

INTERVIEW

SYNDICALUR - ADB CONSEILS

Francis Bourriaud : "Certaines ventes de lots de copropriété risquent d'être bloquées"

Avec l'entrée en vigueur progressive du projet de plan pluriannuel de travaux et du DPE collectif, Francis Bourriaud nous fait part de son expérience de terrain et évoque des pistes d'amélioration pour la rénovation énergétique des copropriétés.

> Le calendrier de réalisation du plan de travaux et du DPE collectif entre progressivement en vigueur pour les copropriétés. Où en est-on ?

F. B. : "Depuis le 1er janvier 2023, les copropriétés de plus de 200 lots ont l'obligation de voter sur un projet de plan pluriannuel de travaux. Pour ces mêmes grandes copropriétés, l'obligation de réaliser un DPE collectif s'appliquera le 1^{er} janvier 2024. Ces obligations entreront ultérieurement en vigueur, d'abord pour les immeubles de 50 à 200 lots puis pour les plus petites copropriétés. Il y a là une bizarrerie du calendrier. La logique est de réaliser d'abord un DPE avant d'élaborer le plan de travaux.

Rappelons par ailleurs que le vote d'un PPT a une incidence sur l'obligation d'abonder le fonds travaux à hauteur de 2,5 % du budget des travaux."

> Que se passe-t-il si ces exigences ne sont pas respectées ?

F. B. : "La loi a prévu une interdiction de location des logements les plus énergivores, en commençant au 1^{er} janvier 2023 par ceux qui consomment plus de 450 kWh/m²/an. Il y a un risque que les notaires refusent d'enregistrer les actes de vente qui ne comporteraient pas de DPE collectif. De même que lorsque les règlements de copropriété n'ont pas été mis à jour, contrairement aux exigences de la loi Élan, modifiée par la loi 3DS, certains notaires refusent d'enregistrer les actes, pour que leur responsabilité professionnelle ne soit pas mise en jeu, les ventes pour lesquelles le vendeur ne pourrait pas produire le procès-verbal d'assemblée attestant que le projet de PPT a été soumis à l'assemblée ou, plus tard, celles qui ne comporteraient pas en annexe le DPE collectif, risquent d'être bloquées. Ces documents sont en effet nécessaires à une bonne information des acquéreurs et le Cridon a alerté les notaires sur ce risque de mise en jeu de leur responsabilité."

> Peut-on facilement trouver un diagnostiqueur pour réaliser un DPE collectif ?

F. B. : "Il est actuellement difficile de trouver des diagnostiqueurs agréés. Sur les 140 diagnostiqueurs recensés pour Paris et la petite couronne sur le site du Gouvernement, seuls 15 sont agréés. Face à une forte demande, le marché des prestataires agréés est donc aujourd'hui engorgé et les prix ont fortement augmenté."

> Les copropriétés peuvent solliciter des aides publiques...

F. B. : "Les subventions permettent en effet d'obtenir jusqu'à 40 % ou 50 % du coût des travaux. Leur obtention impose toutefois de faire appel à de nombreux intervenants (Anah, Ademe...) et impose en pratique de recourir à un ingénieur financier en subventions qui rassemble l'ensemble des aides disponibles.

Je l'ai expérimenté pour une tour dans le quartier des Orgues de Flandre (Paris XIX^e). Pour un budget de 14 millions d'euros de travaux, nous avons pu mobiliser 6 millions d'euros de subventions en cumulant l'écoPTZ, MaPrimeRénov', avec les aides de la ville, du département et de la région et du Pact-Arim, soit plus de 40 % des travaux. Pour le reste à charge, les copropriétaires ont pu accéder au prêt Copro 100 distribué par les caisses d'épargne (ex-Crédit Foncier) sur 7 ans. Grâce à ces aides, et à la valorisation de leur appartement (un appartement de 100 m² se trouve valorisé de 100 000 €), les copropriétaires ont adopté le plan à l'unanimité."

