



**ÉNERGIE** P. 24

**Réveiller les  
COPROPRIÉTÉS**



**EAU POTABLE** P. 36

**L'heure de  
L'INVENTAIRE  
des réseaux**

**DÉCHETS** P. 47

**LE BIOGAZ  
fait recette**

169<sup>e</sup> année - ISSN 1163-2720 - 16 €

Luc Michard, responsable  
du pôle déchets de Grus.



**RECYCLAGE**

**Bien trier  
en toute sécurité**

P. 38

## Éditorial

# À quoi sert la Conférence environnementale ?

Pour sa deuxième édition, la Conférence environnementale a réuni pour chacune des cinq tables-rondes près de 80 participants auxquels se joignaient 25 experts et trois ministres. Sur la base d'un document de travail, chacun peut prendre la parole. Mais cette réunion sur deux demi-journées n'est ni une recherche de consensus ni une négociation. La restitution des travaux reflète d'ailleurs la diversité des sujets abordés. Pour la table-ronde sur l'économie circulaire par



Jacques Le Goff

**Par Dominique Bomstein,**

rédactrice en chef d'Environnement Magazine.

pas contenté de confirmer la fameuse contribution climat énergie. Il a également annoncé des mesures de financement des travaux de rénovation énergétique, notamment la création d'un dispositif de tiers financement, la baisse de la TVA à 5 % et la contribution du nucléaire. Mais ceux qui espéraient que Jean-Marc Ayrault embrayerait très concrètement sur les sujets des tables-rondes sont restés sur leur faim. Si le Premier ministre confirme la création de l'Agence nationale sur la biodiversité, il n'en précise ni le périmètre, ni le financement. Il annonce bien une hausse de la TVA sur les engrais et la multiplication par deux du nombre des captages prioritaires, mais sans plus de détails. Même flou sur l'harmonisation des conditions de tri et de collecte des déchets ou sur le renforcement du pilotage des éco-organismes. Certes, il faut attendre la feuille de route annoncée dans les prochains jours, mais ne faudrait-il pas globalement s'interroger sur l'utilité réelle de cette grand-messe dont la méthode ne peut que générer des déceptions.

exemple : prise en compte de l'écoconception dans les écolabels, collecte de tous les plastiques, harmonisation des couleurs des poubelles, mise en œuvre d'une comptabilité analytique pour les déchets... Pour celle sur l'eau, renforcement de la fiscalité sur l'azote et les phytosanitaires, réutilisation des eaux usées épurées, nombre des services publics d'eau et d'assainissement, gouvernance de bassin... Ce rassemblement annuel est rythmé par les discours très attendus du président de la République en ouverture, et du Premier ministre en clôture.

**François Hollande a choisi de se concentrer** sur la transition énergétique. Fort de la synthèse du véritable débat organisé durant l'année, le chef de l'État ne s'est

Pour consommer moins d'énergie, les copropriétés vont devoir engager de gros travaux de rénovation.

**Lire notre enquête p. 24.**



Peugeot Consultants

**Les temps forts du mois**

**P. 24 ENQUÊTE / ÉNERGIE**

### Comment pousser les copropriétés à la rénovation

Un peu moins d'un tiers des résidences principales sont des appartements privés gérés en copropriété. Des logements majoritairement anciens et bien souvent dévoreurs en énergie. Pourtant, leurs propriétaires tardent à engager des travaux. Des solutions existent pour les inciter à sauter le pas.

**P. 36 ENJEUX / EAU POTABLE**

### Inventaire des réseaux : remise des copies imminente

Les autorités organisatrices des services d'eau et d'assainissement ont jusqu'au 31 décembre pour dresser l'inventaire de leurs réseaux. Au risque d'être pénalisées en cas de retard.

**P. 38 DOSSIER / DÉCHETS**

### Les centres de tri se modernisent

Plus performante grâce à de nouveaux équipements de séparation des matériaux, la nouvelle génération de centres de tri offre aussi aux trieurs de meilleures conditions de travail.

