

L'audit énergétique collectif d'un immeuble

Une copropriété n'est pas une entreprise mais une construction juridique. Pour cette raison, la rénovation énergétique d'un immeuble est difficile à mettre en œuvre. Il faut d'abord convaincre l'ensemble des membres du conseil syndical, et cela prend du temps pour la simple raison qu'il faut du temps pour expliquer et se faire comprendre. Cette volonté collective du Conseil Syndical, difficile à mettre en œuvre est la première étape permettant de mobiliser par la suite l'ensemble des copropriétaires au projet d'économies d'énergie. Cette première étape franchie, une description du besoin et des objectifs de rénovation énergétique raisonnables doit être élaborée par le conseil syndical en collaboration avec le syndic pour être en final approuvé en Assemblée Générale des copropriétaires aux fins de réalisation. Etant donné l'urgence de la transition énergétique le bon choix pour la copropriété semble être un audit énergétique réglementaire (décret du 27 janvier 2012) en mode étendu mieux à même d'assister la maîtrise d'œuvre. On ne voit pas en effet l'utilité d'un audit qui ne ferait qu'un état des lieux sans propositions favorisant l'établissement de devis. L'expérience a montré qu'un état des lieux ne peut valablement être réalisé que par un organisme externe collectant préalablement toutes les informations utiles auprès des occupants en liaison avec leur syndic. Pour remplir sa fonction de "facilitateur" cet audit énergétique maintenant obligatoire devrait en toute logique proposer et chiffrer les solutions se rapprochant autant que faire se peut des besoins thermiques et des objectifs élaborés par d'un commun accord entre le conseil syndical et le syndic et approuvés par le Maître d'œuvre. Pour ne pas surcharger la tâche de « l'auditeur » les chiffrages pourraient être dans un premier temps des budgets indicatifs ou typique qui seraient ensuite affinés lors de la consultation des prestataires par le syndic faisant office de Maître d'ouvrage. Dans le cas de l'audit étendu il semble raisonnable que les devis soient réels et émanent de prestataires qui pourraient être pressentis pour la réalisation. Il semble bien en effet que pour supprimer ce blocage qui dure depuis trop longtemps « l'auditeur » doive prendre ses responsabilités et être étroitement associé au Maître d'œuvre. Le choix délicat de « l'auditeur » devra être approuvé par le conseil syndical, le syndic et le Maître d'œuvre. Concernant les organismes externes ayant pour mission de communiquer les listes « d'auditeurs » envisageables on peut comprendre que pour des raisons de déontologie du service public ce dernier ne puisse classer les entreprises en fonction de leur compétence mais il est au moins demandé que le service public mette en place l'établissement de « labels » situant les différents « auditeurs » en fonction de leur spécialisation : ISOLATION, GENERATION, DOMOTIQUE, VENTILATION etc... facilitant ainsi la décision du duo formé par le conseil syndical, le syndic lors de la sélection. **Ce travail pourrait être celui du préfet au titre du PREH.** Il ressort de ce qui précède que « l'auditeur » devra être un Ingénieur expérimenté diplômé en thermique et en génie climatique. Son rôle pourrait être de se borner à faire l'étude des solutions proposées par l'AG et à les chiffrer budgétairement. Il est nécessaire que celui-ci s'étende dans le cas de l'audit étendu à l'établissement de devis émanant des prestataires pressentis pour la réalisation. L'assemblée générale des copropriétaires qui voit la facture de l'audit énergétique collectif ÉTENDU augmenter peut utilement demander que soit incluse dans le devis de l'auditeur une étude élaborant le mode de financement et le calcul des aides fiscales. Il suffit que l'auditeur soit commissionné par contrat pour fournir ces informations et ne soit pas retenu s'il s'avère qu'il n'a pas les connaissances lui permettant de fournir ces informations. Pour pouvoir bénéficier d'une aide fiscale conséquente, la rénovation thermique d'un immeuble ou d'un groupe d'immeuble ne peut être menée à son terme que si elle s'appuie sur les 3 piliers de la rénovation : l'ISOLATION, la GENERATION et la VENTILATION. La valorisation du PATRIMOINE et les aides fiscales sont deux raisons importantes qui peuvent fédérer la décision de l'ensemble des copropriétaires. Le problème est que pour traiter ces 3 postes il faut du temps et de l'argent

