

Spécial charges de copropriété



Logement et développement durable : Apprendre à consommer mieux

La loi ALUR, loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, a été définitivement votée le 20 février dernier, et sa publication n'est plus qu'une affaire de jours. Après des mois de discussion, le texte adopté constitue un compromis entre un choix politique et le pragmatisme du marché.

Pour autant, il reste très marqué par la volonté initiale de placer les copropriétés sous contrôle de l'administration, le souhait d'encadrer le parc locatif privé, et de faire baisser les loyers.

La loi nouvelle connaîtra une mise en œuvre progressive, au rythme de la publication des très nombreux décrets d'application que prévoit le texte voté.

Parmi les dispositions connues et ne nécessitant pas, ou peu de précisions complémentaires, citons en copropriété la tendance à un contrôle des pouvoirs publics visant à prémunir les copropriétés dégradées, ou en difficulté. Il ne s'agit pas tant de protéger les copropriétaires, que de garantir la collectivité que les immeubles seront entretenus. Il en est ainsi notamment de l'obligation faite aux copropriétés d'ouvrir 2 comptes bancaires : l'un pour le compte courant, l'autre pour constituer un fonds de réserve obligatoire afin de faire face à l'obligation d'entretien de l'immeuble. Les contrats de syndic proposés par SERGIC ont déjà intégré les dispositions connues de la loi.

En matière de rapports locatifs, la loi ALUR est très orientée en faveur du locataire. Encadrement des loyers, réduction des honoraires de location, protection en cas d'impayé, limitation des justificatifs demandés par le bailleur, sont autant de signes que la loi ALUR a privilégié le droit au logement sur le droit de propriété. Restent posées les difficultés très concrètes de mise en œuvre de telles dispositions. Les décrets et outils d'application seraient à venir d'ici l'automne prochain.

Dans l'immédiat, force est de constater que la méconnaissance de ces dispositions ont eu pour effet (temporaire, nous l'espérons) de bloquer les marchés de la vente à investisseurs et donc, de la production de logements neufs sur le marché de la location, malgré une demande toujours soutenue en matière de logements de qualité.

Sans attendre pour autant que le marché s'adapte à ces nouvelles contraintes législatives, les tendances apparaissent clairement dans un mode d'usage exigeant un logement plus adapté à la vie actuelle et moins consommateur d'énergie.

Les grands enjeux des propriétaires et des copropriétaires reposent par conséquent sur la préservation et le développement durable du patrimoine, et requièrent des choix en matière d'arbitrage et de rénovation des logements.

Parmi ces enjeux, notre objectif en tant que professionnel des services immobiliers sera de savoir vous guider dans la nécessaire modernisation de vos immeubles et de vos logements, la baisse des charges indispensable dans les copropriétés, tout comme la mise en valeur des logements dans les critères de confort et de commercialité conformes aux nouveaux modes de consommation.

A l'aube de la 3^{ème} révolution industrielle qui s'annonce, mouvement initié dans le Nord, notre région mère, dont nous pouvons nous féliciter et dans lequel notre Groupe s'est d'ores et déjà inscrit, nous ne pouvons qu'adhérer à la prise de conscience d'une société qui ne veut plus l'argent pour l'argent, et perçoit les limites de la société de consommation; c'est autour de valeurs partagées que nous trouverons notre raison d'être. Ces valeurs, en ce qui nous concerne, sont votre cadre de vie, votre logement, votre patrimoine, qui s'inscrivent dans une optique durable davantage responsable des ressources de notre planète.

Modestement, SERGIC entend y contribuer en vous accompagnant dans la démarche énergétique dont les premières échéances sont fixées à deux ans. Notre participation active aux travaux du Plan Bâtiment Durable, via le groupe de travail APOGEE, ainsi qu'à travers l'UNIS, ne vise qu'à vous y représenter.

C'est le thème développé dans cette lettre Client.

Eric Derely
Président du Groupe SERGIC

1^{er} poste de dépenses du logement, le coût du chauffage devra baisser dans les 10 ans à venir.