**P. 47 DOSSIER / MÉTHANISATION**

### À chaque déchet, son biogaz

Ordures ménagères, boues d'épuration, effluents agricoles, biodéchets, autant de ressources méthanisables. Mais chaque filière a ses particularités, ses intérêts et ses contraintes. De quoi réfléchir avant de se lancer.

# ÉNERGIE Comment secouer l'inertie des copropriétés

**Logement > Depuis la loi Grenelle 2, le cap a été fixé pour accélérer la réhabilitation énergétique des 8 millions d'appartements du parc privé gérés en copropriété. Mais à défaut d'être obligatoires, ces travaux sont rarement réalisés. Quels verrous faire sauter ? Et qui en a les clés ?**

C'est l'histoire d'une copropriété pas comme les autres. Au printemps dernier, saison à laquelle se tiennent traditionnellement les assemblées générales (AG) de copropriétaires, tandis que d'autres s'étrillaient joyeusement pour des histoires de digicode ou d'ascenseur, la poignée de copropriétaires d'un petit immeuble du IX<sup>e</sup> arrondissement parisien relevaient le niveau en lançant un audit en vue d'une réhabilitation énergétique. « Dans les petites copropriétés, c'est encore rare, applaudit Renaud Dhont, responsable énergie à l'Association des responsables de copropriété (ARC). Un mouvement proposant des outils aux conseils syndicaux de ces immeubles, constitués d'habitants bénévoles, qui en manquent cruellement. Or, ce sont eux qui peuvent changer la donne. Ils sont les seuls maîtres à bord pour faciliter le passage à l'acte des copropriétaires vers la rénovation énergétique. »

Direction donc ce petit immeuble sans prétention, où deux retraités dynamiques nous accueillent. « C'est en réalisant un examen critique de l'immeuble que nous avons repéré des fenêtres obsolètes, des lampes à changer dans la cage d'escalier, des courants d'air s'infiltrant partout... De fil en aiguille, nous est venue l'idée de réaliser un bilan énergétique simplifié, sorte de sondage où chaque voisin remplit, dans un tableau ses charges des trois dernières années », raconte Elise Knudsen, membre du conseil syndical. Les idées les plus simples sont souvent les meilleures : chacun ayant constaté l'envolée de ses dépenses, l'argument de l'isolation du bâti a soudainement fait sens. « Après

des réunions en petit comité, pour que le sujet soit clair et documenté lorsqu'il arrive en AG, nous sommes parvenus à faire voter un fond travaux, une décision réputée difficile à décrocher en copropriété. » Provisionné à hauteur de 4 800 euros par trimestre (en moyenne 100 euros par mois et par logement), il leur permettra de mieux maîtriser l'entretien et de ne pas être pris au dépourvu face aux changements à venir. Ces changements, c'est l'audit commandé pour cet automne au tandem composé de l'entreprise de maîtrise d'œuvre et du thermicien, en l'occurrence Reanova et Pouget Consultants, qui en dictera les grandes lignes. « Nous verrons dans quel ordre ils préconisent de réaliser les travaux et comment, en les échelonnant sur sept ou huit ans. Ces scénarios de rénovation peuvent être votés en AG, en veillant à ne forcer la main à aucun voisin », complète Philippe Hardy, président du conseil syndical. Affaire à suivre donc, mais sous l'œil des deux comparases, qui endossent le rôle de ce que les experts dénomment des « leaders de la rénovation énergétique », des travaux devraient être engagés dès 2015.

**Convaincre sans forcer**, rénover sans se ruiner : c'est à cette condition que les choses changeront. L'enjeu est de taille : les quelque 8 millions de copropriétaires français, dont les trois quarts habitent des immeubles construits avant la première réglementation thermique de 1974, sont dans le flou complet. Pour en mesurer l'ampleur, il suffit d'assister à une AG (ce que, facteur de complication supplémentaire, beau-

divergences d'intérêts des copropriétaires, aux cliques générationnels et sociaux (propriétaire à la retraite face au primo-accédant surendetté) et à ce mode de fonctionnement en vase clos s'ajoute une carence d'information. Les syndicats, second acteur clé et organe d'administration de l'immeuble (désigné par les copropriétaires), alertent sur le fait qu'en devenant un produit de consommation courante, le logement en copropriété est souvent acheté en vue de faire, à terme, une plus-value, mais en méconnaissant des règles qui fondent la vie en copropriété.

