

Neuvième conférence : les économies d'énergie, d'eau, d'électricité en copropriété

La conférence s'est déroulée en quatre parties, allant du plus simple au plus compliqué.

I. Présentation des éco-bilans mis au point pour les conseils syndicaux.

II. Présentation par la COPREC et les PACT de l'audit 360°, audit permettant de lancer des opérations de rénovation thermique dans les copropriétés.

III. Questions à Philippe Pelletier (Président de Copropriété Bâtiment Grenelle).

IV. Réponses de Philippe Pelletier.

V. Réactions.

I. Les éco-bilans « énergie », « eau », « électricité »

Julien ALLIX présente rapidement les trois « *éco-bilans* » réalisés par l'ARC.

Il s'agit :

- du « *Bilan Energétique Simplifié* » (BÉS) ;
- du « *Bilan-eau* » ;
- du « *Bilan-électricité* ».

Que sont les « éco-bilans » ?

Les éco-bilans se décomposent en trois parties :

1. Analyse de la situation existante : quelles consommations ? quelles évolutions ? etc.
2. Repérage des problèmes et anomalies : surchauffes, surconsommations ; fuites ; problèmes de comptage ; évolutions anormales, etc.
3. Recherche des causes de ces anomalies et engagement des premières actions **SIMPLES** et déjà efficaces visant à mieux maîtriser la situation.

L'intérêt de ces bilans qui, pour être efficaces, doivent être réalisés conjointement par le conseil syndical et le syndic, est :

- de permettre de savoir **OÙ** en est chaque copropriété en ce qui concerne le chauffage, l'eau chaude, l'eau froide et l'électricité ;
- de commencer à se former sur ces sujets difficiles et d'engager des premières mesures d'économie ou de gestion plus rationnelle ;

- d'engager - dans chaque copropriété - un dialogue constructif avec les autres copropriétaires et le syndic mais aussi avec les professionnels qui interviennent (les chauffagistes, par exemple).

Une fois ces bilans réalisés, il sera possible d'aller plus loin rapidement en particulier :

- de mobiliser efficacement les autres copropriétaires sur un projet plus ambitieux ;
- d'approfondir - avec l'aide de professionnels - les études nécessaires ;
- d'élaborer un programme de travaux contrôlés (portant sur les installations et le bâti).

Comment faire ces « éco-bilans » ?

Pour réaliser ces bilans, on peut procéder ainsi :

- a) Il suffit dans un premier temps d'utiliser les différents cahiers mis au point pour aider les copropriétés, à savoir :
 - le « **Bilan Energétique Simplifié** » appelé B.É.S ;
 - le cahier « **Eau** » ;
 - le cahier « **Électricité** » ;

Ces cahiers sont téléchargeables gratuitement sur le site de l'Unarc : unarc.asso.fr, dans la rubrique « **guides** ».

- b) Puis, dans un deuxième temps, les adhérents collectifs à l'ARC qui le souhaitent pourront se faire aider par un de nos conseillers « **chauffage et eau** ».

II. Présentation de l'audit 360°

Bruno DHONT insiste sur le fait que « **l'audit 360°** » qui va être présenté est un nouveau type d'audit expérimenté par le PACT et la SOCOTEC à la demande du groupe animé par lui-même, mais qu'il pourra être réalisé par d'autres « **groupements** » associant des thermiciens, des techniciens et des opérateurs. L'essentiel est de comprendre que son efficacité tient :

- au fait qu'il permet de mettre en place une véritable dynamique dans les copropriétés ;
- au fait qu'il ne se limite pas à un simple audit énergétique classique dont on peut, depuis trente ans, constater le peu d'efficacité.

Il insiste aussi sur le fait que l'audit 360° doit permettre de déterminer des plans pluriannuels de travaux qui doivent se faire en tenant compte de la copropriété, des copropriétaires et de leurs capacités financières.

Il insiste enfin sur le fait que l'audit doit être précédé par les **éco-bilans**, pour être plus efficace et moins cher.

Voici le Power Point présentant le diagnostic 360° :
<http://www.unarc.asso.fr/site/grenelle/1210/audit360.pdf>

III. Questions à Philippe Pelletier

« Monsieur le Président,

Comme vous le savez nous sommes de ceux qui pensent que la loi Grenelle 2 est - pour les copropriétés - très décevante et qu'elle ne permettra pas de relever les défis économiques et écologiques. Nous pensons que nous avons manqué une belle occasion de modifier certains aspects de la loi sur la copropriété, en particulier en matière de plan pluriannuel de travaux, de fonds travaux et de fiscalité.

