu le voir dans le livret d'accueil, après avoir reçu des formations sur divers thèmes : la comptabilité, l'assemblée générale, le syndic, le rôle du conseil syndical..., nous avons organisé des visites thématiques dans les copropriétés adhérentes.

Nous avons vu notamment 2 copropriétés qui s'étaient lancés dans la rénovation des façades, 2 autres sur le chauffage collectif, une autre sur la fermeture extérieure.

En décembre 2010, nous avons organisé une conférence sur les travaux de rénovation énergétique dans les copropriétés des années 1960 avec des intervenants qualifiés : l'Espace info Energie, l'ARPE (Agence du développement durable), l'Ademe (Agence de l'Environnement et de la Maitrise de l'Energie), le CAUE (Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement) ainsi qu'un bureau d'études thermique ayant réalisé un audit énergétique dans une copropriété.

En janvier 2012, nous avons organisé une réunion-débat sur le thème « mieux vivre en copropriété et économiser sur les charges » dans laquelle étaient intervenus des représentants des copropriétés membres afin de faire part de leurs expériences, ainsi que des organismes qualifiés pouvant apporter un appui aux copropriétés. Ces intervenants qualifiés étaient : l'association Reflets pour l'installation d'un composteur collectif, l'Office de la Tranquillité et l'association La Glanerie pour la gestion des encombrants et de la tranquillité et la régie de quartier Desbals-services pour la gestion des espaces verts.

Le thème de ce soir est : « Economies d'énergie en copropriété :

Pourquoi ? Comment ? Par qui ? ».

Il est venu du constat de la nécessité d'effectuer des économies d'énergie et de réduire les charges dans la copropriété mais également de la difficulté à engager des travaux d'économie d'énergie eu égard aux moyens modestes voire faibles d'une partie, parfois grande, des copropriétaires.

Ce soir nous aimerions débattre autour des questions suivantes :

- Qu'est qu'un audit énergétique ? Un diagnostic énergétique ? Un contrat de performance énergétique ?
- Quels sont les moyens utilisés et dans quels cadres réglementaires ?
- Quels sont les financements possibles ?

Le Club des Conseils Syndicaux

Centre Culturel Soupetard, 63 chemin de Hérédia, 31500 Toulouse.

clubdesconseilssyndicaux@gmail.com

Pour nous aider dans notre réflexion, nous avons voulu vous faire part d'expériences menées dans des résidences et faire intervenir des organismes pouvant apporter une aide, un appui aux copropriétés.

C'est pourquoi, la 1^{ère} intervention sera animée par l'Espace Info Energie de Solagro et les membres du conseil syndical du Floréal et du Cristal : il sera évoqué le diagnostic de performance énergétique et les travaux d'économies d'énergie.

La 2^e intervention, assurée par Ecologie urbaine avec un membre du conseil syndical de la Menuisère I et Ibis concernera la démarche de réhabilitation en copropriété.

Vous pourrez poser des questions à l'issue de chaque intervention.

A la fin de la réunion, nous vous proposons de partager la galette des rois.

2- Programme REHABITAT : Guide sur la démarche de réhabilitation en copropriété

Mme Cécile Maupeu, consultante à Ecologie Urbaine, cabinet de conseil en environnement et développement durable en lien avec la ville et le bâtiment.

Mme Suzy Saint-Macaire, copropriété « La Menuisère I et I bis ».



Présentation du guide sur la démarche de réhabilitation en copropriété :

Au lancement du projet européen REHABITAT, la copropriété la Menuisère I et I bis projetait déjà depuis plusieurs années de réaliser des travaux de réhabilitation de la façade. Il était même envisagé une isolation par l'extérieur mais sans avoir les clés pour s'assurer que ce projet de travaux était la meilleure option pour la résidence.

Un des volets d'accompagnement du bureau d'études a été de donner de l'information et d'améliorer la connaissance des copropriétaires afin qu'une décision soit prise en connaissance de cause (définition de bouquets de travaux adaptés au besoin de la copropriété, phasage et coût des travaux, retour sur investissement...).

Ce qui était une simple idée de travaux se concrétise à l'issue du projet REHABITAT par un programme de travaux global confié à un cabinet d'architecte.

REHABITAT répond aux préoccupations du Grenelle de l'environnement. En effet, la réhabilitation énergétique du parc existant est devenue un enjeu majeur à l'échelle nationale. Cécile rappelle les objectifs à atteindre en matière de réduction des émissions de CO₂ applicable au secteur du bâtiment et les incitations voire obligations imposées par la loi Grenelle pour y parvenir (cf power point).