La question se pose dès l'achat : banques, notaires et agents immobiliers insistent peu sur le fait que l'acquéreur achète aussi des parties communes à gérer avec ses voisins. Si certains syndicats s'évertuent à sensibiliser les nouveaux venus, il n'est pas leur cœur de métier. « Ils ont une culture comptable, juridique et non de gestionnaire, juriste Philippe Hardy.

**Pédagogie et rapports humains** priment pour décider les copropriétaires.

**LE N V I V R E E N S E M B L E !**

coup ne font pas) : ce qui relève d'une obligation réglementaire, par exemple un diagnostic du plomb dans les parties communes ou la mise aux normes des ascenseurs, est souvent repoussé le plus tard possible. Alors, ce qui ne l'est pas... L'inertie est si forte « qu'il n'y a qu'un cas d'assurance ou d'urgence que des travaux sont programmés », confirme Raphaël Slama, président de l'association pour la qualité du logement Qualitel. Aux difficultés de prise de décision liées au système des voix en copropriété (majorité absolue requise pour des travaux de rénovation), aux



MR/EM



**En s'entourant bien**, le conseil syndical de la Fontaine d'Aligre, à Paris, a convaincu de la nécessité de gros travaux.

*copropriétés dans un projet de rénovation thermique* », vante Myriam Maestroni, présidente d'Économie d'Énergie SAS et conceptrice de l'outil. Dans l'immédiat, l'essentiel est de lever le blocage qui pèse sur les gros travaux. Car il est lourd de conséquences et ne conduit, selon l'ARC, qu'à « fragiliser un peu plus des copropriétés déjà en difficulté et risque d'entraîner des pans entiers de quartiers dans une spirale de dégradation ». Un constat que partage localement l'agence de maîtrise de l'énergie bretonne Emergence. Audrey Cousquer y suit une douzaine d'immeubles des années 1950

**Convaincre sans forcer, rénover sans se ruiner : c'est à cette condition que les choses changeront**

Jean-Baptiste Curtiel / Maître de Foris

**Repères**  
**Quelques chiffres**  
 En France :  
 • 560 000 copropriétés, soit 8 millions de logements (27 % du parc).  
 • Plus de 820 000 de ces logements sont en mauvais état ou sans confort (Anchi).  
 • Ville moyenne, Brest compte 4 000 copropriétés. Et Paris, 43 000 (78 % du parc), dont 90 % bâtis avant 1914.  
 • Une centaine ont entamé un bilan initial de copropriété (BC), un outil créé par l'Arc et premier pas vers une rénovation.

**Des audits obligatoires**  
 Un audit énergétique s'impose aux immeubles de plus de 49 lots (loves et parkings compris) chauffés en mode collectif. >>>

à 1970, notamment dans le cadre d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat (Opah). Elle explique qu'il est d'autant plus difficile de convaincre les habitants de la nécessité de rénover que ce bâti est « en bon état structurel, sans pathologie mais dépendant en énergie ». Son cachet architectural rend difficile son intégration en Opah. « Si on n'y prend pas garde, vu l'augmentation du coût des énergies, il se trouvera vite en précarité énergétique. Cela deviendra difficilement supportable de chauffer de grands appartements nécessitant parfois plus de 300 kWh/m<sup>2</sup>/an pour atteindre un certain niveau de confort. À cela s'ajoute un risque de dévaluation immobilière dans des quartiers en



