

DOSSIER

COPROPRIÉTÉ Les enjeux des AG

Après 2 années de confusion, il faut se mettre en ordre de bataille pour prendre les bonnes décisions.

PAR LAURE LE SCORNET ET COLETTE SABARLY



AG À DISTANCE : L'ESSAYER, C'EST L'ADOPTER ?

Assemblées reportées ou annulées, mandats de syndic non renouvelés, abus ou irrégularités... La tenue des assemblées générales (AG) en pleine pandémie n'a vraiment pas été facile à gérer, du moins au début, alors qu'il fallait respecter les consignes sanitaires et notamment les règles de distanciation sociale. Certes, la loi Élan du 23 novembre 2018 avait bien ouvert aux copropriétaires la faculté de participer aux AG par visioconférence, mais uniquement si ces derniers avaient adopté une résolution en ce sens. Or, c'était loin d'être le cas général lorsque le Covid-19 est apparu. Pour pallier cette difficulté et éviter les risques de paralysie, les pouvoirs publics ont dû intervenir. Une ordonnance du 20 mai 2020 (complétée par un décret du 2 juillet) a ainsi autorisé les syndics, à compter du 1^{er} juin 2020, à tenir les AG par des moyens dématérialisés, en dehors de toute présence physique des copropriétaires et sans qu'il soit nécessaire qu'une précédente assemblée ait décidé des modalités de sa mise en œuvre. Les copropriétaires n'ont donc pu s'exprimer qu'à distance, avec les moyens du bord.

VOTE SUR PAPIER, DÉBAT CONFISQUÉ

Dans la panique générale, l'AG à distance s'est ainsi, très souvent, transformée en un simple vote par correspondance. « Il a été très largement utilisé pendant la crise

ILLUSTRATION NICOLAS TRÉVE POUR LPI

14%

des copropriétaires interrogés par l'association CLCV estiment que la visioconférence est un mode intéressant de participation aux AG, 39 % y sont opposés et 37 % trouvent le dispositif utile, mais sans plus.

Source : Consommation, Logement, Cadre de vie (4^e édition du baromètre évaluant les syndics)

sanitaire, avec des ordres du jour parfois réduits au plus urgent, mais toujours en accord avec le conseil syndical», admet le gestionnaire de biens Foncia. Il a cependant privé les copropriétaires du débat, puisqu'ils ne pouvaient que cocher, pour chaque résolution, une case « pour », « contre » ou « abstention ». Rappelons que le vote par correspondance était proposé par le syndic chaque fois qu'aucun système d'audiovision ou de visioconférence ne pouvait être mis en place pour des raisons techniques et matérielles. Il a souvent été une solution de facilité pour des syndics désarçonnés. « C'est ainsi que, pendant 2 ans, le vote par correspondance a volé la participation démocratique des copropriétaires. En réalité, il n'y a pas eu d'assemblée générale au sens noble du terme », déplore Émile Hagège, directeur général de l'Association des responsables de copropriété (ARC). Certains syndics sont d'ailleurs du même avis.

D'ÉNORMES DIFFICULTÉS

« Le vote par correspondance était une bonne chose pour les affaires courantes : la validation des comptes, le renouvellement du conseil syndical ou du mandat de syndic, mais pas pour des sujets plus complexes comme les travaux importants, où le débat a fait défaut », convient Yann Sayaret, membre du Conseil de gérance et spécialiste de l'administration de biens chez Orpi. La plupart des professionnels reconnaissent avoir été pris de court. « Le vote par correspondance a soulevé d'énormes difficultés. Ce n'est pas la panacée », reconnaît aujourd'hui Géraud Delvolvé, délégué général de l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis). L'ARC, fidèle à son mandat, ●●●



