

ENQUÊTE

# Quelle était vert pâle, ma « copro »

Une pelouse au cordeau, un chauffage collectif à 22°C, des refus réitérés d'installer un local à vélos et un bilan énergétique dans le rouge. Dans une copropriété, mettre ses voisins – tous âges confondus – sur le chemin de la transition écologique n'est pas simple

Par **Pascale Krémer**

**A**ussi vite que les températures, les récriminations contre la « copro » sont montées, cet été, sur le réseau social Twitter. Très chère copropriété, dont le nom raccourcit lorsqu'elle est honnie. « On est le 24 août, on se paie une sécheresse historique et la copro maintient la tonte de la pelouse complètement cramée! » (@VinDel44). « Je suis dans une copro qui ne veut voter aucuns travaux d'isolation car ce sont de vieux propriétaires qui n'ont "pas les moyens vous comprenez", mais qui ont souvent plusieurs appartements quand même » (@Lyra6552).

Sur le même ton rageur étaient dénoncés les élagages d'arbres malgré leur ombre salutaire, sous prétexte que des racines menacent un mur, l'arrosage du gazon à grande eau, l'interdiction d'étendre le linge à l'extérieur, le local à vélos lilliputien encombré d'épaves aux pneus dégonflés, les climatisations bruyantes et voraces en kilowatts installées aux balcons de ceux-là mêmes qui bloquent toute rénovation thermique... Catherine, assistante commerciale cinquagénnaire, n'a pas été la dernière à pester (sur son compte @ralocycleuse).

Comme ce 12 juillet : « Avec les pluies récentes, l'herbe est haute dans ma résidence. Mais les vieux cons vont probablement insister pour qu'on tonde. » Contact pris, la Lyonnaise revient sur ce « clash des générations » qui l'a « rendue dingue par 42 degrés cet été » dans sa grosse copropriété des années 1970, passoire énergétique toute de béton bâtie : « On avait un projet de rénovation thermique pour le prix d'un ravalement classique grâce aux aides du Grand Lyon et à

un prêt à taux zéro... On avait bien expliqué les économies d'énergie l'hiver, la protection contre la canicule l'été. Mais, en assemblée générale, il y a eu une levée de boucliers et beaucoup de mépris. "Ça ne servait à rien, c'était cher pour ce que c'était"... La rénovation est tombée à l'eau. La moitié des propriétaires a acheté à l'époque de la construction. Ils sont octogénaires, l'été, ils vont dans leur maison au bord du lac. Des caricatures de boomers égoïstes! »

Devenir une éco-copro se révèle pourtant aussi imprononçable qu'indispensable. Les copropriétés englobent 8,4 millions de logements, soit 21 % du parc résidentiel français, dans un contexte où l'habitat génère un cinquième des émissions de gaz à effet de serre. Et l'enjeu ne s'arrête pas au bâti : les copros regorgent d'espaces extérieurs où les plantations doivent être préservées, développées, adaptées au réchauffement climatique, pensées pour la biodiversité.

Mais virer au vert n'a rien d'une sinécure à la résidence Beausoleil ou au Clos du Grand-Chêne. Dans l'univers souvent impitoyable de la copropriété, la sauvegarde de la planète se décline en une multitude de sujets propices à enflammer l'AG : gestion écologique des espaces verts et des déchets, végétalisation des parties communes, consommation raisonnée d'eau, sobriété énergétique, rénovation thermique, place faite aux vélos, aux panneaux solaires, aux bornes de recharge des véhicules électriques, etc.

Avec « l'autre moitié de la copro, des familles avec enfants », Catherine, notre râleuse lyonnaise, s'est démenée pour un jardinage plus écolo. « Maintenant on fait appel à Pistyles, une coopérative de Villeurbanne, qui laisse en prairie fleurie quelques zones où l'on ne va pas. Mais régulièrement des propriétaires attachés à la pelouse font des reproches aux jardiniers : "C'est ni fait ni à faire dans telle zone, on vous paie pour rien!" » Le composteur ? « Aucun emplacement, même loin des fenêtres, n'était satisfaisant. Ça allait attirer les rats, ça allait puer, ce n'était pas esthétique, alors qu'une vieille voiture meurt sur le parking... » La victoire finale, sur le front du compost, en appelle d'autres. « Autour du composteur, dévoile-t-elle, on peut communiquer, s'organiser... » Bref, fourbir ses armes avant la future bataille du potager collaboratif.

