



La rénovation énergétique des copropriétés : de forts enjeux pour les habitants et pour le climat

Dans quelles conditions les copropriétaires engagent-ils des travaux d'économie d'énergie ? Que faire pour dynamiser ce mouvement et le rendre efficace ?

Quelles aides pourront être sollicitées ? Comment améliorer un parc important et énergivore sans mettre en difficulté les ménages modestes et, en même temps, lutter contre la précarité énergétique?...

Retour sur le séminaire ORHL d'avril 2011 et perspectives

Introduction

La loi de juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, dite "loi Grenelle 2", comprend plusieurs mesures sur les copropriétés, dans le but de favoriser l'amélioration de la performance énergétique de l'habitat existant.

L'Observatoire Permanent de l'Amélioration Énergétique du logement (OPEN), créé à l'initiative de l'ADEME, montre que les rénovations thermiques sont actuellement insuffisantes pour satisfaire aux exigences du Grenelle de l'Environnement (chiffres 2008). En effet, on observe que les solutions les moins bonnes l'emportent généralement et que les solutions optimales ne sont guère adoptées que dans environ 10 % des cas. Les travaux de rénovation "d'efficacité satisfaisante", qui approchent le plus les objectifs du Grenelle représentent 3% des logements rénovés seulement.

En Rhône-Alpes, l'enjeu en termes d'économie d'énergie et de réduction des gaz à effet de serre est majeur, le parc en copropriété représentant 38 % du parc privé, soit plus de 800 000 résidences principales. L'enjeu est par-dessus tout social, car les copropriétés sont pour partie habitées par des ménages modestes voire très modestes, locataires ou propriétaires, qui subissent à la fois la hausse des coûts du logement (loyers, prix de vente) et celle des charges.

La DREAL, la Région et l'ADEME ont senti l'intérêt grandissant des acteurs publics et privés sur ce sujet et ont donc décidé d'organiser le 1^{er} avril 2011 le séminaire régional "Les copropriétés à l'heure du Grenelle". L'objectif était d'aider les acteurs à construire leur action, en identifiant les personnes ressources, les outils techniques et financiers, et les initiatives existantes en région Rhône-Alpes.

Le séminaire a affiché "complet", signe d'un très fort intérêt, avec plus de 150 participants : représentants des institutions co-organisatrices (DREAL, Région, ADEME), élus et techniciens des collectivités locales, architectes, thermiciens, bureaux d'études, réseau des ADIL et des Espaces Informations Énergie, opérateurs habitat, syndicats, associations de copropriétaires, et même quelques représentants de conseils syndicaux.

Après une ouverture à trois voix par Hubert Goetz, directeur adjoint de la DREAL Rhône-Alpes, Nordine Boudjelida, directeur de l'ADEME Rhône-Alpes et Marie-Odile Novelli, Vice-Présidente à la Région Rhône-Alpes, plusieurs interventions ont permis d'aborder les différentes dimensions des projets et le rôle complémentaire des acteurs publics et privés.

La préparation et l'animation du séminaire ont été confiées à l'animatrice de l'Atelier Copropriétés de l'ORHL : Delphine Agier, directrice adjointe au PACT ARIM du Rhône et référente pour la Fédération PACT sur les copropriétés.

Questions posées à Pierre Leborgne de la Chambre de l'Ingénierie et du Conseil de France (CICF), co-pilote du chantier copropriété du Plan Bâtiment Grenelle



Pouvez-vous nous présenter le chantier copropriété du Plan Bâtiment Grenelle ?



Pierre Leborgne : Placé sous l'autorité de Philippe Pelletier, le Plan Bâtiment Grenelle a pour but d'encourager les progrès de réduction des consommations d'énergie et de gaz à effet de serre dans les bâtiments. Le Comité Stratégique du P.B.G. regroupe l'ensemble des acteurs de la filière et a pour but de mettre en œuvre les outils opérationnels qui conduiront à la réussite du projet. Le Comité Stratégique s'organise autour de groupes thématiques appelés "chantiers". Le chantier copropriété a pour mission de mettre en mouvement les copropriétés et d'organiser le dispositif législatif.

