

LE DEVELOPPEMENT DURABLE Leurre ou nécessité ?

14^{ème} Entretiens Franciliens de la Copropriété
31 mars 2012

Les intervenants



GREENPROPERTY
CONSEIL IMMOBILIER DURABLE



Franck GOUEROT
Commission ADB FNAIM
Paris IDF



Emile BEASSE
Président Région
FNAIM IDF



Gilles RICOUR DE BOURGIES
Président Chambre
FNAIM Paris IDF



Claude CHETRIT
Président Commission
ADB FNAIM Paris IDF



Anissa BOUHALASSA
Commission ADB FNAIM
Paris IDF



Anne GED
Directrice Agence
Parisienne du Climat



Thierry PEYRE
Président Commission
nationale ADB FNAIM



Benoit FAUCHARD
Président délégué
FNAIM



Martine RULLIER
Directrice ADIL 75



Jacques LAPORTE
Commission
Relative à la copropriété



Christophe BERFINI
Directeur d'agence
Crédit foncier travaux



Nathalie VAULTRIN
Rédactrice en chef
Copropriété &
Travaux



Xavier DANIEL
CERQUAL Patrimoine



**Tristan
ROQUES de BORDA**
Certinergy



Jean Marc MOINARD
Diagnostic
thermicien

**Anne LE BAIL
PACT**



1. LE CONTEXTE

2. LA LEGISLATION

3. LES FREINS & LEVIERS

4. LA PRATIQUE

1. LE CONTEXTE

Conférence de Stockholm (Création du PNUE)

1972

Conférence de RIO : prise de conscience mondiale

1992

KYOTO objectif chiffré : 5% de moins de GES en 2012 et 8% pour l'Union Européenne

1997

Conférence de Johannesburg 20% de moins de GES en 2020

2002

Conférence de Copenhague : stabilisé la hausse des t° à 2°; 40% de GES en 2020 pour les pays industrialisés ; et 30 milliards \$ d'aides pour les pays en développement d'ici 2012

2009

Conférence de Cancun : 100 milliards \$ d'aides par an pour aider les pays en développement

2010

Durban : 195 pays vont s'engager dans la lutte contre le réchauffement et parvenir d'ici à 2020 à un protocole, un autre instrument légal ou une solution légale ayant une force légale » adoption du fond vert par les pays industrialisés d'ici à 2020.

2011

La London Society : une nouvelle ère géologique : l'anthropocène

Diviser par 4 ses émissions de GES, promouvoir le D.D, accroître l'efficacité énergétique, développer les EnR, mettre en place des incitations fiscales

1998

Transposition française des accords de KYOTO : loi facteur 4 produire autant de richesse en utilisant quatre fois moins de matières premières et d'énergie à l'horizon 2050

2002

PLAN CLIMAT : susciter l'adhésion de la société tout entière et encourager les gestes citoyens par la sensibilisation et l'information ; favoriser les sources d'énergie non émettrices de carbone ; insérer l'écologie dans l'économie grâce à des mécanismes novateurs, efficaces et flexibles ; préparer l'avenir au travers d'efforts de recherche qui mettent la France sur la voie d'une société sobre en carbone ; rendre le secteur public exemplaire ; accompagner les collectivités locales pour qu'elles réalisent leurs propres plans

