

Rénovation énergétique des copropriétés

SERVICES IMMOBILIERS



Loiselet & Daigremont

É D I T O

À l'heure où la plupart des dirigeants politiques de la planète se réunissent à Paris pour évoquer notre avenir climatique au cours de débats pas toujours simples à comprendre, la question de la transition énergétique se rappelle également au souvenir des copropriétés et des copropriétaires.

Or, si une majorité de Français est d'accord sur le principe de « faire quelque chose » pour éviter le dérèglement climatique, il apparaît que les décisions sont moins faciles à prendre qu'à évoquer...

De fait, si des travaux ont été entrepris dans de nombreux immeubles depuis leur construction, ils ont plutôt porté sur les équipements que sur l'infrastructure. Si l'isolation des toitures a pu être faite ou améliorée au moment du remplacement de l'étanchéité, si des chaudières plus performantes ont remplacé les matériels d'origine, si des systèmes de régulation plus sophistiqués ont été mis en place, les améliorations à venir porteront pour l'essentiel sur le gros œuvre et seront donc plus coûteuses.

Nombreux sont ceux qui pensent qu'il est utopique de croire que l'on arrivera collectivement à décider de la rénovation énergétique d'une copropriété, là où on peine à prendre des décisions beaucoup plus modestes lors des assemblées...

Les dates limites de certaines obligations approchent... Des décisions devront donc impérativement être prises au cours de cette saison d'assemblées générales.

Il nous a donc semblé utile d'évoquer deux de ces obligations, ainsi que la récente loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte.

JEAN-PIERRE LOISELET | PHILIPPE LOISELET

Audit de performance énergétique et individualisation des frais de chauffage

Les textes ayant pour objet la mise en œuvre d'une « transition énergétique » dans les immeubles se sont multipliés au cours des dernières années : Grenelle de l'environnement (1 et 2), Engagement National pour l'environnement, loi Alur, et la récente loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte.

Ces lois ont été accompagnées ou suivies de plusieurs décrets et arrêtés qui ont créé de nombreuses obligations nouvelles, dont certaines devront être mises en œuvre dès les prochains mois.

Si votre copropriété n'a pas encore pris de décision dans ce domaine, les assemblées générales auxquelles vous serez invités à participer auront à en connaître. Il nous a donc semblé utile de vous présenter deux de ces principales obligations : l'audit de performance énergétique (APE) des immeubles et l'individualisation des frais de chauffage.

■ L'AUDIT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE...

Prévu par la loi Grenelle 2, l'Audit de Performance Énergétique (APE) doit être réalisé avant le 1^{er} janvier 2017. Compte tenu des modes et délais de décision en copropriété, cela signifie que la décision relative aux modalités de réalisation de cet audit doit impérativement être prise au cours de la saison d'assemblées générales 2015/2016...

Les immeubles concernés...

Seuls certains ont une obligation en ce sens. Il s'agit de ceux :

- qui sont équipés d'une installation collective de chauffage desservant plus de 90 % des lots à usage d'habitation ;
- qui ont pour usage principal l'habitation (51% au moins de la SHON totale) ;
- qui comportent 50 lots ou plus, tous types de lots compris : cela signifie qu'une copropriété de 20 logements dotée de caves et parkings sera concernée ;
- dont la date de dépôt de permis de construire est antérieure au 1^{er} juin 2001.

Cela étant, si on considère que la réalisation de l'audit est une bonne chose pour ces immeubles, on peut légitimement penser qu'elle le sera également pour les immeubles plus petits ou construits un peu plus tard...

Pour les immeubles qui ont une obligation, il devient urgent d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale les modalités de réalisation de cet audit énergétique.

Le contenu de l'audit...

Deux types d'audits sont envisageables. L'audit simple ou l'audit global. Dans le cas d'un audit simple, il sera réalisé par un seul ingénieur thermicien, qui devra :

- organiser une réunion préparatoire avec le conseil syndical et le syndic,
- réaliser un questionnaire de 10 questions auprès des copropriétaires,
- opérer une visite de relevés sur site (4 appartements),
- proposer un programme sommaire d'améliorations énergétiques,
- et présenter l'audit en assemblée générale.

