

**MASTER 2 – MOBAT 2006-2007**

**LAMARZELLE Maxime  
MENDEZ Cécile  
RUEDA RODRIGUEZ Kattia**

**UE - DEVELOPPEMENT DURABLE ET CONSTRUCTION**

**Le 03/04/2007**

**AMELIORATION ENERGETIQUE DES COPROPRIETES**



**TUTEUR UNIVERSITAIRE : DEBIZET Gilles  
TUTEUR PROFESSIONNEL : BUFFIERE Jérôme**

# Remerciements

Tous nos remerciements à :

M. Buffière de l'ALE de Grenoble, pour son accompagnement et les contacts qu'il nous a transmis.

M. Debizet, pour son accompagnement et son encadrement sur la rédaction du document.

Mme. Marc et Mme. Ruelle du PACT 38, Mme Crouzet du service réhabilitation et patrimoine urbain de Grenoble, Mlle. Vernier de l'ALE du Grand Lyon, M. Brement du syndic Foncia, M. Bouvier du syndic Pluralis, M. Boucalcha de la CNL, M. Bresson de la CLCV et à M. Lambert de réseau REG pour le temps qu'ils nous ont accordé et les informations indispensables qu'ils nous ont fourni.

# Préambule

Ce rapport est le résultat d'un travail interdisciplinaire d'approfondissement de la matière Développement Durable et Construction enseignée en Master 2 Maîtrise d'ouvrage et management du patrimoine bâti. Il a été réalisé par une équipe pluridisciplinaire de trois étudiants (un architecte, un juriste et un aménageur) qui y ont consacré deux jours par semaine durant six semaines. Bien qu'universitaire, ce projet possède un rayonnement autre puisque celui-ci a été réalisé sous la commande et en partenariat avec l'ALE (agence locale de l'énergie) de Grenoble sous la tutelle de Jérôme Buffière.

Ce travail, qui porte sur une question d'actualité de construction durable, tend vers un double objectif.

En premier lieu il s'agit d'apporter des connaissances sur les possibilités juridiques et pratiques pour les copropriétés de mettre en place des travaux d'amélioration énergétique. Une telle action nécessite un inventaire des freins à l'amélioration des performances énergétiques. L'identification de sous actions à mener pour atteindre le but fixé est alors apparue comme indispensable. Il s'agit entre autre d' :

- Identifier les différentes raisons expliquant qu'il soit difficile de prendre des décisions et d'engager des actions pour l'amélioration énergétique des copropriétés.
- Identifier quels types de travaux relèvent de quels niveaux de décision au sein d'une copropriété.
- Identifier s'il existe des écarts entre la pratique et la réglementation.
- Identifier les impacts en terme de type d'occupation sur la prise de décision de réaliser des travaux d'amélioration énergétique.

Ce travail de fond a été réalisé grâce à une bibliographie fournie mais surtout grâce au recueil de paroles et d'expériences de travail auprès de nombreux acteurs en lien direct avec les copropriétaires : collectivités, syndicats, associations d'habitants, de copropriétaires et d'aide à l'amélioration du logement.

Cette première phase est un préalable indispensable pour comprendre les copropriétés et permettre ainsi de tendre vers le second but à atteindre: la formulation de recommandations sur les types d'actions à mener et les informations à apporter à chacun des acteurs.

# Synthèse

La copropriété est un modèle qui s'est fortement développé dans le parcours d'accèsion à la propriété des français. La loi du 10 juillet 1965 modifiée par la loi SRU du 13 décembre 2000 réglemente le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Elle fixe notamment le rôle de chacun des acteurs (conseil syndical, syndic, assemblée des copropriétaires) et le contenu du règlement de copropriété (qui pose les règles au sein de la copropriété). Elle définit également les modalités de la prise de décision en imposant cinq types de majorités différentes en fonction de la gravité et de l'impact financier de la décision notamment en terme de travaux.

La réduction des consommations énergétiques des bâtiments a été un enjeu fort des dernières décennies avec la mise en place de nombreuses réglementations thermiques pour les constructions neuves. En revanche aucune n'existe pour les bâtiments existants. Beaucoup de copropriétés entrent dans ce dernier cas or un traitement de celles-ci est indispensable pour atteindre les engagements de réduction énergétique pris par le France. La question de l'amélioration énergétique des copropriétés est donc un enjeu fort. Il s'agit là d'un sujet délicat qui rencontre de nombreux freins. Afin d'avoir une meilleure lisibilité des freins repérés au cours de notre étude, un classement par familles s'est révélé opportun.

Premièrement les freins juridiques tiennent tant à la lenteur de la prise de décision qu'au problème de la gestion des pouvoirs ou qu'à un impossible impulsion des travaux par les locataires. En second lieu, chaque type de copropriété doit composer avec ses spécificités : taille et composition (bailleurs ou occupants) de la copropriété, spécificité démographique... Ces faits sont parfois à l'origine d'un autre typologie de blocage concernant la perception, connaissance et sensibilité des gens face à l'importance des travaux à réaliser et la prise de conscience environnementale. Il existe également des freins économiques et financiers qui constituent le principal point de blocage lorsqu'on veut entreprendre des travaux dans une copropriété. Enfin, les travaux d'amélioration énergétique sont soumis à des difficultés techniques qui s'imposent aux copropriétés et limitent leur possibilité d'action. Il s'agit essentiellement de l'ancienneté, de la forme, de l'esthétisme et de l'aménagement intérieur des bâtiments. Par ailleurs, les professionnels qui ont à leur charge la réalisation de ces travaux sont parfois insuffisamment formés aux nouvelles techniques et technologies à mettre en œuvre.

Le constat de ces freins semble être évidant et partagé par tous les acteurs concernés. Chacun essaie à sa manière de les dépasser par diverses actions ou démarches spécifiques selon le cas. Aujourd'hui, beaucoup d'acteurs s'accordent pour dire qu'une action en terme préventif serait nécessaire afin d'éviter d'avoir à mener des actions curatives souvent lourdes et coûteuses. Il ressort aussi qu'une acceptation et une implication des copropriétaires est le meilleur moyen pour que l'action soit menée à bien et soit efficace.

Parmi les actions menées aujourd'hui beaucoup sont orientées autour de la communication, de la sensibilisation des copropriétaires sur l'importance et les gains que peuvent amener des travaux d'amélioration énergétique. Cependant, de telles actions ne sont pas suffisantes pour éliminer tous les freins. En effet, pour faire face aux difficultés financières des ménages, il est nécessaire de trouver des solutions permettant aux gens d'investir dans des travaux d'amélioration énergétique.

Dans ce but, plusieurs initiatives sont mises en œuvre. Il s'agit par exemple d'inciter les copropriétés à créer des fonds de réserves, à réaliser les travaux d'amélioration énergétique en même temps que les travaux d'entretien courant, de les aider à réaliser les dossiers de demande de subventions (dont bien souvent ils ne connaissent pas l'existence), de leur conseiller de mettre en place des plannings prévisionnels de travaux. D'autres préconisations visent à aider les copropriétaires à prendre conscience de la nécessité d'une amélioration des performances énergétiques. C'est avec cette prise de conscience que les expériences se multiplieront dans l'optique d'une amélioration globale des copropriétés.

# Summary

The condominium is a model which has been strongly developed in the search of home ownership in France. It is the law of July 10<sup>th</sup> modified by the law of December 13<sup>th</sup> 2000 on urban solidarity and renewal (the so called “SRU law”) which confers official status on the condominium. This law set up the relationship between its main actors (the condominium syndicate, the management agent and the syndical council), and the agreement-based regulations of condominium ownership (constitutes the rules which will prevail over relationships between future condominium owners). It also establish the different way of decisions (majority ruling) in five majority voting regulations depending on types of works under consideration and the economic impact to be carried out.

Reduction of energy consummation in buildings represents an important stake last years which has been pushed by several thermal rules concerning only new constructions. Its treatment must be required for keeping the compromise to reduce energy consummation. Energy improvement in condominiums represents a major and complicated stake because of several difficulties.

The obstacles were classified under different categories in this study to get easier its identification. Firstly, legal blockages which affect time of taking decisions; the management of power and troubles to be carried new works out by tenant’s initiative. Secondly, different properties of condominium as the size and its components (landlords or occupants) could be also a symbol of troubles. All these situations are frequently to the origin of a new kind of obstacles concerning perception, knowledge and sensitivity of people in front of the importance of the works to be carried out and the environmental awareness.

In the other hand, economic and financial aspects compose the main obstacle to carry new works out in a condominium. Finally, works of energy improvement are confronted to technical blockages which limit the possibility of action from the condominium owners. They concerned mainly the age, form, style and internal arrangement of buildings. Besides, experts who carry works out are often not enough able to manage new techniques and the technologies to be implemented.

All actors concerned by condominiums identified and shared these obstacles. Each of them tries to overtake them by several specific ways. Nowadays, most of them agree that preventive actions are necessary for avoiding major and expensive repairs. But this action will never achieve without the agreement and involvement of all condominium owners.

Currently, most of actions taking on the importance and advantages to make works of energy improvement are basically the communication and sensitiveness of condominium owners. In spite of it, they are not enough to finish with all blockages. To find solutions for overtaking people’s economical difficulties to found works of energy improvement seems essential. Under this purpose several initiatives are put into action: to motivate condominium owners to create reserve funds, to carry works of energy improvement out at same time that maintenance works, to help condominium owners for getting funding, to advise them for setting up provisional plan of works. Some other recommendations focus for helping condominium owners to become aware about the importance to improve energy performances. It is with this awareness that the experiences will multiply on direction of a global energy improvement of the condominiums.

## **Summary**

**Authors:** Lamarzelle Maxime, Mendez Cécile, Rueda Rodriguez Kattia.

**Director of the study:** Gilles Debizet

**Page number:** 1

**Keywords:** Grenoble, Condominium, Majority ruling, Reduction, Energy, Consummations, Maintenance, Works, Blockage, Obstacle, Recommendations.

# Sommaire

<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>6</b>
<b>1 GENERALITES SUR LES COPROPRIETES.....</b>	<b>8</b>
1.1 HISTORIQUE.....	8
1.2 REGLEMENTATION.....	9
1.2.1 La loi du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.....	9
1.2.2 Le décret du 17 Mars 1967 pour l'application de la loi du 10 Juillet 1965.....	9
1.2.3 La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000.....	9
1.2.4 La jurisprudence.....	10
1.2.5 Le règlement de copropriété : la loi entre les copropriétaires.....	10
1.2.6 La réglementation thermique.....	11
1.3 ORGANISATION DES COPROPRIETES.....	12
1.4 FONCTIONNEMENT.....	13
1.5 LES REGLES RELATIVES A LA PRISE DE DECISIONS.....	13
<b>2 LES TRAVAUX D'INTERVENTION EN COPROPRIETE.....</b>	<b>15</b>
2.1 LES TRAVAUX DE MAINTENANCE A EFFECTUER.....	15
2.1.1 Les travaux d'entretien.....	15
2.1.2 Les travaux de mise en conformité à la réglementation des installations existantes.....	15
2.1.3 Les travaux d'amélioration fréquentes.....	15
2.1.4 Tableau des règles de majorité applicables en fonction du type de travaux.....	16
2.2 LES TRAVAUX D'AMELIORATION ENERGETIQUE.....	17
2.2.1 Les principaux postes d'amélioration énergétique.....	18
2.2.2 Identification des travaux d'amélioration par espaces concernés.....	20
2.2.3 La prise de décision appliquée aux travaux d'amélioration énergétique [SWeb- 7].....	21
<b>3 LES FREINS A L'AMELIORATION ENERGETIQUE.....</b>	<b>22</b>
3.1 LES FREINS JURIDIQUES.....	22
3.1.1 Difficulté de la prise de décision.....	22
3.1.2 La gestion des pouvoirs.....	23
3.1.3 Une impossible impulsion de la part des locataires.....	23
3.2 LES FREINS ECONOMIQUES ET FINANCIERS.....	23
3.2.1 Le manque de ressources financières mobilisables.....	23
3.2.2 La méconnaissance des notions d'investissement et de retour sur investissement.....	24
3.2.3 L'influence de la spéculation sur le choix de ne pas voter les travaux.....	24
3.3 L'INFLUENCE DE LA COMPOSITION DE LA COPROPRIETE SUR LA PRISE DE DECISION.....	24
3.3.1 L'influence du statut des copropriétaires sur la prise de décision.....	25
3.3.2 L'influence de la taille de la copropriété et du nombre de copropriétaires sur la prise de décision.....	25
3.3.3 L'influence de l'âge des copropriétaires sur la prise de décision.....	26
3.4 LES FREINS COGNITIFS.....	26
3.4.1 Le manque de connaissances en matière de bâti et des bienfaits travaux énergétiques comme facteur de blocage des décisions.....	26
3.4.2 L'absence de retour d'expérience sur les coûts et la pérennité des équipements.....	26
3.4.3 La non acceptation des inconvénients du statut de copropriétaire.....	27
3.4.4 Le manque de prise de conscience environnementale.....	27
3.5 LES FREINS TECHNIQUES.....	27
3.5.1 La diversité et l'âge des bâtiments.....	27
3.5.2 Manque d'expertise technique des professionnels du bâtiment.....	28

<b>4</b>	<b>PRECONISATIONS POUR TENDRE VERS UNE AMELIORATION ENERGETIQUE DES COPROPRIETES.....</b>	<b>29</b>
4.1	LES ACTEURS POUVANT IMPULSER UNE AMELIORATION ENERGETIQUE.....	29
4.2	LES AIDES EXISTANTES DONT DISPOSENT LES COPROPRIETAIRES .....	31
4.2.1	<i>Les aides émises par l'ANAH (agence nationale pour l'amélioration de l'habitat).....</i>	<i>31</i>
4.2.2	<i>Les autres aides et incitations à destination des copropriétaires.....</i>	<i>32</i>
4.3	UNE MOBILISATION A L'ECHELLE GLOBALE .....	32
4.3.1	<i>Campagne européenne Display®.....</i>	<i>32</i>
4.3.2	<i>Prendre appui sur le Diagnostic des Performances Energétiques pour convaincre.....</i>	<i>33</i>
4.3.3	<i>Réviser la législation.....</i>	<i>34</i>
4.4	DES ACTIONS A MENER AU SEIN DE LA COPROPRIETE .....	34
4.4.1	<i>La réalisation d'un diagnostic énergétique.....</i>	<i>34</i>
4.4.2	<i>La création d'un fond de réserve .....</i>	<i>35</i>
4.4.3	<i>Présenter les travaux par étapes successives.....</i>	<i>35</i>
4.4.4	<i>Intégrer les travaux d'amélioration énergétique aux travaux courants de l'immeuble .....</i>	<i>35</i>
4.5	UNE MOBILISATION ET UN ACCOMPAGNEMENT NECESSAIRE DES COPROPRIETAIRES.....	38
4.5.1	<i>Informier et communiquer sur les bienfaits de l'amélioration énergétique .....</i>	<i>38</i>
4.5.2	<i>Accompagner les copropriétaires dans leurs démarches.....</i>	<i>39</i>
4.5.3	<i>Les opportunités de réalisation de travaux pour l'amélioration énergétique .....</i>	<i>40</i>
	<b>CONCLUSION.....</b>	<b>42</b>
	<b>REFERENCES .....</b>	<b>44</b>
	<b>TABLE DE FIGURES .....</b>	<b>50</b>
	<b>ANNEXES.....</b>	<b>51</b>
	<b>EXTRAITS DE SITES INTERNET CONSULTES.....</b>	<b>51</b>

## Introduction

La prise en compte environnementale est aujourd'hui une préoccupation fondamentale et nécessaire pour assurer la survie des espèces et permettre des conditions de vies décentes aux générations futures.

Au cours du XXème siècle, l'émission de gaz à effet de serre a conduit à un réchauffement climatique planétaire de 0.6°C. Les activités humaines sont en grande partie responsables de cette production de gaz à effet de serre.

La réduction des consommations énergétiques des bâtiments neufs a été un enjeu fort des trente dernières années. Une telle action s'est révélée possible grâce à la mise en place d'une réglementation thermique pour les constructions neuves. Celle-ci n'a cessé d'évoluer : plusieurs versions ont été mises en place suivant les époques et les avancées de chacune d'elles.

Toutefois, aucune mesure similaire n'existe pour les bâtiments existant (c'est-à-dire les bâtiments construits avant 1975, période où aucune réglementation thermique existait) or ceux-ci constituent « le principal gisement d'économie ». Ainsi, « l'amélioration des performances thermiques et énergétiques des bâtiments existants est un moyen de participer à un effort collectif de lutte contre les émissions de gaz à effet de serre et le changement climatique » [AR- 2].

Le traitement des logements existant est impératif si les engagements pris par l'Etat dans le cadre de la loi fixant les orientations de la politique énergétique de la France (loi 2005-781 du 14 juillet 2005) veulent être atteints (maîtrise de la demande d'énergie et réduction par quatre des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050). C'est dans cette optique que s'inscrivent les OPATB qui ont été créés par l'ANAH et l'ADEME en 2002 dans le but d'inciter les gens à faire des travaux d'économies d'énergies tout en proposant un dispositif d'accompagnement.

A Grenoble, la consommation globale d'énergie des secteurs résidentiels et tertiaires (65% des consommations) est largement supérieure à la moyenne nationale (43% des consommations). Contrairement aux apparences, le résidentiel et le tertiaire sont nettement plus consommateurs en énergie que l'industrie et les transports [SWeb- 14].

Une action en termes d'amélioration énergétique des copropriétés est des plus opportunes pour réduire cette part des consommations puisque l'agglomération grenobloise se compose d'un nombre important de copropriétés. A titre d'exemple, sur le secteur de l'OPATB des grands boulevards, il existe huit mille copropriétaires répartis dans deux cent vingt copropriétés composées de trente à cinquante logements en moyenne.

La copropriété se définit comme un immeuble ou un groupe d'immeubles dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes par lots constitués à la fois de parties privatives et d'une quote-part de parties communes partagées entre plusieurs propriétaires.

Les logements peuvent être occupés par leurs propriétaires ou par des locataires qui les louent à un copropriétaire de l'immeuble. Le règlement des copropriétés définit avec précisions les parties communes (elles sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou de certains d'entre eux seulement. (Art. 4 de la loi 1965) Tout copropriétaire a un droit d'usage des parties communes, dans le respect des droits des autres copropriétaires et de la destination de l'immeuble) et les parties privatives (elles sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire (Art. 2 de la loi 1965) et sont réservées à l'usage libre et exclusif de celui-ci. (Art. 9 de la loi 1965)) [DRéf- 1]. Cette définition a force de loi et est ainsi opposable tant à l'ensemble des copropriétaires qu'au juge. La division de ces parties n'étant pas d'ordre public, le règlement classe librement dans l'une ou l'autre de ces catégories les diverses parties de l'immeuble.

En outre, l'agglomération grenobloise est composée d'un parc immobilier ayant une ancienneté très diverse. Il est toutefois intéressant de noter que malgré tout, face aux nécessités de densification du bâti et de prise en compte environnementale imposées par les documents d'urbanisme, l'ensemble des copropriétés de l'agglomération auront un jour à se poser la question de l'amélioration énergétique et thermique de leur bâtiment.

Outre les aspects réglementaires et environnementaux, l'amélioration énergétique des copropriétés présentes des avantages indéniables pour les propriétaires. En effet, celle-ci permet entre autre [SWeb-14] :

- Des logements plus confortables tant au niveau thermique que phonique grâce à l'isolation thermique qui supprime les parois froides,
- Des économies en chauffage et électricité,
- D'entretenir et de valoriser son patrimoine.

C'est fort de ces constats qu'une action visant à identifier les freins et à proposer des recommandations pour l'amélioration énergétique des copropriétés prend tout son sens.

# 1 GENERALITES SUR LES COPROPRIETES

## 1.1 Historique

La copropriété est une histoire fort ancienne puisqu'on en trouve trace chez les Babyloniens et beaucoup plus récemment, en France, avant la Révolution. C'est surtout après la deuxième guerre mondiale qu'elle s'est réellement développée. Le statut de copropriété est ainsi relativement récent : du fait d'une prédominance antérieure de la mono propriété d'immeubles (immeubles de rapport appartenant à un seul propriétaire).

Quatre grandes dates jalonnent l'histoire de la copropriété en France :

- **1804**, apparition de la notion de parties communes.
- **1938**, le premier statut de copropriété voit le jour: il prévoit un règlement et un syndicat de copropriétaires mais ces dispositions restent facultatives.
- depuis les années 1960, le développement de conditions favorables à l'accession à la propriété a entraîné le développement des copropriétés aussi bien dans le parc neuf que dans les immeubles anciens. En **1965**, le statut de copropriété est déclaré d'ordre public. Il prend ainsi un caractère obligatoire, ce qui a légitimé le législateur à donner, par la loi de 1965, les bases d'une organisation.
- Enfin, la loi de solidarité et de renouvellement urbains du **13 décembre 2000** est venue réformer le dispositif en vigueur et notamment en ce qui concerne les règles de majorité applicables.

Alors même que l'outil juridique existait - de nombreuses copropriétés ont été créées dans les années 1960 et 1970 en SCI (société civiles immobilières) d'attribution et même en sociétés anonymes (SAI), mais la plupart ont été transformées en copropriétés classiques – le législateur a, avec la loi du 10 juillet 1965, pris une autre option, celle de la pleine propriété, avec deux articles qui ont alimenté des décennies de jurisprudence [DRéf- 4].

Ce nouveau mode de propriété collective bien français, que seuls quelques pays voisins ont emprunté dans sa construction juridique, concerne environ six millions deux cent mille de logements, soit près de 20 % de l'ensemble du parc immobilier d'habitation. Parmi eux, cinq millions sont régis par la loi de 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

L'accès à la copropriété fait partie du parcours résidentiel traditionnel des ménages français. Il correspond souvent à la première accession, entre la location et l'acquisition de la maison individuelle. En effet, pour un certain nombre de ménages, l'accès à la copropriété est la seule façon de trouver un logement. Par contre, ce parcours type semble actuellement en crise [DRéf- 5]. En effet, depuis que le statut de copropriété a fait son apparition il y a 40 ans, il n'a fait l'objet que de petites modifications qui ont légèrement changé sa nature et qui sont venues le complexifier.

Globalement le principe de fonctionnement a plutôt bien résisté mais dans un contexte de montée de l'individualisme et de difficultés économiques croissantes, il n'est pas sûr que ce mode propriété préserve de la dégradation et de la paupérisation les quelques deux cent cinquante mille immeubles ou ensembles immobiliers en copropriété.

## **1.2 Réglementation**

### **1.2.1 La loi du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis**

Cette loi, plusieurs fois modifiée, appliquée par le décret du 17 mars 1967, régit toute propriété immobilière bâtie appartenant à plusieurs personnes physiques ou morales à qui sont attribuées des lots privatifs, ayant la qualité de « copropriétaires ».

Le régime de la copropriété ainsi défini se distingue de celui de l'indivision. La loi institue et régit une forme de personne morale particulière, le syndicat des copropriétaires, dont chaque copropriétaire est membre, chargé de la gestion des parties communes. Celles-ci, de même que les lots privatifs sont définies par l'état descriptif de division, document fondateur de chaque copropriété.

La loi prévoit également la possibilité de créer à l'intérieur d'une copropriété composée de plusieurs bâtiments des syndicats secondaires dotés d'une personnalité morale autonome et ayant pour objet la gestion d'une partie des bâtiments. Elle prévoit enfin la possibilité de créer des unions de syndicats, appartenant ou non à un même ensemble immobilier, ces unions constituant elles-mêmes une forme de personne morale particulière à statut particulièrement libre. La dernière grande modification vient d'intervenir avec la loi dite "SRU" [SWeb- 11].

Les modifications les plus récentes de la loi sont celles introduites par la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat, la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, et la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages.

### **1.2.2 Le décret du 17 Mars 1967 pour l'application de la loi du 10 Juillet 1965**

Ce décret définit les modalités d'application de la loi du 10 Juillet 1965 fixant le statut des copropriétés des immeubles bâtis. Il a également été modifié suite aux modifications introduites par la loi dite SRU du 13 décembre 2000 et par le décret du 27 Mai 2004.

### **1.2.3 La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000**

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) du 13 décembre 2000 est venue apporter diverses modifications en matière de copropriété tant au regard des obligations des copropriétaires que de celles du syndic.

Ainsi, les modifications les plus importantes concernant les obligations des propriétaires sont l'existence de règles comptables spécifiques qui seront fixés par le décret. Les charges et le recouvrement des charges subissent aussi des modifications.

Du côté du syndic, il se doit d'« établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble conformément à un contenu défini par décret » (article 78). Ce carnet sera mis à la disposition du candidat-acquéreur, au bénéficiaire de la promesse de vente ou d'achat ou du bénéficiaire d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot.

Le syndic doit ensuite ouvrir un compte bancaire ou postal séparé, sauf décision contraire de l'Assemblée Générale. Cela inverse la tendance puisque avant cette loi, le syndic devait soumettre au vote de l'Assemblée Générale, à peine de nullité du mandat, la décision d'ouvrir ou non un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel seront versées toutes les sommes ou valeur reçues par ce dernier.

## 1.2.4 La jurisprudence

La jurisprudence sur la copropriété est abondante et concerne particulièrement les thèmes suivants : l'assemblée générale, le conseil syndical, les parties communes, les parties privatives, le règlement de copropriété, le syndic et le contentieux.

