

Les pistes pour verdir sa copropriété, et à quel prix

Isolation, compteurs individuels... les solutions sont nombreuses

Avec leurs presque 10 millions de logements, soit un quart des logements français, les immeubles en copropriété peuvent peser en matière de protection de l'environnement. D'ailleurs, «*le sujet intéresse, de nombreux copropriétaires nous posent des questions sur ce qu'il est possible de faire*», témoigne Francis Bourriaud, président d'ADB Conseils, qui accompagne les copropriétés dans leur gestion. Les leviers d'actions sont multiples.

Consommation d'énergie Environ 3 % des émissions de gaz à effet de serre seraient issues des logements en copropriété. Et 63 % du 1,6 million de logements énergivores du parc locatif privé (ceux classés F et G dans le diagnostic de performance énergétique) sont en copropriété, d'après les chiffres de l'Observatoire national de la rénovation énergétique. Améliorer la performance énergétique du bâtiment permettra d'agir pour le climat tout en faisant baisser ses charges de copropriété. Le chauffage est en effet le premier poste de dépenses dans les copropriétés quand elles sont dotées d'un système collectif.

«*Il faut d'abord penser à bien entretenir l'installation de façon qu'il n'y ait pas de surconsommation, et ne pas surchauffer les appartements. C'est encore trop souvent le cas*», conseille Danielle Dubrac, présidente de l'Union des syndicats de l'immobilier, une des fédérations professionnelles du secteur. Pour responsabiliser les occupants des logements, on peut installer des robinets thermostatiques sur les radiateurs et des répartiteurs de frais de chauffage permettant de facturer chacun individuellement.

Isoler l'immeuble par l'extérieur (quand c'est possible), changer les fenêtres, isoler la toiture sont d'autres possibilités, même si les freins, notamment financiers, sont encore nombreux. Pour faciliter les travaux de rénovation énergétique en

copropriété, le gouvernement a fléchi à assouplir la procédure de vote des travaux.

Les copropriétés peuvent poser des panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sur leur toiture, si la configuration s'y prête. Cela peut permettre d'alimenter le courant dans les parties communes, et de générer des recettes, par la revente de l'électricité non utilisée.

Economie d'eau Des efforts peuvent aussi être réalisés pour limiter la consommation de l'immeuble. Des installations vétustes, des chasses d'eau qui fuient et des appartements pas encore équipés de compteurs individuels aboutissent souvent à une surconsommation. Un robinet qui goutte équivaut ainsi à une perte de 5 litres d'eau par heure, selon l'Agence de la transition écologique (Ademe). Entretenir les réseaux et réparer les fuites permet dans le même temps d'éviter bien des dommages : «*80 % des sinistres en copropriété sont dus à des dégâts des eaux*», déplore Marie-Noëlle Mine, consultante et formatrice en assurances. L'installation de compteurs individuels fait baisser en moyenne de 15 % la consommation d'eau dans le logement, selon l'Association des responsables de copropriété.

Compostage des déchets Ce sera une obligation en 2024, avec l'entrée en vigueur d'une disposition de la loi de 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire, qui prévoit que tous les ménages doivent valoriser les déchets alimentaires. Une copropriété peut agir pour la biodiversité en installant un bac à compost. «*Dans certains immeubles, ce sera compliqué, par manque de place. Et il sera plus prudent dans un premier temps de mettre le bac à compost loin des*

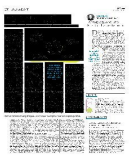
POUR LES VOITURES, LES COPROPRIÉTAIRES DOIVENT SE PENCHER SUR LA QUESTION DU STATIONNEMENT DES VÉLOS

autres poubelles, pour éviter les erreurs qui seront sans doute fréquentes au début», recommande David Rodrigues, responsable juridique à l'association Consommation logement et cadre de vie (CLCV). Autre piste pour favoriser la biodiversité : végétaliser les immeubles. «*Les façades ne sont pas toujours faciles à végétaliser, mais des milliers de mètres carrés de toiture-terrasse pourraient l'être, avec à la fois l'avantage de protéger les insectes pollinisateurs, mais aussi d'apporter une isolation*», estime M. Bourriaud.

Transports moins polluants La copropriété peut aussi favoriser l'utilisation des vélos, en créant un garage à vélos. Rappelons qu'en application de la loi ALUR de 2014, si un immeuble possède un parking pour les voitures, l'assemblée générale des copropriétaires doit se pencher sur la question du stationnement des vélos. Les copropriétaires qui le souhaitent peuvent même se voir autoriser la réalisation d'un garage à vélos à leurs frais si le reste de l'immeuble le leur refuse.

Installer des bornes de recharge pour les voitures électriques est une possibilité. Des démarches individuelles peuvent être entreprises, mais la copropriété peut aussi se saisir de la question. Plusieurs aides financières sont accessibles. Notamment un crédit d'impôt de 75 % de la dépense liée à l'achat et à la pose de la borne, plafonné à 300 euros (un relèvement à 500 euros est envisagé pour 2024), et une prime maximale de 960 euros (600 euros en 2024) par point de recharge

SI UN IMMEUBLE POSSÈDE UN PARKING



pour une solution individuelle, 1660 euros si elle est partagée, 8000 euros (dans le cas général) pour une infrastructure couvrant tout le parking.

Surélévation du bâtiment Enfin, lorsque la configuration s'y prête, pourquoi ne pas construire des étages supplémentaires? Cela permet de créer des logements

sans utiliser de nouveaux terrains. La vente des droits à construire à un promoteur ou la vente par la copropriété des nouveaux logements générera des revenus, permettant de réaliser des travaux importants dans l'immeuble, notamment de rénovation énergétique. ■

NATHALIE COULAUD

