

<http://lipietz.net/Compte-rendu-de-la-rencontre-avec-l-ARC-Association-des-responsables-de>

Un plan climat-énergie pour les copropriétés

Compte-rendu de la rencontre avec l'ARC (Association des responsables de copropriétés)

- Vie publique - Alain Lipietz et les Verts - Un Plan Climat-Energie pour les copropriétés -



Date de mise en ligne : vendredi 19 septembre 2008

Copyright © Alain Lipietz - Tous droits réservés

La rencontre avec monsieur Bruno Dhont (Directeur) et monsieur Renaud Dhont (Responsable maîtrise énergétique en copropriété) a été riche d'enseignements !

D'abord, sur la quantité de logements concernés : il y a en France environ 7,6 millions de logements en copropriété, et 4 millions en collectif HLM, contre 19 millions de logements individuels et résidences secondaires, ce qui expliquerait que l'État, l'Ademe et les collectivités aient jusqu'à présent mis le paquet sur l'amélioration énergétique du logement individuel plutôt que sur le collectif en copropriété.

Quand on veut améliorer l'efficacité énergétique d'un immeuble, la première étape consiste en la réalisation du bilan énergétique simplifié (BES). Cette méthode très simple, mise au point dans le cadre d'un travail commun fait par l'ARC, FONCIA et une quarantaine de conseils syndicaux volontaires adhérents à l'ARC, est présentée et expliquée dans un document parrainé par l'ADEME et rédigé par l'ARC2. Cet outil est également utilisé par les conseiller info énergie dans le cadre du COC de la ville de Paris, et par de plus en plus que conseillers franciliens.

Ensuite, quand on aborde la question technique de réhabilitation d'un immeuble collectif pour le rendre très économe en énergie, outre la question de la prise de décision qu'on traitera plus loin, on apprend qu'en France, on manque d'expertise complète et exhaustive :

Les problèmes architecturaux sont aussi mal pris en compte par certains BET. Il faut savoir qu'une majorité de BET viennent du monde du chauffage. Ceci était très bien jusqu'à maintenant, mais les enjeux actuels font qu'il faut absolument prendre en compte les problèmes d'isolations et y apporter des solutions spécifiques.

Mais il n'y a pas que le problème des murs et des fenêtres, il y a aussi le problème de la ventilation ! Il faudrait en particulier une ventilation super efficace pour parvenir au facteur 4. Malheureusement les BE Thermique n'intègrent pas assez ce volet...

Reste aussi la question de la pédagogie des BET. Souvent trop techniques, les rapports ne sont pas lus, mis à part la dernière page où figure le coût des travaux. Ces derniers qui sont très chers sont alors très peu portés par le CS ou le syndic. Selon l'étude de l'Ademe concernant les pré-diagnostic thermiques, seule 10% des copros où ont été financé ces diag ont entrepris des travaux, et le plus souvent une rénovation de la chaufferie.

La question de la réhabilitation efficace en énergie doit donc être envisagée comme un programme que chaque copropriété devra mettre en place. Il s'agit :

- ▶ 1. D'une formation du CS sur le tard (via le BES et les conseillers info énergie.)
- ▶ 2. D'une assistance performante à Maîtrise énergétique.
- ▶ 3. La planification de travaux à réaliser : chaudière, murs et toit, fenêtre, ventilation le tout articulé de manière « thermiquement cohérente » (ex : redimensionnement de la puissance de la chaudière si des travaux d'isolation sont prévus.) et articulé également de manière cohérente avec l'ensemble des travaux de la copro (ex : si les évacuations d'eaux d'usées sont très vétuste il faut penser à les refaire avant de poser un isolant extérieur.).
- ▶ 4. Ce plan de travaux devra être couplé à un plan de financement.

Fort de ce constat, 4 projets pilotés ou co-pilotés par l'ARC sont en cours afin que le monde de la copropriété soit doté d'outils efficaces pour relever le défis du facteur 4 :

un programme de recherche en cours, (PUCA3 - PREBAT4) faisant appel à des copropriétés (et HLM) candidates pour que leur immeuble soit utilisé comme « démonstrateur » : après avoir réalisé une typologie d'immeubles (7 types d'immeubles sont répertoriés selon leur date de construction, leur style, leur mode de chauffage...), un concours est organisé afin que des équipes (architectes, bureaux d'études thermiques, ingénieurs, techniciens) fassent des propositions de programmes de travaux de requalification du bâti intégrant un fort volet énergétique (afin d'intégrer les aspects autres que thermique). Ce concours a pour objectifs de faire émerger des solutions innovantes

et reproductibles. Et... la candidature de l'immeuble de Charles Rémy a été retenue⁵ !

L'ARC travaille dans le cadre du COC (copropriété Objectif climat) de la ville de Paris, (Chapeauté par M Davenne, direction habitat de la ville de Paris), sur la mise en place d'une bonne méthodologie permettant la réalisation de pré-diag énergétiques efficaces. Les conseillers Info-énergie en charge du projet réalisent avec les conseillers syndicaux le BES de l'immeuble et définissent très précisément le cahier des charges de l'étude qui sera financé, par la ville, l'Ademe et la région (Total : 70% du diag). Ensuite un suivi est assuré et les diag sont renvoyés aux bureaux d'études jusqu'à ce que les conseillers syndicaux et les conseillers Info-énergie soient satisfaits. Cette action déjà commencée il y a près d'un an, doit être prise en compte dans l'expérimentation du 13^{ème}, afin d'éviter les écueils du passé et profiter de l'expérience acquise par les conseillers EIE. Un financement simple des études ne suffit pas à faire voter des travaux dans une copro. En effet il faut que les conseillers syndicaux soient en mesure de suivre et de comprendre la gestion de leur consommation et de leur chaufferie, afin qu'ils puissent porter ensuite le projet et convaincre la majorité des copropriétaires. En effet il faut beaucoup de temps et d'énergie pour faire voter des travaux qui ne sont ni obligatoire ni d'urgence, sans formation des CS il ne peut y avoir de relais donc pas de résultats. La ville de Paris ne peut pas financer une assistance totale des copro par des bureaux d'études (car très très cher : 3 000 Euros à 6 000 Euros par an pour le suivi des consommations sans les frais d'études). Il faut donc accompagner les conseillers syndicaux dans leur démarche mais ne pas travailler à leur place. Il faudra que l'on en discute car ce point est très important.