... pointe du doigt quant à elle, certains abus. « Les syndicats n'ont pas joué le jeu, affirme Émile Hagège. Ils ont profité de ce vote par correspondance pour proposer des mandats de 3 ans et fait voter des hausses d'honoraires que les copropriétaires ont dû accepter pour éviter d'être privés de gestionnaire. » Il avance des exemples de gérants ayant facturé des honoraires exorbitants (parfois jusqu'à 7 000 €) pour le dépouillement du vote par correspondance. « Refacturer des décomptes de voix à la copropriété ne me semble pas sérieux », commente Henry Buzy-Cazaux, directeur général de l'Institut du management des services immobiliers (Imsi). Ces situations n'ont pas favorisé le bon déroulement des AG. « Elles ont plutôt stimulé les opposants, votant systématiquement contre les résolutions, en particulier celles portant sur les travaux », confie encore Émile Hagège. Et le contexte ne devrait pas arranger les choses : « Avec la guerre en Ukraine et la flambée des énergies, les copropriétés sont tétanisées, les syndicats aussi. Et ce n'est pas la visioconférence qui va débloquer la situation », ajoute-t-il

VISIOCONFÉRENCE, DES DÉBUTS HÉSITANTS...

Plutôt bien adaptée aux situations d'urgence, la visioconférence a été tentée par certains syndicats durant la pandémie, à l'aide d'outils existants comme Zoom, Team, Skype ou encore FaceTime... Avec plus ou moins de bonheur. D'autant que ces outils ne répondaient pas aux exigences de la réglementation, qui impose, pour garantir la participation effective des copropriétaires, que ces supports soient au moins capables de transmettre les voix des copropriétaires et de permettre la retransmission continue et simultanée des délibérations. « L'AG en visiocon-

RÉPONSE D'EXPERT



GÉRAUD DELVOLVÉ, délégué général de l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis)

L'AG à distance peut rendre de vrais services

Avec la hausse significative du coût du chauffage, les copropriétés doivent faire face à des problèmes de trésorerie. Elles n'ont pas toujours assez de fonds pour payer toutes les factures, en attendant la compensation financière du bouclier tarifaire mis en place par l'État. D'où la nécessité de procéder à des appels de fonds exceptionnels, décidés sur avis du conseil syndical avec ratification ultérieure par l'AG. La mobilisation rapide d'une AG dématérialisée pourrait alors être la solution. Mais elle n'a pas toujours été possible pour l'ensemble des immeubles concernés.

férence a été mise en place brutalement, dans une ambiance de confinement anxiogène. Les différentes lois d'urgence ont demandé beaucoup de travail en très peu de temps », rappelle Géraud Delvolvé. Le Groupe de recherche sur la copropriété (Grecco) suggère d'ailleurs d'exclure l'utilisation des applications non sécurisées que sont Skype, FaceTime ou WhatsApp qui, en l'état actuel, ne présentent pas de garanties suffisantes d'identification du copropriétaire. De fait, de nouveaux outils sont très vite apparus sur le marché, émanant d'éditeurs de logiciels, de start-up (AG-Connect, Voteer, Vilogi, Syment...), ou faits maison, comme Fuze, développé par Foncia. « Avec notre plateforme Millenium et l'application MyFoncia, nous proposerons prochainement un module de tenue des AG, qui permettra, entre autres, de lever les quelques difficultés qui ont pu être rencontrées. Il sera ainsi possible de voter sur place ou à distance sur son smartphone avec MyFoncia, dont le déploiement a commencé et se poursuivra jusqu'en 2023 », explique le groupe.

... ET DES TARIFS À SURVEILLER

La plupart de ces outils sont proposés à des prix raisonnables (voir p. 15). « Cela coûte moins cher que les logiciels actuellement facturés par les syndicats », lance Samuel Essaka Eked, directeur du développement de Vilogi, éditeur de logiciels, qui cherche à optimiser l'AG en visio avec des services tout inclus. « Ces outils permettent surtout aux syndicats d'arracher de nouvelles prestations, de greffer des outils existants en laissant croire qu'ils sont innovants. Certains créent même leur propre filiale d'AG en visio », renchérit le patron de l'ARC. Les conseils syndicaux ont donc intérêt à faire le tri. D'autant qu'à côté des éditeurs mas- ...





4 OUTILS POUR SUIVRE L'AG À DISTANCE

De nombreux modules permettent aujourd'hui de suivre une AG à distance, par audio ou visioconférence, créés par des éditeurs spécialistes de la gestion des copropriétés, comme par des start-up innovantes. Nous en avons sélectionné quatre ayant pignon sur rue. PAR C. S.

