

Exemples à suivre

Copropriétés

«Le Myriam» à Montpellier

Sylvaine Le Garrec, ARC/Planète Copropriété

La copropriété «Le Myriam» à Montpellier fait peau neuve. Ses façades extérieures sont progressivement parées d'un isolant très haute densité lui-même recouvert d'enduits minéraux colorés et d'un bardage bois en rez-de-chaussée. Dans le même temps, l'ancienne chaudière au fuel fait place à des pompes à chaleur individuelles.



© Guillaume Bounoure Architecte - Atelier ECoARC.T

C'est un problème de chauffage qui a été à l'origine de ce projet, voici maintenant deux ans. Les charges de chauffage représentaient alors à elles seules la moitié des dépenses de la copropriété, et pourtant les 31 occupants avaient froid.

Ce problème ne se serait pas transformé en projet sans la démarche volontaire des copropriétaires élus au conseil syndical. L'un d'entre eux, en particulier, à mis à disposition de la copropriété l'ensemble de ses compétences professionnelles d'architecte et de conseiller info-énergie.

Ces savoir-faire ont permis à la copropriété, avant même qu'elle finance un audit, de disposer de premières estimations concernant ses performances énergétiques, son potentiel et les aides mobilisables. L'audit énergétique, réalisé ensuite par des professionnels et co-financé par l'ADEME et la Région, a pu confirmer et approfondir ces éléments. Il a également représenté un premier engagement concret pour les copropriétaires, puisque leur vote et leur participation financière ont été sollicités pour sa réalisation. À cette occasion, les interventions de l'Agence Locale de l'Énergie ont contribué à leur confiance en apportant un regard extérieur et neutre.

Les copropriétaires ont donc pu forger leur décision à partir de scénarios de travaux précis et d'un plan de financement étudié au cas par cas. Mais ce temps de maturation, incontournable en copropriété, s'est révélé difficilement conciliable avec l'instabilité des politiques énergétiques. La copropriété a dû renoncer aux 400 m² de panneaux solaires photovoltaïques qu'elle avait décidé d'installer sur sa toiture. Les aides financières ayant changé depuis le vote de l'assemblée générale, le bilan financier d'une telle installation n'était plus pertinent.

Le conseil syndical, moteur essentiel de la rénovation énergétique de la «Fontaine d'Aligre»

Sylvaine Le Garrec, Association des Responsables de Copropriété (Arc)

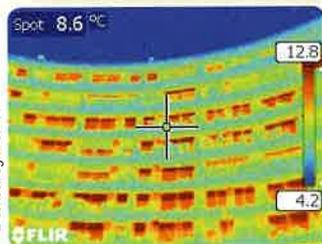
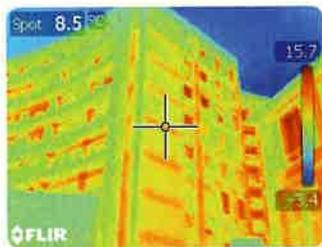
La copropriété «Fontaine d'Aligre» a été construite en 1971 dans le 12^e arrondissement à Paris. Dernièrement, l'assemblée générale a voté un programme de travaux qui prévoit l'isolation par l'extérieur d'une façade, des pignons et des toits-terrasses ainsi que le remplacement de 400 fenêtres. Les 145 copropriétaires se sont ainsi engagés dans un investissement global de 600 000 € visant à diviser par deux leur consommation d'énergie.

Et pourtant, deux ans plus tôt, les économies d'énergie n'étaient pas un besoin exprimé par ces copropriétaires. Qu'est-ce qui a donc motivé leur adhésion à ce projet ambitieux ?

L'élément clé est l'engagement volontaire des copropriétaires élus au sein du conseil syndical. Très activement impliqué dans la gestion et l'entretien de la copropriété, le conseil syndical a su gagner la confiance des copropriétaires. Ce sont les conseillers syndicaux qui sont à l'initiative du projet et ce sont eux qui, bénévolement, ont étudié toutes les factures de gaz, ont fait un relevé systématique des fenêtres à changer, ont organisé la réalisation de l'audit énergétique et ont choisi les préconisations les mieux adaptées. Le cabinet de syndic, rémunéré par la copropriété, a été absent de cette démarche.

Les conseillers syndicaux ont procédé par étape en associant à chaque fois l'ensemble des copropriétaires. En réalisant eux-mêmes, avec l'ARC, un «Bilan Énergétique Simplifié» (BES), ils ont pu sensibiliser les copropriétaires à leurs consommations d'énergie et aux dérives identifiées. Cette prise de conscience a motivé le vote d'un audit énergétique approfondi. Les copropriétaires ont été impliqués dans la réalisation de l'audit et les résultats leur ont été soigneusement communiqués au cours d'expositions et de réunions-débats. Ils ont ainsi pu mûrir leur décision bien en amont du vote effectif des travaux.

Ce résultat a été obtenu grâce à l'aide précieuse, tant technique que juridique et financière, du bureau d'études Enéra et de l'Agence parisienne du climat (APC).



Thermographies du bâtiment Fontaine d'Aligre

© conseil syndical Gérard Andrieux