2004

Loi POPE programme d'orientation politique énergétique

2005

Grenelle de l'Environnement I et II

2007 - 2010

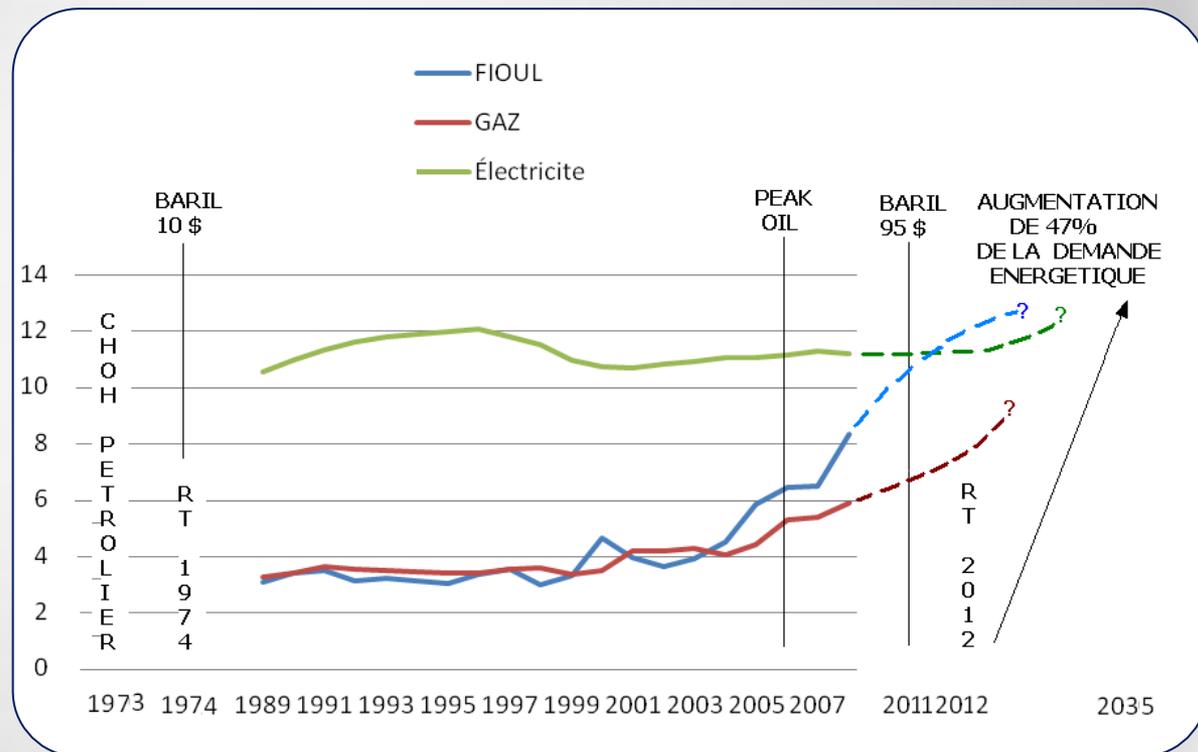
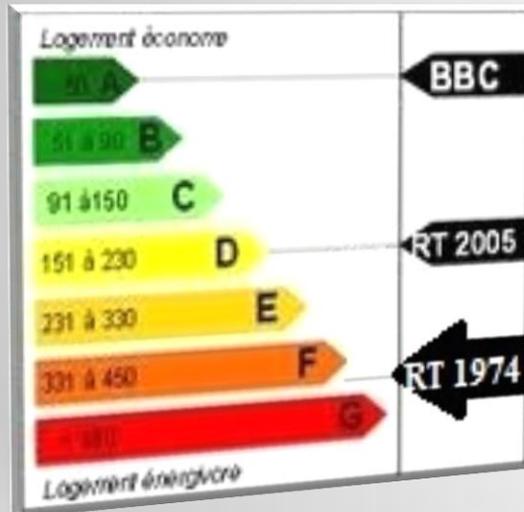
Plan d'adaptation aux changements climatiques PACC

2011

Pour réaliser le "Facteur 4", la France doit réduire de 75 % en 45 ans ses émissions de gaz à effet de serre (soit 3 % par an d'ici 2050)

Un contexte énergétique tendu

Objectif 2017 :
Toutes les copropriétés auront entamé une démarche de rénovation énergétique



Objectif 2020 :
Tous les bâtiments neufs seront à énergie positive

La précarité énergétique

L'amendement visant à inscrire dans le cadre de la loi la notion de précarité énergétique a été adopté dans la nuit du 5 au 6 mai 2010, lors de l'examen du Grenelle II.

« Est en précarité énergétique au titre de la présente loi, une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat »

Augmentation du coût énergétique de 40% sur dix ans selon la classe énergétique

	Electricité	Gaz nat (kwh pcs)	Fioul
A	2,0%	2,2%	2,4%
B	2,1%	2,4%	2,7%
C	2,6%	3,0%	3,4%
D	3,1%	3,8%	4,5%
E	3,8%	4,9%	5,9%
F	4,7%	6,2%	7,6%
G	5,2%	6,9%	8,5%

Pour un trois pièces de 70m² et une famille composée de deux adultes et un enfant, statistiques de 2008



L'énergie

L'eau

La qualité sanitaire

Le confort intérieur

Les déchets

Les transports

2. LA LEGISLATION

RÉALISATION D'UN DIAGNOSTIQUE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE OU D'UN AUDIT ÉNERGÉTIQUE

1^{er} JANVIER 2012 => 31 DÉCEMBRE 2017

un diagnostic de performance énergétique ou un audit devra être réalisé dans un délai de 5 ans pour tout immeuble doté d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement

L'AUDIT

Article R134-14 cch: « dans les bâtiments à usage principal d'habitation d'un immeuble ou d'un groupe d'immeuble en copropriété de 50 lots ou plus, quelle que soit l'affectation des lots équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement et dont la date du dépôt de la demande permis de construire est antérieure au 1 juin 2001

