

ASSOCIATION des RESPONSABLES de COPROPRIETE



ANAH
Monsieur Dominique BRAYE, Président
8, avenue de l'Opéra
75001 PARIS

Paris, le 31 Janvier 2012

Monsieur le Président,

Nous vous prions, avec une particulière insistance, de bien vouloir lire le présent courrier malgré sa longueur, pour des raisons qui vont vite vous apparaître de façon claire et vous en remercions vivement par avance.

Vous venez de présenter un rapport sur la copropriété au secrétariat d'État au Logement, d'où il ressort une idée maîtresse destinée à améliorer sensiblement le fonctionnement de toutes les copropriétés, d'une part, et éviter les dérives des copropriétés fragiles d'autre part. Cette idée, très simple, est qu'il suffit d'introduire dans la loi **ET** la pratique l'obligation d'**élaborer** un plan de travaux et de commencer à financer (même modestement) ce plan lors de son vote.

Chacun sait que la mise en œuvre de votre proposition-phare sera longue, très longue :

- Contexte des élections, présidentielle puis législative,
- concertation longue,
- projet de loi (à un moment où l'inflation est forte) et nombreuses navettes,
- discussions longues aussi,
- décrets,
- arrêtés,

bref, il est à peu près certain qu'avant fin 2014, rien ne sera encore opérationnel.

Or, sachez - et c'est tout le sens de ce courrier - qu'il est possible, très **simple**ment, très **consensuellement**, très **rapidement** et sans **aucune** « **violence** » non seulement de « **gagner** » deux ou trois ans - ce qui est énorme tant l'urgence est grande - mais surtout d'introduire le dispositif que vous préconisez, ceci au service d'une accélération de la rénovation énergétique des copropriétés aujourd'hui autant indispensable (économiquement, socialement, écologiquement) qu'improbable.

De quoi s'agit-il ?

Vous le savez le Comité opérationnel numéro 3 du Grenelle de l'Environnement (bâtiments existants) a réussi à intégrer dans la loi Grenelle 2 (du 12 juillet 2010) la double idée suivante :

1. obligation pour les copropriétés dotées d'un chauffage collectif de réaliser soit un DPE-bâtiment soit un audit énergétique ;
2. obligation de mettre à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivant la réalisation de l'audit, ou du DPE-bâtiment, un plan de travaux d'amélioration énergétique.

Nous aurions souhaité – nous et de nombreuses associations ou représentants du monde de la copropriété ou du développement durable – aller encore plus loin et rendre obligatoire le vote d'**UN** plan (et non seulement la mise à l'ordre du jour de la question), mais n'avons malheureusement pas été suivis à ce moment-là.

Mais enfin, l'idée de plan travaux en copropriété était introduite dans **UNE** loi, ce qui est, vous l'avez vous-même soulevé, essentiel.

Nous en venons maintenant au cœur du présent courrier.

En effet, aujourd'hui le décret d'application de ce dispositif est en cours de discussion. Hier - lundi 30 janvier - avait lieu une séance de travail de la Commission Relative à la Copropriété (douze membres permanents, dont l'ARC). Or, il est apparu aux membres de la Commission représentants les copropriétaires et les syndicats, qu'il était possible d'utiliser ce décret pour intégrer simplement les idées issues de votre rapport.

Ce décret en discussion définit - en effet - ce qu'est un « **plan de travaux d'amélioration énergétique** ». Il précise ainsi :

- le type de travaux qu'il doit concerner,
- le fait que doit être prévu une durée indicative et un budget.

Malheureusement, il ne prévoit pas que ce plan - pour être un vrai plan et pas seulement une « **idée** » de plan « **non engageant** » - doit aussi comporter une disposition relative au provisionnement (même modeste).

Il suffirait pourtant, comme cela a été proposé à la CRC et malheureusement non mis en œuvre, de rajouter dans ce décret la phrase suivante ou équivalente : « **Le plan comprend des dispositions relatives à la constitution de provisions selon des modalités qui seront fixées par arrêté** » pour que tout change.

Grâce à cet ajout, la réforme tranquille que vous appelez de vos vœux dans votre rapport s'inscrira déjà dans un texte essentiel d'application et l'on passera d'un simple plan « **indicatif** » à l'**engagement** d'un plan. Insistons en effet sur le fait que cette proposition ne vise qu'à obtenir que les assemblées générales commencent à provisionner, même très modestement, donc à obtenir que le vote ne soit pas un vote d'**intention**, mais bien un vote « **engageant** ».

Rien ne s'oppose en droit à cet ajout à la fois microscopique et essentiel, point de levier qui nous permettra tous ensemble de soulever les montages de la copropriété.

Nous vous joignons le projet de décret où nous insérons notre proposition - encore une fois totalement validée par les acteurs de la copropriété - et comptons sur vous pour convaincre le Secrétaire d'État, sachant que nous sommes à votre disposition (et à sa disposition) à tout moment, dans les jours qui viennent, pour participer à toute réunion que vous souhaiteriez organiser.

Nous concluons sur ce proverbe russe qui dit : « *L'occasion est chauve par derrière* » ; ne laissons pas passer cette occasion inespérée que nous ne pourrions rattraper par les cheveux.

Dans l'attente impatiente de vous rencontrer à ce sujet, veuillez recevoir, Monsieur le Président, l'assurance de nos salutations distinguées.

Fernand CHAMPAVIER

Le Président

Bruno DHONT

le Directeur

P.J : Article 3 du projet de décret avec propositions d'ajout en IV. en rouge.

Association à but non lucratif régie par la loi du 1^{er} juillet 1901

29 rue Joseph Python – 75020 Paris – tél 01.40.30.12.82 - fax 01.40.30.12.63 - www.unarc.asso.fr

Membre de l'UNARC, Union Nationale des Associations de Responsables de Copropriété

29 rue Joseph Python – 75020 Paris – tél 01.40.30.12.82 - fax 01.40.30.12.63