

Les copropriétés, un objet socio-technico-économique à rénover

Par Raphaël CLAUSTRE

Directeur général d'Île-de-France Énergies

Les objectifs climatiques imposent la rénovation à un niveau Basse consommation de tout le parc bâti. Ce marché est tiré par des politiques publiques, qui certes vont encourager le développement d'un parc de logements neuf et performant, mais aussi répondre à l'évolution de la demande en incitant aussi à la rénovation des bâtiments anciens. Dans le secteur de la copropriété, c'est une maîtrise d'ouvrage non professionnelle qui devra faire des choix complexes en matière de programmes de rénovation globale ou par étape, et donc de performance à atteindre, et, bien sûr, en termes de recherche de rentabilité. Il convient toutefois d'interroger cette notion de rentabilité et la manière dont les copropriétaires, ces décideurs non professionnels, appréhendent cette dernière.

Le logement peut être distingué entre maison individuelle et logement collectif, ce dernier pouvant relever de la monopropriété (en logement social ou non) ou de la copropriété. Dans ce dernier cas, le bâtiment comporte plusieurs lots et est composé de parties privatives et de parties communes. En France, cela concerne 9,7 millions de logements, soit 28 % du parc. Le reste des logements français relèvent du logement collectif en monopropriété (17 %) ou de la maison individuelle (55 %). Environ les trois quarts datent d'avant les années 1990 et devront donc être rénovés pour atteindre les objectifs nationaux visant à aboutir à un parc BBC (Bâtiment basse consommation) d'ici à 2050.

La rénovation énergétique des logements est complexe en ce qu'elle consiste à faire réaliser par des maîtres d'ouvrage, non professionnels dans leur grande majorité, des investissements élevés et des travaux relativement lourds. Cela est d'autant plus vrai en matière de copropriété, où les travaux sont plus importants qu'en maison individuelle et exigent donc des investissements plus élevés. Les copropriétaires vont devoir s'entourer de plusieurs prestataires et acteurs (architectes, bureaux d'études thermiques, ingénieurs financiers, banques...) et coordonner l'intervention de ceux-ci. Ensuite, au sein d'une copropriété, bien que chaque copropriétaire ait des sensibilités et des capacités financières différentes, il n'y aura qu'un seul et même projet pour le bâtiment concerné. Cela conduit souvent à opter pour des projets de faible ambition afin de rassembler le plus possible de copropriétaires. Enfin, une fois le projet choisi, il faudra le financer, chacun devant contribuer proportionnellement à sa quote-part. Contrairement à la maison individuelle où chaque ménage prend la décision seul et pour lui-même, en copropriété, la majorité décide et chacun doit accepter

et financer le choix fait. Il faudra donc trouver un moyen de financer les travaux par tous les copropriétaires y compris les plus modestes, qu'ils soient favorables ou non aux travaux (en pratique, mobilisation de leur épargne ou recours à un prêt).

Quel programme de travaux ?

Le choix d'un programme optimal de travaux est essentiel. Alors pour quel programme de travaux opter ? En la matière, la stratégie nationale bas-carbone ne laisse pas tellement de choix : « Le premier enjeu est la rénovation thermique radicale du parc existant pour aboutir au niveau assimilable aux normes Bâtiment basse consommation (BBC) en moyenne sur la totalité de ce parc en 2050, avec des exigences thermiques et énergétiques ambitieuses, ainsi que des exigences fortes en matière d'émissions de gaz à effet de serre. En particulier, dans le secteur résidentiel, ce rythme devra atteindre *a minima* 370 000 rénovations complètes équivalentes dès l'issue du quinquennat [2023] et 700 000 rénovations complètes équivalentes en moyenne par an à partir de 2030. »

Solutions techniques ?

Cet objectif ambitieux implique de traiter tous les postes concernés par les économies d'énergie. Il faut :

- isoler les façades et les pignons ne s'entendant que pour la copropriété, l'isolation par l'extérieur s'impose. Techniquement, elle est en effet nettement plus performante que l'isolation par l'intérieur, car elle évite les ponts thermiques. Mais, surtout, l'isolation des murs intérieurs des logements est une décision relevant de chaque copropriétaire. À l'inverse, l'entretien de la face

extérieure du mur relève de la compétence du syndicat de copropriétaires. La copropriété ne peut donc décider que d'une isolation par l'extérieur ;

- isoler les planchers hauts et les planchers bas ;
- remplacer les menuiseries anciennes collectives et privatives.