- **l'assemblée générale** : la jurisprudence porte sur des sujets tels que la convocation, les délais de convocations, les mandats de représenter un copropriétaire, l'ordre du jour, la présidence.
- **le conseil syndical** : sont concernés la sélection des candidatures au poste de syndic et le mandat d'engager certaines dépenses (avec comme recommandations de prévoir un plafond et de préciser la nature des dépenses).
- **Les parties communes** : la jurisprudence contient des exemples sur les enseignes et les panneaux publicitaires, les litiges sur l'utilisation de parties privatives ou communes, et l'autorisation donnée à un copropriétaire de réaliser des travaux en parties communes (devant être officialisée dans une décision de l'Assemblée Générale).
- **Les parties privatives** : sont beaucoup présentes ici les droits des copropriétaires sur les parties privatives, en fonction de la destination de l'immeuble, sur la vente séparée ou la jouissance privative d'une terrasse.
- **Le règlement de copropriété** : avec des modifications de la rubrique des charges communes, la destination de certains lots, le respect du règlement.
- **Le syndic** : la jurisprudence présente des affaires sur la *forme juridique*, le *contrat* (ainsi que les honoraires et les modifications), le *mandat* (durée, changement de la forme juridique), les *pouvoirs* (exécution des décisions, limitation des pouvoirs), la *carence* (non application d'un jugement), la *responsabilité* (défaut de recouvrement des charges, réalisation de travaux, travaux d'urgence), *l'interdiction de gestion* et la *garantie financière*...
- **Le contentieux** : résiliation de bail, assurance dommage ouvrage, habilitation du syndic pour agir en justice, information des copropriétaires sur les instances de fonctionnement...

## 1.2.5 Le règlement de copropriété : la loi entre les copropriétaires

La vie en habitat collectif nécessite un minimum de règles de bon voisinage, mais également juridiques énoncées dans le règlement de copropriété. Véritable bible de la copropriété, ce document obligatoire est le code de fonctionnement de l'immeuble. Il délimite l'espace privé de chaque copropriétaire et précise les parties communes utilisables par tous. Il organise également les rapports entre les copropriétaires, fixe les droits de vote et les modalités de répartition des charges et permet d'apporter, en principe, réponse aux différents conflits ou litiges qui peuvent survenir.

Contrairement à ce que son nom pourrait laisser entendre, le règlement de copropriété est un contrat. Mais c'est un contrat particulier, car il n'est pas nécessaire d'y consentir pour y être partie. Une personne adhère à ce contrat dès lors qu'elle détient un lot de la copropriété, et ses dispositions s'imposent à elle, ce qui le fait bien ressembler à un règlement. Sur le plan juridique les conséquences sont cependant importantes. Les actions issues de la violation du règlement ne sont pas délictuelles mais contractuelles.

Le règlement de copropriété ne peut en aucun cas déroger à la loi. Les dispositions de la loi de 1965 et de son décret de 1967 étant d'ordre public, toute clause contraire du règlement de copropriété est réputée non écrite c'est-à-dire inexistante. Cette forme particulièrement forte de nullité peut être constatée à tout moment (elle n'est couverte par aucun délai) et à la requête de toute personne intéressée (copropriétaire, locataire, tiers, voire le syndic).

Le règlement fixe obligatoirement :

- **La destination de l'immeuble** : schématiquement, c'est la finalité d'un immeuble, ce à quoi il sert. La destination peut être bourgeoise, commerciale ou mixte, ce qui détermine s'il est possible d'exercer des activités professionnelles ou commerciales dans l'immeuble.
- **Ce qui dans la copropriété est commun, et ce qui est privatif** : le règlement contient le détail des parties communes et privatives de l'immeuble.
  - Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire (Art. 2 de la loi 1965) et sont réservés à l'usage libre et exclusif d'un copropriétaire déterminé (Art. 9 de la loi 1965).
  - Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivisée entre l'ensemble des copropriétaires ou de certains d'entre eux seulement (Art. 4 de la loi 1965). Toute copropriétaire à un droit d'usage des parties communes, dans le respect des droits des autres copropriétaires et de la destination de l'immeuble.
- **La manière dont sont administrées les parties communes.**
- **Le fonctionnement des assemblées générales** : c'est-à-dire leur organisation et leur pouvoir, sous réserve du respect de la loi.
- **L'état descriptif de division** : pour identifier officiellement l'immeuble, en indiquant sa nature, sa situation géographique, sa superficie, ses références au cadastre ainsi que son contenu lot par lot. Il comporte obligatoirement les précisions suivantes : numéro et nature du lot, bâtiment, escalier, étage, quote-part des parties communes.
- **La répartition des charges** : c'est le quote-part des charges, qui doit indiquer en détail la clef de répartition utilisée au sein de chacune des catégories de charges.

Les mentions facultatives du règlement (art. 2 Décret 1967) :

Le règlement de copropriété peut également comporter des clauses relatives à la vie dans l'immeuble mais il ne peut imposer de restriction aux droits des copropriétaires, en dehors de celles qui se justifient par la destination de l'immeuble. Par exemple, il est possible d'y insérer une clause interdisant de louer des chambres de service dans un immeuble de très grand standing, celle de louer un même appartement meublé à plusieurs personnes, celle d'exercer des activités bruyantes ou polluantes...

### 1.2.6 La réglementation thermique

Afin d'honorer les engagements pris par la France dans le protocole de Kyoto, le gouvernement s'est engagé dans la mise en œuvre du Plan Climat. Sachant que le secteur du bâtiment représente à lui seul 40% de la consommation d'énergie en France et 20% des émissions de CO<sub>2</sub>, une réglementation spécifique a été mise en place dans ce domaine : la réglementation thermique. Elle porte sur les bâtiments neufs résidentiels et tertiaires et vise à réduire les consommations d'énergie de 20% dans les logements, 40% dans le tertiaire, et à limiter l'inconfort d'été dans les locaux non climatisés. Elle est donc destinée aux professionnels du bâtiment et s'exprime sous forme de performances à atteindre pour leur laisser toute liberté de conception et favoriser l'innovation technologique.

Une première version de cette réglementation thermique intégrant ces nouvelles données a été réalisée en 2000 (RT2000) mais conformément au programme national de lutte contre le changement climatique, ses exigences doivent être renforcées progressivement tous les cinq ans. La RT2005, s'applique aux bâtiments neufs des secteurs résidentiel et non-résidentiel. Elle est applicable aux permis de construire déposés à partir du 1er septembre 2006. Globalement elle renforce les exigences de la RT2000, mais favorisera surtout l'approche bioclimatique et laisse plus de place aux énergies renouvelables.

La prochaine étape (RT2010) de la réglementation thermique des bâtiments neufs aura pour objectif une amélioration d'au moins 15% de la performance énergétique par rapport à un bâtiment construit selon la réglementation RT2005 [SWeb- 5].

### 1.3 Organisation des copropriétés

La loi organise la copropriété en distinguant trois entités distinctes qui ont chacune un rôle bien défini :

- **Le syndicat des copropriétaires** est nécessairement composé de l'ensemble des copropriétaires. Il a à sa charge la gestion des parties communes et la conservation de l'immeuble dans le respect du règlement de copropriété. La loi lui confie également la compétence de le modifier quand cela s'avère nécessaire.
- **Le syndic** est la personne juridique, professionnelle ou bénévole (Art. 28), qui est le mandataire du syndicat des copropriétaires. Il assure la gestion quotidienne de la copropriété et exécute les décisions prises par le syndicat. IL est élu pour une période maximum de trois ans.
- **Le conseil syndical** est formé des copropriétaires. Il assiste et contrôle le syndic dans sa gestion. [SWeb- 8]

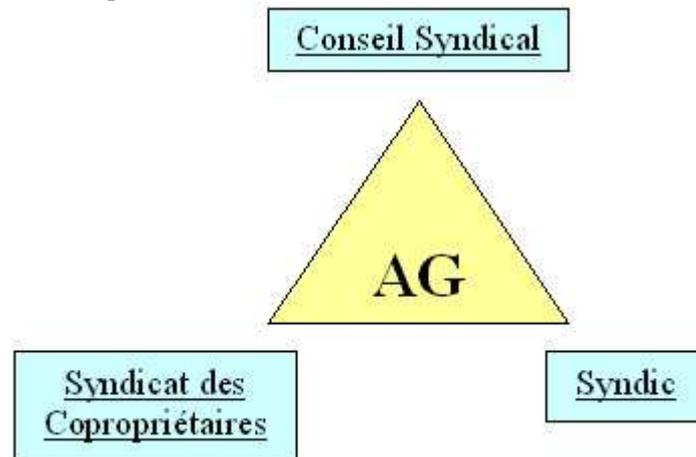


Figure 1 : Entités qui intègrent l'organisation des copropriétés.  
Source : REG [DRéf- 2]

Les décisions concernant la copropriété sont prises lors d'une **Assemblée Générale (AG)**, lieu d'expression et de décision selon différents modes de vote. De telles réunions sont organisées au moins une fois par an afin de décider de la vie présente et future de l'immeuble.

Les principales étapes de la création d'une copropriété sont :

- La division de l'immeuble en lots, par un géomètre expert qui calcule les « millièmes » correspondant à chaque lot. L'attribution d'une quote-part des parties communes afférente à chaque lot, calculée proportionnellement à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties « telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation » (article 5 de la loi 1965).
- L'établissement d'un règlement conventionnel de copropriété (article 8 de la loi 1965). Ce texte énonce les droits et devoirs des copropriétaires. Il contient les plans et les désignations des parties communes et des parties privatives, les conditions dans lesquelles les copropriétaires peuvent les utiliser et la répartition des charges. Depuis le 31 décembre 2002, les règlements doivent aussi préciser le calcul des quotes-parts.
- La nomination du syndic.

## 1.4 Fonctionnement

La copropriété fonctionne grâce aux versements de provisions effectués par les copropriétaires. Le paiement des appels de fonds est donc obligatoire. Le syndic se charge de leurs recouvrements. Si le copropriétaire a la jouissance personnelle de son logement, il partage en même temps la propriété, les droits et charges de ses parties communes (entrée, circulations, enveloppe de l'immeuble dont le toit, les sous-sols) ainsi que des équipements collectifs : chauffage, distribution électrique, ascenseurs, canalisations de distribution d'eau, production collective d'eau chaude sanitaire, ... (Article 10 de la loi 1965).

En général, le règlement de copropriété prévoit la répartition des charges en deux catégories différentes<sup>1</sup>:

- **Des charges collectives d'investissement ou charges générales** : Elles sont relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes : dépenses liées au nettoyage, gardiennage, éclairage, peinture, interphone, frais de tenue des assemblées générales, honoraires du syndic etc.
- **Des charges communes de fonctionnement ou charges spéciales** : Elles sont relatives au fonctionnement (ou à l'exploitation de l'immeuble) et à l'entretien des services collectifs et des éléments d'équipement communs : ascenseur, vide-ordures, antenne, eau froide, chauffage central etc. Il s'agit également de l'entretien de parties communes. Ces dernières sont dites « spéciales » car elles peuvent être la propriété indivise de certains copropriétaires. Ces dépenses ne sont pas payées par tous les copropriétaires, certains peuvent être légalement dispensés d'y participer.

## 1.5 Les règles relatives à la prise de décisions

La loi SRU (Loi Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000) a renforcé les règles de fonctionnement de la copropriété (initialement prévues par la loi de juillet 1965) en permettant une meilleure maîtrise des décisions ou des **règles de majorité** et une plus grande transparence dans la gestion budgétaire et comptable. Ces améliorations sont gage d'une meilleure maîtrise des charges afin de prévenir les difficultés ultérieures.

Les voix sont les droits d'expression que chaque copropriétaire possède, exprimés en tantièmes.<sup>2</sup> La loi apporte plusieurs réponses pour savoir quel est le nombre de voix requis pour qu'une décision soit adoptée par l'assemblée générale en exigeant une « majorité » plus ou moins importante selon que le vote concerne un sujet mineur ou de haute importance. L'exigence d'une majorité élevée est souvent atténuée par la possibilité d'un second vote immédiat sur un sujet qui n'a pas obtenu le nombre de voix requises.

Ce sont les articles 24 au 26 de la loi du 10 juillet 1965 qui fixent strictement ces majorités. Suivant le cas, les décisions sont prises en appliquant un mode de scrutin tenant compte des votes exprimés par les copropriétaires présents ou représentés pendant l'assemblée générale ou de l'ensemble des copropriétaires.

Il existe cinq grandes règles de majorité définies par la loi du 10 juillet 1965, modifiée par la loi de décembre 2000. Ces majorités sont classées de la manière suivante :

---

<sup>1</sup> Parfois une charge fait partie des deux catégories

<sup>2</sup> Les tantièmes sont calculés sur une base de 1000 « millièmes de copropriété » ou sur une base de 10 000, « dix millièmes ». Dans les deux cas ses tantièmes servent à répartir les charges générales entre les copropriétaires et déterminer le nombre de voix détenues par chacun lors des votes en AG. (cf. Que choisir)

- **Majorité simple** (exclue pour certaines décisions de l'Assemblée Générale) (Article a4 de la loi 1965) : Elle se calcule sur les voix exprimées par les seuls copropriétaires présents ou représentés par un mandataire lors de l'assemblée générale. Il faut obtenir au moins 50 % des votes favorables de la part des personnes présentes et représentées. Dans ce mode de calcul, les abstentionnistes ne sont pas pris en compte.
- **Majorité absolue** (article 25) : L'atteinte d'une telle majorité suppose l'accord de 50 % de l'ensemble des copropriétaires (présents et non présents lors de l'assemblée générale) plus une voix. Si cette majorité n'est pas atteinte mais qu'au moins un tiers des copropriétaires a voté pour, la même question peut être alors votée le jour même à la majorité simple. Si moins d'un tiers des voix ont été atteint, il est possible de faire revoter la question dans les trois mois suivants et alors une majorité simple sera suffisante pour emporter validation de la décision. L'ancien article 25 prévoyait qu'en cas de refus de vote, une seconde assemblée était réunie et procédait à un nouveau vote, à la majorité de l'article 24. Se posait alors souvent un problème d'absentéisme, que le nouvel article 25-1 dans la loi SRU se donne pour objet de résoudre en autorisant à procéder immédiatement à un nouveau vote, sauf si un tiers des voix n'est pas réuni. On considère dans ce dernier cas que le point méritant plus ample discussion, il convient de convoquer à nouveau l'assemblée générale. [AR- 1].
- **Double majorité** (article 26) : Elle est difficile à obtenir car elle se calcule par tête et par voix de tous les copropriétaires représentant les deux tiers des millièmes (en valeur absolue) et la majorité des copropriétaires (en valeur absolue). Elle est exigée pour les décisions particulièrement importantes ou exceptionnelles.
- **La double majorité allégée.** (article 26 alinéa 4) : Elle a été instaurée par la loi du 21 juillet 1994 pour faciliter la réalisation des travaux prévus à l'article 26. Les travaux visés à l'article 26-c (amélioration, transformation ou addition de parties communes, sauf nécessité ou impératifs légaux), s'ils n'ont pas été adoptés dans les conditions exigées par la double majorité, peuvent, être adoptés aux conditions fixées par ce même article. Pour l'obtenir il faut les deux tiers des millièmes présents et représentés (valeur relative) et la majorité des copropriétaires (valeur absolue). Le vote n'est pas immédiatement valide. Il faut procéder à une ratification dans les mêmes conditions de majorité par une seconde assemblée pour qu'il soit exécutoire.
- **Unanimité** : Elle suppose l'accord de tous les copropriétaires, sans exception.

Type de majorité	Nombre de Voix exigées
<b>Majorité Simple</b> (Art. 24)	Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale
<b>Majorité Absolue</b> (Art. 25)	(50% + 1) - 501/1 000° Tous les copropriétaires sont présents, représentés ou absents
<b>Double Majorité</b> (Art. 26)	(50 % + 1) - 2/3 des millièmes (valeur absolue) Majorité de tous les copropriétaires présents, représentés ou absents, détenant au moins les 2/3 des tantièmes 667/1 000°
<b>Double Majorité Allégée</b> (Art. 26 al. 4)	(50 % + 1) - 2/3 des millièmes (valeur relative) Majorité de tous les copropriétaires présents et représentés. Applicable aux travaux de l'Art. 26-c <sup>3</sup> pas adoptés.
<b>Unanimité</b>	1000/1 000° Exige d'être voté par tous les copropriétaires sans exception

Figure 2 : Tableau récapitulatif des types de majorité  
[DRéf- 1]

Les délibérations et le vote de l'assemblée générale peuvent être contestées en s'appuyant sur le principe d'abus de droit qui donne le pouvoir à toute personne à exercer librement ses droits dans n'importe quel domaine mais avec la limite de ne pas en abuser. [AR- 1]

<sup>3</sup> Travaux d'amélioration, transformation ou addition des parties communes sauf nécessité ou impératifs légaux

Suite aux décisions prises en Assemblée Générale, un procès verbal (PV) ou compte-rendu, est obligatoire dressé, il constitue une preuve matérielle de la séance. Ce document est la synthèse du déroulement de l'assemblée. Il est rédigé dans les jours suivants par la secrétaire de séance (la plupart du temps le syndic) qui le fait signer par le président de séance et les scrutateurs. Il est ensuite notifié aux copropriétaires.

Pour éviter la pratique du fait accompli, la loi prévoit que les travaux votés sur la base d'une majorité absolue et d'une double majorité ne doivent pas commencer avant que ne s'achève le délai de deux mois à compter du lendemain du jour de réception du procès-verbal, pour agir. Les autres décisions s'appliquent même si elles sont contestées en justice.

La loi SRU introduit une nouvelle régulation dans les décisions de travaux, permettant de prévenir les difficultés observées dans certaines copropriétés : absence de réalisation des travaux de grosses réparations et d'entretien courant, à l'origine d'une dégradation rapide du bien commun. La loi SRU, en amendant la loi de 1965, a assoupli les règles de majorité pour la décision de travaux afin d'éviter des blocages de décisions par des minorités passives de copropriétaires.

## **2 LES TRAVAUX D'INTERVENTION EN COPROPRIETE**

### ***2.1 Les travaux de maintenance à effectuer***

Au cours de l'assemblée générale, peuvent être décidés des travaux dans les parties communes ou sur les équipements de l'immeuble. Le copropriétaire peut donc participer, par son vote, à la prise de décision concernant ces travaux. Le vote concerne divers types de travaux :

#### **2.1.1 Les travaux d'entretien**

- Les travaux d'entretien courant et les menues réparations : le syndic agit de sa propre initiative. Il réalise ces réparations dans le cadre du budget d'entretien dont le plafond est fixé par l'Assemblée Générale.
- Le gros entretien : il s'agit des réparations d'entretien importantes. De tels travaux nécessitent un vote préalable de l'Assemblée Générale.
- Les travaux urgents : ils doivent être ratifiés par une assemblée convoquée dans les plus brefs délais. [AR- 1]

#### **2.1.2 Les travaux de mise en conformité à la réglementation des installations existantes**

Ce type de travaux concerne des installations existantes qui, au regard d'une nouvelle réglementation, ont besoin d'être modifiées, changées ou adaptées dans le respect d'un calendrier précis. C'est par exemple le cas pour les ascenseurs qui en fonction de leur date de pose et du modèle seront soumis à des travaux de mise en conformité avec des échéances différentes en fonction des interventions. C'est aussi le cas en ce qui concerne les règles d'accessibilité du logement et de l'immeuble.

#### **2.1.3 Les travaux d'amélioration fréquentes**

Ce type de travaux d'amélioration apporte un élément de confort nouveau, comme l'installation d'un ascenseur, d'une antenne collective, etc. Ils sont votés par l'Assemblée Générale à la double majorité des voix de l'article 26 de la loi de 1965. Mais pour que certains travaux puissent tout de même être réalisés, la loi permet la convocation d'une seconde assemblée, qui dans ce cas pourra les voter avec un nombre de voix plus faible. [AR- 1]

## 2.1.4 Tableau des règles de majorité applicables en fonction du type de travaux

Le tableau suivant présente la liste des différents travaux à réaliser dans les copropriétés et les met en relation avec la majorité exigée par la loi SRU de 2000. Il a été construit à partir des données issues de diverses sources (sur Internet [SWeb- 1] [SWeb- 7] et dans le numéro spécial du magazine « Que choisir » sur les copropriétés [AR- 1] p. 10-103).

Cette liste de travaux n'est pas exhaustive mais elle repère les types de travaux les plus fréquents envisageables dans une copropriété quelconque. L'intérêt d'identifier la prise de décision correspondante pour autoriser la réalisation de ces travaux lors de l'Assemblée Générale s'adresse à tous les acteurs des copropriétés : syndics, copropriétaires, associations, etc. En effet, le manque de connaissance des nouvelles voix majoritaires exigées peut entraîner un blocage et empêcher la prise de décisions. Ces problèmes finissent par retarder voire rendre impossible la mise en oeuvre des travaux nécessaires.

LOI DE 1965	MAJORITE	TOUT TYPE DE TRAVAUX A REALISER
Article 24	<u>Simple</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Travaux d'entretien courant,</li> <li>- Ravèlement des façades quand cela semble indispensable,</li> <li>- Budget prévisionnel,</li> <li>- Travaux urgents suite à une catastrophe naturelle,</li> <li>- Travaux d'accessibilité aux PMR qui n'affectent pas la structure de l'immeuble,</li> <li>- Remplacement à l'identique du tapis d'escalier.</li> </ul>
Article 25	<u>Absolue</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pose de compteurs d'eau froide divisionnaires,</li> <li>- Travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le système de chauffage et la production d'eau chaude,</li> <li>- Demande à être abonné direct au service de l'eau,</li> <li>- Suppression de vide-ordures pour des raisons d'hygiène,</li> <li>- Autorisation d'effectuer à leurs frais des travaux sur les parties communes,</li> <li>- Travaux nécessaires à la suite d'une nouvelle législation (exemple mise aux normes ascenseur, accessibilité...),</li> <li>- Travaux de sécurité sur les parties communes,</li> <li>- Modalités de travaux obligatoires,</li> <li>- Modification des charges après changement d'usage d'une partie privative,</li> <li>- Installation d'une antenne parabolique,</li> <li>- Raccordement au réseau interne de l'immeuble,</li> <li>- Installation d'un réseau de distribution électrique permettant la charge des accumulateurs de véhicules électriques,</li> <li>- Pose de canalisations ou gaines relative à l'amélioration de l'habitat,</li> <li>- Autres travaux amortissables sur une période de dix ans.</li> </ul>

<b>Article 26</b>	<b><u>Double majorité</u></b> <b><u>ou</u></b> <b><u>double majorité allégée</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Travaux entraînant des transformations, additions ou améliorations des parties communes,</li> <li>- Installation de nouveaux équipements,</li> <li>- Installation d'un système de vidéosurveillance,</li> <li>- Installation de détecteurs d'incendie,</li> <li>- Pose d'un interphone,</li> <li>- Création d'un local à vélos,</li> <li>- Remplacement d'un chauffage collectif vétuste par un autre plus performant.</li> </ul>
<b>RAS</b>	<b><u>Unanimité</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Suppression partielle ou totale d'un équipement commun ou d'un service collectif (sauf vide-ordures),</li> <li>- Modification de la répartition des charges,</li> <li>- Décisions qui portent atteinte à la destination, au standing de l'immeuble,</li> <li>- Travaux de surélévation et construction pour créer de nouveaux locaux privés,</li> <li>- Suppression des boîtes aux lettres,</li> <li>- Obligation de travaux d'aménagement dans ses parties privées.</li> </ul>

## **2.2 LES TRAVAUX D'AMELIORATION ENERGETIQUE**

Le confort de vie dans un logement dépend autant de ses qualités propres que de celles de son environnement urbain. Parmi les qualités du logement figurent le confort thermique, l'ensoleillement et la luminosité, le calme et la bonne isolation acoustique.

Le climat grenoblois présente toutes les caractéristiques d'un climat continental de montagne, une des spécificité qui le distingue est l'écart de température entre l'hiver et l'été. Le confort d'été des logements pose donc un vrai problème, souvent sous-estimé. Les températures estivales sont en moyenne de 27°C. La nuit, la température s'abaisse généralement à 15°C en périphérie mais elle se maintient au cœur de l'agglomération à plus de 20°C. Les conséquences se font ressentir dans les logements dont la température ambiante peut dépasser les 30°C.

Les enjeux énergétiques en matière de logement s'avèrent donc importants, en particulier pour l'habitat collectif. Les différents types de logement grenoblois peuvent présenter divers handicaps environnementaux selon leur période de construction. Dans l'agglomération grenobloise plus d'un logement sur deux a été construit entre 1949 et 1974. Ces bâtiments, construits depuis plus de 20 ans, consomment beaucoup d'énergie. A l'époque de leurs constructions, l'énergie était meilleur marché et on ne parlait pas encore de dérèglement climatique ou de réglementation thermique [GD- 1].

Il faut donc agir principalement sur les bâtiments anciens pour l'amélioration thermique de ces logements. En effet, "l'amélioration des performances thermiques et énergétiques des bâtiments existants est un moyen de participer à un effort collectif de lutte contre les émissions de gaz à effet de serre et le changement climatique » [SWeb- 14]. L'intégration des énergies renouvelables, en particulier la géothermie, le solaire thermique et le bois énergie, est une des clés de la réduction des consommations d'énergies fossiles à la fois dans les bâtiments neufs et dans les bâtiments existants.