L'avenir m'intéresse

puisque dans cette opération ce sont les copropriétaires qui financent en définitive l'investissement. Etant donné la situation économique actuelle, l'assemblée des copropriétaires a une vision à court terme et ne vote l'investissement que si elle a une vision claire de la rentabilité de sa dépense. Elle se méfie des avantages à long terme et elle s'inquiète à l'idée que l'investissement de départ n'affecte son pouvoir d'achat, ne serait-ce que temporairement. Le drame de la situation de blocage actuelle est que personne ne leur a pour l'instant clairement expliqué, chiffres à l'appui, les avantages financiers que chacun d'entre nous peut retirer d'une *rénovation énergétique* bien conduite englobant une génération thermique collective moderne suivi d'une amélioration de l'isolation. L'autre drame de cette situation de blocage est que les différents organismes et acteurs plus ou moins proches de cette *rénovation énergétique* n'ont pas fait jouer la fibre citoyenne des copropriétaires en leur expliquant clairement les avantages financiers que la France - et indirectement eux-mêmes - peuvent retirer de la diminution de la consommation en énergie primaire (EP). À noter également qu'il est difficile pour un syndicat et encore plus difficile pour un conseil syndical de savoir parmi toutes les sociétés qui se disent expérimentées et spécialisées celles qui sauront faire une analyse globale valable de la *rénovation énergétique* de leur bâtiment. Ces blocages sont d'autant plus dommageables qu'une *rénovation énergétique* bien conduite techniquement et financièrement s'appuyant sur les 3 piliers que constituent la *GENERATION* et l'*ISOLATION* voire la *VENTILATION* n'affecte pas le pouvoir d'achat des copropriétaires, si ce n'est une petite participation bien naturelle associée à la valorisation du patrimoine.

L'aspect financier

Personne ne les a également informés que le domaine de la finance, pour implacable qu'il soit, n'est pas aussi obtus qu'on veut bien le dire dès lors que celui qui prête est assuré de rentrer dans ses fonds dans des périodes raisonnables n'excédant pas 10 ans. Dès lors également qu'un plan de financement bien conçu et défini au titre d'un « *audit thermique étendu* » comprend des aides fiscales promises par le Maître d'œuvre, aides fiscales qui permettent au *syndicat des copropriétaires* de rembourser l'emprunt qu'il a dû contracter pour financer la partie de l'investissement non subventionnée en moins de 10 ans. La notion de temps de retour économique ou de retour sur investissement d'une *rénovation énergétique* aussi appelé *ROI*, est importante. Elle conditionne en effet la durée du prêt servant à financer la partie de l'investissement initial non subventionnée. Ceci de telle sorte que les fournisseurs soient payés pour la totalité de leur prestation selon les modalités prévues dans le contrat qu'ils ont signé avec le Maître d'œuvre sans que le pouvoir d'achat de ceux qui consentent à l'investissement ne soit modifié pendant cette période préliminaire. Il est difficile, voire impossible d'obtenir un retour sur investissement intéressant si l'on procède seulement à l'isolation. Certes « *l'énergie la moins chère est celle que l'on ne consomme pas* » mais lorsque la *rénovation énergétique* ne comprend que l'isolation force est de constater que le *ROI* en prend un coup. Si l'on se limite par exemple à une amélioration de l'isolation en remplaçant les fenêtres simple vitrage par des doubles vitrages, les prix pratiqués actuellement en France (500 à 600 voire même 800 € en coulissant alu le m² posé) conduisent la copropriété à des retours économiques qui se chiffrent en nombreuses décennies ce qui est jugé la plupart du temps inacceptable par le syndicat des copropriétaires. Dans le cas où l'on envisage une isolation complète incluant simultanément les fenêtres et toutes les cloisons opaques du bâti l'investissement ne peut conduire à une économie d'énergie primaire importante, disons 50% que si l'immeuble ne comprend pas de façades avec balcons. Si l'on est malheureusement dans ce cas et si à titre d'exemple la moitié des façades ont des balcons on arrive on peut arriver à la conclusion qu'il faut parfois investir plus de 2€ par KWh économisée annuellement ce qui conduit, avec