**Copropriété de + 50 lots
1 lot = principal et annexe**

**Installation collective de
chauffage ou de refroidissement**

**Dépôt Permis de construire
avant 1^{er} juin 2001**

**Exonération pour les copropriétés qui ont
réalisés un audit dans les 5 ans ou
actualisation de celui déjà fait**

Le contenu de l'audit

Préconisations

Des préconisations visant à optimiser l'utilisation, l'exploitation et la gestion des équipements

Propositions de travaux

Des propositions de travaux hiérarchisés et qui répondent aux besoins et capacités financières des occupants

Rapport

Un rapport de synthèse

DÉCRET DU 27 JANVIER 2012



GREENPROPERTY
CONSEIL IMMOBILIER DURABLE

Un bilan

Un bilan énergétique des PP et PC

Une enquête

Une enquête auprès des occupants visant à évaluer leurs consommations énergétiques, leur confort thermique ..leurs attentes..

Les consommations réelles

L'indication des quantités annuelles d'énergie consommées pour chaque catégorie d'équipement

Le classement énergie et CO2

Les mentions du classement énergétique du bâtiment et des logements et des émissions de GES

PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX OU CONTRAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le syndic inscrit à l'ODJ qui suit la réalisation du DPE ou de l'audit la question d'un plan pluriannuel de travaux ou d'un contrat de performance énergétique

Plan Pluriannuel de travaux

Contrat de performance
énergétique

Assemblée Générale

- 1) Présentation du DPE ou audit par le professionnel
- 2) Plan pluriannuel ou CPE

Plan Pluriannuel de Travaux et CPE
Mise en concurrence et avis du conseil syndical

Plan Pluriannuel de Travaux et CPE
Vote à l'article 25

Décret à venir : « sur la base des recommandations du DPE ou de l'audit, le syndic de copropriété inscrit à l'ordre du jour de l'AG qui suit la réalisation la question d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou d'un CPE... »

Bouquet de travaux d'amélioration de la performance énergétique

Travaux portant sur les parties et équipements communs

- ⇒ Isolation thermique performante des toitures
- ⇒ Isolation thermique performante des murs
- ⇒ Installation, régulation ou remplacement des systèmes de chauffage, de refroidissement ou de production d'eau chaude sanitaire

Travaux d'intérêt collectif portant sur les parties privatives

- ⇒ Isolation thermique de parois vitrées donnant sur l'extérieur
- ⇒ Régulation des émetteurs de chauffage ou de refroidissement
- ⇒ Amélioration des équipements de ventilation privatif

Programme

Un programme détaillé indiquant l'année prévisionnelle de réalisation des travaux

Evaluation du coût des travaux

Une évaluation du coût des travaux prévus au plan fondée sur les devis issus de la consultation des entreprises

Le Contrat de performance énergétique

DÉCRET À VENIR

Par qui ?

Par la société de service d'efficacité énergétique

Les parties du contrat

Contrat conclu entre le syndicat des copropriétaires et une société fournissant des services d'efficacité énergétique

Sur quoi ?

Pour un bâtiment ou un ensemble de bâtiment

La mission

Diminution des consommations énergétiques réelles

Pour combien ?

Sur la base des économies d'énergie réalisées et sur le respect des critères de performance retenus

Comment ?

Par un investissement dans des travaux, des fournitures et des services

Une société de service d'efficacité énergétique est une personne morale ou physique qui fournit des services énergétiques et/ou d'autres mesures visant à améliorer l'efficacité énergétique dans des installations ou des locaux d'utilisateurs, et qui accepte un risque financier en jouant ce rôle.

3. FREINS & LEVIERS

Freins

Leviers

Financier

- ⇒ Je n'ai pas les moyens de financer les travaux
- ⇒ La rénovation coûte trop cher
- ⇒ Après les ascenseurs l'isolation : Et bien non !
- ⇒ Nous ne sommes bon qu'à payer, y'en a marre !
- ⇒ Je n'y habites pas, c'est mon locataire

- ⇒ Je vais faire des économies
- ⇒ Profitons en maintenant tant qu'il y a encore des aides financières
- ⇒ Il est urgent de le faire avant que l'énergie coûte encore plus cher.
- ⇒ Je préserve mon bien d'une perte de valeur
- ⇒ à la prochaine location je pourrais augmenter le loyer de base grâce à la baisse de charges

Psychologique

- ⇒ Je ne crois pas au développement durable
- ⇒ Je fais ce que je veux chez moi.
- ⇒ Je m'en fiche je mettrai des pulls

- ⇒ Je fais un geste en faveur de l'environnement
- ⇒ C'est bien mon locataire paiera moins de charges il devrait rester plus longtemps
- ⇒ J'investis pour mon bien être

Technique

- ⇒ Le chauffage est individuel et l'eau chaude aussi
- ⇒ On n'a pas le temps de s'en occuper
- ⇒ On ne sait pas comment faire

- ⇒ On va s'organiser et attribuer des responsabilités à chaque membre du conseil syndical
- ⇒ On peut se faire accompagner auprès des points infos énergie
- ⇒ On fait appel à un professionnel

De toute façon c'est la loi : il faut le faire !