On considère généralement qu'un logement doit être rénové tous les vingt à trente ans. Il existe différentes possibilités de travaux participants à l'amélioration énergétique du bâtiment. En ce qui concerne les immeubles de copropriété, les travaux d'amélioration des performances énergétiques visent notamment à renforcer l'isolation thermique du bâtiment (si possible par l'extérieur); améliorer l'inertie du bâtiment (plus l'inertie est important, plus les variations de température sont lentes); le

renouvellement de l'air (ventiler afin de maintenir une bonne qualité de l'air intérieur); les systèmes de chauffage et de production d'eau chaude (amortissables en moins de 10 ans). Une part de cette rénovation peut se faire au jour le jour à l'initiative des habitants bien que ces travaux lourds nécessitent généralement de faire appel à de lourds investissements pour les propriétaires.

## 2.2.1 Les principaux postes d'amélioration énergétique

### • Chauffage et production d'ECS

Le chauffage domestique et la production d'eau chaude sanitaire sont une source importante de rejets qui peuvent altérer aussi bien la qualité de l'air que les conditions climatiques. Ce sont aussi de gros postes de dépenses dans un logement. Leur part dans la consommation totale d'énergie d'un ménage dépasse en général 60 % et atteint souvent 70 à 75% de celle-ci.

Moderniser une installation ancienne, bien choisir les matériaux qui équiperont une future maison sont des décisions majeures qui diminueront à long terme la facture d'énergie et les atteintes à l'environnement. Pour cela il faut choisir le mode de chauffage et d'équipements de production d'eau chaude en prenant en compte de l'investissement qu'il nécessite, son coût d'usage, sa durabilité, le mode de vie et les exigences de confort des utilisateurs. La combinaison de ces éléments permet des choix qui aboutissent à des rejets moins importants de gaz à effet de serre et des polluants.

L'enjeu du système de chauffage consiste plus exactement à réguler l'émission de chaleur du corps humain pendant la saison froide par le réchauffement de son environnement de sorte qu'un équilibre s'installe entre la production et l'émission de chaleur et que l'homme se sente bien sur le plan physiologique. Le chauffage n'influence directement le confort thermique que sur deux facteurs : la température de l'air et la température moyenne de rayonnement. [SWeb- 15]

Les systèmes disponibles de chauffage sont :

1. Le chauffage central : la chaleur est produite en un seul endroit par une chaudière (au fioul, à gaz ou à bois), par des capteurs solaires thermiques qui transforment l'énergie solaire en chaleur; ou par une pompe à chaleur (PAC) qui prélèvent de la chaleur du sol du jardin (géothermiques), de l'air ambiant (aérothermiques) ou de l'eau d'une nappe utilisant cette chaleur. Dans les trois cas la chaleur produite est ensuite distribuée par un réseau relié à des émetteurs de chaleur apparents ou dissimulés.
2. Le chauffage pièce par pièce : la chaleur est produite par des appareils indépendants qui transmettent la chaleur par convection et/ou par rayonnement. Le système le plus courant est le chauffage électrique. [AR- 3]

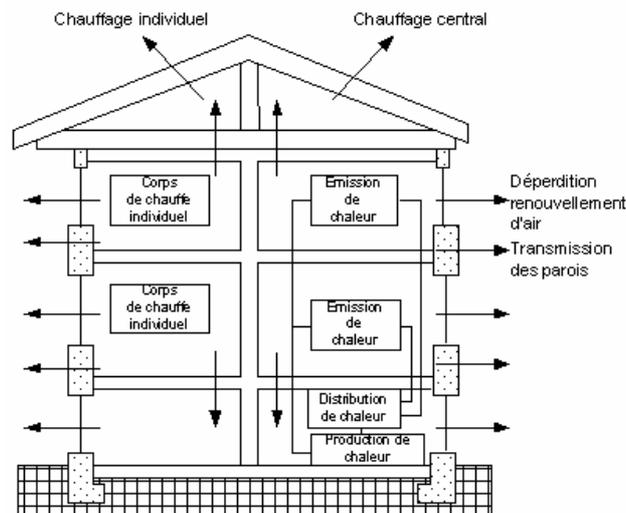


Figure 3 : principe des deux systèmes de chauffage disponibles.  
Source : Xpair.com [SWeb- 15]

L'énergie solaire peut assurer dans la région grenobloise jusqu'à 50% des besoins de chauffage, et 70% des besoins d'eau chaude sanitaire, et donc permettre autant d'économies sur la facture. Des capteurs solaires simples suffisent. Leur couleur sombre et leur grande surface, exposée de plein fouet au soleil, est la garantie de leur bon réchauffement, qui est encore accru par leur placement sous une serre. Le complément peut se faire avec n'importe quelle autre source d'énergie.



Figure 4 : ECS par 82 m2 de capteurs solaires sur la Résidence «Le Bernin», Lyon 8<sup>ème</sup>.  
Source : REG [DRéf- 2]

- **Amélioration énergétique/isolation thermique du bâtiment :**

Une bonne isolation supprime les parois froides, source de condensation et d'inconfort. Elle diminue les pertes de chaleur l'hiver et limite les surchauffes l'été. Plus la température est homogène, plus la sensation de confort est élevée. L'isolation réduit également les courants d'air parasites en améliorant l'étanchéité de l'air de la maison, mais elle nécessite de prévoir un système de ventilation efficace. L'isolation thermique peut aussi contribuer à réduire le niveau de bruit qui est l'une des nuisances majeures de notre environnement. En bref, l'isolation thermique, acoustique et la ventilation assurent un meilleur confort et permettent une meilleure efficacité des systèmes de chauffage. Les déperditions calorifiques peuvent s'évaluer ainsi dans le cas d'une maison individuelle, peu ou mal isolée [SWeb- 9].

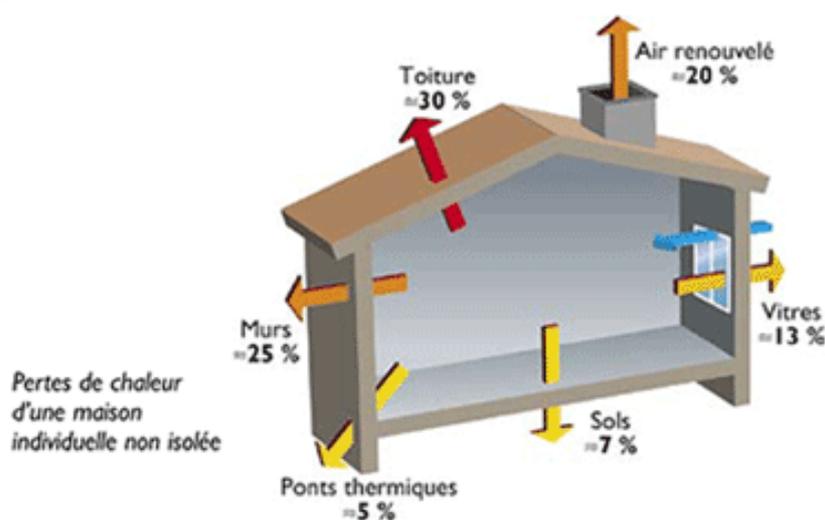


Figure 5 : Déperditions thermiques d'une maison non-isolée.  
Source : ADEME [SWeb- 5]

Les travaux visent à isoler les parois par l'extérieur et les combles, renforcer le niveau d'isolation des fenêtres en remplaçant les huisseries existantes par des huisseries bois éco-certifiées PEFC, FSC ou équivalent au double vitrage à lame d'argan (isolant le moins émissif pour les huisseries).

- **Modification tendant à limiter le renouvellement d'air :**

Une bonne ventilation devient une nécessité absolue dès lors que le logement est correctement isolé. Elle permet d'évacuer l'air vicié, contrôle l'humidité et assure le renouvellement de l'air intérieur. L'air intérieur ne doit être ni trop sec, ni trop humide et un excès d'humidité accélère la dégradation des bâtiments. Face à ce constat, il est important d'adopter des réflexes afin de préserver un air intérieur de qualité.

- **Amélioration du rendement des installations d'éclairage :**

La maîtrise des consommations d'électricité permet de réduire la facture énergétique qui incombe aux usagers. Les consommations d'électricité spécifique (c'est à dire hors chauffage et eau chaude) génèrent des surchauffes dans les logements. Celles-ci sont sources d'inconfort l'été et induisent souvent des consommations supplémentaires pour les évacuer (rafraîchissement). On observe sur les dernières années une augmentation de la consommation d'électricité spécifique, notamment en raison d'un taux d'équipements des ménages de plus en plus important (ordinateurs, veilles des appareils Hi-fi et électroménager...).

La solution la plus simple d'éclairage économe consiste à profiter de l'éclairage naturel. Dans le cas de l'éclairage artificiel, la meilleure habitude pour minimiser la consommation, tout d'abord, est d'éteindre la lumière derrière soi lorsque le local est vide. Lorsque ceci est difficile à respecter, il est intéressant placer un détecteur à infrarouge, qui déclenche l'allumage automatique à chaque passage. Une autre solution performante consiste à remplacer les lampes par des lampes basses consommations (LBC) ou « fluo compactes », qui durent dix fois plus longtemps que les ampoules à incandescence, et consomment cinq fois moins d'électricité [GD- 1]. Cependant il convient de faire une utilisation efficace de celle-ci c'est à dire de les utiliser dans les pièces ou il y a une utilisation prolongée (et non intermittente) (salon, salle à manger) de la lumière artificielle.

Les lampes devant fonctionner à l'extérieur toute la nuit peuvent intégrer un interrupteur crépusculaire, capable de détecter la luminosité ambiante. Ces lampes s'allument lorsque la nuit tombe puis elles s'éteignent, tout aussi automatiquement, lorsque le jour se lève. L'usage de détecteurs infrarouges ou de cellules photoélectriques est possible sur certains tubes fluorescents, dits à alimentation séparée et dotés d'un ballast électronique qui permettra de moduler finement - et automatiquement - la luminosité nécessaire.

## **2.2.2 Identification des travaux d'amélioration par espaces concernés**

[SWeb- 1]

Le tableau qui suit a été conçu à destination des membres des copropriétés afin de leur apporter une première information sur la possible répartition des travaux d'amélioration énergétique entre les diverses parties de la copropriété. Il a été construit à partir de la liste des travaux d'amélioration énergétique donnée par la loi du 10 juillet 1965 et du magazine que choisir spécial « Les règles de la copropriétés clés en main »[AR- 1].

Il permet en fonction des postes et des types de travaux d'identifier si ceux-ci concernent les parties communes ou les parties privatives de l'immeuble. Cependant ces informations sont à titre indicatif et peuvent varier en fonction des copropriétés. En effet, comme nous l'avons vu précédemment il appartient à chaque copropriété de définir dans son règlement l'affectation des diverses parties de l'immeuble c'est-à-dire si celles-ci sont considérées comme des parties communes ou des parties privatives.

Poste de travaux d'amélioration énergétique	Type de travaux	Parties communes	Parties privatives
<b>Chauffage et production d'ECS</b>	amélioration du rendement de chauffage	X	
	remplacement, réfection ou modification d'un générateur de chaleur : remplacement des brûleurs et /ou du générateur	X	
	calorifugeage de tout ou partie d'une installation de production ou de distribution de chaleur ou d'eau chaude	X	X??
	comptage et équilibrage de chauffage	X	
	pose d'appareils permettant de réaliser une répartition des frais en fonction des consommations individuelles		X
	prestations ou matériaux améliorant ou rendant possible l'amélioration de l'équilibrage de l'installation	X	
	régulation du chauffage et de l'eau chaude sanitaire	X	
	Robinets thermostatiques		X
	Recours aux énergies nouvelles et renouvelables	X	X
	Mise en place de systèmes permettant de récupérer de la chaleur sur les déperditions : échangeurs et pompes à chaleur	X	
<b>Amélioration énergétique/isolation thermique du bâtiment</b>	L'isolation des parois opaques, planchers, murs, toitures, etc., en contact avec l'extérieur ou un local non chauffé	X	
	L'isolation des parois vitrées par pose de doubles vitrages, survitrages, vitrages isolants, de doubles fenêtres et de volets extérieurs, etc.	X	X
<b>Modification tendant à limiter le renouvellement d'air</b>	bouches auto réglables, changement de fenêtre, pose de joints, etc.	X	X
<b>Amélioration du rendement des installations d'éclairage</b>	pose de minuteries, de programmateurs, de détecteurs de présences...	X	
	remplacement et la modification des circuits, des appareils, des lampes.	X	X

### 2.2.3 La prise de décision appliquée aux travaux d'amélioration énergétique [SWeb- 7]

Les travaux d'amélioration énergétique n'étant pas obligatoires, ils doivent être votés soit par une majorité absolue soit par une double majorité. Cette dernière s'est déclinée en un troisième type à partir de la loi du 21 juillet 1994 qui exige une double majorité allégée moins restrictive et qui permet ainsi l'approbation plus facile des travaux d'amélioration énergétique.

L'information présentée dans le tableau suivant a été développée à partir du site web SOS net [SWeb- 7]. Il concerne uniquement les types de travaux d'amélioration énergétique possibles et il les met en parallèle avec les types de majorités exigées qui devront être votées pendant l'Assemblée Générale pour pouvoir être acceptés.

Majorité exigée	Type de Travaux	Travaux à faire
<b>Majorité absolue</b>	Travaux d'économie d'énergie amortissables sur une période inférieure à 10 ans.	Calorifugeage des canalisations.
		Amélioration de l'équilibre des installations de chauffage. Achat et pose d'appareils permettant un réglage automatique et manuel de la température.
		Pose de compteurs d'eau froide divisionnaires (Depuis la loi SRU)
	Achat et pose de minuterie d'éclairage.	
	Travaux d'économie d'énergie.	Amélioration de l'étanchéité des portes et des fenêtres.
<b>-Double majorité ou double majorité allégée</b>	Travaux d'amélioration	Création d'un chauffage collectif.
	Travaux d'économie d'énergie amortissables sur une période supérieure à 10 ans.	Amélioration de l'isolation des toitures, terrasses et des planchers.

### 3 LES FREINS A L'AMELIORATION ENERGETIQUE

#### 3.1 Les freins juridiques

##### 3.1.1 Difficulté de la prise de décision

Au sein des copropriétés il existe un frein décisionnel important qui tient tant au mode de décision qu'à la représentativité exigée.

Tout d'abord, la prise des décisions concernant la copropriété doit être réalisée en assemblée générale (cf. ci avant) or de telles réunions sont peu fréquentes. Le service réhabilitation et patrimoine urbain de la mairie de Grenoble, responsable des OPATB Grands boulevards [**E\_Ville- a**] laissait entendre que dans le meilleur des cas, la réunion de l'assemblée générale avait lieu deux fois par an. Une telle fréquence des séances rend difficile la prise de décision notamment lorsque le projet soumis au vote fait l'objet d'un refus. Dans ce cas, il conviendra d'attendre la prochaine tenue de séance (six mois ou un an plus tard) pour tenter à nouveau de faire accepter le projet aux copropriétaires.

A la rareté des opportunités de prise de décision s'ajoute un facteur de blocage supplémentaire : la faible participation des copropriétaires aux assemblées générales. Selon le syndic Foncia [**E\_Foncia- a**], il est plus que fréquent qu'il y ait 30 à 40 % d'abstentions lors des assemblées générales soit car les gens ne se sentent pas concernés soit car ils ne vivent pas sur place. Or la prise de décision de réaliser des travaux est soumise à des règles de majorité. Lorsque celles-ci ne sont pas atteintes il conviendra là encore d'attendre la tenue d'une prochaine séance pour proposer un nouveau vote du projet.

La prise de décision de réaliser des travaux au sein d'une copropriété s'étale ainsi sur une longue période du fait de la combinaison de la fréquence des réunions de l'assemblée générale et des règles de majorité imposées par la réglementation.

### **3.1.2 La gestion des pouvoirs**

Il est fréquent que 30 à 40 % des copropriétaires ne soient pas présents lors des assemblées générales. Cette absence est, comme nous venons de le voir, source de blocage de la prise de décisions. Afin d'éviter de telles situations et de permettre une gestion convenable de la copropriété, la loi du 10 juillet 1965 et le règlement de copropriété prévoient des aménagements.

C'est entre autre la possibilité pour un copropriétaire dans l'incapacité de se rendre à une réunion de l'assemblée générale de donner son pouvoir de décision à un autre membre qui lui sera présent. Or il semble qu'une telle action soit peu fréquente. Afin d'éviter de telles situations où l'absence d'une personne vient bloquer la prise de décision, il est essentiel d'avoir au sein du syndicat des copropriétaires un référent qui soit impliqué et porteur du projet [E\_Ville- a]. En effet, sur l'opération OPATB des grands boulevards de Grenoble, on se rend compte qu'un lobbying de la part du porteur de projet énergie de la copropriété est nécessaire afin que celui-ci demande aux autres (ceux qui ne veulent pas participer aux assemblées générales) de faire une délégation de leur pouvoir de décision à un autre copropriétaire qui lui sera présent et ce afin de ne pas bloquer la prise de décisions.

### **3.1.3 Une impossible impulsion de la part des locataires**

Bien qu'il y ait beaucoup de demandes des locataires sur les questions d'amélioration de l'isolation ou du chauffage, la réglementation en France n'est pas suffisamment stricte à ce sujet (exemple : pas d'obligation de double vitrage dans les logements loués) et les propriétaires bailleurs engagent difficilement des travaux de rénovation [E\_CNL- a].

De plus, la réalisation de tels travaux (travaux apportant un confort supplémentaire), que ce soit dans le public ou dans le privé, peut légalement entraîner une hausse de loyers. De ce fait, les locataires, qui souhaiteraient impulser une action en faveur de l'amélioration énergétique de la copropriété dans laquelle ils vivent, se retrouvent pris au piège entre hausse du loyer ou défense de leurs convictions.

## **3.2 Les freins économiques et financiers**

### **3.2.1 Le manque de ressources financières mobilisables**

Les délais et le financement des travaux sont des points importants souvent facteurs de blocages pour la réalisation de travaux d'amélioration énergétique dans les copropriétés. Un tel constat est le fruit d'une prise en compte de multiples aspects qui sont développés ci après.

La capacité financière des ménages est le principal frein à l'amélioration énergétique des copropriétés, « dans la cadre de l'OPATB on a souvent à faire à des personnes seules dans de grands logements, de ce fait elles représentent une quote part importante dans la prise de décision mais elles ont rarement les moyens financiers pour effectuer les travaux nécessaires » [E\_Ville- a]. Par exemple, dans le parc de copropriétés gérées par le syndic Foncia [E\_Foncia- a], beaucoup sont modestes avec des copropriétaires occupants.

Il y a ainsi un manque de moyens financiers qui rend difficile voir impossible toute action en vue de l'amélioration de ces immeubles. La CNL va dans ce sens en confiant que bien souvent les personnes à faibles revenus, qui ont pu acheter en copropriété à des prix avantageux, ont sous estimé le coût de l'entretien et des charges. De ce fait celle-ci est bien souvent dans l'incapacité de participer au financement de la réalisation de travaux [E\_CNL- a].

Il est ainsi indiscutable que le coût pour les copropriétaires est souvent le frein principal à l'amélioration énergétique des copropriétés. Même dans les copropriétés moins modestes il est difficile de faire comprendre à la population que de tels travaux sont quelque chose de bénéfique pour l'ensemble de la copropriété. L'isolation par l'extérieur des façades Nord des immeubles est un exemple parfait de l'incompréhension des habitants (et donc de non vote de l'autorisation de travaux). En effet, les propriétaires des logements situés en façades Sud ont souvent du mal à comprendre

comment une action sur les façades Nord pourrait avoir un impact sur leur logement et sur la réduction de leur facture énergétique. Il est alors nécessaire de mener un travail délicat mais essentiel consistant à leur expliquer qu'au final ils seront eux aussi gagnant ne serait-ce que par l'économie qu'ils vont réaliser sur leur part de charges des parties communes [E\_Foncia- a].

Le manque de moyens financiers mobilisables pour réaliser une amélioration énergétique des copropriétés est amplifié par l'existence de nombreux travaux obligatoires et coûteux. En effet, la réalisation de travaux d'amélioration énergétique de la copropriété constitue un investissement qui sera amorti au bout d'une dizaine d'années environ. Or en plaçant de l'argent pour de tels travaux les copropriétaires craignent de ne plus avoir assez d'argent pour financer d'autres travaux importants et indispensables à leur quotidien [DRéf- 2]. C'est par exemple le cas de la mise aux normes des ascenseurs, de la mise en conformité des bâtiments au regard des règles d'accessibilité ou du ravalement des façades. (Même si l'obligation du ravalement des façades dans certains secteurs est une aubaine puisque c'est uniquement lorsque de tels travaux sont entrepris qu'une isolation du bâti par l'extérieur peut être réalisée).

C'est ainsi que les nouvelles réglementations viennent également grever le budget des copropriétés et laissent peu de place à la possibilité d'intervention et d'investissement en faveur de l'amélioration énergétique du bâti[E\_Ville- a]. La vétusté de certains immeubles amplifie d'autant ce manque de moyens financiers mobilisables en faveur de l'amélioration énergétique. Aucuns gros travaux et aucune gestion du bâti n'ayant été réalisés depuis leurs constructions, de nombreuses copropriétés font face à la nécessité de réaliser de lourdes et onéreuses interventions.

Le manque de moyens financiers est ainsi un frein indiscutable à la prise de décision de réaliser des travaux d'amélioration énergétique au sein des copropriétés. Cependant, de nombreuses aides et incitations existent afin d'aider et d'encourager les propriétaires dans cette voie. Or, la grande majorité des copropriétaires est ignorante de l'existence de cet accompagnement [AR- 2].

Cette méconnaissance des dispositifs financiers et fiscaux permettant aux propriétaires de réaliser des travaux d'amélioration énergétique à moindre coût est lui aussi un facteur de blocage à la prise de décision de réaliser les travaux.

### **3.2.2 La méconnaissance des notions d'investissement et de retour sur investissement.**

La notion d'investissement correspond à « l'action de placer des capitaux dans une entreprise afin d'accroître sa production, d'améliorer son rendement; ensemble des capitaux ainsi placés. » Il y a ainsi la notion de placer de l'argent dans un projet dans le but qu'une fois le remboursement de l'investissement effectué, un gain se dégage. En effet « il y a un réel problème car les gens n'envisagent pas l'investissement comme un investissement mais ils l'envisagent comme un surcoût sans prendre en compte que cela leur rapportera une fois qu'il sera amorti » [E\_Pluralis- a].

### **3.2.3 L'influence de la spéculation sur le choix de ne pas voter les travaux**

Il arrive que certaines personnes achètent des logements en copropriété tout en pensant ne pas y rester longtemps. Ces dernières, lorsqu'elles conservent leurs logements pour une durée inférieure à la durée d'amortissement de l'investissement réalisé sont réticentes à voter la réalisation des travaux.

## **3.3 L'influence de la composition de la copropriété sur la prise de décision**

La composition de la copropriété a une influence sur la prise ou non de la décision de réaliser des travaux d'amélioration énergétique. Par composition de la copropriété nous renvoyons ici à plusieurs cas de figure.

### **3.3.1 L'influence du statut des copropriétaires sur la prise de décision**

Il s'agit ici de l'impact sur la gestion et la prise de décision dans la copropriété suivant si celle-ci se compose en majorité de copropriétaires bailleurs ou occupants.

Il existe une plus grande difficulté à motiver les propriétaires bailleurs que les propriétaires occupants à prendre la décision de réaliser des travaux d'amélioration énergétique. La première difficulté à laquelle doit faire face une organisation telle que celle de l'OPATB est de pouvoir accéder à une liste des propriétaires bailleurs [E\_Ville- a]. En effet, l'absence de listing disponible rend difficile l'information des copropriétaires bailleurs. Il faut également noter que les syndicats, malgré leur rôle de gestionnaire de la copropriété ont eux même du mal à impacter ce type de copropriétaires qui représentent une part importante. Ils étaient 51% en 1999.

La difficulté de faire passer le message et d'impacter les copropriétaires bailleurs est amplifiée par le fait qu'il est fréquent que ceux-ci ne résident pas dans l'agglomération et ont de ce fait du mal à se sentir concernés par le quotidien de la copropriété (pas de présence aux réunions d'information et aux assemblées générales). Bien souvent ils ont tendance à se considérer comme des propriétaires d'un logement qu'ils louent et non comme des copropriétaires.

La problématique des relations entretenues entre bailleurs et locataires vient encore complexifier ce jeu de relations. Lorsqu'un problème survient dans le logement ou dans l'immeuble, les locataires ont plus facilement le réflexe d'en avvertir le bailleur ou son représentant que le syndic. Ils sont effectivement plus dans une démarche personnelle concernant l'appartement qu'ils louent que dans la prise en compte de l'immeuble dans sa globalité. Un tel comportement n'est pas remarquable chez les copropriétaires occupants. Ces derniers vont certes regarder ce qu'ils peuvent faire dans leurs logements sans toutefois se désintéresser de la gestion des parties communes. Ils ont donc une vision globale de la copropriété car ils paient les charges non seulement de l'appartement mais aussi de la copropriété [E\_Foncia- a].

### **3.3.2 L'influence de la taille de la copropriété et du nombre de copropriétaires sur la prise de décision**

Ils peuvent également impacter sur la prise de décisions. En effet, dans les grosses copropriétés il faut suivant les types de travaux obtenir un vote de l'ensemble de la copropriété. Puis une fois ce vote acquis, un vote par montée d'escaliers ou par bâtiment. Il est donc plus difficile de faire passer des travaux dans une copropriété de grosse taille que dans une petite copropriété où une seule décision d'acceptation sera suffisante pour emporter la réalisation des travaux.

