

Et si on se simplifiait la vie...

Spécial copropriété



Un soir de 1966, Georges Pompidou était alors Premier Ministre... un chargé de mission à Matignon du nom de Jacques Chirac, présente à son patron une pile de décrets à signer. Colère de Pompidou, rapportée par Chirac : « *Mais arrêtez donc d'emm...der les Français. Il y a beaucoup trop de lois, trop de règlements dans ce pays (sic)* ». Depuis, le nombre de textes en vigueur a plus que doublé. Les Français croulent sous plus de 8500 lois, de 120000 arrêtés ou décrets, et de 380000 règlements. Et il s'en ajoute tous les jours.

Le logement n'est pas en reste. Loi **SRU** (Solidarité et **R**enouvellement **U**rbain) en 2000. Loi **ENL** (Engagement **N**ational pour le **L**ogement) en 2006. Loi **MOLLE** (**M**obilisation pour le **L**ogement et la **L**utte contre l'**E**xclusion) en 2009. Et enfin, loi **ALUR** (**A**ccès au **L**ogement et un **U**rbanisme **R**enouvelé) en 2014. Autant de grandes « lois cadres », sans parler des innombrables lois secondaires, qui ont encadré et complexifié la gestion du logement en France, qu'il s'agisse de vendre ou louer un bien, ou gérer une copropriété.

Il me prend parfois de rêver qu'au lieu de chercher à tout encadrer, souvent au risque de pénaliser celui que l'on veut protéger, on laisserait simplement le bon sens et la confiance organiser les relations et conduire les décisions.

Ainsi, les loyers trop élevés se régulariseraient d'eux-mêmes par la loi du marché, comme c'est déjà le cas, sans qu'il soit besoin d'instituer un encadrement administratif aussi inefficace pour les locataires que dissuasif pour les bailleurs.

Ainsi, les syndicats pourraient proposer à leurs clients d'adresser les convocations et procès verbaux d'Assemblée Générale de copropriété par internet, sans qu'il soit besoin d'attendre un décret qui ne vient pas.

Ainsi les locataires pourraient proposer un garant qui sécuriserait le bailleur afin d'accéder au logement qu'ils convoitent, alors qu'aujourd'hui le bailleur doit choisir entre garant ou assurance contre les impayés de loyers, au risque d'exclure le candidat à la location.

Ainsi, vendeurs et acquéreurs pourraient signer un compromis de vente dès lors qu'ils sont d'accord « sur la chose et sur le prix » sans avoir à valider des piles d'informations et de documents bien souvent incompréhensibles, à l'origine des nombreuses annulations de ventes déplorées cette année.

Ainsi, les copropriétés pourraient continuer à déposer leurs fonds sur un compte bancaire sécurisé géré par leur syndic, au lieu de se voir imposer d'ouvrir chacune un compte bancaire distinct dont elles doivent supporter le coût.

Le Gouvernement, conscient des dérapages et des excès de la sur-réglementation, a lancé le « choc de simplification » dont les premières mesures sortent en cette fin d'automne. Le « détricotage » de la loi ALUR annoncé cet été en est une illustration pour nos activités. Les discussions menées par nos instances professionnelles avec les représentants des consommateurs au sein du tout nouveau **CNTGI** (**C**onseil **N**ational de la **T**ransaction et de la **G**estion **I**mmobilière), instance paritaire instituée par la loi ALUR, confirment la volonté de « simplifier » les nombreuses réglementations du logement, au bénéfice premier des particuliers.

Comme je l'évoquais il y a quelques jours en clôture d'une conférence à Lille sur les conséquences dangereuses de l'encadrement des loyers, devant un parterre de journalistes, de représentants des propriétaires, et de confrères, les professionnels du logement aspirent à pouvoir concentrer leurs efforts sur de vraies questions de société, plutôt qu'être contraints en permanence de se justifier sur l'application de règlements qui n'apportent pas de réel service à nos clients.