Le « Plan Bâtiment Durable » apporte des solutions incitatives aux copropriétés et vise à diviser par 2 la facture énergétique.

Le « Grenelle de l'Environnement » réuni en octobre 2007 avait défini un vaste plan d'action visant à réduire considérablement la consommation énergétique du pays à court et moyen terme. Pointé du doigt, l'immobilier tant professionnel que résidentiel constituait le plus gros consommateur d'énergie en France avec 46 % de la consommation nationale. Loin devant l'industrie (28 %) ou le transport (25 %).

Dépenses de chauffage : un coût jugé excessif pour une majorité de français, mais méconnu en copropriété.



Selon une étude réalisée par l'IFOP en septembre 2013, les dépenses d'énergie domestique représentent 1087€ par an par foyer, soit l'équivalent d'un SMIC mensuel, dont 58 % pour le chauffage. Un foyer français sur deux estime que sa consommation d'énergie représente une part trop importante de son budget (source ADEME – janvier 2014). Plus de 6 français sur 10 sont attentifs à leur consommation, et modulent la température de leur logement selon les plages horaires.

Lorsque le chauffage est collectif en revanche, comme c'est le cas dans de nombreuses copropriétés, les dépenses d'énergie sont beaucoup moins connues des copropriétaires, car noyées dans les charges de l'immeuble. Pourtant, l'achat de combustible (poste P1) représente 25 % du budget moyen des copropriétés et constitue le 1^{er} poste de dépenses de l'immeuble, supérieur aux dépenses de nettoyage et de personnel, et très loin devant tous les autres postes de charges (ascenseur, eau, espaces verts, syndic, assurance, entretien).

La rénovation énergétique des copropriétés est au point mort.

Depuis le Grenelle de l'Environnement, les bâtiments industriels et commerciaux ont largement entamé leur révolution énergétique. Les immeubles du parc HLM également. Depuis deux ans, les logements nouvellement construits répondent désormais tous à la norme BBC (Bâtiment Basse Consommation) et consomment jusque 5 fois moins qu'un logement existant.

En revanche, la modernisation énergétique de l'habitat privé est quasiment à l'arrêt. L'objectif de rénovation de 400 000 logements à partir de 2013 n'est absolument pas tenu, alors que 2 logements sur 3 ont été construits avant 1974, avant les 1^{ères} normes d'isolation thermique. Les copropriétés représentent 9 millions de logements, soit le double du parc HLM. La rénovation des immeubles en copropriété est donc une composante majeure de la réussite du Plan Bâtiment Grenelle voulu par le Gouvernement.

Un immeuble construit dans les années 70 consomme couramment 250 kWh d'énergie par m² et par an. L'objectif est de ramener cette consommation autour de 140 à 150 kWh, soit une réduction de 40 %. Ce qui reste néanmoins très supérieur à un logement contemporain BBC qui ne consomme que 50 kWh par m²/an.

Un logement ancien consomme 4 à 7 fois plus qu'une construction neuve !

- L'âge du parc immobilier français	
Avant 1915	: 20 %
Entre 1915 et 1948	: 11 %
Entre 1949 et 1974	: 34 %
Entre 1975 et 1981	: 11 %
Depuis 1982	: 22 %



La consommation d'un logement se mesure et se compare facilement, comme celle d'une voiture :

De même que la consommation d'un véhicule s'exprime en nombre de litres de carburant consommés pour parcourir 100 kilomètres, la consommation d'énergie d'un bâtiment s'exprime en nombre de kWh (kilowatts heure) consommés pour chaque mètre carré pendant un an sachant que le chauffage en représente 70 %.



Les copropriétés devront avoir programmé un audit énergétique d'ici 2 ans :

La loi Grenelle 2 du 11 mai 2010, ainsi que la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, ont instauré l'obligation pour toute copropriété construite avant 2001 disposant d'un chauffage collectif, de réaliser un diagnostic de performance énergétique avant le 1^{er} janvier 2017. Au-delà de 50 lots (logements et lots annexes), il y a obligation de réaliser un audit énergétique plus détaillé. Les copropriétaires devront ensuite se prononcer, lors de l'Assemblée Générale, sur l'adoption d'un plan pluriannuel de travaux pouvant imposer le remplacement des fenêtres.