Il convient de noter que le vote par bâtiment ou par montée d'escalier (nécessité de deux tiers des voix plus une pour emporter l'acceptation) est encore plus délicat que celui en assemblée générale (nécessité de deux tiers des voix plus une pour emporter l'acceptation). Il est en effet possible d'avoir une majorité sur l'ensemble de la copropriété mais que l'une des montées refuse de voter les travaux. Dans ce cas la réalisation des travaux ne pourra être mise en œuvre lorsqu'il est impossible de dissocier l'installation entre deux montées d'escaliers (exemples : les tuyaux de raccordement au chauffage à l'extérieur du bâtiment ; le changement d'une chaufferie desservant plusieurs montées d'escalier.)

De plus, le nombre de copropriétaires composant une copropriété a une influence directe sur la prise de décision. A Grenoble, il y a très peu de propriétaires uniques dans les immeubles, la plupart sont en copropriété. De ce fait une intervention est plus dure et plus longue à se concrétiser car il ne faut pas convaincre une seule personne mais une cinquantaine (ensemble des copropriétaires) pour que la décision de réaliser des travaux d'amélioration énergétique soit prise.

### **3.3.3 L'influence de l'âge des copropriétaires sur la prise de décision**

L'âge et la génération à laquelle appartient la population d'un immeuble a une influence sur la prise de décisions. Une certaine réticence à voter la réalisation de travaux d'amélioration énergétique se fait notamment sentir chez deux catégories de personnes car de tels travaux ont un coût important qui demande un amortissement d'une dizaine d'années.

En premier lieu, les personnes (copropriétaires) de soixante ans et plus sont réticentes à voter de tels travaux car la durée d'amortissement leur fait peur. En effet, la longueur de celle-ci leur fait craindre de payer pour la réalisation des travaux sans toutefois pouvoir en profiter compte tenu des risques liés à l'âge.

En second lieu, les jeunes adultes qui investissent dans l'achat de leur premier logement ont aussi des réticences à réaliser de tels investissements. Bien qu'ils soient souvent plus sensibles que les autres couches de la population aux contraintes environnementales, l'achat de leur logement est pour eux un gros investissement. Bien souvent, ils n'ont pas les ressources financières nécessaires pour investir à nouveau dans un laps de temps aussi court.

## **3.4 Les freins cognitifs**

### **3.4.1 Le manque de connaissances en matière de bâti et des bienfaits travaux énergétiques comme facteur de blocage des décisions**

Les copropriétaires sont, dans la plupart des cas, non sachant tant en matière de construction que d'amélioration énergétiques du bâti. Il y a une réelle lacune d'information et de communication à destination des copropriétaires sur l'intérêt commun et environnemental à engager des travaux d'amélioration thermique et énergétique. La méconnaissance de ces domaines est un facteur important de blocage dans la prise de décision de réaliser des travaux en ce sens. En effet, le fait que certains des copropriétaires soient au courant des bienfaits de telles améliorations n'est pas suffisant puisqu'il faut l'accord d'une majorité d'entre eux (en fonction des travaux la majorité attendue est différente ; précisions sur ce point dans la partie précédente).

Afin de lever ce frein, il est indispensable de consacrer du temps à l'information, l'explication et l'accompagnement des copropriétaires. Parmi les aides à la décision la présentation d'un tableau des quotes-parts est indispensable afin de permettre à chacun d'avoir une estimation du coût personnel d'une telle action. La réalisation et la présentation d'un échéancier des dépenses par le syndic à chaque copropriétaire est également un moyen de leurs permettre de budgéter et d'adapter les dépenses afin de rendre possible une intervention. En ce sens, Jeremy Brement nous confiait le « rôle indispensable du syndic en matière d'aide et de propositions de solutions pour pousser les propriétaires à engager les travaux d'amélioration énergétique » [E\_Foncia- a].

### **3.4.2 L'absence de retour d'expérience sur les coûts et la pérennité des équipements**

Il arrive également que certains propriétaires se basent sur l'absence de retour d'expérience concernant la pérennité de ces équipements pour fonder leur refus. Le fait qu'il n'y ait pas de chiffrage précis effectué par les entreprises avant la prise de décision lors de l'assemblée générale constitue un frein à la prise de décision par les copropriétaires. La réalisation d'un tel estimatif serait possible à la condition que l'assemblée des copropriétaires prenne la décision de missionner quelqu'un pour le réaliser. Ce devis constituerait ainsi une base pouvant appuyer la décision. Cependant, il est rare que les copropriétaires soient d'accord pour missionner et payer quelqu'un pour réaliser un devis uniquement dans le but de servir d'aide à la décision.

### **3.4.3 La non acceptation des inconvénients du statut de copropriétaire**

Lorsque les gens achètent un logement, c'est pour devenir propriétaire. Or bien souvent ils deviennent non seulement propriétaires mais aussi copropriétaires. Ce statut est imposé par la loi dès lors qu'une bâtisse, appartenant à aux moins deux personnes différentes, comprend des parties communes et d'autres privatives. Il s'agit ainsi d'une « statut subi », les acquéreurs ne devenant jamais copropriétaires par choix. Ce statut de copropriétaires implique que les personnes ne sont pas propriétaires d'un appartement (comme bien souvent elles le pensent) mais d'un lot comprenant des parties privatives (logement) et une quote part des parties communes.

Cependant bien souvent on note un désintérêt des copropriétaires à la participation de la vie en copropriété. A ce sujet, les gens ont plus de mal à se dire qu'ils vont investir dans les parties communes plutôt que dans les parties privatives. Il était plus fréquent de rencontrer un appartement très bien entretenu dans un immeuble en mauvais état que de voir un logement en mauvais état dans une copropriété bien maintenue. Il semble que dans la majorité des cas les gens aient une vision individualiste plutôt qu'une perception d'appartenir à un groupe (de propriétaires en commun d'un bien) contrairement à l'esprit de la loi [**E\_Pluralis- a**].

Ce manque d'acceptation du statut de copropriétaire et de propriété commune d'un même bien est criant lorsqu'il s'agit par exemple de voter des travaux pour l'isolation extérieure des pignons Nord ou l'installation d'un ascenseur par exemple. Dans ces cas là, les propriétaires ne se sentant pas directement impactés (car ils habitent dans le premier cas sur le pignon Sud, dans la seconde hypothèse au rez-de-chaussée) sont réticents à voter la réalisation des travaux, ceux-ci impliquent un investissement qui ne leur est pas bénéfique (à leur avis).

### **3.4.4 Le manque de prise de conscience environnementale**

Bien que des actions en faveur de la sensibilisation de tous et de la prise de conscience de la nécessité d'agir pour préserver l'environnement soit en développement constant depuis quelques années, une majorité de la population semble se désintéresser de cette question. Les différents interlocuteurs rencontrés semblaient tous s'accorder sur ce point selon lequel les gens ne se sentent pas concernés par l'environnement et les questions qui y touchent. Ainsi il s'agit d'un frein non seulement psychologique mais aussi idéologique à la prise de décision de réaliser des travaux d'amélioration énergétique.

L'argumentaire écologique apparaît peu dans le discours des copropriétaires (il est bien plus rare chez le copropriétaire bailleur qui veut investir le moins possible mais avoir un maximum de recettes que chez le copropriétaire occupant) bien que des mutations soient en cours. Il est toutefois fréquent que l'aspect économique et financier (notamment le coût des travaux) devance la prise en compte environnementale dans les choix stratégiques opérés. Même si ce manque de sensibilité est réel, petit à petit les choses commencent à changer. Par exemple ce fut le cas de la copropriété des alouettes à Echirolles (38) où des travaux d'amélioration énergétique ont été réalisés sous l'impulsion de M. Terrier (président du syndicat de copropriété).

## **3.5 LES FREINS TECHNIQUES**

### **3.5.1 La diversité et l'âge des bâtiments**

La ville de Grenoble accueille une grande variété de bâtiments en matière de styles et d'époques de constructions. Suivant les caractéristiques de ceux-ci une action en vue de l'amélioration énergétique sera plus ou moins aisée. Par exemple, les spécificités des façades telles que l'existante de modénatures, de balcons et de reliefs rendront impossible la mise en place d'une isolation par l'extérieur.

Ce constat de diversité du bâti grenoblois est à coupler à un constat de faible entretien des copropriétés les plus anciennes. Bien souvent aucun travaux lourd n'a été réalisé depuis leurs constructions. D'autre part, l'hétérogénéité en matière d'âge du bâti impose de mener des actions d'amélioration énergétiques différentes en fonction de l'époque de construction. Cette dernière permet de déterminer si le bâti a fait ou non l'objet d'une réglementation thermique et l'impact de celle-ci sur son mode de conception.

Ainsi, les copropriétés visées par en premier lieu par les travaux d'amélioration énergétique du bâti sont celles construites avant 1974, période à laquelle aucune réglementation thermique n'était en vigueur. Sont ainsi visées des copropriétés anciennes où, bien souvent peu de travaux d'entretien ont été réalisés. Ce sont essentiellement de bâtiments construits après la guerre dans le souci de répondre à un grand besoin en logements et dans lesquels l'inertie du bâti ne fut pas un aspect primordial à prendre en compte lors de leurs conceptions.

Bien qu'une action sur les copropriétés antérieures à toute réglementation thermique soit indiscutablement nécessaire, une intervention sur les copropriétés postérieures est tout aussi opportune. En effet, depuis les premières réglementations thermiques, il y a eu de nombreuses évolutions tant du point de vue réglementaire que du point de vue de l'efficacité des techniques utilisées (c'est par exemple le cas de l'isolation du bâti par l'extérieur, travaux qui lorsqu'ils sont réalisés dans les copropriétés sont encouragés et aidés par la ville de Grenoble).



**Figure 6 : Copropriétés sur l'Av. Jean Jaurès à Grenoble.**  
Photo K.R.



**Figure 7 : Bâtiment de copropriétés sur l'Av. Jean Jaurès à Grenoble.**  
Photo : K.R.

### **3.5.2 Manque d'expertise technique des professionnels du bâtiment**

La prise en compte environnementale et les nécessités d'améliorations énergétiques du bâti sont des préoccupations qui ont pris une importance non négligeable dans les dernières décennies. Or les professionnels du bâtiment sont peu formés aux nouvelles techniques et technologies telles que l'isolation par l'extérieur par exemple. En effet, on note une réticence des architectes et des entreprises à intervenir du fait de leur manque de pratiques et de connaissances [E\_PACT- a].

Ce manque de formation de certains professionnels entraîne en outre une demande importante auprès des entreprises compétentes en la matière. De ce fait les professionnels locaux formés ont parfois des difficultés à donner une réponse rapide aux demandes de travaux, principalement pour des chantiers de petite taille ou les gains financiers sont moindres. Ce fait joue ainsi sur la rapidité de réalisation des travaux. La lenteur d'exécution qui en découle joue comme facteur décourageant des copropriétaires.

## 4 PRECONISATIONS POUR TENDRE VERS UNE AMELIORATION ENERGETIQUE DES COPROPRIETES

Le statut et le fonctionnement des copropriétés entraînent des difficultés majeures pour entreprendre des travaux d'améliorations énergétiques. Afin que les copropriétés adoptent une démarche allant dans le sens de l'amélioration énergétique, il est donc nécessaire de mettre en place des dispositifs d'accompagnement adaptés à chaque type de copropriété, selon leur histoire, leur occupation et leurs moyens. D'une manière générale, une sensibilisation et un accompagnement des copropriétaires est nécessaire quel que soit l'organisme qui impulse les travaux.

Plusieurs démarches et actions existent ainsi que nous allons les détailler par la suite. Elles ont pour objectif de motiver et d'aider les copropriétaires à engager des travaux d'amélioration énergétique.

### 4.1 Les acteurs pouvant impulser une amélioration énergétique

1. Tout d'abord, les **collectivités**, dans le cas de l'agglomération grenobloise : la Ville de Grenoble, la Métro (communauté d'agglomération de Grenoble), dans leurs volontés de maîtrise globale des consommations énergétiques et de diminution des émissions de gaz à effets de serre, mettent en place des démarches visant à promouvoir le développement durable dans la construction.

Nous pouvons identifier à titre d'exemple la liste d'actions initiées par la Métro sous l'objectif de conscientiser sur l'importance de l'amélioration énergétique des bâtiments au niveau de l'agglomération grenobloise : le plan Climat local et les plans d'action transversaux, focalisation sur la sensibilisation du grand public (2005 et 2006), travail sur l'isolation des bâtiments (2007 et 2008), l'espace info énergie destiné à informer et sensibiliser aux habitants sur les questions énergétiques...[CFR- 2]

Par ailleurs, les OPATB (Opérations Programmées d'Amélioration Thermique et énergétique des Bâtiments) visent les bâtiments résidentiels et tertiaires et montrent la volonté des collectivités de jouer un rôle important dans la maîtrise des énergies et la lutte contre l'effet de serre. Les OPATB des Grands Boulevards à Grenoble concernent donc de nombreuses copropriétés pour des ravalements de façades et des travaux d'amélioration énergétique [E\_Ville- a].



Figure 8 : Travaux de ravalement de façades sur les grands boulevards, OPATB Grenoble.  
Photo : K.R.



Figure 9 : Copropriétés des années 60 sur les grands boulevards, Grenoble.  
Photo : K.R.

2. Les **syndics**, de part leur rôle de gestion globale des copropriétés, peuvent être à l'origine des démarches d'améliorations énergétiques. Ils connaissent l'état physique des bâtiments qu'ils ont à leur charge, la population occupante et sont donc à même d'apprécier les besoins en travaux pour des réductions de consommation d'énergies. [E\_Foncia- a] [E\_Pluralis- a]

3. Les **associations** jouent ensuite un rôle très important dans les possibilités d'amélioration énergétique des copropriétés. Leur objectif est d'accompagner les copropriétaires autour de la formation, de l'information sur les rouages de la vie en copropriété et de donner une vision patrimoniale collective à long terme.

Leur proximité permet ainsi de sensibiliser au mieux les copropriétaires sur les intérêts d'une telle amélioration et par conséquent entraîne une plus grande implication dans la stratégie immobilière, non seulement de leur logement mais de leur copropriété dans sa globalité. Les principales associations qui militent dans ce sens sur l'agglomération grenobloise sont le PACT de l'Isère [**E\_PACT- a**], la Confédération Nationale du Logement (CNL) [**E\_CNL- a**] et Consommation Logement Cadre de Vie (CLCV) [**SWeb- 4**] et l'Agence Locale de l'Energie (ALE).

Par exemple, l'ALE association, donne service dirigé aux ménages, aux jeunes consommateurs, aux collectivités territoriales, aux bailleurs privés ou publics et aux entreprises sur les thèmes d'efficacité énergétique, d'utilisation rationnelle des ressources, des énergies renouvelables et la lutte contre le changement climatique [**SWeb- 9**]. Parmi les actions menées par cet organisme nous pouvons citer la mobilisation faite au tour des syndicats par des réunions avec la présence des responsables de secteur pour qu'ils s'emprennent de la thématique des copropriétés. Autre des actions consistant à centraliser l'information sur les aides, financements ainsi que la valorisation de la maîtrise des charges. Finalement il faut mentionner le partenariat de l'ALE avec les universités telles que l'UJF pour mobiliser les étudiants au tour des projets actuels sur la thématique d'amélioration énergétique, dont ce projet de recherche du master MOBAT.

Tous les actions impulsées par ses derniers acteurs ne pourraient pourtant avoir de succès sans l'intervention et collaboration d'un autre série d'acteurs qui jouent un rôle central dans les démarches en faveur de l'amélioration énergétique. Il s'agit des Maîtres d'ouvrage (MOA), des Maître d'œuvre (MOE), des entreprises et des habitants.

En effet, **les MOA et les MOE** ont le pouvoir de prendre de décisions essentielles sur la construction, la rénovation et les travaux à effectuer dans les copropriétés. Ils doivent donc donner des préconisations pour favoriser l'utilisation des techniques, matériaux, équipements, etc... pour assurer la bonne performance énergétique des bâtiments.

Concernant **les entreprises**, les compagnies de chauffage peuvent par exemple alerter les syndicats sur des montants anormalement élevés. En effet, elles sont à la source des informations sur les consommations de chauffage et outre l'intérêt économique qu'elles peuvent avoir à effectuer des remises en état ou des remplacement d'installations de chauffage, elles peuvent, d'après le suivi des consommations dont elles disposent, avertir d'une hausse progressive des consommations et de la nécessité d'intervenir. [**E\_Foncia- a**]

Les **habitants** sont les premiers concernés par des travaux d'amélioration énergétique de l'immeuble qu'ils occupent. Suite à un manque de confort thermique de leur appartement dû par exemple à des menuiseries vieillissantes ou à une isolation défectueuse, ils contactent leur syndic afin qu'ils prennent connaissance de leur souci et se renseignent sur les éventuels travaux à entreprendre et les démarches à suivre pour les mener à bien. Le critère économique est aussi prépondérant pour la prise de conscience des habitants qui, dans l'optique de réduction des charges de plus en plus lourdes, sont intéressés par des travaux d'amélioration énergétique de leurs habitations et de leurs immeubles. Du point de vue environnemental, malgré une sensibilisation grandissante, les particuliers ne sont généralement pas prêts à investir pour la préservation des ressources ou pour la lutte contre les émissions des gaz à effet de serre. [**E\_Pluralis- a**]

## 4.2 Les aides existantes dont disposent les copropriétaires

Les propriétaires ou locataires de logements neufs ou anciens peuvent bénéficier de subventions, de primes, d'avantages fiscaux ou de prêts si leurs projets permettent une meilleure maîtrise de l'énergie. Seuls les travaux améliorant la performance énergétique des bâtiments, entraînant une diminution des consommations d'énergie et des émissions de CO2 sont éligibles à des aides financières.

En copropriété, les aides financières visent tant les travaux lourds affectant les parties communes que les interventions dans les parties privatives telles que le changement des menuiseries (exemple : mise en œuvre de fenêtre à double vitrage à lame d'argon). Lorsqu'une copropriété effectue des travaux d'économie d'énergie ou installe des équipements utilisant des énergies renouvelables, les dépenses de fournitures ouvrent droit à un crédit d'impôt pour chaque copropriétaire à hauteur de sa quote-part.

Il existe différentes possibilités de subventions outre celles des communes, communauté d'agglomération (ou de commune), départements ou régions. [CFR- 1].

### 4.2.1 Les aides émises par l'ANAH (agence nationale pour l'amélioration de l'habitat)

Une possibilité est offerte aux propriétaires bailleurs ou occupants de se regrouper pour demander à l'ANAH des subventions pour les travaux décidés par l'Assemblée Générale de la copropriété. Elles varient en fonction des engagements souscrits par le propriétaire. Elles sont en général de 20% du coût des travaux dans la limite de 13 000€ pour le propriétaire occupant et de 15% du montant des travaux pour les propriétaires bailleurs. L'obtention de ces aides nécessite de répondre à plusieurs critères :

- effectuer des travaux dans des logements achevés depuis plus de quinze ans,
- occuper ou louer le logement pendant neuf ans après les travaux au titre de résidence principale,
- faire réaliser les travaux par des professionnels du bâtiment,
- commencer les travaux après le dépôt du dossier,
- réaliser des travaux permettant des économies d'énergies dans les parties communes ou privatives. [SWeb- 2]

L'ANAH fait bénéficier les particuliers (propriétaires occupants ou bailleurs) d'une prime attribuée aux matériels suivants, dès lors qu'ils répondent à des critères de qualité.

Matériel subventionné	Montant de l'aide attribuée par l'ANAH
Fenêtre individuelle	80 €
Chaudière individuelle à condensation	900 €
Chaudière individuelle bois	900 €
Chauffe eau individuel solaire	900 €
Système thermodynamique air/eau	900 €
Système thermodynamique géothermal	1800 €
Plancher solaire direct	1800 €

## 4.2.2 Les autres aides et incitations à destination des copropriétaires

Afin d'aider les propriétaires à améliorer les performances énergétiques de leurs logements, les aides suivantes leurs sont également destinées.[SWeb- 5] :

Un taux de TVA (taxe sur la valeur ajoutée) réduit de 5,5 % (au lieu de 19,6 %) s'applique aux particuliers pour les travaux d'amélioration des locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans ainsi que pour l'achat de certains équipements de production d'énergies renouvelables.

Un crédit d'impôt pour les dépenses d'équipement de l'habitation principale ciblé sur les dispositifs les plus performants (25% pour les chaudières à condensation, les matériaux d'isolation thermique, les appareils de régulation du chauffage,...) et soutenant fortement (40%) les chauffe eau solaires et les autres équipements utilisant les énergies renouvelables.

Prêt à l'Amélioration de l'Habitat (PAH) est entre autre destiné à financer des travaux d'amélioration (chauffage) ou d'isolation thermique. Les travaux doivent concerner la résidence principale et le propriétaire ou le locataire doit percevoir au moins une prestation familiale (sauf s'il s'agit uniquement de l'allocation aux adultes handicapés, l'aide personnalisée au logement, l'allocation de logement versée aux personnes sans enfant). Le montant du prêt dépend du coût des travaux et il peut atteindre 80 % des dépenses engagées dans la limite de 1067,14 €. Son taux d'intérêt est de 1%, remboursable en trente six mensualités égales.

L'Officie Central Interprofessionnel du Logement accorde un prêt de 8000 € au taux de 1,5 % pour les salariés des entreprises privées cotisant au 1 % patronal. Il s'agit de financements de travaux réalisés par des entreprises dans une résidence principale (double vitrage, isolation, chauffage, électricité, ...).

L'ADEME accorde également des aides complémentaires à celles données par la Région, le Département ou la Commune. Elles s'adressent aux copropriétés composées en majorité de propriétaires bailleurs et elles visent la mise en œuvre de certains équipements de production d'énergies renouvelables ainsi que la réalisation d'études de faisabilité thermiques et de diagnostics énergétiques. Ces aides peuvent aller jusqu'à 60% du montant des travaux HT (hors taxes) ou TTC (toutes taxes comprises) avec un plafond de 350€/m<sup>2</sup> de capteurs solaires installés et de 15 à 20% du montant du surcoût HT ou TTC dans le cas d'une chaudière bois.

## 4.3 Une mobilisation à l'échelle globale

Avant toute action envers les copropriétaires visant à faire voter des travaux d'amélioration énergétique, des campagnes d'information permettant de les sensibiliser à la maîtrise des charges et à la protection de l'environnement (maîtrise des ressources) sont nécessaires. Malgré la prise de conscience grandissante de ces thématiques et de leurs enjeux, notamment par l'intermédiaire des médias (Film « une vérité qui dérange » de Al Gore, Pacte Ecologique de Nicolas Hulot, réchauffement climatique...)

### 4.3.1 Campagne européenne Display®

Parmi les projets en cours à l'échelle européenne, il existe une nouvelle démarche concernant l'affichage des displays sur les bâtiments. L'objectif de cette première campagne climatique « Display® » est d'inciter les municipalités européennes à afficher publiquement par un panneau d'information, les performances énergétiques en eau et en émission de gaz à effet de serre, de leurs bâtiments municipaux. [SWeb- 17]. L'enjeu suivant de cette campagne vise à élargir l'action sur des immeubles de logements dont les copropriétés. Dans ce cas, le display pourra être affiché dans le hall d'entrée, accompagné de lettres explicatives dans les boîtes aux lettres.

Celles-ci en donnant des informations sur les dépenses et charges sur les consommations d'énergie, peuvent alerter sur des hausses importantes comme par exemple durant l'hiver dernier, et donc sur les économies possibles grâce à l'amélioration énergétique.

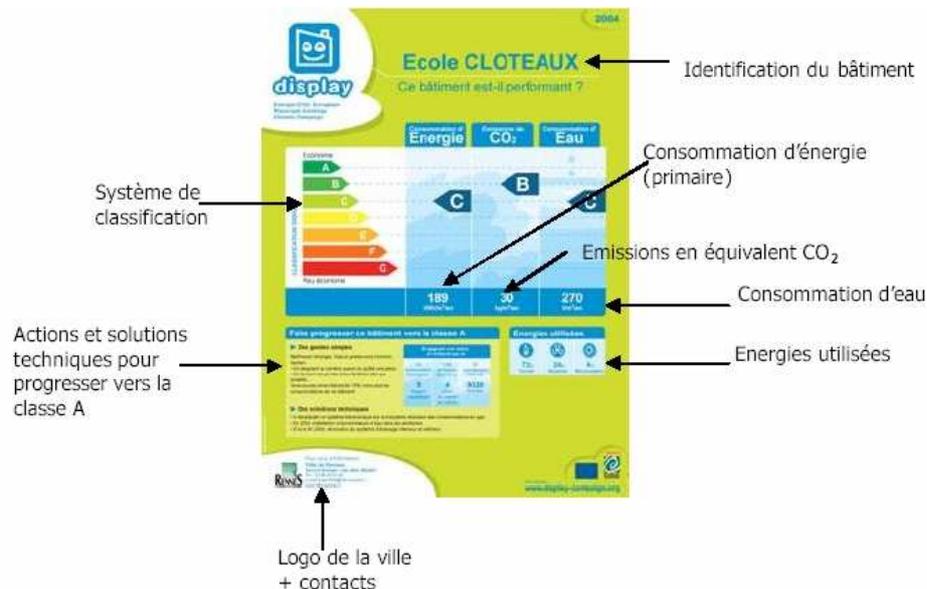


Figure 10 : Exemple de display™ des performances énergétiques.  
Source : Energie-Cités [SWeb- 17].