Il en est ainsi des enjeux de la rénovation énergétique des logements, thème de la présente lettre d'information.

Il s'agit d'une vraie question sociétale qui intéresse plus de 82 % de nos compatriotes (enquête IPSOS 2012). Ce sera l'occasion pour les syndicats de mettre en lumière devant les 20 millions de français qui vivent en copropriété, la dimension technique et patrimoniale qui est le quotidien de leur métier, au-delà de la fonction administrative et juridique plus largement perçue par la clientèle. En tant qu'ancien ingénieur civil j'y suis particulièrement sensible.

Formulons le vœu qu'en 2015 le choc de simplification puisse produire ses premiers effets et nous simplifier l'immobilier. Formulons aussi le vœu que les nombreuses propositions favorisant l'accès au logement des Français que nous, professionnels, avons soumis à nos décideurs politiques puissent être entendues. Qu'elles dépassent les clivages existant dans notre société, entre le social et le privé, entre l'économie de marché et l'économie solidaire ; parions sur l'intelligence et la volonté d'agir.

En mon nom et au nom de l'ensemble des collaborateurs de Sergic, je vous souhaite d'excellentes fêtes de fin d'année et une belle année 2015.

Eric Derely
Président de SERGIC

Audits énergétiques en copropriété : 1^{ers} pas vers les économies de charges

Les copropriétés ont 2 ans pour réaliser un audit de leurs consommations :

Alors que les questions climatiques sont plus que jamais à l'ordre du jour, il est une réalité environnementale qui concerne directement de très nombreuses copropriétés. Il s'agit de l'obligation de procéder à la réalisation d'un audit énergétique global et approfondi avant fin 2016. Cette obligation instituée par la loi Grenelle II de 2010 concerne tous les immeubles en copropriété de plus de 50 lots - tous lots confondus, y compris les caves et lots de stationnements - construits il y a plus de dix ans, et disposant d'un chauffage collectif. En deçà de 50 lots l'obligation ne porte que sur la réalisation d'un Diagnostic de Performance Energétique (DPE), moins complet que l'audit. Toutefois, compte tenu des enjeux sur le montant des charges de l'immeuble, mais aussi sur la valeur vénale du logement et le confort des habitants, nous préconisons de privilégier un audit complet même si votre copropriété n'y est pas assujettie.

L'obligation ne porte pour l'instant que sur l'obligation de procéder à un audit. Même si la loi incite à la réalisation de travaux d'économie d'énergie, elle reste pour l'instant incitative et n'engendre à ce jour aucune obligation de travaux. L'assemblée générale devra malgré tout voter dans l'année qui suivra la présentation du rapport d'audit une résolution sur l'adoption ou non d'un plan de travaux ou la mise en place d'un contrat de performance énergétique. Les modalités pratiques de réalisation de cet audit sont définies par le décret 2012-111 du 27 janvier 2012.

Attention aux délais : Bien qu'il reste encore deux ans pour satisfaire à cette obligation, à l'échelle des copropriétés, deux ans c'est quasiment demain. C'est pourquoi Sergic préconise de voter l'audit dès l'assemblée générale de 2015 afin de pouvoir en présenter les résultats en 2016. Ce n'est que l'année suivante, en 2017, que l'assemblée devra se prononcer sur un plan de travaux. Compte tenu du nécessaire délai de réalisation d'un audit sérieux, et du risque de saturation du marché au fur et à mesure que l'on s'approche de la date butoir - ce sont plusieurs dizaines de milliers de copropriétés qui sont concernées - il est préférable, pour garantir une démarche efficace et constructive, de se décider dès cette année.

Une réelle opportunité : Au-delà de la simple obligation réglementaire, l'audit énergétique constitue surtout une opportunité pour la copropriété de procéder à un véritable état des lieux de son patrimoine permettant d'identifier :

- Les gisements d'économie d'énergie. Le chauffage est en effet le premier poste de dépenses en copropriété
- Les efforts financiers à planifier dans le temps sur les 10/15 ans à venir
- Les pistes d'amélioration du confort des habitants

Et d'intégrer dans tous ses projets de travaux à venir la notion de performance énergétique de la résidence.

