

Planète Copropriété.
Colloque :
« *La Copropriété et le développement Durable en Europe* ».
Un premier résumé des tables rondes du Colloque disponible sur le site : www.planetecopropriete.com

L'hebdomadaire Juris-hebdo (que nous remercions vivement) a établi un compte-rendu « **résumé** » des huit tables rondes du colloque des 1^{er} et 2 juillet dernier organisé par Planète Copropriété. Ce compte-rendu est très abordable et passionnant.

Rappelons les thèmes de ces huit tables rondes :

Table ronde N° 1 : Les pays européens et l'amélioration des performances énergétiques des copropriétés existantes : état des lieux et perspectives.

Table ronde N°2 : Un audit adapté efficace pour les copropriétés.

Table ronde N°3 : La garantie de Performance.

Table ronde N° 4 : Le Contrat de Performance Energétique : une solution à envisager.

Table ronde N°5 : L'Accompagnement des Copropriétés

Table ronde N°6 : Les aides/financements

Table ronde N°7 : Les innovations qui favorisent la rénovation énergétique

Table ronde N°8 : Comment atteindre le facteur 4 en rénovation de copropriété ?

Nous mettrons en ligne dès la rentrée de septembre les actes exhaustifs de ces tables rondes.

Mais vous pouvez d'ores et déjà consulter les power points et le résumé établi par Juris-hebdo sur le site <http://www.planetecopropriete.com/> . Vous pouvez également savoir tout ce qui s'est passé et dit au cours de ce colloque très riche, en lisant l'article Juris-hebdo que nous reproduisons ci-dessous.

A ceux qui étaient présents, il permettra de se replonger dans les nombreux thèmes débattus au cours de ces deux jours.

Rénover pour éviter le déclassement des immeubles

L'association Planète copropriété avait organisé début juillet un colloque sur la copropriété et le développement durable en Europe. Dans ce numéro, nous consacrons un dossier spécial au compte rendu de cette manifestation qui était une très belle réussite : mise en avant d'expériences pratiques d'économie d'énergie, point sur l'état de la législation, propositions. Seule ombre au tableau : l'absence des organisations professionnelles de syndics.

Lorsqu'on prend du recul par rapport à la situation de la France, en observant ce qui se pratique chez nos voisins, on réalise, même quelques jours après la publication de la loi Grenelle II, que la France n'est pas à l'avant-garde, certains pays étant notamment passés de la phase de l'incitation à celle de l'obligation de travaux. Alors que l'Europe vient de mettre au point une nouvelle version de la directive sur la performance énergétique, il est intéressant de constater que si le logement relève en principe de la compétence des Etats membres, la compétence communautaire reprend l'avantage par le biais de l'obligation d'efficacité énergétique des bâtiments.

L'idée-force défendue lors de ce colloque par l'ARC et son infatigable directeur, Bruno Dhont est que si les copropriétés n'engagent pas de travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique, les immeubles se trouveront déclassés. Il plaide donc pour que le fonds travaux soit obligatoire.

De nombreux outils sont en train de se mettre en place. C'est le cas du contrat de performance énergétique, pour lesquels les intervenants conseillent de ne pas y associer le fournisseur d'énergie. Mais les dispositifs sont complexes au point que les représentants des PACT estiment qu'il est indispensable d'accompagner les copropriétés pour mener à bien les projets. La complexité devient si forte que Bruno Dhont évoque un processus d'exclusion par la complexité.

La question des financements était bien sûr l'un des points importants des débats. L'UNAF observe que la demande d'Eco-PTZ est en chute libre et plusieurs intervenants demandent l'adaptation de l'Eco-PTZ aux copropriétés pour qu'il puisse faire l'objet d'un prêt collectif. Mais d'autres aspects du dossier avancent. Ainsi Philippe Pelletier se félicite-t-il d'avoir obtenu de la Chancellerie l'insertion de la notion de travaux d'intérêt collectif dans la loi de 1965. Des démarches originales ont été présentées, comme celle mise en place par la grande copropriété d'Elysée II qui organise une programmation de travaux sur plusieurs années et incite les copropriétaires à faire des travaux par un système de subventions internes.

Toutes ces questions sont en pleine effervescence et tous les dispositifs ne sont pas au point, comme le contrat de performance énergétique par exemple. La matière est encore incertaine et la réglementation tellement fluctuante qu'il est difficile d'en anticiper l'application au-delà de quelques années.

Mais quelques idées émergent. Ainsi, il est important d'avoir une vision globale de la réhabilitation de l'immeuble. Si on ne peut engager qu'une fraction de la rénovation,

cela permet de choisir la fraction qui est engagée et de l'effectuer en cohérence avec le projet global.

Autre idée: profiter de la réhabilitation d'un immeuble pour valoriser les droits à construire complémentaires, pour vendre un lot supplémentaire à créer sur le toit. Mais il faut que cela reste compatible avec les règles d'urbanisme. Ainsi l'exemple de l'immeuble lauréat du PUCA ne verra pas le jour car le PLU ne permet pas une surélévation de l'immeuble.

Enfin, ces questions sont liées aux politiques publiques et l'adjoint au maire de Paris, Jean-Yves Mano a présenté un point de vue très intéressant. Il préconise la mise au point d'une fiscalité qui permette aux collectivités territoriales d'appréhender un retour sur investissement des subventions. Il propose que la subvention soit récupérée lors de la mutation ultérieure du bien.

*Nous ne sommes pas loin d'un débat fiscal. A la rentrée, ce débat ne manquera pas de se retrouver dans l'actualité. D'ici là, nous vous souhaitons d'excellentes vacances. **BD***

Planète Copropriété
Colloque européen des 1er et 2 juillet 2010
Paris, Maison de la Chimie

Présentation

Pierre Le Borgne

Les acteurs de la copropriété se sont réunis au sein de l'association Planète Copropriété.

Ils ont identifié des blocages dans le fonctionnement et dans les règles de la copropriété. Or, pour mettre en oeuvre les objectifs du Grenelle, il faudra lever ces blocages.

Le but est d'atteindre les objectifs de réduction de la consommation d'énergie fixés par l'Europe et en France par les pouvoirs publics.

Le colloque abordera 8 thèmes : état des lieux et perspectives, audit, garantie de performance, contrat de performance énergétique, accompagnement, financement, innovation et atteindre le facteur 4.

Bruno Dhont (ARC)

Tous les acteurs de la copropriété sont présents, y compris les syndicats, sauf leurs fédérations. Le Grenelle a été voté voici deux jours et nous réalisons le premier colloque sur le Grenelle !

1e table ronde :

Les pays européens et l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments : état des lieux et perspectives

Alain Papadopoulos (UNIVERSIMMO)

Ce tour d'horizon européen est doublement d'actualité : il intervient d'une part juste après le vote de la loi Grenelle II et d'autre part alors que vient de paraître la directive européenne sur la performance énergétique.

Certains Etats européens vont plus loin que la France en passant au stade de l'obligation. Certains Etats focalisent les efforts sur l'audit du bâtiment, d'autres sur le financement.

Julien Allix et Renaud Dhont (Planète Copropriété)

Les bonnes idées européennes

1. Les obligations

Plusieurs pays d'Europe ont franchi le cap de l'obligation.

Les Pays-Bas par exemple ont institué un fonds de réserve obligatoire.

Il sert aux travaux, y compris ceux visant à améliorer la performance énergétique. La réglementation n'a pas fixé de montant obligatoire, mais il est conseillé de l'alimenter à hauteur de 15 % à 20 % des charges.

En 2009, une loi allemande a prévu que si on rénove plus de 10 % d'un élément de l'immeuble (une façade par exemple), il faut en améliorer l'isolation. Il faut par ailleurs rénover toutes les toitures avant fin 2011. Enfin, toutes les chaudières de plus de 30 ans doivent être rénovées.

En Suisse, une éco-taxe a été instituée en 2006 (mais on peut en être exonéré en effectuant de travaux d'économie d'énergie). Au Danemark et en Suède, le montant de la taxe carbone a été fixé à 108 euros la tonne (contre 17 euros selon le projet français).

L'obligation existe dans certains pays d'Europe.

