



# Association Planète Copropriété

## Communiqué de presse

### **Prévention des difficultés des copropriétés : l'association Planète Copropriété soutient le rapport Braye et appelle à une application rapide de ses recommandations**

Le 8 février 2012

L'**Association Planète Copropriété** est pleinement en phase avec l'analyse du groupe de travail présidé par Monsieur **Dominique Braye**, ainsi qu'avec ses recommandations telles que récapitulées dans son rapport remis au secrétaire d'Etat au logement le 19 janvier.

Les copropriétés vont devoir prendre en charge, dans le difficile contexte économique qui s'annonce, à la fois le **retard chronique d'entretien lourd de l'immeuble** et son adaptation aux nouveaux impératifs, en premier lieu de **performance énergétique**, mais aussi de sécurité, de protection de la santé, d'accessibilité, etc.

Comme Dominique BRAYE, les membres de l'association pensent qu'elles ne pourront y faire face sans une **programmation rigoureuse et cohérente**, fondée sur une connaissance approfondie de l'existant, et sans l'intégration, dans les charges demandées aux copropriétaires actuels, d'un **provisionnement continu pour l'usure du bâti et des équipements**, permettant de pourvoir au **financement** des travaux nécessaires.

Il n'est plus raisonnable en effet de procéder comme le font aujourd'hui la très grande majorité des copropriétés, à savoir aborder les travaux à réaliser au coup par coup, sans visibilité à moyen terme pour les copropriétaires et sans plan d'ensemble : aucun des gros travaux s'avérant nécessaires aujourd'hui - ravalement, couverture, chauffage - ne peut être envisagé sans **prise en compte de l'impératif d'économies d'énergie**, et ne pas le faire expose à compromettre une rénovation énergétique ultérieure.

L'expérience - et les exemples étrangers (Québec, Hollande) - a montré qu'une telle démarche est difficile à adopter si elle n'est pas imposée par la loi, parce qu'elle coûte aux copropriétaires à court terme en études (audit général et énergétique, établissement d'un plan pluriannuel de travaux), puis en provisions sur une longue période, et qu'ils n'ont pas tous la perspective de rester dans la copropriété pendant toute la durée du plan de travaux...

Il va sans dire également que cette double obligation est le seul moyen d'enrayer la **fragilisation physique et sociale des milliers d'immeubles** dont les copropriétaires ne peuvent, le moment venu supporter les dépenses importantes liées à la conservation et à l'amélioration (thermique, par exemple) du bâti. Le **provisionnement** est donc aussi un moyen d'aider les copropriétaires modestes à maîtriser leur situation.

La **Fondation Abbé Pierre**, qui reprend presque mot pour mot dans son **17<sup>ème</sup> rapport sur l'état du mal-logement en France** les propositions du **rapport Braye** ne dit pas autre chose, quand elle relate les difficultés des accédants, déjà en difficulté pour payer les charges de copropriété et le remboursement mensuel de leur emprunt, à qui le "coup de grâce" est donné quand la copropriété décide sans préavis d'engager un programme conséquent de travaux ! Ou d'autres quand l'acquisition se fait dans une copropriété dégradée (ou qui l'est devenue) dont les propriétaires ne peuvent assurer la remise en état : "la propriété se referme comme un piège sur le ménage qui ne peut revendre son bien à un prix lui permettant de s'installer ailleurs".

En conséquence, l'**Association Planète Copropriété** soutient les trois propositions phares du **rapport Braye**, à savoir :

- l'obligation de soumettre les immeubles à un **diagnostic technique global tous les 10 ans**, d'établir et mettre à jour un **plan pluriannuel de travaux** permettant de prévoir un échelonnement cohérent des travaux à entreprendre,
- l'obligation de faire alimenter par les copropriétaires, sur la base du plan pluriannuel, un **fonds de travaux** (même modeste, un plancher fixé à 5 % du budget annuel de charge étant proposé) , en vue de faciliter le financement et la prise de décision des travaux,
- l'amélioration de l'**information des acquéreurs**, grâce à l'affichage des charges courantes et du **coût prévisionnel des travaux** dans les annonces immobilières.

L'**Association Planète Copropriété** appelle à les mettre en œuvre rapidement, d'abord par des mesures réglementaires simples pouvant être prises sans délai, comme par exemple par l'insertion dans le 2<sup>ème</sup> décret « Grenelle II » en préparation de l'obligation d'abonder un fonds de travaux dès l'adoption d'un plan de travaux d'économies d'énergie, puis en adaptant le cadre législatif et réglementaire pour un dispositif plus complet. Elle fera en temps utile des propositions concrètes dans ce but.

Elle appelle aussi à aller plus loin dans les implications pratiques de ces propositions, concernant notamment :

- le **dépôt des sommes appelées au titre du fonds de travaux** : le besoin notamment de mettre en place pour la sécurisation des fonds et la simplicité de la gestion un type de compte bancaire réglementé, permettant des placements sous le régime fiscal du prélèvement libératoire, et n'autorisant les retraits que pour le paiement de factures de travaux ; la création d'un tel type de compte est à la fois nécessaire pour établir la confiance des copropriétaires, dispenser les fonds bloqués de garantie financière et éviter la facturation de coûts de gestion par les syndicats ;

- la **fiscalité immobilière** : si la quote-part de chaque copropriétaire dans le fonds de travaux est, comme il se doit dans la logique d'un provisionnement de l'usure de l'immeuble, attachée au lot et non à la personne, elle peut si elle atteint un montant important, constituer un élément augmentatif du prix, certes justifié, mais qu'il serait juste d'exclure de l'assiette des droits d'enregistrement en cas de vente ;
- une **aide aux copropriétaires très modestes** pour leur permettre ce fonds.

---

#### **L'Association Planète Copropriété :**

L'association « Planète Copropriété » a été créée en décembre 2009. Elle a été « imaginée » par des membres actifs du « Chantier Copropriété » du plan Grenelle Bâtiment dans le but très précis d'organiser et de dynamiser le Colloque Européen « La copropriété et le Développement Durable en Europe ». Cette association a pour vocation de réunir les différents acteurs de la copropriété : gestionnaires de copropriété - copropriétaires - maîtres d'œuvre (architectes et bureaux d'études) - assistance à maîtrise d'ouvrage - entreprises - organismes de certification ou de labellisation - organismes de financements - acteurs publics. Elle est ainsi ouverte à tous ceux qui - quels qu'ils soient - veulent nous rejoindre et inciter / aider les copropriétés à réaliser des travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique et à atteindre les objectifs du Grenelle.

#### **Pourquoi « Planète Copropriété » ?**

« **Planète Copropriété** » parce que le monde de la copropriété est un monde très spécifique avec des règles de fonctionnement qui lui sont propres. Un monde complexe, où les décisions sont difficiles à prendre ; une drôle de « **planète** ».

« **Planète Copropriété** » parce que les immeubles en copropriété ont des performances énergétiques très médiocres et qu'il est impératif de les améliorer de façon très sensible si l'on veut contribuer efficacement à la lutte contre le réchauffement climatique et donc à la sauvegarde de notre planète.

**Contact presse : [estelle.baron@planetecopropriete.com](mailto:estelle.baron@planetecopropriete.com)**