Toutefois de nombreux freins viennent ralentir la réalisation de travaux d'économie d'énergie dans le bâti ancien. Tout d'abord, de nombreux ménages sont touchés par la crise économique alors que le coût de ce type de réhabilitation reste élevé et la prise de décision en copropriété est complexe et longue.

Le parc ancien (construit avant 1975) constitue un parc de logements particulièrement énergivore, la réglementation thermique n'existait pas avant cette date (aucun objectif en matière d'isolation ou d'économie d'énergie n'était fixé). La réhabilitation des logements d'avant 1975 concerne aussi bien le parc géré par les bailleurs sociaux que ceux des copropriétés.

Si des aides publiques existent dans le parc ancien pour aider les propriétaires à réhabiliter leur logement, les collectivités ne peuvent pas aider toutes les copropriétés et la contribution financière restera peu élevée au regard du montant de l'investissement à injecter par les copropriétaires.

L'originalité et l'intérêt du projet REHABITAT mené à Toulouse pose la question des possibilités d'intervention publiques pour accompagner la réhabilitation du parc de logements privés, en dehors des dispositifs d'aide habituels. Et propose une démarche innovante par la complémentarité entre les approches techniques, sociales et de gouvernance.

Le projet a permis :

- De repérer les enjeux spécifiques aux démarches de réhabilitation en copropriété (les arguments en faveur de ce type de travaux : réduction des charges, amélioration du cadre de vie, revalorisation du bien immobilier...), les freins les plus fréquemment rencontrés mais aussi les leviers mobilisables (constitution d'un fond de prévoyance par exemple).
- D'expérimenter de nombreuses pistes d'actions, en vue d'une reproductibilité de ce type de démarche dans d'autres copropriétés (améliorer la communication, le vivre ensemble autour de projet de développement durable). Cf power point tableau p.5 ?
- De capitaliser les enseignements de cette expérience à travers la réalisation d'un guide de bonnes pratiques pour les démarches de réhabilitation en copropriété (distribué en séance).

REHABITAT a aussi montré l'importance de croiser les approches : lancer une démarche de réhabilitation c'est d'abord un projet de vie, qui aura un impact sur la vie des copropriétaires et leurs relations. C'est un projet collectif.

Un tel projet de travaux ne peut être abordé sous le seul angle de la technique.

Durant toute la durée du projet, il est important en amont d'explicitier les enjeux de la réhabilitation à partir d'informations et de supports de communication adaptés à tous, de communiquer de manière continue, de faciliter la gouvernance et la conduite de projet (en comprenant qui fait quoi, qui décide de quoi...), aider à la prise de décision par le biais d'ateliers, de faire émerger et maintenir une dynamique partagée en s'appuyant sur des propriétaires motivés. Et bien entendu de faire face à la question de financement en recensant le panel des aides.

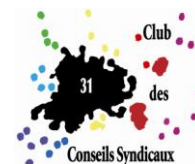
Retour d'expérience de la copropriété « La Menuisière I et I bis »
Mme Suzy Saint-Macaire, membre du conseil syndical.



Suzy s'exprime sur l'intérêt d'une réhabilitation. La réhabilitation permet de donner de la valeur à un bien, d'améliorer le confort des habitants et de donner envie aux habitants de venir vivre dans la copropriété.

Cécile précise que des économies de charges importantes sont réalisées et qu'elles se traduiront avec l'étiquette énergie aujourd'hui obligatoire au moment de la vente d'un appartement.

Un kit économie d'eau et d'énergie a été distribué aux habitants de la résidence afin de susciter la discussion et l'intérêt autour des économies d'énergie et de développer les bons gestes afin de diminuer de charges individuelles. Le coût du kit est très peu onéreux et était accompagné de documentation de l'Espace Info Energie. Les ambassadeurs ont été formés sur les éco gestes par l'Espace Info Energie.



La réhabilitation est de facto associée à dépense d'argent et donc fait peur aux propriétaires. Suzy explique qu'il est important de rassurer les gens en communiquant de manière efficace (multiplier les supports de communication + formation d'habitants pour relayer la bonne parole). La communication humaine est la plus importante en créant des temps conviviaux (apéritifs, ateliers). Cécile renchérit en insistant sur le fait qu'il est nécessaire d'échanger, de discuter en dehors des temps d'assemblée générale, sur des temps plus informels qui soient davantage propices au dialogue. Suzy présente la journée associative qui a été organisée à la Menuisière où les habitants ont pu obtenir de nombreux renseignements sur les financements, les associations du quartier. Ce fut un moment de grande convivialité où il a été possible de se rencontrer entre voisins.