L'expérience de Pierre Olivier, directeur général de Copro+

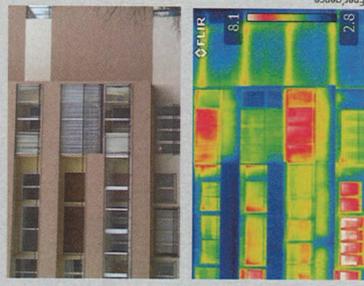
## Beaucoup communiquer

« Les blocages en copropriété sont liés au modèle de gestion : les travaux n'y sont pas considérés comme des investissements, mais comme des dépenses que les propriétaires veulent souvent différer, si possible jusqu'à la vente de leur logement, en se disant que d'autres après eux les feront. Le court terme domine, le degré d'urgence des parties communes est peu suivi et, s'il y a des travaux, c'est rarement dans une approche prévisionnelle. Le mode de décision en AG ne facilite pas une approche collective de ce sujet complexe qu'est l'énergie. En se prenant en main, en étant bien conseillé, il est possible d'avancer. Dans mon immeuble byonnais, 200 copropriétaires ont décidé après deux ans d'études, d'engager, à la quasi-unanimité, 2,6 millions d'euros de travaux sur les parties communes (toitures, façades, terrasses, isolation, eau chaude). Plus d'un million ira au changement de fenêtres et volets via un achat groupé, sans subventions, mais avec des offres de financement personnalisées. Entamés au printemps, les travaux dureront quatorze mois. Animer un projet collectif en copropriété demande beaucoup de communication, c'est lapanage du « coprolocien ». Si le sens de la propriété est inné, celui de la copropriété est lent à acquérir. »

Environnement Magazine - Octobre 2013 - N° 1721

## Outils : tous les moyens sont bons

Maquettes d'architecte présentée par un pro, recours avancé après AG au forum de questions par mail, diffusion au sein de l'immeuble de documents concis et illustrés, recours à la plateforme web gratuite Coach Copro<sup>+</sup> (www.coach-copro.com) lancée ce mois-ci par l'Agence parisienne du climat (en partenariat avec la Ville de Paris et l'Ademe)... Tous les outils sont bons pour faire dialoguer les copropriétaires. « Évitez de les assommer de chiffres », conseille Florent Loussouarn, chez Pouget Consultants. « La thermofaçade est un très bon outil de sensibilisation », glisse Audrey Cousquer, chez Emergence (Cf. photos ci-contre). Outre le fond, mettre les formes joue aussi : à Brest, on ne réunit d'ateliers liés au plan climat de la métropole. Rencontrer les habitants chez eux, cerner sur place les difficultés sans oublier d'y convier le syndic : bien que chronophages, ces recettes sont jugées efficaces par les professionnels.



Energence

renouvellement urbain, où des immeubles aux normes RT 2012 seront bientôt voisins. »

**Alors, que faire ?** Les professionnels ont bien des pistes. François Vallet, un thermicien qui a travaillé avec une vingtaine de copropriétés en région lyonnaise, soutient, « qu'au-delà de la technique, primant la pédagogie et les aspects humains. Parfois, les échanges avec le conseil syndical et le syndic sont fructueux. Ils connaissent leur immeuble et transmettent les informations nécessaires au bilan thermique imposé depuis peu. Dans d'autres cas, il faut recourir de toutes pièces un conseil syndical quasi inexistant ». Ce qui n'est pas dans les cordes d'un thermicien. Mais pour lui, pas de doute, le seul moyen d'avancer implique de « se fonder dans le rythme si particulier des copropriétés, avec ses AG annuelles et ce long travail en amont. En moyenne, il se passe cinq ans entre les premiers contacts avec les habitants, les audits, leur présentation, à soigner et la réception des travaux ». Des travaux qui restent classiques : isolation des toitures, planchers et façades, ventilation, remplacement de la chaudière et des fenêtres... « Seule leur combinaison diffère selon l'immeuble, ajoute-t-il. Réhabiliter une copropriété raccordée à un réseau de chaleur conduit à renégocier le contrat de fourniture. Il faut voir avant si c'est possible. Quand les contrats de maintenance n'ont pas évolué depuis un demi-siècle, un toilettage aussi s'impose. » Autre conseil : ne pas se focaliser sur le thermique. Mieux vaut imaginer un bouquet de travaux. Et soigner leur déroulement. Pour Florent Loussouarn, chef de projet chez Pouget Consultants, bureau d'études thermiques positionné « par militantisme » sur le



M/B/EM

**Les copropriétaires ont besoin d'être rassurés** sur la qualité du travail des entreprises chargées des travaux de rénovation.