L'avenir m'intéresse

un prix de l'énergie primaire à 0,1€/KWh, à des temps de retour économique inacceptables de l'ordre de 20 ans. A tel point que dans certaines configurations une copropriété peut légitimement s'interroger sur le bienfondé de mettre en quelques sorte la charrue avant les bœufs en prévoyant la GENERATION avant l'ISOLATION. Ce scénario inhabituel est pourtant parfaitement envisageable et a été retenu dans le tableau ci-dessous. La conversion vers la PAC *eau eau* peut en effet se faire en substitution de chaudière.

Le tableau ci-dessous résume dans ces conditions les conséquences financières pour une copropriété de 68 lots, de 5000 m² SHON avec parties communes chauffées dont la consommation en fioul initiale annuelle est de 100 m³ de FOD avec un coût de l'énergie primaire à 0,1€ le KWh et un COP moyen de 3 pour le chauffage thermodynamique exploitant les énergies renouvelables.

	Cas 1	Cas 2
Mode de chauffage (avec ECS)	Combustion gaz	EnR seul
Montant total investissement € (avec équilibrage)	210 000	300 000
Économie en approvisionnement d'énergie primaire €/an	50 000 (rendement)	83 000 (COP 3)
Aides fiscales € Cas 1 CEE, Cas 2 FCR	10 000 (5%)	140 000 (40%)
Emprunt à la banque €	200 000	160 000
Durée de l'emprunt (années)	5	2
Remboursement mensuel €/lot (Base taux 0%)	61	98
Pouvoir d'achat pendant le remboursement de l'emprunt	inchangé	inchangé
Amélioration annuelle du pouvoir d'achat à la fin du remboursement €/lot	735	1176
Gain annuel en CO ₂ (tonnes) (Voir page 87)	224	406
Frais de réduction du CO ₂ en €/an (Base de calcul 60 €/tonne)	13 440	24 360
Energie primaire consommée (gaz ou électricité) exprimée en % du besoin thermique	Totalité 100%	33%

Le calcul est effectué à partir des hypothèses suivantes

- Les lots ont tous la même surface habitable
- Un rendement identique pour les chaudières gaz et fioul
- Des énergies finales gaz et électricité 2 fois moins onéreuses que le fioul (5 cts le kWh au lieu de 10)¹
- Des frais de maintenance équivalent pour les deux systèmes

1. Dans le premier cas, celui de la *combustion*, les économies réalisées annuellement par la collectivité du fait de la diminution de la génération en CO₂ de 224 tonnes par rapport au fioul peuvent s'évaluer sur la base d'un coût de réduction de 60 €/tonne à 13 440 €.
2. Dans le deuxième cas, celui du *chauffage thermodynamique*, le COP global annuel qui peut atteindre des valeurs proches de 6 avec une isolation préalable de l'immeuble a été limité à un modeste COP moyen de 3 qui peut être maintenant

¹ De tels contrats se négociaient fin 2015 sur le court terme par certains syndicats auprès des fournisseurs d'énergie. Nul ne doute que sur le long terme les prix vont être revus à la hausse et que le cycle infernal de l'argent roi va reprendre le dessus. En tout état de cause on observe que lorsque le foyer fiscal de M. « tout le Monde » installe un chauffage thermodynamique collectif dans son immeuble il dissipe en moins 6 tonnes de gaz carbonique annuellement dans l'atmosphère (406/68 = 6) ce qui est loin d'être négligeable en regard du rejet moyen de 6,8 tonnes par habitant de notre planète (voir le hors-série du Monde Climat l'urgence M 06953).