Là aussi, le régime juridique de la copropriété nous réserve une subtilité : les menuiseries des logements sont en général des parties privatives. Mais la loi prévoit que, puisque leur état a un impact sur la facture de chauffage de la copropriété dans son ensemble, le syndicat de copropriétaires peut imposer le remplacement des menuiseries anciennes des logements des différents copropriétaires concernés. On parle de travaux privatifs d'intérêt collectif. Cette disposition est parfois difficile à faire accepter et les conseils syndicaux sont souvent tentés de retirer ce lot du programme de travaux, en comptant sur chacun des copropriétaires pour réaliser cette opération de remplacement au fil de l'eau. Pourtant, ce remplacement des menuiseries « collectives » dans le cadre d'un programme global de travaux a beaucoup d'avantages : techniquement, grâce à un bon traitement de la liaison entre les menuiseries et les retours d'isolants sur tableaux, et financièrement, car la commande collective de 30, 100, voire 1 000 fenêtres génère des économies d'échelle, mais aussi parce que l'intégration du remplacement des menuiseries dans un programme plus vaste permettra d'obtenir un prêt collectif plus important qui servira à leur financement ;

- améliorer la ventilation.

L'objectif ici est d'assurer un renouvellement optimal de l'air, c'est-à-dire à un niveau qui soit suffisamment élevé, notamment à la mi-saison, quand les ventilations naturelles sont peu efficaces du fait d'un défaut de tirage, mais pas trop élevé, en pleine saison, lorsque les ventilations naturelles font entrer trop d'air froid ou, au contraire, trop d'air chaud, générant des surconsommations d'électricité liées au chauffage ou à la climatisation, et des inconforts auxquels beaucoup d'occupants répondent par une dangereuse obstruction des bouches d'extraction ;

- revoir la production et la distribution du chauffage et de l'eau chaude sanitaire.

Là encore, le régime de la copropriété est source de limites : seuls les équipements collectifs pourront être traités par le syndicat de copropriétaires. En effet, la loi ne prévoit malheureusement pas que la production de chaleur (dans le cas du chauffage individuel) ou la diffusion de celle-ci relèvent des travaux privatifs d'intérêt collectif. Cela peut priver la copropriété de gains d'efficacité énergétique, voire empêcher des changements d'énergie orientés vers une pompe à chaleur si ceux-ci exigent une distribution à basse température.

Estimer la rentabilité : entre simplisme et complexité

Ce programme global de travaux est donc celui qu'il faut systématiquement viser si l'on veut atteindre les objectifs climatiques internationaux, ceux posés par la loi et traduits dans la stratégie nationale bas-carbone et les budgets carbone.

Mais ces intérêts collectifs sont-ils en ligne avec les intérêts de la copropriété ? Plus prosaïquement, est-ce rentable ?

La rentabilité est une notion complexe qui se calcule normalement au moyen du taux de rentabilité interne (TRI), c'est-à-dire du taux d'actualisation des flux financiers qui permettra d'annuler à terme la valeur actualisée nette d'un projet ou d'un équipement. On comprendra aisément que ce n'est pas l'indicateur que les copropriétaires retiennent. Ils choisiront généralement de conserver l'acronyme TRI mais pour lui donner la signification de « temps de retour sur investissement », qui consiste tout simplement à diviser le coût total du projet par les économies d'énergie générées chaque année. On se trouvera alors généralement avec des montants d'investissement de l'ordre de 25 000 € pour 500 € d'économies annuelles, soit un temps de retour de cinquante ans !

Si le taux de rentabilité interne est un indicateur trop complexe pour être utilisé, le temps de retour est lui trop éloigné de la réalité pour pouvoir être retenu. À ce niveau, c'est aux accompagnateurs de projets, aux ingénieurs financiers de faire un peu de pédagogie et d'aider les copropriétaires à penser en investisseurs rationnels sans se transformer en experts-comptables.

