



COPIL LEAF

18 mai 2015

Participants

Du projet LEAF

Aude BINET, FLAME

Thomas DUBERTRET, ALE agglomération lyonnaise

Nicolas CATTIN, ALEC Montpellier

François Sivardière, ALEC Grenoble

Nicolas PICHOT, ALEC 42

Du comité de pilotage

Luc FLY SAINTE MARIE, bureau d'étude ENEOS, administrateur au sein de l'association Planète Copropriété

Frédéric WOLF, FFB département du Rhône, Service environnement

Eric SEMBLAT, Crédit foncier de France

Sophie DIDIER, Crédit foncier de France

Ordre du Jour

Rappel du contexte et du programme

Présentation des outils créés à destination des copropriétés de moins de 50 lots

Les cas d'étude

Conclusions

Présentation des premiers outils

- Guide de la rénovation

Le guide de la rénovation est un guide d'accompagnement méthodologique qui permet d'apporter aux copropriétaires les fondamentaux à connaître avant d'entamer une rénovation énergétique de leur copropriété. Il est disponible en version française sur le site Internet du projet européen LEAF :

<http://www.lowenergyapartments.eu/the-leaf-toolkit/engagement-toolkit/>

- Guide technique pour le choix des travaux

Cet outil permet, à partir de la saisie des informations contenus dans le DPE bâtiment ou dans les DPE logements d'une copropriété d'obtenir des conseils sur la rénovation énergétique des parties communes et privatives des copropriétés et de donner les premières indications de rénovation énergétiques possibles.

La traduction de cet outil est en cours, mais il est déjà disponible en anglais sur le site Internet du projet européen LEAF :

<http://www.lowenergyapartments.eu/the-leaf-toolkit/the-toolkit/>

- Démonstration en ligne

La présentation des outils en ligne suscite une discussion autour des taux de retour sur investissement

En effet, l'outil technique en fait mention or il n'est pas certain qu'il faille porter l'accent sur cet élément dans la discussion avec les copropriétaires. En effet les TRI de « rénovation énergétique » sont toujours longs et les copropriétaires risquent de se focaliser là-dessus. Le guide méthodologique contient des parties consacrées à la discussion sur le TRI avec des éléments de réflexions tels que : l'intégration des aides financières dans le cout, l'intégration du gain de confort, de la valeur verte et de l'esthétique dans les gains. Dans le projet européen LEAF, c'est un choix qui a été fait par les autres partenaires mais que n'a pas porté FLAME.

Dans le logiciel créé par le projet, il est possible de saisir des informations sur le surcout des travaux afin de ne considérer que le TRI du surcoût des travaux lié à l'énergie et non le TRI de l'ensemble des travaux ; il est rare que des travaux entrepris concernent uniquement la rénovation énergétique.

En ce qui concerne les prêts effectués par les banques, la santé financière de la copropriété est l'élément regardé en premier lieu, et non le TRI, qui est plutôt à considérer comme un élément de décision pour le vote des travaux.

En outre, le TRI inclut beaucoup de paramètres qu'il n'est pas toujours facile à expliquer. L'un des paramètres est le coût de l'énergie qui peut être très fluctuant. L'ALE de Grenoble ne communique

que sur les éléments de surcoût. En outre, la question est systématique posée, donc il vaut mieux la laisser venir.

Enfin, la majorité des travaux bénéficient d'aides financières qui ne sont pas prises en compte dans le logiciel et qui ne sont pas non plus prises en compte dans le calcul du TRI. Néanmoins leur montant n'est pas de nature à l'influencer significativement et le montant des aides fluctuent régulièrement selon les évolutions législatives. En outre les aides sont très variables suivant les situations : propriétaires bailleurs, familles avec enfants ou sans enfants Cela doit être fait au cas par cas. On ne fait pas une ITE parce qu'il y a des aides financières.

Les cas d'étude

Retours d'expériences européennes

- BRISTOL : Dans ce cas d'étude, la place du partenaire CSE dans le projet est primordial pour l'avancement. En effet, c'est CSE qui trouve les entreprises pour évaluer la faisabilité des travaux, qui convoque les réunions. Notre partenaire CSE en conclut sur l'importance de l'accompagnement malgré le leader énergétique
- En Hongrie : L'annonce d'un TRI à 32 ans a mis un coup de frein au projet. Ils en sont désormais à envisager des travaux partiels de rénovation, sans réel travail collectif. Cela confirme les propos tenus précédemment dans cette réunion.

Les cas français

Le cas lyonnais : bâtiment ancien de 14 logements, 5 étages, le frein vient de la difficulté à mobiliser les bailleurs pour la rénovation.

Grenoble : 2 copropriétés qui ont du mal à avancer, notamment en raison de personnes qui ont une forte influence sur les autres copropriétaires et le processus de décision. Sur l'une un ravalement de façade était prévu mais le changement de syndic récent (passage de pro à bénévole fait que le nouveau syndic est très prudent). Sur l'autre copropriété, c'est une personne qui habite en milieu d'immeuble et qui « impressionne » les autres qui freine le processus.

Saint-Etienne : Le cas est une toute petite copropriété avec des syndics bénévoles. Il y a 4 logements avec deux propriétaires occupants et un propriétaire bailleurs. Pour les propriétaires bailleurs, la motivation était d'augmenter la capacité locative du logement dans un contexte de marché complètement détendu.

Montpellier : Difficultés rencontrées en raison du décès d'un copropriétaire. On trouve aussi des questions humaines de prises de décisions avec des cas de figure de personnes en étage intermédiaire qui ont en tête que les travaux ne vont pas leur apporter beaucoup de bénéfice. Il faut réussir à mettre davantage l'accent sur l'accompagnement humain que sur l'accompagnement technique.

Conclusion

Les DPE sont très différents d'un pays à l'autre et la création d'un logiciel commun à tous les pays d'Europe est difficile.

Dans tous les pays d'Europe on rencontre des difficultés similaires et la nécessité de l'accompagnement apparaît.

En petite copropriété, souvent gérées par des bénévoles, l'approche sociologique est primordiale car la prise de décision ne repose pas sur des éléments techniques ou rationnels. Il s'agit également de trouver des éléments d'action sur le « contre leader énergétique », le « leader négatif ».

Enfin, en terme d'action, il faut prioriser les syndicats qui fonctionnent bien, les copropriétés en bonne situation financière et devant faire face à des travaux d'entretien (ravalement, toiture fuyante ...)

A venir

L'ALE de Lyon va organiser au deuxième semestre un atelier d'échanges sur les stratégies pour aider les petites copropriétés à réaliser des travaux d'économies d'énergie.

Prochain COPIL

Décembre 2015