



---

Séance du 7 novembre 2022

---

COMPTE-RENDU

---

L'an deux mille vingt et deux, le sept novembre, à dix-huit heures, le Comité consultatif du service public de géothermie s'est réuni en salle du Conseil de la Mairie de Fresnes, sur la convocation de son Président, Monsieur Régis Oberhauser.

**Etaient présents:** M. Oberhauser, Président du comité ; Mme Roy représentant l'administration de la Ville ; M. Nogue et Mme Daidj, représentant la société Sofrège ; Mme Schwartz, représentant la société SERMET ; M. Caristan, conseiller municipal, M. Guérin (Les Hauts de Fresnes) ; Mme Blanc (résidence Braque la Peupleraie), M. Lussiana (La Peupleraie), Mme Maurice (La Peupleraie), Mme Charlin (Fresnes Les Près) ; M. Maury (le Prieuré) ; M. Carlier (St Eloi), M. Demay (Saint St Eloi) ; Mme Simana (Verlaine – Frères Lumière) ; Mme A Mossé (Villa des roses) ; M. Genolini (Villa des roses) ; M. Manat (Clos de la Garenne) ; M. Dupuis (Clos de la Garenne) ; Mme Paveau (Clos de la Garenne) ; Mme Lavallée (Clos de la Garenne)

Monsieur le Président ouvre la séance à dix-huit heures

## **I. ORDRE DU JOUR**

Atelier spécifique autour des rénovations énergétiques et thermiques des bâtiments

- Présentation du CAUE 94 concernant des différents leviers à disposition des abonnés et usagers pour entamer les rénovations énergétiques et thermiques de leur bâtiment
- Présentation de la rénovation des bâtiments E et F 4,5,6 de la résidence du Clos de la Garenne

## **II. INTRODUCTION**

M. Oberhauser ouvre la séance à 18 h 00 et rappelle l'importance des réunions du Comité Consultatif du Service Public de Géothermie mis en place pour associer les abonné.es et les usager.es à la conduite du service public, le CCSPG doit ainsi permettre l'évaluation de sa performance, tout en respectant les orientations fixées par la ville : lutter contre la pollution en ville, et contre la précarité énergétique.

La déclinaison du CCSPG en atelier thématiques permet un temps d'échanges sur des interrogations spécifiques des usagers, à cet effet, un premier atelier concernant l'analyse des factures Sofrège a été organisé en mai 2022.

C'est dans ce cadre et pour faire suite aux demandes formulées lors des précédentes séances que se tient cet atelier centré sur la rénovation énergétique des copropriétés en faisant intervenir le Conseil de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement du Val-de-Marne (CAUE94) pour présenter les étapes de la rénovation énergétique en copropriété ainsi que de bénéficier du retour d'expérience de la rénovation menée sur les bâtiments E, F 4,5,6 du Clos de la Garenne.

## **III. Présentation du CAUE 94 sur les étapes d'une bonne rénovation énergétique en copropriété**

La présentation réalisée par le CAUE 94 est annexée au présent compte-rendu.

### Échanges et discussions

**Quelles sont les obligations en termes de diagnostics de performances énergétiques (DPE) individuels et collectifs ?** Le DPE individuel est obligatoire dans le cadre de vente ou de mise en location de locaux à destination d'habitation.

La loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets a généralisé l'obligation de réaliser un DPE pour l'ensemble des bâtiments d'habitation collectifs dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013, équipés ou non d'une installation collective de chauffage

*(Précisions apportées à l'issue de la réunion, le calendrier des obligations est le suivant :  
1er janvier 2024 pour les immeubles en monopropriété et les immeubles en copropriété de plus de 200 lots ;  
1er janvier 2025 pour les copropriétés entre 50 et 200 lots (à usage de logements, bureaux ou commerces) ;  
1er janvier 2026 pour les copropriétés d'au plus 50 lots.)*

**Quel est le rôle du syndic dans le cadre de travaux de rénovation énergétique ?** Le syndic ne se substitue pas à l'assistance à maîtrise d'ouvrage n'a pas de compétences particulières en matière de rénovation énergétique, il peut cependant initier et accompagner les démarches financières pour l'obtention de ma prime renov'. Un appui dans la démarche auprès du syndic peut être trouvé auprès de l'association des responsables de copropriétés.

**Peut-on bénéficier de crédit d'impôt dans le cadre de ces travaux ?** Sous réserve de la loi de finances pour 2023, ce dispositif n'est actuellement plus en vigueur.

**Quel est le coût d'un diagnostic technique global (DTG) ?** Le coût moyen s'établit actuellement entre 8 000 € et 12 000 €.

La représentante de la résidence Verlaine Frères Lumière s'interroge sur l'absence de

Les représentants du Domaine de la Peupleraie soulignent l'intérêt d'avoir recours aux services du CAUE 94 via l'espace conseil France Rénov' qui permet le recours à un interlocuteur unique au début de la démarche.