À ce titre, pour apprécier le retour sur investissement pour les copropriétaires, indépendamment des économies d'énergie :

- il ne faudra pas tenir compte des travaux d'entretien à réaliser pour procéder au calcul de rentabilité : en effet, quand on étudie une isolation thermique par l'extérieur, c'est souvent dans le cadre de travaux de ravalement qui sont devenus nécessaires avec le temps, et que la copropriété aurait dû de toute façon réaliser même sans engager des travaux d'efficacité énergétique ;
- mais il faudra en revanche prendre en compte les subventions accordées au titre des travaux de rénovation à engager.

Deux outils seront utilisés à cette fin :

- la notion de programmes de travaux à la fois globaux et cohérents ;
- les prêts qui permettront de lisser les investissements sur la durée.

Un maître d'œuvre ou un assistant à maîtrise d'ouvrage compétent devront donc veiller à construire avec le syndicat de copropriété plusieurs scénarios de travaux. Le premier sera un scénario de base se concentrant sur les travaux d'entretien nécessaires pour assurer la pérennité des ouvrages, la sécurité des personnes et la mise en conformité réglementaire. Ce scénario de travaux ne générera pas ou peu d'économies d'énergie, et il ne viendrait à l'idée de personne de chercher à calculer son temps de retour sur investissement. Le dernier scénario sera le plus complet et comportera tous les travaux qu'il faudrait idéalement faire pour l'entretien à court et moyen terme des bâtiments concernés, pour obtenir une réduction des consommations permettant d'atteindre le niveau BBC et pour répondre aux attentes des copropriétaires. Entre les deux, un

ou deux scénarios intermédiaires seront proposés en retirant du programme global les interventions les plus complexes ou les moins urgentes.

Pour chacun de ces programmes de travaux, un calcul du coût de ceux-ci et des frais induits est réalisé. Mais le coût global des travaux ne doit jamais être présenté seul, si l'on veut éviter que les copropriétaires ne soient rebutés par son montant et ne rejettent en conséquence les scénarios les plus ambitieux.

Il s'agit donc de présenter un document comparant, pour un logement type, chaque scénario sur la base de la quote-part brute, bien sûr, mais aussi en tenant compte des subventions associées, du montant de l'échéance mensuelle de remboursement du prêt et, enfin, du montant de ce prêt après déduction des économies d'énergie. Cette présentation a l'avantage d'amener les copropriétaires à raisonner sur le temps long comme le ferait un professionnel en termes d'amortissement de ses investissements. Ils verront ainsi que les montants totaux qui semblaient inaccessibles, sont réalistes lorsqu'ils sont ramenés à une échéance mensuelle. Mais, surtout, ce calcul prouve aux copropriétaires qu'en tenant compte des subventions et des économies d'énergie, les projets les plus ambitieux du point de vue énergétique ont un coût comparable aux projets visant seulement à entretenir le bâtiment. Autrement dit, **ce qui est rentable, ce n'est pas l'investissement global nécessaire à l'entretien et à l'amélioration du bâtiment, c'est le surinvestissement accepté au niveau énergétique.**

Voici un exemple issu d'une récente analyse menée par Île-de-France Énergies sur une copropriété de 120 logements située dans l'est parisien (voir le tableau de la page suivante).

On comprend aisément que si l'on présente seulement la ligne « Quote-part », la réaction aux montants annoncés risque d'être, d'une part, que la rénovation énergétique coûte trop cher et, d'autre part, que c'est une somme dont ne disposent pas la majorité des copropriétaires.

En revanche, si l'on se focalise sur l'effort mensuel, c'est-à-dire l'impact sur la trésorerie mensuelle de chaque ménage en tenant compte des subventions et des économies d'énergie, on montre que le projet très ambitieux (le scénario 3) comparé au projet visant au seul entretien (le scénario 1) présente *in fine* le même coût. Les subventions et les économies d'énergie couvrent chacune à peu près la moitié du surcoût observé. Pour les ménages modestes, les projets 2 et 3 sont même légèrement plus avantageux financièrement.