### 4.3.2 Prendre appui sur le Diagnostic des Performances Energétiques pour convaincre

Depuis novembre 2006, la réalisation d'un DPE (diagnostic des performances énergétiques) est indispensable à la vente d'un bâtiment ou d'un local. La fourniture d'un tel diagnostic sera obligatoire pour la location dès juillet 2007. La création de ce document est une opportunité pour faire prendre conscience à la population des caractéristiques énergétiques de leurs logements et de la nécessité de réaliser des travaux en vue de son amélioration [E\_ALE- a]

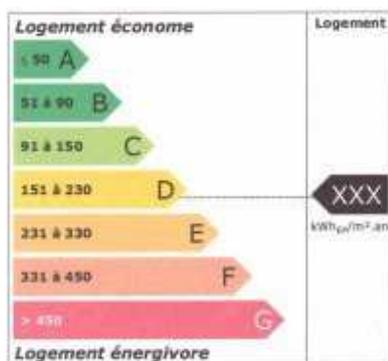


Figure 11 : DPE- Etiquette de consommation d'énergie en kwh/m2.an.  
Source : TEKIMMO [SWeb- 16]

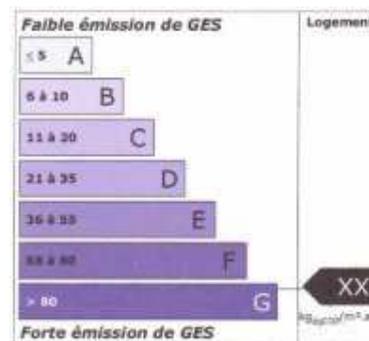


Figure 12 : DPE- Etiquette climat (évaluant l'émission de GES).  
Source : TEKIMMO [SWeb- 16]

On peut supposer que ce diagnostic jouera à terme dans la décision ou non d'investir dans un logement plutôt que dans un autre. Ainsi, la personne qui sera en mesure de présenter un DPE concluant à la performance de ses installations verra la valeur ajoutée de son logement augmentée.

### **4.3.3 Réviser la législation**

Le fonctionnement juridique des copropriétés pour les prises de décision est très contraignant, les travaux d'améliorations énergétiques nécessitant soit une majorité absolue soit une double majorité. Il existe aussi des contradictions dans la législation qui compliquent les choses : l'article 26 de la loi de 1965 à l'un de ses alinéa (qui impose la majorité des deux tiers des voix de l'ensemble des copropriétaires pour les travaux concernés ayant un amortissement de plus de dix ans) contredit l'article 25 de la même loi qui prévoit seulement une majorité de 50% plus une voix des personnes présentes ou représentées lors de l'assemblée générale.

Il serait donc nécessaire de modifier cet alinéa de l'article 26 pour que les décisions sur l'amélioration énergétique qui implique un amortissement de plus de dix ans puissent être votées à la majorité des présents ou représentés.

Ce changement de législation suppose un lobbying des associations (locales ou nationales) auprès des instances décisionnelles comme la DGUHC (Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction) ou des instances législatives comme les députés. L'ADEME et les autres associations possèdent ainsi un poids de plus en plus important dans la sensibilisation de élus et autres personnalités politiques sur la préservation de l'environnement. Elle passe notamment par une information sur l'intérêt et les bienfaits de l'amélioration énergétique des bâtiments.

A l'heure actuelle, l'Etat est plus dans une position d'incitation que d'obligation ce qui crée une limite à cette nécessité d'évolution législative. Bien qu'un changement de la loi permettrait de faciliter la réalisation de travaux d'amélioration énergétique, cela ne permettrait en aucun cas une évolution des modes de vie des habitants. Cette dernière est indispensable pour obtenir des résultats probants puisque eux seuls sont responsables de l'utilisation qu'ils font des équipements. Le changement de la législation serait un moyen de faciliter la prise de décision de réaliser des travaux d'amélioration énergétique mais une sensibilisation des copropriétaires doit être menée en parallèle afin que ce changement soit efficace et utile. [E\_CLCV- a]

## ***4.4 Des actions à mener au sein de la copropriété***

### **4.4.1 La réalisation d'un diagnostic énergétique**

La mise en œuvre d'une action d'amélioration énergétique de la copropriété nécessite au préalable la réalisation d'un diagnostic énergétique et thermique de l'existant. Il peut être à l'initiative des copropriétaires, des syndicats, des associations ou des collectivités et doit être votée en Assemblée Générale. Il permet d'une part d'évaluer l'état de l'enveloppe du bâtiment et d'estimer la quantité de chaleur qu'il peut perdre en hiver, d'autre part d'identifier l'état des installations de chauffage. A partir de cela, il est possible de calculer les surcoûts de chauffage engendrés par des déperditions thermiques.

Ces diagnostics sont bien subventionnés avec comme exemple sur Grenoble dans le cadre de l'OPATB, une prise en charge de l'ordre de 70% par l'AGEDEN et de 15% par les compagnies de chauffage. De plus, ces diagnostics sont un moyen de sensibiliser les copropriétaires sur les besoins de la copropriété et sur les gains financiers qu'il y aurait à effectuer des travaux d'amélioration énergétique au sein de la copropriété.

Le diagnostic énergétique est la base de toute action à mener sur les copropriétés, en raison de la singularité de chacune. Elles ont toutes une histoire, composée de leur date de création, de leur nature (types de matériaux), des moyens de mise en œuvre et des travaux déjà réalisés.

Ces diagnostics sont la seule possibilité de percevoir les particularités de chaque copropriété et ainsi de proposer les travaux adéquats à chacune d'elles. [E\_Pluralis- a], [E\_CLCV- a]

#### **4.4.2 La création d'un fond de réserve**

Le diagnostic thermique et énergétique de la copropriété est, comme nous venons de le voir un moyen idéal pour sensibiliser les copropriétaires sur la nécessité de réaliser une amélioration énergétique. Cependant, même si la nécessité d'une intervention ne fait aucun doute pour les copropriétaires, le manque de moyens financiers vient souvent bloquer toute action en ce sens. La création de fonds de réserves ou fonds de provisions est alors une possibilité de dépasser ce frein. Cela consiste, par l'intermédiaire des syndics qui gère ces fonds, à demander aux copropriétaires de verser mensuellement une certaine somme d'argent qui ne peut pas excéder un sixième du budget de fonctionnement d'entretien courant, afin de constituer une « cagnotte » à destination de travaux futurs.

C'est une mesure de prévention, où l'on anticipe les dépenses dues à l'entretien de l'immeuble. Ainsi lorsque des travaux apparaissent nécessaires et que tous sont d'accord, la question du financement des équipements n'est plus facteur de blocage. Cette mesure permet ainsi de gérer la vie du bâtiment progressivement et d'éviter une action curative due à la dégradation de la copropriété faute de moyens financiers.

La mise en place de ces fonds de réserve peut ainsi s'accompagner du vote d'un programme de travaux sur plusieurs années.

Cependant, certains copropriétaires sont réticents à voter la mise en place de tels fonds de réserves car ceux-ci sont attachés au fond et lorsque un copropriétaire prend la décision de revendre son logement, il ne peut récupérer les sommes déposées sur le fond de réserve même si celles-ci n'ont pas encore été investies. Il convient alors d'expliquer à chaque copropriétaire qu'il peut s'il le souhaite répercuter ce montant sur celui de la vente. [E\_PACT- a] [E\_ALE- a]

#### **4.4.3 Présenter les travaux par étapes successives**

Souvent, lorsqu'un diagnostic a été réalisé, il aboutit à une série de préconisations onéreuses. Le montant élevé des interventions agit comme frein à la prise de décision de réaliser les travaux. C'est pourquoi il est essentiel et judicieux de présenter les travaux étapes par étapes et de faire voter les copropriétaires à chacune de ces étapes. Fonctionner ainsi par tranche permettra d'éviter au mieux un « non » catégorique, dû à une peur de dépenses faramineuses pour l'ensemble des travaux.

#### **4.4.4 Intégrer les travaux d'amélioration énergétique aux travaux courants de l'immeuble.**

Même si les gens sont conscients du bienfait de réaliser des travaux d'amélioration énergétique, ceux-ci présentent souvent un coût trop élevé. Un moyen de diminuer ce coût est d'intégrer le programme d'amélioration énergétique aux travaux nécessaires par ailleurs pour l'entretien de la copropriété. Ainsi un ravalement de façade sera l'occasion de réaliser une isolation par l'extérieur. Ce faisant le coût est diminué.

A titre d'exemple, s'il y a intégration de l'isolation au ravalement de façades alors le surcoût de l'isolation est pris en charge par les aides et donc les travaux ne seront pas plus onéreux. De même la réfection de l'étanchéité de la toiture peut être l'occasion de réaliser des travaux d'isolation [E\_PACT- a].

L'objectif est ainsi de réaliser un phasage des travaux d'entretien pour réaliser à cette occasion les travaux d'amélioration énergétique. On obtient ainsi une vision immobilière stratégique qui nécessite beaucoup d'accompagnement. A cette occasion, le syndic a un rôle important d'accompagnement, de conseil et d'écoute à jouer.

## Les opportunités de réalisation de travaux pour l'amélioration énergétique

**Tableau 1 : Dirigé aux syndicis**

Ce tableau a été constitué par le croisement du site SOS net [SWeb- 7], des entretiens réalisés et des tableaux présents dans les parties précédentes. Il est directement adressé aux syndicis afin de les aider à identifier à partir de quels travaux habituels il peuvent préconiser à la copropriété de réaliser des travaux d'amélioration énergétique. Il leur adresse la connaissance des exigences et recommandations préalables à mettre en œuvre ainsi que le type de majorité qui sera requis lors de l'assemblée générale pour obtenir leur vote. La mise en relation de ces diverses informations a pour but d'aider les syndicis à favoriser une vision stratégique du patrimoine au sein des copropriété et de les aider à faire prendre conscience aux copropriétaires du fait que des travaux d'amélioration énergétique peuvent se révéler peu coûteux lorsqu'ils sont réalisés en même temps que des travaux classiques d'entretien et de gestion du bâti. Il semble par ailleurs que l'obtention de la majorité la plus contraignant au sein du couple de travaux permette d'emporter le vote de l'ensemble.

Type de Travaux habituels		Majorité exigée	Travaux d'amélioration énergétique possibles à réaliser	Majorité exigée	Exigences ou recommandations préalables requises
<b>Travaux d'entretien ou de remise en état.</b>	Travaux d'étanchéité.	<b>Majorité simple</b>	Isolation de la toiture	<b>Majorité absolue ou double (selon durée d'amortissement)</b>	-Diagnostic énergétique
	Reconstruction suite à destruction de moins de la moitié du bâtiment. (Voix des copropriétaires sinistrés)		Utilisation de techniques et matériaux favorisant le confort thermique et réduction des consommations		- Etude du BET - Maîtrise des techniques appropriées de pose de la part des entreprises.
	Ravalement de façades à l'initiative des copropriétaires mais l'immeuble est en mauvais état.		Isolation des façades par l'extérieur		- Diagnostic énergétique - Maîtrise des techniques appropriées de pose de la part des entreprises.
	Remplacement des lampes ou ampoules, des installations d'éclairage vétustés		Pose de lampes et ampoules basse consommation	<b>Majorité absolue</b>	De préférence dans les locaux ou espaces communs à usage fréquent
<b>Travaux exceptionnels de réfection et conservation.</b>	Réfection d'une partie de la toiture		Isolation de la toiture.	<b>Majorité absolue ou double (selon durée d'amortissement)</b>	-Diagnostic énergétique - Maîtrise des techniques appropriées de pose de la part des entreprises.
<b>Réalisation des travaux obligatoires.</b>	Pose de compteur de chaleur et d'eau chaude.	<b>Majorité absolue</b>	Mise en place de systèmes permettant de récupérer de la chaleur sur les déperditions	<b>Majorité absolue</b>	Etude et diagnostic du BET

	Installation électrique dans un nouveau local commun.	<b>Majorité absolue</b>	Pose de minuteries, de programmeurs, de détecteurs de présences... <sup>4</sup>	<b>Majorité absolue</b>	- De préférence dans les locaux ou espaces à usage fréquent - Information sur le mode d'emplois	
<b>Travaux effectués sur les parties privatives et affectant les parties communes.</b>	Travaux dans les parties privatives affectant les parties communes : création d'une salle de bains, wc...	<b>- Double majorité ou double majorité allégée</b>	Utilisation de techniques et matériaux favorisant le confort thermique et réduction des consommations	<b>Majorité absolue ou double (selon durée d'amortissement)</b>	- Etude du BET - Maîtrise des techniques appropriées de pose de la part des entreprises.	
	Remplacement et la modification des parois vitrées ou portes vétustes affectant l'esthétique du bâtiment.		Pose de doubles vitrages, survitrages, vitrages isolants, de doubles fenêtres et de volets extérieurs, etc. Amélioration de l'étanchéité des portes et des fenêtres.	<b>Autorisation du conseil syndical</b>	RAS	
<b>Travaux d'amélioration.</b>	Ravalement de façades à l'initiative des copropriétaires mais l'immeuble est en bon état.		Isolation des façades par l'extérieur (immeuble en bon état)	Installation d'un équipement plus performante.	<b>- Double majorité ou double majorité allégée</b>	-Diagnostic énergétique - Maîtrise des techniques appropriées de pose de la part des entreprises.
	Changement d'ascenseur		Installation d'un équipement plus performante. Changement pour un meilleur combustible recours aux énergies nouvelles et renouvelables.			<b>Majorité absolue</b>
<b>Travaux de remise en état.</b>	Remplacement d'une chaudière ou chauffage collectif vétuste		Utilisation de techniques et matériaux favorisant le confort thermique et réduction des consommations	<b>Double majorité ou double majorité allégée</b>	- Diagnostic et avis d'un technicien expert. - Exigent bonnes conditions d'emplacement (ventilation, espace, stockage)	
<b>Travaux consécutifs à un sinistre (Art.39 de la loi 1965)</b>	Amélioration, transformation, adjonctions, surélévation, aménagements de locaux privatifs ou communs					- Etude du BET - Maîtrise des techniques appropriées de pose de la part des entreprises.

Figure 13 : Tableau dirigé aux syndics « Les opportunités de réalisation de travaux pour l'amélioration énergétique ». [SWeb- 7]

<sup>4</sup> Se reporter à la page 20 du présent document afin d'avoir plus de précisions sur ces interventions.

## **4.5 Une mobilisation et un accompagnement nécessaire des copropriétaires**

La réalisation de travaux d'améliorations énergétiques est subordonnée à une décision de l'assemblée générale. Or, comme nous l'avons vu ci avant, la majorité des copropriétaires sont ignorants tant en matière de prise de décision qu'en matière de bâti. Afin de passer outre ces difficultés, un accompagnement et une mobilisation en faveur des copropriétaires sont nécessaires.

### **4.5.1 Informer et communiquer sur les bienfaits de l'amélioration énergétique**

Il est primordial d'effectuer diverses campagnes d'information de proximité, visant directement les copropriétés concernées. Elles peuvent et doivent utiliser des outils et des supports de communication très variés afin de toucher le maximum de personnes. En effet, nous ne sommes pas tous réceptifs de la même manière à un message et ce qui impactera une personne aura peut-être un effet neutre sur une autre. Ces actions peuvent être engagées par tout acteur voulant impulser les travaux : la Métro, la Ville de Grenoble, les associations ou encore les syndicats.

Il est important d'informer les copropriétaires sur les aides dont ils peuvent disposer, en fonction des travaux à effectuer, notamment grâce à des dépliants. Cette information circule généralement mieux lorsqu'elle provient de l'intérieur même de la copropriété, c'est-à-dire en faisant marcher le « bouche à oreille ». Démarcher ainsi chacun des copropriétaires est un travail fastidieux mais qui peut s'avérer efficace, les personnes étant plus sensibilisées par des expériences que leur propre voisin aurait envisagées ou réalisées.

Présenter aux copropriétaires des améliorations que d'autre copropriété aurait connues est convaincant car les économies et les bienfaits occasionnés ne sont plus prévisionnels et hypothétiques mais bien réels. Il est donc important de s'inspirer de diverses expériences, qu'elles soient dans l'agglomération ou plus lointaines et de s'appuyer dessus pour persuader les copropriétaires des bienfaits de l'amélioration énergétique. Ces derniers sont à mettre en avant en indiquant la valorisation de l'appartement réalisée. C'est un réel investissement qui participe à la plus-value du patrimoine.

Enfin des initiatives de rassemblement se créent afin de partager les expériences et diffuser l'information sur les possibilités d'améliorations énergétiques des copropriétés. Ce sont des réseaux où différents acteurs échangent leurs connaissances, leurs expériences comme par exemple les réseaux lyonnais et grenoblois suivants :

- Le réseau REG Grand Lyon

Il s'agit du réseau des résidences économes du grand Lyon initié par l'ALE (agence locale de l'énergie) du grand Lyon. Il est ouvert à tous et se compose entre autre de copropriétaires, de régies, des conseillers syndicaux, des bureaux d'étude. C'est un lieu de rencontre et d'échange d'information entre tous. Il fonctionne sous la forme d'ateliers sur des thèmes particuliers touchant à l'amélioration énergétique tels que le diagnostic des performances énergétiques, la rénovation de l'habitat existant avec très hautes performances énergétiques, le solaire thermique. Il permet de diffuser les conseils et expériences de chacun afin de tendre vers l'amélioration énergétique des copropriétés.

Les copropriétaires qui participent aux réunions du réseau REG sont souvent des personnes à l'écart dans leurs copropriétés et qui, par l'intermédiaire du réseau, peuvent faire entendre leur messages et venir chercher des aides et solutions. [DRéf- 2]

- Le réseau Energi'C grenoblois

Ce réseau a été créé par la CLCV afin de regrouper des thématiques d'acteurs en Isère et plus particulièrement sur l'agglomération grenobloise. Les membres de ce réseau sont tous des adhérents de la CLCV qui souhaitent intervenir sur les questions d'énergie. Il peut s'agir de particuliers, d'entreprises ou de professionnels. Ce réseau a été créé avec l'idée d'avoir une réflexion collective, des retours d'expérience et de pouvoir à terme constituer un groupe de pression. Un exemple d'action entreprise en direction d'EDF et des assureurs est l'obtention d'un contrat d'assurance spécifique pour les producteurs d'électricité particuliers (possédant par exemple des panneaux photovoltaïques ou une cogénération). Auparavant, ces personnes devaient souscrire une assurance de même nature que les gros producteurs d'énergie tels que les centrales nucléaires, avec les mêmes frais engrangés. La CLCV peut ainsi appuyer son argumentation pour le développement des énergies renouvelables auprès des particuliers avec une assurance adaptée et beaucoup moins lourde. [E\_CLCV- a]

- Les autres leviers d'action

L'information et la sensibilisation des copropriétaires peuvent être parallèlement réalisées par l'intermédiaire des écoles et des enfants qui, ayant reçu une information sur l'importance du développement durable et de la préservation de la planète, pourront en parler avec leurs parents [CFR- 2].

Cette sensibilisation pourrait ainsi permettre d'engager des travaux d'amélioration énergétique mais également de modifier leur comportement dans la vie quotidienne. En effet, sans un changement des comportements et de l'usage de son habitation et de ses équipements, une action en terme d'amélioration énergétique peut se révéler inopportune. La manière dont les équipements sont utilisés et la manière de vivre dans les logements va avoir un impact sur les consommations d'énergie. On peut ainsi donner l'exemple d'un bâtiment réalisé par des OPAC sur Lyon qui présentait beaucoup d'atouts techniques pour des consommations basses d'énergie, mais qui au bout d'un an, présentait des consommations identiques à un immeuble d'habitation standard. Il s'est avéré que « les habitants utilisaient mal le bâtiment en le surchauffant ou bloquant des interrupteurs de lumière jugés à durée trop courte [E\_CLCV- a]. On voit bien ici un manque de communication et d'information réel sur l'intérêt de vivre dans un bâtiment énergétiquement performant ».

Une solution existe peut être au Danemark où ils exercent le « Monitoring » comme outil d'aide à la décision. Cela consiste en un rapport des consommations établi par mois, par habitation et par pièce fourni aux occupants afin qu'ils visualisent les postes qui entraînent les coûts les plus élevés. C'est de la sensibilisation pure, dans la durée, qui a fait ses preuves. Il reste que les français ne souhaitent pas toujours être « surveillés » d'une telle manière et ne sont peut être pas encore prêts pour de tels modes de fonctionnement. Les progrès à faire ne sont ainsi pas forcément techniques ou financiers puisque l'on dispose des technologies suffisantes pour réaliser des bâtiments thermiquement performants mais ils sont plutôt d'ordre culturel. [E\_CLCV- a]

#### **4.5.2 Accompagner les copropriétaires dans leurs démarches**

Les copropriétaires n'étant pas des spécialistes du bâtiment il est nécessaire que les associations et organismes en charge et porteur du message d'amélioration énergétique soient disponibles pour les aider à faire leurs choix en terme de solutions techniques à privilégier. Cet accompagnement doit également se poursuivre dans l'aide au choix des professionnels à engager. Cette aide doit également se manifester dans la réalisation des dossiers de demande d'aides et de subventions afin que ceux-ci puissent bénéficier de tous les avantages dont souvent ils ignorent l'existence et ne se découragent pas face à l'ampleur de la tâche.

### 4.5.3 Les opportunités de réalisation de travaux pour l'amélioration énergétique

**Tableau 2 : Dirigé aux copropriétaires et aux associations intéressées**

Ce tableau a été constitué par le croisement du site SOS net [SWeb- 7], des entretiens réalisés et des tableaux présents dans les parties précédentes. Il est directement adressé aux copropriétaires et aux organismes intéressés tels que les associations d'usagers du logement. Il a pour but de les sensibiliser et de les aider à identifier à quelles occasions les travaux d'amélioration énergétique peuvent être mis en place à moindre coût. En effet, les copropriétaires ont souvent une idée de l'amélioration énergétique ou du type de travaux qu'ils veulent réaliser sans pour autant avoir d'expérience sur les travaux courant au cours desquels la copropriété pourrait les réaliser afin de diminuer les frais engendrés.

Il semble par ailleurs que l'obtention de la majorité la plus contraignant au sein du couple de travaux permette d'emporter le vote de l'ensemble

Travaux d'amélioration énergétique possibles à réaliser	Majorité exigée	Exigences ou recommandations préalables requises	A l'occasion des Travaux courants, nécessaires ou programmés		Majorité exigée
• Isolation de la toiture.	Majorité Absolue ou double majorité (selon durée d'amortissement)	- Diagnostic énergétique - Maîtrise des techniques appropriées de pose de la part des entreprises.	Travaux de remise en état.	Travaux d'étanchéité.	Majorité simple
• Isolation des façades par l'extérieur		- Diagnostic énergétique - Maîtrise des techniques appropriées de pose de la part des entreprises.	Travaux exceptionnels de réfection et conservation	Réfection d'une partie de la toiture	
• Pose de minuteriers, de programmeurs, de détecteurs de présences...	Majorité Absolue	- De préférence dans les locaux ou espaces à usage fréquent - Information sur le mode d'emplois	Travaux d'entretien	Ravalement de façades à l'initiative des copropriétaires mais l'immeuble est en mauvais état.	Majorité simple
			Travaux d'amélioration	Ravalement de façades à l'initiative des copropriétaires mais l'immeuble est en bon état.	Double Majorité ou double majorité allégée
			Travaux de sécurité	Installation électrique dans un nouveau local commun	Majorité absolue
			Travaux de remise en état.	Remplacement et la modification des circuits, des appareils des installations d'éclairage en mauvais état.	

• Pose de lampes et ampoules basse consommation <sup>5</sup>		De préférence dans les locaux ou espaces à usage fréquent	Travaux d'entretien	Remplacement des lampes ou ampoules, des installations d'éclairage vétustés	Majorité simple
Utilisation de techniques et matériaux favorisant le confort thermique et réduction des consommations	Double majorité ou double majorité allégée	- Etude du BET - Maîtrise des techniques appropriées de pose de la part des entreprises.	Travaux effectués sur les parties privatives et affectant les parties communes.	Travaux dans les parties privatives affectant les parties communes : création d'une salle de bains, wc...	Double majorité ou double majorité allégée
				Remplacement et la modification des parois vitrées ou portes vétustés (affectant l'esthétique du bâtiment).	
			Travaux de l'Art.39 de la loi 1965	Amélioration, transformation, adjonctions, surélévation, aménagements de locaux privés ou communs	
• Installation d'un équipement plus performant.	Double majorité ou double majorité allégée	- Diagnostic et avis d'un technicien expert. - Le chauffage et la chaudière exigent bonnes conditions d'emplacement (ventilation, espace, accessibilité...)	Travaux de remise en état	Changement d'ascenseur vétuste.  Remplacement d'une chaudière ou chauffage collectif vétuste.	
• Mise en place de systèmes permettant de récupérer de la chaleur sur les déperditions	Majorité Absolue	- Etude et diagnostic du BET	Réalisation des travaux obligatoires.	Pose de compteur de chaleur et d'eau chaude.	Majorité Absolue

Figure 14 : Tableau dirigé aux copropriétaires « Les opportunités de réalisation de travaux pour l'amélioration énergétique »  
[SWeb- 7]

<sup>5</sup> Se reporter à la page 20 du présent document afin d'avoir plus de précisions sur ces interventions.