AG-Connect

- **PRESTATIONS** : préparation de l'AG (envoi des convocations, formulaires de vote par correspondance...); gestion des connexions, procurations, votes sous toutes formes et détaillés, calcul des majorités, vidéo et chat intégré, audio possible sur téléphone fixe, gestion des départs et arrivées, de la feuille de présence, du PV, etc.
- **OUTILS REQUIS** : accès internet.
- **PRIX** : abonnement de 60 € HT par copropriété (moins de 50 lots) la 1^{re} année, puis obligation de mettre AG-Connect au vote pour les suivantes (tarif selon options et nombre de lots).

Syment

- **PRESTATIONS** : préparation (convocation, etc.); pointage des participants, sécurisation des données grâce à la blockchain, suivi en présentiel ou en visioconférence, contrôle et vote des résolutions; édition de la feuille de présence, du PV de l'AG, formation des copropriétaires...
- **OUTILS REQUIS** : connexion internet.
- **PRIX** : 1 € HT par mois et par appartement pour l'organisation de l'AG, comprenant également un module « conseil syndical » et un module de communication.

Vilogi

- **PRESTATIONS** : préparation de l'AG (rédaction des résolutions, historique des AG, collecte des documents comptables comme annexes 1 à 8, convocations avec formulaires de vote à distance; pointage présents et absents, pouvoirs, calcul du quorum, enregistrement des participants par visioconférence, votes commentés par résolution, arrivées et sorties; signature électronique et édition du PV (Word, PDF, Open Office, RTF)....
- **OUTILS REQUIS** : logiciel avec connexion internet (Windows, Mac). Appli mobile pour copropriétaires et syndic (dans le package « tout inclus »).
- **PRIX** : 2 € HT par lot principal, par mois (tout inclus).



Voteer

- **PRESTATIONS** : importation de la liste des copropriétaires, convocations; détermination du niveau de risque et des niveaux d'authentification (jusqu'à 3), cryptographie asymétrique pour bloquer les tentatives de surveillance ou de falsification, vidéo et chat intégrés, animation de la plateforme, émargements avec données de connexion, documents en ligne simultanément à l'AG (devis, etc.), gestion des votes, des procurations, accusé de réception de chaque vote, dépouillement; édition de la feuille de présence, du PV...
- **OUTILS REQUIS** : connexion internet, accès depuis un ordinateur, une tablette ou un mobile.
- **PRIX** : entre 15 et 20 € HT par votant.

ISTOCKPHOTO



... todontes de la copropriété, existent de nouveaux venus parfois très innovants et compétitifs.

UN ATOUT CONTRE L'ABSENTÉISME ?

Le fonctionnement de la visioconférence n'est pas sorcier. « Les copropriétaires reçoivent une invitation par SMS ou courrier électronique, les résolutions apparaissent et chacun vote après authentification, explique David Setrouk, directeur de Voteer.com. Au niveau de la sécurité, nous avons développé des outils de détection des fraudes. On peut mettre jusqu'à trois niveaux d'authentification, voire ajouter des questions secrètes, le numéro de lot, un mot de passe, par exemple. Pour autant, nous faisons tout pour simplifier le vote et pousser les copropriétaires à poser des questions, y compris de manière anonyme. » Ce four-

nisseur estime que le taux de participation aux AG, dans les copropriétés qu'il a équipées, a grimpé de 15 % l'an dernier et de 20 % par rapport à 2019. Chez Vilogi, 7 personnes sur 10 se connecteraient sur le module d'AG en audio ou visioconférence. « Certes, le débat existe, mais les copropriétaires ne s'expriment pas de la même façon qu'en présentiel, nuance Philippe Descampiaux, président de Citya Descampiaux à Lille. Il est par ailleurs plus facile d'échanger par écrans interposés à 5 ou 6, qu'à 30 ou 50. Et à 300, n'en parlons pas ! En outre, il faut gérer ceux qui s'absentent momentanément, qui reviennent ensuite, qui ne participent pas au vote. Des coupures intempestives de réseau peuvent aussi se produire... »