Pour l'audit global (ou « audit énergétique et architectural » selon l'ADEME), une véritable équipe est constituée autour d'un chef de projet avec un architecte, un thermicien et un ingénieur financier. Cet audit global va non seulement traiter des enjeux énergétiques, mais aussi intégrer les travaux d'entretien à prévoir à court et moyen terme et les solutions de financement associées. L'équipe d'audit devra :

- établir le descriptif de toutes les parties communes (chaufferie, sous-sol, toitures, cages d'escalier, ...),
- procéder à la visite de différents appartements, représentatifs des différentes typologies existant dans l'immeuble,
- présenter un descriptif technique pour faire ressortir les causes de déperditions thermiques et les travaux d'entretien non énergétiques à prévoir,
- réaliser une enquête auprès des occupants, pour comprendre les conditions réelles d'utilisation des énergies et pour les faire s'exprimer sur d'éventuelles pathologies ou sensations d'inconfort thermique,
- réaliser une modélisation thermique de l'immeuble, grâce à des logiciels homologués. L'expert thermicien révélera ainsi le niveau des déperditions d'énergie de chacune des composantes de l'immeuble (toiture, parois vitrées, façades, sous-sols, etc.),
- établir des recommandations de travaux, et les actions conduisant à réduire la consommation d'énergie, jusqu'à différents seuils proposés d'efficacité énergétique,
- identifier et indiquer les solutions d'aides financières publiques mobilisables pour les différents copropriétaires.

Ce type d'audit est réalisé en différentes phases, qui comprennent plusieurs réunions avec le syndic et le conseil syndical, la réalisation et le traitement d'un questionnaire d'une trentaine de questions, les visites de relevés, la pose d'enregistreurs pour le suivi des critères de confort dans un échantillon d'appartements (température et hygrométrie), la présentation de l'étude aux copropriétaires lors de l'assemblée générale et des réunions d'information sur le contenu de l'audit global.

Souignons en effet que le texte précise que l'audit doit être présenté à l'assemblée générale afin que les copropriétaires puissent se prononcer sur un programme pluriannuel de travaux, correspondant aux objectifs de gain d'efficacité énergétique.

Le choix du type d'audit dépendra des caractéristiques des immeubles, des perspectives d'amélioration énergétique, des travaux déjà réalisés et de la volonté des copropriétaires à s'engager dans un projet de rénovation énergétique ou dans un plan pluriannuel d'investissements pour l'entretien de leur immeuble.

Les petits immeubles

Les immeubles de moins de 50 lots, équipés du chauffage collectif n'ont pas d'obligation en matière d'audit. Ils doivent, par contre, faire réaliser un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE).

Ce DPE est déjà connu. En effet, depuis 2006, le DPE est obligatoire en cas de vente ou de location et doit renseigner acquéreurs ou candidats locataires sur la qualité énergétique du logement. De façon assez curieuse, les textes prévoyaient la réalisation d'un DPE individuel, même en cas de chauffage collectif.

La loi Grenelle 2 a donc introduit le concept de DPE collectif, pouvant se substituer au DPE individuel pour les immeubles avec chauffage collectif. C'est, a minima, ce type de diagnostic qu'il y aura lieu de faire réaliser pour les immeubles de moins de 50 lots. Dans ce cas, le DPE collectif peut remplacer le DPE individuel lors d'une vente ou d'une location. Mais rien n'interdit, bien au contraire, aux plus petits immeubles de faire réaliser un Audit au lieu d'un Diagnostic de Performance Énergétique ...

INDIVIDUALISATION DES FRAIS DE CHAUFFAGE...

La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte, impose l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question de l'installation de dispositifs permettant l'individualisation des frais de chauffage collectif et impose l'installation de ce dispositif avant le 31 mars 2017.

L'individualisation des charges d'eau ou de chauffage, grâce à la mesure des consommations individuelles de chacun, permet une répartition de ces dépenses, non plus par une règle de trois, en usage pour répartir les charges de copropriété, mais en fonction des consommations individuelles. Ce principe a pour but de développer une responsabilisation individuelle, devant normalement engendrer des économies collectives.

L'apparition des outils de répartition individuelle des frais de chauffage n'est pas nouvelle : c'est au début des années 70 que sont apparus les « évaporateurs », premiers outils de répartition individuelle.

La loi 74-908 stipulait que « tout immeuble collectif, chauffé collectivement, doit individualiser le comptage des frais de chauffage et d'eau chaude sanitaire ». Les nombreuses restrictions qui permettaient d'échapper à cette exigence, ont progressivement diminué pour, en principe, disparaître totalement aujourd'hui. Les textes récents « Règlementation Thermique RT 2012 », ou encore la « Directive Européenne sur l'Efficacité Énergétique » (DEEE en 2012), puis enfin la Loi de Transition Énergétique, imposent désormais la généralisation du comptage individuel de l'énergie. Ces textes favorisent également le comptage intelligent, ce que permettent plus facilement les compteurs communicants. Les évaporateurs d'hier ont été remplacés par des Répartiteurs de Frais de Chauffage intelligents et communicants.

