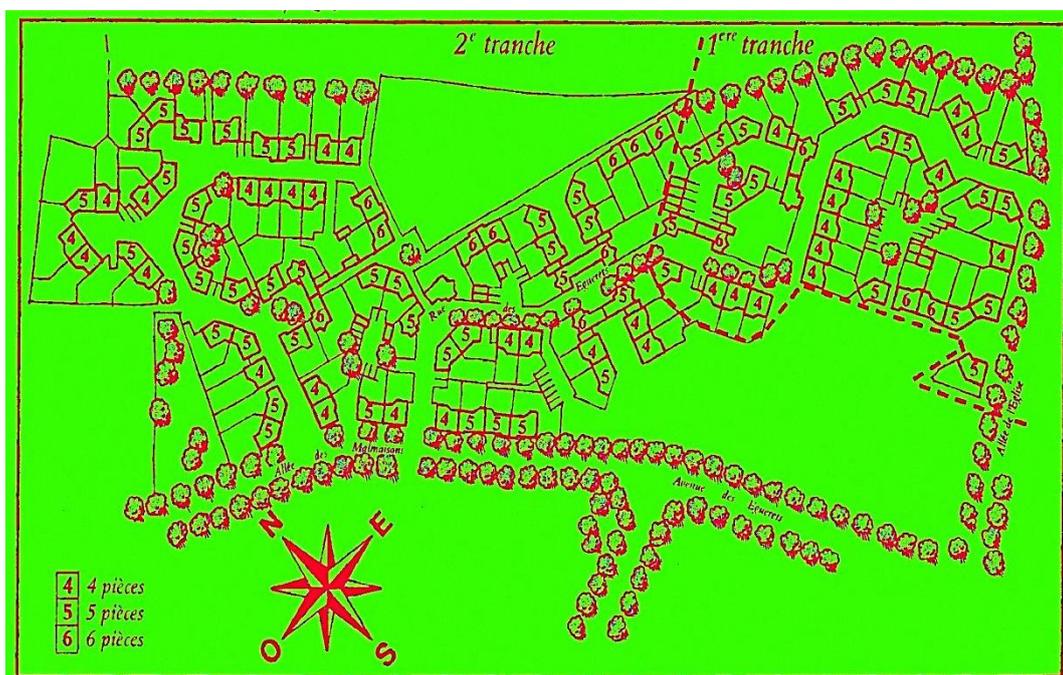


« le Valmoutier »

Quartier des Rougeux –
Jouy le Moutier – Val d’Oise



-Y-a-t-il des économies d’énergie à réaliser sur nos maisons ?!
« Question et finalité »

**pour 105 propriétaires du
“Valmoutier”,
Lotissement “tout électrique”.**

Sommaire

Avant-propos

“Y-a-t-il des économies d'énergie à réaliser sur nos maisons ?! « Question et finalité » Pour 105 propriétaires du “ Valmoutier”, Lotissement “tout électrique”

1.- Ce à quoi nous sommes confrontés

2.- Absence de points de repère.

3.- Un encadrement technique et économique d'aides “mal encadré” par le dispositif légal !

4.- Un conseil encadré, avant toute logique commerciale.

5.- Pour aller plus loin : Nécessité de mettre en place une Assistance de Maitrise d'ouvrage A .M.O

6 -Que deviennent les logements “tout électrique” dans cet environnement réglementaire de + en + exigeant ?

7-Un énorme potentiel d'économie en kWh et € est possible.

8.- Ne rêvons pas ! Il nous faut “la carotte” pour avancer ! Pour relever tous ces défis !

9-Annexe : Etat des lieux et des esprits !

Y-a-t-il des économies d'énergie à réaliser sur nos maisons ?!

« Question et finalité »

Pour 105 propriétaires du "Valmoutier", Fotissement "tout électrique"

● En Présentant un diaporama à l'assemblée générale de l'ASL du Valmoutier , (105 pavillons) ayant pour titre cette question : « *Y-a-t-il des économies d'énergie à réaliser sur nos maisons* » « *Question et finalité* », j'ai bénéficié de l'approbation spontanée de l'assemblée.

- Pour donner suite à cette évocation, proposition a été faite à chacun des présents (50% des copropriétaires) de manifester son intérêt.

- 20 personnes (maisons) se sont signalées suite à l'assemblée générale.

