



24 septembre 2020

COMMUNIQUE DE PRESSE

50 000 CHANTIERS DE RENOVATION DE COPROPRIÉTÉS LANCÉS EN 3 ANS, C'EST POSSIBLE !

Les propositions des professionnels de l'immobilier

1- Penser la rénovation au-delà du Plan de relance

Le rythme annuel, statutaire, du fonctionnement des copropriétés est, cette année, perturbé par la pandémie. Les AG ont été repoussées, et restent encore soumises aux aléas de la pandémie. L'année 2020 sera une année blanche en décisions de travaux importants. Ce n'est qu'en 2021 que les projets pourront être discutés, pour autant que la confiance en l'avenir soit au rendez-vous. Dans leur grande majorité, leur réalisation ne sera pas à attendre avant 2022, c'est-à-dire à contretemps de la période d'affectation connue de Ma Prime Rénov'.

Le défi de mobiliser sur 2 ans n'est pas tenable. Il est préférable d'anticiper la réalité de l'ensemble du processus de réalisation de travaux en copropriété :

- De la réalisation du DTG qui peut être décidé de façon anticipée par le conseil syndical depuis l'ordonnance du 30 octobre 2019 et qui doit faire partie des financements pris en charge par MaPrimeRénov Copro ; cette délégation sera favorisée par la prise en charge par MaPrimeRénov à hauteur de 50% plafonnée à 10 000€). Le DTG devra comprendre une simulation de la subvention ainsi que le budget travaux
- A la prise de décision de réalisation du cahier des charges des travaux réalisé avec le concours d'une AMO, elle aussi finançable par MaPrimeRénov Copro
- A la décision de réalisation des travaux par l'AG, en les inscrivant dans un Plan de Travaux quinquennal : le montant des travaux doit être prédéfini dans le DTG : ce vote sera motivé par un engagement de l'Etat sur le montant de l'aide au vu des travaux à réaliser dans les trois ans
- A la réalisation de ceux-ci dans une durée appropriée

Notre recommandation serait donc d'inscrire les moyens alloués à la copropriété dans la prochaine Loi de programmation des finances publiques, qui serait le véhicule législatif approprié à cette spécificité.

Cette mesure doit être accompagnée de quelques mesures complémentaires qui boucleront plus efficacement le dispositif :

- La **consécration du plan quinquennal de travaux** comme certification de la stabilité du financement voté : Nous proposons de consacrer le Plan de Travaux Quinquennal en lui donnant force de certification dans la durée, pour le maintien et la pérennité des aides qui auront présidé à la prise de la décision des travaux.
- La reconnaissance de la **portabilité du fonds de travaux**
- Le **vote du Plan de travaux Quinquennal par une majorité des copropriétaires présents ou représentés** (« vote de l'article 24 »).

Pour les raisons évoquées ci-dessus de stabilité et pérennité, les aides dédiées à la copropriété devraient être capitalisées dans un même cadre financier et regroupées. Ainsi, les deux moyens de financement pourraient atteindre des niveaux potentiels d'aide significatifs motivants et laisser une part à charge supportable.

2- Adapter le cadre financier

2.1- Ma PrimeRénov'copro.

En 2020, Ma PrimeRénov ne pouvait pas être le véhicule de financement des copropriétés. Elle peut l'être en revanche pour la rénovation des maisons individuelles. La future Ma Prime Rénov « Copro » telle qu'annoncée dans le cadre du Plan de relance doit bénéficier d'une enveloppe allouée aux copropriétés et s'inscrire dans la durée. **Elle doit être allouée directement aux syndicats de copropriétaires éligibles selon un objectif de résultat énergétique dans la rénovation globale votée et ne pas tenir compte des revenus individuels.**

Ainsi, cette prime pourra **être comptabilisée par le syndic** dans le plan de financement du projet. Le syndic pourra calculer en connaissance de cause la part à charge résiduelle pour chaque copropriétaire, ce qui sera nouveau et lui permettra de jouer son plein rôle d'animateur et de relais.

MaPrimeRénov « Copro » ne doit pas être exclusive de MaPrimeRénov actuelle allouée selon les revenus des ménages. **En clair, un copropriétaire qui remplit les conditions d'éligibilité à MaPrimeRénov' actuelle pour raison de revenus modestes ne doit pas se voir exclu de celle-ci au prétexte que le syndicat de copropriétaires auquel il appartient aurait perçu une prime collective.**

Il s'agit également de sanctuariser l'enveloppe allouée aux copropriétés pour pouvoir tenir compte de leur temporalité de fonctionnement. **Nous proposons "d'encapsuler" ces enveloppes dès lors que la copropriété aura voté ses travaux dans le cadre d'un plan de travaux quinquennal. Cette période quinquennale permet l'adéquation avec les agendas législatifs fixant des objectifs ambitieux de performance énergétique dans les logements pour 2028. Elle serait le cadre de la loi de programmation pluriannuelle proposée.**

Nous visons ainsi :

- à pérenniser les enveloppes pour que les copropriétaires sachent dans quel environnement ils prennent leur décision,
- à stabiliser la connaissance de leur part à charge,
- à promouvoir le PPT efficacement, en lui donnant une réelle efficacité, gage de son utilité sans pour autant le rendre obligatoire comme cela avait été précédemment évoqué.