L'avenir m'intéresse

obtenu sur la plupart des installations de pompe à chaleur nouvelle génération pour peu que la température maximum requise dans les radiateurs ne dépasse pas 80°C². Les économies réalisées annuellement par la collectivité dans ce cas sont sensiblement plus importantes que l'aide fiscale délivrée au titre du fond chaleur renouvelable (24 360 x 20 > 140 000). L'aide fiscale semble importante mais il n'y rien de choquant à ce qu'il en soit ainsi. Il est bien légitime que l'énergie profite à ceux qui font l'effort de la comprendre en protégeant mieux notre environnement.

Le patrimoine immobilier

Les prix dans l'immobilier ont atteint un tel niveau que le coût de la *rénovation énergétique* en tant qu'investissement initial représente bien peu comparativement à la valeur du bien. Si l'on considère la valeur d'un appartement de 100 m² en région parisienne à 6000 €/m² soit environ 600 000 €, la somme que devrait investir son propriétaire pour remplacer une vieille chaufferie au fioul par une chaufferie hybride gaz électricité moderne incluant un complément *EnR* est très faible en valeur relative puisqu'elle ne représente sensiblement que 1 % de la valeur du patrimoine. Mais le problème n'est pas là, il est dans le fait que les caisses sont presque vides et ils considèrent que les 10 000€ qui sont nécessaire pour assurer l'audit thermique collectif obligatoire de leur immeuble devraient systématiquement être pris en charge par l'état puisque cet audit leur est maintenant imposé. Mais cette fois c'est une question de confiance et non plus une question de montant puisque le cout de l'audit thermique payé par ce propriétaire au prorata des tantièmes chauffages ne représente que 0,5^{0/00} du PATRIMOINE soit un montant comparativement extrêmement faible. Le compromis entre l'état qui a la volonté d'avancer et va rendre l'audit thermique obligatoire fin 2017, et le syndicat des copropriétaires qui commence à réaliser qu'il a intérêt à prendre en compte la notion de « valeur verte » pour la revente éventuelle de son bien immobilier devrait à minima se traduire dans la pratique par une prise en charge de l'état de la moitié des frais de l'audit. Cette notion de « valeur verte » n'est peut-être pas étrangère au fait que les prix de l'immobilier dans l'ancien ont baissés de près de 10% les trois premiers mois de 2014. Le *syndicat des copropriétaires* se trouve donc coincé entre la difficulté de financer un investissement qui est loin d'être négligeable compte tenu de la crise économique actuelle et son souhait de remettre son bien à niveau de telle sorte qu'il se dévalue moins.

Investir ou non

Il est donc légitime que le *syndicat des copropriétaires* s'intéresse de près au retour de sa dépense. Cependant, habitués à la combustion ou au chauffage électrique par effet Joule et ancré dans ces solutions, les copropriétaires ne perçoivent pas bien les inconvénients liés à ces modes de chauffage et aux coûts importants qu'ils induisent en approvisionnement d'énergie primaire (EP). Ceci pour la raison qu'aucun acteur de la *rénovation énergétique* ne leur a encore véritablement expliqué comment, à confort égal, leur portefeuille pouvait bénéficier d'une réduction significative de la consommation de cette forme d'énergie extrêmement onéreuse. Personne ne les a informés que l'argent qu'ils empruntent pour financer la *rénovation énergétique* de leur immeuble peut être remboursé par les économies réalisées du fait de la diminution du besoin en énergie primaire. Légitimement préoccupés par leur pouvoir d'achat, il devient important que les copropriétaires aient une vision plus

² COP pratique de 3 envisageable compte tenu du COP théorique de 5 avec 80°C à la source chaude et 10°C à la source froide (COP= Tc/(Tc-Tf)= 273+80)/(80-10)=5.

