

Effacité énergétique et copropriétés

Comment mobiliser les acteurs de la copropriété (conseil syndical, syndic...)?

Atelier n°5

Intervenants :

Didier GABARDA OLIVA, Ingénieur Service Bâtiment, ADEME,

Anne COUSIN, Chargée de Formation, ADEME,

Nicolas PICHOT, Chargé de mission bâtiment, Agence Locale de l'Energie et du Climat du département de la Loire,

Dominique BIRRIEN, Ingénieur, ADEME Pays-de-la-Loire.

Modérateurs :

Session 1 : Christophe de SAINT JORES, coordinateur EIE Pays de la Loire

Session 2 : Patrick ALFANO, coordinateur EIE national

.I Réhabilitation énergétique en copropriétés

.1 Présentation

Après la diffusion d'un court film sur la rénovation d'une résidence dans le sud de Nantes, **Dominique BIRRIEN** rappelle que les copropriétés, qui représentent près du quart du parc de logements, présentent à l'heure actuelle une situation énergétique globalement médiocre. Les immeubles sont généralement vieillissants et peu entretenus. Souvent, seuls les travaux indispensables sont réalisés. L'enquête de la FNAIM montre que les bâtiments sont généralement classés en catégorie E ou F. Les syndicats, quand il y en a, demeurent fort peu sensibilisés à ces questions. Ils sont avant tout des gestionnaires.

Les prises de décisions sont généralement difficiles et longues (majorité absolue des millièmes ou double, soit les deux tiers des millièmes, suivant le type de travaux). Les décisions sont prises au cours des assemblées générales. Souvent, la première année sert à décider du principe d'un diagnostic. Ensuite, le syndic lance une consultation de bureaux d'études, examinée généralement l'année suivante. Le bureau d'étude fait ensuite des propositions examinées la troisième année. Par ailleurs, les copropriétaires ne jurent que par le solaire, négligeant l'isolation et le changement des

systèmes de chauffage. Les maîtres d'ouvrage ont généralement peu l'habitude d'avoir recours à des bureaux d'études.

Cependant, des textes relatifs aux copropriétés ont paru ou sont sur le point de paraître, alors que les collectivités locales s'emparent peu à peu du sujet. Ces éléments sont en passe de changer la donne. Les syndicats commencent donc à aborder plus régulièrement le sujet en assemblée de copropriétaires et se forment progressivement à la question. Une trentaine d'audits énergétiques sont ainsi en cours en région Pays-de-la-Loire.

Au niveau des collectivités locales, Nantes Métropole vient de lancer un plan climat qui comprend tout un volet sur les copropriétés. Le premier temps consistait en un lancement d'études, avec production d'outils d'information, d'animation notamment sur les aspects financiers qui posent souvent problème. Ensuite, des tests seront réalisés sur une dizaine de copropriétés en cours de sélection. Six conseillers climat seront mis en place au niveau de pôles de proximité.

A Saint-Nazaire, la communauté d'agglomération (CARENE) est confrontée à une problématique particulière, à savoir que le centre-ville a été entièrement reconstruit dans l'immédiat après-guerre. Ces bâtiments de petite taille sont souvent très peu efficaces sur le plan énergétique et ne sont généralement pas dotés de syndicats. Il est donc difficile de sensibiliser les propriétaires. Un travail de sélection d'un échantillon de copropriétés représentatives a été mené, qui devrait aboutir à des diagnostics énergétiques et sociaux. S'ensuivra le chiffrage des coûts de réhabilitation, qui servira de base à la définition d'une politique globale de la CARENE en direction des copropriétés.

Un accord-cadre sera prochainement signé avec la FNAIM pour lancer des procédures en direction des copropriétés sur l'ensemble du réseau. Il s'agira de former les agents des syndicats, leur fournir des outils de discussion et de présentation qui seront utilisés en assemblée de copropriétaires, de même que des outils financiers, car ils connaissent mal les dispositifs existants. L'an prochain pourrait être lancé un appel à projets sur la réhabilitation de quelques copropriétés, si les budgets s'avèrent suffisants.

Dominique BIRRIEN revient ensuite sur la rénovation du Clisson à Nantes, copropriété de 127 logements. A l'origine, des travaux de rénovation et de ravalement des façades avaient été jugés nécessaires devant la détérioration du bâtiment. La présidente du conseil syndical s'était montrée très enthousiaste à l'idée d'une rénovation énergétique, tandis que l'architecte était très sensible à ces questions. La représentante du syndicat s'est progressivement laissée convaincre et a contribué largement à la réussite du projet.

En revanche, les difficultés résidaient dans le nombre de bailleurs (supérieur à 65 %), qui ne sont pas sensibles aux questions d'économies d'énergie. Les propriétaires occupants étaient souvent des personnes âgées ou des jeunes couples aux revenus modestes ou endettés. Par ailleurs, les dispositifs financiers existants étaient très mal connus des acteurs. Sur ce plan, l'architecte a réalisé un travail pédagogique essentiel, en s'adressant de manière individuelle à tous les copropriétaires ou presque et en montrant à chacun ce qu'il pouvait espérer en termes d'aides et de financements exceptionnels.