Les copropriétés concernées → Comment choisir le bureau d'étude adéquat ?

Le décret de 2012 décrit le niveau de compétence de l'auditeur. Tous les cabinets d'audit ne peuvent pas être référencés. Sergic a lancé un appel d'offres auprès de plusieurs bureaux d'études agréés, respectant un cahier des charges strict et ayant l'expérience des copropriétés. Les résultats de cette consultation seront présentés aux conseils syndicaux lors de la préparation de l'assemblée générale dès le trimestre prochain, puis soumis au vote de l'assemblée.

Type de bâtiment	Prestation	Référence réglementaire
- Chauffage collectif - Permis de construire avant 1er juin 2001 - Plus de 50 lots (tous types de lots confondus)	AUDIT ENERGETIQUE Avant le 31 décembre 2016 Prise en compte de l' usage Formation supérieure <i>Actualisation des audits faits entre 2007 et 2012</i>	Décret 111-2012 du 27 janvier 2012 Arrêté du 28 février 2013
- Chauffage collectif - Moins de 50 lots (tous types de lots confondus)	DPE « Parties communes » Avant le 31 décembre 2016 Calcul statique/réglementaire Formation basique DPE	Arrêtés des 27 janvier & 8 février 2012 Décret 2012-1342 du 3 décembre 2012
- Chauffage collectif - Immeubles relativement économes : 150/190 kWh/m ² SHAB/an	Obligation de mise en œuvre de répartiteurs des frais de chauffage Avant le 31 mars 2017	Décret 2012-545 du 23 avril 2012 Arrêté du 27 août 2012



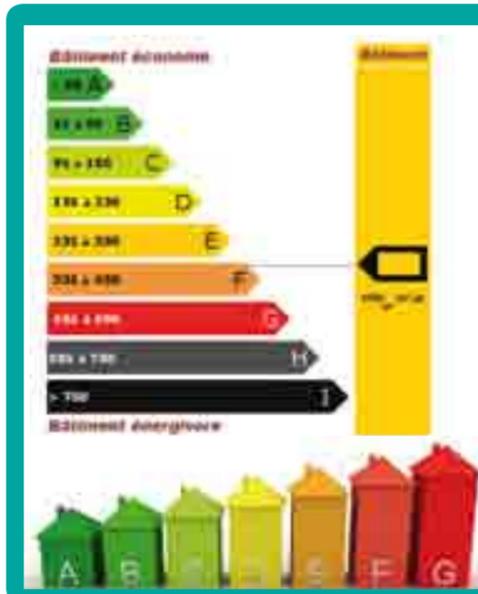
Le prix

Le coût d'un audit énergétique est de l'ordre de 80 à 100€ par logement pour une prestation sérieuse, basée sur la méthode dite de « la simulation thermique dynamique » (STD), seule méthode permettant de garantir une fiabilité des résultats supérieure à 90%.

Les aides financières (voir tableau ci-dessous)

Les financements restent aléatoires et peuvent varier selon les régions et les communes. Les primes à l'étude ou aux travaux ne doivent cependant pas être la motivation première de la démarche.

- ECO PTZ et ECO Prêt copropriété Décret 2013-1297 et arrêté du 27 décembre 2013	Enveloppe, chaufferie, ECS 2 ans pour finaliser les travaux, 30.000 € par logement sur 10 ans ou 15 ans. Un seul prêt par logement ; sans condition de ressources
- Certificats d'économies d'énergie Décret 2013-1199 du 20 décembre 2013	Nouvelle période 2015 – 2017 Valorisation à la baisse
- Crédit Impôt développement durable (CIDD) devient le Crédit d'Impôt pour la Transition Energétique (CITE)	Du 1er septembre 2014 au 31 décembre 2015, le taux passe à 30%, au lieu des 15% (action seule) et des 25% (bouquet de travaux) Une seule opération de travaux sera donc exigée pour permettre à tous les ménages d'en bénéficier
- Aides conditionnées : ANAH...	L'aide de l'ANAH au syndicat concerne essentiellement le cas des copropriétés en difficultés
- Aides régionales	Les ALEC concentrent de plus en plus l'instruction des dossiers (subventions locales sur les audits)
- Contrats de Performance Energétique	Pas de cadre réglementaire Sources de financement encore incertaines



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 %.

