

LA TRIBUNE DE

N°7
AVRIL
2015



USGC

UNION DES SYNDICATS DE GRANDES COPROPRIETES



EDITORIAL

Vous l'aurez sans doute remarqué, la tribune de L'USGC édite son numéro 7... l'âge de raison !

Nous avançons toujours sur la modification de la loi sur la Copropriété du 10 juillet 1965, et avec la grande efficacité de Monsieur Le Guillou, que nous remercions vivement, un amendement à l'Article 42 a été présenté au Sénat en séance du 3 avril 2015.

L'article 42 deviendrait : https://www.senat.fr/euseance/2014-2015/371/Amdt_401.html

1° À la première phrase du deuxième alinéa, les mots : « les copropriétaires opposants ou défaillants » sont remplacés

par les mots : « un minimum de 10 % de tous les copropriétaires, en nombre » ;

2° À la première phrase du troisième alinéa, les mots : « un copropriétaire » sont remplacés par les mots : « au moins 10% de tous les copropriétaires, en nombre ».

Malheureusement, l'avis de la Commission est revenu Défavorable.

Pour autant, nous ne désarmons pas, et avons de plus en plus besoin de votre aide, car si nous pouvions mettre en œuvre les recommandations du Grenelle 2, nous pourrions créer près d'un demi-million d'emplois pour les 20 ans à venir (cf. Editorial Tribune 6).

Anne Coquier

SOMMAIRE

EDITORIAL //

POUGET CONSULTANTS //

VIE DE L'USGC, THÈME
TECHNIQUE, DIVERS //

BULLETIN D'INSCRIPTION
//

CONSCOMMATION
//



// POUGET CONSULTANTS //

Les copropriétés sont partie intégrantes d'un enjeu énergétique et environnemental considérable.

Le secteur résidentiel représente environ les deux tiers de la consommation d'énergie du secteur du bâtiment, soit près de 30% de la consommation nationale d'énergie finale. Au sein du parc résidentiel, constitué d'environ 29,5 millions de résidences principales, les copropriétés représentent près de 7,6 millions de logements, soit environ 25% des résidences principales. Les consommations énergétiques des copropriétés sont en moyenne de 320 kWh/m²/an.

La rénovation en copropriété fait face à un contexte décisionnel complexe : multiples décideurs, enjeux différenciés entre propriétaires occupants et propriétaires bailleurs, parties privatives et collectives.

Au travers du Facteur 4, la France s'est engagée à diviser par 4 ses émissions de GES d'ici à 2050, par rapport au niveau de 1990. Par ailleurs, la loi « Grenelle 1 » a institué un objectif de réduction 38 % la consommation énergétique des bâtiments existants à l'horizon 2020 (article 5).

Le projet de loi de Transition Énergétique* – renvoyé en deuxième lecture devant l'Assemblée nationale, puis le Sénat, avant son éventuel vote définitif par les députés probablement en juin 2015 – complète ces dispositions et propose des objectifs ambitieux dans son volet « bâtiment » : rénovation de 500 000 logements par an dès 2017, création d'un carnet numérique de suivi et d'entretien du logement, obligation de travaux de rénovation énergétique en cas de travaux lourds, etc.

Aujourd'hui, les travaux de type GR/GE (grosses réparations et gros entretiens) sont largement majoritaires par rapport aux rénovations globales. Ceci s'explique principalement par la difficulté à intervenir en site occupé et les capacités financières hétérogènes en copropriété.

Le remplacement des composants et équipements dans le cadre du GR/GE ne respecte que très rarement des standards énergétiques performants. Alors que les volumes d'interventions pouvant avoir un impact sur la performance énergétique sont nombreux – on dénombre environ 540 000 opérations de rénovation de toitures, 400 000 de façades et 1 210 000 systèmes de chauffage remplacés tous les ans – les performances thermiques restent très en deçà des standards compatibles *Basse Consommation*.

L'objectif n'est pas pour autant de contraindre les ménages à effectuer des travaux spécifiques, mais plutôt de les inciter à engager des **travaux cohérents et durables**, qui respectent notamment les principes suivants :

1- Intégrer (embarquer) la performance énergétique dans toute action de rénovation : améliorer la performance énergétique lors de travaux classiques d'entretien, réfection ou rénovation ; ex : ravalement sans isolant et avec isolant ;

2- Privilégier la qualité à la quantité : plutôt que ventiler l'investissement sur un maximum d'interventions, privilégier un nombre limité d'interventions réalisées de façon performante ;

3- Respecter des exigences énergétiques « compatibles 2050 » : pour chaque intervention GR/GE respecter des niveaux énergétiques ambitieux, en adéquation avec les objectifs 2050.

4- Construire un programme pluriannuel de travaux : programmer et coordonner les opérations énergétiques GR/GE afin d'obtenir une combinaison d'améliorations pertinentes techniquement dans le temps ; la première étape consiste à réduire les besoins énergétiques donc isoler le bâti.

Afin de prendre en compte les spécifiés techniques et financières de chaque copropriété, il nous paraît indispensable d'articuler le projet de rénovation en 3 étapes qui ont chacune un objectif bien précis :

1- Audit global : Définir une feuille de route

Pour cette première étape, nous impulsions avec d'autres, l'approche de l'audit global**. Réalisé par une équipe pluridisciplinaire (architecte, thermicien, ingénierie financière) en amont des travaux, il permet d'établir une feuille de route complète et acceptée des copropriétaires.

