

Compte rendu de la table ronde du 28 avril 2016 Rénovation énergétique des bâtiments

Ce document est un document de travail qui doit permettre de s'interroger sur :

- les principales conclusions à tirer des présentations des différents intervenants et des débats qui ont suivis,
- les suites à donner aux travaux du groupe de travail.

Ce document n'est pas un verbatim de la réunion. Les personnes intéressées par le détail des discussions pourront utilement se reporter à l'enregistrement audio de la table ronde ou à l'enregistrement vidéo, mis en ligne sur le site de l'AUEG.

Ce sujet fait partie des sujets traités par l'AUEG dans le domaine de l'Energie depuis 2014. Les travaux du groupe de travail en 2014 et 2015 ont fait l'objet de nombreuses présentations par des spécialistes lors de réunions mensuelles ou bimensuelles et ont abouti fin 2015 à un arbre de décision qui résume les principales étapes d'une rénovation énergétique réussie en copropriété privée.

Début 2016, il a été inscrit au programme de cette année 2016 une table ronde faisant le point des travaux à ce stade. Les premières réunions du groupe de travail en 2016 ont permis de préciser et de fiabiliser l'arbre de décision, et, par ailleurs, de structurer la table ronde d'avril.

Les prochaines réunions en 2016 auront pour objectif de préciser des points qui méritent une analyse plus approfondie, d'une part, et d'établir, d'autre part, à l'attention des acteurs du secteur, y compris les collectivités locales, une proposition d'un bouquet d'actions à entreprendre afin que la rénovation énergétique des bâtiments puisse « passer à la vitesse supérieure ».

Notons à ce sujet que la mise en œuvre d'un tel paquet d'actions n'est pas dans les missions d'un Think tank comme l'AUEG qui est un initiateur d'action.

On trouvera en annexe de ce compte rendu le programme des interventions de la table ronde. On se reportera utilement à l'arbre de décision qui fait l'objet de la présentation de Pierre-Henri Grenier (voir présentation « ppt » en fichier joint).

Les interventions se sont donc déroulées à partir de la colonne vertébrale du sujet que constitue cet arbre de décision.

Le sujet est plutôt traité en se centrant sur les copropriétés privées.

Mais l'intervention de Xavier Favrolt du Département de l'Isère à partir des bâtiments publics et en particulier des bâtiments dédiés à l'enseignement a permis d'ouvrir le sujet. Il est en effet instructif de constater que cette étude a mis en évidence des convergences importantes entre bâtiments privés et bâtiments publics en particulier sur la question du bon usage du bâtiment et de l'appropriation par ceux qui l'utilisent.

Les éléments de conclusion que nous avons jugé les plus importants ont pour la plupart été abordés lors des réunions de travail mais ils ont été largement « plébiscités » lors de cette table ronde.

Sans que l'on puisse établir un ordre de priorité dans les points qui vont suivre, on a cherché, dans une volonté de synthèse, à résumer les conclusions de cette table ronde en neuf points clairement exprimés lors des échanges.

1/ Un bon projet de rénovation nécessite un maître d'œuvre en soutien au Conseil Syndical et au Syndic ; ce maître d'œuvre peut être un bureau d'étude de bâtiment avec une spécialité en matière de rénovation, un conseil spécialisé ou un architecte, éventuellement ; ce tiers de confiance indispensable doit avoir le ou les labels nécessaires en fonction des travaux effectués ; les plateformes locales peuvent, au moins au début du projet jouer ce rôle et peuvent faciliter le choix de ce tiers de confiance.

2/ Le financement du projet est souvent un sujet difficile. L'intervention de la collectivité publique pour subventionner les travaux apparaît comme nécessaire, voire indispensable dans la plupart des cas.

3/ En effet, le prix de l'immobilier est en moyenne très élevé dans des espaces urbains comme le bassin métropolitain de Grenoble, ceci en rapport du pouvoir d'achat des ménages. Les habitants de copropriétés ont des difficultés à financer seuls les travaux, plus particulièrement dans deux types de situation :

- quand le copropriétaire résidant est une personne âgée (ou un couple de personnes âgées ou très âgées) car elle(s) ne voit(ent) pas toujours l'intérêt de tels investissements du fait de leur projection limitée dans l'avenir (à moins que les héritiers ne soutiennent le projet),
- quand le copropriétaire est un jeune couple qui s'est endetté pour l'acquisition de son appartement sans nécessairement avoir prévu l'exigence de travaux réguliers dans le bâtiment.

