

La grande copropriété, en euros, kwh et CO2

A raison de 300 logements minimum par copropriété pour adhérer à votre union, une idée force saute aux yeux : vous êtes éligible à la mutualisation. Qu'est ce que cela veut dire ?

La mutualisation n'est ni une loi, ni un règlement, ni un impôt, ni une subvention : c'est un mode de faire. Un mode de faire qui ne dépend que de vous. Il peut se résumer à mutualiser pour économiser : de l'argent, de l'énergie, des émissions de CO2.

Evidemment l'intérêt immédiat de tout copropriétaire est de payer le moins possible de charges: sur le mode moins de kwh égale moins d'euros. On fait une isolation thermique et on s'arrête là. Ce n'est déjà pas si mal : <http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/isolation-thermique-par-l-a1488.html>

A y regarder de plus près, la facture énergétique de la France étant ce qu'elle est, économiser des kwh a un autre intérêt : d'une part les bâtiments consomment 44% de l'énergie finale nationale, de l'autre le montant du déficit commercial de la France est celui de la facture des énergies importées ; quelques 69 milliards d'euros l'année dernière. Pour le dire autrement, diviser par deux notre consommation d'énergie des bâtiments, réduirait de 15 milliards d'euros (22% de 69 milliards) la facture énergétique et le déficit commercial. Notre indépendance énergétique, notre compétitivité, nos emplois et notre prospérité sont en jeu.

Au passage, à diviser par deux l'énergie fossile consommée, vous réduisez d'autant les émissions de CO2.

Evidemment, rien ne dit que vous pouvez isoler vos bâtiments par l'extérieur, sans perte de surface utile donc. Quant à isoler par l'intérieur, à raison de plusieurs milliers d'euros le m2 perdu, cela fait hésiter. C'est vrai, mais il existe dans ce cas une alternative, à considérer avec un œil neuf : le chauffage urbain aux énergies renouvelables et de récupération. Là vous stoppez la hausse de vos charges de chauffage et vous divisez par 20 à 30 les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments. Et rien n'empêche d'isoler partiellement, là où c'est faisable : le toit terrasse, côté cour... Les pouvoirs publics ont mené à bien une démarche sur ce chauffage urbain, en Île de France; elle est en cours de généralisation nationale.

<http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/reseaux-de-chaleur-urbains-en-ile-a4215.html>

C'est qu'une telle voie présente un autre avantage, national : 5 milliards d'euros peuvent ainsi passer de la colonne importation d'énergies fossiles et déficit du commerce extérieur vers la colonne produit intérieur brut, compétitivité écologique, développement d'emplois non délocalisables et désindexation des charges de chauffage du coût des énergies fossiles.

Isolation et/ou chauffage urbain, si vous acceptez cette idée qu'il y va de votre intérêt personnel, comme de celui de la collectivité où vous vivez, de vous engager dans la transition énergétique, alors faisons encore quelques pas de raisonnement.

Jusque là pas de mutualisation en vue ; sauf que vous n'êtes probablement pas un spécialiste de l'isolation thermique par l'extérieur ni du chauffage urbain aux énergies renouvelables et de récupération. Vous n'êtes donc pas armé pour vous garantir contre les méthodes commerciales de certains prestataires ou fournisseurs, voir les insuffisances et les défaillances de certains, heureusement minoritaires.

S'il n'existe pas d'assurance contre ces écueils, deux modes de faire clé peuvent vous éviter quelques désagréments.

Vous avez besoins de choisir, à capacité de financement donné, entre isolation ou chauffage urbain, l'un

n'excluant pas l'autre. Il vous faut donc un sachant, dominant l'une et l'autre approche, pour faire un vrai audit, par bâtiment, pour l'ensemble de la copropriété ; et non pas un diagnostic de performance énergétique, a fortiori par appartement : les calories ont la furieuse habitude de coûter pour être menées jusque chez vous, puis de traverser les murs, les fenêtres et les plafonds. A changer vos fenêtres tout seul vous n'irez pas loin.