Les arguments qui ont le mieux fonctionné en l'espèce ne sont pas les plus communs. Outre les possibilités d'aides financières, il s'agit notamment de la possibilité de répercuter une partie des investissements sur les loyers, la prise de valeur du logement, la remise aux normes actuelles (le

bâtiment sera au final classé B, ce qui peut représenter un atout au moment de la revente), les économies d'énergie et le confort.

.2 Débat

A la question d'**Aurélié MARTINEAU, Agence parisienne du climat, Dominique BIRRIEN** répond que les conseillers info→énergie n'ont pas été associés à cette opération. En revanche, ils devraient être associés au travail d'éducation aux nouveaux usages dans cet immeuble. **Christophe de SAINT JORES** ajoute que les EIE pourront certainement trouver leur place dans cette phase d'accompagnement. S'agissant de l'audit énergétique, **Dominique BIRRIEN** explique qu'il a certainement coûté un peu plus de 5 000 euros, financés à 50 %. Le bureau d'études a été associé dès que l'ADEME a été intégrée dans le projet.

Sur cette question, **Patrick ALFANO** ajoute que l'intervention des EIE reste conditionnée aux politiques régionales en la matière. La collectivité doit être motrice sur cette question, car elle dispose de capacités à communiquer vers les syndics et à financer les projets. L'ADEME souhaite cependant accompagner les EIE sur une telle question, par le biais d'une formation nouvelle et d'un travail sur les missions des conseillers, afin d'identifier tous les facteurs de réussite et les points de blocage pour atteindre cette cible.

Aurélié MARTINEAU souhaite savoir si les chaudières ont été changées. **Dominique BIRRIEN** répond que ce bâtiment est alimenté par une chaufferie centrale avec du matériel récent, qui dessert 2 autres bâtiments. Cependant les départs pour les trois immeubles du complexe ont été séparés récemment.

Hervé THROMAS, CASA, Provence-Alpes-Côte d'Azur, s'interroge sur le type de travaux réalisés comme le ravalement par l'extérieur. **Dominique BIRRIEN** répond que des travaux classiques ont été menés sur le bâtiment, avec une isolation par l'extérieur complète, un changement des fenêtres et une isolation de la terrasse. Une VMC hygro B a été installée.

Nicolas CHARBONNEAU, ALISEE Pays-de-la-Loire, s'interroge sur le surcoût que représente une isolation par l'extérieur de 15 cm par rapport à un ravalement classique. **Dominique BIRRIEN** répond que tout dépend de l'immeuble. En l'occurrence, la hauteur de l'immeuble imposait des échafaudages très coûteux, et l'isolation représentait près de 110 000 euros à elle seule.

Philippe MASSET, ELISE, Pays-de-la-Loire, note que le taux de retour est inférieur à 10 ans sur cette opération particulière, ce qui est rarement le cas sur un tel type d'opération. De même, **Christophe TILMANT, ADIL du Nord**, s'interroge sur le coût total du projet. **Dominique BIRRIEN** répond que le coût de l'opération n'a pas dépassé les 950 000 euros, dont plus de 400 000 euros pour le ravalement, qui était obligatoire dès l'origine. L'ADEME a apporté une subvention 120 000 euros en raison du caractère exceptionnel d'une telle opération. De fait, les travaux d'isolement présentent un coût inférieur à celui d'un simple ravalement. Le temps de retour a été calculé en tenant compte des aides financières et sur le surcoût par rapport au ravalement prévu.

En réponse à **Lorenzo FALQUI, Direction régionale ADEME Franche-Comté, Dominique BIRRIEN** assure que le syndic a constitué le dossier de subventions à titre gratuit.

C'est lui qui a démarché gratuitement les banques, avec toutes les difficultés que cela implique car celles-ci sont peu au fait des dispositifs existants.

Etienne CHAUVIN, CAUE 25, remarque que l'opération concernait l'un des trois bâtiments identiques du quartier. Les deux autres devraient faire l'objet d'une opération similaire prochainement. Etienne CHAUVIN se demande quels enseignements ont été tirés et se félicite par ailleurs de l'implication d'un architecte dès l'origine du projet. **Dominique BIRRIEN** explique qu'aucune décision n'a été prise pour l'heure sur les deux autres bâtiments. La première expérience devrait cependant simplifier les opérations suivantes, d'autant que le syndic est désormais très sensibilisé à ces questions.

Romuald CAUMONT, ADIL Loiret, se demande si l'accord-cadre est FNAIM-ADEME-Fédération du bâtiment a été signé au niveau régional (Pays-de-la-Loire) et s'il sera possible de le mutualiser. **Dominique BIRRIEN** précise qu'il sera uniquement régional.

Komi AHALI, IDEMU, Ile-de-France, doute que les grands syndicats soient véritablement sensibilisés à ces questions désormais. **Dominique BIRRIEN** explique que c'est un simple frémissement qui est ressenti aujourd'hui, avec une multiplication des contacts ces deux dernières années, suite au Grenelle de l'environnement et à l'annonce de la parution prochaine de nouveaux textes réglementaires. **Un intervenant** estime que les petits syndicats sont peut-être plus mobilisés que les très grandes structures.