2. L'accompagnement

La Belgique a mis en place plusieurs types d'intervenants : des « animateurs énergie » sont des habitants formés par un organisme public. Moyennant une légère rémunération, ils sont chargés de sensibiliser les autres copropriétaires sur les questions d'économie d'énergie. Par ailleurs, les « accompagnateurs énergie » sont des professionnels salariés d'une institution qui ont une compétence sociale et qui sensibilisent les personnes aux questions d'efficacité énergétique. Les résultats permettent parfois d'obtenir 40 % d'économie d'énergie.

3. Le financement

La Grande Bretagne a mis en place les certificats d'économie d'énergie (CEE). 40 % des actions d'économie d'énergie doivent être orientées vers certains publics prioritaires. Un bonus est attribué s'il y a plusieurs opérations sur le même site ce qui signifie que plus on réalise des travaux cohérents, plus on obtient de CEE. La Grande Bretagne est parvenue à 5 milliards de CEE alors que la France n'en est qu'à 170 millions.

Une prime énergie est attribuée en Wallonie en cas de réalisation de travaux importants. Son montant est dégressif en fonction du montant du revenu. Il est possible d'obtenir un préfinancement des travaux si le demandeur dispose de revenus inférieurs à 46 000 euros.

En Suède, il existe un bonus vert. Un audit donne lieu à des préconisations. Le montant de l'aide est fixé en fonction de l'économie que les travaux vont rapporter. L'aide est ciblée en fonction du bâtiment.

Bruno Dhont : Le Grenelle II et la copropriété , rendez-vous manqué ou nouveau départ ?

Le Grenelle II « peut mieux faire ».

1. Le DPE collectif a enfin été institué.
2. L'ARC a milité pour que le DPE collectif soit transformé en audit obligatoire. Les politiques ont refusé cette solution de façon générale, mais l'ont imposée pour les copropriétés de plus de 50 lots (faut de précision sur le calcul de ce seuil de 50 lots, il faut tenir compte de tous les lots, y compris les lots secondaires).
3. La loi nouvelle prévoit que le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée la question d'un plan de travaux d'économie d'énergie. Cette mesure n'est pas très satisfaisante car elle laisse croire que lorsque les copropriétaires auront payé un DPE collectif, il leur sera possible de voter un plan de travaux ou un CPE, alors que le DPE est insuffisant pour cela.
Nous allons essayer de faire préciser les choses dans le décret, mais jusqu'à présent l'administration n'a pas voulu engager la concertation.
4. La majorité a été abaissée pour le vote de travaux d'économie d'énergie. La définition est plus large que la précédente.
5. La notion de travaux d'intérêt collectif a été introduite dans la loi. Cela a été rendu possible grâce au colloque que nous avons organisé 2007, en mettant en valeur ce qui se pratique en Allemagne. Cette disposition, qui nécessite un décret, peut donner lieu à des difficultés d'interprétation. Un copropriétaire peut refuser les travaux s'il a engagé des travaux équivalents au cours des dix années précédentes. Si par exemple, le copropriétaire a réalisé des travaux 5 ans avant, mais qu'il s'agit de travaux de qualité différente, cela pourra susciter des difficultés.
6. La pose de compteurs calorifiques pourra désormais être décidée à la majorité de l'article 25. Mais la loi oblige déjà à la pose de répartiteurs.
7. Pour les certificats d'économie d'énergie (CEE), les copropriétés ne sont plus éligibles aux CEE alors que l'ANAH devient éligible. Les copropriétés sont donc dépouillées de leurs CEE !
8. Pour le DPE, l'Assemblée nationale avait décidé de le rendre opposable à l'acquéreur, mais la commission mixte paritaire a supprimé cette disposition, ce qui est bien dommage : le DPE aurait été valorisé s'il avait été rendu opposable.

DPE non opposable : dommage !

J Alix

La directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments remonte à 2002, sa refonte a été publiée en 2010. Cette refonte ne va pas très loin.

Elle comporte notamment des dispositions sur les questions suivantes : les DPE, l'inspection des chaudières, l'obligation d'atteindre une certaine performance en cas de rénovation importante.

La durée de validité du DPE a été fixée à 10 ans maximum. La France transpose souvent les directives de façon minimale. Par exemple l'obligation de faire remonter les informations émanant des DPE à un organisme centralisateur n'a été adoptée que lors de la loi Grenelle II (centralisation par l'ADEME). Autre exemple : l'inspection obligatoire des chaudières a été intégrée dans les décrets de 2009. L'élément de nouveauté de la directive est d'élagir le champ de contrôle de la chaudière. Il va donc falloir mettre à jour le décret de 2009.

La directive comporte par exemple l'obligation de mentionner la référence au DPE dans les annonces de vente et de location.

Pour les travaux dans les bâtiments, la directive imposait le recours au DPE en cas de travaux importants dans les bâtiments de plus de 1000 m². Ce seuil est supprimé ce qui impose le recours au DPE dans tous les bâtiments, dès que des travaux importants sont engagés.

Après 2002, les Allemands ont imposé une mise aux normes dès que 10 % du bâtiment est affecté par les travaux, alors que la France n'a fait de la référence au DPE qu'un texte purement indicatif.

En conclusion, il est difficile de recenser tout ce qui se pratique dans les pays d'Europe, mais la France n'est pas du tout à l'avant-garde.

Wolfgang Amann (Directeur et professeur associé à l'IIBW, Autriche)

Pour les bâtiments neufs, beaucoup de maisons individuelles atteignent la norme de 10 kWh/m²/an. Pour les bâtiments existants, la copropriété n'est pas une priorité : il n'y a que 10 % de copropriétés, et 45 % des logements sont loués.

Les copropriétés ont l'obligation de constituer des fonds de réserves.

On dénombre 1% de rénovations thermiques, ce qui est insuffisant. Il faudrait passer à 3 ou 5 %.

Dans le secteur HLM, le taux de rénovation est de 3 %, ce qui est honorable.

Mais en copropriété, on n'est qu'à 0,5 % seulement. Il y a des subventions pour l'amélioration de l'efficacité énergétique, mais elles n'ont pas l'efficacité souhaitée. En effet, les discussions sont décevantes car il y a des blocages dans les copropriétés. Il est souvent difficile d'atteindre le quorum. Il faut que 50 % des copropriétaires soient présents, or il y a souvent de nombreux absents.

Quant aux certificats de performance énergétique, ils sont en principe obligatoires, mais les copropriétaires peuvent décider qu'ils n'ont pas besoin de les demander. Il est regrettable que ces certificats n'aient pas d'impact sur la valeur de l'immeuble.

La loi a prévu une obligation de constituer un fonds de réserve, mais sans en préciser le montant. Sauf dans le secteur HLM, où il est au minimum de 1,5 € par m²/an.

Un fonds travaux obligatoire, librement alimenté.

Bruno Dhont : L'Autriche a donc mis en place un système de fonds de réserve obligatoire, mais qui ne fonctionne pas très bien.

Il faut faire très attention : si on n'oblige pas les copropriétés à faire des travaux, le secteur neuf sera de haut niveau, le secteur HLM également, mais le secteur de la copropriété sera déclassé.

Laura Vanhove (Collaboratrice de K Delli, députée européenne d'Europe Ecologie) :

La refonte de la directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments et les financements dédiés à la rénovation énergétique.

Il y a quelques différences entre la France et l'Autriche !

L'Allemagne et l'Autriche ont mis en place une politique de subventions importantes.

Il en résulte que la situation de performance énergétique des bâtiments dans ces pays est bien supérieure.

La principale avancée de la directive de 2010 est de prévoir à l'échéance 2010 un objectif de bâtiments à 0 énergie. On est bien loin de l'objectif de 150 kWh fixé en France.

Les logements en France vont être hors champ de la directive !

Le principe de subsidiarité veut que le logement soit considéré comme une compétence nationale. Mais la problématique de l'énergie a permis d'intégrer le logement dans la préoccupation de l'Europe, notamment par les fonds éligibles (qui représentent 4 % des fonds structurels). L'objectif d'amélioration de l'efficacité énergétique des logements concerne principalement les logements publics. Mais certains États considèrent que le logement relève de la compétence nationale et ils n'utilisent pas ces fonds.