Au-delà d'une étude « obligatoire », l'idée est d'évaluer, chiffrer et cadencer les actions d'économie d'énergie dans le temps pour rendre possible une **réhabilitation progressive, performante et confortable** ! Les paramètres d'aide à la décision nécessitent d'être pragmatiques, i.e. en lien avec l'enquête réalisée auprès des copropriétaires, associant les critères techniques et financiers (EUROS d'économies d'énergie mensuel vs EUROS mensualité du prêt travaux), distinguant les interventions privatives des interventions collectives, associant dans la réflexion propriétaires, bailleurs et occupants, etc. Les contraintes et opportunités évaluées dans l'audit doivent apporter les éléments d'aide à la décision favorables à un vote collégial d'une maîtrise d'œuvre de conception en assemblée générale.

2- Maîtrise d'œuvre conception : Définir précisément la mise en œuvre et le financement des travaux

Cette deuxième étape, post-audit, précise la faisabilité de mise en œuvre de la solution privilégiée sur les critères : architecturaux (matériaux), énergétiques (niveaux de performance, atteinte de labels) et financiers (aides financières mobilisables, dossiers de demande). Elle assure également la bonne gestion des interférences avec les enjeux amiante, qualité de l'air, structure, pathologies spécifiques, etc. Elle comprend enfin la consultation des entreprises garantissant donc à la copropriété précision et transparence quant à la qualité et les coûts des travaux qui seront potentiellement entrepris. L'ingénieur financier reçoit individuellement les copropriétaires lors de permanences afin de définir un plan de financement adapté au cas par cas.

Au-delà des réflexions techniques, **l'accompagnement renforcé des copropriétaires** joue un rôle primordial, les besoins des occupants multiples, la réponse doit être personnalisée tout en s'inscrivant dans une démarche collective.

3- Travaux : Réaliser et suivre les travaux en site occupé

Dans la continuité de la maîtrise d'œuvre de conception, la maîtrise d'œuvre d'exécution a pour rôle de coordonner les entreprises coordonnées et structurées à même de répondre à la question des interventions en site occupé et au souci constant de communication exemplaire avec les résidents. Le rôle de l'équipe « architecte + thermicien » consiste alors à vérifier la cohérence entre les travaux préconisés en phase « maîtrise d'œuvre de conception » et ceux réellement entrepris en phase chantier. L'ingénieur financier assure le suivi du plan de financement.

Une fois les étapes « audit – conception – travaux » réalisées, il est vivement recommandé de suivre au plus près la question de **l'exploitation/maintenance** et des consommations énergétiques post-travaux, garantes de la bonne adéquation financière de l'opération de rénovation.

POUGET Consultants s'implique quotidiennement à la réussite des projets en copropriété sur ces différentes phases projet : audit global, maîtrise d'œuvre de conception, suivi travaux, exploitation/maintenance. Ce travail collaboratif ne serait aujourd'hui possible sans le concours de nos partenaires architectes, entre autres : REANOVA, Architecture Pelegrin, Agence Equateur, EH Expertise que nous tenons à remercier.

Au-delà de l'environnement, l'enjeu est social, économique et culturel !

*Ecouter, analyser,
agir, maintenant,
autrement ...*



* A noter également la récente charte de mobilisation en faveur de la rénovation énergétique des logements en copropriété, initiée par le Plan Bâtiment Durable, avec le concours de l'Agence Parisienne du Climat. Cette charte à destination des syndicats professionnels et réseaux de syndicats a pour vocation de mieux sensibiliser, informer, former ces acteurs de la rénovation énergétique sur les bonnes pratiques et les retours d'expérience constatés.

**A noter l'obligation de réaliser un audit énergétique ou DPE collectif (décret n 2012-111 du 27 janvier 2012), depuis le 1^{er} janvier 2012 et ce dans un délai de 5 ans. Pour la partie DPE Collectif, POUGET Consultants travaille en collaboration avec le cabinet EH Expertise.



CONSOMMATION

DE LA GESTION DES PRÉCONISATIONS POUR RÉPONDRE AUX NORMES DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Nous sommes une copropriété de 1400 lots et en 2009 à la suite d'un audit thermique (avant même que l'on parle de transition énergétique) nous avons, avec le cabinet, défini les travaux prioritaires à effectuer pour réaliser des économies d'énergie.

Il s'agissait en priorité de l'isolation des toitures terrasse, de l'isolation des plafonds de nos caves et du remplacement de nos 100 portes d'entrée par des portes plus isolantes. La dépense totale à l'époque avait été évaluée à deux millions sept cent mille euros (2 700 000 euros).

Il n'était pas possible de financer en une seule fois tous ces travaux. Nous avons donc été amenés à faire voter dans le cadre de notre plan quinquennal prévisionnel de gros travaux, annualisé chaque année, l'étalement de ces travaux sur une période de 4 ans. A ce coût initial il a fallu rajouter les frais induits : bureaux de contrôle, SPS, dommage ouvrage, plus l'installation de faux plafonds des halls en BA13 ce qui nous a amené à un coût final de 2 900 000 euros.

Ainsi nous avons pu effectuer l'isolation de nos 18 730 m² de nos toitures terrasse de 2010 à 2013 pour un montant de travaux de 1 932 279 euros. L'isolation de nos 11 335 m² de plafond de caves pour un montant total de 619 213 euros et avons déjà installé 76 nouvelles portes d'entrée pour un montant de 349 256 euros. Il nous reste encore 24 portes à installer.

Cette approche de travaux supplémentaires étalés sur 4 ans, bien expliquée dans le cadre de nos différents moyens de communication internes nous a permis de faire voter dans de bonnes conditions ces travaux sans que nos appels de charges explosent.

Devant cette réussite depuis l'année dernière nous avons entrepris, toujours dans le cadre de notre plan quinquennal, l'isolation par l'extérieur de l'ensemble de nos 28 murs pignons.

PARTENAIRES DE L'USGC