Il vous faut un vrai audit, mutualisé donc, pour répartir le coût de son travail entre les copropriétaires et obtenir une vision claire des choix à faire autour de deux mots clé : sobriété, efficacité. On peut dire ça autrement : économies d'énergie et rendement des installations de chauffage.

Un audit indépendant qui vous recommande des scénarios d'isolation, et/ou de chauffage urbain (l'un n'empêche pas l'autre) à efficacité-coûts croissants. Un audit qui propose des phases cohérentes plutôt qu'un peu de tout partout, bref qui ne tue pas le gisement d'économie dans la durée pour faire entrer un bouquet de travaux dans vos capacités financières du moment. Un audit qui vous propose donc de financer aujourd'hui un ensemble de travaux efficaces, à compléter par d'autres, faisables après-demain.

Cet audit indépendant est donc distinct des prestataires d'études, eux-mêmes distincts des entreprises auxquelles vous ferez appel le moment venu. C'est la condition pour que les études, soient commandées à partir de vos choix, et que l'ingénierie qui les réalise ne soit pas intéressée à telle solution de travaux plutôt qu'à telle autre. Pour enfin choisir le moment venu une, des entreprises qui garantissent le résultat voulu.

Dans ce mode de faire, vous, les copropriétaires, massifiez la commande tout en maîtrisant pas à pas l'audit, les études, les travaux ; ce qui vous permet non seulement d'obtenir une prestation de qualité mais aussi de faire des économies d'échelle.

Reste un deuxième mode de faire clé : vous ne savez probablement pas rédiger un cahier des charges pour consulter et choisir votre audit, l'ingénierie et les entreprises. Même si vous savez rédiger de tels cahiers des charges, vous ne connaissez probablement pas le marché, la qualité de ceux que vous souhaitez appeler et les carnets de commande. Vous avez besoin de ce que l'on appelle dans le jargon du métier un assistant maître d'ouvrage ; appelons ça un sachant ou un expert, en capacité de rédiger, de consulter et de conseiller les choix qui eux restent de votre seule responsabilité. Oui mais comment le trouver ?

Mutualisez ! Vous êtes une union de syndicats, à même de consulter et sélectionner quelques experts de qualité. A charge pour chacun des syndicats de grande copropriété d'en choisir un parmi eux. Une telle organisation expert-audit-ingénierie-entreprise, mutualisée, a un mérite supplémentaire : vous êtes un marché, une puissance, à laquelle mieux vaut ne pas manquer à ses engagements.

Et si vous trouvez que le territoire où vous vivez pourrait vous assister techniquement dans votre démarche, demandez. Vos élus pourraient s'en saisir et mettre en synergie ce que vous avez à faire avec ce que d'autres citoyens veulent aussi faire, dans d'autres configurations : mutualiser pour économiser. Mieux encore, vous pourriez vous engager dans une mutation écologique choisie.

Si vous préférez choisir que subir, encore un pas de raisonnement : le fil rouge de la transition est connu. « moins d'énergies fossiles, moins de minerais, plus d'intelligence collective, dans un partage raisonné des espaces et des ressources, selon un chemin économique et social acceptable, de préférence dans le plaisir de vivre ». On ne peut qu'adhérer ; passer à l'acte, ensemble, dans nos communes, est plus difficile : c'est pourquoi une boîte à outil pragmatique et un mode d'emploi opérationnel ont été fabriqués par les pouvoirs publics, en mettant à contribution un millier de personnes en Île de France ; pour faciliter ce passage à l'acte, avec nos élus, pour agir là où nous vivons, travaillons nous distrayons.

<http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/d-amenagement-durable-r-r515.html>

Un peu d'intelligence collective en quelque sorte, que vous pouvez jardiner, faire pousser, là où la décision vous appartient, pour écarter la menace climatique, pour faire de cette contrainte vitale une opportunité de développement économique et social, de bien être.

Jean-Michel Vincent