

Faire plus et mieux pour les copropriétés !

Le 22 novembre, des organisations professionnelles représentatives des acteurs de la rénovation des copropriétés* se sont réunies à l'initiative du Conseil de l'Ordre des architectes d'Île-de-France dans le cadre de son événement « **Réparer la Ville** ».

Au terme de leurs travaux, pour dépasser les obstacles, faire évoluer textes et pratiques actuelles afin d'être à la hauteur des objectifs de rénovation des copropriétés, ils ont convenu de **rendre publique la déclaration commune** puis **les propositions** qui suivent auprès des pouvoirs publics.

L'ensemble des organisations et experts a acté la création d'un **groupe de liaison des acteurs de la copropriété** pour inciter les pouvoirs publics à faire plus, différemment et mieux ensemble pour les multi-propriétaires.

**Association Nationale de la Copropriété et des Copropriétaires ; CAPEB Grand-Paris ; Chambre des Notaires de Paris ; Cinov ; Consommation Logement Cadre de vie ; Compagnie des architectes de copropriété ; Conseil régional de l'Ordre des architectes d'Île-de-France ; FFB-Grand Paris ; FNAIM Grand Paris ; Syntec-Ingénierie-Bâtiment.*

Participent en expertise : l'Ademe Île-de-France, l'Agence parisienne du climat (APC), CDC-Habitat et l'Institut des services de l'Immobilier.

12 propositions pour faire plus et mieux

AXE 1 - FORMER les professionnels ensemble

Au niveau des organisations représentatives et sur le terrain, renforcer la formation et l'interaction sur les problématiques des différentes typologies de copropriétés.

1

En Île-de-France, constitution d'un comité de liaison des acteurs de la copropriété formulant des propositions pour les différentes catégories de propriétaires autour de 3 axes : formation/information/sensibilisation ; gouvernance ; financements.

2

Développer des formations communes pour les professionnels par secteur d'activité (acquisition ; gestion ; maîtrise d'œuvre en conseil ; mobilisation des fonds publics ou bancaires...)

AXE 2 - SENSIBILISER les (futurs) copropriétaires

3

Remettre à l'acquéreur une synthèse normalisée des règles du fonctionnement de la copropriété et y adosser une fiche d'identité de la copropriété. Les copropriétaires, dès l'acte d'achat et ensuite, au gré de leur parcours résidentiel, doivent être sensibilisés à la nature de leur engagement moral et financier à travers des points clés normalisés : capacité d'endettement et d'investissement réel, enjeux, état du patrimoine existant, coûts induits, valeur ajoutée à attendre de la rénovation...

4

Elargir résolument les formes d'accession à la propriété et informer les acquéreurs de l'intérêt des innovations réalisées, afin de mieux prendre en compte les difficultés de solvabilité en milieu urbain.

AXE 3 - DECIDER : faciliter la gouvernance

Mettre en application de manière résolue et concertée les récentes réformes de la copropriété, notamment la loi ELAN et l'ordonnance du 30 octobre 2019 pour faciliter les prises de décisions concernant les travaux de rénovation, mais aussi :

5

Inciter à un diagnostic général global de l'immeuble (social, environnemental, technique, réglementations en vigueur pour les éléments d'équipement collectif...). Ce document permettrait l'information de l'acquéreur en amont puis un suivi par le syndic et les propriétaires.

12 propositions pour faire plus et mieux

6

Préconiser un plan pluriannuel de travaux (PPT) qui en découle, à chaque copropriété afin d'entretenir le bâti existant et prévenir toutes pathologies. En raison du sous-dimensionnement des fonds travaux, il apparaît impératif de les corrélés au montant de travaux prévus au PPT.

7

Désigner un interlocuteur unique lors du projet de rénovation. La complexité de la chaîne de décision au sein de la copropriété génère des difficultés de gestion de projet, l'objet de la présente proposition est de fluidifier la chaîne de décision.

AXE 4 - FINANCER : simplifier et pérenniser les dispositifs

8

Décloisonner et clarifier les aides publiques, optimiser leur instruction. Pour les professionnels comme pour les copropriétaires, les dispositifs existants sont souvent inintelligibles. Le rythme du renouvellement d'une copropriété est nettement plus rapide que celui des travaux à prévoir. Les « fonds travaux » sont souvent sous-dimensionnés : il y a nécessité d'adapter et d'harmoniser l'ensemble.

9

Que l'Etat réunisse les acteurs bancaires pour les sensibiliser aux marchés des copropriétés et les inciter à mobiliser les fonds au plan national en faveur des copropriétés.

10

Créer un produit bancaire dédié aux copropriétés (une part du livret A ou un livret dédié, par exemple) et faciliter le recours à l'emprunt collectif en incitant les établissements bancaires à proposer des produits concurrentiels à celui mis en place par le Crédit foncier récemment pris par la BPCE-IDF.

11

Intégrer le financement des travaux au prêt initial consenti par la banque à l'acquéreur.

12

Mobiliser l'Etat, les associations représentatives d'élus, les collectivités autour de la création d'organismes régionaux « tiers garants » soutenus par les collectivités locales, à l'instar d'« Île-de-France Energie » en Île-de-France (audit architectural et financier, montage du plan de financement, garantie bancaire...).

Une déclaration commune

« La rénovation des copropriétés privées est plus que jamais au cœur des enjeux écologiques et sociaux.

Ces dernières années, en dépit d'une mobilisation de deniers et moyens publics, d'un accompagnement expert important et du savoir-faire de nos professions, nous peinons collectivement à atteindre les objectifs, fixés par la loi de 2015 sur la transition énergétique.

L'ordonnance réformant le droit de la copropriété confirme à la fois l'ampleur de la tâche à accomplir mais aussi la nécessité d'optimiser les dispositifs étatiques et privés.

Sur ces constats, comme sur les solutions à envisager pour changer de paradigmes, nous prenons acte de nos convergences de vue.

Acteurs publics et privés, professionnels doivent se coordonner pour faire plus et mieux. L'Etat doit repenser les dispositifs actuels au regard des réalités.

À l'appui de nos expériences de terrains, nous formulons 12 propositions concrètes pour changer de paradigmes ».

22 novembre 2019

**Association Nationale de la Copropriété et des Copropriétaires ; CAPEB Grand-Paris ; Chambre des Notaires de Paris ; Cinov ; Consommation Logement Cadre de vie ; Compagnie des architectes de copropriété ; Conseil régional de l'Ordre des architectes d'Île-de-France ; FFB-Grand Paris ; FNAIM Grand Paris ; Syntec-Ingénierie-Bâtiment.*

Participent en expertise : l'Ademe Île-de-France, l'Agence parisienne du climat (APC), CDC-Habitat et l'Institut des services de l'Immobilier.