Suite à une question de **Patrick ALFANO**, **Dominique BIRRIEN** précise qu'après travaux, la consommation théorique atteint 65 kWh/m^2 , c'est-à-dire un niveau sous le seuil du BBC réhabilitation, alors qu'auparavant, le bâtiment était classé E.

.II Thermo-copro

.1 Présentation

En tout premier lieu, **Nicolas PICHOT** précise que l'Agence locale de l'énergie du département de la Loire intervient surtout sur le logement collectif (bailleurs sociaux et copropriétés), l'industrie et l'entreprise, s'agissant des *process*, l'urbanisme et l'accompagnement des quelques plans climat du département. L'opération Thermo-copro, mise en place par l'Agence, vise à adapter la thermographie à une opération sur les copropriétés, cible complexe à atteindre, selon Nicolas PICHOT. En effet, ces structures se caractérisent par la multiplicité des intervenants.

L'Agence a décidé de ne pas travailler directement avec les copropriétaires, en privilégiant les syndicats, car ces derniers connaissent fort bien les parcs. Par ailleurs, lorsqu'une opération est menée sur une copropriété, il est aisé pour le syndic de la dupliquer sur d'autres copropriétés. La difficulté résidait dans la sensibilisation de ces acteurs.

La première étape consistait à mettre au point une opération de thermographie extérieure. Généralement, cette action n'est menée qu'après que la copropriété a décidé d'effectuer des travaux. Il s'agissait ici de renverser la logique habituelle pour réaliser un maximum de thermographies, de manière à sensibiliser les syndicats et les copropriétaires sur l'état de leur bâti. Pour Nicolas PICHOT, plus les assemblées générales sont larges et plus les discussions s'avèrent

ardues. L'affichage de documents tels que les images de thermographie constitue un bon point d'appui pour le syndic.

Les opérations de thermographie ont débuté fin 2009, au travers d'un partenariat avec UNIS Loire (Union des Syndicats de l'Immobilier), mais des partenariats avec la FNAIM peuvent également être envisagés. Les deux agglomérations de Saint-Etienne et Roanne ont soutenu financièrement le projet, de même que l'ADEME et la Région Rhône Alpes

Après une première sensibilisation, une enquête a été menée auprès des syndics pour repérer les copropriétés les plus intéressantes. Il s'agissait de trouver des copropriétaires plutôt intéressés et peu endettés. C'est ensuite qu'a été lancée l'opération de thermographie de masse quartier par quartier, dès lors que le temps s'y prêtait. A la fin de l'hiver et au printemps ont été menés des bilans simplifiés pour repérer les ponts thermiques, les radiateurs qui rayonnent sous les fenêtres... Cette année auront lieu les présentations en assemblée générale, audits etancements de travaux.

Une soixantaine de copropriétés ont ainsi été thermographiées, sur la centaine qui avait été retenue. Quinze syndics ont été contactés, soit au total 25 responsables de copropriété. Quelques audits ont déjà été votés en assemblée générale. Pour l'heure, peu de travaux ont été décidés (une seule opération d'isolation extérieure pour l'heure). Des copropriétés ont cependant d'ores et déjà sollicité l'Agence en vue de la campagne de l'an prochain.

Deux personnes ont été mobilisées sur cette opération, afin de maximiser le temps passé sur le terrain avec le matériel très coûteux.

.2 Débat

Suite à une question de **Lorenzo FALQUI** et de **Patrick ALFANO**, **Nicolas PICHOT** explique que l'accompagnement peut passer par une analyse critique des devis ou du rendu des bureaux d'étude en phase d'audit. Il s'agit aussi de former les syndics et de les rendre autonomes.

Gaël BOGOTTO, **GERES**, **Provence-Alpes-Côte d'Azur**, considère que, sans accompagnement, il est difficile de mener à bien ce type de projet. Il propose par conséquent un accompagnement de la part des EIE. **Nicolas PICHOT** explique que l'Agence accompagnera les syndics. Ensuite, l'EIE ou le PACT pourront compléter ce travail.

Hervé THROMAS se demande quelle démarche a été entreprise en matière de sensibilisation et de communication. **Nicolas PICHOT** rappelle que l'Agence connaît bien tous les syndics du département. Il s'agissait en l'occurrence pour l'essentiel de leur présenter l'action de thermographie comme outil de sensibilisation et de communication. Ils ont été rencontrés de manière individuelle ou joints par le biais de *mailings*.

S'agissant des financements, qui font l'objet d'une question de la salle, **Nicolas PICHOT** répond que l'ADEME et la Région Rhône Alpes financent les audits. La Région Rhône Alpes a par ailleurs lancé un appel à projets sur la réhabilitation de copropriétés, de même que l'agglomération du Grand Roanne. Outre ces apports, des aides ANAH, crédits d'impôt et prêts à taux zéro viennent compléter le dispositif.

Rémi GAYRARD, **Solagro**, **Midi-Pyrénées**, se demande si les diagnostics établis au moyen de la thermographie seront transmis aux bureaux d'études. **Nicolas PICHOT** explique que tous les

documents seront transmis dès lors qu'une phase d'audit est décidée. Les images les plus remarquables sont transmises au syndic.