Quels ont été les apports du chantier copropriété au sein du Plan Bâtiment Grenelle ?

P. L. : Le chantier copropriété a connu deux périodes de travail. Une première phase, en 2009/2010, pilotée par Bruno Dhont (ARC) et Jérôme Dauchez (UNIS), a eu pour but de préparer le vote des lois Grenelle 1 et 2.

Plusieurs groupes de travail ont été constitués sur "l'éco bilan pour tous", le Contrat de performance énergétique, l'audit préalable aux travaux, l'éco-prêt collectif, le fonds de travaux, la préparation d'un colloque européen.

Plusieurs amendements au projet de loi Grenelle 2 ont été proposés par le chantier.

Cette première phase a permis aux différents participants de mettre en avant 4 conditions pour déclencher et réussir une opération d'amélioration énergétique ambitieuse en copropriété :

1. Définir un programme de travaux adapté à chaque copropriété, établi en fonction :

- de ses caractéristiques techniques et de son état ;
- de ses caractéristiques thermiques ;
- de ses caractéristiques socio-économiques des copropriétaires.

2. Monter un vrai plan de financement associant des aides et ressources de natures diverses et complémentaires.

3. Faciliter les décisions collectives,

4. Accompagner les copropriétés tout au long de l'opération de rénovation.

En 2011, comment s'est organisé le chantier copropriété ?

P. L. : Philippe Pelletier a confié une lettre de mission, en décembre 2010 à Arnaud Bazire (Nexity) et moi-même pour piloter la deuxième phase du chantier.

Notre mission porte sur :

- La sensibilisation, l'information, la formation et la mobilisation des acteurs ;
- La préparation des textes d'application de la loi Grenelle 2 ;
- Le financement de travaux de rénovation énergétique en copropriété ;
- Le suivi et le retour d'expériences sur des opérations exemplaires conduites par des collectivités locales ;
- Le suivi de l'expérimentation Anah-Puca-Ademe dont le Plan Bâtiment est partenaire.

Trois groupes de travail ont été constitués :

- Un groupe "textes réglementaires", que j'anime, et qui travaille/ réagit sur les projets de décrets / arrêtés présentés par le ministère.
- Un groupe "financement", animé par Arnaud Bazire, qui a contribué aux propositions du PGB sur l'éco-prêt et le crédit d'impôt,
- Un groupe "collectivités territoriales", animé par la Fédération PACT, qui a permis un premier échange d'expériences entre collectivités mobilisées sur le sujet.

Ces groupes fonctionnent entièrement sur le bénévolat. Ils font appel aux contributions écrites des participants. Des réunions de synthèse sont organisées pour tenter de définir une stratégie commune, mais de souligner les divergences compte tenu des intérêts parfois contradictoires des membres du groupe.

www.plan-batiment.legrenelle-environnement.fr/

Quelles sont vos attentes pour 2012 ?

P. L. : Le décret sur l'audit énergétique pour les copropriétés en chauffage collectif de plus de 50 lots est sorti fin janvier 2012. L'arrêté qui apporte des précisions sur l'audit de droit également paraître dans les prochains jours.

Un Eco-PTZ adapté aux syndicats de copropriétés a été annoncé également pour 2012, suite à l'adoption par l'Assemblée nationale du projet de loi de finances pour 2012.

Nous attendons encore le décret d'application ainsi que le décret concernant le plan de travaux et les travaux d'intérêt collectif.