L'Anah lance une expérimentation sur 300 copropriétés visant à définir clairement et de manière pragmatique une « Assistance à Maîtrise Énergétique ». Cette AME a pour objet d'éviter les écueils que nous avons connus avec les pré-diagnostics énergétiques, financés par l'ADEME et la région IDF. Ce programme va être mis en place sur 20 sites où il y a soit une OPAH soit un PIG. Vous pouvez contacter M Lagandré, de l'Anah nationale qui chapote le projet. Nous savons déjà que la communauté d'agglomération de Seine Aval ainsi que le département de Seine St Denis sont retenus.

En collaboration avec le PUCA, l'Anah et l'Ademe, l'ARC travaille sur un projet d'expérimentation de Contrat de Performance Énergétique (CPE) sur 5 copropriétés. Il s'agit ici de mettre en place un contrat type de garanties de résultats après travaux d'économies d'énergie. Les objectifs de résultats sont au moins le facteur 4. Les copropriétés sont en train d'être choisies, les critères de sélection principaux sont des consommations pour le chauffage au moins supérieures à 300 kWh primaire PCI/ m²/an et la nécessité d'entreprendre des travaux sur le bâti.

Selon l'ARC, le coût de telles réhabilitations (facteur 4) au prix actuel de l'énergie va au-delà des économies de charges qu'on réalise à l'issue des travaux. Pour qu'elles puissent être envisagées (temps de retour inférieur à 15 ans), l'ARC pense que la loi devrait obliger les copropriétés à une épargne préalable, en contrepartie de subventions et aides fiscales. L'angle patrimonial doit impérativement être intégré à ces travaux afin de ne pas créer de nombreuses copropriétés en difficultés d'ici quelques années.

Concernant les modes de prise de décision (majorités en AG, problème des fenêtres=parties privatives), le problème a été identifié par le Grenelle de l'environnement, (Comop 3, bâtiments existants⁶) et une proposition a été faite de créer une nouvelle catégorie de travaux : les travaux d'intérêt commun. Ce qui permettrait à l'AG de décider (à la majorité article 25) de l'obligation de changer toutes les fenêtres ; il en irait de même pour les ventilations qui sont parfois en parties privatives. Une telle proposition consisterait à modifier la loi du 10 juillet 19657 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

L'autre solution que nous avons envisagée pour pénaliser les copropriétaires qui ne changeraient pas leurs fenêtres et favoriser ceux qui les change, à savoir une modulation des charges de chauffage collectif, semble impossible à mettre en œuvre : en fait, cette possibilité est déjà obligatoire mais pas appliquée : il s'agit de l'obligation, depuis 1988, d'installer des répartiteurs⁸ sur chaque radiateur, de manière à répartir les frais de combustible en fonction de

Compte-rendu de la rencontre avec l'ARC (Association des responsables de copropriétés)

l'usage des occupants. (Comme ça se fait pour les compteurs d'eau chaude individuels par exemple). (Ca fonctionne pourtant très bien en Allemagne...)

L'ARC interviendra lors du prochain salon de la copropriété et de la gestion des biens, les 12, 13 et 14 novembre à Paris (porte de Versailles) : <http://www.saloncopropriete.com/ExposiumCms/do/admin/visu?reqCode=accueil>

L'ARC est disposée à rencontrer nos militants, par exemple pour une séance de formation, et nous recommande quelques liens :

[Dossier du mois de novembre sur la loi Grenelle 1](#). Disponible en accès libre.

[Copropriété - Règles de fonctionnement](#).

[Droit et démarches / copropriété](#).

[La bonne "gouvernance" d'une copropriété](#) : prise de conscience, pédagogie, choix du syndic.

[Economies d'énergie, propositions concrètes](#) : Blocages / Déblocages.

[Economie d'énergie et copropriété, nos 14 propositions](#).

Le guide utile « [La copropriété pour tous](#) » de chez Vuibert.

[Le nouveau guide des copropriétés de l'ARC](#), co-édité avec l'Ademe.

Post-scriptum :

L'ANAH nous signale (en 2019 !) :

L'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) apporte quelques modifications à son aide "Habiter Mieux".

En ce début d'année, elle se diversifie et crée 4 nouvelles aides, Habiter sain, Habiter serein, Habiter facile et Louer mieux. Le but étant d'avoir une approche plus précise à différents projets de rénovation, le principe de l'aide reste le même : offrir un moyen de financement aux propriétaires, qu'ils soient bailleurs ou occupants du logement, pour entreprendre des travaux de rénovation du logement. Cette aide propose un avantage de plus : il est possible de la cumuler avec d'autres aides, comme avec le Crédit d'Impôt pour la Transition Énergétique (CITE) plus de détail ici.

En vous remerciant,

Cordialement,

*Adrien Madelaine
+33.6.08.73.97.23*