

Le Monde

• IDÉES

Logement : « Une rénovation énergétique relève d'une véritable opération immobilière complexe »

TRIBUNE

Le fonctionnement des copropriétés et l'incohérence des dispositifs publics rendent l'objectif de réduction des émissions des logements difficile à atteindre, explique dans une tribune au « Monde » Philippe Alluin.

Publié le 01 décembre 2019 à 06h00

Temps de lecture 4 min

En France, un quart des ménages habitent en copropriété, soit près de huit millions de logements. Plus de 80 % d'entre eux sont trop énergivores : leur consommation est supérieure à 150 kilowattheure d'énergie primaire (kWh_{ep}) par mètre carré et par an, soit une étiquette énergétique D à G. Dix ans après la loi Grenelle I, qui visait un objectif de rénovation énergétique des logements, cet échec s'explique par une série de facteurs que les politiques publiques ne font qu'aggraver.

La première explication est d'ordre culturel : la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, fondatrice de la copropriété, défend les intérêts du copropriétaire, souvent au détriment de l'intérêt général. Son mode de fonctionnement relève de la démocratie directe, encore peu pratiquée en France. Or, si au début de sa vie un immeuble en copropriété peut rassembler des copropriétaires relativement homogènes, la disparité des situations augmente avec le temps, rendant plus difficiles les décisions. S'ajoute à ces difficultés la croyance française que « *la pierre, c'est fait pour durer* », et qu'elle doit donc rapporter aux propriétaires bailleurs, mais coûter le moins possible aux propriétaires occupants.

Article réservé à nos abonnés

Lire aussi [« L'objectif de croissance économique serait incompatible avec une sortie de la crise écologique »](#)

La deuxième explication tient aux projets de rénovation eux-mêmes. Sur le terrain, peu de professionnels sont réellement expérimentés : la rénovation a été pendant très longtemps jugée peu valorisante et mal enseignée, alors qu'il est très difficile de comprendre les pathologies et d'imaginer les réponses appropriées. Car il ne s'agit pas d'élaborer un « bon projet » avec un ingénieur ou un architecte, mais celui qui sera finalement voté, ce qui exige une vision globale et une conduite de projet en concertation avec les copropriétaires. Les professionnels n'y sont pas préparés.

Une véritable opération immobilière complexe

Quant aux enjeux financiers, l'analyse de la valeur compte plus que le coût de l'opération : ce qui décidera le copropriétaire est son « *reste à charge* » et non pas le coût

d'investissement. Ce reste à charge est, au sein d'une même copropriété et pour un même projet, très différent d'un copropriétaire à l'autre, selon qu'il est occupant, bailleur, éligible aux aides ou non. S'ajoutent les aspects juridiques qui régissent les majorités requises pour engager les travaux et la répartition des frais.

Article réservé à nos abonnés

Lire aussi [Budget 2020 : dans le logement, un crédit d'impôt pour travaux transformé en prime pour les plus modestes](#)

En substance, une rénovation énergétique relève d'une véritable opération immobilière complexe, qui embarque des problématiques sociales, énergétiques, techniques, financières, juridiques, toutes interdépendantes.

L'inefficacité des aides publiques provient précisément du morcellement de la gouvernance : le plan « Bâtiment durable », l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe) et l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), à la manœuvre depuis dix ans, dépendent de deux ministères différents (transition écologique et cohésion des territoires) auxquels il faut ajouter celui des finances, ainsi que la chancellerie pour les questions juridiques.

Article réservé à nos abonnés

Lire aussi [Les passoires thermiques pourront-elles être rénovées d'ici 2050 ?](#)

Chacune de ces structures raisonne en fonction de son histoire, de ses certitudes, de ses objectifs et moyens propres. Aucune d'entre elles n'a la vision globale ni l'expérience de terrain. Ainsi, pour Bercy, les critères techniques déclenchant les subventions sont toujours pensés pour le contribuable, jamais pour une copropriété. C'est ainsi qu'une rénovation énergétique exemplaire en Essonne n'a pas obtenu le taux de taxe sur la valeur ajoutée (TVA) réduit pour l'isolation des façades, au motif qu'un procédé innovant non visé par le ministère des finances avait été mis en œuvre ! La commission des finances de l'Assemblée avait demandé que cette innovation soit prise en compte. La demande est restée sans effet...

Durcissement des règles de majorité pour engager une copropriété dans une rénovation énergétique

Autre dysfonctionnement : l'ANAH accompagne les copropriétaires très modestes et modestes, très aidés dans la rénovation énergétique. Mais le dispositif crée des effets de seuil redoutables en copropriété, et il est malaisé de convaincre les copropriétaires non aidés de voter. Or, ce sont les copropriétaires des déciles supérieurs de revenus qui font pencher la décision finale ([Etude sur les taux d'effort des copropriétaires en fonction de leurs revenus](#), Reezome, mars 2019).

La loi de finances 2020, qui rendra conjoints le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) et la prime « Habiter mieux » pour les copropriétaires des déciles inférieurs, va aggraver la situation en divisant les copropriétés entre d'un côté les « chanceux » bénéficiaires des aides, de l'autre les « riches » qui peuvent payer. Or, tout ce qui est clivant éloigne l'espoir d'un projet commun : les ménages aisés n'auront plus la petite prime qui, indépendante des revenus, permettait de les impliquer dans un projet d'intérêt général.

La majorité présidentielle a voté, voilà moins d'un an, le durcissement des règles de majorité pour engager une copropriété dans une rénovation énergétique, passant de la majorité relative à la majorité absolue. Or, celle-ci est beaucoup plus difficile à obtenir,

compte tenu de l'absentéisme récurrent dans les assemblées générales. Emmanuelle Wargon, secrétaire d'Etat à la transition écologique, a eu beau déclarer qu'« *il [fallait] assouplir les règles de majorité dans les copropriétés pour pouvoir mener des travaux* » (*Le Monde* du 26 août 2019), ni l'ordonnance du 30 octobre 2019 ni les projets de loi en discussion n'envisagent de revenir à la situation antérieure.

Lire aussi [Vos caisses de retraite peuvent faire plus que verser des pensions](#)

La mise en place toute récente d'une coordination interministérielle du plan de rénovation énergétique des bâtiments n'inversera probablement pas le cours de l'histoire. N'ayant d'interministérielle que le nom, elle est placée sous la direction du ministre du logement et d'Anne-Lise Deloron-Rocard, ancienne directrice adjointe du plan « Bâtiment durable », organisme dont les actions en copropriété sont restées jusqu'ici sans effet. Pis, toutes les évaluations de ces actions sont effectuées par ceux-là mêmes qui les ont conduites à l'échec...

Seule une mission placée sous l'autorité du premier ministre pourrait prétendre assurer la cohérence des dispositifs en copropriété et donner un nouvel élan, assis sur une nouvelle gouvernance du sujet. Il serait temps, avant que la massification de la rénovation énergétique des copropriétés ne devienne une utopie.

Philippe Alluin, Ingénieur-architecte, fondateur du Réseau d'ingénieries pour l'architecture et le développement durable /ReeZOME