Quelques exemples concrets de rénovation (travaux terminés ou largement avancés)

Copropriété	6 rue E. Chatin	Le Soleil	Le Gai Soleil	Grandes Terres des Vignes
Commune	Grenoble	Pierre Bénite	Saint-Chamond	Vénissieux
Dispositif	OPATB	OPAH copropriété	OPAH copropriété	Plan de sauvegarde
Année de construction	1953	1966	1962	1967
Nbe logements	10	199	93	300
Chauffage	individuel	collectif	individuel avant travaux, collectif après	chauffage urbain
Conso chauffage + ECS/m² SHAB				
avant travaux	197 KWh/m ²	190 KWh/m ²	200 Kh/m ²	240 KWh/m ²
après	101 KWh/m ²	95 KWh/m ²	85 KWh/m ²	122 KWh/m ²
Montant moyen de travaux par logement				
	18 500 € TTC	8 800 € TTC	23 000 € TTC	25 000 € TTC



La copropriété Gai Soleil avant travaux



après travaux



Retour sur la table ronde et les différents témoignages d'expériences :

A la croisée de leurs politiques "plan climat" ou "agenda 21" et de leurs politiques habitat, des collectivités mettent en place des actions et des budgets conséquents pour que les copropriétés puissent progressivement contribuer aux enjeux climatiques, avec l'objectif fort de réduire la facture énergétique des ménages, notamment des plus modestes.

Les syndicats se mobilisent également de plus en plus sur le sujet ; les premières opérations, souvent dans le cadre de dispositifs où un accompagnement fort est possible, sont l'occasion de mettre en place une méthode de travail. Suite à cette première expérience, il est plus facile pour un syndicat de proposer à une autre copropriété de se lancer dans un projet de rénovation.

En examinant les progrès à faire d'ici 2020 pour mettre le parc de logements existants au niveau attendu par le Grenelle de l'Environnement, et à 2050 pour respecter nos engagements internationaux, il apparaît que les travaux réalisés doivent être plus performants sur le plan énergétique, et qu'il faut être capable de mobiliser en moyens financiers et humains (conseil, ingénierie, réalisation des travaux) et de mettre en œuvre des technologies performantes touchant aussi bien à l'enveloppe (isolation thermique par l'extérieur, matériaux performants, vitrages et protections solaires), qu'aux systèmes (condensation, pompe à chaleur, géothermie, bois énergie...)

Les bureaux d'études et architectes doivent également s'adapter au contexte particulier de la copropriété, dont les instances et les rythmes de décisions sont très différents d'un bailleur social (alors que le bâti peut avoir les mêmes caractéristiques).

Nous avons aussi besoin d'entreprises multi-métiers, pluridisciplinaires, capables de maîtriser l'approche globale des travaux de réhabilitation.

De nombreuses questions persistent sur les dispositifs permettant de faire lever tout en tenant compte des enjeux sociaux. L'aide de la collectivité sous forme de subvention au syndicat de copropriété paraît un levier efficace au déclenchement des décisions de travaux. Les aides individuelles interviennent en complément pour les ménages modestes. Pour autant, l'équation financière des dispositifs n'est pas résolue pour une intervention massive. Avec leurs partenaires, les collectivités souhaitent expérimenter de nouveaux dispositifs financiers (tiers investisseurs, récupération de certificats d'économie d'énergie - CEE, ...).

Enfin, l'ensemble des acteurs a besoin d'échanger afin de poursuivre la formation collective sur ces sujets complexes. C'est pourquoi l'ORHL continuera dans les prochains mois à proposer des ateliers sur ce sujet.





Les organisateurs du séminaire remercient l'ensemble des intervenants pour leur contribution :