Xavier, lui, ferraille depuis quatre ans dans sa résidence de 200 logements à Charenton-le-Pont (Val-de-Marne). Confort moderne version années 1960, chauffage central, eau chaude collective « qui monte à 50 °C, je pourrais faire ma lessive », déclare ce cadre commercial trentenaire, agacé. « On est au XX<sup>e</sup> siècle ! Le chauffage est programmé à 22 °C, et encore, on est plus proche des 25 °C dans les appartements, de mi-octobre à avril ou mai. Irrépirable ! En AG, c'est l'inertie. Certains disent qu'ils ne changeront pas leurs simples vitrages à 75 ans, ou qu'ils ont froid à 21 °C. Le syndic gère à flux tendu, il n'a pas de temps pour ces questions. Par contre, il est très précis sur la largeur des bandes jaunes et blanches des stores bannes ! »

Ces temps-ci, au sein de bien des copros, les questions environnementales émergent dans une atmosphère de conflit générationnel, de lobbying de cage d'escalier, de putschs fomentés pour s'emparer du conseil syndical, de syndicats historiques évincés... « Un conflit qui n'a rien de nouveau en copro, mais là, il est l'inverse de celui des ascenseurs », observe M<sup>e</sup> Emilie Allain, présidente de l'Association nationale de la copropriété et des copropriétaires (ANCC), les plus âgés rechignant cette fois à financer des travaux d'isolation rentables sur vingt ans.

« Ces tensions entre générations sont très visibles mais ne résument pas l'ensemble, nuance Frédéric Delhommeau, à l'Agence parisienne du climat (APC), qui accompagne dans l'écorénovation. Les propriétaires âgés sont souvent plus disponibles. Les jeunes ont besoin de s'appuyer sur leurs compétences, sur l'ex-cadre d'EDF qui peut renégocier le contrat de chauffage... » Il faut l'avouer, le conseil syndical et ses soirées à thème « réaménagement du local poubelles » attirent modérément les trentenaires et quadragénaires débordés. Endettés sur deux décennies par leur acquisition, les « jeunes » de la résidence ne militent pas forcément non plus en faveur de travaux et d'aménagements d'envergure.

Niveau frictions, le potentiel de la copropriété dépasse la querelle des anciens et des modernes. Entre propriétaires occupants et propriétaires bailleurs, aussi, la flambée des prix de l'énergie met de l'eau dans le gaz – comment rentabiliser

## « Avec les pluies récentes, l'herbe est haute dans ma résidence. Mais les vieux cons vont probablement insister pour qu'on tonde »

Catherine, assistante commerciale et copropriétaire à Lyon

l'isolation thermique avec un appartement en location ? Et que dire, devant les boîtes aux lettres, de toutes ces obligations environnementales qui pleuvent sur la copropriété : fin des chaudières au fioul, individualisation des frais de chauffage, droit à la prise pour les détenteurs de véhicule électrique, diagnostic de performance énergétique avec plan pluriannuel de travaux et, surtout, interdiction d'augmenter les loyers (depuis août), puis de louer tout appartement trop énergivore. Une réglementation qui s'appliquera progressivement, jusqu'en 2034. Pressentie ruineuse, complexe, la rénovation énergétique inquiète, tétanise, exacerbe les tensions sous-jacentes.

« J'ai un gestionnaire de 70 copropriétés qui vote Nupes. Il n'a pu "vendre" ses convictions écologiques qu'à deux d'entre elles, se désespère Stéphane Pujol,

dont l'entreprise, gros syndicat sis à Marseille, tente de verdir ses pratiques. Nos clients disent non à tout, ils sont sur la défensive. Les charges sont "trop chères", les syndicats, "incompétents et véreux". Cette année, à Marseille, aucune des 380 copropriétés que nous gérons n'a souhaité réfléchir avec un paysagiste pour remplacer le gazon anglais par des plantes méditerranéennes nécessitant peu d'eau. » Quant à envisager une rénovation thermique globale au prix de 15 000 euros à 40 000 euros par logement...