L'avenir m'intéresse

claire du retour sur investissement de la *rénovation énergétique* de leur immeuble. Il est important qu'ils prennent dès à présent conscience que les économies réalisées en raison d'une consommation en énergie primaire moindre sont dès à présent telles que ces économies suffisent pour rembourser le prêt ayant servi à financer l'investissement de départ préservant ainsi leur pouvoir d'achat. Et ceci dans des temps raisonnables raccourcis par une aide fiscale de telle sorte que ce pouvoir d'achat soit enfin véritablement amélioré au-delà.

La génération thermique

Le raisonnement tenu ci-dessus concernant le montage financier d'une rénovation thermique moderne est parfaitement recevable et devrait se généraliser dans la pratique. Certains particuliers commencent à confier à la génération *ENR* l'ensemble de leur besoin thermique lorsque cela concerne leur maison d'habitation principale. Il n'en est pas de même des copropriétés, leur frilosité et leur souhait d'assurer la pérennité de leur système de chauffage est telle qu'il est peu probable qu'ils confient ce dispositif de chauffage uniquement à une génération *ENR* comme cela commence à se pratiquer dans l'individuel. Les chaufferies collectives modernes associeront donc dans un premier temps les chaudières à condensation et les pompes à chaleur de nouvelle génération. La colonne de droite du tableau précédent pour valable qu'elle soit au prorata des surfaces habitables dans l'individuel ne sera pas retenue par la copropriété. Le poste chaudière sera donc nécessairement mis en place préalablement même si cette partie ne sert que de secours au dispositif de chauffage. On verra par la suite que d'autres raisons viendront justifier ce scénario. Les chaufferies « mixtes » de ce type seront par la suite capables de répondre à un besoin thermique plus faible lorsque l'isolation, temporairement reportée pour des raisons budgétaires, sera effectuée. Ceci sans que les performances ne soient affectées et en tout cas mieux que ne pouvaient le faire les anciennes chaufferies fonctionnant en tout ou rien. Il est donc ainsi tout à fait envisageable d'échelonner les dépenses. La modernisation d'anciennes chaudières au fioul vers une chaufferie au gaz naturel équipée de chaudières à condensation évoluant par la suite vers les *EnR* est parfaitement envisageable si l'on ménage en chaufferie l'espace disponible permettant de prévoir ultérieurement ce complément. Dans ce cas le temps de retour économique du premier investissement est notablement inférieur à 10 ans et jugé acceptable par la copropriété qui peut lancer un emprunt sur une période raisonnable pour financer la rénovation de la chaufferie. Il peut donc être considéré comme légitime que la copropriété décide de différer l'isolation du bâti après la génération pour satisfaire un problème de financement avec la banque et le souhait de ne pas trop affecter le pouvoir d'achat des copropriétaires. Si l'on se trouve dans ce cas de figure et que l'on se fixe comme objectif du poste isolation une réduction ultérieure de 30% des déperditions, la génération sera alors surdimensionnée de la même valeur après achèvement de l'isolation. Il faut savoir que cela nuit en aucun cas à son fonctionnement. La plage de puissance d'une chaudière moderne allant de 20 à 100 % de la puissance nominale la chaufferie continuera à fonctionner dans des conditions parfaitement acceptables. De même les pompes à chaleur utilisant les nouvelles techniques avec « *inverter* » sont plus tolérantes à ce niveau. Le poste isolation restera certes très important puisque selon la formule consacrée « *l'énergie la moins chère est celle que l'on ne consomme pas* » mais l'on peut rassurer ceux qui considèrent que l'on met la charrue avant les bœufs si l'on diffère l'isolation en leur expliquant que la copropriété peut aussi légitimement considérer que « *l'énergie la plus chère est celle que l'on consomme mal* ». Il est important d'être sobre mais cette sobriété ne signifie pas pour autant qu'il faut se priver. Et si l'on peut devenir sobre

L'avenir m'intéresse

sans affecter son confort en améliorant son pouvoir d'achat plus rapidement la copropriété ne comprend pas pourquoi on voudrait lui imposer une priorité dans les investissements qui affecte trop sa finance. Il devient urgent de réaliser qu'il est maintenant possible à confort thermique égal de consommer moins d'énergie primaire (gaz ou électricité) avec les GENERATIONS modernes.