L'étiquette énergie a fait son apparition il y a quelques années dans nos logements. Elle devient aujourd'hui un véritable critère de choix pour les candidats à l'achat ou la location. Jusqu'à présent simplement indicative, elle va devenir « coercitive » à partir de 2017 puisque les logements économes supérieurs à la classification « C » devront s'équiper de répartiteurs de frais de chauffage.

Les étapes clés de l'Audit Énergétique en copropriété

Un audit énergétique n'est pas qu'un exercice technique. C'est aussi un diagnostic des besoins des habitants qui requiert la participation active du syndic et du conseil syndical. La préparation et la réussite des relevés sur site sont primordiales. Le bureau d'étude a besoin de relais motivés sur la résidence.

1 DÉCOUVERTE

- Réunion de démarrage avec le Conseil Syndical et éventuellement l'architecte de l'immeuble.
- Recueil des informations et documents utiles (plans, factures, devis, PV...)



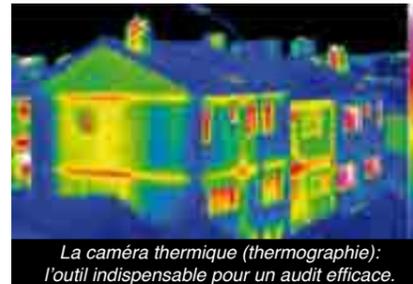
L'implication des habitants est indispensable

2 ENQUÊTE

- Personnalisation de l'enquête d'usage sur l'utilisation des logements par les copropriétaires
- Remplissage de l'enquête par ou avec les occupants (échantillon représentatif par type de logement et par étage)
- Analyse et résultats à exploiter

3 RELEVÉS SUR SITE

- Visite de la copropriété avec thermographie en présence du Syndic et du Conseil Syndical
- Modélisation du bâtiment et analyse des consommations



La caméra thermique (thermographie) : l'outil indispensable pour un audit efficace.

4 REPORTING SYNTHÈSE ET PRÉCONISATION DE L'AUDITEUR

- Reporting intermédiaire au Syndic et au Conseil Syndical
- Scénarii de travaux présentés au Conseil Syndical
- Présentation de l'étude chiffrée en assemblée générale
- Analyse des sources d'économies potentielles :
 - actions immédiates
 - scénario minimal
 - scénario volontaire et optimal
- Aides et subventions : ingénierie financière

Combien coûtent les travaux de rénovation ?

Une rénovation lourde coûte 200 à 250 € TTC de travaux par m², soit une dépense de 15 à 18 000 € pour un logement de 75 m². Sur le seul critère de l'économie de charges de chauffage, le retour sur investissement se ferait sur une période de 15 ans minimum, ce qui est trop long pour justifier l'effort d'investissement requis.

En revanche, la dépense représente environ 10% de la valeur vénale du logement. C'est sur ce critère qu'il faut justifier l'effort d'investissement à réaliser. En effet, il est plus que probable que dans les dix années à venir, la consommation d'un logement constituera un critère majeur de négociation de son prix en cas de vente, ou même de location.



Comparatif : coût annuel des dépenses d'énergie pour un logement de 75 m² (Coût du kWh gaz 6,6 cts d'€).

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

Les détecteurs de fumée, obligatoires à partir du 8 mars 2015

Afin de prévenir les incendies domestiques et limiter le nombre de victimes d'intoxication par la fumée, à compter du 8 mars 2015, l'installation de détecteurs de fumée deviendra obligatoire dans tous les lieux d'habitation en vertu de la loi n°2010-238 du 9 mars 2010 (loi Morange).