- ✦ Marie-Odile Novelli, Vice-Présidente, Conseil régional Rhône-Alpes
- ✦ Hubert Goetz, directeur adjoint de la DREAL Rhône-Alpes,
- ✦ Nordine Boudjelida, directeur de l'ADEME Rhône-Alpes
- ✦ Hakim Hamadou, ADEME Rhône-Alpes
- ✦ Julie Dumont, Unité Construction, Service Logement Construction Ville - DREAL
- ✦ Pierre Leborgne de la Chambre de l'Ingénierie et du Conseil de France (CICF), co-pilote du chantier copropriété depuis décembre 2010
- ✦ Philippe Bouchardeau de l'ADIL 26
- ✦ Eric Tournier de l'Agence Locale de l'Energie et du Climat de l'agglomération grenobloise
- ✦ Frédéric Dion du syndicat Alpes Rhône
- ✦ Carole Marc du PACT Isère
- ✦ Gérard Manet, vice-président à l'Habitat, St Etienne Métropole
- ✦ Olivier Brachet, vice-président aux Politiques de l'Habitat, Grand Lyon
- ✦ Jean-Pierre Burdin, vice-président en charge de l'Aménagement et du Développement Durable à Chambéry Métropole
- ✦ Renaud Franchet, vice-président d'UNIS Lyon Rhône
- ✦ Bruno Godefroy, architecte
- ✦ Francis Chaduiron, CLCV Rhône-Alpes
- ✦ Soizic Cézilly, Unité Ville, Service Logement Construction Ville - DREAL
- ✦ Céline Guichard, Unité Ville, Service Logement Construction Ville - DREAL





© Ingo Bartschek - Fotolia.com

Les lois Grenelle en faveur de la rénovation thermique des copropriétés

Si la loi Grenelle 1 vise des objectifs chiffrés (cf encadré page suiv ante sur le SR CAE), la loi Grenelle 2, promulguée le 12 juillet 2010, propose des outils pour accélérer la rénovation thermique du parc ancien, outils qui facilitent l'accès à l'information pour les occupants et qui donnent des obligations aux propriétaires : par exemple l'obligation d'affichage des Diagnostic de Performance énergétique (DPE) afin de permettre une information des futurs occupants d'un logement ou encore l'accès facilité des copropriétés aux dispositifs d'amélioration énergétiques, etc.

Dans cette optique, le 27 janvier 2012, est paru le décret n°2012-111, relatif à l'obligation de réalisation d'un audit énergétique pour les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de cinquante lots ou plus et à la réglementation thermique des bâtiments neufs. Désormais, les bâtiments à

Définition CPE

"un accord contractuel entre le bénéficiaire et le fournisseur d'une mesure visant à améliorer l'efficacité énergétique selon lequel des investissements sont consentis afin de parvenir à un niveau d'amélioration de l'efficacité énergétique qui est contractuellement défini" (directive européenne du 16 décembre 2002 sur la performance énergétique des bâtiments)

usage principal d'habitation en copropriété de cinquante lots ou plus, quelle que soit l'affectation des lots (appartement, cave, garage, etc.) et équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement et dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure au 1^{er} juin 2001 doivent faire l'objet d'un audit énergétique. Le décret en précise les modalités.

L'audit doit comporter des propositions de travaux destinés à améliorer la performance énergétique du bâtiment. Il doit être réalisé par une personne qualifiée et indépendante et être réalisé dans un délai de cinq ans à compter du 1^{er} janvier 2012.

Travaux d'intérêt collectif

Il s'agit au minimum des fenêtres et des radiateurs mais le décret devra préciser la notion.

Il appartient au syndicat de copropriété d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la présentation de cet audit dès qu'il est terminé, il doit y présenter la question d'un plan de travaux d'économie d'énergie ou d'un Contrat de Performance Énergétique (CPE).