- 13 personnes étaient présentes à la première réunion où le projet a été présenté.

- 8 volontaires se sont signalés au final pour aller plus loin.

- Cette première approche montre bien l'espace à parcourir entre la perception positive que chacun peut avoir concernant les économies d'énergie, et notre capacité à agir individuellement et collectivement, de manière significative.

- En effet bien des difficultés ont été évoquées lors de nos échanges (voir liste en fin de documents).

Faut-il baisser les bras ? Telle pourrait-être notre interrogation.

Face à ce constat, le groupe constitué, est convaincu que des actions sont possibles pour faire évoluer les choses.

Ce constat par les difficultés évoquées, rejoint le propos tenu sur la fiscalité écologique, par Delphine Batho (Source batiactu)

Paradoxe

« Car, si des instruments fiscaux existent déjà en France, ils restent encore incomplets et rendent le dispositif inabouti : en 2010, l'Hexagone se situait à l'avant dernière place européenne pour la place accordée à la fiscalité environnementale dans le PIB, avec 1,86 % contre 2,37 % en moyenne chez nos partenaires. **"La fiscalité écologique est en effet victime d'un paradoxe, explique Delphine Batho. Spontanément, sa vocation environnementale suscite la sympathie de nos concitoyens. Pourtant, les tentatives successives d'instaurer des prélèvements environnementaux ont été laborieuses, quand elles n'ont pas échoué purement et simplement. L'échec de la taxe carbone et sa censure par le Conseil constitutionnel a été sans doute le plus retentissant"**.

1.- Ce à quoi nous sommes confrontés

● Les préoccupations liées à l'énergie, font l'actualité au quotidien: tarifs, raréfaction de l'énergie, remise en cause du nucléaire, développement des énergies renouvelables etc..., celles-ci montrent que la gestion de l'énergie et des problèmes liés à l'environnement sont devenus une préoccupation internationale.

- En France, il existe de nombreux dispositifs administratifs et d'aides. Mais le constat après les premiers contacts effectués auprès des propriétaires, montre :

- des disparités importantes entre les copropriétaires sur les niveaux de consommations d'énergie et leur coût ;

- une méconnaissance technique ce qui laisse chacun démuné face à cette problématique ;

- une méconnaissance des dispositifs d'aides.

- Si tout ceci est anecdotique, cela n'en est pas moins révélateur d'une situation pour le moins difficile. Les économies d'énergies, on en parle, c'est sûr et après !?
 - En effet, connaissances, expériences, compétences, moyens financiers déterminent notre capacité personnelle ou pas à prendre des initiatives en matière d'économies d'énergie.
 - Ce domaine en constante évolution réglementaire, est organisé en de multiples structures administratives et associatives.
 - Côté professionnels et fournisseurs d'énergie, le travail de conseil, primordial dans cette situation fait défaut dans bien des situations. Son absence fait apparaître des solutions techniques non adaptées et parfois, des "abus de confiance" au détriment des personnes concernées. Il en découle une méfiance vis-à-vis des démarchages téléphoniques ou à domicile.
 - Face à cela, les particuliers sont dans l'incapacité d'agir et de faire les "bons choix" qui s'imposeraient pour réaliser des économies substantielles, et bénéficier d'un plus grand confort.
-

2.- Absence de points de repère.

- Il a été mis en place un DPE (Diagnostic de performance énergétique) obligatoire lors de la vente d'une maison pour informer l'acquéreur. Suivant la société agréée, le logiciel, l'agent intervenant, il est apparu, des valeurs très fluctuantes du DPE, d'une maison à l'autre, alors que les bâtis possèdent de nombreux points communs. Le logiciel « 3CL » dont l'application est obligatoire au 1^{er} janvier 2013, devrait assainir cette situation. (Application **reportée au 1^{er} avril 2013**)
- Constat est fait, qu'il n'existe pas d'indicateur fiable, **pour tout occupant** de logement, en propriété privée, qu'il soit propriétaire ou locataire. En cela, il n'y a aucune raison pour que chacun, quelle que soit sa situation, prenne conscience de ses consommations en kWh/m²/an et de leur coût, point de départ, nécessaire à toute initiative.
- Si EDF, principal fournisseur d'électricité, indique les kWh consommés et le coût sur les factures, il ressort que la lecture, de ces documents, est difficile pour beaucoup et rebute. Ce qui ne facilite pas le suivi des consommations.
- Autrement dit, il n'apparaît pas, d'une **manière simple**, le total des consommations annuelles en kWh/an & €. Ces valeurs rapportées au m², permettraient à chacun de se situer par rapport aux indicateurs officiels. **Cela devrait être une des conditions premières pour agir en matière d'économie d'énergie.**

Il y a nécessité de créer des repères pour toute prise de conscience.