Pierre AÏN, ALE 37, souhaite savoir si l'Agence s'est bien assuré que tous les verrous ont été posés pour éviter les utilisations abusives. Il prend l'exemple d'une opération de thermographie aérienne menée à Tours il y a deux ans. Les locataires et propriétaires ont été invités à justifier leur identité pour obtenir les images, de manière à éviter que des prospecteurs ne s'en servent pour des opérations de porte-à-porte. **Nicolas PICHOT** explique que seul le bureau d'études retenu pour un diagnostic obtiendra les documents correspondants. Il note cependant que cet élément n'a pas été contractualisé.

David BOILEAU, Gaïa Energies, Franche-Comté, se demande si l'Agence a entrepris un travail de sensibilisation des bureaux d'études sur le rendu des travaux. Souvent, les rapports font plusieurs dizaines de pages et ne sont que difficilement lisibles. **Nicolas PICHOT** explique qu'aucune action de sensibilisation n'a été prévue pour l'heure, dans la mesure où l'Agence accompagne tous les audits. Si l'opération venait à prendre en ampleur, il faudrait réfléchir à une telle mesure.

Philippe MASSE, ELISE Pays-de-la-Loire, note qu'en Vendée, les syndicats ne sont pas moteurs sur de telles questions. Dans un tel cadre, jusqu'où un EIE peut aller dans son accompagnement pour convaincre les interlocuteurs réticents ? **Christophe de SAINT JORES** souligne qu'aucune consigne nationale n'a été édictée à ce sujet. Clairement, l'ADEME veut développer ses actions envers les copropriétés, mais il appartient à chaque région de déterminer quelles sont les actions les plus appropriées et recueillant l'assentiment de l'ensemble des partenaires. Christophe de SAINT JORES souligne qu'un guide vient de paraître sur la rénovation des copropriétés.

Un intervenant estime que beaucoup de syndicats connaissent fort mal leur parc de copropriétés. Il considère donc, tout comme **Florent VAUJANY**, que le conseil syndical demeure la cible à atteindre. **Nicolas PICHOT** juge au contraire que le syndicat demeure bien la clé de l'édifice. Il sait généralement se faire entendre pour faire passer une décision ou pour barrer la route à un projet. Il ajoute que certains syndicats prennent contact avec l'Agence pour lancer sept ou huit audits simultanés.

Un intervenant invite les EIE et les collectivités à être présents sur le salon Solutions Copro qui sera organisé les 7 et 8 octobre prochains à Lille. Ce salon représente une belle opportunité pour prendre contact avec les syndicats.

Didier GABARDA OLIVA note que l'implication des copropriétés dépend pour beaucoup des régions. L'Ile-de-France et Rhône-Alpes demeurent en pointe. Au-delà, c'est la densité des copropriétés, de même que leur état, qui font figure de facteurs déterminants.

Un intervenant se demande si ce travail a permis d'établir une typologie en fonction du nombre de logements, du type de bâtiments ou d'autres critères pour déterminer quelles sont les cibles prioritaires pour les EIE. **Nicolas PICHOT** explique que ce sont plutôt les copropriétés d'une cinquantaine de logements, bâtis dans les années 70, qui ont le mieux répondu.

Florian VAUJANY, Agence parisienne du climat, constate à ce propos que ces copropriétés, qui ne représentent que 4 à 5 % du parc parisien, représentent 50 % des dossiers de l'EIE. Dans ce contexte, il s'interroge sur l'intervention sur le bâti ancien. **Nicolas PICHOT** insiste sur le fait que ce sont les syndicats qui ont bien proposé ces immeubles plutôt que d'autres. Ils correspondent

certainement à des immeubles passablement dégradés et qui nécessitent des travaux d'économie d'énergie. L'Agence n'avait pas véritablement accès aux petites copropriétés de moins de 10 logements, qui sont généralement en syndic Bénévole.

Yvan LAHAYE, AGEDEN Rhône-Alpes, se demande comment l'Agence a délimité son domaine d'intervention pour ne pas empiéter sur le territoire des bureaux d'études et des architectes. **Nicolas PICHOT** considère que l'action de l'Agence génère du travail pour ces structures, car des audits sont lancés par la suite. Il n'y a donc pas de concurrence entre les acteurs sur ce type d'opération.

.III Appel à propositions PUCA/ANAH et réglementation en copropriété

.1 Présentation

Didier GABARDA OLIVA note à son tour que le monde de la copropriété demeure fort complexe. Les prises de décisions y sont toujours difficiles, du fait de la multiplicité des acteurs et des intérêts (bailleurs qui s'opposent à tous travaux, primo-accédants endettés et retraités aux revenus faibles...). Les syndics ne sont souvent que des gestionnaires qui ignorent les aspects techniques. Les actions menées par les pouvoirs publics bien qu'importantes dans les années 1980 n'ont donné que peu de résultats, du fait notamment du fléchissement des coûts des hydrocarbures dans les années qui ont suivi. Les actions menées à la suite des chocs pétroliers n'ont donc pas pu être amplifiées. Beaucoup de bureaux techniques ne proposent pas d'offre spécifique copropriété.