Antoine Desbarrières, qui a dirigé le programme de formation Les Copros vertes (lancé en 2019 par la Fédération nationale de l'immobilier et l'association Qualitel), sait combien « un collectif de plusieurs générations, avec des modes de vie et des aspirations divers, liés à différentes étapes de la vie, converge difficilement vers cette décision commune coûteuse de rénovation, même si un tiers des dépenses est subventionné, même si le bien est valorisé, même si des économies sont réalisées sur les charges ». Certes, l'énergie renchérit, justifiant les travaux, mais, du même coup, le pouvoir d'achat dégringole, rendant ces mêmes travaux inenvisageables.

« Les copropriétaires ont déjà du mal à payer les charges courantes qui sont à la dérive. En dix ans, elles ont augmenté de moitié, rappelle Emile Hagège, directeur de l'Association des responsables de copropriété (ARC). Ils doivent compenser le retard d'entretien des cinquante dernières années. Sept copros sur dix datent d'avant les années 1970. Pendant toutes ces décennies, on a leurré l'acquéreur, on ne lui a pas inculqué qu'il était aussi copropriétaire du bâti et des équipements collectifs. »

Côté syndicats, passé l'effort de réduire les courriers papier, la bonne

cinquantaine d'immeubles gérés en moyenne par chaque gestionnaire laisse peu d'énergie pour guider sur le chemin de la vertu écologique. D'autant que les dossiers sont techniques, les honoraires lointains, les copropriétaires éternellement méfiants – c'est sûr, le syndic s'enrichira avec tous ces ruineux travaux... Docteur en sociologie, spécialiste de la transition écologique du bâtiment, Gaëtan Brisepierre l'observe : « Le modèle économique des syndicats ne pousse pas à la gestion écoresponsable, ni aux projets d'ampleur. Inciter à la rénovation et aux dépenses liées, c'est risquer de se mettre les copropriétaires à dos, donc que le contrat de gestion ne soit pas renouvelé. »

Avec le recul du sociologue, c'est la copropriété, cette « institution des "trente glorieuses", du boom de l'habitat collectif », perçue « comme une entité juridique davantage que comme une communauté de vie », qui apparaît « rétive au changement ». Son cycle annuel de l'assemblée générale pour toute prise de décision n'aide pas davantage que son règlement délicieusement anachronique – place centrale de la voiture individuelle, interdiction des cultures potagères, millimétrage des hauteurs des haies de thuyas dans le jardin d'« agrément »... Règlement qui ne se modifie qu'à l'unanimité et à grands frais.

« C'est une organisation de gestion de l'existant, de conservation plus que de projets, surtout de grande ampleur, conclut M. Brisepierre. Une mini-société où les intérêts individuels ne se confondent pas avec l'intérêt collectif. Elle est révélatrice des difficultés à changer la société dans son ensemble. » Qui-conque a déjà assisté à une assemblée générale de copropriété s'inquiétera pour la survie humaine sur la planète.

### SUIVEZ LE GUIDE

## Conseils pour faire sa mue

### Créer une dynamique

Une boîte à livres, des échanges d'outils ou d'électroménager, un apéro dans la cour... La mue écologique de la copro démarre par ces petits riens qui font causer entre voisins. Et donc contribuent à l'émergence d'une personnalité, pas nécessairement membre du conseil syndical mais motivée et dotée de quelques compétences pour porter un projet de transformation.

Autour d'elle, un groupe de convertis se constituera peu à peu. Chaque sujet (rénovation thermique, gestion de l'énergie, des déchets, etc.) sera alors incarné par un référent susceptible de répondre aux questions des réfractaires dans l'ascenseur. Sinon, « la crainte de se voir imposer des choses, de perdre la maîtrise de leur environnement de vie, déclenche des réflexes primitifs », décrypte la psychosociologue Delphine Labbouz.

