**L’audit énergétique en copropriété : obligation ou solution ?**

**Par Gaëtan Brisepierre, sociologue**

La copropriété est sans aucun doute un des secteurs laissés pour compte par le Grenelle de l’Environnement en matière d’économie d’énergie. Conscient de cette situation, le Plan Bâtiment a mené des réflexions qui ont abouti à **un décret obligeant les copropriétés de plus de 50 lots équipées d’un chauffage collectif à réaliser un audit énergétique avant le 1er janvier 2017**. Cette obligation ne s’applique pas aux autres copropriétés qui devront néanmoins faire un diagnostic de performance énergétique collectif (DPEC), à ne surtout pas confondre avec l’audit. Ce dernier se base sur les consommations d’énergie réelles de l’immeuble pour faire des préconisations précises de travaux d’économie d’énergie, alors que le DPEC en reste à une simple estimation de la consommation.

Les expériences de copropriétés engagées dans la rénovation énergétique montrent en effet qu’un audit complet est une étape bien souvent indispensable pour définir un programme de travaux. Mais **cette mesure d’obligation pose trois problèmes qui pourraient en limiter les effets sur la dynamique de « transition énergétique »** qui s’engage à peine dans les copropriétés.

**1) Les conditions d’applications de la mesure sont très restrictives.** D’abord, seul 15 % des logements en copropriété sont situés dans des immeubles comportant plus de 20 logements, et donc susceptibles d’être concerné par le plancher des 50 lots. Ensuite, ce sont les copropriétés en chauffage collectif qui sont déjà les plus avancées en matière de rénovation énergétique, notamment parce que les copropriétaires payent les charges énergétiques en commun. L’obligation d’audit manque donc l’occasion d’inciter les copropriétés en chauffage individuel, qui sont majoritaires, à se poser la question des travaux d’économie d’énergie.

**2) Le choix d’une obligation risque de dénaturer l’audit** en le réduisant au minimum réglementaire. L’observation de copropriétés ayant réalisé cet audit de façon volontaire montre que son intérêt ne réside pas uniquement dans le document remis aux copropriétaires. Bien entendu, cette expertise est nécessaire car les copropriétaires ne sont pas des professionnels du bâtiment et ne connaissent pas tous les solutions d’économie d’énergie. Mais la valeur d’un audit réside surtout dans les relations qu’ils suscitent entre le Conseil Syndical et des acteurs (bureaux d’études, associations…) qui seront par la suite en mesure d’accompagner la copropriété pendant la phase travaux. En outre, les démarches volontaires d’audit énergétique produisent des effets induits qui facilitent ensuite le passage à l’acte : une mobilisation de toute la copropriété ; et l’acquisition de notions techniques qui donnent sens aux travaux et aux investissements à venir.

**3) Cette mesure ne doit pas faire oublier les deux autres étapes d’un projet de rénovation énergétique**. Dans les copropriétés en chauffage collectif, un travail d’optimisation de la régulation (pilotage et maintenance) est souvent une condition préalable à la réalisation de travaux d’économie d’énergie. Non prise en compte par l’audit, ces actions permettent d’obtenir des économies d’énergie rapides pour un coût relativement faible ; elles donnent confiance aux copropriétaires dans la capacité du Conseil Syndical à traiter cette question ; et permettent de pacifier les conflits souvent liés aux disparités de température entre appartements. Mais surtout, l’audit énergétique ne débouche pas automatiquement sur des travaux qui supposent, en amont du vote,  un important travail de préparation de la part du Conseil Syndical: communication auprès des copropriétaires, recherche de devis, montage financier, et enfin préparation de l’Assemblé Générale.

Si dans un premier temps, l’obligation d’audit énergétique, est une mesure qui semble aller dans le bon sens, ces possibles effets pervers risquent de la faire tomber à plat. **Au lieu d’imposer une contrainte supplémentaire aux copropriétés, la puissance publique ne devrait-elle pas travailler à moderniser le mode de gestion des copropriétés ?** Les rénovations énergétiques réussies reposent sur l’instauration d’une nouvelle organisation de la décision où les copropriétaires sont les instigateurs de la rénovation appuyés par des spécialistes. Pour soutenir ce mouvement, il est aujourd’hui indispensable de réformer la loi de 1965 pour libérer les initiatives des copropriétaires et faire émerger de nouveaux professionnels capables d’accompagner cette révolution.

*Gaëtan Brisepierre est sociologue indépendant, expert des questions d’énergie, d’habitat et d’environnement. Il vient de soutenir une thèse sur les économies d’énergie en logement collectif à l’Université Paris Descartes et avec le soutien financier de la R&D de GDF Suez. Ce travail de recherche comporte notamment une enquête de terrain sur 22 copropriétés franciliennes engagées dans une démarche de rénovation énergétique.*