Notons par ailleurs que l'article 27 de la loi prévoit que le fait de ne pas mettre en place les RFC fait courir une sanction pouvant aller jusqu'à 1.500 € par an et par logement. Une mesure clairement incitative à prendre la décision de pose...

RFC : Mode d'emploi des RFC...

Chaque radiateur de chaque appartement doit se voir équipé d'un « Répartiteur de Frais de Chauffage » (RFC), dont la conception lui permet d'enregistrer les valeurs de consommation de chaque radiateur.

Les RFC installés doivent respecter les normes de fabrication européennes. Ils doivent être équipés de deux sondes de température et d'un microprocesseur. La première sonde mesure la température ambiante de la pièce, pendant que l'autre enregistre en continu la température du corps de chauffe du radiateur. Pendant toute la durée de la période de chauffe, ces deux températures sont enregistrées.

Grâce au microprocesseur embarqué par le compteur, ces données sont utilisées pour calculer automatiquement les calories diffusées par le radiateur, dès que la température de son corps de chauffe dépasse 23°C et que l'écart entre la température enregistrée par les deux sondes est supérieur à 3°C.

Lors de l'installation des RFC, quelques règles de base doivent être respectées :

- l'installation concomitante de robinets thermostatiques (RTH) s'ils n'existent pas. Ceux-ci permettront de piloter le réglage de la température dont dépendra la consommation individuelle,
- la fixation des RFC sur le radiateur doit être faite dans une zone précise, sur l'axe vertical, entre le quart et le tiers de la hauteur à partir du haut du corps de chauffe. C'est en effet dans cette zone que la chaleur mesurée du corps de chauffe est la plus représentative,
- le technicien doit procéder lors de la pose au paramétrage du RFC, en enregistrant notamment la puissance du radiateur grâce à ses dimensions et à des abaques fournis par chaque fabricant. Le coefficient de couplage (appelé Kc) entre le RFC et le corps de chauffe dépend du type de radiateur et du type de RFC. Par ailleurs sur décision de la copropriété, il est possible de mettre en place un coefficient d'exposition de la pièce au sein de l'immeuble,
- le RFC mis en route exprime, par son index, la quantité de calories que le radiateur consomme, toutes choses égales par ailleurs.

LoDaWeb, Le site internet de votre copropriété...

Avec LoDaWeb... www.lodaweb.fr...

- ▶ Retrouvez, consultez, téléchargez tous les dossiers de votre immeuble...
- ▶ Signalez rapidement et à tout moment une panne, un incident...
- ▶ Consultez votre compte en direct...
- ▶ Déclarez un sinistre...
- ▶ Payez vos charges en ligne...
- ▶ Mettez en place le paiement automatique de vos charges...
- ▶ Entrez en contact avec le gestionnaire ou le comptable de votre copropriété...
- ▶ Suivez les dépannages ou les commandes de votre immeuble *

Et bien d'autres choses encore !

Pour vous connecter... Login et mot de passe provisoire présents sur votre appel de fonds.

The screenshot shows the 'POSITION DE COMPTE' page for the month of November 2015. It includes a table with columns for 'ANNEE', 'DATE', 'MONTANT', and 'COURT'. The table lists various charges such as 'CHARGES INDIVIDUELLES', 'CHARGES COLLECTIVES', and 'CHARGES D'ENTRETIEN'. A total amount of 124,23 is shown at the bottom of the table. Below the table, there are fields for 'Identifiant personnel' and 'Mot de passe provisoire'.

* Accès réservé conseil syndical

Lors du relevé final, cette consommation est comparée à la consommation totale de tous les RFC de l'immeuble. Ce rapport permet d'imputer de la façon la plus équitable possible la part de chacun dans la consommation globale de l'immeuble, sur la base d'une règle simple :

- 70% (sauf si une autre règle préexistait dans le règlement de copropriété) de cette consommation globale est considérée comme consommée individuellement par chaque logement,
- les 30% restants sont des consommations dites communes. Ces dernières sont réparties aux tantièmes.

Nous préconisons la mise en place de système « radio », permettant la relève simultanée de tous les RFC, car la réussite d'un tel système repose, notamment sur cette synchronisation. L'impossibilité de relever tous les appareils engendre en effet des conséquences qui rendent ce mode de comptage beaucoup moins performant.

Qu'il s'agisse de l'Audit de Performance Énergétique ou de la pose des Répartiteurs de Frais de Chauffage, votre gestionnaire répondra, en conseil syndical ou en assemblée générale aux questions complémentaires que vous pouvez vous poser...