Achat et installation du détecteur de fumée : qui fait quoi en cas de logement locatif ?

L'achat du détecteur de fumée est à la charge du propriétaire, qu'il soit occupant ou non. Par contre, d'un commun accord, le locataire peut se charger de l'achat et se le faire rembourser ensuite par le propriétaire.

C'est au locataire, une fois le dispositif installé, de l'entretenir sur la durée. L'entretien passe notamment par le remplacement des piles, voire le remplacement du détecteur déjà installé mais qui n'est plus fonctionnel.

Nous avons sélectionné pour le compte de nos clients bailleurs qui nous confient la gestion de leur logement un détecteur de marque INSAFE qui bénéficie d'une garantie de fonctionnement de 10 ans, sans aucun entretien ni changement de piles et qui se pose sans perçage par simple fixation adhésive brevetée.

Quel type de détecteur choisir ?

La DGCCRF (Répression des Fraudes) a mis en œuvre, depuis 2012, un plan de surveillance renforcé des détecteurs autonomes avertisseurs de fumée (DAAF) mis à disposition sur le marché français afin de s'assurer de leur fiabilité et de leur sécurité.

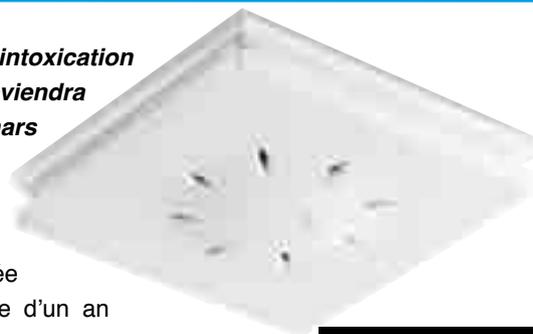
Le détecteur de fumée doit répondre aux conditions suivantes :

- Détecter les fumées émises dès le début de l'incendie.
- Émettre un signal sonore suffisamment puissant pour être entendu par une personne endormie, présente sur les lieux au moment de l'incendie.

- Fonctionner à l'aide d'une pile dont la durée de vie doit être d'un an minimum

- Être équipé d'un bouton permettant au propriétaire ou au locataire de tester le bon fonctionnement de l'appareil régulièrement.

- Fournir un certain nombre d'indications telles que le nom et adresse du fabricant, norme de référence, date de fabrication, numéro de lot, etc.



La durée de vie de la pile est essentielle.

Dans quelle pièce l'installer ?

Le détecteur doit être installé, de préférence, dans la circulation ou le dégagement desservant les chambres. Dans tous les cas, il doit être fixé en partie supérieure à distance des autres parois ainsi que des sources de vapeur.

Comment prouver le respect de cette obligation et à qui ?

Une fois le détecteur de fumée installé, le propriétaire des lieux doit remettre une attestation d'installation à l'assureur couvrant les dommages liés aux incendies domestiques.

Sergic a 50 ans... grâce à vous



Sergic a fêté ses 50 ans le 3 octobre dernier. Ce fut l'occasion pour les équipes des 30 agences Sergic de se retrouver tous ensemble, en compagnie d'Hervé Derely, qui a fondé l'entreprise en 1963, et d'Eric Derely, qui dirige Sergic depuis 1990.

C'est cet événement que nous avons choisi pour vous présenter nos vœux pour 2015. C'est notre façon de partager cet anniversaire avec vous, avec nos clients, sans lesquels Sergic n'existerait pas.

Sergic, ce n'est pas qu'un groupe immobilier. C'est surtout des hommes et des femmes réunis au sein d'une **entreprise familiale partageant ses valeurs avec tous ses collaborateurs.** Une entreprise fière de ses racines nordistes, et résolument **tournée vers l'avenir.**

Nous vous souhaitons une belle année 2015 !