L'objectif de l'Europe est aussi celui de l'inclusion sociale. On n'oublie pas que le parc privé est celui qui a la moins bonne efficacité énergétique.

Dans le lobbying à Bruxelles, les copropriétés sont peu présentes. Alors que le lobby du logement social est très présent.

Dans le privé, des montages financiers sont possibles. Pour recourir aux 4 % du FEDER, il faut en France s'adresser à la préfecture ou à la région.

Deux idées en conclusion : les fonds européens en matière de rénovation énergétique ne sont pas assez utilisés, et il faut définir quels sont les besoins pour en informer les autorités européennes.

Logement : compétence nationale... sauf pour l'énergie.

2e table ronde : **un audit efficace et adapté pour les copropriétés**

Éric Leroy (COPREC)

La question fondamentale est de savoir quel audit peut déclencher les travaux. Le projet d'audit 360°, porté par l'association Planète Copropriété, vise à répondre à cette question.

Il part des constats suivants :

- les copropriétaires sont sceptiques,
- les audits s'empilent et on n'en tire rien,
- il ne peut pas y avoir d'audit sans implication des copropriétaires (principe de co-production),
- beaucoup d'audits ne prennent pas en compte les possibilités financières des copropriétaires.

L'ambition de l'audit 360° est d'avoir un objet large. Il est en cours d'expérimentation.

Snezhana Todorova (ministère de l'économie, de l'énergie et du tourisme de Bulgarie) : Le DPE collectif.

La Bulgarie est en train de mettre en place une législation de transposition de la directive.

Deux types de mesures sont prévus : une obligation de réaliser un audit pour les bâtiments de plus de 1000 m² et une obligation de réaliser des travaux d'efficacité énergétique dans les 3 ans qui suivent (par exemple sur les systèmes de ventilation, sur les chaudières...).

Pour les nouveaux bâtiments, un passeport énergétique est établi par un consultant. Pour les bâtiments existants, un certificat énergétique est établi par un animateur certifié, il est valable 10 ans. La certification est faite par un personne physique ou morale, accréditée par l'agence de l'efficacité énergétique.

Bruno Dhont : *Il existe donc bien des travaux obligatoires dans certains pays.*

Alfonso Gill (ingénieur des mines, Agir 2D, Suisse) : **L'audit EPIQR**

Le projet EPIQR (prononcer Epicure) a été précédé en France en 1979 d'une recherche pour disposer d'un outil de diagnostic de dégradation des bâtiments. Il s'agissait de disposer d'une méthode d'évaluation rapide des coûts de remise en état des bâtiments d'habitation. Puis en 1991 la Suisse a, par collaboration entre l'Ecole Polytechnique de Lausanne et l'équivalent suisse de l'ADEME, mis en place un outil d'aide à la décision.

La méthode analyse l'état du bâti, la consommation d'énergie, la qualité d'usage et le budget de remise en état. Un diagnostic en 50 points est réalisé sur place. Il donne lieu à une synthèse, un diagnostic énergétique et un bilan thermique. L'objectif est de passer d'une consommation de 296 kWh/m² à 85 kWh.

Cent immeubles ont été audités par cette méthode en Allemagne, 1500 en suisse et 30 licences ont été vendues en France.

Éric Leroy (COPREC) : **L'audit 360 °.**

Il faut 4 étapes pour atteindre le facteur 4 :

impliquer-comprendre / décider / réaliser / prouver.

L'audit 360° se situe à la première étape, c'est un outil d'aide à la décision. (En amont de l'audit se situent les éco-bilans. La campagne « un éco-bilan pour tous » doit démarrer prochainement).

L'audit comporte trois éléments :

- une enquête d'usage,*
- un audit énergétique,*
- un audit technique.*

Il se conclut par la formulation de trois stratégies d'amélioration :

- minimaliste : réglementaire, au moindre coût,*
- intermédiaire,*
- facteur 4 : la plus ambitieuse.*

L'audit comporte un rapport de synthèse, avec accompagnement du conseil syndical.

Il présente l'avantage de mettre en cohérence des préconisations, de favoriser la prise de décision.

Son coût varie de 120 à 180 € par logement, soit pour une copropriété de 50 lots, de 6 000 à 10 000 euros.

Une aide à la décision.

Delphine Agier (chef de projet PACT du Rhône et Fédération des PACT)

Les PACT constituent une fédération de 145 associations pour l'amélioration de l'habitat et travaillent depuis longtemps sur les copropriétés, qui jouent le rôle de parc social de fait.

L'audit 360° fait l'objet de test sur trois copropriétés qui ont pour caractéristiques communes de ne pas être en difficultés et d'être équipées de chauffage collectif. Elles sont situées à Meyzieu (Rhône), Nanterre (Hauts-de-Seine) et à la Goutte d'Or (Paris 18e). Ce sont des immeubles construits dans les années cinquante ou soixante de 50 à 100 logements, ils sont pour moitié occupés par leurs propriétaires et pour moitié par des locataires.

L'expérience de l'audit 360° en est à la phase de restitution aux conseils syndicaux. Le retour est très positif. L'enquête d'usage favorise une prise de conscience des habitants, le conseil syndical joue un rôle clé.

Les attentes sont les suivantes : maîtrise des charges, amélioration du confort (confort d'été, isolation acoustique notamment), maintien de l'immeuble en bon état.

Le fait de présenter trois stratégies encourage la discussion.

Nous avons « osé la transversalité, avec une équipe pluridisciplinaire ».

Conclusion : la fédération des PACT et COPREC sont favorables à la poursuite de l'expérimentation.

Oser la transversalité.

Question : Est-ce que les trois stratégies ne se contredisent pas ?

Éric Leroy : Le but est précisément de les mettre en cohérence : il vaut mieux se décider pour le facteur 2, que ne pas se décider pour le facteur 4.

Question : Quel est le suivi de la mise en œuvre de l'audit ?

Éric Leroy : C'est un outil d'aide à la décision.

Bruno Dhont : Il ne s'agit pas de faire un nouveau DPE, qui va créer de la déception. Tout le monde pourra utiliser la démarche qui ne comporte pas d'exclusivité pour COPREC.

Question : Quels sont les financements ?

Éric Leroy : En face de chaque stratégie, on analyse les financements possibles.

3e table ronde :

Garantie de performance

Micheel Wassouf (architecte, ENERGIEHAUS, Barcelone) : Les ITE avec volet énergétique.

Les ITE sont des inspections techniques des bâtiments.

L'Espagne a construit de très nombreux bâtiments ces dernières années, mais elle a aussi beaucoup de logements vacants. Les outils de financement sont simples. Il existe des aides à la rénovation de 1000 à 1500 € par logement, mais sans exigence d'efficacité énergétique.

Le but de l'ITE est d'abord d'assurer la sécurité de l'espace public car certains bâtiments sont anciens et certaines mairies ont commencé à agir., mais chacune à sa façon.

A Séville, l'obligation dépend de l'usage du bâtiment. A Madrid, les propriétaires des bâtiments de plus de 30 ans doivent faire un audit. Certaines régions commencent à introduire cette notion d'audit.

Ce sont le plus souvent des audits structurels. Seule la région de Valence prépare pour la fin de l'année un audit qui aura un aspect d'efficacité énergétique.

Un audit structurel en Espagne.

Bruno Dhont : On sait que la certification est insuffisante. Il faut un dispositif de suivi. C'est ce que propose MINERGIE. La question est la suivante : quelle est la garantie de résultat de la certification ?

Didier Christophe (Directeur, CERQUAL)

Qualitel vise à développer la qualité des logements. On détermine des labels thermiques notamment BBC et HPE. Les référentiels décrivent des niveaux de performance. Ils sont vérifiés au niveau de la conception, mais il y a aussi des contrôles en cours de chantier et après réception. L'association Qualitel est accréditée auprès du COFRAC.

Qualitel a aussi développé un référentiel pour la copropriété (150 kWh par m² ou 80 kWh pour le BBC). Pour le BBC, il y a des contrôles complémentaires d'étanchéité à l'air.

