

Une rénovation énergétique exemplaire

63 % d'économies d'énergie, des travaux subventionnés à hauteur de 50 %, bien maîtrisés... L'opiniâtreté de ce conseil syndical a payé. Il n'a aujourd'hui aucun regret, ou presque.

PAR MARIANNE BERTRAND

Une « tour en béton devenue belle, dans laquelle il fait bon vivre ». Ce sont les mots qu'utilisent spontanément Simone Royet et Jean-Gérard Robichez, tous deux membres du conseil syndical, pour caractériser leur copropriété. Cette résidence typique des années 1970, située à Paris, à quelques encablures de la gare Montparnasse, réunit 80 appartements, répartis entre deux immeubles (l'un de 14 étages, l'autre de 7), séparés par une pelouse commune surplombant caves et parkings. Elle est aujourd'hui flambant neuf. Il suffit de comparer la façade principale actuelle avec l'ancienne (pp. 28 et 29) pour s'en convaincre. Surtout, les chiffres attestent d'une rénovation exemplaire : la consommation d'énergie primaire est passée de 235 à 87 kWh/m² par an, selon les calculs effectués par la société de diagnostic dépechée avant et après travaux. Et le diagnostic de performance énergétique (DPE) affiche désormais la lettre B, contre E auparavant. « Nous sommes sur le point d'obtenir, d'ici la fin de l'année, le



VOTRE TÉMOIGNAGE NOUS INTÉRESSE

Vous avez mené à terme un projet immobilier original ? Vous êtes venu à bout d'un problème que vous pensiez insoluble ? Écrivez-nous pour partager votre expérience à c@schmidiger@leparticulier.fr

label BBC [bâtiment basse consommation : Ndlr] pour notre immeuble. C'est grâce à la ténacité du président du conseil syndical, Jean-Jacques Loriaux, qui a tenu à aller jusqu'au bout des démarches, malgré la pile de documents à fournir ! » s'enthousiasment nos témoins. Un parcours dont ils sont fiers. D'autant que la copropriété, épaulée par l'Agence parisienne du climat (APC), a aussi remporté en 2022, face à 14 concurrents, un prix récompensant ses résultats en matière de rénovation énergétique (voir p. 29).

10 ANNÉES D'EFFORTS

C'est le couronnement de 10 années d'implication pour la copropriété. « Une réflexion avait été menée, dès 2012, avec le président du conseil syndical, à l'occasion du ravalement de notre immeuble, dont la façade commençait à s'effriter. Pourquoi ne pas se lancer dans une ITE [isolation thermique par l'extérieur : Ndlr] ? J'avais vu, boulevard Vaugirard, à quelques centaines de mètres de chez nous, un chantier de ce type mené sur une façade. Intéressée, j'avais alors relevé le nom de l'entreprise pour avoir ses références », se souvient Simone, arrivée dans l'immeuble à sa construction, en 1971, et qui s'est aussitôt investie (par épisodes) dans le conseil syndical, aux côtés de son mari. Aucuns travaux de rénovation n'avaient véritablement été entrepris dans la résidence, hormis une réfection de la toiture-terrasse consécutive à un problème d'étanchéité et un ravalement simple, en 1990. « Quitte à rénover la façade, il nous a semblé intéressant d'intégrer d'emblée une isolation

PHOTO VINCENT BOISOT POUR LPI



thermique. Le surcoût était conséquent, de l'ordre de 200 000 €. Mais, compte tenu du prix de l'échafaudage, colossal, autant ne le payer qu'une seule fois et faire d'une pierre deux coups », plaide alors Jean-Gérard, arrivé dans l'immeuble en 2008.

REMPLENER LA CHAUDIÈRE D'ORIGINE

C'est en tout cas le message qu'essaie de faire passer le conseil syndical auprès des copropriétaires. Une réflexion est menée en parallèle sur le changement de la chaudière collective au fioul, d'origine et en bout de course. Faut-il maintenir cette source d'énergie ? Les six membres du conseil syndical – en particulier les « actifs retraités », se plaît à dire Simone – com-

Les travaux de la résidence Castagnary-Fizeau ont coûté 1,6 M€, soit environ 20 000 € par appartement.

encent à travailler sur ces deux volets, épaulés par le syndic, un cabinet indépendant qui gère leur immeuble depuis 2008. Ils font voter la réalisation d'un audit global en 2016. L'objectif est d'identifier les points d'amélioration de leur résidence, de manière à réaliser des économies d'énergie. Sur les conseils d'une copropriétaire, le conseil syndical se rapproche aussi de l'APC. « C'est à ce moment-là que nous avons pris conscience que la rénovation de la chaufferie allait... »

OCCUPER ILS L'ONT FAIT...



«... de pair avec une bonne isolation de l'enveloppe. Et qu'un programme de travaux plus ambitieux que celui imaginé au départ nous permettrait d'améliorer notre confort et de valoriser notre patrimoine, tout en bénéficiant d'aides », reconnaît Jean-Gérard.