Il faut noter également que les bailleurs sont en général moins enclins à engager des financements que les copropriétaires qui habitent sur place car ils ne sont pas sensibles à l'argument clé que constitue le confort (ce n'est pas en général un point qui conditionne directement le montant du loyer).

4/ La banque privée a maintenant les moyens juridiques de mettre en place des prêts adaptés à ces projets de rénovation, prêts souvent indispensables pour boucler le budget global (prêt collectif avec garantie d'un tiers externe pour mutualiser le risque de non remboursement ; prêt à taux zéro).

5/ La question du financement partiel par la collectivité n'est pas neutre car, d'une part, les moyens des collectivités publiques sont en baisse significative et, d'autre part, cette intervention ne doit pas induire une hausse des prix des équipements installés (cf par exemple les « opportunités » constatés sur l'installation de panneaux solaires largement subventionnés).

6/ Les acteurs clés de la chaîne de la rénovation, architecte, bureaux d'étude et artisans et entreprises de bâtiment doivent dorénavant suivre des formations, gage de compétences dans le domaine concerné. Cette compétence acquise fait l'objet d'un label (RGE, par exemple) et il est important que ces labels ne soient pas multipliés car cela crée de la confusion chez ceux qui conduisent un projet de rénovation.

Par ailleurs, il est important que l'administration française et les syndicats professionnels soient attentifs à ne pas modifier en permanence la réglementation, donc les formations et

les labels pour éviter un coût de formation et de temps de travail non facturé trop élevé pour les professionnels qui font l'investissement de se tenir à niveau des labels dont ils se revendiquent.

7/ Les projets Mur-Mur et Mur-Mur 2 de la Métropole de Grenoble permettent d'examiner les principaux éléments qui conditionnent une rénovation énergétique réussie et, en cela, confirment l'arbre de décision proposé par l'AUEG.

8/ Un point ponctuel : on notera que les Syndics s'engagent peu, de leur propre initiative sur une rénovation énergétique et ont plutôt tendance à accompagner le Conseil Syndical quand celui-ci prend le « dossier » en main et se charge de l'animation du projet en intervenant au nom et auprès des différents copropriétaires.

9/ En France, la subvention est attribuée et versée quelles que soient les retombées des travaux.

Cela soulève deux questions essentielles :

- comment mesurer l'obtention des résultats après rénovation quand on sait que la problématique du « bon usage » est extrêmement difficile à traiter car elle est technologique (donc « objectivable ») mais aussi sociologique donc particulièrement difficile à évaluer ?
- en supposant que l'on arrive à identifier des indicateurs mesurables de résultat, il serait alors nécessaire qu'un organisme de contrôle indépendant puisse déterminer des critères d'obtention du résultat pour vérifier, après travaux, que les résultats sont atteints ; l'objectivité du résultat obtenu, de la responsabilité de cet organisme de contrôle indépendant, est déterminante car les litiges entre copropriétaires, conseils syndicaux et tiers de confiance, et entreprises du bâtiment ainsi que fournisseurs de matériaux auraient des conséquences graves sur la pérennité de certains acteurs de cette chaîne si la subvention n'est pas obtenue et si, de fait, le financement du projet de rénovation n'est plus assuré, après coup.

ANNEXE

Comment déclencher le désir individuel d'entreprendre des travaux de rénovation ? par Arnaud SEGON (ALEC, Agence Locale de l'Énergie et du Climat).

Comment optimiser le désir collectif d'entreprendre les travaux ? Un Syndic apporte son expérience Florian BURDET (Gigoux-Lemaire).

Obtenir un vote positif des travaux en Assemblée générale d'une copropriété par Claude CHOSSON (Président d'un syndicat de copropriétaires), Anas BENSLIMANE (SUNVALOR).

Pause.

Quels financements possibles ? par Pierre-Henri GRENIER (Banque Populaire des Alpes) pour l'apport d'une banque privée et Arnaud SEGON (ALEC) pour les financements publics.

Optimiser l'exécution et la recette des travaux. Arnaud SEGON (ALEC) et Pierre PATRONCINI (Artisan et Chambre des Métiers et de l'Artisanat).

Pour une rénovation énergétique réussie. Comparaison avec les problématiques internes du département par Xavier Favrolt (spécialiste au sein du Département de l'Isère) .

Conclusion par Jean ARCAMONE, Pierre-Henri GRENIER et Jean BORNAREL