

Projet « Thermo-Copro 2011-2012 »

Contexte

Un levier d'économie d'énergies

Les copropriétés, qui représentent près du quart du parc de logements, présentent à l'heure actuelle une situation énergétique globalement médiocre, voire très dégradée. Les immeubles sont généralement vieillissants et peu entretenus. Une enquête de la FNAIM montre que ces bâtiments sont généralement classés en catégorie énergétique E ou F.

Les opérations de rénovation constituent une opportunité pour y adjoindre des travaux visant à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments. Cependant, le plus souvent, seuls les travaux d'entretien indispensables sont réalisés.

Un manque d'information et de mobilisation

L'enquête de la FNAIM montre aussi que les syndicats quand il y en a, demeurent fort peu sensibilisés à ces questions ou en ignorent les aspects techniques. Ce sont avant tout des gestionnaires.

Par ailleurs, 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 peu disposés à faire des travaux, primo-accédants endettés et retraités aux revenus faibles...).

Plusieurs années sont souvent nécessaires pour faire avancer un dossier de rénovation énergétique. 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. Un tel échecancier ne simplifie évidemment pas le passage à l'acte.

De plus, peu de bureaux d'étude techniques (BET) proposent une offre spécifiquement orientée « copropriétés ». Plus généralement, les Agences Locales de l'Énergie constatent souvent que les BET, ou les partenaires financiers ADEME, et Conseil Régional sont méconnus des copropriétés.

Une législation « pressante »

La loi « Grenelle II » du 12 juillet 2010 impose, dans les copropriétés dont le permis de construire est antérieur au 1^{er} juin 2006 et dotées d'une installation de chauffage collective, un diagnostic de performance énergétique (sites de moins de 49 lots) ou un audit énergétique (plus de 49 lots), à réaliser entre janvier 2012 et décembre 2016. Un contrat de performance énergétique ou un plan de travaux devra ensuite être soumis au vote de l'assemblée générale.

D'un autre côté, cette même loi « Grenelle II », 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.

Le projet "Thermo-Copro" dans l'agglomération tourangelle

Le principe

La démarche consiste à mettre au point une expérimentation de sensibilisation et de formation des syndics, suivie de thermographies extérieures, afin d'encourager et d'accélérer la prise de décision des copropriétaires. Généralement, la thermographie n'intervient qu'après que la copropriété a décidé d'effectuer des travaux. Il s'agit donc ici de renverser la logique habituelle de manière à sensibiliser les syndics et les copropriétaires sur l'état de leur bâti.

Plus les assemblées générales sont larges et plus les discussions s'avèrent ardues. L'affichage de documents simples, visuels et percutants tels que les images de thermographie constitue un bon support d'appui pour le syndic ou le conseil syndical désireux d'engager une rénovation énergétique.

Cible choisie

L'Espace INFO ENERGIE 37 (EIE 37) se propose de privilégier le travail avec les syndics, car ces derniers connaissent très bien les parcs et permettent de démultiplier nos efforts de sensibilisation auprès des copropriétaires. Lorsqu'une opération est menée sur une copropriété, il est aisé pour le syndic de la dupliquer sur d'autres copropriétés. L'enjeu réside donc dans la sensibilisation de ces acteurs.

Indirectement, les assemblées générales de copropriétaires sont la cible finale, puisque les images thermographiques servent le discours de sensibilisation du syndic lors de l'AG.

Positionnement de l'EIE 37

L'implication de l'EIE 37 ne se ferait qu'au niveau de la tête de réseau (les syndics professionnels) ainsi qu'au travers des campagnes de thermographie. Il s'agirait pour l'essentiel de présenter aux syndics l'action de thermographie comme outil de sensibilisation et de communication. Il s'agirait aussi de former les syndics et de les rendre les plus autonomes possibles sur ces questions, l'EIE 37 n'intervenant qu'en second rang.

Les impacts envisagés

L'EIE 37 pense pouvoir contacter une dizaine de syndics à l'automne 2011 et thermographier une vingtaine de copropriétés sur un échantillon initial d'une quarantaine sélectionnées.

Quelques audits devraient ainsi pouvoir être votés en assemblée générale l'année suivante, soit courant deuxième semestre 2012, susceptibles d'enclencher des travaux de rénovation en 2013 lors des assemblées générales suivantes.

Cette expérimentation s'inspire directement du projet de même nom, mis en place fin 2009 par l'ALE « LATERE » de Saint-Etienne (42), qui a déjà remporté un franc succès.

Pierre Aïn

Conseiller Info Energie

Référent « Copro »