Certaines copropriétés sont aujourd'hui très dégradées. Les opérations de rénovation constituent une opportunité pour y adjoindre des travaux visant à améliorer l'efficacité énergétique.

C'est dans ce cadre que le PUCA et l'Anah ont lancé un appel à propositions qui pourrait déboucher sur des travaux pour quelques projets qui seraient retenus. Il s'agit en réalité de mettre au point des solutions reproductibles et aisément généralisables. Ce sont les projets qui mobilisent l'ensemble des acteurs de la copropriété qui seront favorisés, car cette mobilisation générale constitue l'un des facteurs clés de la réussite des projets. Seront aussi privilégiées les offres adaptées concernant la maîtrise d'œuvre et l'ingénierie associée. La qualité de la relation nouée avec les entreprises fait aussi figure de priorité. Bien évidemment, la pertinence des solutions techniques sera évaluée, de même que le financement, les engagements pris par les professionnels en matière de résultats ainsi que la qualité de service apportée par les syndics. Il est vrai que ces derniers, généralement élus pour un an, ne disposent que rarement d'une vision prospective pour l'immeuble.

L'appel à propositions a été publié en mars 2011. La date de clôture a été fixée au 29 avril. Les expertises ont pris fin le 10 juin et le jury se réunira les 22 et 23 juin. C'est en septembre que seront annoncés les résultats détaillés. 28 dossiers ont été déposés pour un montant d'aides total atteignant 2,2 millions d'euros. 13 projets sont de nature très générale et portent sur le bilan énergétique simplifié, les copropriétés à chauffage individuel, le fonds travaux, les prêts collectifs... D'autres, plus spécifiques, comprennent des études d'une ou plusieurs copropriétés (une en Provence-Alpes-Côte d'Azur, une autre en Midi-Pyrénées et huit en Ile-de-France, une en Bretagne et en Aquitaine et deux en région Rhône-Alpes).

Didier GABARDA OLIVA présente ensuite les évolutions prévisibles en matière de réglementation dans le secteur des copropriétés. Le code de la construction et de l'habitation va imposer un

diagnostic de performance énergétique (DPE) pour les bâtiments équipés d'une installation de chauffage collectif. Le délai d'application prévoit que le DPE doit être réalisé dans un délai de cinq ans. Cet article exempte les bâtiments à usage principal d'habitation de 50 lots et plus, ayant déposé une demande de permis de construire avant le 1^{er} juin 2001. Ceux-ci doivent faire l'objet d'un audit énergétique global sur le fonctionnement de la copropriété.

Le législateur espère ainsi accélérer le rythme des rénovations énergétiques, alors que généralement ce sont, outre les travaux de ravalement de façade, des petits travaux d'urgence qui sont entrepris.

Le projet de décret qui accompagne cet article prévoit un bilan énergétique des parties privatives et communes du bâtiment, s'appuyant notamment sur une enquête portant sur la consommation des occupants, le confort thermique et les usages. Le classement énergétique du bâtiment, des préconisations visant à optimiser l'utilisation et la gestion des équipements doivent également figurer dans cet audit, de même que des propositions de travaux hiérarchisés. Un rapport de synthèse devra être fourni pour permettre au propriétaire de juger de la pertinence des travaux proposés.

Le propriétaire de l'installation collective de chauffage aura l'obligation de fournir un certain nombre d'éléments, notamment la quantité annuelle d'énergie consommée, la description des installations collectives de chauffage et de refroidissement ainsi que leur mode de gestion et le rapport d'inspection de la chaudière.

Ce projet de décret impose également un niveau de compétences thermiques élevé, en adéquation avec la prestation attendue. L'auditeur doit aussi garantir son indépendance face aux fournisseurs d'énergie.

L'ADEME a travaillé avec des architectes et des thermiciens à la rédaction d'un guide ABC (Amélioration des Bâtiments Collectifs) qui évoque les bâtiments construits entre 1850 et 1974 et propose des solutions d'amélioration du bâti.

.2 Débat

Concernant l'audit énergétique, **David BOILEAU** s'interroge sur la pérennité des aides financières accordées en région pour la réalisation des diagnostics. **Didier GABARDA OLIVA** répond qu'il est probable qu'elles disparaîtront, puisque la loi rend ces diagnostics désormais obligatoires. Cependant, il se peut que, pour accélérer le rythme de réalisation des diagnostics, le législateur décide de maintenir un temps certaines aides. **Une intervenante** explique qu'il est toujours difficile de déterminer quand un dispositif d'aides doit s'éteindre dans le cas où les dispositifs prévoient une date limite éloignée.

Audrey COUSQUER, Ener'gence, Bretagne, s'interroge sur l'existence d'un cahier des charges concernant l'audit et le DPE collectif. **Didier GABARDA OLIVA** répond qu'un cahier des charges est en cours de rédaction pour le DPE collectif. Les bureaux d'études devront *a priori* s'engager à le respecter. Pour l'audit énergétique, l'arrêté prévoit toute une série d'éléments clairs, qui peuvent faire figure de cahier des charges. Par ailleurs, l'ADEME a développé en 1987 un guide sur l'audit énergétique qui a été actualisé en 1999.