UN TRAVAIL DE PÉDAGOGIE

Le conseil syndical, qui a constitué une équipe dédiée à la rénovation, commence alors à préparer l'assemblée générale : porte-à-porte, réunions d'information, diffusion d'une lettre d'information... Un effort qui porte ses fruits, malgré la réticence de propriétaires inquiets au sujet du financement du projet. La copropriété vote, fin 2017, une mission de maîtrise d'œuvre (MOE) portant sur un bouquet de travaux : ravalement avec isolation par l'extérieur de la majorité des façades, remplacement des chaudières avec passage au gaz – les plus gros postes – installation d'une ventilation mécanique contrôlée (VMC) et de robinets thermostatiques dans les appartements, rééquilibrage du réseau et isolation des parois d'eau chaude sanitaire (ECS). Ajoutons que la

L'isolation (ravalement avec isolation thermique des façades et des pignons, pose systématique de doubles vitrages, remplacement des portes et isolation thermique des planchers hauts) a représenté le plus gros poste de travaux pour cette résidence. Soit 966 000 €.

copropriété, ayant fait acte de candidature, par l'intermédiaire de l'APC, au programme Éco-rénovons Paris, a profité d'une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) et d'aides financières de 356 000 € de la Ville de Paris pour la réalisation de l'audit et des travaux. Une subvention de 383 000 € de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), dans le cadre du programme Habiter mieux Sérénité (l'ancien nom de MaPrimeRénov'), complète le financement.

50 % DE SUBVENTIONS

« Le montant global des travaux s'est élevé à 1,6 M€, honoraires de l'architecte et du syndic compris, mais notre copro-

PHOTOS VINCENT BOISOT POUR LPI, M. ROBIÇHEZ CES



→ UN PARCOURS EN 5 DATES CLÉS

OCTOBRE 2016
Réalisation d'un audit global partagé.

AVRIL 2017
Assistance à maîtrise d'ouvrage par l'opérateur Soliha.

DÉCEMBRE 2017
Mission de maîtrise d'œuvre votée en AG (Poirier & Rieth Architectes et Sénova).

DÉCEMBRE 2021
• Fin des travaux, débutés en septembre 2020.
• Demande d'obtention du label BBC (bâtiment basse consommation).

AVRIL 2022
2^e prix des Trophées métropolitains CoachCopro (Agence parisienne du climat et France Rénov').

priété a pu bénéficier de près de 50 % de subventions », se réjouit Simone. Pour l'heure, le syndicat n'en a touché que la moitié (« Il manquait un papier ! »), le reliquat étant attendu d'ici à décembre 2022. Pour monter son projet, la copropriété a, par ailleurs, souscrit un éco-prêt à taux zéro (PTZ) couplé à un prêt classique (pour la part des travaux hors volet énergétique). Treize copropriétaires occupants aux ressources modestes ont, de leur côté, pu bénéficier également d'une aide individuelle (de la Ville de Paris et de l'Anah). En fin de compte, la rénovation de la résidence aura coûté, en moyenne, 20 000 € par appartement. « Même si la plupart des

copropriétaires ont dû emprunter à titre personnel pour payer les travaux, le budget n'aura pas dérapé, malgré l'ampleur du projet. Le chantier, qui s'est achevé en décembre 2021, a pu, par ailleurs, être mené en 15 mois, sans mauvaises surprises ni retard du fait du Covid-19 », se réjouit Jean-Gérard. Et Simone de souligner qu'une telle opération n'aurait pas abouti sans une collaboration constructive entre le conseil syndical, les copropriétaires (75 % d'occupants), le syndic, l'architecte et les entreprises intervenant sur le chantier.

DES APPARTEMENTS PLUS AGRÉABLES À VIVRE

Depuis la rénovation, des résidents témoignent de besoins réduits en chauffage et de logements plus tempérés pendant les épisodes de chaleurs. Un ressenti qui se traduit d'ores et déjà sur la facture. Les appels de fonds devraient l'attester, avec une baisse de l'ordre de 10 % par an, selon les premières projections, pour 2022 et 2023. Une économie encore modeste, mais bienvenue dans le contexte actuel de flambée du prix du gaz. « C'est une source d'inquiétude que d'avoir opté pour cette énergie, mais nous n'avions pas le choix. Au départ, nous avions envisagé de recourir au chauffage urbain, mais cette piste a été abandonnée car il restait 300 mètres à raccorder, à nos frais, en passant par les caves d'immeubles voisins », déplore Jean-Gérard. Pour l'heure, les copropriétaires bénéficient d'un répit, le syndic ayant négocié avec le fournisseur de gaz un contrat de 3 ans, la stabilité des prix est garantie durant cette période. D'ici là... Simone, quant à elle, est allée revoir la façade de l'immeuble témoin, boulevard Vaugirard, pour juger de son évolution, et elle assure que celle-ci n'apas bougé. « Un bon signe », conclut-elle. ■