Tous les projets n'aboutissent pas à cette égalité de coût entre les différents scénarios, et les scénarios les plus ambitieux demandent souvent un effort très légèrement supérieur par rapport aux autres. Mais un petit calcul très simple montre qu'en associant pédagogie, ingénierie du bâtiment et ingénierie financière, il est possible de démontrer que la rénovation énergétique est effectivement rentable.

Il faut évidemment ajouter à cela les externalités positives du projet en termes de diminution des émissions de CO₂ principalement, de protection face à de probables hausses du coût des énergies et de leur fiscalité, de gain de confort en hiver et en été, de renouvellement d'actifs en fin de vie (étanchéité des terrasses, remplacement des fenêtres anciennes...) et de revalorisation du bien liée à la « valeur verte ». Les notaires, qui enregistrent toutes les transactions immobilières, disposent en effet dans leurs bases de données de nombreuses informations : montant de la transaction, lieu de celle-ci, état du bien, son ancienneté, sa surface, etc. De même, il est possible de réaliser des études de corrélation pour estimer l'impact de l'étiquette énergie, créée en 2005, sur le montant de la vente. C'est ainsi que les notaires de France montrent qu'en grande couronne francilienne, un appartement figurant dans les meilleures classes énergétiques se vend en moyenne 10 % plus cher qu'un appartement relevant des moins bonnes classes énergétiques, toutes choses égales par ailleurs⁽¹⁾. Sans compter que pour de nombreux immeubles construits dans les années 1950, 1960, 1970, voire 1980, l'arrivée sur certains territoires d'immeubles neufs ou rénovés menace ces bâtiments anciens, à l'inverse de bénéficier d'une « valeur verte », d'être pénalisés d'une « décote grise ».

Les conditions du succès d'un projet

Pour réussir le volet Copropriété de notre grand plan national de rénovation énergétique des bâtiments, il faudra ne pas perdre de vue la nécessité d'un alignement entre l'intérêt général et les intérêts privés des copropriétaires, les outils subventions et obligations étant les meilleurs moyens de les concilier lorsque cela est nécessaire. Voici quelques recommandations en guise de conclusion.

Ne jamais rater de saisir l'opportunité offerte à chacune des étapes d'une bonne rénovation

Nous l'avons montré ici, c'est en embarquant les rénovations énergétiques dans les travaux d'entretien que l'on parvient à trouver une rentabilité aux projets de rénovation énergétique. Le ravalement est la première de ces dépenses d'entretien et est dans la plupart des cas le déclencheur de l'engagement de projets plus larges de rénovation. Isoler alors que la façade est en bon état est difficilement envisageable. Contrairement à une idée répandue, les ravalements n'ont pas lieu tous les dix ans, mais en moyenne tous les vingt-cinq ans. Rater l'opportunité que représente la réalisation d'une isolation dans le cadre d'une nécessaire opération de ravalement en 2022, c'est reporter la prochaine occasion d'une telle isolation en 2047 ! Il existe certes en France une obligation d'isoler lors de travaux de ravalement, mais celle-ci est peu appliquée et surtout jamais contrôlée. Nous n'avons pas eu connaissance du refus par un service d'urbanisme

⁽¹⁾ Notaires de France, « La valeur verte des logements en 2019 », 2020.

	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
Postes de travaux	Ravalement simple des façades et pignons Isolation des planchers bas Désenfumage des cages d'escalier Amélioration de la ventilation Remplacement des menuiseries communes Éclairage extérieur	Scénario 1 + Ravalement des façades avec isolation thermique par l'extérieur (en remplacement du ravalement simple) Étanchéité des balcons et isolation des fonds de balcon	Scénario 2 + Isolation des toitures terrasses et réfection du complexe d'étanchéité Remplacement des menuiseries primitives anciennes et d'origine Calorifugeage des réseaux
Gain énergétique	27 %	47 %	53 %
Estimation	1 391 000 €	2 589 000 €	2 804 000 €
Pour un 3 pièces			
Quote-part TTC (travaux et coût induits)	8 000 €	14 900 €	16 900 €
Aides collectives	100 €	3 400 €	3 700 €
Aides individuelles	–	4 150 € ménages à revenus modestes 4 900 € ménages à revenus modestes	4 450 € ménages à revenus modestes 5 200 € ménages à revenus modestes
Remboursement de prêt (15 ans, EcoPTZ + prêt complémentaire)	46 €/mois	47 €/mois	77 €/mois
Économies d'énergies	4 €/mois	24 €/mois	27 €/mois
Effort mensuel après subventions et économies d'énergie	42 €/mois Ménages à revenus intermédiaires et aisés 42 €/mois Ménages à revenus modestes 42 €/mois Ménages à revenus très modestes	43 €/mois Ménages à revenus intermédiaires et aisés 38 €/mois Ménages à revenus modestes 34 €/mois Ménages à revenus très modestes	50 €/mois Ménages à revenus intermédiaires et aisés 45 €/mois Ménages à revenus modestes 41 €/mois Ménages à revenus très modestes