Une réhabilitation ne se fait pas un jour, il faut du temps. Maintenir la motivation tout au long du projet est essentiel.

Cécile explique qu'une consultation d'architecte a été lancée. Le conseil syndical (le maître d'ouvrage) a bénéficié de conseil pour la rédaction du cahier des charges de la consultation et l'analyse des offres. Une grille d'analyse a été bâtie à l'aide d'Ecologie Urbaine et chaque conseiller syndical a pu ainsi donner son avis au regard d'indicateurs précis.

Séance questions-réponses :

- *L'idée selon laquelle le fonds de prévoyance ne serait pas autorisé (ou s'il l'est, ce ne serait que pour trois ans et pour des travaux votés en assemblée générale) est prédominante dans certaines copropriétés. Qu'en est-il réellement?*

Le fonds de prévoyance (également appelé « fonds travaux » ou « fonds d'épargne ») est une avance constituée par les provisions spéciales versées par tous les copropriétaires pour des travaux non encore votés en assemblée générale.

Il permet de prévoir les travaux à réaliser (entretien ou conservation des parties communes et éléments d'équipements) et de répartir l'effort financier des copropriétaires grâce à une programmation des travaux (à court, moyen ou long terme).

Ce fonds est constitué pour trois ans, à la suite d'une décision des copropriétaires prise en assemblée générale à l'article 25.

En cas de vente, ces avances sont remboursables au copropriétaire vendeur.

Ce fonds est géré par le syndic pour le compte du syndicat.

De telles avances ont été constituées par le syndicat des copropriétaires de la copropriété La Menuisière I et I bis, lors de l'assemblée générale de 2006, en vue de réaliser des travaux d'entretien sur les façades.

L'effort mensuel permet à la copropriété de disposer aujourd'hui d'une avance confortable pour appréhender les travaux de façon plus sereine (également vue comme une garantie de bonne gestion auprès des banques, ce fonds facilite l'obtention des prêts).

- *A quelles majorités se votent les travaux d'économies d'énergie ?*

La loi du 10 juillet 1965 prévoit les modalités de vote suivantes :

Type de travaux	Majorité requise 1 ^{er} vote	Majorité requise 2 nd vote
Travaux d'économies d'énergie amortissables sur moins de 10 ans	Art. 25 (majorité des voix de tous les copropriétaires)	Si le projet n'est pas adopté à la majorité de l'art. 25 mais qu'il a recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires -> 2 nd vote immédiat à l'art. 24

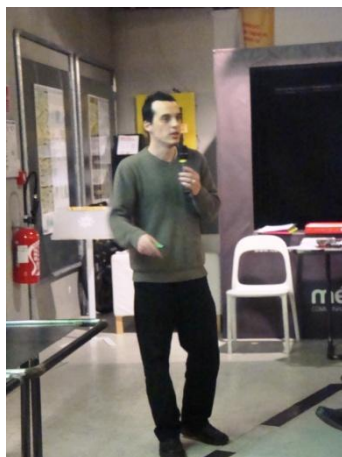
		A défaut, le 2 nd vote se fera dans une assemblée générale ultérieure à l'art. 24. (art.24 : majorité des voix exprimées des présents et représentés)
Travaux d'économies d'énergie amortissables sur plus de 10 ans	Art. 26 (majorité des copropriétaires représentants au moins 2/3 des voix)	Si le projet n'est pas adopté à la majorité de l'art. 26 mais qu'il a recueilli au moins 2/3 des voix de tous les copropriétaires -> 2 nd vote immédiat lors d'une assemblée générale ultérieure à l'art. 26 « allégé », c'est-à-dire la majorité des membres de tous les copropriétaires représentant au moins les 2/3 des copropriétaires présents ou représentés.

3- Processus de réhabilitation en copropriété

M. Rémi Gayrard, conseiller technique à Espace Info-Energie Solagro

Mme Christiane Miceli, copropriété « Le Floréal »

Mme Marie-Paule Maury, copropriété « Le Cristal »



Après avoir présenté les missions de l'espace info-énergie, Rémi Gayrard a exposé la marche à suivre par une copropriété pour réhabiliter ses locaux.

La réhabilitation énergétique d'une copropriété s'inscrit dans une démarche globale pouvant prendre jusqu'à six ans et comprenant plusieurs étapes.

Une réflexion technique et juridique du syndic et du conseil syndical vient amorcer ce processus : réalisation d'un bilan énergétique simplifié, état des lieux énergétique de la copropriété etc.