Gaël BOGOTTO note que le projet d'audit ressemble étrangement au cahier des charges de l'audit tel qu'arrêté par l'ADEME. Les copropriétés qui s'engagent à réaliser un tel diagnostic avant 2012,

par le biais de l'ADEME, seront-elles exemptées de cette obligation ? **Didier GABARDA OLIVA** espère que les copropriétés qui se sont engagées dans cette démarche avant 2012 n'auront pas à refaire cet audit si ce dernier a été réalisé dans les règles de l'art conformément au guide de l'audit énergétique édité par l'ADEME puis présenté et voté en assemblée générale de copropriétés. Il précise néanmoins que ce point n'est pas précisé dans le projet de décret.

Etienne CHAUVIN, CAUE 25, s'interroge sur l'absence de la programmation de l'architecte sur les travaux de rénovation. Il souhaite que ceux-ci soient associés plus étroitement à ces projets. **Didier GABARDA OLIVA** note qu'effectivement on a pu observer ce type de situation mais que dans les exemples de copropriétés qui sont passées d'un niveau très faible de performances à un niveau élevé, il y avait une association étroite de la maîtrise d'œuvre et de l'ingénierie associée. Ce type d'opération permet un affichage intéressant pour entraîner une dynamique de rénovation des copropriétés.

Clément TRANAIN, Agence parisienne du climat, se demande si les bureaux d'études auront bien la capacité de répondre à la demande importante. Les EIE et Agences locales seront certainement très sollicités pour orienter les syndics. **Didier GABARDA OLIVA** souligne que cette obligation a pour but de créer une nouvelle offre au niveau des bureaux d'étude. Le délai de cinq ans permettra à ces structures d'investir le secteur des copropriétés, qu'elles ont jusqu'à présent délaissé du fait de la complexité du processus de décision.

Hervé THROMAS s'interroge sur les copropriétés en dessous et au-dessus du seuil des 50 lots qui utilisent un chauffage individuel. Par ailleurs, il se demande si l'audit 360 de SOCOTEC est validé dans ce cadre des audits. Enfin, il souhaite savoir si l'ADEME a lancé une réflexion sur les contrats de performance énergétique. **Didier GABARDA OLIVA** répond que rien n'est prévu pour ces copropriétés à chauffage individuel, qui ne représentent qu'une minorité du parc.. Quant à l'audit 360, il ressemble à la démarche proposée dans le cadre du décret. Par conséquent, il ne devrait pas être considéré comme incompatible. Par ailleurs, il précise que l'ADEME est impliquée dans la réflexion sur les contrats de performance énergétique.

En réponse à une question de la salle, **Didier GABARDA OLIVA** précise que la Loi dite Grenelle 2 modifie les règles de majorité et introduit la notion de « travaux d'intérêt collectif sur partie privative ». En effet, il est prévu un allègement des règles de majorité pour la décision de travaux d'économie d'énergie : majorité des voix de tous les copropriétaires (article 25 de la loi du 10 juillet 1965). Par ailleurs, il est possible de voter des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives au frais du copropriétaire du lot concerné, le syndic exerçant le rôle de maître d'ouvrage.

Pierre EVRARD, ARCENE, Basse-Normandie, constate que les syndics sont assaillis de propositions à l'heure actuelle. Il pense que les centres de ressources et les EIE pourraient aider les syndics à prendre du recul face aux différentes offres qui ont été soumises. Il souhaiterait par ailleurs que les EIE et centres de ressources entrent dans les discussions en vue de la déclinaison en région de la convention nationale FAP/FNAIM.

Une intervenante souhaite savoir quels organismes seront chargés de vérifier le travail effectué dans le cadre des diagnostics. **Didier GABARDA OLIVA** ne croit pas que d'importants contrôles seront menés au-delà d'une période de lancement, en raison des moyens limités de l'Etat. Il espère que ces éléments concrets feront basculer dans le bon sens les prises de décisions, d'autant que des réflexions sont en cours sur la création d'outils de financement spécifiques aux copropriétés.

Un intervenant se demande si les EIE ne pourraient pas jouer un rôle d'assistance à maîtrise d'ouvrage, pour vérifier la cohérence entre le devis du bureau d'études et le cahier des charges de l'ADEME. Il se dit inquiet à l'idée de possibles abus. **Didier GABARDA OLIVA** note que cette dynamique d'assistance à maîtrise d'ouvrage est déjà plus ou moins à l'œuvre en Ile-de-France. Néanmoins, **Didier GABARDA OLIVA** précise que le rôle d'assistance des EIE est surtout destiné aux particuliers. **Christophe de SAINT JORES** souligne toutefois qu'un EIE ne disposera jamais d'un pouvoir de contrôle réglementaire. Il ne peut intervenir qu'en qualité de conseil, si le syndic le souhaite.