> Quel autre type de frein rencontrez-vous ?

F. B. : "À Paris particulièrement, de nombreux travaux se heurtent à un refus de l'architecte des Bâtiments de France. Par exemple, pour un immeuble situé à Paris, avenue du Maine, l'ABF a refusé de donner son accord à des travaux d'isolation thermique par l'extérieur, alors que le pro-

jet ne visait qu'un pignon aveugle sur une courette, au motif qu'il fallait conserver l'aspect de pierre meulière du XIX^e. La contrainte de l'avis de l'ABF devrait être limitée aux éléments architecturaux qui méritent d'être conservés comme des façades avec cariatides."



> Comment fonctionnent les services que vous proposez ?

F. B. : "Après avoir exercé le métier de syndic pendant 25 ans, j'ai créé un cabinet de conseil, ADB Conseils, qui vient en appui aux syndics, ou aux conseils syndicaux, par exemple pour recruter des diagnostiqueurs pour faire un DPE. Puis en 2015, après la parution de la loi Alur ayant institué l'obligation de mise en concurrence pour choisir un syndic, j'ai créé Syndicalur pour aider les copropriétés à changer de syndic.

Nous travaillons avec des forfaits ou un système de facturation pour des prestations ponctuelles. Avec une équipe de 4 personnes, nous intervenons principalement en Île-de-France mais aussi en régions et le plus souvent pour de grandes copropriétés. En effet, les petits syndicats sont plus réservés pour payer une facture de 2 500 ou 3 500 € si les honoraires de leur syndic sont de quelques milliers d'euros."

> Face à la difficulté de tenir les calendriers de réalisation des DPE collectifs et des PPT, êtes-vous favorable à un report des échéances légales ?

F. B. : "Par principe, il me semble que fixer des objectifs avec un calendrier, pour le repousser plus tard a pour effet d'inciter les acteurs... à ne rien faire.

Mieux vaut prendre le problème à bras-le-corps notamment en commençant par le diagnostic, préalable logique au projet de plan de travaux, sans attendre les échéances légales.

Il faudrait peut-être revoir le régime des





sanctions: l'interdiction de location des logements énergivores, qui va s'appliquer progressivement à un volume de logements de plus en plus important risque d'être détournée par des acquéreurs peu scrupuleux qui vont transformer des logements en biens locatifs pour locations saisonnières.

Par ailleurs, devant le maquis des subventions, il faudrait en fluidifier le régime. Actuellement il est indispensable de faire appel à un ingénieur financier pour les subventions. Alors que chaque immeuble est un cas particulier, le DPE comporte des indications techniques sur les travaux mais il n'aborde pas la question des subventions. Cet aspect mériterait d'être abordé dans le DPE."

> D'autres questions à régler?

F. B. : "La forte hausse des coûts de l'énergie provoque de graves difficultés, comme par exemple une hausse de 600 K€ de la facture d'énergie d'un réseau de chauffage urbain d'Île-de-France desservant une tour à Courbevoie va susciter des difficultés de paiement pour un copropriétaire sur deux..."

Enfin, les travaux de rénovation énergétique se heurtent parfois à des difficultés institutionnelles. C'est le cas d'une ASL de 750 logements dont 300 relèvent d'un organisme HLM. Les 450 copropriétaires privés pourraient engager des travaux sur leur immeuble mais l'organisme HLM ne veut pas engager de travaux sur le sien. La réalisation des travaux sur le seul bâtiment privé ne permettrait pas d'atteindre le seuil de 35 % d'économie requis pour accéder à MaPrime Rénov' et aboutirait à des économies pour tous les logements de l'ASL, financées par les seuls propriétaires privés...

Peut-être faudrait-il aller jusqu'à priver le bailleur de la faculté de récupérer les charges de chauffage s'il se refuse à engager des travaux de rénovation énergétique? " ●