- **1^{er} objectif du groupe de travail R.E.V. :**
 - mise en place d'une enquête qui permettra de déterminer les **kWh consommés réels par m² et par an (kWh_{cr}/m²/an)** toutes énergies confondues, au cours d'une année, et le coût,
 - inventaire des initiatives mises en œuvre pour réaliser des économies d'énergie et obtenir aussi plus de confort.
-

3.- Un encadrement technique et économique d'aides "mal encadré" par le dispositif légal !

Cela est dit par les experts (page 36/37 du livre "Réhabilitation Energétique des Logements") de C. Charlot-Valdieu et Ph. Outrequin – Ed Le Moniteur :

Un constat : La méconnaissance des solutions techniques ? !

« Les propriétaires occupants sont largement « informés » des opportunités en chauffe-eau solaire, pompes à chaleur, etc.....créées par les crédits d'impôts et que des entreprises tentent de vendre aux particuliers, sans lien avec leurs besoins réels ni avec la problématique de leur maison. »

« Un sentiment de méfiance peut gagner une bonne partie des propriétaires occupants et notamment ceux d'un certain âge. [.....] les ménages sont donc face à une nébuleuse de techniques possibles et une méconnaissance de l'impact de ces techniques si elles sont mises en œuvre dans leur logement. »

●L'expérience de terrain vécue dans le lotissement le confirme :

Du démarchage par un expert financier sans compétence technique, à la société nouvellement créée dont la compétence professionnelle reste à démontrer, à celles qui sous-estiment les besoins pour vendre moins cher, à celles qui disparaissent au premier appel, ...aucune n'interrogeait les propriétaires sur la qualité de l'isolation de la maison (base première à toute économie d'énergie). Tout ceci confirme le sentiment de méfiance qui se dégage, lorsqu'un contact est établi par tout organisme ou société ayant pour objectif soi-disant les économies d'énergie. Le cadre réglementaire mis en place montre bien ses limites et par-delà son inaptitude à encadrer toute initiative. Il y a là, pour chacun, une hypothèque sur la capacité à agir.

●Les rencontres que nous avons déjà réalisées (une trentaine à ce jour), font apparaître des écarts de situations tout à fait symptomatiques . Pour exemple :

-Un rapport de 1.68 entre les kWh_{ec} consommés réels par m²/an (de 119 à 200kWh_{ec}/m²/an, toutes énergies confondues)

-Un rapport de 1.86 entre les prix moyens du kWh (de 0.075€ à 0.14€) toutes énergies confondues.

-Un rapport de 1 à 4 sur le coût en € de l'énergie consommée au m² habitable.

Des situations étonnantes :

-Une demande d'aide sociale et son obtention, sans analyse des coûts d'énergie par l'organisme lui attribuant cette aide (sans solution durable lui permettant à l'avenir de sortir de cette situation.)

-Un abus de confiance par la vente d'un "économiseur d'énergie " qui n'est qu'un correcteur de cos ϕ

-Chez d'autres, visites de sociétés agréées par EDF Bleu-ciel pour mener des enquêtes payantes ! en vue de réaliser des travaux d'économies d'énergie. ! Revente de certificats "CEE" à tout fournisseur d'énergie (kWh/Cumac)

4.- Un conseil encadré, avant toute logique commerciale.

●S'Informer pour s'approprier, maîtriser, agir, tels sont les objectifs que nous nous sommes donnés au sein du groupe de travail.

- Un constat : les propriétaires qui ont été en capacité d'agir, ont disposé de connaissances, de temps, de compétences, de moyens financiers et ont obtenu des résultats. Si cette démarche est positive et tout à leur honneur, aucun ne dispose d'éléments de références (ex :DPE) pour se

situer en matière de consommations d'énergie et d'efficacité énergétique en rapport avec les dépenses réalisées; chacun considérant avoir fait « au mieux ».

- Et pour les autres : sans temps, sans connaissance, sans compétence, et sans moyens financiers pour économiser que fait-on ?