Malgré tout, « l'AG en visioconférence semble faire des adeptes », confirme Sébastien Job, de Sergic. Elle permet une rationalisation du temps passé : une AG physique dure en moyenne 4 heures, contre 2 heures en visio. Elle intéresse aussi les copropriétaires n'habitant pas sur place (résidents secondaires ou bailleurs) qui n'ont ainsi plus besoin de se déplacer. Et puis, en visio, impossible de couper la parole, ce qui permet de dépassionner le débat. Les syndicats, pour leur part, sont convaincus que l'introduction de la visioconférence ne sera efficace, notamment pour lutter contre l'absentéisme aux AG, que si elle est mixée avec du présentiel, au choix de chaque copropriétaire. Surtout s'il s'agit de prendre des décisions importantes. « Nous constatons 70 % de participation à nos AG mixtes, on était à 45 % en visioconférence seule et entre 30 et 50 % en présentiel », affirme Guillaume Perrodin, président de Syment, autre éditeur de logiciels. Les copropriétés qui souhaitent bénéficier d'un tel outil doivent néanmoins, si ce n'est déjà fait, le décider en AG à la majorité de l'article 24. C.S. ■

L'AVIS DE L'EXPERT

L'avenir est à un mixte entre présentiel et visioconférence



HENRY BUZY-CAZAUX, président fondateur de l'Institut du management des services immobiliers (Imsi)

Avec les nouveaux outils de visioconférence, il y a une exigence de compétence, d'argumentation, que la profession va être obligée d'apprendre. La question du financement de l'outil n'est pas déterminante. Une partie de la profession l'a compris et, d'ailleurs, les copropriétaires vont exiger ces AG en visioconférence. La barrière technologique est franchie, y compris pour les seniors. Il reste néanmoins la question des zones blanches, et pas seulement dans les territoires ruraux. À Neuilly-sur-Seine (92), une enquête est en cours à ce propos. Je crois profondément aux nouveaux outils, mais je pense que l'avenir de l'AG est à un mixte entre assemblée physique et visioconférence.

LES 4 RÉOLUTIONS À VOTER EN 2022

Ne passez pas à côté des décisions de l'année ! Outre les résolutions classiques, les syndic sont, en particulier, tenus d'inscrire deux questions à l'ordre du jour des assemblées générales (AG) en 2022. Deux autres points sont par ailleurs soumis à la vigilance des copropriétaires, afin qu'ils soient en capacité de prendre les bonnes décisions avant les dates butoir. Le détail.

1 LES BORNES DE RECHARGE ÉLECTRIQUES

Votre immeuble comporte des emplacements de stationnement à usage privatif avec un accès sécurisé et il n'est pas équipé de bornes pour recharger les véhicules électriques et hybrides rechargeables (ou d'une installation permettant un comptage individuel de l'électricité) ? Le syndic a jusqu'au 1^{er} janvier 2023 pour mettre à l'ordre du jour de l'AG la question de la réalisation d'une étude portant sur l'adéquation des installations électriques existantes aux équipements de recharge et, si nécessaire, les travaux à réaliser à cet effet⁽¹⁾. Comptez de 1 000 à 1 500 € TTC pour une étude complète. Il doit aussi inscrire à l'ordre du jour de l'AG, toujours avant 2023, la question des travaux à effectuer pour installer des bornes de recharge et, le cas échéant, les conditions de gestion ultérieure du nouveau réseau électrique. Il doit alors joindre à la convocation le détail des travaux à faire ; les devis et plans de financement élaborés à cet effet ; et, éventuellement, le projet de contrat fixant les conditions de gestion du réseau électrique modifié et l'étude préalable, lorsqu'elle a été réalisée.



ILLUSTRATION NICOLAS TRÉVIF POUR LPI

2 LA MISE À JOUR DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de chaque AG la question de la mise en conformité des règlements de copropriété avec l'article 6-4 de la loi de 1965. Pour rappel, cette disposition prévoit que l'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative (à l'usage ou à l'utilité d'un ou de plusieurs copropriétaires) est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété. La loi 3DS⁽²⁾ (revenant sur la loi Élan⁽³⁾) a précisé que « l'absence d'une telle mention dans le règlement de copropriété est sans conséquence sur l'existence de ces parties communes » pour les immeubles mis en copropriété avant le 1^{er} juillet 2022. Pour autant, même s'il n'y a pas, en principe, de remise en cause...