>>> Cela correspond à moins d'un quart des copropriétés. Soit tout de même 100 000 audits à réaliser d'ici à 2017. Ces audits, censés faire émerger des propositions d'économies d'énergie méritent d'être efficaces. Le conseil syndical joue un rôle moteur. Lire le guide « Comment obtenir un audit efficace », téléchargeable sur www.planete-copropriete.com

**Les aides aux copropriétés**  
 Faciliteur de projets, elles sont bancaires (prêt), fiscales (crédit d'impôt), régionales (subventions) ou nationales (CEE, Ademe, programme Habitat mieux de l'Anah accessible depuis peu aux copropriétaires occupants).

**Aller plus loin**  
 > « Copropriété, le temps des économies d'énergie », édition octobre 2013. Vuibert, 19 euros.  
 > Salon de la copropriété, 16 ou 17 octobre, www.salon-copropriete-arc.fr  
 > Les guides de l'Arc et le site de l'Agence parisienne du climat (www.apc-paris.com) regroupent d'outils, fiches techniques, livre blanc, kit « motiver ma copropriété ».  
 > www.copropriete.org, le nouveau site lancé par l'Arc, le Cler et Planète Copropriété.

N° 1721 - Octobre 2013 - Environnement Magazine

## L'avis de Gaëtan Brisepierre,

sociologue spécialisé en énergie



Vincent Lebloup

### « Plus d'autogestion »

« Les dispositifs que l'on observe s'appuient sur un "leader énergétique", un copropriétaire impliqué, qui a du temps libre et des compétences pour motiver les troupes et faire bouger les choses. Or, c'est une denrée rare ! Il faut donc revoir le mode de gestion des copropriétés fondé sur une loi de 1965. Désresponsabilisant pour les habitants, il les pousse à déléguer la gouvernance de l'immeuble à des syndicats qui n'ont pas d'intérêts ni de compétences à faire de l'efficacité énergétique. Ils ne sont rémunérés que si les travaux se font. L'animation en amont est pure perte alors que c'est l'essentiel. Inspirons-nous de ce qui se fait dans l'habitat coopératif, c'est-à-dire une autogestion qui fait avancer dans le sens de l'intérêt général : l'environnement, mais aussi la réduction des charges. »

Chl

apportons une vision globale du bâtiment et pouvons accompagner un projet, confie anonymement l'un d'eux. Ce qui n'empêche pas d'être chahuté en AG. » Monter sur la scène de ce petit théâtre entre voisins, où fusent des remarques parfois triviales, n'est pas donné à tout le monde. « Un bon thermicien peut être nul en AG. L'exercice nécessite d'être patient, communicatif et de savoir braver les mauvaises volontés », prévient Delphine Agier, directrice adjointe de l'association Pact Arim du Rhône. Pionnier, ce territoire rhônalpin a prouvé qu'un autre levier, la puissance publique, peut contribuer efficacement à cet effort de rénovation. Les collectivités y ont pris le relais et soutenu de grandes copropriétés particulièrement exposées. À Grenoble et Voiron, ce fut dans le cadre d'une opération programmée d'amélioration thermique et énergétique des bâtiments (OPATB). Vénissieux explore une variante, le programme d'intérêt général énergétique (PIG). Outre la complexité de ces montages se pose un autre casse-tête, celui des

conditions d'attribution de deniers publics à des propriétaires privés. « L'important, tranche Delphine Agier, c'est d'impulser une dynamique qui conduit les professionnels à affiner leurs offres en ciblant les copropriétés. » Notamment les petites, qui sont les plus nombreuses et demandeuses.