Grégory LAVOUE, ALE Grand Paris Seine Ouest énergie, explique qu'à Meudon a été développé en interne un plan d'accompagnement à destination des copropriétés, qui s'apparente à une aide à la maîtrise d'ouvrage. Celle-ci rentre-t-elle bien dans le cadre des missions de l'EIE ? **Christophe de SAINT JORES** juge que ce n'est pas au niveau national que se déterminent les modalités des actions sur ces thématiques émergentes. C'est au sein de la région avec les collectivités partenaires que les programmes se déclinent, dès lors qu'elles entrent dans le cadre de la charte espace info→énergie.

Jérémy LOB-FERRAGGIOLI, IDEMU, Ile-de-France, se demande si les EIE peuvent devenir des opérateurs dans le secteur diffus. **Christophe de SAINT JORES** indique qu'aucune réflexion n'a été lancée sur ce thème. **Didier GABARDA OLIVA** estime que ce type de questions va se poser dans le cadre des copropriétés, dans la mesure où il ne s'agit plus de simple conseil aux particuliers. Le niveau national devra s'interroger sur cette question.

Jérémy LOB-FERRAGGIOLI se demande si l'ADEME dispose bien d'une vision claire concernant le rôle des EIE sur le dossier copropriétés. **France-Noëlle LEFAUCHEUX, Direction régionale ADEME Rhône-Alpes**, remarque que l'ADEME souhaite que, sur ces dossiers, les syndicats soient contraints de rencontrer un EIE, ne serait-ce que pour estimer clairement le nombre de passages à l'acte après audit énergétique. L'ADEME demande par conséquent une implication maximale de ces structures. Enfin, s'agissant des aides au diagnostic énergétiques une fois qu'ils seront rendus obligatoires, **Marie-Noëlle LEFAUCHEUX** réserve sa réponse.

Un intervenant relève que, dans le cadre du Grenelle de l'environnement, avait été évoquée la mise en place obligatoire de programmes pluriannuels de travaux. **Didier GABARDA OLIVA** explique que cette proposition n'avait pas été retenue au final.

Jérôme TARDIVAT, HELIOSE, Rhône-Alpes, pose la question de l'individualisation des charges. Pourquoi la collectivité n'est-elle pas accompagnée pour mettre en place ce système ? **Didier GABARDA OLIVA** assure qu'un texte est en préparation sur ce sujet et devrait paraître en même temps que l'arrêté, qui devrait paraître en septembre ou octobre.

Brigitte LEBIODA, ADELHA, Provence-Alpes-Côte d'Azur, souhaite savoir si le projet de décret évoque les copropriétés comprenant des locaux commerciaux ne bénéficiant pas du chauffage collectif. **Didier GABARDA OLIVA** ne peut fournir de réponse sur ce point.

S'agissant de l'appel à propositions, qui fait l'objet d'une question de la salle, **Didier GABARDA OLIVA** précise qu'il ne servira pas à financer des travaux. Cependant, dès lors que des projets seront mûrs et en fonction des budgets, les Directions régionales de l'ADEME pourraient contribuer au financement d'un nombre limité d'opérations sous condition de viser les objectifs définis par le

Grenelle de l'Environnement. Les projets qui n'ont pu être déposés à temps peuvent toujours être représentés aux Directions régionales pour un éventuel financement.

Komi AHALI se demande sur quelle base le jury sélectionnera les projets. **Didier GABARDA OLIVA** note simplement que plusieurs experts (entre 2 et 4) vont instruire ces dossiers. Les membres du jury qui vont se réunir dès demain, vont débattre des avis formulés par les experts afin de rendre leur décision qui sera argumentée. Les résultats seront mis en ligne dans les prochaines semaines sur le site du PUCA.

Florian VAUJANY remarque que le décret audit énergétique imposait dans sa dernière version la simulation dynamique, qui diffère beaucoup de la simulation réglementaire par son coût notamment. Comment l'ADEME se positionne-t-elle sur cette question ? **Didier GABARDA OLIVA** s'engage à transmettre cette question aux spécialistes de la question.

Après le débat, **Didier GABARDA OLIVA** est en mesure d'apporter la réponse à cette question proposée par **Hubert DESPRETZ** (ingénieur expert référent national) :

Il semble excessif de demander une simulation thermique dynamique pour les audits de copropriété. Même si cela pourrait constituer un moyen puissant de convertir l'ensemble des professionnels à ces outils, il y a plusieurs obstacles:

- il existe un nombre limité d'outils et il s'avèrera sans doute nécessaire de les "qualifier" ce qui est un exercice assez lourd et parfois complexe.
- Cela renchérit assez notablement les coûts de prestation sans apporter une précision réellement supérieure compte tenu des nombreuses causes autres d'erreur ou d'approximation dans des bâtiments existants: dimensions, nature des matériaux, aptitude à connaître avec suffisamment de détails les occupations et comportements etc...
-

Il est indispensable que l'auditeur se livre à un calcul "théorique" de consommations (et à un exercice de recollement de ces dernières avec les factures réelles observées) et qu'il indique la méthode et/ou l'outil utilisé pour ce faire et les raisons de ce choix. L'utilisation d'un outil de simulation thermique dynamique devrait être orientée vers des situations thermiques complexes: problèmes particuliers d'inconfort en thermique d'été ou d'hiver, tests de solutions avancées de ventilation,

Les méthodes conventionnelles de type calcul réglementaire ne sont pas adaptées à la phase d'audit du bâtiment existant, elles ne doivent pas être utilisées, sinon en fin de prestation pour vérifier la conformité des programmes de travaux préconisés aux exigences réglementaires et/ou niveaux de labels..