## Conclusion

L'amélioration énergétique des bâtiments est un sujet de plus en plus d'actualité, notamment en raison de la prise en compte grandissante de la préservation de l'environnement et ainsi de la réduction des consommations d'énergie. De nombreux efforts sont ainsi à faire sur l'existant, particulièrement sur les copropriétés, représentant un pourcentage fort des immeubles collectifs de l'agglomération grenobloise. De plus, l'amélioration énergétique des copropriétés est une action nécessaire étant donné que beaucoup ont été construites antérieurement à toute réglementation thermique. Cette démarche s'inscrit ainsi dans les objectifs fixés de l'Etat pour la réduction des consommations d'énergie dans le domaine de l'Habitat.

Décider de telles actions sur une copropriété entraîne une initiative collective et donc plus cohérente. Cependant, son statut spécifique, composé de plusieurs organes, rend ces actions plus complexes. Toute prise de décision de travaux en copropriété se fait en Assemblée Générale, où les votes sont subordonnés en différentes majorités. Ainsi, pour des travaux d'amélioration énergétique, soit la majorité absolue (plus de 50% de tous les copropriétaires nécessaire), soit la double majorité (+ de 2/3 des millièmes en valeur absolue et la majorité des copropriétaires) sont exigées. On commence donc à percevoir les difficultés d'évolution des copropriétés, que nous avons ensuite recueillies.

Lors de notre étude des nombreux facteurs de blocage sont apparus. Afin d'avoir une meilleure lisibilité des freins repérés, un classement par famille s'est révélé opportun. Premièrement les freins juridiques tiennent tant à la difficulté de la prise de décision qu'au problème de la gestion des pouvoirs ou qu'à une impossible impulsion des travaux par les locataires. En second lieu, chaque type de copropriété doit composer avec ses spécificités : taille et composition (bailleurs ou occupants) de la copropriété, spécificité démographique... Ces faits sont parfois à l'origine d'une autre typologie de blocage concernant la perception, connaissance et sensibilité des gens face à l'importance des travaux à réaliser et la prise de conscience environnementale.

Il existe également des freins économiques et financiers qui constituent le principal point de blocage lorsque on veut entreprendre des travaux dans une copropriété. Les travaux d'amélioration énergétique sont ensuite soumis à des difficultés techniques qui s'imposent aux copropriétés et limitent leur possibilité d'action. Il s'agit essentiellement de l'ancienneté, de la forme, de l'esthétisme et de l'aménagement intérieur des bâtiments. Par ailleurs, les professionnels qui ont à leur charge la réalisation de ces travaux sont parfois insuffisamment formés aux nouvelles techniques et technologies à mettre en œuvre.

Le constat de ces freins semble être évident et partagé par tous les acteurs concernés. Chacun essaie à sa manière de les dépasser par diverses actions ou démarches spécifiques selon le cas. En effet, chaque copropriété est singulière, avec sa propre histoire, sa population et ses propres évolutions et c'est donc à chaque fois qu'il est nécessaire de mettre en place une démarche adaptée à chacune d'elle, en corrélation avec les moyens dont elle dispose.

Tout d'abord, des aides financières aux particuliers existent permettant de surmonter le frein économique. L'ANAH est l'organisme qui subventionne le plus les travaux d'amélioration énergétique, mais d'autres incitations existent telles que la réduction du taux de TVA (taxe sur la valeur ajoutée) à 5,5%, des crédits d'impôt, des aides de l'ADEME.

D'une manière globale, il existe des actions qui permettraient de faciliter la mise en place d'une démarche d'amélioration énergétique. Un changement de la législation peut ainsi entraîner des prises de décision facilitées pour les travaux concernés, la majorité double étant très difficile à obtenir. Ce travail à l'échelle nationale peut être accompagné par l'obligation du Diagnostic de Performances Energétiques sur l'existant, pour la vente et pour la location.

Le syndic, en tant qu'organe de gestion de la copropriété peut avoir un rôle central dans la mise en place de démarches en faveur de l'amélioration énergétique. Ainsi, il peut inciter l'Assemblée Générale à voter un diagnostic énergétique, base de toute action sur le bâtiment. Etant donné la particularité de chaque copropriété, ce diagnostic permet de connaître ses défauts (comme par exemple ses pertes de chaleur les plus importantes) et ainsi d'envisager les travaux appropriés. Le syndic peut ensuite prendre l'initiative de créer des fonds de provision, dans l'optique d'anticiper des travaux lourds à réaliser et ainsi d'étaler les dépenses des copropriétaires dans le temps. Enfin, le syndic étant gestionnaire des bâtiments et responsable de leur suivi, il peut envisager de profiter des travaux d'entretien courant pour engager des travaux d'amélioration énergétique. Selon la périodicité des premiers travaux, il peut mettre en place une stratégie d'amélioration qui aura l'avantage de réduire le coût des travaux.

Toutes ces actions permettent de favoriser la prise de décision de travaux d'amélioration énergétique, mais seraient totalement inefficaces sans une implication des copropriétaires. En effet, ces derniers sont les seuls décisionnaires et on s'aperçoit du travail indispensable de sensibilisation et d'information qu'il faut mettre en place auprès d'eux. Ce sont donc de réelles campagnes d'information qu'il faut réaliser dans les copropriétés, afin de présenter les bienfaits de l'amélioration énergétique et montrer l'intérêt qu'ils ont à engager des travaux. Les copropriétaires doivent aussi être accompagnés à toutes les étapes des projets envisagés, que ce soit dans leurs démarches administratives ou juridiques.

Les expériences en matière d'amélioration énergétique dans les copropriétés sont encore rares et la mise en place de panneaux solaires dans une copropriété à Echirolles par Mr Terrier reste encore un exemple. Cependant, on peut assister à une émergence de réseaux d'information et d'échanges dans plusieurs villes comme à Lyon et à Grenoble, ayant pour objectifs de partager des retours d'expériences, avec différents acteurs.

Malgré des difficultés de mise en œuvre encore bien présentes, les démarches d'amélioration énergétique devront, dans un contexte difficile qu'est la copropriété, convaincre des performances et des améliorations qu'elles apportent, tant du point de vue économique, environnemental ou de confort.

## REFERENCES

- **Magazine Articles de revues [AR] :**

- [AR- 1] **Que choisir** : Union Fédéral des Consommateurs. « Les règles de la copropriété clés en main ». No. Spécial 70- Décembre 2006. Paris, France. 144 p.
- [AR- 2] **ALE de l'agglomération lyonnaise**. « Lettre d'information de l'Agence Locale de l'énergie ». N°18, janvier 2007, 8 p.
- [AR- 3] **ADEME** (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie) et FFB. « Amélioration énergétique des bâtiments existants: les bonnes solutions ». Collection recherche et développement métier, 2004. 180p.

- **Guides [GD] :**

- [GD- 1] « Quand habitat rime avec climat ».Publié par La Métro en partenariat avec CAUE, l'ADEME, l'ALE et l'Agence d'Urbanisme. Mai 2006. 27 pp.
- [GD- 2] « QEAU : La qualité environnementale dans l'Architecture et l'Urbanisme ». Ville de Grenoble, 2006.

- **Pages dans le WEB [SWeb] :**

- [SWeb- 1] **Légifrance** (Le service public de la diffusion du droit).Disponible sur : <http://www.legifrance.gouv.fr/WAspad/RechercheSimpleTexte.jsp>. Consulté le 8 février 2007.
- [SWeb- 2] **ANAH** (Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat). Disponible sur : <http://www.anah.fr/qui-frameset.htm>. Consulté le 12 février 2007.
- [SWeb- 3] **Ville de Grenoble**. Disponible sur : [http://www.grenoble.fr/jsp/site/Portal.jsp?page\\_id=494](http://www.grenoble.fr/jsp/site/Portal.jsp?page_id=494). Consulté le 12 février 2007.
- [SWeb- 4] **La CLCV**. (Confédération de Consommation du logement et du cadre de vie) Disponible sur : <http://www.clcv.org/index.php?v=detail&a=cons&id=61&PHPSESSID=43a7baa6f22db27711e952a041abab1a>. Consulté le 12 février 2007.
- [SWeb- 5] **ADEME** (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie). Disponible sur : <http://www2.ademe.fr/servlet/KBaseShow?sort=-1&cid=96&m=3&catid=15803>. Consulté le 16 février 2007 à 15h.
- [SWeb- 6] **Mon immeuble** : le portail de la copropriété. Disponible sur : <http://www.mon-immeuble.com>. Consulté le 17 février 2007.
- [SWeb- 7] **SOS net**. (Association Droit pour tous). Disponible sur : <http://sos-net.eu.org/copropriete/index.htm>, Consulté le 25 février 2007.
- [SWeb- 8] **Le site immo-immobilier.com**. Disponible sur : <http://www.lesiteimmobilier.com>. Consulté le 25 février 2007.
- [SWeb- 9] **ALE**. (Agence Locale de l'Energie). Disponible sur : <http://www.aie-grenoble.org>. Consulté le 11 mars 2007.
- [SWeb- 10] **Universimmo.com** : Le site communautaire de l'immobilier. Disponible sur : <http://www.universimmo.com>. Consulté le 10 mars 2007.
- [SWeb- 11] **Loi S.R.U. et copropriété**. Disponible sur : [http://perso.orange.fr/avocats-boukris/sru\\_copropriete.htm](http://perso.orange.fr/avocats-boukris/sru_copropriete.htm). Consulté le 20 février 2007.
- [SWeb- 12] **Confédération générale du logement du 92**. (Les dernières jurisprudences sur la copropriété). Disponible sur : <http://cg192.free.fr/juricopro.html>. Consulté le 20 février 2007.
- [SWeb- 13] **Chambre des notaires de Paris, Seine Saint Denis et Val de Marne**. Disponible sur : <http://prod-notr75.fluxus.net/art.php?cID=145&nID=208>. Consulté le 21 février 2007.

- [SWeb- 14] **OPATB** (Opérations Programmées d'Amélioration Thermique et énergétique des Bâtiments). Disponible sur : <http://www.ademe.fr/Collectivites/OPATB/Default.htm>. Consulté le 8 février 2007.
- [SWeb- 15] **X PAIR.com**. L'expert en chauffage et climatisation. Disponible sur : [http://www.xpair.com/chauffage\\_central.htm](http://www.xpair.com/chauffage_central.htm). Consulté le 21 mars 2007.
- [SWeb- 16] **TEKIMMO**. Expertise technique immobilière. Disponible sur : <http://www.tekimmo.com/diagnostic-performance-energetique.htm>. Consulté le 21 mars 2007.
- [SWeb- 17] **Display®** : European Municipal Building Climate Campaign. Disponible sur : <http://www.display-campaign.org>. Consulté le 21 mars 2007.

• **Documents référentiels d'Internet [DRéf] :**

- [DRéf- 1] **Direction générale de l'urbanisme de l'habitat et de la construction..**  
Dossiers : *Copropriétés, Les copropriétés dégradées*. Disponible sur : <http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr> Mars 2004. Téléchargés le 15 février 2007.
- [DRéf- 2] **Réseau REG**. Réseau des résidences économes en énergie du grand Lyon.  
Disponible sur : [http://reggrandlyon.free.fr/fichiers/reunions/reseau\\_de\\_coproprietes\\_reg\\_grand\\_lyon\\_a\\_17jan2007.pdf](http://reggrandlyon.free.fr/fichiers/reunions/reseau_de_coproprietes_reg_grand_lyon_a_17jan2007.pdf). Téléchargé le 26 février 2007.
- [DRéf- 3] **OPATB** (Opérations Programmées d'Amélioration Thermique et énergétique des Bâtiments). Dossier de presse du 15 mars 2006. Disponible sur : <http://www.ademe.fr/Collectivites/OPATB/Default.htm> Téléchargé le 8 février 2007.
- [DRéf- 4] **Le site immo-immobilier.com**. Article : « *La copropriété en France* ». Disponible sur : <http://www.lesiteimmobilier.com>. Téléchargé le 25 février 2007. Voir [Annexe- 1] : Compte rendu de l'atelier climat No. 4  
**« Comment aller plus loin ? ». Sur le quartier Bastille-Néron à Fontaine  
Le 8 mars 2007 de 18 h à 20 h 30**

L'objectif de cette série d'ateliers organisés par la Métro et animés par l'EDF s'inscrit dans une expérimentation à l'échelle du quartier Bastille – Néron, où il s'agit de comprendre ce que peut signifier l'impact du changement climatique sur le quartier, puis d'identifier l'impact du projet urbain sur cette contribution au changement climatique.

L'objectif de ce dernier quatrième atelier consiste à proposer des pistes d'actions complémentaires par le groupe de travail portant à la fois sur les choix d'aménagements possibles dans le cadre du projet Bastille et également sur les comportements quotidiens des habitants :

**Etaient présents :**

Mathilde RABUT – Chargée de Mission du projet Bastille/Néron – Ville de Fontaine  
Gérard TOREL – Habitant  
Georges CLO – EDF  
Hélène POINBOEUF – Métro  
Sébastien ROBERT – EDF  
Benoît JEHL – OPAC 38  
Monique RUELLE – PACT de L'ISERE  
Pierre-Etienne – Stagiaire DSU Ville de Fontaine  
Louisa SLIMANI – DGAS, Ville de Fontaine  
Philippe TRIPIER – Grenoble  
Jacques BLANC – Les Pressés de la Cité  
Jérôme Bouffière – ALE  
Laurent THOVISTE – Adjoint Ville de Fontaine  
Kattia RUEDA – Université Joseph Fourier  
M. ? - OPATB

**L'ordre du jour :**

1. **Introduction** : Présentation des objectifs de l'atelier.
2. **Travail autour des propositions d'actions visant à lutter contre l'effet de serre**
  - a. Actions en lien avec le cahier des charges du projet urbain
    - Présentation des scénarii complémentaires (transport et performance thermique du bâti)
    - Discussion des actions envisageables
  - b. Actions renforçant la prise en compte de la qualité environnementale dans les copropriétés
    - Rappel du dispositif d'accompagnement existant des copropriétés
    - Discussion des actions envisageables
  - c. Actions de sensibilisation auprès des habitants du quartier
    - Présentation des actions menées par les acteurs partenaires (Ville de Fontaine, la Métro, OPAC 38, Agence Locale de l'Energie)
    - Discussions des actions envisageables
3. **Bilan des ateliers climat**
4. **Conclusion**

**Point b : « Actions renforçant la prise en compte de la qualité environnementale dans les copropriétés ».**

Exposé par Mme Monique RUELLE Directrice de PACT de l'Isère.

1. Rappel du dispositif d'accompagnement existant des copropriétés

Le Pact de l'Isère adapte son organisation et ses moyens aux évolutions de l'environnement pour conduire des actions individuelles ou collectives auprès des personnes, des familles (locataires ou propriétaires) mal logées, contre les conditions d'habitation difficiles, conduisant à la rupture du lien social, à la relégation.

Son rôle principal consiste à mettre en marche un dispositif d'accompagnement des copropriétés qui fait partie des dispositifs initiés par l'agglomération mis en place dans la commune. Ces dispositifs s'avèrent en 3 niveaux :

- a) Action de repérage : des difficultés dans les copropriétés principalement par des enquêtes auprès des syndicats, l'analyse des documents et des indicateurs pour qualifier les difficultés trouvées dans les copropriétés.
- b) Action Opérationnelle : une fois repérées les difficultés se réalise une étude sur chaque ménage sur les besoins techniques d'intervention. Dans ce cadre la Métro a établie une convention avec l'ALE qui permet accompagner aux copropriétés en la réalisation de diagnostic thermique qui est prise en charge par les collectivités. Dans ce diagnostic on fait le point sur les difficultés freins et blocages des diverses copropriétés ainsi que l'identification des moyens à mettre en place (techniques, financiers, etc).
- c) Action d'accompagnement : C'est grâce aux études préliminaires que sont proposés des modes d'accompagnement pour chaque difficulté rencontrée suite une évaluation qui consiste à quantifier les besoins et les possibilités d'action particulières à chaque copropriété selon leur capacité à prendre des décisions. Dans ce sens, la mission de PACT 38 consiste en accompagner aux copropriétés pour remettre en place les décisions et faire que les travaux puissent être réalisés. Le financement des travaux est partagé entre la commune, la Métro, la Région et

l'ADEME, qui se sont engagés à financer de manière importante les travaux d'amélioration énergétique.

Pour pouvoir mettre en pratique ce type de travaux il faut faire un diagnostic énergétique pour pouvoir montrer les consommations de la copropriété et mettre en amont les modes de traitement particulier pour baisser ses consommations (chauffage, consommations d'ascenseur...)

Dans le cas du quartier Bastille- Néron dès le départ il a été prévu de travailler en partenariat avec les copropriétés, la Métro a lancé une démarche pour profiter de l'opération de RU sur l'ensemble du quartier. Ainsi elle a mis en marche un dispositif de programmation sur 3 des 6 copropriétés qui sont présentes dans son périmètre. Elles seront accompagnées pour être considérées comme les plus fragiles (220 logements). Le financement des travaux sera à la charge de la Métro et l'ANAH mais sera après un travail de la commune d'engager la programmation devenant ainsi le MOA de l'opération.

La question que se pose aujourd'hui autour des autres copropriétés qui n'ont pas été repérées ou visées pour réaliser des travaux dans l'immédiat, est-ce que d'ici à l'année 2011 où finiront les travaux pourront-elles être traitées ?. La situation de ces copropriétés est différente mais elles seront quand même accompagnées particulièrement pour faire des travaux moins importants (éclairage des montées, travaux d'amélioration de qualité thermique, etc...)

## 2. Discussion des actions envisageables

**Questions :** comment on intervient sur les autres copropriétés?, quelle situation d'accompagnement ?...

Dans une intervention de copropriétés fragiles où il y a un retard d'entretien important on doit faire face à une contrainte d'aides par rapport aux choix des travaux et les capacités financières des copropriétaires. Ces aides ont été fixées sur un montant maximum pris en compte de 3000 €. Le problème qui se pose après consiste à faire le choix des travaux à faire en priorité, comment convaincre les copropriétaires à investir sur des travaux d'améliorations énergétiques quand il y a des problèmes ou besoins de sécurité considérés comme plus importants ?

Ces problèmes étant plus présents qu'on passe du niveau individuel à un groupe nombreux de 80 à 100 personnes où les choix sont orientés aux travaux de meilleure qualité ou importance.

### **Point c. « Actions de sensibilisation auprès des habitants du quartier »**

- Actions par la Métro

- Le plan Climat local et les plans d'action transversaux
- 2005 et 2006 : focalisation sur la sensibilisation du grand public
- 2007 et 2008 : travail sur l'isolation des bâtiments
- Espace info - énergie : information, sensibilisation sur les questions énergétiques.
- Des projets en cours : display, OPATB
- Majoration d'aides aux logements qui font des travaux d'amélioration énergétique (ADEME, la Métro, la ville, l'Europe...)

- Actions lancées par l'ALE

- Actions en 2006 sur 40 copropriétés qui ont sollicité l'aide de l'ALE. On leur a donnée des conseils individuels personnalisés. Diagnostics énergétiques par un BET détaillé qui pousseraient à faire des travaux d'améliorations énergétiques par la suite.
- Monter des réunions chez chacun des syndicats avec la présence des responsables de secteur pour qu'ils s'emprennent de cette thématique. Les syndicats sont souvent en train de décider sur des travaux à faire sur les copropriétés mais comme ils n'ont pas la connaissance ils ne le mettent pas en pratique.
- Mobilisation d'un groupe d'étudiants de MOBAT sur l'identification des freins à l'amélioration énergétique.
- A long terme, il y a un réseau de copropriétés à Lyon qui agissent au tour des syndicats et des copropriétaires pour valoriser les actions et les travaux faits par l'OPATB, des travaux individuelles, et d'autres actions... Travail pour les valoriser correctement. Il faut que les gens petit à petit sachent quels sont les travaux possibles à mettre en œuvre et combien ça leur coûterait.
- Centraliser l'information sur les aides (de l'ANAH et des Crédits d'impôts pour les copropriétés à faibles ressources, etc...) ainsi que la valorisation de la maîtrise des charges.
- Anticiper les travaux par les syndicats, pour profiter des travaux courants à faire pour intégrer ceux concernant l'amélioration énergétique, par exemple : si on fait l'étanchéité des terrasses envisager de chauffage solaire collectif, si on change une pompe du ventilateur de l'ascenseur choisir un à moins consommation d'électricité.

- Actions par la Ville de Fontaine

- Actions de l'Agenda 21
- Performances de conseils info – énergie, création d'un mini point d'info - énergie
- Affichage de display de performance énergétique
- Incitation des bailleurs et des copropriétés
- Campagne d'information dans les écoles
- Actions de sensibilisation grand public en lien avec le PCL et l'Agenda 21.

- Actions par L'OPAC 38

- L'Agenda 21
- Des livrets d'utilisation pour les usagers par bâtiment
- La diffusion des fiches pédagogiques dédiées à l'habitat en partenariat avec la Région et l'ADEME
- Réflexion en cours sur la création d'une antenne sur le quartier

## Conclusions

Absence des habitants du quartier aux ateliers.

Difficulté de trouver sa place dans les discussions parfois assez techniques des professionnels.

Il faut se mettre au leur niveau et travailler plus sur la sensibilisation.

Demander aux habitants quel type d'atelier et thèmes peuvent être mis en place.

1. Mise au niveau
2. deux et trois sur leur participation
3. atelier plus approfondi

Les habitants sont porteurs, donner toute la documentation avant du suivant atelier.

Dans cet atelier ont été données que des orientations générales dans laissant l'action pour la suite.

Si bien que beaucoup d'information est actuellement transmise par divers moyens, il faut s'assurer qu'elle sera appropriée par les habitants.

[Art\_Web- 1]

[DRéf- 5] **Association des Responsables de Copropriété.** «*Petit guide méthodologie pour le repérage des copropriétés en difficulté en Ile de France*». Disponible sur : [www.unarc.asso.fr](http://www.unarc.asso.fr). Téléchargé le 13 février 2007.

- **Entretiens [E] :**

[E\_Pluralis- a] BOUVIER Nicolas. **Pluralis**. Le 7 mars 2007.

[E\_Foncia- a] BREMENT Jeremy. **Foncia**. Le 1er mars 2007.

[E\_CLCV- a] BRESSON. **CLCV** (Consommation Logement Cadre de Vie). Le 21 mars 2007.

[E\_CNL- a] BUCALCHA. **CNL**. Le 8 mars 2007.

[E\_Ville- a] CROUZET Chloé. Service réhabilitation et patrimoine urbain de la **Ville de Grenoble**. Le 28 février 2007.

[E\_PACT- a] MARC Carole. **PACT 38**. Le 15 mars 2007.

[E\_ALE- a] VERNIER Cécile et M. LAMBERT Jean. **ALE du grand Lyon**. Le 15 mars 2007.

- **Conférences [CFR] :**

[CFR- 1] **Salon de l'habitat durable** - Ecobatir. Conférence : « énergie et copropriété ». Eurexpo, Lyon le 17 février 2007.

[CFR- 2] **La Métro, EDF, Ville de Fontaine**. Atelier climat No. 4 « Comment aller plus loin ? » sur le quartier Bastille-Néron à Fontaine, le 8 Mars 2007. Voir [Annexe- 1]

[CFR- 3] **ALE de Grenoble**. Séance : « l'amélioration des performances énergétiques auprès du syndic Ginoux Lemaire ». Grenoble, le 26 mars 2007.

## TABLE DE FIGURES

FIGURE 1 : ENTITES QUI INTEGRENT L'ORGANISATION DES COPROPRIETES. ....	12
FIGURE 2 : TABLEAU RECAPITULATIF DES TYPES DE MAJORITE.....	14
FIGURE 3 : PRINCIPE DES DEUX SYSTEMES DE CHAUFFAGE DISPONIBLES.....	18
FIGURE 4 : ECS PAR 82 M2 DE CAPTEURS SOLAIRES SUR LA RESIDENCE «LE BERNIN», LYON 8 <sup>EME</sup> .....	19
FIGURE 5 : DEPERDITIONS THERMIQUES D'UNE MAISON NON-ISOLEE.....	19
FIGURE 6 : COPROPRIETES SUR L'AV. JEAN JAURES A GRENOBLE.....	28
FIGURE 7 : BATIMENT DE COPROPRIETES SUR L'AV. JEAN JAURES A GRENOBLE.....	28
FIGURE 8 : TRAVAUX DE RAVALEMENT DE FAÇADES SUR LES GRANDS BOULEVARDS, OPATB GRENOBLE.....	29
FIGURE 9 : COPROPRIETES DES ANNEES 60 SUR LES GRANDS BOULEVARDS, GRENOBLE.....	29
FIGURE 13 : EXEMPLE DE DISPLAY <sup>TM</sup> DES PERFORMANCES ENERGETIQUES.....	33
FIGURE 10 : DPE- ETIQUETTE DE CONSOMMATION D'ENERGIE EN KWH/M2.AN.....	33
FIGURE 11 : DPE- ETIQUETTE CLIMAT (EVALUANT L'EMISSION DE GES).....	33
FIGURE 12 : TABLEAU DIRIGE AUX SYNDICS « LES OPPORTUNITES DE REALISATION DE TRAVAUX POUR L'AMELIORATION ENERGETIQUE ». [SWeb- 7].....	37
FIGURE 14 : TABLEAU DIRIGE AUX COPROPRIETAIRES « LES OPPORTUNITES DE REALISATION DE TRAVAUX POUR L'AMELIORATION ENERGETIQUE » .....	41

## ANNEXES

[ANNEXE- 1] * : COMPTE RENDU ENTRETIEN AVEC CHLOE CROUZET	
[ANNEXE- 2] * : COMPTE RENDU DE L'ENTRETIEN AVEC JEREMY BREMENT, FONCIA. ....	
[ANNEXE- 3]* : COMPTE RENDU ENTRETIEN AVEC NICOLAS BOUVIER, PLURALIS.....	
[ANNEXE- 4]* : COMPTE RENDU ENTRETIEN AVEC M. BOUCALCHA, CNL.....	
[ANNEXE- 5] : COMPTE RENDU DE L'ATELIER CLIMAT No. 4 .....	1
[ANNEXE- 6]* : COMPTE RENDU ENTRETIEN AVEC MME. MARC CAROLE, PACT 38. ....	
[ANNEXE- 7]* : COMPTE RENDU ENTRETIEN AVEC MLLE. VERNIER CECILE, ALE DU GRAND LYON .....	
[ANNEXE- 8]* COMPTE RENDU ENTRETIEN AVEC M. BRESSON, CLCV. ....	

