

Analyse du rapport d'étude ENERA sur le DTG

Le rapport final transmis par le Syndic SECRI au Conseil syndical **en avril 2024** a fait l'objet d'un examen attentif par quelques copropriétaires. Leurs conclusions sont fondées sur des données financières, techniques et scientifiques. Une première note d'observations avait été adressée (courrier AR) aux auteurs du **rapport intermédiaire en décembre 2023** dont il n'a pas été tenu compte dans ce rapport final. Vous trouverez, ci-après, les remarques les plus notables qui mettent en cause le sérieux du diagnostic proposé.

▪ **Imprécisions sur certaines données**

Calcul du volume des bâtiments incorrect, consommation de gaz année 2020 erronée, pourcentage de la surface des fenêtres par rapport aux murs sous estimé, estimation des coefficients U (capacité des murs, planchers, plafonds...) non mesuré, montant des ravalements sous estimés, tableaux des scénarios n'utilisant pas les mêmes nomenclatures (P. 96,100,104) ...

▪ **Erreurs conceptuelles**

- confusion entre **la puissance en KW** maximale exigée des chaudières (température extérieure à -7°C et consigne 20°C) appelé à tort « déperdition » et la **consommation annuelle en énergie en KWH**
- confusion entre la puissance de la chaudière (calculée sur une seconde) et la consommation de gaz annuelle. Affirmer selon l'étude que « le bilan thermique aboutit à une consommation théorique de chauffage de 2 210 097 **KWH** par an » (p78) c'est comme si vous calculiez le kilométrage annuel d'un véhicule en fonction de sa vitesse de pointe.
- confusion entre le **taux d'augmentation annuelle du prix du gaz** (estimé à 3 ou 6 %), qui réduit le temps de retour de l'investissement et le **taux d'actualisation** qui, a contrario, augmente ce temps de retour.

Ces trois seules erreurs, prises comme exemples, ôtent toute crédibilité à l'étude.

▪ **Mauvaise exploitation des données recueillies à la fois à travers les questionnaires et les mesures de température**

La distribution des questionnaires ne s'est pas faite de façon aléatoire, mais suivant la bonne volonté des participants, rendant toute approche statistique inopérante. On peut toutefois en déduire qu'une majorité de personnes interrogée se prononce pour des économies de charges ! Une synthèse basée sur une exploitation correcte des mesures de températures est inexistante : absence de moyennes, de corrélations, de variances... La seule conclusion intéressante à retenir est **la différence de 3°C** entre les appartements qui ont un double vitrage et les autres. Or le choix d'un double vitrage est **un choix individuel**.

Notons au passage que l'étude ENERA a été conduite sans que notre prestataire chauffagiste actuel (FRIMATHERM) n'ait été consulté.

▪ **Absence d'analyse sérieuse sur les possibilités qu'offre le marché sur la régulation thermique**

Certains chauffagistes proposent aujourd'hui des systèmes de régulation à distance de la production des chaudières en fonction des températures relevées dans un panel d'appartements. Selon des résultats vérifiables, il est possible de réduire **de 15% la facture de gaz et le coût d'installation d'un tel système est de quelques milliers d'euros**. Or ENERA nous propose son **système propre de régulation SEMLINK**, d'un coût astronomique **de 465 000 €**.

▪ **Absence de mesures simples et auditable pour mesurer les économies annoncées**

Il existe une méthodologie simple et bien connue des thermiciens pour mesurer avec précision l'évolution des consommations de gaz dans le temps, permettant de savoir si les travaux

importants que nous allons entreprendre apporteront réellement les économies annoncées : **la signature énergétique (Energy Efficiency).**

Pour ce faire, il suffit de regrouper sur un graphique, les consommations annuelles de gaz et les températures moyennes extérieures relevées sur cette même période. Or, ENERA s'est contenté d'observer les consommations de gaz sur une seule année 2021 (les chiffres de l'année 2020 étant manifestement faux), mais n'a pas entrepris cette étude élémentaire.

▪ **Business plan discutable à tous les égards**

Malgré tous les efforts des auteurs de l'étude pour rendre les résultats supportables, il est aisé de démontrer le gâchis financier qui attend les copropriétaires en leur demandant un investissement de l'ordre de 40 à 50000€, (chiffres plus réalistes que les 30000€ annoncés) pratiquement à perte, car supérieur à plus de 30 ans, selon l'étude qui ne s'engage pas sur une durée déterminée. Cette durée de 30 ans est, par ailleurs, contestable en raison des principaux facteurs suivants :

- non prise en compte d'un **taux d'actualisation** de l'investissement qui augmente le temps de retour **(et non l'inverse)** et qui est aujourd'hui réglementairement fixé à 4,6%,
- non prise en compte du **réchauffement climatique** qui a été de l'ordre d'un degré C (pendant la période de chauffe), tous les dix ans depuis une vingtaine d'année. Evolution qui pourrait s'accélérer,
- non prise en compte des **évolutions technologiques** à venir qui vont vraisemblablement réduire la facture énergétique. Nos chaudières ont déjà une dizaine d'années et devront donc être remplacées à l'horizon de 2030.

▪ **La question des VMC**

La mise en place d'une meilleure isolation thermique impliquerait l'installation d'une VMC centrale et généralisée. Un investissement coûteux, à la fois pour l'immeuble, mais aussi pour chaque logement, sans compter les coûts de maintenance **qui n'apparaissent pas dans le business plan. Ce dernier document** oublie, par ailleurs, de mentionner les trois éléments suivants :

- l'accès aux appartements relève du privatif et est soumis à l'accord de chaque copropriétaire pour les VMC **et pour les changements des menuiseries (fenêtres).**
- les inconvénients des VMC (occupation d'espace, bruit) sont dénoncés unanimement par les résidents qui en sont victimes dans les opérations « rénovations thermiques » dites globales,
- le système VMC existant est considéré largement satisfaisant par les copropriétaires interrogés par questionnaire et le classement thermique d'ENERA lui donne un coefficient satisfaisant.

▪ **Des doutes réels sur les bénéfices escomptés.**

Les résultats financiers de l'étude soulèvent tant d'interrogations quant à leur fiabilité, que les auteurs de l'étude, conscients de cette insuffisance, évoquent l'éventualité d'un **effet rebond** (qui signifie, dans ce contexte, que les économies d'énergie attendues ne sont pas obtenues et aboutissent à des surconsommations à cause d'une adaptation des comportements). L'étude cite, comme résultat du gigantesque investissement réalisé, **le bénéfice d'un éventuel « meilleur confort »** non caractérisé, et pour cause. Si l'on ajoute à cet « effet rebond » toutes les nuisances engendrées par la durée et la permanence des travaux pendant des années, l'installation d'une VMC etc. il est justifié de se demander **« où est le meilleur confort ? » pour les copropriétaires.**

Notre résidence n'est pas une passoire thermique. Elle bénéficie d'un classement E (cf. étude ENERA). Le DTG n'est pas obligatoire pour notre copropriété. Le rapport d'ENERA comporte des erreurs techniques et conceptuelles qui interrogent sur le sérieux de l'étude.