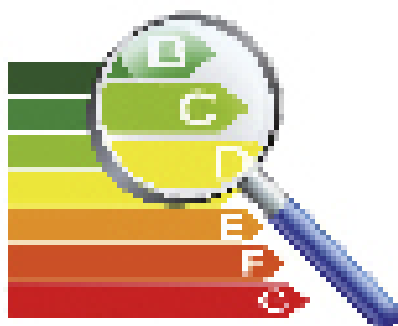


Le chantier de fiabilisation des DPE doucement, mais sûrement

On connaissait l'observatoire des DPE géré par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME). Devait s'y ajouter l'observatoire des diagnostics. Mais la disposition à l'origine de sa création, introduite par voie d'amendement lors de l'examen du projet de loi ELAN, vient d'être censurée par le Conseil constitutionnel. La vocation originelle de ce nouvel observatoire : améliorer la connaissance des pouvoirs publics sur l'état des bâtiments, faciliter l'accès des personnes à l'ensemble des diagnostics immobiliers et superviser l'activité des diagnostiqueurs immobiliers. Philippe Pelletier, président du Plan bâtiment durable, avait confié en son temps ses doutes quant à la mise en œuvre de



ce nouvel observatoire, dont il saluait cependant la création : qui va le financer ? Comment faire vivre cette obligation dans la durée ? Est-on sûr de pouvoir traiter une masse de plusieurs millions de diagnostics, sachant que l'ADEME, qui centralise déjà l'ensemble des DPE, peine à exploiter les données à sa disposition, faute de moyens dédiés. En 2017, entre 2 et 2,5 millions de DPE ont été réalisés. L'enjeu était

donc considérable : exploiter des milliers de données pour, au-delà de la statistique générale, permettre un pilotage plus fin des politiques publiques.

Toutefois, le chantier sur la fiabilisation du DPE n'est pas stoppé puisque l'opposabilité du DPE sera effective à partir de 2021, comme le prescrit la loi ELAN. Un atout conséquent pour inciter à la rénovation énergétique des copropriétés. (S2M) ●



Vis ma vie de gestionnaire de copro

Ce mois-ci : la négociation des honoraires

Les chaises sont bien disposées dans la salle. Les copropriétaires entrent un par un. Chacun s'assoie à la même place que l'année dernière. La convocation dans les mains, encore dans son enveloppe parfois, ils discutent. D'un pas assuré, je fais mon entrée en scène. Le silence s'installe. La cérémonie peut commencer.

Je fais signer la feuille de présence. Le président du conseil syndical distribue les pouvoirs. Concentré, je compte les tantièmes. Comme souvent, il en manque la moitié. Ce n'est pas grave, on votera avec l'article 25-1. Le résultat annoncé, l'ordre du jour se déroule : élection du bureau, approbation des comptes, adoption du budget, quitus au syndic. J'enchaîne avec l'idée de rentrer tôt ce soir. L'ambiance est encore un peu fraîche.

Arrive la résolution épineuse : élection du syndic et fixation de ses honoraires. Nous avons une légère augmentation cette année, c'est parti pour le débat. Une personne, au fond de la salle, lève la main : « C'est plus que l'inflation mon cher Monsieur ! Mon salaire

n'a pas augmenté autant vous savez ! ». La salle frémit. L'assemblée se tourne vers moi attendant ma réponse. J'explique tranquillement que l'inflation n'est pas le bon indicateur puisque le syndic n'est pas un bien de consommation. Au passage, le président rappelle à ses voisins que le prix de l'heure supplémentaire de réunion est plus chère que mon augmentation et qu'il faudrait avancer. La plupart ont compris, certains ont déjà décroché, d'autres protestent toujours.

Au deuxième rang, un primo-accédant en costume prend la parole. Il n'est pas mécontent, toutefois, il aimerait bien comprendre les raisons de cette légère augmentation. D'emblée, je lui rappelle qu'on parle de 100 €. « Peu importe, c'est pour le principe monsieur le Syndic ! », me répond-il. Ah, l'argument du principe, j'avais oublié. Mes yeux se perdent sur l'horloge. Je ne rentrerai pas tôt ce soir finalement, comme hier et comme demain très certainement. Je lance ma plaidoirie et rappelle tous les moyens financiers et humains mis en œuvre par le cabinet, le surcroît de travail dû aux derniers décrets, le prix des autres confrères, que

100 € divisé par vingt ça fait 5 € chacun, soit 40 centimes par mois, et qu'on ne va peut-être pas y passer la nuit non plus. Je m'agace un peu. Je finis plein de panache, avec une note de bonne humeur, sur l'excellent travail fourni cette année et la satisfaction de mes clients, assis justement en face de moi. Le président confirme. Tous sourient. Ouf ! Il est temps de voter.

Mais la personne au fond revient à la charge, encore colère. « Toujours pas d'accord, c'est du vol ! ». Je lui demande de se calmer et propose au président de passer au vote maintenant. « Des votes contre ? Aucun ? Des abstentions ? Deux copropriétaires ? La résolution est approuvée. » Je remercie pour la confiance renouvelée. Finalement tout le monde semble content. Question suivante !

Gilles Frémont & Nafy-Nathalie Diop

Chronique assurée et rédigée par l'Association nationale des gestionnaires de copropriété

