



DR/Loiselet

→ Entretien avec Philippe Loiselet

## « Le syndic passe pour l'administrateur de la punition. »

Philippe Loiselet est le dirigeant de Loiselet & Daigremont, l'un des 12 membres de l'association Plurience. Plurience réunit des acteurs majeurs de la gestion et de la transaction immobilière : outre Loiselet & Daigremont, Advenis, Billon Immobilier, Citya-Belvia, Crédit Agricole Immobilier, Dauchez, Foncia, Immo de France, Nexity, Oralia, Sergic et Square Habitat font partie de ce groupement.

Lors de la conférence du consensus qui s'est tenue au Sénat (Inf. Rap. Copr. n° 635, p. 6) relative au projet de réforme du logement, Plurience a pu défendre ses positions, notamment en matière de rénovation énergétique des immeubles en copropriété.

### Quelles sont les préconisations de Plurience pour encourager le recours à l'Eco-PTZ collectif dans le financement de la rénovation énergétique ?

« Je ne sais pas si nous sommes en mesure de faire des préconisations, mais nous faisons un constat : le financement par l'Eco-PTZ ne fonctionne pas. Et cela pour plusieurs raisons : ce mécanisme est trop peu connu ; il est très compliqué et l'absence d'acteurs suffisamment nombreux sur le marché n'encourage pas une émulation entre les organismes prêteurs... Il est symptomatique de constater que nous ne sommes pas les seuls à faire le même constat : les associations de consommateurs, les entreprises, les maîtres d'œuvre, les opérateurs, font le même. Il doit donc y avoir une petite part de vérité ! »

### Quelle est votre analyse et vos recommandations sur les modalités de fonctionnement du fonds de travaux ?

« Nous sommes nombreux à penser que le taux de 5 % pour alimenter le fonds de travaux n'est pas suffisant pour financer les travaux de rénovation énergétique. De ce fait, il est à craindre que les copropriétaires se découragent en comparant le montant des travaux à entreprendre et le montant de leur fonds de travaux. Au rythme de cotisation prévu, il est probable que beaucoup de copropriétés auront besoin de très nombreuses années pour constituer leur « cagnotte ». Il est donc souhaitable de constituer un fonds de travaux significatif pour permettre la réalisation des travaux à une échéance pas trop éloignée. »

### Selon Plurience, quels seraient les leviers à actionner en vue d'accélérer la rénovation énergétique des copropriétés ?

« Comme j'ai eu l'occasion de le dire au cours de la dernière assemblée générale du Plan Bâtiment Durable, il faut essayer de faire en sorte que les copropriétaires arrêtent de penser que la réno-

vation énergétique est une punition. Après la punition des ascenseurs, qui a coûté beaucoup d'argent aux copropriétaires, on leur demande de passer à la punition de la rénovation énergétique. Nous avons eu, entre temps, la punition relative à l'individualisation des frais de chauffage pour les immeubles concernés, la punition de l'amiante, et d'autres encore.

Bien sûr, à chaque fois, le syndic passe pour l'administrateur de la punition, pour ne pas dire que nous sommes les « administrateurs du mal » plus que des « administrateurs de biens » ...

Les copropriétaires, qui bien souvent ne veulent pas plus que cela engager les travaux, sous-entendent clairement que nous les poussons à les faire, parce que nous y avons un intérêt financier. Et de leur côté, les politiques sous-entendent que si la rénovation énergétique ne se développe pas plus, c'est parce que

### Les syndics sont prêts à œuvrer pour l'éco-rénovation des immeubles parisiens.

nous ne poussons pas assez les copropriétaires à les faire. Nous nous trouvons dans une situation schizophrénique assez désagréable...

Au-delà de cela, il faut se souvenir qu'en matière d'environnement et donc de rénovation énergétique, la même règle s'applique pour tous les autres cas de réformes : tout le monde est d'accord...

À condition que cela soit pour les autres et chez les autres !

Alors, les syndics sont prêts à œuvrer pour l'éco-rénovation des immeubles parisiens, mais il est souhaitable que l'environnement s'y prête ! Et nous proposons dans cette optique quelques pistes de réflexion :

- Comme je l'ai dit, essayons de ne pas faire passer la rénovation énergétique pour une punition ;

- Pour cela, il faut privilégier l'encouragement plutôt que les sanctions ;

- Facilitons les règles de gouvernance dans les copropriétés, de façon à permettre à ceux qui s'intéressent à la vie de leur immeuble de décider, plutôt que de donner le pouvoir, comme c'est le cas actuellement, à ceux qui sont "contre"...

- Utilisons des arguments relatifs au confort, au standing, au plaisir de vivre dans un immeuble beau et confortable, plus que les seuls arguments économiques ou effrayants.

Nous avons ainsi remarqué que l'ambiance dans les copropriétés était bien meilleure dans les immeubles qui font régulièrement des travaux, que dans ceux qui font des économies sur tout... Et, bien souvent, sur l'essentiel. Quoi qu'il arrive, un jour ou l'autre il faut payer».

### Que proposez-vous alors ?

« Sur un plan très pragmatique nous proposons quelques idées qui peuvent aider à la prise de décision :

- Un financement adapté : ce qui existe aujourd'hui, du fait notamment de l'absence de concurrence, n'est pas de nature à aider au financement des travaux de rénovation.

- Un système d'aides qui soit simple à comprendre :

- comme les certificats d'économie d'énergie (CEE), qui étaient une très bonne idée,

- comme la TVA à taux réduit,

- ou comme une vraie déduction fiscale des travaux par les occupants. Il vaut mieux pour l'État une moindre recette fiscale sur des travaux nombreux et importants, à TVA réduite et déduits fiscalement, que pas de travaux. Outre les aspects fiscaux, cela sera bon pour l'emploi et la balance des paiements de notre pays comme pour l'engagement de la France au titre des traités internationaux... » ●