Les Aides

L'ANAH

- ⇒ Pour les propriétaires, bailleurs et copropriétaires
- ⇒ Selon les ressources du ménage
- ⇒ Subventions pour les travaux d'amélioration
- ⇒ Cumulables avec la subvention « Habiter mieux »

Les collectivités

- ⇒ Selon si les collectivités territoriales ont passé des conventions avec l'ADEME.
- ⇒ Les subventions vont de 30% à 50% ou peuvent être forfaitaires

La contribution du locataire

- ⇒ Article 23-1 de la loi 1989 et décret du 23/11/2009
- ⇒ Partage des économies réalisées
- ⇒ Sur 15 ans
- ⇒ Concertation avec le locataire obligatoire

Crédit d'impôt

- ⇒ Pour les propriétaires
- ⇒ Tranche selon couple ou célibataire
- ⇒ Pour les immeubles construits depuis + 2 ans
- ⇒ Le CDD est à nouveau cumulable avec l'éco-PTZ

Eco-PTZ

- ⇒ Pour les travaux d'amélioration énergétique
- ⇒ Sur 15 ans
- ⇒ De 20.000€ à 30.000€

Eco-PTZ collectif

- ⇒ A partir de janvier 2013
- ⇒ Pour les travaux d'économie d'énergie ou pour les travaux sur les parties privatives à intérêt collectif
- ⇒ Possibilité de demander un éco-PTZ individuel en complément

Certificat d'économie d'énergie

- ⇒ Les obligés remettent des primes aux particuliers qui réalisent des économies d'énergie

4. EN PRATIQUE

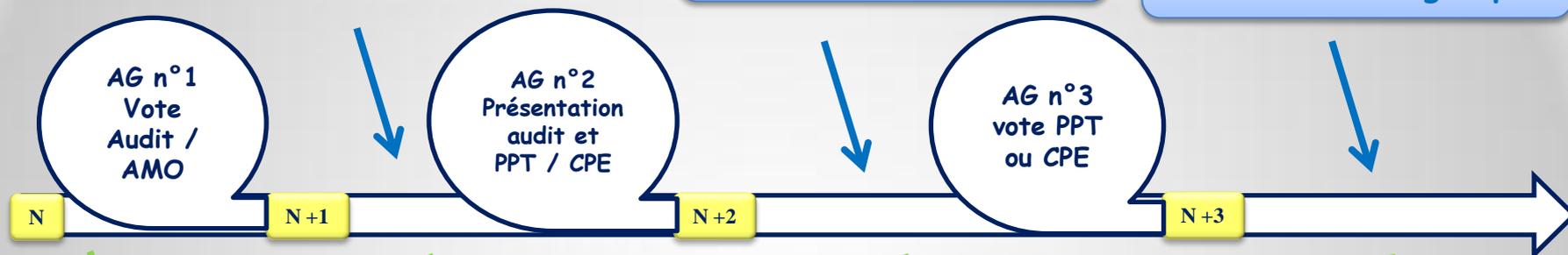
Mettre en place la démarche

Depuis le 1 janvier 2012

Réalisation DPE / Audit

Mise en place de la
rénovation énergétique

Lancement de la
rénovation énergétique



Le conseil syndical doit :

- Rédiger le CDC
- Consulter les auditeurs
- Dépouiller les offres
- Décider si AMO

Le conseil syndical doit :

- Analyser le rapport et choisir un scénario
 - Consulter les entreprises pour devis et CPE
- Réaliser un plan pluriannuel de travaux

Le conseil syndical doit :

- Choisir une MOE
- Négocier avec les entreprises
- Chercher les subventions
- Définir si certification

Le conseil syndical doit :

- Si choix sur PPT : lancer les 1^{er} travaux prévus au PPT
- Si choix CPE : conclure le contrat

Conseil
syndical

AMO

Syndic

La réussite de la démarche repose sur une implication de toutes les parties prenantes et une relation tripartite établie dès son lancement

Soyez Malins !