- **Sur la rénovation énergétique et thermique des bâtiments**

M. Oberhauser indique que la présentation proposée par le Clos de la Garenne met en lumière les bienfaits des travaux d'amélioration de la performance énergétique et thermique réalisés sur la résidence. Il salue ces efforts entrepris par le Clos.

*M. Dupuis indique que le syndic n'est pas porteur sur les questions de rénovation énergétique. Il souligne la manière dont IDF énergies a tenté de faire voter un programme de ravalement tenant largement compte de ces problématiques, alors que, dans le même temps, le syndic a lancé un contre-projet de ravalement classique. M. Dupuis interroge même la conformité de cette action sur le plan réglementaire.*

M. Oberhauser répond en effet que le syndic ne doit pas faire obstacle à de tels programmes. Il indique qu'il s'agit d'une discussion en cours avec Madame la Maire, et Madame Paule Frachon, élue en charge du logement, afin de résoudre ces difficultés face à des syndics qui agissent hors de leur cadre d'intervention et de compétence, au nom d'un intérêt particulier, sans tenir compte de l'intérêt général. M. Oberhauser indique que de telles démarches contreviennent aux principes posés par la loi ELAN de 2018, et précise que ces difficultés seront portées par la ville auprès de l'Amorce, de l'ADEME et de la FNCCR.

M. Oberhauser rappelle, une fois encore, qu'il se rend disponible pour intervenir lors d'Assemblée Générale de copropriétés sur toute question qui pourrait intéresser les usagers.

*M. Dupuis souligne qu'il est délicat de faire intervenir le politique au sein des Assemblées Générales des conseils syndicaux.*

M. Oberhauser répond que, s'il doit intervenir, il le fera en neutralité afin de présenter le service public et sa conduite, avec au préalable un temps de préparation en commun, dans la dimension de l'intérêt général, sans orientations politiques.

## 2. Avis sur le rapport d'activités Sofrège 2020

Au regard du travail de qualité mis en œuvre quant à l'amélioration de la communication ; compte-tenu des avancées engagées relatives au plan d'actions ; considérant également que l'enquête de satisfaction démontre la grande implication de tous et toutes dans la conduite du service public de chauffage urbain par géothermie ; M. Oberhauser propose que la Ville de Fresnes rende un avis favorable au rapport d'activités Sofrège 2020.

En effet, les très bons indicateurs – notamment le taux d'EnR dépassant les 60%, et le taux de disponibilité de près de 100% – viennent un peu plus conforter cette proposition. M. Oberhauser souligne dès lors, la manière dont le travail mis en commun porte aujourd'hui ses fruits. Il souhaite ainsi – accompagné des équipes et services municipaux – saluer le travail de l'exploitant et des abonnés sur le secondaire.

Il explique que pour 2021, différentes coupures ont été nécessaires, et notamment sur la partie nord, dans le cadre de l'opération Frères Lumière. A ce titre, M. Oberhauser indique que la ville a une part de responsabilité, notamment au plan de la coordination des différentes interventions. Il souligne néanmoins la manière dont Sofrège a entrepris les efforts nécessaires afin de coordonner les différents travaux en concertation avec l'ensemble des intervenants de voirie pour ainsi éviter les coupures en période de chauffe. M. Oberhauser invite également Sofrège à poursuivre les bons efforts entrepris quant au déploiement de la supervision.

Pour finir, M. Oberhauser rappelle qu'au plan du prix de la chaleur, le réseau Fresnois est l'un des plus performants de France, avec un prix très compétitif ; permettant ainsi de répondre aux orientations fixées de lutte contre la précarité énergétique et contre la pollution en ville.

**→ Sans objections, l'avis favorable avec encouragement à poursuivre le déploiement de la supervision est adopté à l'unanimité par les membres du Comité Consultatif du Service Public par Géothermie.**

## IV. CANDIDATURE AU LABEL ECORESEAU DE CHALEUR

M. Oberhauser propose une candidature au label écoréseau de chaleur, chaque année jusqu'à la fin du mandat. Il souligne également l'intérêt d'une telle candidature pour

permettre d'évaluer le niveau de service public, et indique qu'une présentation spécifique sera proposée annuellement.

M. Oberhauser rappelle que trois critères – environnemental, économique et social – conditionnent l'obtention ou non du label. Aujourd'hui, le réseau Fresnois respecte non seulement ces trois conditions, mais fait également figure d'exemplarité, notamment en matière de concertation, et quant aux travaux de rénovations énergétiques et thermiques, entrepris par différents abonnés sur leur résidence ; au Clos de la Garenne, à la Peupleraie, ou encore au sein des Hauts de Fresnes.

**→ La candidature chaque année au Label Ecoréseau de chaleur est unanimement approuvée.**

**L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20 h 00.**

Fait à Fresnes, le 14/12/2021



Le Président