Techniquement, le sujet est totalement maîtrisé.

Diviser par deux la consommation d'un logement énergivore ne pose aucun problème technique. Certains pays européens l'ont démontré depuis longtemps, tels que l'Autriche, l'Allemagne ou les pays nordiques. Les opérations de réhabilitation énergétiques effectuées sur le patrimoine HLM ces dernières années a permis aux entreprises françaises d'acquiescer les techniques et l'expérience nécessaires. Outre les actions sur le réseau de chauffage, c'est surtout l'isolation du bâtiment qui en fera baisser la consommation.



Il manque l'élément déclencheur : un financement incitatif.

Si l'environnement n'a pas disparu de l'esprit des français, la crise économique le relègue au second plan. La crise incite aux économies d'énergie mais pèse sur la réalisation de travaux de rénovation. Alors que les enjeux énergétiques sont de mieux en mieux intégrés, le passage à l'acte reste rare. Engager des travaux de rénovation énergétique n'est envisagé que pour 16 % des ménages (source ADEME – Stratégie et Etudes – n° 38 de janvier 2014). La motivation première reste la recherche d'économie. Mais le coût des travaux, notamment d'isolation, apparaît réhibitoire. Parmi les ménages ayant réalisé des travaux de rénovation énergétique dans leur logement, l'octroi d'aides financières, comme le Crédit d'Impôt Développement Durable (CIDD) a constitué un facteur de déclenchement.

Il faut repenser le « marketing » de la rénovation énergétique autour de notions de confort, de bien être, et de valorisation patrimoniale, et non pas seulement de retour sur investissement.

En matière de rénovation énergétique, le retour sur investissement est un leurre. L'économie effectuée sur les charges de chauffage ne pourra pas compenser le coût des travaux. Le poste P1 combustible peut représenter jusque 15 € à 20 €/m² et par an. En cas de travaux permettant de diviser par 2 la consommation d'énergie, ce qui est très ambitieux, l'économie générée sera au mieux de 10 € annuels par m², très insuffisante pour amortir des dépenses de rénovation énergétique de plusieurs centaines d'euro par m². Le temps de retour sur investissement se compte en décennies, beaucoup trop pour justifier les travaux. Il conviendrait toutefois de nuancer cette donnée, puisqu'en pratique, il faut surtout raisonner sur le surcoût lié à l'isolation, et non pas sur le coût total des travaux. Lorsqu'une copropriété procède à un ravalement de façade, le coût principal ne réside pas dans l'isolation, même renforcée.

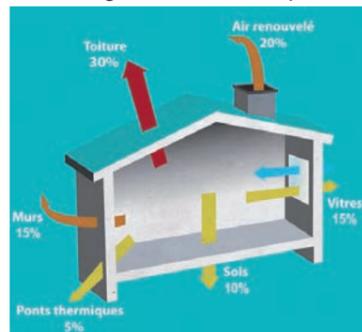
Comparatif : coût annuel des dépenses d'énergie pour un logement de 75m²

(Coût du gaz : 0,066€/kWh)

Avant rénovation	Après rénovation	BBC
240 kWh	140 kWh	50 kWh
1 188 € / an	693 € / an	247 € / an

Isoler son logement obéit également à une recherche de confort.

Chaque année, en assemblée générale de copropriété, c'est la même litanie. Certains copropriétaires se plaignent d'avoir eu trop chaud, alors que d'autres ont grelotté. Le syndic essaye d'expliquer que le chauffagiste a du mal à équilibrer l'installation. Le chauffagiste explique que les relevés effectués respectent la température contractuelle. Et personne n'est d'accord. Pourtant tous ont raison. Car c'est un fait technique. L'équilibrage d'une installation collective est une tâche quasi impossible sur un immeuble connaissant des déperditions thermiques disparates.