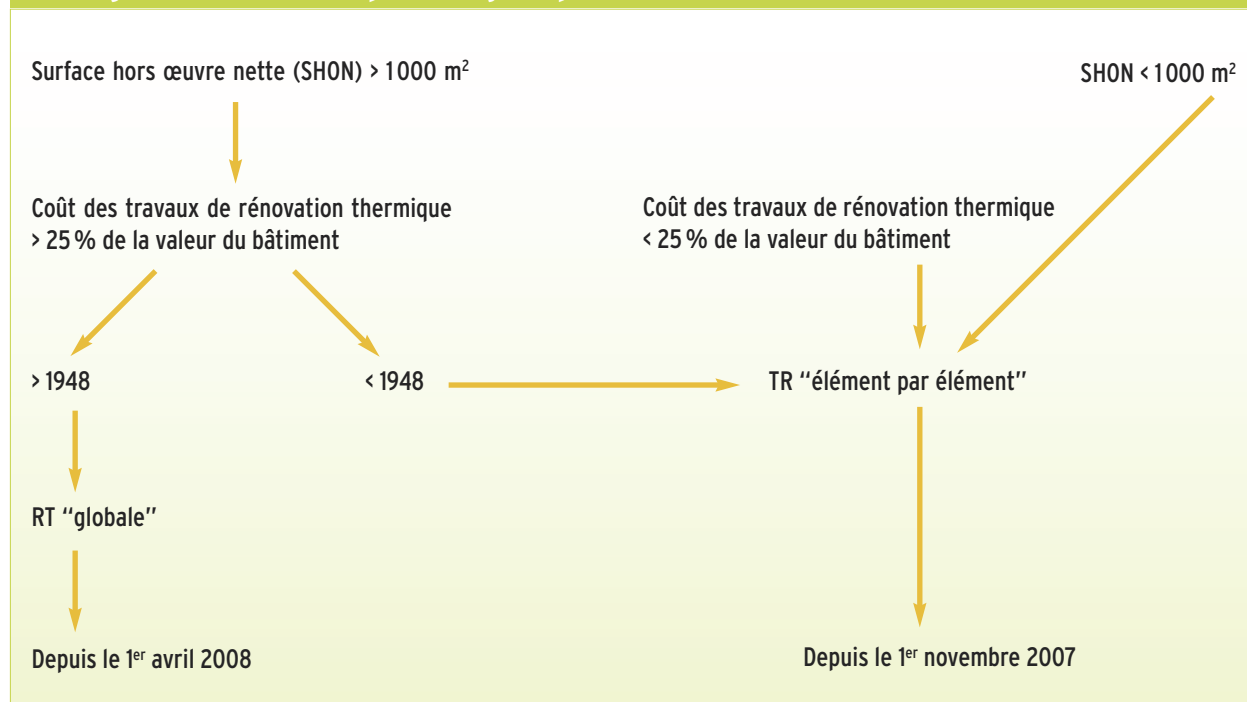
L'article 7 de la loi Grenelle 2, relatif à l'établissement de plans de travaux et de Contrats de Performance Énergétique (CPE) en copropriété doit trouver sa traduction à travers un deuxième décret qui n'est pas encore paru. Par ailleurs, un assouplissement des règles de majorité pour les décisions relatives à des travaux d'économie d'énergie devrait être mis en place.

...la loi Grenelle 2, promulguée le 12 juillet 2010, propose des outils pour accélérer la rénovation thermique du parc ancien...

Enfin, l'article 7 instaure la notion de travaux "d'intérêt collectif" qui sont réalisés sur les parties privatives aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier serait en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.

Julie Dumont (DREAL/LCV)

Une réglementation thermique est déjà en place sur les bâtiments existants



Cette réglementation doit être respectée à l'occasion de travaux de rénovation, de remplacement ou d'installation dans un bâtiment existant.

"Le Schéma Régional Climat Air Énergie" (SRCAE)

Les textes de territorialisation de la loi Grenelle 1 parus le 23 mars 2009 visaient explicitement la rénovation thermique des bâtiments existants comme un enjeu fort. L'État y fixe comme objectif la rénovation de 400 000 logements par an chaque année à partir de 2013, soit environ 40 000 par an en Rhône-Alpes. Le Schéma Régional Climat Air Énergie de la région, actuellement en projet,

se veut encore plus ambitieux puisqu'il vise 85 000 logements/an en moyenne dès 2012 avec une montée en puissance pour atteindre le rythme de 128 000 logements/an en 2020. Le parc de logements collectifs, dont font partie les copropriétés privées, représente sur la région 1,5 million de logements et, à ce titre, un réel enjeu pour atteindre les objectifs de rénovation du parc.