À ce sujet, les copropriétaires et leur syndic doivent prendre en considération :

1. Qu'en consommant 3 fois moins d'énergie primaire pour se chauffer, la douloureuse est divisée par 3.
2. Que cette diminution des frais d'exploitation de la chaufferie permet de réduire le temps de retour économique. Ceci bien évidemment à condition que cette *rénovation énergétique* soit conduite par un professionnel expérimenté
3. Qu'ils ne doivent donner leur accord pour la *rénovation énergétique* que s'ils sont convaincus que celle-ci sera bien conduite et inclura un « *audit énergétique collectif* » préalable associant une étude financière et une garantie sur les performances.
4. Que ce temps de retour économique est tributaire du prix de l'énergie finale et des techniques de maîtrise de la performance.
5. Qu'ils ne doivent pas tomber dans le panneau de la réduction temporaire des prix de l'EP suite à la chute brutale du Brent

En tant qu'investisseurs responsables, il est bien légitime que les copropriétaires, premiers acteurs et Maître d'œuvre de la *rénovation énergétique* cherchent à réduire ce temps. Ils considèrent que les pouvoirs publics n'ont pas trouvés la voie permettant d'y parvenir. Reste qu'il est essentiel qu'un minimum de confiance s'établisse entre eux et les responsables des services publics. Sans ce minimum de confiance rien n'est possible.

La formation et l'action de l'État

Les responsables du secteur des bâtiments et travaux publics (*BTP*), la fédération française du bâtiment (*FFB*), *EDF*, L'association Technique Energie environnement (*ATEE*) et l'Ademe ont paraphé début 2014 en présence de la ministre de l'Ecologie un document qui engage les acteurs du bâtiment dans la voie de la rénovation énergétique. Il s'agit du dispositif « *FeeBat* » dont l'enjeu est d'assurer la formation de 25.000 *professionnels* chaque année cette formation étant associé à une relance de l'apprentissage dans le bâtiment. Il était temps pour ne pas dire trop tard. En effet la mise en application du principe qui vise à conditionner les aides financières aux ménages qui auront choisi des entreprises employant des professionnels « *labellisé RGE* » pour faire réaliser leur travaux d'économie d'énergie, ce que l'on appelle *l'éco conditionnalité*, devait entrer en vigueur mi 2014 ! Quand on voit les prix qui sont pratiqués et le temps nécessaire pour assurer une formation sérieuse on peut s'inquiéter que les professionnels n'aient eu ni les moyens ni le temps libre pour assurer leur formation en amont comme elle aurait dû l'être. Vu l'urgence, une structure de formation accélérée vient d'être mise en place avec un texte paru au journal officiel de la république (JORF n°0298 du 26 décembre 2014). Ce qui surprends est la brièveté de cette nouvelle formation qui s'échelonne entre 2 et 10h suivant la chaîne énergétique envisagée (Bois, solaire, géothermie...) Selon *Batiactu* la création de cette nouvelle structure résulte d'une prise de conscience de la ministre de l'Ecologie faisant suite à l'enquête alarmante réalisée par les associations de consommateur et la nécessité de valider le texte d'un décret à envoyer sans attendre aux fédérations du bâtiment afin d'assurer la liaison avec *l'éco conditionnalité*.