Faut-il avoir des connaissances et des moyens financiers pour économiser !?

● Il est bon de rappeler que nous sommes dans le domaine du privatif individuel et que les plus précaires ne sont pas toujours dans le locatif et le collectif. Mais de quels conseils professionnels, et où, peut-on disposer sans obligation d'acheter ?

De quelles aides financières peut-on bénéficier pour que chacun aussi puisse réaliser des économies ?

● Des contacts personnels nous ont laissé perplexes pour déterminer les aides auxquelles nous pourrions prétendre avant de nous engager financièrement :

-Côté **info-énergie** : Plusieurs "guichets en 1 seul lieu" ce qui pourrait être un atout. Si l'accueil est attentif, il reste que de multiples informations disponibles sur place ne construisent pas un projet, mais avec qui et où construire un projet cohérent, pour tout un chacun, sans compétence et moyen particulier ?

-Côté **impôts**, autre guichet, autre lieu : méconnaissance des règles, loi de finances votée en fin d'année fait qu'il y a impossibilité de valider un projet quant aux crédits d'impôts.

Ces points évoqués, ne prédisposent pas les occupants (propriétaires ou locataires) à de quelconques initiativesSinon de les conduire tout droit à la précarité énergétique !

-Côté **Internet**, autre source d'information : il y a, un tel foisonnement d'information, qu'il est très difficile de savoir ce qui est de la réalité, ou de la fiction.

● Des dispositifs ont été mis en place dans le collectif, ce qui permet un encadrement légal, technique et financier.

-En ce qui concerne le privatif pavillonnaire : les incitations officielles et l'absence d'encadrement à ce jour, ne prédisposent pas les propriétaires à agir.

● Pour Jouy le moultier 75% de l'habitat est pavillonnaire.

5.- Pour aller plus loin : Nécessité de mettre en place une Assistance de Maitrise d'ouvrage A.M.O

● D'un simple DPE obligatoire lors d'une vente à un DPE obligatoire pour tout bâti occupé, (à la charge des fournisseurs d'énergie ?), une telle réglementation serait une avancée sensible pour une prise de conscience citoyenne dans ce domaine.

-Mais pour aller plus loin , à savoir mener toute **initiative qui optimiserait les consommations sur le parc existant de la maison individuelle**, il est nécessaire que d'autres moyens soient mis en place :

- La maison de l'énergie pourrait-être un de ces moyens, qu'en sera-il ?

- L'audit énergétique propre à chaque maison s'impose avec calcul de déperditions :

-1/ A l'origine du bâti

-2/ Aujourd'hui

-3/ Et demain, après simulation de travaux, en mesurant leurs impacts énergétiques et financiers.

Pour construire un projet :

- Il y a nécessité de mettre en place des objectifs, pour atteindre une meilleure étiquette énergétique. Cela vaut à titre individuel comme au titre du collectif. De quel(s) label(s) spécifique(s) à la rénovation énergétique pourrait-on bénéficier, déterminé(s) non seulement par les objectifs à atteindre, mais aussi par le cadre institutionnel et technique auquel il(s) se référerait (ent) ?

- Il en va de l'avenir de ces logements anciens, qui dans un proche avenir seront mis en concurrence avec des logements récents, moins énergivores.

6 -Que deviennent les logements "tout électrique" dans cet environnement réglementaire de + en + exigeant ?

- L'objectif du DPE est de 50kWh_{ep}/m²/an.dans le cadre de la RT2012, est ambitieux pour les logements neufs

-Si nous mettons en évidence les retombées d'une telle réglementation, cela se concrétise :

-1/Pour les logements **neufs tout électrique** par **50 kWh_{ep}/m²/an d'énergie primaire**

Soit $50/2.58 = 20\text{kWh}_{ef}/\text{m}^2/\text{an d'énergie finale} !$

-2/Pour la **rénovation des pavillons tout électrique** (ce qui est notre cas) par :

80 kWh_{ep}/m²/an d'énergie primaire

Soit $80/2.58 = 31\text{kWh}_{ef}/\text{m}^2/\text{an d'énergie finale} !$

Ces indicateurs sont très ambitieux, la politique dans ce domaine le sera-t-elle ?