Puis, lors d'une première assemblée générale, les copropriétaires devront se prononcer sur la réalisation ou non d'un audit énergétique ou un Diagnostic de performance Energétique (appelé DPE) par un professionnel certifié.

Le choix entre l'audit et le DPE dépendra de la configuration de la copropriété et du budget consacré à cette analyse technique des bâtiments.

Ce vote se fera selon les modalités de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, sur la base des informations recueillies lors de la phase de réflexion.

Lors d'une deuxième assemblée générale, les résultats de l'audit ou du DPE seront restitués aux copropriétaires, et les différents modes de financement exposés (certificats d'économies d'énergie, éco-PTZ collectif, contrat de performance énergétique, subventions diverses, prêts).

Un choix de scénario de travaux pourra alors être fait : des devis seront alors établis par des entreprises et serviront de base de travail pour le vote des travaux à réaliser lors d'une ultime assemblée générale.

Le chemin de la réhabilitation d'une copropriété est long et fastidieux.

Le Club des Conseils Syndicaux

Centre Culturel Soupetard, 63 chemin de Hérédia, 31500 Toulouse.

clubdesconseilssyndicaux@gmail.com

Il demande beaucoup d'investissement de la part des divers organes de la copropriété mais est récompensé par des économies d'énergies et donc de charges au profit des habitants de la copropriété.

Deux copropriétés (Le Floréal et Le Cristal) en sont le parfait exemple et ont prêté leur voix lors de cette réunion-débat...

Retour d'expérience de la copropriété « Le Floréal »
Mme Christiane Miceli, membre du conseil syndical.

Suite à une campagne en faveur des doubles vitrages (2010), la copropriété « le Floréal » a décidé de s'inscrire dans une démarche de réhabilitation, décision validée lors de l'assemblée générale de 2010.



L'EIE-Solagro, l'ADIL 31 et le CAUE ont notamment orienté et aidé la copropriété afin que la réalisation d'un audit énergétique puisse être votée, ce qui fut chose faite lors d'une assemblée générale extraordinaire.

Un audit a alors eu lieu pendant quatre mois par un professionnel certifié.

Les résultats ont été présentés au conseil syndical puis en

assemblée générale.

Séance questions-réponses :

→ *Présente-t-on les chiffres estimatifs des travaux aux copropriétaires ? Cela ne va-t-il pas être un frein à la prise de décision ?*

Oui, il faut présenter les chiffres aux copropriétaires, en assemblée générale puisque cela fait parti des informations nécessaires à la prise de décision éclairée.

Par contre, en parallèle, il est nécessaire de les rassurer en leur présentant également les diverses possibilités de financement.

Retour d'expérience de la copropriété « Le Cristal »
Mme Marie-Paule Maury, Présidente du conseil syndical.

La copropriété « le Cristal » a opéré un changement du mode de chauffage de la résidence ainsi qu'une réhabilitation de l'isolation.



Un appel d'offres avait été réalisé afin de choisir au mieux l'entreprise qui aurait la charge de ces travaux.

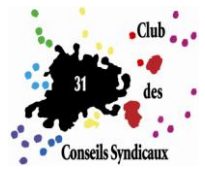
Les travaux ont été financés en partie grâce à des subventions (à hauteur de 20% environ) et un prêt collectif.

De plus, une grande campagne d'information a été assurée auprès des copropriétaires : gazette, permanences du syndic sur place etc.

Ce retour d'expérience permet de souligner qu'un tel projet ne peut se faire sans un bon conseil syndical, volontaire et motivé.

Il permet de faire remonter les informations au syndic qui n'est pas tout le temps sur place.

Le Club des Conseils Syndicaux
Centre Culturel Soupetard, 63 chemin de Hérédia, 31500 Toulouse.
clubdesconseilssyndicaux@gmail.com



Un processus de réhabilitation ne peut se faire sans un travail partenarial entre le conseil syndical et le syndic.

Séance questions-réponses :

→ *Combien auront coûté ces travaux de réhabilitation à chaque copropriétaire ?*

Pour la résidence « Le Cristal » (...), ces travaux auront représentés environ 7000 euros par logement. Bien sûr, cette donnée chiffrée est à replacer dans le cadre de la copropriété et ne représente qu'une moyenne (puisque le coût varie selon les tantièmes détenus par chaque copropriétaire dans la résidence).

Contacts

☆ Ecologie Urbaine

c.maupeu@ecologieurbaine.eu

Tel : 09.63.57.88.94

☆ Espace Info Energie Solagro

Info.energie@solagro.asso.fr

75 Voie du T.O.E.C

CS 27608

31076 Toulouse Cedex 3

Tel : 05.67.69.69.69