2.2- Les CEE :

L'autre enveloppe dédiée aux syndicats de copropriétaires provient d'une quote-part des Certificats d'économie d'énergie. A ce titre, nous demandons que la prochaine période de ces CEE, la 5^{ème}, prenne en compte expressément la copropriété. Nous préconisons que la 5^{ème} période des CEE réserve une part significative et sanctuarisée aux copropriétés pour éviter que ceux-ci ne soient attribués qu'aux bâtiments publics.

La part subventionnée cumulée de MaPrimeRénov « Copro » dédiée et des CEE doit pouvoir atteindre 50 % des travaux, en proportionnalité avec la quote-part énergétique de la rénovation.

Cette importante mobilisation ne peut réussir que :

- si les outils de mesure (**DPE**) sont fiabilisés,
- et que si **les bailleurs**, composante essentielle et souvent déterminante dans le process de décision en AG, sont eux-mêmes fortement incités à voter favorablement les travaux.

Concernant les bailleurs :

- Doubler le **plafond du déficit foncier** reportable sur les revenus globaux, dès lors qu'une part significative (**40%**) du **montant des travaux est composée de travaux d'économie d'énergie (collectif ou individuel)**.
- Faire bénéficier les copropriétaires bailleurs de locaux commerciaux de la déductibilité des travaux de rénovation énergétique, au même titre que les travaux liés à protection contre l'amiante et les travaux d'accessibilité.

Enfin, il faudra **geler, pendant 5 ans, toute augmentation de la valeur cadastrale de la taxe foncière** suite aux travaux de rénovation réalisés sur la copropriété.

Le retour sur investissement de l'État et des collectivités locales se fera par la valorisation des actifs immobiliers en cause qui bénéficieront de la valeur « verte » des investissements réalisés grâce à ces aides et encouragements. Les droits de mutation dont ces collectivités bénéficient, en seront augmentés en conséquence.

3- Valoriser la compétence des collectivités territoriales comme instrument de la rénovation énergétique

La rénovation énergétique devient aujourd'hui un impératif. Malgré l'éclairage et la légitimation conférée par la Convention Citoyenne pour le climat, cet impératif n'est pas en soi une mesure populaire, dès lors qu'on implique le logement, dont la valeur affective est connue. Les mots « obligations » et « sanctions » résonnent depuis la Loi Energie et Climat. Il faut rappeler que fixer des objectifs uniformes

sur l'ensemble du territoire, comme les sanctions prévues, seront incomprises par les classes moyennes, au moment où elles affichent une inquiétude pour leur pouvoir d'achat. Nous suggérons de dépolitiser le débat et de le ramener à un échelon territorial.

Le niveau local permet d'être au plus près de la réalité des territoires, de comprendre les caractéristiques d'un espace, de la réalité du bâti local (bâtiment de la Reconstruction vs. Haussmann et les exemples peuvent se multiplier). Il en facilite aussi la pédagogie.

Nous proposons ainsi :

- **Instituer une obligation légale pour les collectivités de créer des périmètres de ravalement obligatoire, qui induisent depuis la Loi Transition Énergétique une obligation de rénovation énergétique.**

A Paris l'obligation est légale **tandis que sur le reste du territoire, c'est un arrêté préfectoral qui, sur proposition ou après avis conforme des conseils municipaux, fixe une liste des communes sur lesquelles s'impose cette obligation d'entretien et donc de rénovation.** Il convient de prévoir une obligation légale pour l'ensemble du territoire.

- **Inciter les collectivités à fixer des objectifs de rénovation énergétique dans leurs documents d'urbanisme.**

Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont un outil d'abord dédié aux aménageurs. Elles permettent en réalité de poser des contraintes et des orientations dans un périmètre donné (du regroupement de plusieurs parcelles à une intercommunalité entière) ou sur un thème (renouvellement architectural et énergétique).

Les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol et aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité. Elles permettent aux collectivités de fixer des objectifs correspondant à une déclinaison locale, à échelle de ses quartiers.

En ce sens, pour inciter les collectivités à se saisir de cette opportunité, nous suggérons d'instituer un système de bonus via la Dotation Globale de fonctionnement pour inciter les collectivités locales à utiliser cette nouvelle compétence.

Contacts:

FNAIM - Galivel & Associés – galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02 / Carol Galivel : 06 09 05 48 63 / Valentin Eynac: 06 03 62 45 34

PLURIENCE – Henri DELIGNE – henri.deligne@logetim.fr – 06 60 57 24 66

UNIS – Auvray & Associés - Pierre Jouneaux - 01 58 22 21 14 - p.jouneaux@auvray-associes.com