À SAVOIR

Ces résolutions se votent toutes à la majorité simple de l'article 24 (majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ou ayant voté par correspondance).

... des droits acquis, les professionnels invitent à la prudence. En l'absence de mention au règlement de copropriété, les copropriétaires concernés risquent de rencontrer des difficultés d'opposabilité en cas de vente (d'un lot avec un droit de jouissance exclusif sur une courette, par exemple), alerte le cabinet d'avocats Audineau & associés, qui propose, par ailleurs, un service d'audit pour la mise à jour des règlements.

3 LE TRANSFERT DES CANALISATIONS DE GAZ

La loi ⁽⁴⁾ prévoit le transfert des canalisations de gaz, situées en amont des dispositifs de comptage (propriété du syndicat des copropriétaires), au réseau public de distribution. Le parcours est similaire à celui déjà emprunté par les copropriétés s'agissant des colonnes électriques. Le syndic doit donc d'abord inscrire la question de la rétrocession des canalisations conduite d'immeuble conduite montante (CICM), à l'ordre du jour de l'AG. Puis, avant le 31 juillet 2023, il devra notifier au gestionnaire du réseau l'acceptation du transfert définitif des canalisations au réseau public de distribution de gaz. Celui-ci prend alors effet à compter de la réception de la notification par lettre recommandée ⁽⁵⁾. « Les copropriétaires n'ont aucun intérêt à revendiquer la propriété de ces canalisations de gaz », met en garde Olivier Safar, président de la commission copropriété de l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis). Et pour cause, le transfert les décharge de toute responsabilité. À noter que, sans action de la part du syndic, la copropriété est réputée avoir accepté le transfert des CICM au réseau public, qui sera automatiquement acquis au 1^{er} août 2023 pour les canalisations

FINANCER LES BORNES

A lors que la part des ventes de véhicules électriques et hybrides rechargeables ⁽¹⁾ était en hausse de 18,2 % en mars 2022, atteignant même 21,4 % pour les 100 % électriques ⁽²⁾, moins de 2 % des copropriétés disposant de places de parking avec accès sécurisé seraient équipées de bornes de recharge électrique. Or, la forte hausse du prix du carburant, qui pourrait se confirmer dans les prochains mois, conforte l'attrait de ces véhicules et donc l'urgence

d'installer des équipements adaptés dans les immeubles. Les aides ne manquent pas. Logivolt Territoires, une filiale de la Caisse des dépôts, finance ainsi l'installation électrique nécessaire aux bornes de recharge dans les parkings ⁽³⁾. Le coût, au final, est supporté par les conducteurs des véhicules électriques intéressés, auprès desquels Logivolt Territoires se rembourse.

⁽¹⁾ Particuliers et utilitaires ⁽²⁾ Averse-France, véhicules particuliers. ⁽³⁾ Détails de l'offre sur logivolt-territoires.fr.

situées à l'extérieur des parties privatives et au 1^{er} août 2026 pour celles situées dans les parties privatives ⁽⁶⁾.

4 LE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

Le syndic peut avoir intérêt à inscrire d'ores et déjà la question des modalités d'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux (PPT) à l'ordre du jour de l'AG. À savoir le choix du professionnel qui l'élaborera et le coût de cette prestation. Et ce, même si l'obligation s'échelonne entre les 1^{er} janvier 2023 (pour les copropriétés de plus de 200 lots), 1^{er} janvier 2024 (pour celles de 51 à 200 lots) et 1^{er} janvier 2025 (pour celles de 50 lots ou moins). « Cette anticipation permet de demander des devis pour être fin prêt en 2023 », souligne Olivier Safar. D'autant que l'aide MaPrimeRénov' accessible aux copropriétés doit s'arrêter en principe fin 2022, sauf prolongation, non actée à ce jour. **L. L. S.**

RÉFÉRENCES

- ⁽¹⁾ Art. 24-5 de la loi n° 65-557 du 10.7.65.
⁽²⁾ Art. 89 de la loi n° 2022-217 du 21.2.22. ⁽³⁾ Art. 206 II de la loi n° 2018-1021 du 23.11.18.
⁽⁴⁾ Art. 195 de la loi du 21.2.22 précitée.
⁽⁵⁾ Art. L 432-17 du code de l'énergie (CE).
⁽⁶⁾ Art. L 432-19 du CE.