Le référentiel de la copropriété porte sur les parties communes et chaque copropriétaire peut demander une intervention pour son logement.

Les retraits de labels existent.

Bruno Dhont : En Belgique, il existe un dispositif de réception à n+1 qui est très intéressant, pour apprécier la garantie de performance.

Pascal Bruno (Minergie) : La garantie et le suivi après travaux.

Minergie existe en France depuis 3 ans et depuis 10 ans en Suisse. 150 certifications ont été faites ou sont en cours.

Minergie délivre sur plan un label provisoire et après chantier un label définitif. Il faut respecter un maximum de consommation, il est de 60 kWh pour la rénovation de logement.

Minergie assure un suivi sur 3 ans et vérifie que sont respectés tant le maximum annoncé que le maximum de 60 kWh.

Le coût est de 1250 € HT pour une maison individuelle et de 1500 € pour un logement collectif.

Une surconsommation de 20 % est admise la 1^e année, mais la 2^e année, le dépassement maximum autorisé n'est plus que de 15 %. Après 3 ans, on fait un bilan et une recherche des causes de dépassement qui peuvent être liées aux équipements, à l'enveloppe du bâtiment ou aux résidents.

Bruno Dhont : Même s'il peut y avoir un décalage important entre ce qui est annoncé et le résultat, il faut croire à la certification. Mais il faut casser l'idée que ce qui est labellisé est parfait.

Il faut pouvoir vérifier la performance et il faut différencier ce qui est lié à l'usage et ce qui dépend de la conception du bâtiment.

Le retrait de label est une vraie sanction mais en France, on est trop gentil en cas de manquement.

Didier Christophe : *Il y a des retraits de label : des règles existent, il faut les respecter.*

Bruno Dhont : *Nous souhaiterions que la liste des retraits de label soit disponible sur le site internet de Qualitel.*

Didier Christophe : *Il existe par ailleurs un certain nombre d'observatoires, tant pour le logement existant que pour l'habitat neuf, qui permettent de mesurer l'impact de la certification Qualitel sur les charges.*

L'observatoire EPE (observatoire de l'habitat existant) a réalisé une étude thermique. Il estime que les gains de consommation d'énergie sont compris entre 25 et 75 % et que les gains d'émission de gaz à effet de serre varient de 18 % à 60 %.

M Philippe (vice-président de l'ARC) : *En tant qu'administrateur du Cofrac, j'observe que certains référentiels sont très peu en avance par rapport à ce qui est obligatoire. Il faut faire des référentiels plus stricts.*

Question : *Il faut surveiller l'acte de construire de façon plus systématique, ne pas oublier d'effectuer les réglages de chauffage et ne pas s'en prendre à l'attitude des occupants.*

Question : *Quel est le coût de la certification Qualitel ?*

Didier Christophe : *La certification d'un immeuble en copropriété coûte environ 3500 € HT pour une copropriété de 50 logements.*

4e table ronde :

Le contrat de performance énergétique

Pierre Le Borgne (CICF Construction) : **Les caractéristiques du CPE en copropriété.**

Le contrat de performance énergétique (CPE) se heurte à un problème de modélisation. Il est plus facile à résoudre pour le neuf que pour l'ancien. Il faut bien vérifier l'écart entre la consommation dans le bâtiment existant et la consommation après travaux.

L'objet du CPE est de « garantir dans la durée l'efficacité énergétique d'un bâtiment ».

Il faut donc :

- bien définir dans le contrat ce qui est garanti;*
- bien définir l'amélioration de l'efficacité énergétique, en partant de la consommation initiale, voir sur quoi on peut agir,*
- mesurer la baisse de consommation d'énergie (qui ne se traduit pas forcément par une diminution des charges).*

La démarche suppose de faire un audit, qui est complexe. Il permet de voir sur quels points il est possible d'agir, quels travaux il faut effectuer, quelle garantie de résultat on obtient.

Les travaux doivent faire l'objet d'un marché de travaux, puis il faut donner, dans le marché exploitation, les moyens de parvenir aux résultats prévus.

Frédéric Rosenstein (ingénieur au département des marchés et services d'efficacité énergétique, ADEME). Les attentes et les actions de l'ADEME en faveur d'un CPE en copropriété.

Les capacités financières des copropriétaires ont leur limite. Il n'y a pas d'offre globale de financement et il existe un risque financier.

Deux cas peuvent se présenter ; soit les économies d'énergie permettent de financer les travaux, soit, elles ne le permettent pas, ce qui est le cas général, car les contrats ne dépassent pas 10 à 15 ans.

Avec l'adoption de la loi Grenelle II, le législateur s'est rendu compte de la complexité du CPE et du fait que c'était un outil parmi d'autres.

Il existe différents contrats. Certains portent sur l'exploitation et la maintenance, leur durée varie de 1 à 5 ans. D'autres visent le renouvellement du système d'énergie, ils durent de 3 à 15 ans et permettent des économies de 15 à 25 %.

Ce qui pose problème, c'est la mesure de l'économie d'énergie.

Divers risques existent :

- le coût de la mesure de vérifications,
- le choix de faire les travaux qui soient les plus rentables pour l'entreprise.

Dominique Sellier (ARENE Ile-de-France) :

En Ile-de-France, la consommation moyenne est de 350 kWh/m²/an, contre 400 kWh en France.

Le développement du CPE concerne surtout les copropriétés de plus de 20 logements.

Une question est de savoir si la rémunération du prestataire du CPE peut être intégrée dans le dispositif prévu par le décret de répartition des charges entre bailleurs et locataires.

Un scénario de rupture supposerait de consacrer 5 milliards d'euros d'investissements.

Thomas Sanchez (Caisse des dépôts et consignations) : Le CPE avec tiers investisseur.

Avec le CPE avec intervention d'un tiers investisseur, on est dans le cadre d'un objectif ambitieux de baisse de la consommation d'énergie (75 % par exemple).

Il faut intégrer le fait que certains travaux, comme l'isolation de la toiture et des murs, devront de toute façon être réalisés. Il faut donc en tenir compte tout de suite, pour élaborer un projet global.

On commence à voir le lien entre la performance énergétique et la valeur des immeubles. Cette réalité se vérifie déjà pour des immeubles de bureaux. Dans 20 ans, il y aura davantage de logements BBC sur le marché, et on verra davantage l'écart de valeur.

Il manque un acteur qui puisse fédérer les interventions pour la rénovation d'un bâtiment, ce doit être un ensemblier. Ce pourrait être une société opératrice de tiers investissement.

Il faut allonger la durée pour dégager un plus grand potentiel d'économie d'énergie. Il faut une intervention des organismes publics, ce qui permet d'apporter un élément de confiance.

Le mécanisme actuel n'est pas au point, mais il faudrait par exemple que l'opérateur puisse obtenir des Éco-PTZ pour les copropriétaires.

Lien entre performance énergétique et valeur de l'immeuble.

Bruno Dhont : Le dispositif avec tiers investisseur peut être particulièrement utile pour des copropriétés en difficultés.

Jacques Perssiau (Secrétaire général FFB-UECF)

Il faut effectuer des travaux à fort potentiel d'économie d'énergie pour en faire une opération gagnant/gagnant. Les copropriétaires s'attendent en effet à des engagements sur des économies réelles.

Il est nécessaire de commencer par un audit initial et que les performances soit parfaitement maîtrisées.

Pour que le dispositif puisse fonctionner, il fallait qu'un assureur accepte le garantie le risque financier, ce qui a pu être obtenu par l'intermédiaire de Verspieren.

Pascal Jean (Directeur du développement des services, SPIE)

Le CPE se compose d'une série d'actions qui conduisent à une amélioration de résultats. Ces actions n'ont rien à voir avec la fourniture d'énergie (P1). Il faut donc absolument exclure du contrat le fournisseur d'énergie.

C'est un engagement, il doit donc être très clair. Il faut une mesure et une vérification, une mesure avant et après les travaux.

Il est aussi indispensable que les copropriétaires puissent s'approprier ce contrat. Il faut une formation pour y parvenir.