D'où deux interrogations pour l'avenir :

- **Peut-on demander aux propriétaires de logement tout électrique de faire des économies d'énergie sur la partie (2.58) représentant la production de cette même énergie !?**
- **Qu'advient-il du parc de logements anciens "tout électrique" dans quelques années ?**

7-Un énorme potentiel d'économie en kWh et € est possible.

Petite simulation gratuite ! En attendant les retours de l'enquête mise en place.

1/Si nous considérons une consommation de **200 kWh_{ec}/m²/an** actuelle, et un objectif raisonnable de **100 kWh_{ec}/m²/an**, soit un écart moyen de **100 kWh/m²/an**, nous aurons :

2/**Pour un an, sur 105 maisons**, avec une surface moyenne habitable par maison de **100m² (Shon)**

Soit une surface habitable de $100 \times 105 = 10500 \text{ m}^2$, nous obtenons par an :

-Une économie en kWh de : $100\text{kWh} \times 10500\text{m}^2 = 1.050.000 \text{ kWh/an} !$ ou **10.500 kWh/maison**

-Une économie en Euros à 0.1€/kWh de : **105.000 €/an !** ou **1050 €/maison**

3/**Pour 10 ans pour 105 maisons**, avec une augmentation du coût de l'énergie électrique de **2.5%/an**

- En kWh une économie de : $1.050.000 \times 10 = 10.050.000 \text{ kWh}$ ou **100.000 kWh/maison**

-En € une économie de $0.1 \times 1.128 \times 10.050.00 = 1.133.640 \text{ €}$ ou **10796 €/maison**

Il y a là, matière à réflexion, et sûrement des solutions techniques et financières à trouver !

8.- Ne rêvons pas ! Il nous faut la carotte pour avancer ! Pour relever tous ces défis !

● D'une manière moins triviale, si nous voulons créer un effet de masse quant aux objectifs, il est nécessaire de rendre attractive chaque étape de la démarche :

- 1/ Par la réalisation d'une enquête par le Gt REV (en cours) gratuite et sans engagement.
- 2/ Par la mise en place de l'AMO pour les diagnostics et les audits énergétiques avec subventions et adhésions à une structure associative incluant une cotisation.
- 3/ Pour la construction de projets personnalisés avec appui de l'AMO sur le plan technique et financier pour la réalisation des travaux envisagés.

Cecien vue d'économies pour soi au bénéfice de tous !

Seuls les institutionnels sont à même de nous apporter cette aide.

Pour le **Gt R.E.V**

Alain CLOUET -Jean Paul FRENEAT- Pascal BRETON- Alain SEGUR-Frédéric HEINTZ- Elise Buton

Correspondant du Gt REV: Alain CLOUET - 10 allée des trompettes - 95280 Jouy le Moutier.
Tel 01 34 46 41 40 Courriel : ab.clouet@gmail.com

9-Annexe : Etat des lieux et des esprits !

Inventaire de quelques freins face à la transition énergétique !.

1. Réticence par rapport aux **conséquences financières** qui seraient à supporter par les propriétaires (particulièrement en ce qui concerne une isolation par l'extérieur).
2. **La peur de s'endetter** • Jeunes propriétaires en acquisition de biens • Anciens libérés des emprunts • Propriétaires dont les moyens financiers sont dirigés vers d'autres projets. Etc...
3. **Retour sur investissement** beaucoup trop long et donc non rentable.
4. **Fluctuation des aides** en fonction des réalités économiques et des changements de politique.
5. La **méconnaissance en général**, à titre personnel (sur nos maisons) des **notions et techniques** liées aux économies d'énergie (des idées fausses, sinon erronées).
6. Une **intervention sur un « bien privé »** mettant en cause le "libre arbitre" de chacun.
7. **Concrètement**, que faut-il faire et comment le faire ?
8. Une **modification de l'aspect extérieur des maisons**, en cas d'isolation par l'extérieur (Bâti imbriqués nécessitant des solutions techniques spécifiques à chaque maison)
9. Un **nombre insuffisant de copropriétaires** bien en deçà d'un nombre minimal nécessaire pour intéresser les institutionnels et professionnels.
10. **La méfiance** par rapport au discours des institutionnels.
11. La **peur de s'engager** dans un tel processus.
12. Nécessité de **créer une Association 1901** constituée des propriétaires participants.
13. Incertitude sur la **valorisation** des maisons après travaux. (**Valeur verte**)
14. **La peur de se faire « avoir »** par les entreprises spécialisées « Economies d'énergie »