

- l'utilisation efficace de mesures ou d'appareils de gestion et d'individualisation des consommations des compteurs et des répartiteurs;
- etc.

À NOTER

Grâce à ce guide, vous pourrez être soit radical soit progressif et, dans ce dernier cas, mettre en place un programme cohérent qui vous évitera de vous arrêter à mi-chemin, c'est-à-dire avant d'avoir atteint les objectifs du Grenelle.

CHAPITRE 2**LES MULTIPLES BLOCAGES RÉVÉLÉS
PAR UNE ENQUÊTE**

Dans le cadre d'une étude réalisée pour l'ANAH et intitulée *Copropriété et économies d'énergie*, nous avons interrogé une quarantaine d'experts (praticiens de la copropriété, syndics, opérateurs, architectes, bureaux d'études) et de copropriétaires pour tenter de comprendre les relations entretenues par les copropriétés avec les économies d'énergie.

Voici le résumé, édifiant, de notre enquête à l'issue de ces quarante entretiens.

**1. L'attitude des copropriétaires vis-à-vis du chauffage:
surconsommation et désintérêt**

1. Le premier constat que l'on fait souvent, dans les copropriétés, est un constat de «surchauffe»: personnes âgées qui demandent à être chauffées à 22/23°, complaisance du chauffagiste et du syndic qui n'ont pas envie d'être sollicités trop souvent, habitude d'ouvrir les fenêtres plutôt que de fermer les radiateurs...
2. De façon générale, on note encore trop peu d'intérêt pour les questions de chauffage, celui-ci étant considéré, malgré son coût, comme une charge parmi d'autres (d'ailleurs, les copropriétaires ignorent souvent combien ils payent de chauffage annuellement): peu de demandes d'information au syndic, peu d'attention portée aux consommations de chauffage; certains copropriétaires ne savent même pas «de quel bois ils se chauffent», c'est-à-dire quel combustible alimente la chaufferie de leur immeuble.
3. En copropriété, les motivations principales conduisant à s'inquiéter du chauffage sont liées aux pannes, beaucoup moins à la volonté d'abaisser les charges (il y a pourtant de plus en plus charges impayées).

4. On constate souvent une faible sensibilité à l'environnement (malgré un début d'intérêt pour les énergies renouvelables, EnR).
5. Dans les copropriétés, de nombreuses priorités passent avant les questions de chauffage: les travaux d'urgence, l'entretien courant, les éléments visibles (la cage d'escaliers, le ravalement, les fenêtres) et aussi, bien sûr, les travaux obligatoires (ascenseurs notamment).
6. Plus généralement, on constate une peur de faire des travaux, d'engager des grosses dépenses.

2. Le climat au sein des copropriétés et avec leurs partenaires: individualisme, méfiance, blocages divers

1. On constate de nombreux désaccords entre copropriétaires sur les niveaux de températures acceptables, d'où des oppositions entre personnes âgées et jeunes, entre retraités ou inactifs et actifs. Or, ce sont souvent les personnes âgées, qui restent à demeure, qui font prévaloir leur point de vue.
2. Les intérêts divergent pour réaliser des gros travaux liés au chauffage. D'un côté, les propriétaires bailleurs ne veulent pas engager de gros frais sans augmenter le loyer, puisque la baisse de charges profitera aux locataires. De l'autre, les propriétaires occupants se répartissent entre ceux qui envisagent de vendre et donc ne veulent pas engager de travaux et ceux qui restent. Comme on le voit c'est la « maison des contradictions ».
3. On note aussi des situations financières très différentes et souvent tendues à l'origine des blocages: les primo-accédants, les surendettés, les retraités, ceux qui ne payent plus leurs charges...
4. En copropriété, l'incapacité à prendre des responsabilités collectives est malheureusement souvent forte, l'intérêt individuel prévalant sur l'intérêt collectif. Le manque de solidarité est, lui aussi, une constante (ceux qui ne vivent pas au nord ou sous les combles ne veulent pas isoler les pignons nord ou les combles...).
5. À cela s'ajoute un certain fatalisme des syndicats qui explique leur désengagement: ceux-ci mettent en avant le peu de responsabilité collective liée au chauffage collectif (est-ce pour ne pas s'en occuper eux-mêmes?).