Le référentiel régional pour la rénovation : une volonté continue d'adaptation

Outre la nécessité de poursuivre les efforts de construction afin de répondre aux besoins, la rénovation du parc existant revêt des enjeux considérables.

Un enjeu environnemental avant tout : l'objectif opérationnel du Grenelle de l'environnement est de réduire de 38% les consommations d'énergie des logements existants en rénovant, d'ici 2020, le parc le plus énergivore. En Rhône-Alpes où la moitié du parc social (418 000 logements) a été construit avant toute réglementation thermique, le chantier est immense : le mouvement HLM s'est engagé sur un niveau de réhabilitation de 5 000 logements par an pour notre région.

Car, l'enjeu est aussi social pour des ménages confrontés à l'augmentation du coût de l'énergie et en particulier des énergies fossiles. Intervenir pour l'amélioration de la performance énergétique constitue la meilleure réponse pour réduire les charges locatives et limiter les risques de précarisation des ménages.

Enfin, c'est aussi un défi économique et technique pour l'ensemble de la filière de la construction et du logement qui doit réussir sa mutation écologique pour créer de l'activité et de l'emploi.

...l'objectif opérationnel du Grenelle de l'environnement est de réduire de 38% les consommations d'énergie des bâtiments existants...

C'est pourquoi la Région Rhône-Alpes, l'ADEME et l'ARRA-HLM, qui se sont engagés dès 2007 dans une démarche destinée à diffuser la Qualité Environnementale dans le logement social, ont collectivement souhaité intervenir sur le parc existant. Le nouveau dispositif régional se mobilise donc, depuis 2011, en faveur de la construction et de la rénovation énergétique dans le parc public et les copropriétés à vocation sociale.

Ce nouveau référentiel "rénovation" est, par essence, évolutif afin de permettre l'intégration des nouvelles pratiques, de nouvelles techniques et surtout continuer à anticiper la réglementation.

Il s'appuie sur un ensemble de mesures :

- Une information de premier niveau par les Espaces-Infos-Energies,
- Un site d'information sur l'efficacité énergétique et la qualité environnementale : www.logementsocialdurable,
- Un dispositif de suivi et d'évaluation en continu,

- Un soutien à la réalisation de diagnostics,
- Des subventions aux travaux d'amélioration thermique selon différents niveaux de performances et types d'opérations (réhabilitations partielles et globales) :
 - Une première approche intitulée "BBC compatible" correspond à l'application d'un bouquet de travaux respectant une cohérence et des exigences techniques minimales. Cette première phase vise à préparer une seconde phase de travaux ultérieure qui devra alors satisfaire les critères de performance de la basse consommation,
 - Une deuxième approche de rénovation globale comprenant deux niveaux de performances : BBC Effinergie Rénovation et BBC+.

Toutes les opérations doivent répondre aux objectifs d'économies d'énergie et de réduction des charges locatives.

Enfin, réduire la facture énergétique est un élément essentiel mais non suffisant pour déterminer la qualité d'un logement : confort d'usage, qualité de l'air intérieur, usage de matériaux écologiquement "responsables" et recours aux énergies renouvelables doivent également être pris en compte.

Après une année de déploiement et près de 4 000 logements soutenus, le référentiel fait d'ores et déjà l'objet d'une évaluation confiée au groupement Adret - JB Fleurent/Valette. Les résultats de l'étude permettent d'affiner encore les modes d'intervention proposés, en particulier en faveur des copropriétés. Un millésime 2012 est donc prévu.