\*Pas disponible par des raisons de confidentialité de l'information donnée par la personne interviewée.

## EXTRAITS DE SITES INTERNET CONSULTES

[ART_WEB- 1] : LA COPROPRIETE EN FRANCE.....	1
[ART_WEB- 2] : ADEME. ....	8
[ART_WEB- 3] VILLE DE GRENOBLE .....	10
[ART_WEB- 4] SOS NET. (ASSOCIATION DROIT POUR TOUS). ....	13

**[Annexe- 1] : Compte rendu de l'atelier climat No. 4**  
**« Comment aller plus loin ? ». Sur le quartier Bastille-Néron à Fontaine**  
**Le 8 mars 2007 de 18 h à 20 h 30**

L'objectif de cette série d'ateliers organisés par la Métro et animés par l'EDF s'inscrit dans une expérimentation à l'échelle du quartier Bastille – Néron, où il s'agit de comprendre ce que peut signifier l'impact du changement climatique sur le quartier, puis d'identifier l'impact du projet urbain sur cette contribution au changement climatique.

L'objectif de ce dernier quatrième atelier consiste à proposer des pistes d'actions complémentaires par le groupe de travail portant à la fois sur les choix d'aménagements possibles dans le cadre du projet Bastille et également sur les comportements quotidiens des habitants :

**Etaient présents :**

Mathilde RABUT – Chargée de Mission du projet Bastille/Néron – Ville de Fontaine

Gérard TOREL – Habitant

Georges CLO – EDF

Hélène POINBOEUF – Métro

Sébastien ROBERT – EDF

Benoît JEHL – OPAC 38

Monique RUELLE – PACT de L'ISERE

Pierre-Etienne – Stagiaire DSU Ville de Fontaine

Louisa SLIMANI – DGAS, Ville de Fontaine

Philippe TRIPIER – Grenoble

Jacques BLANC – Les Pressés de la Cité

Jérôme Bouffière – ALE

Laurent THOVISTE – Adjoint Ville de Fontaine

Kattia RUEDA – Université Joseph Fourier

M. ? - OPATB

**L'ordre du jour :**

**5. Introduction :** Présentation des objectifs de l'atelier.

**6. Travail autour des propositions d'actions visant à lutter contre l'effet de serre**

- a. Actions en lien avec le cahier des charges du projet urbain
  - Présentation des scénarii complémentaires (transport et performance thermique du bâti)
  - Discussion des actions envisageables
- b. Actions renforçant la prise en compte de la qualité environnementale dans les copropriétés
  - Rappel du dispositif d'accompagnement existant des copropriétés
  - Discussion des actions envisageables
- c. Actions de sensibilisation auprès des habitants du quartier
  - Présentation des actions menées par les acteurs partenaires (Ville de Fontaine, la Métro, OPAC 38, Agence Locale de l'Energie)
  - Discussions des actions envisageables

**7. Bilan des ateliers climat**

**8. Conclusion**

**Point b : « Actions renforçant la prise en compte de la qualité environnementale dans les copropriétés ».**

Exposé par Mme Monique RUELLE Directrice de PACT de l'Isère.

1. Rappel du dispositif d'accompagnement existant des copropriétés

Le Pact de l'Isère adapte son organisation et ses moyens aux évolutions de l'environnement pour conduire des actions individuelles ou collectives auprès des personnes, des familles (locataires ou propriétaires) mal logées, contre les conditions d'habitation difficiles, conduisant à la rupture du lien social, à la relégation.

Son rôle principal consiste à mettre en marche un dispositif d'accompagnement des copropriétés qui fait partie des dispositifs initiés par l'agglomération mise en place dans la commune. Ces dispositifs s'avèrent en 3 niveaux :

- d) Action de repérage : des difficultés dans les copropriétés principalement par des enquêtes auprès des syndicats, l'analyse des documents et des indicateurs pour qualifier les difficultés trouvées dans les copropriétés.
- e) Action Opérationnelle : une fois repérées les difficultés se réalise une étude sur chaque ménage sur les besoins techniques d'intervention. Dans ce cadre la Métro a établi une convention avec l'ALE qui permet d'accompagner les copropriétés en la réalisation de diagnostic thermique qui est prise en charge par les collectivités. Dans ce diagnostic on fait le point sur les difficultés freins et blocages des diverses copropriétés ainsi que l'identification des moyens à mettre en place (techniques, financiers, etc).
- f) Action d'accompagnement : C'est grâce aux études préliminaires que sont proposés des modes d'accompagnement pour chaque difficulté rencontrée suite à une évaluation qui consiste à quantifier les besoins et les possibilités d'action particulières à chaque copropriété selon leur capacité à prendre des décisions. Dans ce sens, la mission de PACT 38 consiste à accompagner les copropriétés pour remettre en place les décisions et faire que les travaux puissent être réalisés. Le financement des travaux est partagé entre la commune, la Métro, la Région et l'ADEME, qui se sont engagés à financer de manière importante les travaux d'amélioration énergétique.

Pour pouvoir mettre en pratique ce type de travaux il faut faire un diagnostic énergétique pour pouvoir montrer les consommations de la copropriété et mettre en amont les modes de traitement particulier pour baisser ses consommations (chauffage, consommations d'ascenseur...)

Dans le cas du quartier Bastille- Néron dès le départ il a été prévu de travailler en partenariat avec les copropriétés, la Métro a lancé une démarche pour profiter de l'opération de RU sur l'ensemble du quartier. Ainsi elle a mis en marche un dispositif de programmation sur 3 des 6 copropriétés qui sont présentes dans son périmètre. Elles seront accompagnées pour être considérées comme les plus fragiles (220 logements). Le financement des travaux sera à la charge de la Métro et l'ANAH mais sera après un travail de la commune d'engager la programmation devenant ainsi le MOA de l'opération.

La question que se pose aujourd'hui autour des autres copropriétés qui n'ont pas été repérées ou visées pour réaliser des travaux dans l'immédiat, est-ce que d'ici à l'année 2011 où finiront les travaux pourront-elles être traitées ? La situation de ces copropriétés est différente mais elles seront quand même accompagnées particulièrement pour faire des travaux moins importants (éclairage des montées, travaux d'amélioration de qualité thermique, etc...)

## 2. Discussion des actions envisageables

**Questions :** comment on intervient sur les autres copropriétés?, quelle situation d'accompagnement ?...

Dans une intervention de copropriétés fragiles où il y a un retard d'entretien important on doit faire face à une contrainte d'aides par rapport aux choix des travaux et les capacités financières des copropriétaires. Ces aides ont été fixées sur un montant maximum pris en compte de 3000 €. Le problème qui se pose après consiste à faire le choix des travaux à faire en priorité, comment convaincre les copropriétaires à investir sur des travaux d'améliorations énergétiques quand il y a des problèmes ou besoins de sécurité considérés comme plus importants ?

Ces problèmes étant plus présents qu'on passe du niveau individuel à un groupe nombreux de 80 à 100 personnes où les choix sont orientés aux travaux de meilleure qualité ou importance.

### **Point c. « Actions de sensibilisation auprès des habitants du quartier »**

- Actions par la Métro

- Le plan Climat local et les plans d'action transversaux
- 2005 et 2006 : focalisation sur la sensibilisation du grand public
- 2007 et 2008 : travail sur l'isolation des bâtiments
- Espace info - énergie : information, sensibilisation sur les questions énergétiques.
- Des projets en cours : display, OPATB
- Majoration d'aides aux logements qui font des travaux d'amélioration énergétique (ADEME, la Métro, la ville, l'Europe...)

- Actions lancées par l'ALE

- Actions en 2006 sur 40 copropriétés qui ont sollicité l'aide de l'ALE. On leur a donné des conseils individuels personnalisés. Diagnostics énergétiques par un BET détaillé qui pousseraient à faire des travaux d'améliorations énergétiques par la suite.
- Monter des réunions chez chacun des syndicats avec la présence des responsables de secteur pour qu'ils s'emparent de cette thématique. Les syndicats sont souvent en train de décider sur des travaux à faire sur les copropriétés mais comme ils n'ont pas la connaissance ils ne le mettent pas en pratique.
- Mobilisation d'un groupe d'étudiants de MOBAT sur l'identification des freins à l'amélioration énergétique.
- A long terme, il y a un réseau de copropriétés à Lyon qui agissent au tour des syndicats et des copropriétaires pour valoriser les actions et les travaux faits par l'OPATB, des travaux individuelles, et d'autres actions... Travail pour les valoriser correctement. Il faut que les gens petit à petit sachent quels sont les travaux possibles à mettre en œuvre et combien ça leur coûterait.
- Centraliser l'information sur les aides (de l'ANAH et des Crédits d'impôts pour les copropriétés à faibles ressources, etc...) ainsi que la valorisation de la maîtrise des charges.
- Anticiper les travaux par les syndicats, pour profiter des travaux courants à faire pour intégrer ceux concernant l'amélioration énergétique, par exemple : si on fait l'étanchéité des terrasses envisager de chauffage solaire collectif, si on change une pompe du ventilateur de l'ascenseur choisir un à moins consommation d'électricité.

- Actions par la Ville de Fontaine

- Actions de l'Agenda 21
- Performances de conseils info – énergie, création d'un mini point d'info - énergie
- Affichage de display de performance énergétique
- Incitation des bailleurs et des copropriétés

- Campagne d'information dans les écoles
- Actions de sensibilisation grand public en lien avec le PCL et l'Agenda 21.

- Actions par L'OPAC 38

- L'Agenda 21
- Des livrets d'utilisation pour les usagers par bâtiment
- La diffusion des fiches pédagogiques dédiées à l'habitat en partenariat avec la Région et l'ADEME
- Réflexion en cours sur la création d'une antenne sur le quartier

## **Conclusions**

Absence des habitants du quartier aux ateliers.

Difficulté de trouver sa place dans les discussions parfois assez techniques des professionnels.

Il faut se mettre au leur niveau et travailler plus sur la sensibilisation.

Demander aux habitants quel type d'atelier et thèmes peuvent être mis en place.

4. Mise au niveau
5. deux et trois sur leur participation
6. atelier plus approfondi

Les habitants sont porteurs, donner toute la documentation avant du suivant atelier.

Dans cet atelier ont été données que des orientations générales dans laissant l'action pour la suite.

Si bien que beaucoup d'information est actuellement transmise par divers moyens, il faut s'assurer qu'elle sera appropriée par les habitants.

## **La copropriété en France : 40 ans sous le statut de la loi de 1965 et pas encore mûre...**

*Le 11ème Salon de la copropriété ouvre ses portes ce 5 octobre, braquant une fois de plus le projecteur sur ce mode de propriété collective bien français, que seuls quelques pays voisins nous ont emprunté dans sa construction juridique. Modèle réduit de démocratie directe, il est régi par une loi de 1965, autrement dit d'il y a très exactement 40 ans ! Certes, 18 petits et grands remaniements en ont quelque peu changé la nature en même temps qu'ils l'ont compliquée, mais globalement le principe de fonctionnement a plutôt bien résisté : à preuve, aucun des trois projets de refonte n'a abouti, emportés il est vrai par les alternances politiques successives... Pourtant ses inventeurs n'ont pas choisi le mode d'organisation le plus responsabilisant, et aujourd'hui, dans un contexte de montée de l'individualisme et de difficultés économiques, il n'est pas sûr que ce mode préserve de la dégradation et de la paupérisation les quelques 250.000 immeubles ou ensembles immobiliers en copropriété.*

### **En apparence tout va bien...**

C'est ce qui ressort en tous cas d'un sondage récent dont nous avons rapporté les résultats, réalisé par IPSOS pour le groupe d'administration de biens Loiselet & Daigremont sur le bien-être dans les immeubles : 82% des français se sentent bien dans leur immeuble ! Il est vrai que les réponses n'émanaient qu'à 49% de résidents d'immeubles en copropriété et que les locataires faisaient aussi partie de l'échantillon. Toujours est-il que la tranquillité, la sécurité et les bonnes relations avec le voisinage sont largement appréciées (65% des personnes interrogées), et que parmi les mécontents, seuls 5% auraient préféré être en pavillon ! De même, lorsqu'on demande de citer 3 éléments-clés pour améliorer la qualité de vie dans l'immeuble, la gestion n'est citée que par 19% des sondés juste avant la sécurité (17%), mais loin derrière l'isolation phonique (36%), les bonnes relations avec les voisins et le voisinage (35%) et l'amélioration de l'environnement de l'immeuble (33%)...

Lorsqu'on creuse un peu, le tableau devient cependant plus contrasté : peu de copropriétaires s'exprimant spontanément (1) déclarent qu'il n'y a pas de problème dans sa copropriété ; près de la moitié attribue les problèmes plutôt aux autres copropriétaires : ceux qui font des impayés, ceux qui forment des clans antagonistes, qui rendent les assemblées houleuses, ou qui créent des nuisances et des incivilités...

Plus grave, seul un sur quatre indique que l'entretien du ou des immeubles est excellent et que ceux-ci ont gardé toute leur valeur : la moitié reconnaissent que les travaux importants sont réalisés mais que le ou les immeubles ont vieilli, et un sur quatre considère que le patrimoine perd de la valeur, voire se dégrade !

Pourtant une grande majorité de ceux qui ont répondu ont le sentiment d'avoir leur mot à dire et d'être écoutés, voire faire partie des principaux inspirateurs de la copropriété : seul un sur six pense que quoi qu'il dise ou fasse, cela ne change rien !

### **Un collectivisme subi, rarement souhaité !**

En réalité la copropriété repose sur un grand malentendu : l'acquéreur en copropriété s'intéresse en premier lieu à l'appartement qu'il achète - parfois la maison dans les "copropriétés horizontales", plus rares que les "lotissements" - en second lieu aux parties communes quant à leur qualité ou leur agrément, mais assez peu aux responsabilités qui découlent de la propriété d'une quote-part des parties communes qui y est attachée. Il pense devenir plein propriétaire d'un bien alors qu'il n'acquiert qu'une part d'une collectivité avec un droit d'usage sur une partie privative, et ne le découvre que lorsqu'il doit demander des autorisations pour les aménagements qui touchent à l'immeuble, ou quand il est sollicité bien malgré lui pour en assurer la conservation, quand ce n'est pas pour éponger les conséquences d'errements de gestion antérieure ou les manquements de ses collègues copropriétaires...

Car - autre malentendu - les copropriétaires sont plus solidaires qu'ils ne le croient, ou qu'on leur fait croire : des impayés irrécouvrables sont bien une charge du syndicat qu'il faut bien répartir, et dorénavant dès constatation du caractère inopérant des actions de recouvrement engagées !

D'où la mauvaise humeur permanente qui caractérise la plupart du temps les copropriétaires, même ceux qui n'ont pas de raisons particulières de se plaindre, dans leurs relations avec le syndic comme entre eux dans les assemblées générales, et qui existerait probablement moins si l'acte d'entrée dans une collectivité était plus conscient, par exemple si les acquéreurs achetaient des parts d'une société

d'attribution (société civile propriétaire de l'immeuble, dont les parts confèrent un droit de jouissance exclusive sur un ou plusieurs locaux privatifs) : devenant associés plutôt que "co-propriétaires", ils réaliseraient d'emblée la responsabilité endossée quant à la gestion et la valorisation du patrimoine commun !

Alors même que l'outil juridique existait - de nombreuses copropriétés ont été créées dans les années 60 et 70 en SCI d'attribution et même en sociétés anonymes (SAI), mais la plupart ont été transformées en copropriétés classiques – le législateur a, avec la loi du 10 juillet 1965, pris une autre option, celle de la pleine propriété, avec deux articles qui ont alimenté des décennies de jurisprudence :

- l'article 9 qui dispose que "chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot" et qu' "il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble",

- l'article 8 qui le précède, selon lequel "le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation".

Il est vrai que cette fiction de pleine propriété sur les lots privatifs a permis le financement de l'accession par le crédit hypothécaire (mais on voit aujourd'hui avec le développement des systèmes de caution que l'hypothèque n'est pas le seul moyen de garantir un prêt immobilier), et qu'elle a flatté le goût des français pour la propriété privée...

La construction qui s'en est suivie porte la marque de cette volonté et vise à concilier l'individualisme du copropriétaire, et la protection de ses droits face à la collectivité, avec l'intérêt général et la nécessaire possibilité pour la collectivité d'imposer aux copropriétaires les conséquences de décisions prises démocratiquement ! Délicat équilibre que le législateur n'a eu de cesse d'ajuster, au risque de monter une véritable "usine à gaz", en pas moins de trois grandes réformes en 1985, 1994 et

2000 : une pour mieux défendre les copropriétaires face à des syndic alors tout puissants, et deux pour redonner des droits à la collectivité, quitte à professionnaliser le fonctionnement, face à des copropriétaires dont on s'est aperçu qu'ils pouvaient le paralyser, ne serait-ce qu'en ne réglant pas leurs charges ! D'où des privilèges accrus pour le recouvrement, et pour pallier les conséquences extrêmes des dysfonctionnements et organiser la sauvegarde en cas de blocage grave, des procédures complexes et encore imparfaites de traitement des copropriétés en difficulté...

Il en résulte un statut mi-chèvre mi-chou, dont la complexité de mise en oeuvre encourage les contournements, souvent avec la complicité des conseils syndicaux, au grand dam des simples copropriétaires dont le seul recours, notamment contre des décisions d'assemblées prises en violation des règles légales, est l'action en justice, devant le tribunal de grande instance, et donc avec avocat obligatoire !

L'autre problème est que ce statut s'applique uniformément de la maison de ville à deux ou trois logements aux ensembles de centaines voire de milliers d'appartements, véritables villes avec voiries, espaces verts, centres commerciaux, équipements sportifs et de loisirs, etc. En passant par des ensembles pavillonnaires avec piscines et tennis, ou les résidences services pour seniors fortunés...

### **Un statut inadapté aux très petites et aux très grosses copropriétés**

Et c'est là que le bât blesse : trop lourde quand il s'agit de régler les relations entre quelques propriétaires, l'organisation prescrite par la loi de 1965 est largement inappliquée dans un grand nombre de très petites copropriétés, fréquemment sans gestion ni syndic, et souvent même sans assurance ! Et ce dans l'indifférence des notaires qui enregistrent la plupart du temps les ventes sans même avertir les acquéreurs des risques qui peuvent les attendre !

A l'autre extrême, cette même organisation, si tatillonne, est aussi inadaptée aux très grosses copropriétés en les mettant, par excès de formalisme et de contraintes, notamment dans la convocation et la tenue des assemblées générales, à la merci du moindre copropriétaire mal intentionné, sans les protéger pour autant des risques financiers, alors même que des copropriétaires, conseillers syndicaux omnipotents ou syndicats bénévoles, gèrent sans aucune obligation de contrôle et de garantie des budgets de plusieurs millions d'euros par an...

### **Une fracture qui se creuse**

Il est vrai qu'en quarante ans la société a changé, et qu'avec la construction de grands ensembles et le développement de l'accession sociale, les copropriétés ne sont plus les aimables clubs de propriétaires bien élevés et stables des immeubles bourgeois des années 50 ! Au consensus des débuts, permis par une relative homogénéité sociale des copropriétaires, a vite succédé une situation plus contrastée, et

l'apparition de tensions entre deux populations de plus en plus déconnectées : d'un côté le petit groupe des copropriétaires "responsables", souvent présents de longue date, jaloux de leurs prérogatives et devenus progressivement co-gestionnaires de l'ensemble immobilier aux côtés de syndics professionnels aux pouvoirs de plus en plus limités, et de l'autre des copropriétaires de passage, "consommateurs" non actifs des prestations collectives, mais peu intéressés par le long terme et rétifs à la dépense...

### **Le défi de l'entretien et de la sécurisation**

C'est sur ce terrain que les évolutions récentes de la législation, avec notamment les nouvelles contraintes de gestion imposées par la loi "SRU" et ses décrets d'application produiront ou non les effets attendus : un assainissement des comptes des syndicats de copropriétaires, une meilleure sécurité de gestion, des prises de décision plus rigoureuses, et un encouragement - malheureusement encore un peu trop timide - à mieux planifier et provisionner les travaux nécessités par la conservation du bâti et de ses équipements. Et ce dans un contexte où le besoin de sécurité et de protection contre tous les risques qu'il peut générer ont multiplié les diagnostics, contrôles techniques et mises aux normes obligatoires de plus en plus sévères : amiante, plomb dans les peintures et les canalisations, ascenseurs, sécurité électrique et gaz, et bientôt - pourquoi pas - air intérieur, résistance au risque sismique, etc. D'ores et déjà, les copropriétés ne peuvent plus être considérées globalement comme mieux entretenues que l'immobilier locatif, ni même que d'une bonne partie du parc social ! Le nombre de copropriétés dégradées augmente de même que celles en quasi-faillite, dont les copropriétaires d'origine, qui ont pu à temps tirer leur épingle du jeu sont remplacés par des "marchands de sommeil", intéressés par le seul rendement locatif à court terme, et qui précipitent la collectivité à la ruine, se moquant bien de perdre le peu d'investissement qu'ils ont fait en achetant à bas prix...

Nul doute que ces copropriétés, pourvoyeuses d'immeubles vétustes et dangereux avec les conséquences potentielles qu'on a vu récemment, constitueront de plus en plus un défi majeur pour les pouvoirs publics et la société toute entière, et que la vieille loi de 1965 ne manquera pas d'être encore remise sur le métier ! (1) analyse de réponses spontanées à un questionnaire en ligne sur notre site du 10 au 21 septembre - consulter les résultats détaillés

***UniversImmo.com***

Copyright © 2000-2007 UniversImmo - SAS AEDév - tous droits réservés.

[Art\_Web- 2] : ADEME.

Disponible sur : <http://www2.ademe.fr/servlet/KBaseShow?sort=-1&cid=96&m=3&catid=15803>,

Consulté le 16/20/07.

### Subventions et primes de l'ANAH

Pour les propriétaires occupants, le montant des subventions attribuées par l'ANAH se calcule en fonction des revenus et de la composition des ménages.

Pour les propriétaires bailleurs, le montant varie selon la surface habitable, le nombre de logements à subventionner et la situation géographique.

Prime en faveur du développement durable

L'ANAH fait bénéficier les particuliers, propriétaires occupants ou bailleurs, d'une prime attribuée aux matériels suivants, dès lors qu'ils répondent à des critères de qualité :

Fenêtre individuelle	80 €
Chaudière individuelle à condensation	900 €
Chaudière individuelle bois	900 €
Chauffe eau individuel solaire	900 €
Système thermodynamique air/eau	900 €
Système thermodynamique géothermal	1800 €
Plancher solaire direct	1800 €

- Subventions pour remise en état de locaux dégradés

Les propriétaires, occupants ou bailleurs d'un logement dégradé peuvent recevoir des subventions pour travaux de sortie d'insalubrité et de péril et pour interventions spécifiques à caractère social.

- Travaux dans un logement vacant

Les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier d'une subvention de 3000 € pour travaux divers en faveur de la mobilisation des logements vacants.

La subvention est accordée à condition que le logement soit vacant depuis au moins 12 mois consécutifs, que les travaux subventionnables soit au minimum de 15 000 € et avec obligation d'un loyer maîtrisé (loyer intermédiaire ou conventionné).

### DDE – ADIL

La prime à l'amélioration de l'habitat est accordée pour des travaux d'amélioration de logements anciens. Elle est réservée aux propriétaires occupant un immeuble de plus de 20 ans, dont les ressources n'excèdent pas 70 % des plafonds de ressources des anciens prêts pour l'accession à la propriété. Son montant est limité à 134,29 €.

Le logement doit être occupé comme résidence principale par vous-même ou par un de vos ascendants ou descendants ou ceux de votre conjoint. Il ne doit pas avoir bénéficié d'aides dans les 10 dernières années. Il n'y a pas de conditions d'ancienneté pour les logements occupés par des personnes handicapées.

Les travaux concernés sont :

- . les travaux destinés à l'amélioration du confort, de la salubrité, de l'équipement et de la sécurité,
- . les travaux d'économie d'énergie,
- . les travaux d'adaptation ou d'accessibilité pour les besoins des personnes handicapées physiques ou des travailleurs manuels, travaillant de nuit (isolation phonique...).

Le montant de la prime ne peut excéder un pourcentage réglementaire du coût réel des travaux dans la limite d'un plafond par logement. La prime peut être majorée pour les logements en cas d'intervention d'un maître d'œuvre ou dans certaines conditions particulières : travaux d'adaptation pour des handicapés par exemple.

