

Projet de rénovation de l'immeuble

Introduction

L'immeuble pour lequel ce projet de rénovation thermique a été élaboré est situé dans le quartier des années 30 à Boulogne Billancourt en banlieue parisienne.

Il a été construit en 1968 et a une structure solide mais il a 40 ans. Les besoins, les modes de vie et son environnement ont évolués.



Notre immeuble

La durée de vie d'un immeuble est de l'ordre de 300 ans pour une durée d'acquisition voisine de 20 ans. Les garanties sur gros travaux sont souvent de 10 ans, durée sensiblement égale à l'espérance de vie d'une voiture alors que celle d'une chaufferie bien entretenue est voisine de 30 ans.

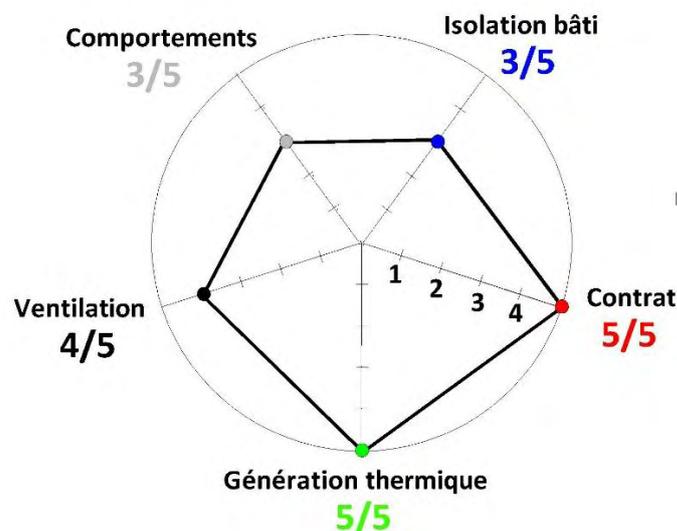
Politique d'entretien de l'immeuble

Pendant les 10 premières années, la façade de l'immeuble dont il est question s'est fissurée pour des raisons inconnues et il n'a malheureusement pas été possible de faire intervenir la garantie décennale. Il a fallu ensuite changer la chaudière, mais par la suite l'échéance de travaux de plus en plus nombreux et importants, voire urgents, ont été progressivement repoussés saufs ceux imposés par la réglementation. Réaliser les travaux tardivement, dans la précipitation et l'urgence augmentent les charges de la copropriété. Dans ce cas aucune politique n'est à mettre en place, cependant la politique qui consiste à penser que le long terme est une succession de courts termes est une mauvaise politique budgétaire pour une copropriété. Cette politique du coup par coup dégrade lentement le bien. Une autre politique consiste à coordonner les travaux pour obtenir un résultat consensuel qui valorise l'immeuble. Pour cela il faut établir ses besoins, planifier la réalisation et appliquer le plan qui en résultera.

Politique planifiée

Ceux qui disent que la copropriété est un long fleuve tranquille se trompent. Elle l'était peut être autrefois comme la rivière sauvage originelle sans barrage, mais lentement, comme elle, elle vieillit, les obstacles apparaissent, la vétusté augmente petit à petit, les façades se lézardent, les tuyauteries se corrodent lentement, les réseaux de chauffage et les échangeurs de températures s'encrassent progressivement, les systèmes de chauffage dans les immeubles anciens fonctionnent parfois au-delà de leurs espérances de vie. Les sous-ensembles tels que les chaudières et leur régulation, les radiateurs, les fenêtres ainsi que les dispositifs de ventilation, le calorifugeage des tuyauteries voire les tuyauteries elles-mêmes atteignent trop souvent un degré de vétusté proche des 100% diminuant les rendements alors que l'énergie primaire se raréfie. Les façades des immeubles, rarement nettoyées lorsqu'elles sont lavables, souvent dégradées, devraient être isolées et renouvelées. Il peut être du devoir du syndic d'une copropriété d'inciter les copropriétaires de mieux assurer l'entretien de l'immeuble qu'ils sont en charge de gérer. Une politique planifiée implique certes un engagement fort de la copropriété et de son conseil syndical, une amélioration de l'existant avec campagne de mesure préalable, la surveillance du prix des combustibles et de la fiscalité appliquée sur ceux-ci est souhaitable compte tenu de l'aggravation prévisible de cette dernière. Cette politique de vigilance incluant un contrôle de la comptabilité du syndic permet de minimiser les charges. L'augmentation de la valeur patrimoniale du bien passe nécessairement par une remise à niveau des équipements. On commence à mieux estimer la valorisation du patrimoine qui résulte des travaux de rénovation. La revue "*Particulier à Particulier*" estime que la valeur d'un bien à la revente peut être majoré de 8% entre une façade et des parties communes en « bon » état et en « mauvais ». Pourcentage ne tenant pas encore compte de la valorisation de la valeur de l'immeuble procurée par l'amélioration du niveau énergétique de celui-ci. Finaliser tous les petits travaux en étalant ceux-ci sur le long terme est une politique de bon sens. La décision d'une assemblée générale consistant à étaler sur 10 ans les travaux préliminaires et à limiter le montant de ceux-ci à environ à 10% des charges annuelles courantes peut être une bonne pratique.

Analyse des performances actuelles



Notations **1** Bien, respect de la réglementation thermique **5** Mauvais

Les deux politiques de réhabilitation

En 1968 lors de la construction de l'immeuble dont il est question, celui-ci avait un certain niveau de standing. L'outrage des ans lui fait perdre progressivement son niveau.