Tableau 1 : Exemples de différents scénarios présentés dans le cadre de travaux à réaliser dans une copropriété.

d'une demande préalable à la réalisation de travaux pour non-respect de l'article L.111-10 du Code de la construction et de l'habitat.

Traiter les obstacles à la rénovation énergétique

Les services instructeurs des permis de construire et, dans certains périmètres, les architectes des bâtiments de France ont droit de vie et de mort sur les projets. Il y a bien sûr nécessité de protéger notre patrimoine architectural, mais il conviendrait aussi de faire travailler entre eux les ministères et les services des collectivités pour établir une doctrine claire sur ce qui est acceptable ou ne l'est pas, afin de trouver des points d'équilibre, d'éviter l'arbitraire et les milliers de tonnes de CO₂ liées aux projets abandonnés.

Ajuster progressivement les dispositifs d'aide

En concentrant les aides publiques s'adressant aux copropriétés sur les rénovations globales, le gouvernement a pris une décision courageuse et efficace. Elle devra à court terme être ajustée pour qu'elle soit moins injuste vis-à-vis des ménages les plus pauvres qui ont vu le montant des subventions auxquelles ils peuvent prétendre divisé par deux lors de cette réforme et pour qu'elle soit aussi moins défavorable aux projets ambitieux : la fixation à 15 000 € du plafond de l'assiette des travaux désincite les propriétaires à réaliser des rénovations performantes et globales. Mais, à moyen terme, c'est tout le système des aides qui devra être revu. Le critère pour bénéficier des aides aujourd'hui est l'atteinte d'un seuil de 35 % d'économie d'énergie. Ce seuil est facile à atteindre pour beaucoup de bâtiments des Trente glorieuses qui pourraient même

aller jusqu'à réduire de 60 % leur consommation conventionnelle. En revanche, cela est très difficile pour d'autres bâtiments présentant certaines caractéristiques (peu de façades isolables, chauffage individuel énergivore...). La prochaine réforme des dispositifs d'aides devra rechercher l'optimum : exiger que l'ensemble des postes d'une rénovation performante soient traités.

S'assurer de l'existence à grande échelle de prêts collectifs en copropriété

Aujourd'hui, seules deux banques (Caisse d'épargne Île-de-France et Domofinance) et une société publique de tiers-financement (Île-de-France Énergies) proposent des prêts collectifs en copropriété permettant à tous les ménages concernés d'accéder à des prêts à bas taux et à longue maturité. Île-de-France Énergies, grâce à des conditions facilitées de recours au crédit et à une prise en compte des économies d'énergie pour apprécier la solvabilité des ménages, permet à la quasi-totalité des copropriétaires de bénéficier d'un prêt. Il convient de préciser qu'en copropriété, souscrire un prêt ne conduit pas pour les propriétaires à contracter une dette supplémentaire, c'est en fait obtenir une solution de financement pour une dette déjà existante vis-à-vis du syndicat de copropriétaires.

Rendre plus simple la réalisation des projets du point de vue des copropriétaires

En structurant l'offre, en s'assurant de la qualité des prestations fournies et en favorisant les opérateurs intégrés, on évite au copropriétaire de devoir coordonner lui-même l'intervention du bureau d'études, du maître d'œuvre, de l'ingénieur financier (AMO)...