ANTICIPER LE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Les travaux de rénovation énergétique sont coûteux. Il faut donc les anticiper au plus vite pour être capable de mobiliser toutes les ressources disponibles le jour J. Mais, même en étant prévoyant, la question prend souvent des allures de casse-tête.

DES TRAVAUX PLUS AMBITIEUX

« Avec les nouvelles exigences d'économies à réaliser, la rénovation énergétique d'un immeuble en copropriété coûte entre 20 000 et 25 000 € par lot », note Laurent Demas, dirigeant de VertDurable, un bureau d'assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO) et à l'ingénierie financière. Un montant élevé, qui a eu tendance à progresser avec le temps – « d'autant plus fortement, poursuit Laurent Demas, que, depuis la loi Climat et résilience [votée en août 2021, Ndlr], la réglementation exige une amélioration d'au moins 35 % de la performance énergétique d'un immeuble pour obtenir MaPrimeRénov' Copropriété [la nouvelle aide à la rénovation], contre 25 % seulement avec les précédents dispositifs ». Pour réunir une telle somme, la règle d'or est l'anticipation. Il faut en discuter le plus tôt possible, notamment au sein du conseil syndical, en sachant que mobiliser les fonds suffisants n'est pas une sinécure. Les aides disponibles sont peu lisibles et s'apparentent à un mille-feuille. Entre les subventions octroyées par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) – c'est elle qui distribue MaPrimeRénov'

RÉPONSE D'EXPERT



**JEAN-FRANÇOIS
EON, directeur
de Syneval, courtier
en syndic**

« Des aides trop complexes »

Il faudrait une incitation sous la forme d'une déduction fiscale [somme à déduire du revenu imposable, Ndlr] ouverte à tous, pour générer un véritable élan dans les travaux de transformation des bâtiments. La complexité de l'optimisation des aides d'État est un frein important dans le montage des dossiers. Les syndics en seraient davantage moteurs si la multiplicité des acteurs en charge des financements était réduite.

Copropriété, notamment – et celles des collectivités territoriales (communes, communautés de communes, départements, régions), variables localement et disparates en matière d'éligibilité, en passant par les certificats d'économie d'énergie (CEE), il est difficile de s'y retrouver. Pour connaître l'ensemble des solutions de financement, le conseil syndical peut se faire aider gratuitement par l'Agence de la transition écologique (Ademe). Il peut aussi solliciter l'expertise de Mon Accompagnateur Rénov' (coordonnées sur le site france-renov.gouv.fr).

UNE ÉPARGNE COLLECTIVE DÉRISOIRE

La loi impose, depuis 2017, la constitution d'un fonds de travaux pour contraindre les copropriétaires à constituer une épargne dédiée. Ce fonds, également appelé « fonds Alur », est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire, qui ne peut être inférieure à 5 % du budget prévisionnel. Comme la plupart des copropriétés sont restées au taux plancher, force est de constater que l'épargne collectée sur ces fonds est dérisoire. « Les fonds travaux représente au mieux 8 000 à 15 000 € pour la plupart des copropriétés de taille moyenne, ce qui est insuffisant pour financer des travaux de rénovation énergétique », souligne Jean-François Eon, directeur de Syneval, courtier en syndic. À titre d'exemple, il faut compter entre 300 000 et 400 000 €, voire jusqu'à 1,2 million d'euros pour isoler certains immeubles des années 1970 à 1980 que la réglementation pousse à isoler thermiquement. » D'autant que le fonds Alur peut aussi servir à financer d'autres types de dépenses, comme les travaux urgents, ceux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, ou, à partir de 2023, la réalisation du futur plan pluriannuel de...