### Caisses de retraites

Une subvention de la caisse de retraite peut être obtenue si le demandeur est retraité du régime général de la Sécurité sociale ou de certains autres régimes, qu'il est locataire ou propriétaire disposant de ressources inférieures à un montant fixé par chaque caisse de retraite.

La subvention est destinée à des travaux d'adaptation ou de rénovation (plomberie, sanitaires, chauffage, isolation thermique et phonique, ...). Dans tous les cas, elle n'est accordée que pour la résidence principale.

La demande doit être adressée à la caisse de retraite du centre PACT (Protection Amélioration Conservation Transformation de l'habitat) du département.

### **Prêts et financements**

#### **Prêts préférentiels**

- 1% patronal: OCIL

L'OCIL (Officie Central Interprofessionnel du Logement) accorde un prêt de 8000 € (pouvant aller jusqu'à 9600 € dans certains cas) au taux de 1,5 % l'an (hors assurance) pour les salariés des entreprises privées cotisant au 1 % patronal.

Il s'agit de financements de travaux réalisés par des entreprises dans une résidence principale (double vitrage, isolation, chauffage, électricité, ...).

- P.A.H. de la Caisse d'Allocations Familiales

Le Prêt à l'Amélioration de l'Habitat (PAH) est destiné à financer des travaux de réparation, d'assainissement, d'amélioration (chauffage, sanitaire), d'agrandissement ou de division, ou d'isolation thermique.

Les travaux doivent concerner la résidence principale et le propriétaire ou locataire doit percevoir au moins une prestation familiale (sauf s'il s'agit uniquement de l'allocation aux adultes handicapés, l'aide personnalisée au logement, l'allocation de logement versée aux personnes sans enfant).

Le montant du prêt dépend du coût des travaux. Il peut atteindre 80 % des dépenses engagées dans la limite de 1067,14 €..

Son taux d'intérêt est de 1%, remboursable en 36 mensualités égales.

Le prêt est versé par moitié à la signature du contrat, sur présentation du devis, et à l'achèvement des travaux, sur présentation de la facture.

Les crédits de la CAF sont limités. Il est donc possible qu'elle institue un ordre de priorité en fonction du nombre de demandes.

- PETROFIGAZ de Gaz de France

- Le prêt 1er équipement Gaz est accordé, dans la limite de 3000 € à 0 % d'intérêt ou 7000 € à 1,95 % aux particuliers réalisant des travaux sur leur installation de chauffage au gaz naturel en premier équipement ou en rénovation

- Le prêt Aquagaz de 2350 € à 0 % est accordé pour la conversion au gaz naturel d'une production d'eau chaude sanitaire. (Petrofigaz : 01 40 17 55 95).

#### **Prêts d'épargne logement**

- Plan d'épargne

Les plans d'épargne logement sont accessibles pour les travaux de rénovation réalisés dans la résidence principale ou secondaire.

La somme empruntée dépend des intérêts acquis et de la durée de remboursement, avec un maximum de 100 000 €.

- Compte épargne

Pour pouvoir emprunter, le compte épargne logement doit être ouvert depuis au moins 18 mois et avoir produit 40 € d'intérêts pour des travaux d'amélioration ou 25 € pour des travaux d'économie d'énergie.

La somme empruntée dépend des intérêts acquis et de la durée de remboursement, avec un maximum de 25000 €.

#### **Avantages fiscaux**

- TVA réduite à 5,5 % pour les travaux d'amélioration de l'habitat

Depuis le 15 septembre 1999, les particuliers peuvent bénéficier d'une TVA réduite de 5,5 % au lieu de 19,6 % pour les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretiens des locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans ainsi que l'achat de certains équipements de production d'énergies renouvelables.

- Crédits d'impôts pour travaux :

Le crédit d'impôt pour les dépenses d'équipement de l'habitation principale est désormais ciblé sur les dispositifs les plus performants (25% pour les chaudières à condensation, les matériaux d'isolation thermique, les appareils de régulation du chauffage,..) et soutient fortement (40%) les chauffe eau solaires et autres équipements utilisant les énergies renouvelables.

## **OPATB Grands Boulevards**

Les enjeux

### **Les objectifs**

L'OPATB des Grands Boulevards (opération programmée d'amélioration thermique et énergétique des bâtiments) concerne les immeubles d'habitation, les commerces et les équipements tertiaires, privés ou publics. Son objectif est de réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre, en particulier le CO<sub>2</sub>.

Elle repose sur un dispositif d'aides financières et de conseils spécialisés pour inciter les propriétaires à engager des travaux d'amélioration de la performance énergétique de leurs locaux : isolation, chauffage, utilisation des énergies renouvelables, maîtrise de la demande en électricité... La durée de l'OPATB est de quatre années, de 2006 à 2009.

### Pourquoi une OPATB sur les Grands Boulevards ?

Lancées à l'initiative de l'État, de l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME) et de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH), les OPATB s'inscrivent dans le dispositif de lutte contre le changement climatique engagé au niveau national.

Le réchauffement climatique constaté à l'échelle de la planète, estimé à 0,6 °C au cours du XXe siècle, provient en partie des activités humaines, fortement productrices de gaz à effet de serre. À Grenoble, les secteurs résidentiels et tertiaires sont à l'origine de 65 % de la consommation globale d'énergie (contre 43 % au niveau national), largement devant les transports et l'industrie. Les immeubles d'habitation et de bureaux sont donc des cibles privilégiées pour faire face, localement, à un enjeu planétaire.

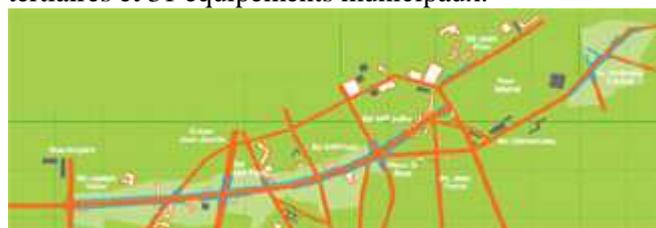
Construits pour la plupart avant 1970, les immeubles des Grands Boulevards présentent souvent une faible isolation thermique et des modes de chauffage et de production d'eau chaude vétustes. Alors que la troisième ligne de tramway va soulager cet axe d'une partie de la circulation automobile, il est nécessaire d'intervenir sur le bâti, avec un seul et même objectif : lutter contre la pollution atmosphérique et améliorer la qualité de vie des Grenoblois.

### **Le dispositif mis en place**

Quels sont les bâtiments concernés ?

Le périmètre de l'OPATB couvre la troisième ligne de tramway, le long des Grands Boulevards.

L'opération concerne 220 copropriétés (soit plus de 8 000 logements), 140 commerces, 41 bâtiments tertiaires et 31 équipements municipaux.



Des professionnels à votre service

Pour chacun des volets habitat, commerces et équipements tertiaires, la Ville de Grenoble a mandaté un prestataire spécifique :

Habitat : Pact de l'Isère.

Commerces : Prospectives.

Équipements tertiaires : IED.

### **Ces professionnels sont à votre service pour :**

- – réaliser des diagnostics énergétiques gratuits sous certaines conditions ;
- – apporter un conseil personnalisé sur les travaux à réaliser ;
- – informer sur les financements auxquels vous avez droit ;
- – vous accompagner dans le montage des dossiers de demande de subventions ou pour l'organisation d'achats groupés de matériaux ;

– animer des séances de sensibilisation et de formation à la maîtrise de l'énergie pour les occupants des immeubles, les commerçants, les gestionnaires d'équipements tertiaires et leurs personnels.

Des aides financières exceptionnelles

Plusieurs sources d'aides sont mobilisées pour l'OPATB : ADEME, ANAH, Métro, Ville de Grenoble, Conseil régional... Les subventions spécifiques OPATB sont cumulables avec les aides de droit commun et le crédit d'impôt ouvert sur les équipements améliorant les performances énergétiques des logements.

Pour les immeubles d'habitation, selon le type de travaux, les aides sont destinées aux propriétaires occupants, aux propriétaires bailleurs ou à la copropriété. Pour les commerces, les bénéficiaires des aides sont les propriétaires et les locataires des murs, ainsi que les propriétaires des fonds de commerce. Les aides de l'OPATB sont cumulables avec les aides du FISAC (Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce) et du FAARE (Fonds d'action pour l'accessibilité, la rénovation et l'embellissement).

#### Quels sont les travaux subventionnables ?

Les travaux éligibles aux aides financières sont ceux qui améliorent la performance énergétique des bâtiments, entraînant une diminution des consommations d'énergie et des émissions de CO<sub>2</sub>, par exemple :

- – isolation des façades par l'extérieur ;
- – remplacement des anciennes menuiseries par des menuiseries isolantes ;
- – mise en place de systèmes de chauffage et de production d'eau chaude performants ;
- – installation de dispositifs de gestion et de régulation de l'énergie ;
- – utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires...) ;
- – mise en conformité des ascenseurs, colonnes montantes ;
- – amélioration du confort d'été (climatisation, protection solaire des vitrines des commerces...) ;
- – amélioration des installations de production de froid ou de cuisson des commerces ;

Pour les immeubles d'habitation, les travaux lourds sur les parties communes seront subventionnés en priorité. Les parties privatives sont aussi concernées, notamment dans le cadre d'interventions menées sur l'ensemble de l'immeuble (changement des menuiseries extérieures...).

#### Comment la procédure se déroule-t-elle ?

##### **Pour les immeubles d'habitation :**

Chaque copropriété du périmètre est contactée par le Pact de l'Isère, mandaté par la Ville de Grenoble pour animer le volet « habitat » de l'OPATB. En cas de travaux sur les parties communes ou concernant l'ensemble des parties privatives, le projet nécessite d'être approuvé en assemblée générale de la copropriété.

##### **Pour les commerces :**

Des réunions d'information à destination des commerçants du périmètre sont organisées par le cabinet Prospectives, mandaté par la Ville de Grenoble pour animer le volet « commerces » de l'OPATB. Les commerçants intéressés bénéficieront ensuite d'un accompagnement personnalisé sur les aspects techniques (conseils sur les travaux) et administratifs (montage du dossier de demande de subvention).

##### **Pour les équipements tertiaires :**

Les propriétaires ou gestionnaires des équipements tertiaires sont contactés directement par le bureau d'études IED, mandaté par la Ville de Grenoble pour animer le volet « équipements tertiaires » de l'OPATB. Ils bénéficient également d'un conseil personnalisé pour mener à bien leur projet.

##### **Dans tous les cas, le versement des subventions est subordonné à :**

– **avant les travaux : l'acceptation du projet par un comité technique piloté par la ville de Grenoble,**

– **après les travaux : la délivrance d'un certificat de conformité par l'équipe d'animation.**

Des raisons de participer à l'OPATB...

Améliorer la qualité thermique et énergétique des bâtiments, c'est participer à un effort collectif de lutte contre les émissions de gaz à effet de serre et le changement climatique. Au-delà de cette dimension environnementale, l'OPATB présente aussi de nombreux avantages :

- – Des économies immédiates sur le chauffage et l'électricité.
- – Des logements plus confortables : l'isolation thermique supprime les « parois froides » et la sensation d'inconfort qui en résulte. C'est aussi une excellente barrière contre le bruit.  
L'amélioration du confort intérieur des locaux concerne aussi les personnels, clients et usagers des commerces et des équipements tertiaires.
- – L'entretien et la valorisation du patrimoine bâti grâce à des aides exceptionnelles.
- – Une manière d'anticiper l'évolution de la réglementation européenne, qui prévoit à court terme l'obligation de réaliser un diagnostic énergétique en cas de vente (1er juillet 2006) ou de location d'un logement (1er juillet 2007).
- – La valorisation de l'image des commerces et des équipements tertiaires auprès de leur clientèle ou de leurs usagers.

[Art\_Web- 4] SOS net. (Association Droit pour tous).

Disponible sur : <http://sos-net.eu.org/copropriete/index.htm>, Consulté le 25 février 2007

**Les différentes majorités : définition légale de leur répartition**

Base légale : art. 24, 25 et 26, Loi 10 juillet 1965

Rappel : en cas de silence de la loi ou du règlement de copropriété, c'est la majorité de l'art. 24 (majorité simple) qui s'applique.

**La majorité simple** des présents et représentés (art. 24). Combien de voix ?

C'est la majorité qui est requise pour toute décision, sauf s'il n'en est disposé autrement par la loi. Aucun quorum n'est requis.

En règle générale, sont prises à cette majorité les décisions *d'administration et de gestion courante* de la copropriété.

Loi SRU Article 81-7° : l'ajout du mot "exprimées" après le mot "voix", fait que désormais s'abstenir revient à voter *pour*, et non plus *contre*.

**La majorité absolue** (art. 25). Combien de voix ?

Cette majorité est utilisée pour décider :

*toute délégation de pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'art. 24*

Une délégation est un mandat, que l'assemblée confie ainsi au syndic, au conseil syndical ou à tout copropriétaire ; elle leur confie le soin de faire quelque chose au nom de la copropriété. Cette mission doit concerner *l'administration et de gestion courante* de la copropriété (CA Paris 11/10/1979 - Dalloz IR 1980-276) ; elle doit porter sur un acte ou une décision expressément déterminé (art. 21 Décret 1967) autrement dit, un mandat général est interdit. Toutefois, il est possible d'autoriser le bénéficiaire à autoriser certaines dépenses, jusqu'à un montant dont le mandat fixe le montant. Le mandat ne peut être un abandon de pouvoir : en aucun cas l'assemblée ne peut renoncer à son contrôle sur l'exécution du mandat, ni sur l'administration de l'immeuble ou la gestion du syndic.

*l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'extérieur de l'immeuble, et conforme à la destination de celui-ci*

Lorsque les travaux sont effectués aux frais des copropriétaires intéressés, c'est cet article, et non l'art. 26-c Loi 1965 qui s'applique (Cass. civ. 18/05/1983, Bull. Cass. n° 116). L'autorisation n'est pas nécessairement antérieure à l'exécution des travaux ; l'assemblée générale peut ratifier des travaux effectués sans autorisation, d'autant qu'elle a alors la possibilité d'apprécier plus facilement leurs inconvénients (CA Aix-en-Provence 28/01/1969 - Gaz. Pal. 18/07/1969). En revanche, si vous n'avez pas sollicité l'autorisation de l'assemblée et qu'elle vous la refuse, vous pouvez être contraint de démolir (exemple avec l'enlèvement d'enseignes lumineuses - Cass. civ. 24/10/1990) ; vous pouvez toutefois demander que cette autorisation vous soit accordée par le *tribunal de grande instance*.

*la désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical*

*les conditions auxquelles sont réalisées les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires (...) lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires (...).*

L'assemblée n'a pas à voter la mise en conformité avec une disposition légale (qui s'impose d'elle-même), elle doit simplement voter sur les éventuels aménagements nécessités par cette mise en conformité.

*les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires*

Ex : travaux de ravalement de façades sur voie publique, travaux de mise en conformité avec les règles de sécurité (amiante, saturnisme...)

*la modification de la répartition des charges visées à l'article 10 al. 1er rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives* (cliquez sur le lien pour plus de précisions)

*à moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude, amortissables sur une durée inférieure à 10 ans.* Cliquez ici pour connaître la nature des travaux soumis à cette majorité (Décret 1987)

*la pose dans les parties communes de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement (Loi n° 67-561 du 12/07/1967 et Décret n° 68-976 du 09/11/1968).*

*à moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels (auquel cas ils relèveraient de l'art. 26).*

*l'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau interne à l'immeuble raccordé à un réseau câblé*

L'assemblée n'a ici non plus pas à voter sur la mise en conformité avec une disposition légale (qui s'impose d'elle-même, surtout en ce qui concerne le **droit à l'antenne**), elle doit simplement statuer sur les modalités de l'installation.

*l'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes*

*l'installation ou la modification d'un réseau de distribution d'électricité public destiné à alimenter en courant électrique les emplacements de stationnement des véhicules, notamment pour permettre la charge des accumulateurs de véhicules électriques*

Loi SRU Article 81 : l'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires

Loi SRU Article 81-5°

*Art. 25-1. - Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent [l'article 25] mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.*

*Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.*

### **La double majorité (art. 26). Combien de voix ?**

Cette majorité dite des *deux tiers* est souvent difficile à réunir. Elle n'est donc requise que pour des actes d'une importance particulière.

*les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition (location, vente) autres que ceux imposés par la loi ou les règlements*

La vente d'une partie commune qui profite à certains copropriétaires mais ne porte pas préjudice aux autres, ni à la destination de l'immeuble, est valablement prise à la majorité de l'art. 26 (Cass. civ. 23/11/1994 - Gaz. Pal. 28/10/1995)

*la modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes*

Sont ainsi décidées :

l'attribution à un copropriétaire d'un droit de jouissance exclusive sur une partie d'un couloir commun (Cass. civ. 08/07/1986 - Bull. cass. n° 123)

l'autorisation de la mise en place d'étalages extérieurs à un centre commercial pendant les heures d'ouverture

la création d'un parking dans une partie commune à usage de cour ou de jardin (CA Limoges 01/07/1966 - Dalloz J. 1967-10).

*les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux e (travaux obligatoires), g (économies d'énergie), h (amélioration de l'habitat), i (accessibilité aux personnes handicapées) et j (installation d'antenne ou câble collectif) de l'article 25. Ces travaux bénéficient des conditions de double vote prévus à l'art. 26 al. 4 (cf. infra).*

### **Fermeture et boîtes aux lettres**

Requièrent un vote à la majorité de l'art. 26 :

*les travaux effectués sur les parties communes destinés à améliorer la sécurité (...) au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès à l'immeuble (art. 26-1). La décision concernant les travaux est assortie d'une décision concernant les horaires de fermeture. Si la fermeture est programmée pendant les heures d'exercice normal d'activités professionnelles de l'immeuble, la décision doit être prise à l'unanimité, à moins de munir la porte d'un dispositif d'ouverture à distance.*

En ce qui concerne les boîtes aux lettres, une réponse ministérielle (JOAN 25/09/1995, p. 4072) précise : "*L'obligation pour tout immeuble d'être pourvu de boîtes aux lettres, à raison d'une boîte aux lettres par logement, résulte effectivement de l'art. R. 111.14-1 du Code de la construction et de l'habitation et de l'art. D. 90 du Code des postes et télécommunications. Elle ne s'impose donc qu'aux bâtiments ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée après le 12 juillet 1979 et n'est pas limitée aux immeubles en copropriété. Toutefois, l'assemblée générale des copropriétaires peut décider d'installer des boîtes aux lettres dans un immeuble ancien qui n'en comporte pas et qui est gardienné. Cette décision n'est pas soumise à la règle de l'unanimité mais, selon la jurisprudence, à la règle de la double majorité.*"

**La double majorité allégée** (art. 26 al. 4) a été instaurée par la loi du 21 juillet 1994 pour faciliter la réalisation des travaux prévus à l'art. 26-c. Combien de voix ?

Les travaux de l'art. 26-c, s'ils n'ont pas réuni la double majorité mais ont été approuvés par les 2/3 des copropriétaires présents ou représentés, peuvent être votés par une seconde assemblée convoquée à cet effet ; il suffira alors que les votes pour représentent 2/3 des tantièmes présents ou représentés, et non plus 2/3 des tantièmes de toute la copropriété.

**L'unanimité** est nécessaire pour :

*l'aliénation* (la vente) *des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble* (art. 26-c al. 3). Nota : celles qui ne sont pas nécessaires font l'objet d'un vote à la double majorité.

les juges sont souverains pour apprécier au cas par cas l'atteinte à la destination de l'immeuble (Cass. civ. 27/11/1973 - JCP 1974-II-17644)

porte atteinte à cette destination la vente de la loge du gardien dans un immeuble de grand standing, ou la vente d'espaces verts en vue d'y édifier des constructions (CA Amiens 20/04/1976 - Info. Rap. Copro 1976-153)

ne constitue pas une atteinte à la destination de l'immeuble la création de jeux d'enfants dans les espaces verts (CA Lyon 30/10/1971) ou d'un parking (CA Limoges 01/07/1966).

en ce qui concerne le remplacement d'un chauffage collectif par des chauffages individuels, la Cour de cassation a longtemps exigé l'unanimité des voix. Puis, considérant que cette modification avait pour objet de réaliser des économies d'énergie, il fut estimé que ce n'était plus un changement de destination mais une simple amélioration de l'immeuble, ne requérant qu'une décision de l'art. 26-c (TGI Paris 11/04/1988 Gaz. Pal. 13/06/1995).

*la modification de la répartition des charges, sauf si elle est rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou de plusieurs parties privatives ; cliquer ici pour connaître les exceptions à cette règle. les additions de locaux privatifs et les travaux de surélévation réalisés par le syndicat des copropriétaires* (art. 35 al. 1er Loi 1965).

*la fermeture de l'immeuble pendant les périodes d'activités normales, sans dispositif de fermeture à distance.*

*modifier la répartition des charges* (Rép. min. JOAN 28 sept. 1987, n° 29051, p. 5436)

Ce serait d'ailleurs le cas si on introduisait dans le règlement de copropriété, une clause mettant à la charge du copropriétaire qui emménage ou déménage une indemnité forfaitaire. Cette clause serait de nature à alourdir les charges et par conséquent à en modifier la répartition (Rép. Min. JOAN, 28 sept. 1987, n° 29051, p. 5436) ;

*transformer des terrains privatifs en terrains communs* (Rép. Min. J.O.A.N. du 9 mars 1968) ou mettre fin à la copropriété d'une portion de sol, nonobstant le fait que des copropriétaires en avaient eu la jouissance individuelle et exclusive (Cass. civ. 24 janv. 1978 ; Bull. civ. III, n° 48, p. 39) ;

*supprimer un élément d'équipement commun au cas où cet acte serait contraire à la destination de l'immeuble et non obligatoire en vertu de dispositions législatives ou réglementaires* (auquel cas la majorité absolue de l'article 25 de la loi serait suffisante) ;

*décider la fermeture permanente de la porte d'accès de l'immeuble* (TGI Seine, 24 nov 1966), Rép. Min. J.O.A.N. 17 mai 1979, p. 3899 n° 14 936) ;

*modifier un bâtiment ;*

jusqu'au 31 décembre 1985, *décider d'installer un interphone à la porte d'entrée d'un immeuble* (Rép. Min. J.O.A.N. du 24 mars 1980, n° 22941, p. 1208, Rép. Min. J.O.A.N. du 30 août 1982, n° 16653 p.

3540 ; R.M.J.O.A.N. du 7 nov. 1983, n° 35336, p. 4799). Cependant la simple modification de l'usage d'un dispositif existant ne nécessite pas l'unanimité (Cass. civ. 111, 19 déc. 1978 ; D.S. 79).

A partir du 1<sup>er</sup> janvier 1986 : *supprimer le chauffage central prévu par le règlement de copropriété et le remplacer par des installations individuelles car cette suppression porte atteinte aux modalités de jouissance des parties privatives de chaque lot* (Cass. civ., 28 nov. 1973 (Bull. civ. III, n° 608, p. 443) ; Cass. civ. III, 1 avril 1987 (RDI 1987, 272, note Giverdon));

*supprimer le service de concierge lorsque ce service constitue un élément de la jouissance des parties privatives et que son existence a pu être déterminante au moment de l'achat d'un lot* (CA Paris, 23<sup>e</sup> Ch. B. 24 juin 1988, Rev. Loyers et coprop., août-sept. 1988, n° 410).

Cependant, la Cour de cassation admet parfois qu'il faut d'abord rechercher en quoi cette modification porte atteinte aux modalités de jouissance des parties privatives et ne plus annuler automatiquement une décision qui n'a pas été prise à l'unanimité. Cass. civ. III, 24 janv. 1984 (Rép. Not. Defrénois du 30 juill. 1984, p. 857).

Ainsi lorsqu'un copropriétaire procède à des constructions sur la toiture-terrasse, partie commune de l'immeuble dont il a la jouissance exclusive, pour lesquelles il a obtenu une autorisation de l'assemblée générale votée à la majorité de l'article 25. (Cass. civ. 111, 10 avr. 1986 (Cassation) (Rep. Not. Defrénois du 30 mars 1987, p. 414).

Tel est le cas également lorsqu'il s'agit de statuer sur la suppression du service de la concierge dans un immeuble de standing modeste où ce service n'existait plus depuis huit mois et dont la suppression avait été décidée à la double majorité de l'art. 26 (CA Paris 23<sup>e</sup> Ch. B, 24 juin 1988 (Revue Loyers et coprop., août-sept. 1988, n° 410).

Un simple aménagement des parties communes est valablement autorisé par une décision de l'assemblée générale, même non unanime. (Cass. civ., 28 nov. 1968 (Bull. civ. III, n° 499, p. 383).

La modification de la répartition des charges de chauffage est irrégulière si elle a été prise à l'unanimité des seuls copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale, même si, par la suite, elle a été acceptée par les autres copropriétaires. (CA. Paris, 29 nov 1978 M. 1980, LR. 147, n° 15).

La demande exprimée par un copropriétaire d'exercer sa profession dans toutes les pièces de l'appartement alors que le règlement de copropriété ne l'autorise que dans une seule, entraîne une modification de son droit de jouissance et de la destination des parties privatives qui ne peut être obtenue qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires (Cass. civ. 3<sup>e</sup>, n° 163, p. 127).