Le conseil est donc, pour la réalisation d'un CPE de séparer le contrat de la fourniture d'énergie.

Les incontournables du CPE sont l'audit préalable, les mesures et la vérification. Mais le problème est qu'il n'y a pas d'offre : attendons que la méthode soit au point.

Pierre Le Borgne : Nous en sommes encore au stade de l'émergence du concept. Rien n'est encore arrêté.

Question : Quelle est l'incidence des travaux sur la valorisation de l'immeuble ?

Brno Dhont : Le problème central est celui du déclassement des copropriétés qui ne seront pas rénovées.

Question : Pourquoi exclure du CPE le fournisseur d'énergie ?

Pascal Jean : Alors que vous pouvez peut être obtenir une économie d'énergie de 40 %, il se peut que votre fournisseur ne vous propose que 10 % d'économie.

5e table ronde :

L'accompagnement des copropriétés

Philippe Delaroa (directeur du PACT de Paris)

L'objet de la fédération des PACT, association indépendante à gestion désintéressée, qui regroupe 145 associations est d'oeuvrer pour le logement des plus modestes. Les PACT agissent de plus en plus dans le domaine des copropriétés en difficultés.

Les PACT interviennent dans le cadre d'OPAH copropriétés dégradées mais aussi dans celui des OPATB (opérations programmées de l'amélioration thermique des bâtiments).

La copropriété est un monde complexe. « Sans accompagnement, on ne peut pas sortir les projets », car il faut avoir une approche pluridisciplinaire. Elle passe par les étapes d'information, d'orientation et d'aide à la décision et de responsabilisation.

En effet, si un ravalement a été fait récemment, il est inopportun de proposer une isolation par l'extérieur.

Il faut voir par exemple s'il y a un mouvement spontané des copropriétaires pour faire les travaux.

Pas de projet sans accompagnement.

Jean-Yves Mano (adjoint au maire de Paris, en charge du logement) :

Il y a trois ans, la mairie de Paris a voté un plan climat pour les bâtiments publics et privés avec un objectif de diminution de 25 % des émissions de gaz à effet de serre en 2010.

Nous allons lancer un programme sur les écoles parisiennes.

L'objectif pour le neuf, dans le logement social est de construire avec une norme de 50 kWh/m²/an. Nous montrons la voie, y compris pour inciter les professionnels à progresser.

La rénovation thermique par l'extérieur, ce n'est pas la solution à tout. Notamment dans les quartiers historiques, mais aussi par exemple pour les 60 000 HBM de la périphérie (construits sur les boulevards extérieurs) : il n'est pas question de changer la physionomie extérieurs de ces bâtiments. Quant à l'isolation par l'intérieur, elle se heurte à un problème de place car les logements sont déjà assez exigus.

La mairie a lancé une OPATB dans le 13e arrondissement. Elle programme une opération en 2011 autour de la place de la République, qui se caractérise par une diversité de type de bâtiments, avant de généraliser l'opération.

La mairie va par ailleurs mettre en place une Agence parisienne du climat.

L'opération COC, Copropriété Objectif Climat a été lancée en 2008, avec un financement associant la Région, la Ville et l'ADEME.

Le diagnostic thermique est financé à 70 %. Mais cet objectif était insuffisant. Dans l'OPATB du 13e, le diagnostic thermique est gratuit et la mairie prend l'initiative des contacts envers les syndicats.

Un contact a été pris avec 500 copropriétés et 180 diagnostics ont été votés, mais il y a 100 000 immeubles à Paris !

L'OPATB du 13e a suscité une bonne implication des élus de l'arrondissement et celle de nombreux partenaires (FFB, UNPI, ADIL...).

Mais on réalise qu'il faut au minimum 20 mois de délai entre l'étude et les travaux. Pour 326 immeubles repérés, nous en sommes à 65 études et 44 diagnostics

réalisés. Les investissements en jeu sont importants : il faut compter en moyenne 17 000 € de travaux par lot. L'aspect financier est donc important.

Mais pour atteindre les objectifs, il va falloir changer de système. Les habitants ont l'habitude d'attendre des subventions. Et les collectivités territoriales attendent toujours le retour sur investissement de ces subventions, qui ne vient jamais...

Or l'ANAH n'a plus de financement propre.

En cas de mutation du patrimoine aidé, il faut que l'Etat ou les collectivités locales puissent percevoir le retour de ces aides. Ce peut être une solution pour déclencher en masse des travaux. Car les collectivités n'auront pas les moyens de les financer.

Il faut changer de système et obtenir un retour pour la collectivité.

Aurélié Pelade (chargée de mission, ALE Lyon) : Les ALE et l'accompagnement des copropriétés.

Les associations locales de l'énergie (ALE) sont des associations loi de 1901 créées par les élus. Il en existe 23 en France. Depuis 2000, les diagnostics sont financés à hauteur de 70 %. A Lyon, l'aide aux copropriétés est engagée depuis 4 ans. Mais l'accompagnement se place forcément dans la durée, sur une période de 3 ou 4 ans. L'ALE constitue un réseau de copropriétaires et tient des réunions d'informations.

Deux exemples de réalisations : une opération à Vénissieux pour 300 appartements (Grande Terre des Vignes) a permis d'arriver au facteur 2 pour la consommation de chauffage (122 kWh/m²/an après travaux). Le coût des travaux est de 18 500 € par logement.

A Vaulx-en-Velin (Les Barges), le coût des travaux, dans une copropriété de 20 appartements est de 25 000 € par logement, il a permis également d'atteindre le facteur 2 à 130 kWh/m²/an après travaux.

Facteur 2 en chauffage.

François Sivardière (chargé de mission, ALE Grenoble) :

L'Agence a engagé une campagne isolation mur/mur 2010-2013 à Grenoble. Il y a un dispositif de soutien à la rénovation du bâti pour la copropriété privée. Il est important de raisonner davantage en surinvestissement qu'en investissement simple.

Il y a une nécessité d'accompagnement financier, mais aussi humain.

Les copropriétés ciblées par la campagne sont celles construites entre 1945 et 1975 (qui ont été construites avant la 1^e réglementation thermique de 1975).

Trois catégories de rénovation sont envisagées :

- rénovation des façades,
- rénovation complète : façades, toitures et planchers bas,
- rénovation exemplaire : façades, toitures, planchers bas, menuiseries et ventilation.

Il est prévu, pour chacun de ces trois cas, une aide d'un montant de

- 15 % du coût des travaux plafonnée à 10 000 € par logement
- 30 % du coût des travaux plafonnée à 15 000 € par logement
- 30 % du coût des travaux plus une aide de l'ADEME plafonnée à 50 % du coût des travaux

Rodolf Pulwey (ingénieur, société IQ, Allemagne) :

IQ est une agence pour l'optimisation des bâtiments, en lien avec KfW, banque créée pour la reconstruction.

L'objectif de réduction de consommation de chauffage est de 60 à 85 %. Le syndic ne s'occupe pas de la question de l'économie d'énergie. L'agence compense pour le syndic les frais qui sont engagés. L'agence prépare l'assemblée générale des copropriétaires, elle suit le chantier, informe les copropriétaires.

Par exemple à Cologne, une opération a été réalisée pour 34 logements. La rénovation a permis une restructuration du bâtiment avec élargissement des balcons existants.

Bruno Dhont : Même en Allemagne, il est nécessaire d'organiser un accompagnement global. Il faut convaincre le syndic et même lui proposer des honoraires additionnels.

*Marie-France Taudière (architecte, URBANIS) : **Une assistance à maîtrise d'ouvrage privée (AMO).***

L'agence s'occupe des copropriétés dégradées et de la revitalisation des centres villes. L'AMO est nécessaire à cause de l'accroissement de la complexité administrative.

Le rôle de l'AMO permet de découvrir la valeur cachée de l'immeuble, par exemple par des volumes mal utilisés ou des droits à construire résiduels. Ainsi on peut parfois réutiliser des caves pour les louer à des sociétés en centre ville.

Comment financer l'AMO ? Ce peut être un forfait par lot, mais il faut aussi considérer que s'il y a des travaux de mise en valeur, on peut générer des bénéfices supplémentaires. Le financement de l'AMO peut se faire par une opération gagnant-gagnant.