Il y a deux possibilités:

1. Rénover à l'identique. Par exemple: réparation de la façade à l'identique, nettoyage de la ventilation, isolation minimum juste suffisant pour avoir les avantages fiscaux.
2. Rénover pour obtenir un niveau réactualisé de standing et de normes.
Par exemple: restauration à l'aspect identique de la façade mais avec isolation renforcée sous forme d'une vêtture, pose de fenêtres double vitrage, isolation renforcée des toitures, pose éventuelle d'une VMC sur la ventilation en complément du nettoyage des gaines de ventilation, mise en place éventuelle d'une chaufferie moderne à base d'ENR etc..

Il y a donc un dilemme : Soit dépenser moins sans aides ou à défaut un emprunt à un taux raisonnable de 5%, ou bien dépenser plus avec des aides conséquentes et un prêt éventuel à taux zéro.

Dans l'hypothèse 1 nous aurons un immeuble de 1968, dans l'hypothèse 2 un immeuble de 1968 rénové par exemple selon le **label HPE rénovation 2009**, voire un objectif plus ambitieux se rapprochant des bâtiments basse consommation. La valeur de l'immeuble n'est pas la même dans les deux cas mais la valorisation du patrimoine est pour l'instant difficile à évaluer. La réglementation devrait prochainement imposer en complément du livret de chauffage la mise en place d'un *diagnostic de performance énergétique collectif* adapté aux copropriétés ce qui va changer la donne et valoriser les immeubles ayant fait l'effort de s'adapter aux nouvelles recommandations.

Pour un investissement important, le consensus dans l'hypothèse 2 est très difficile à trouver. Il y a de nombreux scénarios. Si l'on se contente de rénover la chaufferie en conservant la combustion et en prévoyant un investissement minimum sans isoler le bâti et sans rénover la façade nous verrons que pour une centaine de petits appartements de 2 pièces l'investissement est limité à environ 1500 € par lot. Si l'on prévoit un "*bouquet de travaux*" avec isolation renforcée et adoption d'une chaufferie mixant le gaz naturel et une pompe à chaleur en relève du type pompe à chaleur aquathermique ou aérothermique générant des ENR l'investissement peut atteindre 2 Md'€ soit 20 000 € par lot !

Les aides associées à cette dernière solution permettant de financer son surcoût par rapport à la première solution vont être relativement importantes pour un temps mais vont diminuer progressivement au fur et à mesure que ces rénovations vont se développer.

Pour respecter la réglementation thermique dans l'existant qui vise à encadrer les réhabilitations thermiques lourdes pour des surfaces d'immeubles supérieure à 1000 m², le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) va même jusqu'à évoquer un coût global d'investissement pouvant aller jusqu'à 25% de la valeur du bâtiment, soit un investissement deux à trois fois supérieur à la plus importante des deux valeurs ci-dessus (6 Md'€), compte tenu du prix moyen du m² dans la proche banlieue parisienne. Le retour économique est alors démesurément long et ne peut avoir de signification que si les travaux permettent d'éviter la démolition du bâtiment pour des raisons sanitaires. Il n'est plus question ici d'éviter une décote importante en cas de revente. La logique du "*bouquet de*

travaux” ne sera véritablement adoptée que lorsque le retour économique sera acceptable pour la copropriété avec des aides fiscales de toutes natures améliorant enfin le pouvoir d’achat de ses occupants. Mais l’état aura-t-il les moyens de ses ambitions ?

Le financement:

Plusieurs notions interviennent :

- *Vétusté*: C'est la partie que chaque copropriétaire doit normalement investir pour maintenir la valeur de son bien.
- *Les aides fiscales*
L’état trouve le financement par une politique liée à l'application du principe pollueur payeur sous forme de bonus-malus. Ces aides, moyen utilisés par l'état afin d'aider les copropriétaires et les inciter à appliquer sa politique, peuvent comprendre :
 1. *Certificat d'économie d'énergie*: La CEE est un moyen de faciliter le retour sur investissement à l’occasion du passage fioul vers le gaz. Les règles d'attribution des CEE commencent à prendre place avec les kWh dits « Cumac » et commence à rentrer dans les faits.
 2. *Le fond chaleur renouvelable*: Une chaufferie hybride produisant des ENR peut en bénéficier au prorata de la quantité d’ENR produite
 3. *Crédits d'impôts*
 4. *Le prêt à taux zéro (PTZ)*
La durée et le montant du prêt à taux zéro est définie de telle sorte qu’il puisse être financé par les économies réalisées sur l'achat des combustibles du fait de l’amélioration des performances.
- *Économie sur le combustible*: C'est le juste retour de notre effort.
- *Valorisation de nos appartements* soit en termes de prix soit en termes de délais de vente.

La rénovation de l'immeuble est donc une politique de bon sens mais il faut avoir la volonté de l'appliquer et s'en donner les moyens. Un conseil syndical doit préparer une étude prévisionnelle, mais par la suite il faut faire réaliser un audit thermique par un B.E, le voter et l'appliquer les années suivantes. Ayant des compétences thermiques multidisciplinaires, ce BE devra accompagner et assister la copropriété agissant en tant que Maître d'ouvrage jusqu'à la fin des travaux de rénovation et diagnostic final. Ce BE agissant en tant que Maître d'œuvre aura obligation de résultat dans le sens ou le remboursement du PTZ éventuel finançant l'investissement devra effectivement être compensé par les économies réalisées sur l'achat des combustibles.