### Se former

Les copropriétaires engagés mais peu rompus aux subtilités techniques et financières de la rénovation thermique, notamment, ont intérêt à se former gratuitement auprès de divers organismes. Les Copros vertes (lancées par Qualitel et la Fnaim) ont ainsi formé 3 000 membres de conseils syndicaux depuis 2019. Affichettes et brochures sont même fournies pour « apprendre à convaincre ses voisins à la prochaine AG ».

Pour parer aux critiques, avant de lancer un compost collectif, pourquoi ne pas envoyer un copropriétaire s'instruire quelques heures auprès d'un maître composteur ? L'Agence parisienne du climat (APC) a par ailleurs conçu un guide très clair de toutes les bonnes pratiques – « La Gestion durable des immeubles ».

### Choisir le bon syndic

La gestion durable de la copropriété n'est ni la mission première du syndic, ni forcément dans son intérêt économique immédiat. Alors mieux vaut choisir celui qui affiche son intérêt pour l'écologie et surtout le prouve en

formant ses gestionnaires, grâce à la Fnaim (avec Les Copros vertes), l'Agence de la transition écologique (Ademe), l'APC, etc. Les deux mastodontes du secteur, Foncia et Nexity, se sont engagés auprès de l'Etat à massifier la rénovation thermique globale sous trois ans.

« Nos 1 200 gestionnaires ont déjà reçu deux jours de formation, assure Laurence Batlle, présidente de Foncia administration de biens. Ils ont énormément de travail de pédagogie à faire pour embarquer les copropriétaires dans des projets plus verts, notamment des rénovations énergétiques aux montants significatifs. Nous leur donnons des armes pour dégrossir le sujet avec les copropriétaires, pour les rassurer. Ce sont maintenant des influenceurs écologistes. »

Certains nouveaux syndicats revendiquent leur ambition environnementale. Comme Matera, service d'accompagnement des syndicats coopératifs (la copro est gérée par le conseil syndical, sans professionnel extérieur), qui pousse à investir les économies de charges ainsi réalisées dans des audits énergétiques puis des travaux sur lesquels il ne perçoit aucune commission. Ou encore Homeland, syndic et société à mission « qui prend l'engagement, vérifié par un organisme tiers, d'améliorer l'empreinte carbone de ses copropriétés », précise Renaud Leroy, cofondateur. Comment donc ? « Nous sensibilisons les particuliers et les chauffagistes aux écogestes, notre pôle technique pousse à l'isolation des tuyaux de chauffage et d'eau chaude, des planchers bas, des façades... Nous faisons de la pédagogie sur la "valeur verte" que prend un bien isolé par ravalement. »

Homeland renégocie aussi les contrats d'énergie pour passer à une énergie verte produite en France (les retours en arrière sont nombreux, néanmoins, depuis la crise énergétique), propose la collecte et la valorisation en biogaz des déchets alimentaires (avec la société Moulinot), sollicite des entreprises usant de produits naturels pour le jardinage, le ménage, le traitement des nuisibles, un prestataire capable d'individualiser les frais de chauffage, même en cas de chauffage par le sol (Kocliko).

### S'entourer de professionnels

Pour des espaces verts plus verts, la Maison Paris Nature accompagne les copropriétés : diagnostics, aide au choix des espèces végétales, aménagements favorables à la faune... « Sans même passer par l'AG, énormément de choses sont réalisables directement par les copropriétaires ou en faisant évoluer le cahier des charges du paysagiste », assure-t-on à l'APC.

Côté rénovation thermique, le soutien (des conseillers France Rénov', CoachCopro, Eco-rénovons Paris...) est indispensable ; le sujet est technique, nécessite un audit préalable, le montage de plans de financement collectifs et individuels. L'exposé des multiples dispositifs d'aide peut vaincre des réticences : MaPrimeRénov' Copropriétés, éco-prêt à taux zéro, prêt avance rénovation – le capital emprunté n'est remboursé qu'à la vente du logement ou lors de la succession... CoachCopro (15 000 copros accompagnées déjà) organise des visites de copropriétés proches ayant mené à bien leur rénovation. De quoi lever des appréhensions par l'identification.