Découvrir la valeur cachée de l'immeuble.

Question : Il faut être vigilants sur des propositions qui sont très diverses, mais ce sont finalement toujours les copropriétaires qui paient.

Question : On reçoit parfois des diagnostics de mauvaise qualité qui vous proposent des investissements avec des taux de retour de 140 ans !

Bruno Dhont : Il y aura toujours des gens malhonnêtes. A nous d'être vigilants.

6e table ronde : **Les financements**

*Jean-Loup Taïeb (Cercle Immobilier France Québec) : **L'Éco-prêt collectif***

L'Eco-prêt individuel est inadapté. En particulier, le bouquet de travaux est très contraignant.

Le ministère de la justice s'est aperçu qu'il y avait un problème d'adhésion aux Éco-prêts collectifs.

Enfin, les banques sont réticentes à adapter leurs logiciels.

Face à ces difficultés, on peut proposer des pistes de solutions :

- accorder le prêt pour certaines typologies de travaux (et non pour un bouquet de travaux),
 - accorder le prêt pour une 1^e phase d'un plan pluri-annuel.
- Pour le calendrier, l'objectif est d'obtenir un Eco-prêt collectif en 2011.

Obtenir un Eco-prêt collectif en 2011.

Bruno Dhont : il faut modifier la loi de 1965 pour que le syndicat puisse contracter un prêt. Le PTZ individuel en copropriété ne représente que 1 % des prêts accordés !

Frédéric Ultzmann (président de CERTINERGIE) : **Les certificats d'économie d'énergie.**

Pourquoi les industriels sont-ils à ce point moteurs pour réduire la consommation d'énergie ? C'est à cause des certificats d'économie d'énergie (CEE). L'objectif des CEE est d'inciter les acteurs à économiser l'énergie et notamment dans le secteur diffus.

L'État définit pour des périodes de trois ans (2006-09, puis 2010-13) une liste d'obligés (les fournisseurs d'énergie) et une liste d'objectifs d'économie d'énergie (isolation de bâtiments, covoiturage...) justifiés par des CEE. A défaut, ils subissent une pénalité.

Les CEE peuvent être revendus à un acquéreur qui évite ainsi la pénalité.

Pour la période 2006-2009, dans les copropriétés, 200 millions d'euros ont été engagés (subventions, conseils aux maîtres d'ouvrage qui effectuent les travaux...). Cela reste donc modeste. Pour la période suivante (2010-2013), on devrait atteindre 1 milliard d'euros.

Mais les copropriétés ont peu bénéficié du dispositif. Certaines ont même donné sans contrepartie leurs droits à CEE.

Mais dans la loi Grenelle II, les copropriétés ne peuvent plus faire une demande seule; elles doivent passer par l'intermédiaire de l'ANAH.

Le volume des CEE est calé sur l'économie d'énergie mais non sur le volume des travaux. Cela peut représenter un montant très variable. Ce peut être jusqu'à 75 % du coût des travaux (par exemple en cas de changement d'une grosse chaudière qui dessert 1000 lots) mais c'est le plus souvent de 10 à 15 %, voire moins.

Que faire ? En amont, il faut vérifier que les appels d'offre n'incluent pas les CEE, vérifier la certification, faire attention aux offres liées, faire appel à une société de conseil.

Les CEE calés sur les économies d'énergie, non sur les travaux

Rodolf Pulwey (ingénieur, société IQ, Allemagne) :

En Allemagne, la banque KfW est une banque publique. Le montant des subventions publiques a été fortement réduit en Allemagne. Il existe un label (bâtiment économe en énergie KfW).

Les critères pour déterminer l'efficacité énergétique sont liés aux besoins en énergie primaire et à la perte de transmission de chaleur.

Le montant de la subvention peut être de 75 000 € pour une réhabilitation totale et de 50 000 € pour une réhabilitation partielle. L'aide peut prendre la forme d'un crédit (à un taux qui varie de 1,4 % à 3,05 %) ou d'une aide financière. Le montant de la subvention est d'autant plus important que le bâtiment est économe en énergie après

travaux. Il existe bien un fonds de réserve alimenté par les copropriétaires, mais son montant n'est pas suffisant et il est donc fait appel à un autre type de financement. Par exemple, une rénovation à Cologne, d'un montant de 410 000 € a pu être financée à 100 % par KfW. Les charges étaient de 21 000 € par an avant travaux, elles sont de 8 000 € après travaux.

Nicolas Rousseau (chef de projet, Habitat et Développement) : L'aide au préfinancement.

Nous avons un rôle d'ensemblier. L'objectif est de mettre au point un bon plan de financement.

Il y a des créations de fonds locaux, mais aussi un risque de suppression de certaines subventions.

A Montpellier par exemple une réhabilitation d'une copropriété a donné lieu à un préfinancement des subventions publiques.

Bruno Dhont : Comme pour l'Europe, les processus sont très compliqués, c'est un processus d'exclusion par la complexité !

Éric Comparat (UNAF) :

« Rien de durable sans les familles ».

Le taux d'effort des familles est en hausse constante. Les charges sont devenues totalement insupportables et cela met les familles en situation de surendettement. Philippe Pelletier nous a demandé une étude sur l'utilisation de l'Éco-PTZ dont la demande est en chute libre.

A un certain moment, il faut choisir entre les objectifs d'accessibilité, d'efficacité énergétique et de sécurité. Mais souvent on ne fait rien car les familles sont un peu perdues devant tous ces systèmes. Il y a un problème de lisibilité des dispositifs.

L'UNAF est favorable à la création d'un fonds de travaux obligatoire dans les copropriétés car « il faut faire le bonheur des gens contre leur gré ».

Toute participation de la collectivité doit avoir un retour. Mais les retours existent bien : les copropriétaires qui financent les travaux ne demandent pas de logements sociaux. On constate qu'il y a bien plus d'expulsion financière (liée à des impayés de mensualité de remboursement) que d'expulsion locative.

La valeur du bien sera totalement dépendante de l'efficacité énergétique.

Rien de durable sans les familles

Bruno Dhont : Le fonds de travaux obligatoire.

Nous n'avons pas obtenu la création obligatoire du fonds travaux dans le Grenelle II.

Il s'agit pourtant d'une proposition sociale car c'est une nécessité pour les plus modestes. Il y a un déclassement garanti des copropriétés si on ne fait rien.

Le fonds travaux est un outil de mobilisation, d'ailleurs on en crée plus facilement dans le cadre des plans de sauvegarde.

Les Allemands ont créé des fonds travaux obligatoires. On ne demande que 100 € par an.

Le fonds travaux a trois avantages :

- il permet de boucler un plan de financement,
- il permet de lever les réticences des bailleurs,

– il a une vertu psychologique : il facilite le vote des travaux.

Pourquoi ne pas utiliser le fonds prévu par l'article 18-6 de la loi du 10 juillet 1965 ? Il faudrait d'abord qu'il ne puisse pas être utilisé à d'autres choses. Les sommes devraient être placées automatiquement, avec une obligation de compte bancaire séparé.

Il faut aussi que le fonds soit attaché au lot de copropriété et non à la personne du copropriétaire.

Il se pose enfin un problème fiscal ; le régime actuel impose de faire une déclaration par copropriétaire, même si on ne perçoit que 300 € pour 100 000 € placés.

En résumé, il faut mettre en place une fiscalité adaptée, autoriser un déblocage des fonds sous condition avec décision de l'assemblée, interdire l'utilisation des fonds à d'autres objets que les travaux et rendre obligatoire le fonds travaux.

Il faut rendre obligatoire le fonds travaux

Snezhana Todorova (ministère de l'économie, de l'énergie et du tourisme de Bulgarie) : Les fonds exceptionnels pour le financement des travaux.

Les fonds structurels de l'Union européenne peuvent être utilisés pour les copropriétaires.

Certains projets pilotes ont été mis au point dans les copropriétés.

Mais seul 4 % des fonds du programme vont être utilisés pour la rénovation énergétique.

Il y a un fonds bulgare pour l'efficacité énergétique. Il existe aussi une ligne de crédit d'efficacité énergétique pour les ménages (avec la BIRD).

