Le consensus *

Les « mots clefs » évoqués précédemment peuvent servir de base de réflexion et aider à définir la stratégie qui devra être envisagée pour qu'un syndicat de copropriétaires finisse par régler l'épineuse question de l'isolation et de la modernisation du mode de chauffage dans un immeuble ancien. Cette stratégie pourrait consister tout d'abord à énumérer et étudier toutes les solutions réalistes combinant l'amélioration de l'isolation et les technologies de chauffage. Une fois ces solutions soigneusement sélectionnées en tenant compte des conditions locales de l'immeuble telles que son DJU, la présence ou non d'eau dans le sous-sol, l'ensoleillement, la distribution ou non en gaz naturel, l'existence ou non d'un terrain, autant de facteurs qui influent sur la liste des solutions recevables. Elle pourrait consister ensuite à présenter pour chacune de ces solutions une estimation du montant global de l'investissement de départ et à déterminer après s'être assuré qu'elles sont envisageables techniquement, la période de remboursement envisagée pour trois allures d'augmentation du prix des combustibles : faible, modérée et forte en sachant que l'évolution risque plutôt d'être forte que faible. Fort de tout ce travail qui prendrait quelques années, on présenterait l'étude et les tableaux de dépenses lors d'une assemblée générale extraordinaire en laissant ensuite passer un an, le temps aux Copropriétaires de prendre connaissance de cette étude et d'en parler entre eux afin qu'ils se fassent une opinion personnelle au fin de voter en connaissance de cause la solution idéale pour eux lors de l'assemblée générale ordinaire de l'année suivante. Comme on le voit cela prend nécessairement du temps. Ceux qui souhaitent investir en cherchant le *consensus* sont tributaires de la volonté imposée par une majorité fortuite de copropriétaires, favorisant, en fonction de leur cas personnel, soit un investissement réduit à période courte, soit un investissement plus important amorti sur une période plus longue vu l'importance de la dépense initiale. Il ne suffit pas qu'un conseil syndical établisse un planning réaliste proposant de mettre en place une chaufferie à base d'énergie renouvelable en laissant par prudence passer un hiver après la première phase d'isolation éventuelle pour effectuer quelques mesures de consolidation des calculs thermiques pour que les choses se fassent. Entre ceux qui ne veulent rien faire et ceux qui veulent tout casser il y a un monde. Les premiers sont prêts à tout pour cela, rétention de clefs, ''petits'' mensonges, Les deuxième excédés par cet immobilisme n'hésiterons pas à intenter un procès aux premiers. Pourtant, la dépense financière résultant de l'abandon de technologies anciennes comme des chaudières à fioul émettrices de gaz nocifs sont contrebalancé par des dépenses annuelles plus faibles. Quand on dépense en combustibles sur deux ans ce que coute la modernisation d'une chaufferie cela devrait pourtant faire réfléchir. Ces attitudes sont regrettables dans la mesure où les technologies de chauffage, telles que les pompes à chaleur entraînent des dépenses annuelles fortement diminuées et n'imposent pas dans l'état actuel des techniques une isolation poussée de l'immeuble. Laisser trop de temps au temps avant de prendre une décision d'investissement peut coûter cher. En laissant 5 années passer, la copropriété dépense maintenant sensiblement en achat de fioul l'équivalent de la dépense représentée par l'investissement d'une chaufferie hybride associant la combustion gaz et la thermodynamique. Pas nécessairement en pure perte cependant, si le temps de la réflexion permet de retenir la solution la mieux adaptée aux conditions locales du logement concerné. (Voir les propos des lutins sur le commerce)

**Un consensus est un accord général (tacite ou manifeste) parmi les membres d'un groupe, pouvant permettre de prendre une décision sans vote préalable.*

Lorsque Balendard a interrogé les Lutins thermiques sur la solution la meilleure, selon eux, pour la nouvelle chaufferie de son immeuble voilà quelle a été leur réponse :

C'est en essayant d'avancer que l'on mesure toute la difficulté qu'il y a parfois à comprendre les choses et le long chemin qu'il faut parcourir pour les appréhender. Les difficultés pour raccourcir le temps de gestation sont de deux natures :

Il est nécessaire au préalable de se comprendre, de réaliser que ceux qui ne veulent rien faire comme vous le dites sont inquiets de ce qu'il convient faire, et que ceux qui veulent tout casser ont peut-être tort. L'important est de raisonner ensemble en associant les expériences de chacun. Cela donne plus de chances de parvenir au résultat souhaité que lorsque l'on raisonne seul. Chercher et trouver la vérité, c'est donner une explication aux expériences communes que nous partageons, c'est comprendre comment tout est lié, c'est réaliser que l'on ne peut parvenir à progresser qu'en essayant de comprendre l'autre, même si cela n'est pas toujours facile. Ces relations et ces liaisons ne peuvent se découvrir qu'en participant à fond à la vie collective.

La deuxième difficulté consiste à mettre en avant la solution qui semble la plus recevable parmi toutes les solutions réalistes envisageables. Lorsque l'on a la chance d'être à l'intérieur du méandre d'un fleuve où l'eau abonde, il serait dommage de ne pas profiter de la présence de l'eau dans le sous-sol pour générer la majeure partie de l'énergie nécessaire au chauffage et à la production de l'ECS par la plus performante des pompes à chaleur: Celle tirant son énergie de l'eau qui se trouve à l'aplomb de votre terrain. Votre intérêt est probablement de ne pas attendre trop longtemps pour la raison qu'un corps de chauffe de chaudière ancienne ne peut pas toujours être reconditionné. La mise en place d'une chaudière à fioul neuve en urgence et la conservation de la cuve actuelle, suivit de l'installation d'une nouvelle cuve à double paroi respectant les nouvelles normes, serait la pire des solutions en termes de dépense. Ne perdez pas de vue la notion de stand-by en cas d'incident temporaire sur la pompe à chaleur, et ne mettez pas tous les œufs dans le même panier. Compte tenu de la localisation géographique de votre immeuble, et des pertes thermiques en ligne dans les tuyauteries, un apport thermique comme le solaire thermique est inadapté car insuffisant quantitativement. De même, un chauffe-eau électrique collectif de forte puissance qui simplifie l'installation ne résout pas le problème dans son ensemble. Pour assurer un dépannage temporaire éventuel, seule une chaudière à gaz moderne plus puissante que la pompe à chaleur qui comprendra un évaporateur localisé en chaufferie est de notre point de vue la bonne solution. Concernant l'isolation, il n'est pas indispensable avec cet apport thermique de prévoir les solutions les plus avancées, donc les plus onéreuses telles que par exemple les triples vitrages. Encore un point important, les bienfaits des réservoirs tampons et de mélange devront être pris en compte et correctement dimensionnés. Il y a le cas où votre municipalité ferait preuve de dynamisme et envisagerait l'implantation d'un réseau de ***chauffage urbain ou de géothermie profonde*** *parfois envisageable en Ile de France. Si vous aviez cette chance, votre installation serait notablement simplifiée et cette opportunité mériterait à coup sûr un examen approfondi de votre part. Vous ne seriez plus dépendant ni du gaz ni d'une alimentation électrique, mais n'étant plus votre propre producteur d'énergie, vous deviendriez dépendant d'un approvisionnement en eau chaude et des frais correspondant. On est probablement jamais aussi bien servi que par soi-même*