Calorifuger

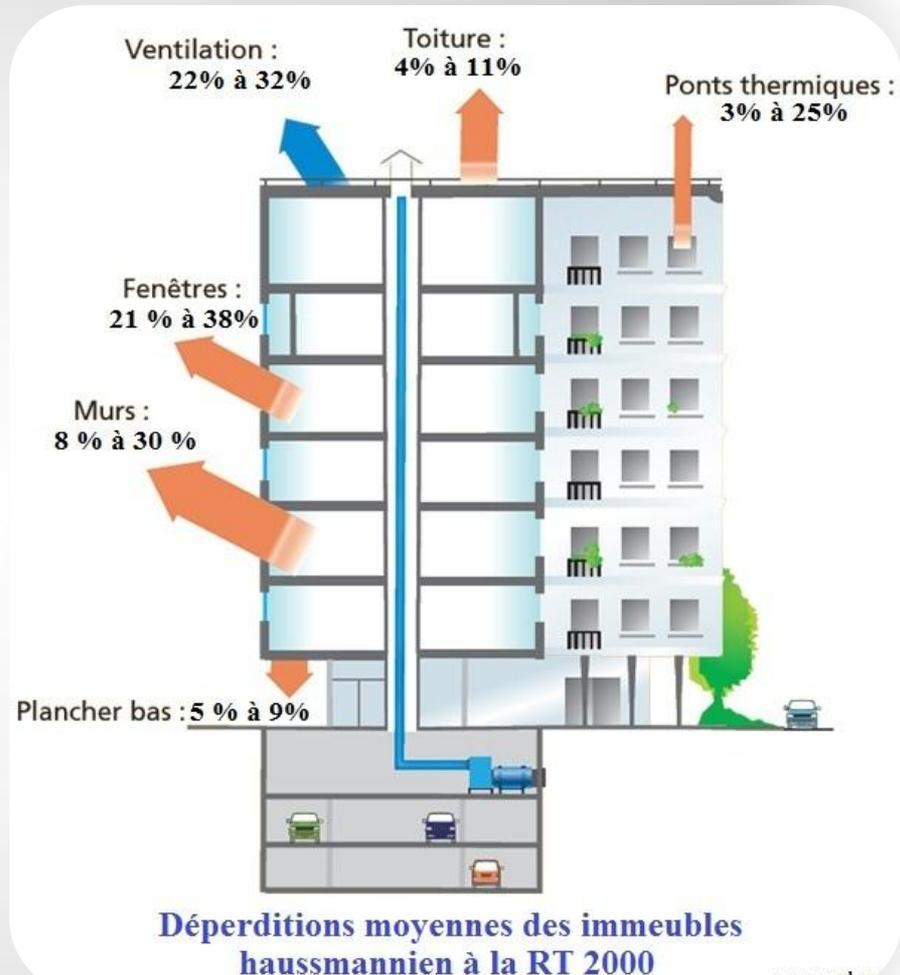
- ⇒ Calorifuger les canalisations de chauffage!
- ⇒ Calorifuger le ballon d'eau chaude !
- ⇒ Calorifuger les canalisations d'eau chaude

Mesurer et Maitriser

- ⇒ Poser un programmateur
- ⇒ Poser des robinets thermostatiques

Changer votre comportement

- ⇒ Informer l'habitant (1° = 7% au minimum)
- ⇒ Ne pas chauffer au-delà de 19°C



Label & Certification

Comment ?

Dès le début de la mise en place des travaux, il faut déterminer si :

- ⇒ label ou certification
- ⇒ Prendre connaissance du référentiel choisi
- ⇒ Intégrer les étapes de vérifications pendant les travaux

Combien ça coute ?

- ⇒ Certification 3.500€ HT de 2 à 50 lots
+ 500€ HT par tranche de 50 lots
- ⇒ Evaluation certification : 2.800€
- ⇒ Contrôles : de 1.200€ HT à 1.800€ selon label ou non

C'est quoi ?

- ⇒ Label HPE Rénovation
- ⇒ Label BBC
- ⇒ Certification Patrimoine Copropriété & environnement

Pourquoi ?

- ⇒ Pour valoriser son patrimoine
- ⇒ Pour apporter la preuve des travaux auprès des acquéreurs potentiels
- ⇒ Pour obtenir des subventions plus importantes

Après de qui ?

- ⇒ Promotelec
- ⇒ Cerqual

**Pour tous renseignements complémentaires
Contacter Melle BOUHALASSA Anissa
de GREEN PROPERTY
06.45.70.56.24 - 01.77.10.00.98
abouhalassa@greenproperty.fr
www.greenproperty.fr**



GREENPROPERTY
CONSEIL IMMOBILIER DURABLE