Un crédit d'impôt est aussi mis en place pour les travaux avec deux types de certificats. Mais ils ne sont pas adaptés pour les résidences individuelles.

Utilisons les fonds structurels pour les copropriétés

7e table ronde :

Les innovations qui favorisent la rénovation énergétique

Bruno Dhont accueille Philippe Pelletier et résume les questions abordées au cours des six premières tables rondes et les demandes principales de Planète Copropriété

Bruno Dhont :

1. Certains Etats nous ont donné des idées intéressantes; ils n'hésitent pas à passer au stade de l'obligation. En France, nous aurions dû aller plus loin avec le Grenelle II.
2. On a beaucoup travaillé sur l'audit. Il faut avoir une approche différente, d'où le projet Audit 360 °. Nous sommes demandeurs pour participer à la rédaction des décrets d'application de l'article 7 du Grenelle II sur le contenu de l'audit énergétique.
3. La garantie de performance : il faut y travailler en complément des labels. Mais insistons sur le fait que le comportement de l'utilisateur a une incidence mineure par rapport aux autres éléments (mise en œuvre des travaux,

- réglages...).
4. Pour le contrat de performance énergétique, il y a tout à construire. Le CPE doit avoir des adaptations fiscales, par exemple pour que le tiers investisseur puisse mobiliser les aides.
 5. L'assistance à maîtrise d'ouvrage est indispensable pour accompagner les copropriétaires, et réussir les opérations ambitieuses (l'exemple allemand est à ce titre très éclairant). Pour la campagne un Éco-bilan pour tous, nous attendons la réponse du ministère.
 6. Pour le financement, nous regrettons que les copropriétés ne soient plus éligibles aux CEE. Le fonds travaux est une nécessité et l'UNAF a apporté son soutien à sa mise en place à titre obligatoire, car il est social. L'Éco-prêt individuel est inadapté aux copropriétés et il doit donc faire l'objet d'adaptation pour les syndicats de copropriétaires.

Il faut participer à la rédaction des décrets sur l'audit

Philippe Pelletier (président du bureau du comité stratégique du plan Bâtiment Grenelle).

Je ne suis pas l'Etat ! Le plan Bâtiment Grenelle avance de l'extérieur de l'Etat. Plusieurs centaines de personnes sont associés à ce plan.

Mon rôle est le suivant :

- vérifier l'adéquation entre la demande des maîtres d'ouvrage et l'offre (constructeurs, organismes qui assurent les financements...) et vérifier s'il faut inciter ou obliger, si les entreprises sont au bon niveau.
- Rendre compte à l'Etat de cette observation.

J'ai donc un rôle d'ensemblier. Si Bruno Dhont est un homme pressé, il faut être conscient que notre projet va transformer la société et qu'il fixe des objectifs à échéance 2050.

Dans le quart des logements qui sont en copropriété, il existe des situations très diverses. Il faut prendre le temps d'expliquer. On se donne du temps pour mesurer la consommation d'énergie, puis on propose des outils (CPE ou autres). Il est heureux que certains nous poussent à accélérer le mouvement, mais la situation budgétaire de l'Etat est difficile...

1. Que vous soyez associés à l'élaboration des décrets sur le DPE collectif et l'audit énergétique, je vais le demander. Pourquoi avoir fixé un seuil de 50 lots ? J'avais indiqué qu'il fallait un autre outil que le DPE pour aider à la décision. Il ne fallait pas de seuil. Mais l'administration a redouté le coût que cela pouvait représenter pour les petites copropriétés. Mais l'important est que la notion d'audit soit bien dans la loi. On obtiendra plus tard que le seuil soit abaissé.
2. Le CPE est un sujet compliqué. Est-ce qu'on se contente d'une garantie théorique ou est-ce qu'on peut aller vers une garantie de résultat ? Le résultat tient beaucoup compte de l'usage. Pour le CPE, tout est à faire : l'administration y voit une sorte de PPP pour faire financer les travaux par le secteur privé, alors que pour la copropriété, il s'agit de garantir la performance.
3. L'adaptation fiscale des CPE. Il pourra y avoir une adaptation car il y a l'intervention d'un tiers investisseur. Mais il faut être conscient que le projet de loi de finances pour 2011 sera contraint.

4. L'assistance à maîtrise d'ouvrage est nécessaire pour jouer le rôle d'accompagnement des copropriétés.
5. Pour lancer la campagne un Éco-bilan pour tous, un protocole doit être conclu entre l'Etat, l'ARC, la CLCV et les fédérations de syndicats. Il est en cours et devrait être signé à la rentrée.
6. Les certificats d'économie d'énergie. J'ai soutenu que l'éligibilité devait être totalement ouverte. Le projet de loi réservait l'éligibilité aux collectivités locales; le Sénat a ouvert le dispositif, mais l'Assemblée est revenue en arrière. Mais le sujet reviendra en débat dans 3 ans.
7. Pour le fonds obligatoire de travaux, alors que je pensai qu'on m'opposerait l'argument du droit de propriété, j'ai obtenu du ministère de la justice que l'assemblée générale délibère sur les travaux d'intérêt collectif, même si ce sont des parties privatives. Il valait mieux ne pas évoquer en même temps la question du fonds obligatoire de travaux. Quant à l'Éco-PTZ, commençons par le rendre efficace pour toutes les copropriétés. Pour l'Éco-PTZ collectif, il faut être sûr que c'est un outil adapté dans les copropriétés. Le syndic peut en effet être mandataire de l'Éco-PTZ pour les copropriétaires. Il faut bien mesurer la question de la solidarité des copropriétaires, si c'est le syndicat qui emprunte.

La chancellerie a accepté les travaux d'intérêt collectif

Pascal Lemonnier (secrétaire adjoint au PUCA, Plan Urbanisme Construction Architecture) : Le PUCA est un service interministériel.

Il faut s'intéresser à une démarche globale et pas uniquement à la rénovation énergétique : on est plus efficace en réalisant une réhabilitation globale.

On peut explorer diverses pistes. La rénovation par l'extérieur avec des isolants de faible épaisseur, l'ajout d'un logement sur le toit... Mais l'innovation technique doit aussi s'accompagner d'aspects sociaux.

Plusieurs constats :

- Le premier constat est qu'il faut au moins 10 000 € HT par logement.
- Le deuxième constat est que les travaux permettent parfois d'améliorer le confort et pas de diminuer la consommation.

Un appel d'offre est lancé avec l'ADEME pour travailler sur la précarité énergétique. Un autre travail est lancé avec OSEO (ex-ANVAR) pour une maquette numérique pour fixer un programme de travaux.

Bruno Dhont : Il faut travailler pour éliminer les blocages en copropriété. Un appel à projet vise à identifier les blocages.

Jean-Philippe PLAT (ISTA) : **Les compteurs intelligents.**

Il vaut mieux parler de compteurs communicants. C'était au départ une demande des fournisseurs d'électricité qui cherchaient à moduler les consommations et les tarifs. Après l'électricité, on pourra l'utiliser pour l'eau.

L'intérêt est de restituer l'information à l'utilisateur.

Une autre utilisation possible est le repérage des fuites. Le budget d'eau et de chauffage est de 600 euros par logement environ. Lorsqu'on investit un euro dans le comptage, l'économie attendue est de 3 euros. Le retour sur investissement est d'un an, et l'investissement est éligible aux CEE.

Anne Chartier (ALDES) : La ventilation et l'habitat existant.

« Pas de rénovation sans ventilation ».

Il y a deux enjeux :

- l'amélioration de la performance thermique,
- l'amélioration de la qualité de l'air intérieur.

Pourquoi ventiler ? A cause de l'humidité, de l'hygiène des occupants et de la conservation des bâtiments.

Il faut tout à la fois limiter la déperdition d'air (par exemple avec une ventilation simple flux réglable en fonction de l'occupant) et limiter la consommation électrique des ventilateurs. On peut aussi récupérer la chaleur de l'air extrait par exemple pour chauffer un ballon d'eau chaude.

Jimmy Pennequin (chargé d'études bois énergie, BIOMASSE NORMANDIE) : Les chaudières à bois en copropriété.