6. Il existe aussi des problèmes entre conseils syndicaux et copropriétaires: jeunes copropriétaires peu habitués au fonctionnement des copropriétés, soupçons d'entente entre conseils syndicaux et syndic, membres du conseil syndical parfois soupçonnés de s'être fait élire pour défendre leur intérêt personnel...
7. Le manque de confiance des copropriétaires vis-à-vis des syndicats est également très fréquemment évoqué et concerne tout à la fois les informations données, la gestion des fonds, l'efficacité de l'exploitation, le manque de négociation avec les exploitants de chauffage ou leur connivence avec ces derniers, les ententes avec les entreprises en cas de travaux, etc. De leur côté, les syndicats pensent que leur activité est de moins en moins rentable.
8. Les relations déséquilibrées et manquant de clarté entre les syndicats et les exploitants de chauffage sont aussi souvent considérées comme une cause de blocage de la part des copropriétaires. Les interviewés pointent fréquemment un manque de compétences techniques des syndicats pour juger du bien-fondé de certaines propositions, des contrats de chauffage peu clairs, inadaptés et peu favorables aux copropriétés, un manque de concurrence entre des acteurs trop peu nombreux et de plus en plus soumis à l'influence des fournisseurs d'énergie, des syndicats baissant les bras devant les exploitants de chauffage, un suivi insuffisant de la part des exploitants de chauffage, des accords passés par des exploitants de chauffage avec les plus gros syndicats au détriment des copropriétaires, etc.
9. La mésentente entre architectes, syndicats et opérateurs semble également fréquente.
10. Enfin, chacun déplore une faible communication entre syndicats/bureaux d'études/exploitants.

Cette absence de communication et le climat de suspicion ambiant s'ajoutent au peu d'intérêt porté par les copropriétaires aux économies d'énergie, contribuant ainsi à empêcher que n'émerge cette question essentielle.

3. Les dispositions prises en matière d'économies d'énergie

Lorsque le problème des économies d'énergie se pose, les moyens mis en œuvre sont alors limités à ce qui va coûter le moins d'effort et

d'argent, avec une préférence pour l'individualisation des dépenses. Voici les principales dispositions prises dans les copropriétés:

1. La renégociation du contrat avec l'exploitant de chauffage.
2. La vérification et l'amélioration de la régulation de la température.
3. La baisse de la température (mais la mesure reste très impopulaire).
4. L'action de désembouage et de vérification de l'équilibre.
5. Le changement du brûleur (en cas de panne surtout).
6. L'individualisation des charges par la mise en place de répartiteurs individuels avec radio-relevé (là encore, la mesure est peu fréquente).
7. La volonté d'individualiser le chauffage; mais celle-ci se heurte à des difficultés juridiques et reste donc marginale. Elle requiert, en effet, l'unanimité de vote et se réalise sur une dizaine d'années.

En tout cas, des travaux collectifs sont rarement envisagés; même des travaux d'isolation partielle ou de calorifugeage de réseaux sont difficiles à faire voter en assemblée générale.

4. La réalisation de travaux portant sur les parties communes

Les problèmes rencontrés pour réaliser des travaux portant sur les parties communes sont d'abord d'ordre financier, puis d'ordre juridique:

1. Les investissements sont trop lourds (problème de financement pour des ménages endettés ou ayant d'autres priorités telles que les travaux d'entretien non faits depuis des décennies dans les immeubles).
2. Les investissements concernant les économies d'énergie ne sont rentables qu'à long terme, notamment pour l'isolation. Or, les copropriétés ont du mal à se projeter collectivement au-delà de cinq ans.
3. Les obligations de travaux sont de plus en plus nombreuses (notamment celles concernant les ascenseurs, mais aussi l'amiante, le plomb, etc.); vécues parfois comme injustifiées, elles viennent contrecarrer d'autres projets.

4. Comme on l'a dit, la situation financière est de plus en plus délicate pour de nombreux copropriétaires (constat d'un appauvrissement des copropriétaires, budget très tendu des primo-accédants).
5. Les aides financières sont peu mises en avant par les acteurs de la copropriété (syndics, exploitants de chauffage...) sauf dans des cas spécifiques: OPAH ou plan de sauvegarde, ou bien dans le cas d'une demande d'étude thermique (certains BET indiquent les aides dans leur rapport).
6. Les aides financières paraissent souvent mal adaptées aux travaux collectifs: crédit d'impôt, subventions diverses.
7. Par ailleurs, plusieurs problèmes juridiques viennent entraver l'action dans les copropriétés: règles de vote peu favorables aux gros travaux, pas de possibilité de résolution collective sur les fenêtres qui restent des parties privatives, absence de maîtrise des éléments ou équipements de ventilation, pas de possibilité légale du contrôle des travaux faits individuellement par certains copropriétaires sur les radiateurs, etc.
8. D'autre part, comme on le sait, le processus de décision est lent: les décisions sur travaux lourds, soumises au rythme des assemblées générales, peuvent prendre plusieurs années; à ceci s'ajoute la nécessité d'articuler le calendrier avec celui des prestations extérieures (diagnostics) et des aléas techniques (pannes).
9. Enfin, certains problèmes techniques importants (concernant notamment la ventilation qui devient primordiale en cas d'isolation performante) ne sont pas encore vraiment résolus.

CONCLUSION

En copropriété, ça bloque ÉNORMÉMENT.
Voyons comment tenter de... débloquer.