**Le dernier frein à lever** est économique. À plus de 8 000 euros de travaux par logement, un blocage se crée. Or, en rénovation énergétique, la barre des 30 000 euros est vite atteinte. « Un temps de retour sur investissement de vingt à trente ans ne parle pas aux copropriétaires, insiste Florent Loussouarn. Mieux vaut voir, à l'horizon de cinq ou dix ans, ce qu'il y a à faire en termes d'entretien de l'immeuble et embarquer dans le scénario retenu la rénovation énergétique. En rénovation BBC, la pilule passe mieux en présentant un coût de 100 euros par mois pour des travaux étalés sur dix ans, en intégrant les aides et les prêts. » Le must ? Faire de la rénovation énergétique sans trop le dire, en mettant surtout en avant l'embellissement de l'immeuble, son confort acoustique, sa fraîcheur l'été, sa chaleur douillette l'hiver et le gain en étiquette énergie qui le revalorisera à la revente. « Bref, vendre du rêve et non des contraintes. » D'où la nécessité, dès les premiers audits, qui tendent à devenir gratuits grâce à l'appui d'acteurs de l'habitat et de l'énergie, de convier non seulement un architecte voire un thermicien, mais aussi un spécialiste de l'ingénierie financière pour rassurer et dénicher des aides. Pour la rénovation d'une copropriété du XII<sup>e</sup> arrondissement parisien souvent citée en exemple, la Fontaine d'Aligre, une passoire thermique de dix étages où, après quatre ans d'effort, le conseil syndical a réussi, en s'entourant bien, à réaliser des travaux qui ont divisé par deux la facture énergétique des habitants, ces aides ont apporté plus d'un tiers du budget global. ●

Morgan Boëdec

### Contacts

- > Arc Unarc, Renaud Dhont, [renaud@unarc.asso.fr](mailto:renaud@unarc.asso.fr)
- > BP Alpes, JeanPierre. DRUZ@alpes.banquepopulaire.fr
- > Coproplus, pierre. [olivier@coproplus.fr](mailto:olivier@coproplus.fr)
- > Copropriété parisienne exemplaire, Philippe Hardy, [philhardy40@gmail.com](mailto:philhardy40@gmail.com)
- > Economie d'énergie SAS, Myriam Maestroni, tél. : 01 81 69 30 00.
- > Ener'gence, [audrey.cousquer@energence.net](mailto:audrey.cousquer@energence.net)
- > Enerval, François Vallet, tél. : 04 79 65 96 40.
- > Gaëtan Brisepierre, <http://gbrisepierre.fr>
- > Pact Arim du Rhône, Delphine Agier, [dagier@pact-habitat.org](mailto:dagier@pact-habitat.org)
- > Pouget Consultants, [florent.loussouarn@pouget-consultants.fr](mailto:florent.loussouarn@pouget-consultants.fr)
- > Qualitel, Raphaël Slama, tél. : 01 42 34 53 29.

### Financement : les solutions existent

« Nous voulions que le frein de la rénovation des copropriétés ne soit plus financier », explique Jean-Pierre Druz, directeur développement durable à la Banque populaire des Alpes, qui expérimente une solution avec la communauté territoriale du Pays voironnais (Isère). Sur la base d'un cahier des charges de travaux défini par la collectivité, la banque accorde un prêt à la copropriété pour le montant restant à financer une fois les aides déduites (Éco-PTZ, Anah). S'y greffe le programme européen Elena, qui subventionne la collectivité (pour les études et l'animation du projet),

mais permet aussi au prêteur de se refinancer via une autre banque. En parallèle, la Banque populaire des Alpes se porte caution pour le prêt via une société de caution mutuelle, la Socami. En fin de travaux, des certificats d'économie d'énergie (CEE) sont récupérés par la collectivité et placés dans la Socami, qui accorde une contre-garantie à la banque (elle prend donc un risque pendant la durée des travaux). Ces certificats seront restitués à la collectivité une fois la totalité du prêt remboursé. Les quatre dossiers en cours devraient vite faire des petits... Chl