Une intervenante relève que le cahier des charges de l'audit énergétique actuel opte clairement pour la simulation dynamique, même si celle-ci n'est pas imposée.

.IV Analyse des besoins de formation : amélioration de l'efficacité énergétique dans les copropriétés

.1 Présentation

Anne COUSIN et **Patrick ALFANO** présentent les résultats d'une enquête menée dans le cadre du dispositif EIE. L'objectif de celle-ci est d'aider les conseillers à mener à bien leur mission auprès des copropriétés (sensibilisation et accompagnement), en étudiant les compétences nécessaires à cette tâche et en les comparant avec celles qui existent d'ores et déjà au sein des EIE. Sur cette base, le service formation externe pourra rédiger des objectifs et proposer par la suite un ou plusieurs modules de formation adaptés.

Le questionnaire a été envoyé à 590 contacts (conseillers EIE, responsables de structure et coordinateurs). Les 374 conseillers contactés sont ceux qui sont inscrits dans le site formation. L'enquête en ligne a eu lieu du 30 mars au 19 avril. La participation a atteint 72 % pour les conseillers et 79 % pour les responsables. Au niveau qualitatif, les éléments ressortant de cette enquête s'avèrent extrêmement intéressants, selon Anne COUSIN. Chaque personne sondée aura consacré en moyenne 17 minutes à ce questionnaire et la très grande majorité a répondu à toutes les questions.

Les répondants interviennent aussi bien en milieu rural qu'en milieu urbain. La plupart travaillent dans des structures comptant une ou deux personnes. Peu disposent d'une expérience supérieure à un ou deux ans sur la problématique des copropriétés. 93 % des répondants se disent en contact avec des copropriétaires individuels et 67 % avec des locataires, tandis que ce taux tombe à 41 % pour les conseils syndicaux et les syndicats. 23 % des conseillers ont au maximum un contact par mois et 71 % moins de quatre fois par mois. Des disparités régionales apparaissent, avec un nombre de contacts plus élevé en région Provence-Alpes-Côte d'Azur et en Ile-de-France. L'essentiel des questions ont trait aux travaux de chauffage et aux aides de financement.

La plupart des répondants utilisent des outils de l'ADEME ou développés par l'EIE, l'ARC, l'ANAH, l'IDEMU, l'ANIL ou la CLCV. 30 % indiquent avoir déjà participé à des actions d'animation ciblées, type conférences. Ce sont surtout l'ADEME et les collectivités qui poussent les EIE à agir sur le sujet.

Les conseillers soulignent un manque de formation et d'information sur les copropriétés et l'aspect chronophage de cette activité. Le questionnaire a permis de répertorier un certain nombre d'actions difficiles à mener pour les conseillers. Ces actions ont trait à la sensibilisation, mais aussi au conseil et à l'accompagnement. Les conseillers ont notamment mis en évidence un besoin d'information sur le cadre législatif, l'aide à apporter aux copropriétés, la connaissance des acteurs ainsi que les modes de fonctionnement et la prise de décision en copropriété (Assemblées Générales, règles de majorité,...).

Beaucoup ont souhaité qu'on les aide à développer un argumentaire pour faciliter la prise de décision.

56 % des personnes interrogées se disent prêtes à se déplacer sur le territoire pour cette formation. 94 % se disent prêts à participer à une formation sur deux jours. C'est donc une formation commune pour tous les volontaires qui devrait être organisée, avec un fort contenu technique et méthodologique et insistant aussi sur les argumentaires. Un cahier des charges devrait être rédigé

rapidement en vue d'une première session dès le début de l'année prochaine. Elle pourrait ensuite s'enrichir de nouveaux modules.

.2 Débat

Christophe de SAINT JORES se demande si un groupe de travail sera créé pour l'occasion. **Anne COUSIN** confirme qu'un comité de pilotage sera constitué avec un ou deux conseillers, un ou deux coordinateurs en région de même qu'un référent technique de l'ADEME. Elle se félicite par ailleurs du taux de réponse élevé, qui souligne l'implication et l'envie des acteurs de terrain sur le sujet.

Un intervenant s'interroge sur le type d'intervenants. **Anne COUSIN** répond que cet aspect n'est pas arrêté pour l'heure, mais il faudra certainement faire appel à des compétences multiples, parmi lesquelles des conseillers EIE.

Illona PIOR, CeRCAD Midi-Pyrénées, déclare que les centres de ressources régionaux ont été sollicités par les copropriétés pour les accompagner dans une démarche de réhabilitation. Pourront-ils par conséquent bénéficier de cette formation ? **Illona PIOR** plaide plus généralement pour un rapprochement entre centres de ressources et EIE. **Anne COUSIN** se déclare ouverte à cette idée et se dit prête à en discuter. Elle estime toutefois que les objectifs de la formation ne peuvent être les mêmes, dans la mesure où les centres ne s'adressent pas aux mêmes cibles.