

*Travaux***CES COPROPRIÉTÉS QUI ONT RÉUSSI LEUR RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE**

La transition énergétique des copropriétés est sans doute le sujet le plus complexe en matière de travaux. Gros plan sur ces immeubles qui s'y mettent avec succès.

Dans l'immense chantier de rénovation énergétique qui attend le parc immobilier français, les copropriétés sont le sujet le plus délicat. Ce qui peut être difficile pour une maison vire souvent au cauchemar dans un immeuble. Il était d'ailleurs envisagé de faire évoluer les modes de décision au sein des AG de copropriété pour faciliter l'adoption de ces travaux, mais le projet n'a pas abouti. Cela ne rend que plus précieuse l'expérience des copropriétés qui ont déjà avancé sur ce dossier.

« Les freins à ces rénovations sont nombreux, reconnaît Karine Olivier, directrice générale du pôle service aux particuliers de Nexity. Il s'agit d'abord de faire converger les intérêts entre bailleurs, propriétaires occupants en résidence principale, souvent plus âgés, ou encore des occupants en résidence secondaire. Ensuite, il y a la peur du temps long. Nous avons réussi à réduire ce cycle à trois ans (un an pour convaincre, un an pour définir les travaux et études, un an pour piloter les travaux), mais cela reste un projet à moyen terme. Enfin, l'importance du reste à charge représente une crainte, même si nous faisons tout pour le réduire. »

En levant ces freins, Nexity est parvenu à mener à bien la rénovation de 7 000 logements sur les 20 000 immeubles que gère le groupe en tant que syndic. Et dans le cadre de son *green deal*, le groupe doit porter ce nombre à au moins 10 000 pour 2025. Pour l'instant, il se concentre sur des copropriétés construites avant les années 1980, avec une mauvaise étiquette énergétique et sans gros travaux au cours des dix dernières années. « Le travail de sensibilisation en amont passe notamment par le conseil syndical, rappelle Karine Olivier. Ensuite, la partie la plus chronophage concerne le montage des dossiers pour décrocher des aides collectives et



individuelles. » Mais le jeu en vaut la chandelle : sur une copropriété de 439 lots, passant d'une étiquette D à B, la facture de 30 000 € par copropriétaire a été ainsi réduite de 9 000 €. Malgré la difficulté de convaincre les parties prenantes, le bien-fondé de ces travaux est de mieux en mieux compris. « Les Français ont conscience de la nécessité de réduire leur consommation énergétique, souligne Karine Olivier. C'est l'occasion de gagner en confort thermique, mais aussi acoustique, tout en faisant des économies de chauffage qui peuvent atteindre 35 à 60 %. C'est bon pour le pouvoir d'achat tout en permettant une réelle valorisation du patrimoine. »

COÛTEUX DIAGNOSTICS

De son côté, Francis Bourriaud, président du courtier en copropriété Syndicalur, mène également à bien des rénovations énergétiques, avec un carnet de commandes bien rempli. « Ce qui avance actuellement concerne exclusivement des copropriétés avec un conseil syndical très impliqué et qui ont déjà mûri leur réflexion. » Il recommande de bien intégrer les contraintes liées au plan pluriannuel de travaux (obligatoire depuis le 1^{er} janvier pour les copropriétés de plus de 200 lots, le 1^{er} janvier prochain pour celles de plus de 50 lots, et début 2025 pour toutes les autres) et au DPE collectif (même découpage des tailles de

copropriétés, mise en place un an après le plan pluriannuel de travaux). « Ces obligations sont complexes et contraignantes, souligne-t-il, mais c'est une démarche qui peut être bénéfique à long terme. » En effet, ces démarches permettent de connaître finement les performances de l'immeuble dans son ensemble et d'étaler les travaux sur dix ans, sans oublier la possibilité de bénéficier de l'aide MaPrimeRénov' Copropriétés. Revers de la médaille, sur ce DPE collectif, les professionnels agréés sont particulièrement peu nombreux, et le coût du diagnostic peut aller de 5 000 à 15 000 € ! Des embouteillages sont à prévoir, mieux vaut se positionner rapidement.

« Ces rénovations thermiques, nous les effectuons avec des copropriétés engagées, en avance sur la tendance, confirme Étienne Dequierez, directeur général chez Sergic, mais cela augure déjà de gros volumes. » Même s'il reste difficile d'aligner les intérêts des occupants, il note que bailleurs comme locataires et occupants ont bien intégré les fortes décotes qui pèsent désormais sur les passoires thermiques. Un vrai facteur de motivation pour lancer des travaux. « Il reste un vrai problème avec les diagnostics, explique-t-il. Il y a la question de la fiabilité, mais ce qui est encore plus complexe, c'est d'établir un lien entre le DPE de chaque appartement et le DPE collectif qui peut être très différent. » En attendant, le maquis des aides reste très touffu et nécessite de gros efforts. Un guichet unique et un financement plus simple et plus clair sont réclamés. « Il y a des tests sur des prêts collectifs pour intégrer le plan de financement très tôt dans le projet, précise-t-il. Il reste aujourd'hui trop souvent des questions pour savoir si le paiement des subventions se fait avant ou après l'engagement des travaux, ce qui génère beaucoup de stress. » ■

Jean-Bernard Litzler