... travaux (PPT). Obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2023 (selon un calendrier échelonné en fonction du nombre de lots) dans les immeubles de plus de 15 ans, celui-ci dressera la liste des travaux nécessaires à l'entretien de l'immeuble et à l'amélioration de sa performance énergétique. Lorsqu'il aura été adopté, la cotisation annuelle au fonds de travaux devra respecter un double plancher, de 2,5 % au minimum du montant des travaux prévus et chiffrés par le PPT, et de 5 % au minimum du budget prévisionnel.

UNE VOLONTÉ VACILLANTE

Cela ne suffira pas à remplir le fonds de travaux à hauteur des enjeux si les copropriétaires n'en manifestent pas l'intention expresse en votant un taux de cotisation plus élevé, à la majorité absolue. Leur réticence à économiser plus s'explique, bien souvent, par un pouvoir d'achat en berne. Mais aussi par un frein psychologique. Selon les professionnels, ils seraient réticents à engager des sommes qui, étant attachées à leur lot, et non à leur personne, ne leur seront pas restituées s'ils le vendent. Même si, en prati-



À SAVOIR

À compter de 2025, toutes les copropriétés construites depuis plus de 10 ans (contre 5 ans aujourd'hui) devront constituer un fonds de travaux, y compris celles de moins de 10 lots (aujourd'hui dispensées, sous réserve d'une décision unanime de l'assemblée générale).

que, l'acheteur les rembourse souvent au vendeur, ainsi que la loi l'y encourage d'ailleurs désormais (*futur art. 14-2-1 de la loi de 1965, applicable en 2023*).

DES ANOMALIES INQUIÉTANTES

« Sur le papier, le fonds de travaux et le PPT sont deux outils pertinents, mais la mise en œuvre de la totalité des préconisations du PPT demeurera facultative, s'alarme Olivier Safar, président de la commission copropriété de l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis). La feuille de route établie pour les travaux ne sera, dans le meilleur des cas, que partiellement mise en musique par l'assemblée générale, faute de fonds suffisants. » Ce n'est pas la seule critique soulevée à l'encontre du PPT. Laurent Demas, de VertDurable, note ainsi que « la philosophie même de ce plan va à l'encontre de l'exigence d'atteindre un gain énergétique d'au moins 35 % par rapport à la situation avant travaux nécessaires à l'obtention de MaPrimeRénov' Copro. Tandis que le PPT incite les copropriétés à étaler leurs travaux, le conditionnement de la prime à un gain de 35 % en une seule opération

PRÊT COLLECTIF ET AVANCE RÉNOVATION

Deux outils permettent aux copropriétaires de financer le reste à charge des travaux d'économie d'énergie.

► **Le prêt collectif.** Il suffit de 2 copropriétaires pour le souscrire. Son montant minimal est de 30 000 € (2 000 € par adhérent), et il n'a pas de plafond. Sa durée est comprise entre 3 et 20 ans. Il est principalement distribué par la Caisse d'Épargne Île-

de-France (Copro 100). « Le taux d'intérêt de Copro 100 est un peu au-dessus de ceux du marché pour un prêt personnel, mais il est sans conditions d'âge ni de ressources, sans questionnaire médical ni assurance décès. Les adhérents doivent juste être à jour de leurs charges. Enfin, il est transférable à l'acquéreur du lot », détaille Francis Bourriaud, président du courtier Syndicalur.

► **Le prêt avance rénovation (PAR).**

Il est destiné aux ménages qui ont le plus de difficultés d'accès aux prêts classiques. Il permet de différer le remboursement du capital emprunté à la cession du logement (vente ou succession). Le Crédit mutuel, le CIC et la Banque postale le proposent déjà. Le Crédit agricole, la Banque populaire et la Caisse d'Épargne devraient bientôt suivre.