L'objectif est d'augmenter la consommation de bois en France. Voici un exemple d'installation de chaudière à bois dans une copropriété.

Il s'agissait d'un immeuble à Caen construit en 1961 et comportant 54 logements. Il consommait 73 000 litres de fuel par an. Un projet de chaudière à bois 320 kW a été mis au point en 2008 avec remise aux normes de la chaufferie et aménagement d'un local de 60 m³ pour le stockage. La consommation est de 135 tonnes de bois à 110 euros la tonne.

Il a été prévu un contrat de 15 ans avec financement par l'exploitant. De plus, l'achat du bois bénéficie de TVA à 5,5 %. Cela a permis à la copropriété de réaliser une opération blanche et de bénéficier d'une installation neuve. Auparavant, 85 % de la facture était liée au prix du fuel, après travaux seul 45 % du coût de la facture est lié au prix d'achat du bois.

Dominique Céna (président de CICF Construction) : Les innovations techniques, thermodynamique, cogénération, énergies renouvelables.

La technique reste essentielle !

Les pompes à chaleur (PAC) ont des inconvénients. Plus il fait froid, moins elles sont puissantes. Les PAC ne sont pas adaptées à la production d'eau chaude sanitaire, car elles ne permettent pas d'obtenir de la haute température. Il existe en Allemagne des pompes à chaleur gaz.

La cogénération permet de faire du chauffage et de la production d'électricité.

Quant aux énergies renouvelables, la production d'eau chaude sanitaire par énergie solaire est un bon système mais il faut assurer un suivi attentif (un mauvais entretien fait baisser la performance du panneau solaire et on ne s'en rend pas aisément compte car le relais est pris automatiquement par le système de production complémentaire d'énergie). Assurer le chauffage et l'ECS par énergie solaire est une bonne solution pour les bâtiments les plus performants.

En conclusion : il faut bien anticiper le comportement du bâti et des usagers et faire un bon suivi.

8e table ronde :

Comment atteindre le facteur 4 en rénovation de copropriété

Frédéric Petit (architecte associé, cabinet Atelier 11, membre fondateur de la Compagnie des Architectes de Copropriété).

Il faut distinguer ce qui relève d'un nouveau lobbying ou d'une nouvelle approche de la copropriété.

L'objectif de la réhabilitation est de disposer une requalification complète du bâtiment et d'avoir un projet économiquement viable.

Une grande tendance se dessine : il ne faut pas se limiter à l'approche de la subvention mais aussi tenir compte de l'extension de surface pour payer les travaux. Car on peut atteindre en moyenne 50 000 à 100 000 € par logement. D'où la question de savoir s'il est nécessaire de réhabiliter ou s'il ne vaut pas mieux démolir. Mais il faut aussi tenir compte du coût de démolition.

Pascal Brunon (directeur Minergie France) : **L'expérience du label Minergie.**

En Allemagne, le label Passiv Haus a donné lieu à délivrance de label pour 10 000 bâtiments et en Suisse pour 17 000 bâtiment.

Le standard de Minergie est aujourd'hui à 38 kWh/m²/an et Minergie Passiv est à 30 kWh.

François Pelegrin (architecte UNSFA) : **Un exemple concret à Montreuil.**

Ce projet a été lauréat du PUCA. L'idée était de créer une maison sur le toit, dont la vente pourrait générer un produit de 720 000 €. Le coût de changement de chaudière et de création d'espace était de 750 000 €. Or ce projet ne se réaliser jamais car l'immeuble n'a pas d'autorisation de construire davantage.

Pourtant une telle proposition aurait un effet d'entraînement. Elle comporte de nombreux avantages : elle permet de créer des millièmes supplémentaires dans la copropriété et donc de diminuer les charges pour tous les copropriétaires. Elle crée de la valorisation pour tout l'immeuble. Il faut donc identifier les copropriétés pour lesquelles ce type de solution est viable.

Un beau projet, aujourd'hui sans suite

Bruno Dhont : L'ARC va adhérer à l'association EFENERGIE.

Il faut peut être créer une société de portage pour assurer le portage du foncier à titre provisoire pour aider à faire les travaux.

Gérard Garcia (directeur du SCCR, USGC Union des syndicats de grandes copropriétés) : **Une méthode de programmation et de financement pour aller vers le facteur 4 : l'exemple d'Elysée II.**

La copropriété Elysée II comprend 1450 logements. Depuis 1975, elle n'a plus de syndic professionnel. La structure, dont je suis le directeur, emploie 40 salariés.

Il y a un certain immobilisme de la chancellerie. Notre copropriété constitue des provisions depuis 35 ans ! Nous engageons des plans pluriannuels et chaque année nous lançons une tranche de travaux, sur une planification souple. On l'adapte en cas de changement de la législation : ce fut le cas par exemple lors de la parution de la loi Robien qui a imposé les travaux sur les ascenseurs.

Nous avons fait des travaux importants en chaufferie. Le total des travaux a été de 2,7 millions d'euros en 4 ans. Mais nous avons aussi vendu 550 000 € de CEE.

Pour les huisseries, comme nous avons 8 000 fenêtres, nous avons fait un appel d'offre avec des prix négociés. Nous avons mis en place un « crédit d'impôt interne », qui nous permet de distribuer des sommes aux copropriétaires qui changent leurs huisseries.

L'éco-PTZ est une usine à gaz, il faut dépenser plus pour avoir un prêt plus important.

Un crédit d'impôt interne

Michel Wassouf (architecte, Energiehaus, Espagne)

En Allemagne, c'est le facteur 10 qui est visé. Il va falloir associer la VMC double flux.

A Hanovre par exemple pour un bâtiment des années cinquante, le coût de rénovation est d'un million d'euros. Il a donné lieu à intervention de l'association Proklima (comparable à une Agence locale de l'énergie).

Nous avons obtenu une subvention de 1500 € par logement. Pour la rénovation, il a fallu couper les balcons existants et installer des balcons neufs devant le bâtiment.

Il existe aussi des Passiv Haus en Italie.

Bruno Georges (vice-président CICF Construction) : La démarche facteur 4.

Avec la Passiv Haus, on passe de 240 kWh/m²/an à 15. On est donc plus proche du facteur 8 que du facteur 4.

L'objectif est défini globalement, mais il faut aussi tenir compte de la réalité des immeubles. L'analyse doit donc être radicale.

Mais on ne sait pas quelle sera la réglementation dans 3 ans.

Si on se contente d'atteindre le seuil réglementaire, on ne pourra plus y revenir après.

Ce qu'il faut, c'est lorsqu'on change une partie du bâtiment, c'est le faire de façon radicale. Il faut donc analyser tous les besoins.

Et faire attention au fait que certaines solutions peuvent provoquer des dégâts . Par exemple certaines isolations peuvent provoquer des pourritures de poutres.

Wolfgang Amann (Directeur et professeur associé à l'IIBW, Autriche)

Voici un exemple où un immeuble situé en Autriche a fait l'objet d'une rénovation en facteur 10. La réussite de l'opération suppose la conjonction d'une série de conditions. Il faut que les locataires l'acceptent. Il faut des fonds de réserve, mais aussi des fonds importants, des facultés de hausse de loyer et que le bâtiment soit compact. Les fenêtres sont remplacées par du triple vitrage, il ne faut pas de cheminée.

On doit reconnaître que les coûts sont élevés. Il est donc parfois plus efficace de démolir et de reconstruire.

Conclusion

Bruno Dhont : Comme nous avons pu le constater pendant ces deux jours, il y a un chantier énorme devant nous dans le domaine de la copropriété et – contrairement à

ce que l'on pourrait penser avant examen – il apparaît que l'État n'est pas assez attentif aux propositions de la société civile (y compris celles qui ne coûtent rien), ni n'est suffisamment conscient de l'urgence. Le « Chantier Copropriété » du « Plan Bâtiment Grenelle » n'étant pas suffisamment écouté et entendu, il faudra sans doute que Planète Copropriété devienne une instance de lobbying pour faire avancer plus vite les bonnes mesures dont a besoin la Copropriété ».