Valérie Munier (Conseil régional), en collaboration avec
Aïcha Mouhaddab (ARRA HLM)
et Hakim Hamadou (ADEME)



Synthèse des financements mobilisables pour les travaux de rénovation énergétique en copropriété

Dispositifs	Aides au syndicat de copropriété	Aides individuelles aux copropriétaires
Anah	Aides aux syndicats pour les copropriétés en difficultés dans le cadre de dispositifs spécifiques (OPAH copropriété, plans de sauvegarde, arrêtés d'insalubrité, ...)	Aides sous condition : > de ressources pour les propriétaires occupants, > de dégradation du bâti et d'obligation de conventionner pour les bailleurs + Aide de Solidarité Écologique pour les propriétaires occupants, sous condition de gain énergétique de 25 % après travaux (programme Habiter Mieux)
Départements et collectivités locales		Primes individuelles sous condition de nature de travaux et/ou de ressources - Dépend de chaque Conseil général et collectivité
Région	Appel à projet "1000 rénovations de logements à basse énergie" : copropriétés dont le nombre de logements est inférieur à 100 et antérieures à 1988 Intervention intégrée au référentiel "rénovation" pour les copropriétés à vocation sociale	
Eco PTZ	Nouveauté 2012 : Eco-PTZ au syndicat prévu dans la loi de finance 2012	Nouvelles modalités de l'Eco-PTZ individuel en 2012
Crédit d'impôt DD		Nouvelles modalités du crédit d'impôt en 2012



Ressources sur le thème de la rénovation énergétique des copropriétés

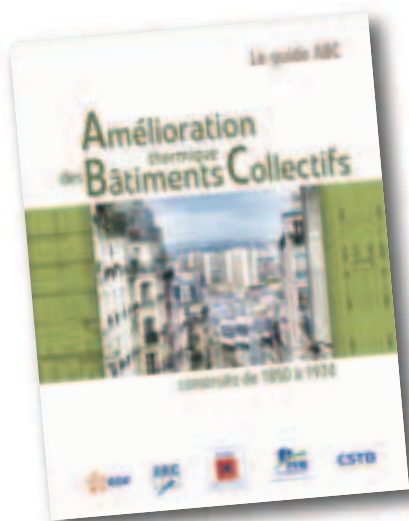
1/ Les guides

Sur la démarche globale en copropriété

- Rénovation énergétique en copropriété (ADEME)
- Le guide des bonnes pratiques (Planète Copropriété)
- Le Bilan Énergétique Simplifié (ARC)

Sur les travaux de rénovation de l'habitat collectif

- Le guide ADEME RA "Elaborer un programme de rénovation énergétique, montage, conception et suivi", mars 2011
- Les guides de l'ADEME sur différents thèmes : chauffage collectif, ventilation, les fiches exemples "éco-prêt"
- Le guide ABC "Amélioration thermique des Bâtiments Collectifs construits de 1850 à 1974", EDF, ARC, ADEME, FFB, CSTB, mars 2011



- Les études et guides de l'Anah et notamment "Les travaux de rénovation thermique les plus efficaces" et "l'étude sur les besoins du parc en copropriété construit entre 1950 et 1984"
- Le référentiel "BBC/EFFINERGIE Rénovation" et le guide "Réussir un projet BBC en rénovation", mars 2011
- Le référentiel pour la rénovation énergétique des logements sociaux et des copropriétés à vocation sociale de la région Rhône-Alpes
- Les "solutions techniques de références" proposées par le bureau d'études ENERTECH

2/ Quelques sites internet

Les institutions

- Le Grenelle de l'environnement : www.plan-batiment.legrenelle-environnement.fr
- Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME) : www.ademe.fr
- Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement www.developpement-durable.gouv.fr
- Agence nationale de l'habitat Anah : www.anah.fr
- Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Rhône-Alpes (DREAL) : www.rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr et www.orhl.org
- Région Rhône-Alpes : www.rhonealpes.fr

Les autres lieux ressources

- Les Espace info énergie : www.iera.fr
- L'Anil et les Adil : www.anil.org

Les professionnels de l'immobilier

- Unis
- Fnaim

Les associations

- www.pact-rhone-alpes.org et aussi www.audit-360.fr
- www.planetecopropriete.com
- www.clcv.org
- www.unarc.asso.fr