Les appartements exposés en pignon nord non isolé, au dessus des caves, ou sous les toits, devront être surchauffés pour atteindre la T° minimale contractuelle, générant ainsi une surchauffe sur les appartements mieux exposés. Dans le cas de 2 appartements similaires, l'impact de fenêtres remplacées représentera 3° de différence de température. Or, chaque degré coûte 7% d'énergie.

A brève échéance, la consommation du logement aura un impact fort sur sa commercialité.

La « valeur verte » a fait son apparition dans les transactions immobilières, à l'achat comme en location. Selon l'ADEME, le niveau de consommation énergétique d'un appartement peut influencer son prix de vente de 13 %. La réalisation de travaux de rénovation énergétique qui représentent 5 à 10 % de la valeur du bien se justifie alors pleinement.



Les solutions de financement :



Des aides connues, mais peu développées.

Parmi les aides proposées pour la réduction de la consommation énergétique, 3 sont majoritairement connues : le crédit d'impôt, la TVA réduite à 5,5 %, et l'éco-prêt à taux zéro (éco PTZ).



Le Crédit d'Impôt Développement Durable (CIDD) :

Le dispositif est recentré sur les dépenses d'isolation thermique, et conditionné à la réalisation d'un bouquet de travaux comprenant au moins 2 prestations (parois vitrées, murs, toiture, énergie renouvelable). Les propriétaires-bailleurs ne bénéficient plus du CIDD. La réduction d'impôt est de 25 % des dépenses réalisées sur une période de 2 ans maximum.



L'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) :

Il permet depuis le 1^{er} janvier 2014 de financer les travaux réalisés par un syndicat de copropriété dans le cadre d'un bouquet de travaux ou d'une rénovation énergétique globale. Selon le programme de travaux réalisé, le prêt sera de 10 000 à 30 000 €, par copropriétaire, remboursable sur une période de 10 ou 15 ans, sans intérêt. L'aide est limitée à 1 seul éco-prêt par copropriété, les travaux devant être réalisés dans un délai maximum de 3 ans.



La vente de « droits à construire » :

la loi Grenelle a prévu la possibilité pour un syndicat de copropriété de financer ses travaux de rénovation énergétique par la vente de droits à construire. Le principe est simple : lorsqu'un immeuble dispose de COS disponible, il peut le monnayer auprès d'un promoteur qui pourra ainsi construire un étage supplémentaire (surélévation), édifier un nouveau bâtiment si la copropriété dispose d'espaces verts importants, ou même transformer une partie des halls d'entrée en appartements, comme c'est le cas dans un copropriété de Versailles gérée par SERGIC.



Préconisations SERGIC

Nous conseillons à toutes les copropriétés en chauffage collectif de procéder à un audit énergétique, dont le surcoût est modique par rapport à un DPE collectif.

Nous sélectionnons des bureaux de contrôle indépendants des chauffagistes et des entreprises de travaux pour réaliser ces audits qui intégreront l'ingénierie financière et la recherche de subventions.

Nous préconisons aux copropriétés de voter l'audit en 2015 et de présenter les conclusions à l'Assemblée Générale 2016 afin d'orienter le plan de travaux pour l'AG suivante, date à laquelle les solutions financières seront définitives. Il n'est pas à exclure que nous aurons un report par rapport à l'échéance de fin 2016.



Informez, formez, accompagnez : SERGIC vous propose d'être votre porte parole !

Les solutions financières destinées à l'habitat individuel devront être aménagées pour tenir compte du rythme de décision des copropriétés. Une visibilité à 2 ou 3 ans n'a pas vraiment de sens. Une copropriété va effectuer un ravalement de façade ou une étanchéité de toiture-terrace lorsque ce sera nécessaire, et non pas en fonction des aides. Cette adaptation des dispositifs fait partie des sujets traités dans le cadre du groupe APOGEE commandité par les acteurs du Plan Bâtiment Durable et constitué de représentants de maîtres d'ouvrage, dont les syndicats. SERGIC en fait partie afin d'y relayer les remarques et observations de nos clients.

Vous souhaitez donner votre avis sur ce sujet, faites le sur le blog :

<http://www.sergic-blog-copropriete.com>