Je voudrais néanmoins vous poser des questions précises :

- où en sont les décrets d'application, dont le décret sur les « travaux d'intérêt collectif » ?*
- pourquoi - malgré les multiples demandes de tant d'organisations - le Gouvernement et vous-même n'envisagez pas la mise en place d'un prêt à taux zéro collectif pour les travaux d'économies d'énergie ?*

Merci de vos réponses.

V. Intervention de Philippe Pelletier

« Je voudrais tout d'abord dire à Bruno Dhont que rien ne nous sépare si ce n'est que je suis beaucoup moins pressé que lui et que l'ARC, mais que je sais qu'il faut aussi des gens qui - comme ceux de l'ARC - soient pressés et poussent les solutions.

On m'a confié la locomotive d'un train qui va lentement, avec pour objectif d'y accrocher tous les wagons y compris le wagon des entreprises qui ne sont pas du tout encore suffisamment formées dans le domaine de l'amélioration thermique.

Je prends donc mon temps et voici la raison qui explique que je vais lentement. Nous avons jusqu'en 2050.

Par ailleurs, je pense qu'il faut mettre en place dans les copropriétés des incitations et non des obligations.

C'est pourquoi j'adhère tout à fait à la démarche présentée ici : les éco-bilans d'abord, le diagnostic 360° ensuite. Bruno Dhont a d'ailleurs fait, en tant que co-pilote du Chantier Copropriété du Plan Bâtiment Grenelle un travail remarquable sur ce plan dont on a vu la traduction aujourd'hui.

Par contre, en ce qui concerne les autres grandes propositions de l'ARC (plan pluriannuel de travaux et obligation de commencer à constituer des fonds travaux, même modestes) je suis réservé. Je trouve que c'est trop contraignant.

Pour répondre aux questions qui me sont posées :

1. *L'Administration, malheureusement, n'a pas commencé à écrire les décrets d'application de la loi Grenelle 2 en ce qui concerne la copropriété. C'est dommage, mais c'est comme ça.*
2. *Pour l'éco-prêt collectif à taux zéro, je n'y suis - à titre personnel - pas favorable et, de toute façon, il faut toiletter la loi de 1965 avant cela ».*

VI. Réactions aux propos de Philippe Pelletier

Bruno DHONT lui répond.

En quelques mots, Bruno Dhont répond ce qui suit à Philippe Pelletier.

- a) *« L'horizon de la loi ce n'est pas seulement 2050, c'est d'abord 2020 : en effet la loi fixe moins 38% de consommation énergétique dans les bâtiments existants d'ici 2020 ! Or, on n'en prend pas du tout le chemin ! Il faut donc accélérer la cadence et mettre en place les mesures nécessaires.*
- b) *Le prêt à taux zéro individuel ne marche pas en copropriété : pourquoi ne pas l'admettre et ne pas créer un éco-prêt collectif demandé par de nombreux acteurs du monde de la copropriété, j'ai le plaisir d'annoncer à Philippe Pelletier que suite aux demandes et au travail de l'ARC la loi de 1965 va bientôt être modifiée pour permettre les prêts collectifs à adhésion individuelle. Il n'y a plus aucune raison de refuser le prêt à taux zéro collectif*
- c) *Il est bien dommage que des décrets aussi importants que celui sur les « **travaux d'intérêt collectif** » ne soit pas même encore en chantier cinq mois après le vote de la loi alors qu'ils sont tant attendus et surtout qu'ils seront si complexes à mettre au point.*
- d) *Pourquoi maintient-on des obligations très coûteuses en ce qui concerne certains types de travaux (parfois peu utiles comme les ascenseurs voire inutiles comme ceux liés au plomb dans l'eau) et refuse-t-on d'envisager certaines obligations de méthodes pour les travaux visant les économies d'énergie en copropriété, alors qu'on connaît les blocages importants qui existent en copropriété (en particulier du côté des bailleurs) ? Il y a là une certaine « **incohérence** » de l'Etat et il serait bon de réexaminer la situation ».*

La conférence, faute de temps, n'a pas laissé place aux questions de la salle, mais ce n'est que partie remise.

En attendant vous pouvez toujours commencer à utiliser les éco-bilans téléchargeables à ces adresses :

- **Les éco-bilans en Copropriété - « BES » :**

<http://www.unarc.asso.fr/site/guides/grat/BES.pdf>

- Les éco-bilans en Copropriété - « *Bilan-Eau* » :
<http://www.unarc.asso.fr/site/guides/grat/bilaneau.pdf>
- Les éco-bilans en Copropriété - « *Bilan-Electricité* » :
<http://www.unarc.asso.fr/site/guides/grat/bilanelect.pdf>