La réalité et les associations de consommateurs

Cette demande est toutefois bien tardive et l'on peut légitimement s'inquiéter du niveau de compétence de ces *professionnels* baptisés « *expert en énergie* » sur les chaînes de télévisions. Il ressort en effet d'**une enquête réalisée début 2014 par UFC que choisir auprès de 54 professionnels** pour évaluer la performance énergétique de cinq maisons situées dans différentes régions parisiennes, que l'analyse des recommandations de travaux avec demande de devis faite par un expert indépendant missionné par eux a révélé que sur cette cinquantaine de professionnels consultés seuls 23 ont adressé des recommandations écrites. Parmi ceux-ci, un seul a proposé des travaux sur les trois critères en matière de rénovation énergétique à savoir : *l'enveloppe du bâtiment, la ventilation, et la production de chaleur*. Cet expert a constaté que l'absence d'approche globale était particulièrement criante chez les partenaires EDF et GDF Suez qui ne propose que les systèmes de production de chaleur sans intervenir sur le bâti ou la ventilation. C'est en tout cas fort de ce constat que cette association UFC recommande elle aussi la promotion d'une véritable filière d'experts indépendants capables de coordonner les travaux et d'accompagner le consommateur tout au long de sa démarche de rénovation énergétique. C'est donc pour cette raison et dans l'espoir d'y parvenir que le gouvernement a décidé, afin de s'assurer de la qualité des travaux réalisés, de conditionner dès la fin du premier semestre 2014 l'aide publique au recours à des professionnels du bâtiment « *reconnu garant de l'environnement (RGE)* ». Désormais, les copropriétés souhaitant bénéficier d'aides financières pour des travaux d'économie d'énergie doivent avoir recours à un professionnel labellisé *RGE*. La certification *RGE* deviendrait un signe de qualité permettant d'identifier un professionnel qualifié en matière de travaux de rénovation énergétique. Le bénéfice du crédit d'impôt développement durable (CIDD) et l'octroi d'un prêt à taux zéro ou autres aides fiscales étant conditionné à la réalisation des travaux par des entreprises ou des artisans certifiés *RGE*. Pour être labellisé *RGE*, le professionnel du bâtiment devant remplir plusieurs conditions :

1. employer un responsable technique formé *RGE*,
2. faire appel à des sous-traitants certifiés *RGE*,
3. réaliser au minimum un chantier annuellement dans l'activité labellisée *RGE*.

Dans la mesure où l'on souhaite mettre en place une aide publique adaptée à l'amélioration de la performance, il est logique que les critères d'évaluation de cette amélioration soient connus et quantifiés. Tant que cela ne sera pas le cas, il sera illusoire de prétendre mettre en place une refonte valable du système d'aide qui dans l'état est considéré par beaucoup comme représentant un « *vrai gaspillage* ». Le problème est que ces questions qui auraient dû être examinées très en amont deviennent maintenant d'une brûlante actualité vu l'entrée en vigueur de l'éco conditionnalité. On conçoit l'importance de ces problèmes au moment où le Maître d'ouvrage en tant qu'investisseur responsable demande que les devis soient établis de telle sorte qu'ils incorporent l'aide fiscale*.

Tribune libre

**Ce type de devis, qui pourrait selon les Lutins thermiques débloquer la situation, ne pourra être établi que lorsque les professionnels « labellisé RGE » seront capables de s'engager sur un contrat de performances au travers d'une garantie de l'état en cas de non-respect : Responsabilité qui pourrait en quelque sorte retomber sur le Préfet et son personnel au travers du PREH. Les Lutins thermiques estiment aussi que l'on ne peut pas reprocher à des organismes tels qu'EDF ou GDF Suez, qui sont avant tout des fournisseurs de fluides et d'énergie de ne proposer que la modernisation du dispositif de production de chaleur sans intervenir sur le bâti ou la ventilation. Ce que l'on pourrait par contre selon eux leur reprocher est de ne pas toujours quantifier clairement quelle est la répartition des quantités d'énergie réellement consommées mensuellement en kW afin de mieux évaluer la part qui revient au chauffage et au sanitaire. Balandard qui a beaucoup de soucis pour faire admettre son point de vue sur cette répartition dans les anciennes chaufferies estime aussi que les fournisseurs de fluide pourraient dans certains cas fournir des compteurs mieux étalonnés et les syndicats délivrer des pièces comptables plus analytiques.*