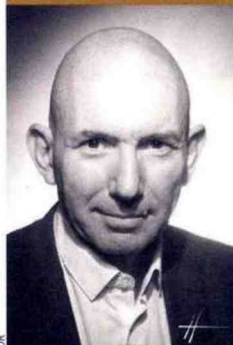
contraint à opérer une rénovation globale sans pouvoir étaler les travaux, et donc les dépenses, sur plusieurs années. » Non seulement ce hiatus pourrait bloquer la mise en œuvre de projets, mais il pourrait aussi désavantager les copropriétés « bonnes élèves », celles qui ont déjà réalisé des travaux de rénovation énergétique au fil de l'eau – réfection de la toiture, changement du chauffage ou de fenêtres. « Elles aussi sont tenues, désormais, d'entreprendre des travaux ambitieux pour atteindre les 35 % d'amélioration de leur performance énergétique si elles veulent décrocher la prime, reprend Laurent Demas. Il est dommage de ne pas pouvoir prendre les efforts qu'elles ont déjà consentis en compte. »

UN PRÊT POUR LE RESTE À CHARGE

Même en prenant en compte l'épargne collective et les différentes aides et subventions mobilisables, on reste loin du compte. « Dans le meilleur des cas, on absorbe généralement de 10 à 20 % du montant des travaux, constate Jean-François Eon, de Syneval. Le reste à charge est donc important. » Pour combler l'écart, le recours au financement individuel, via l'apport personnel ou un prêt individuel (prêt 1 % patronal, par exemple), est généralement incontournable – bien que souvent insuffisant. « L'éco-prêt à taux zéro ou le prêt collectif payant sont alors les solutions clés pour financer les travaux de rénovation énergétique, explique Laurent Demas. Ils permettent d'étaler le paiement des dépenses pour ceux qui en ont le plus besoin, à savoir les jeunes acheteurs et les retraités aux ressources modestes. » Cette solution est d'ailleurs encouragée par le législateur. Depuis le 1^{er} juin 2020, lorsque l'assemblée générale doit se prononcer sur des travaux dans les parties communes ou sur des travaux d'intérêt collectif

ISTOCKPHOTO

L'AVIS DE L'EXPERT



« Il faut changer de boussole »

Lorsque l'on aborde la question du financement des travaux de rénovation énergétique, il faut raisonner en termes de budget mensuel. Cela doit être le point de repère, davantage que le montant global des travaux. Car, une fois déduite la part des différentes subventions et avec le jeu de l'emprunt, le montant mensuel à débourser retombe souvent entre 50 et 200 €, selon l'enveloppe totale. De plus, il faut savoir que le bien sera valorisé après les travaux, de 2 à 10 % selon les régions, voire plus dans les secteurs très tendus.

LAURENT DEMAS, dirigeant de VertDurable, bureau d'assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO)



LE FONDS TRAVAUX
nouvelle version sera obligatoire si l'immeuble a plus de 10 ans à compter du :

- **1.1.2023** pour les copropriétés de plus de **200 lots** ;
- **1.1.2024** pour celles regroupant de **51 à 200 lots** ;
- **1.1.2025** pour celles de **50 lots ou moins** (près de 90 % du parc des copropriétés).

dans les parties privatives, la question de la souscription d'un emprunt collectif (voir encadré p. 20) destiné à les financer doit obligatoirement être inscrite à l'ordre du jour de la même AG (art. 25-3 de la loi de 1965). Avec un certain succès, semble-t-il. Olivier Safar constate que, « dans bien des cas, le recours à l'emprunt collectif permet de débloquer des projets qui, sinon, n'auraient pas pu être mis en œuvre faute de fonds suffisants ». Ainsi, cette copropriété du 8^e arrondissement de Paris, qui « a fini par entreprendre le ravalement de ses façades, l'isolation de sa toiture et l'étanchéité de ses terrasses grâce à un prêt de plusieurs millions d'euros souscrit auprès de la Caisse d'Épargne Île-de-France ». Le projet – d'un montant global de 4,5 millions – n'aurait pas été envisageable en l'absence d'emprunt, malgré la vente préalable d'une ancienne loge de gardien et d'un local adjacent pour quelque 800 000 €. Un point, en particulier, a séduit les copropriétaires : la possibilité de choisir la durée de leur emprunt, entre 5 et 12 ans, selon les situations et les besoins de chacun. **L. L. S.** ■