



Les mots clef

On dit que la copropriété est en quelque sorte l'école de la démocratie. C'est en tout cas une école confrontée à l'art difficile de vivre ensemble et de régler les problèmes concrets. Une école où la démocratie se pratique trop souvent hâtivement dans l'escalier sans concertation préalable peut être parfois source d'erreur et de conflits. L'absence de connaissances ou de dialogue préalable entre les copropriétaires, fait que ceux-ci ont parfois bien du mal à s'entendre sur les solutions techniques à adopter lorsque les problèmes surviennent. Dans ce cas, le système est pratiquement bloqué, la copropriété continuant à vivoter dans le court terme avec ses problèmes par le fait que ce petit monde est alors régit tant bien que mal par le syndic qui applique alors le « *règlement de copropriété* ». Il est pourtant des cas où une concertation préalable entre les copropriétaires est indispensable pour que les choses avancent valablement. Lorsque les copropriétaires d'un immeuble commencent par exemple à percevoir les avantages d'investir dans le « durable » et de s'impliquer dans la rénovation thermique de leur immeuble pour alléger leurs charges, ils se rendent vite compte que la notion de bien « *collectif* » ou « *privatif* » ainsi que la complexité des décisions à prendre freinent dans un premier temps les prises de décision. Pourtant les contraintes et les réglementations qui régissent l'habitat ancien neuf sont moins contraignantes et différentes de celles de l'habitat neuf.

Il y a la réalité des faits en ce qui concerne les consommations d'énergie primaire pour un même besoin thermique selon le mode de chauffage de l'immeuble et repris ci-dans le tableau ci-dessous

Mode de chauffage	Electrique	Combustion	EnR
Tout électrique <i>individuel</i> par radiateur	1,5 MWh	-	0
Combustion <i>collective</i>	-	1,5 MWh	0
Tout électrique <i>collectif</i> par PAC (COP 3)	0,5 MWh	-	1 MWh

Tableau des consommations énergétiques hors éclairage et électroménager mais incluant l'ECS d'un immeuble de 100 appartements de 50 m² mal isolé (D = 300 kWh/m² et par an) consommant annuellement pour chacun d'eux 15 000 kWh (150 m³ de fioul). La connaissance du prix du fioul permet de calculer aisément le montant des charges. Bien que le kWh électrique soit plus élevé comparativement au fioul et bien sûr par rapport au gaz, la dernière solution est particulièrement intéressante. Reste que localement la puissance des transformateurs électriques en place peut être insuffisante

Il y a aussi le fait que les copropriétaires d'un immeuble ancien, difficile à isoler « après coup », ne réalisent pas toujours que leur intérêt est de raisonner « *collectivement* » plutôt que « *privativement* » lorsqu'il s'agit de l'évolution des modes de chauffage ou de l'isolation de leur immeuble. De nombreux autres « *mots clefs* » peuvent guider la réflexion et sont repris ci-après.

Les Lutins thermiques et:

Type d'habitation	
Le neuf	L'ancien
Zone urbaine	Zone rurale
<i>Estimations et devis</i>	
Composants	Système
Matériels	Main d'œuvre
Aspect thermique	
<i>Chaufferie</i>	
Individuelle	Collective
Sanitaire	Chauffage
Combustion	Electrique
<i>Circuit eau chaude et froide – Equilibrage hydraulique*</i>	
Privatif	Commun
<i>Régulation</i>	
PID	Tout ou rien
Hiver	Eté
<i>isolation</i>	
Intérieure	Extérieure
<i>Aspect administratif</i>	
Réglementation	Labels
Acteurs	
Intérieurs	Extérieurs
Aides**	
Fiscales	Régionales
Faisable	Recevable

La colonne relative à l'habitat neuf a été volontairement représentée moins large pour signifier que le potentiel d'économie d'énergie et de réduction des gaz à effet de serre est principalement dans l'ancien

* C'est particulièrement lorsque surviennent les problèmes d'entretien des circuits d'alimentation en eau froide et en eau chaude ou celui de l'équilibrage hydraulique du circuit de chauffage que les mots privatif (P comme personnel) et collectif (C comme commun) prennent tout leur sens

** Lorsque la mise en place d'un nouveau système de chauffage est jugé « recevable » sur le long terme les aides éventuelles consentis par l'état ou la région devraient être plus importantes que lorsqu'il est seulement jugé « faisable ».

Dans le neuf. Chauffage individuel ou collectif ?

Lorsque les appartements sont correctement isolés les uns par rapport aux autres dès l'origine de la construction, le chauffage individuel est une façon drastique de diminuer le gaspillage et de l'affecter en totalité à celui qui en est la cause. Cela serait aussi l'occasion d'établir plus d'équité dans la façon dont les tantièmes fixes ou variables de chauffage sont établis dans les règlements de copropriété. L'objectif de limiter à 50 kWh/m² voire moins la déperdition moyenne annuelle des logements neufs d'ici 2012 peut, s'il est respecté au moyen d'une isolation intérieure des appartements, provoquer une modification des modes de chauffage dans la construction neuve. Les isolants minces et les mousses projetées pourraient faire leur apparition et assurer l'isolation intérieure de chaque logement sans trop affecter la surface habitable. Des coefficients très bas pourraient même en combinant à la fois l'isolation du bâti extérieur sur le plan collectif et l'isolation intérieure individuelle des appartements entraîner la réapparition du chauffage électrique individuel dans le neuf. Cela prendra du temps. Bien qu'économique à l'achat ce mode de chauffage basé sur les radiateurs à effet joule restera inévitablement trop coûteux à l'usage et sujet à litige dans l'ancien. Comment pourrait-il en être autrement avec un coefficient moyen de déperdition de 250 kWh/m². L'ancien est plus difficile à isoler, les ponts thermiques impossibles à traiter sur les façades avec balconnets, la difficulté d'isoler l'immeuble en partie basse, la gêne qui résulterait pour l'occupant de la pose d'une isolation par l'intérieur après coup, sont autant de raisons qui condamnent cette solution. Ce ne sont pas les 33% d'économie d'énergie dans l'ancien que l'on peut espérer qui vont changer la donne, ni même la modification de la loi sur les copropriétés par les pouvoirs publics qui pourrait tenter de modifier les quotas de vote pour remplacer le chauffage collectif par un chauffage individuel. Ni même l'effort des fournisseurs européens sur l'atome qui pourrait être entrepris pour baisser leur prix afin de briser leur dépendance aux pays producteurs de gaz et de fioul. Avec un coefficient amélioré de 150 kWh/m² le chauffage individuel électrique dans l'ancien restera inexorablement sensiblement 3 à 5 fois plus cher à l'usage qu'une pompe à chaleur et son COP de 3.

Dans l'ancien avec le chauffage collectif

Lorsque la majorité des copropriétaires d'un immeuble ancien manifeste par vote sa volonté de profiter des avantages d'une chaufferie à base d'énergie renouvelable style solaire thermique ou par chauffage thermodynamique, les solutions techniques adoptées concernant l'isolation et les travaux en chaufferie ne peuvent être que collectives. Cela signifie que la mise en œuvre d'une telle solution ne peut se faire que si la notion de "partie privative" est bannie du vocabulaire et s'efface devant l'intérêt de la collectivité. Que les fenêtres et portes fenêtres soit considérées comme privatives pour leur entretien rien à redire. Elles pourraient par contre comme dans beaucoup de pays européens ne plus être considérées en France comme "privative" lorsqu'une décision de passage au double vitrage doit être prise. Choisir un mode chauffage du type pompe à chaleur pour bénéficier de ses avantages signifie que certains comportements nouveaux devraient être expliqués dans l'intérêt commun par le conseil syndical lors d'une assemblée générale. Qu'il s'agisse d'un chauffage individuel par radiateur électrique dans le neuf ou d'un chauffage collectif par pompe à chaleur aquathermique dans l'ancien, profiter de la négociabilité des tarifs de l'électricité engendrée par la libre concurrence de l'énergie est une bonne chose. Pourquoi ne pas confier aux Syndics, qui sont souvent en charge de nombreux immeubles, la tâche de regrouper leurs achats d'électricité comme ils le font d'ailleurs probablement pour le fioul. Ils pourraient obtenir des rabais importants. Les compteurs pourraient être relevés par une personne mandatée par le Syndic.