

Communiquer, se réunir et s'impliquer, les clefs de la réussite

En 2015 le conseil syndical se rapproche de l'Agence Parisienne du Climat (APC) et de sa plateforme Coach Copro pour bénéficier d'un appui au lancement d'un audit énergétique. S'en suit une rénovation globale avec l'accord des architectes des bâtiments de France car l'immeuble se situe à proximité du cimetière du Père Lachaise dans le 20^e arrondissement de Paris.



Résidence Rue du repos - Paris 20^e

Des alpinistes du bâtiment sont allés examiner la façade.

Plusieurs échanges et une rencontre entre le conseiller Info-énergie et le conseil syndical ont permis d'y voir plus clair sur l'intérêt et la finalité d'un audit énergétique et architectural. Durant l'hiver 2015-2016, le bureau d'étude Enera Conseil réalise l'audit, qui bénéficie d'une subvention à hauteur de 50 % du montant délivrée par la Région Ile-de-France. « Notre copropriété construite en 1968, explique Paul Betout, président du conseil syndical, se situe dans une petite rue qui longe le cimetière du Père Lachaise donc nous ne pouvons agir qu'avec l'accord des architectes des bâtiments de France. Nous avons 4 bâtiments, 149 logements sur 9 étages, 2 commerces, 1 loge de gardien, 140 caves, 190 places de parking, 4 halls, 4 ascenseurs et une cour intérieure. Les 2/3 des copropriétaires sont résidents et 1/3 sont des bailleurs. Dans les années 1990, nous avons engagé la conversion de l'ancienne chaufferie collective fioul (trois chaudières pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire) en se raccordant au gaz de ville et en 2015, nous sommes passés à une chaufferie à haute performance énergétique ce qui a permis un gain énergétique de 30 % pour 9066 m² de surface à chauffer. Cette première étape a donné de la crédibilité au projet final de rénovation énergétique globale ». La même année, l'APC propose à la

copropriété de candidater au dispositif EcoRénovons Paris, dont elle deviendra lauréate fin 2016. Cette opportunité lui permet de bénéficier d'un accompagnement gratuit de l'opérateur Soliha et de solliciter les aides financières de la Ville de Paris.

Communiquer pour convaincre

Convaincu de l'intérêt de rénover l'ensemble des bâtiments et avec les résultats de l'audit du 28 mars 2017, le conseil syndical multiplie les communications (réunion mensuelle du conseil syndical, comptes rendus diffusés à tous les résidents et les copropriétaires bailleurs) et les copropriétaires actent lors de l'assemblée générale du 5 décembre 2018 avec le Syndic Myrabo, le vote des travaux de rénovation énergétique. « Nous avons mis en avant la lutte contre le réchauffement climatique, ajoute Paul Betout, la réduction de la consommation d'énergie, le coût d'un ravalement avec isolation par l'extérieur curieusement plus avantageux car il est subventionné qu'un ravalement simple qui ne l'est pas et enfin la décote importante de la valeur patrimoniale de nos appartements si notre copropriété n'avait



La copropriété est à proximité du cimetière du Père-Lachaise.

pas été rénovée. Tous ces arguments assortis d'une communication régulière, de l'implication du conseil syndical mais aussi des copropriétaires, ont convaincu une écrasante majorité des copropriétaires à franchir le pas ». Les travaux portent sur le ravalement avec isolation des façades par l'extérieur, l'isolation des planchers bas, la réfection de l'étanchéité des toitures terrasse, la rénovation de la ventilation avec mise en place d'un système hygro-réglable et l'équilibrage du réseau de chauffage. Les travaux ont pu démarrer début novembre 2019 et se terminer fin mars 2021 (l'équilibrage de l'installation de chauffage reste à réaliser). En complément des diminutions de consommation d'énergie et de l'objectif BBC Rénovation (104 kWh/m²SHON/an), le programme de travaux permet de diminuer les émissions de gaz à effet de Serre de 48 %. « Notre copropriété était étiquetée D en consommation énergétique et nous sommes passés à la lettre C, constate Paul Betout. Pour le GES, nous sommes passés de la lettre E, à la lettre D. Nous pensons réaliser 59 % d'économies de chauffage, 46 % d'économies d'énergie et une diminution de 28 000 €/an de notre facture de gaz. Les différentes subventions, versées avec retard, ont représenté sur la totalité des travaux, un montant de 891 398 €, soit 50,97 % du total ». Le succès de cette rénovation, c'est un fonctionnement bien défini entre les acteurs (Syndic Myrabo, Enéra, CS, Soliha, copropriétaires, gardien...), une communication très présente (comptes rendus des réunions mensuelles du conseil syndical diffusés à tous), l'implication des copropriétaires (campagnes d'explication, appel à volontaires, enquêtes...), la préparation des assemblées générales avec le syndic (documents explicatifs, réunions préparatoires ouvertes à tous) et le suivi de chantier avec la mise en place d'un groupe de travail de suivi et une participation assidue aux réunions de chantier hebdomadaires.

Un vrai travail d'équipe

« Ce fut un réel plaisir que de suivre ce chantier, se souvient Sophie Després, gestionnaire travaux chez l'administrateur de biens Myrabo. Je tiens à souligner que ce chantier n'aurait pas été possible sans un vrai travail d'équipe. Avec les différents intervenants (syndic, maîtrise d'œuvre, conseil syndical, copropriétaires et entreprises), nous nous sommes réunis en présentiel chaque semaine et en visio pendant les confinements. Tout au long de sa mission Myrabo a pris en compte l'aspect humain avec les attentes des copropriétaires, l'aspect économique avec la maîtrise des coûts, l'aspect énergétique et enfin l'aspect patrimonial avec la valorisation des appartements. Certains travaux bruyants ont été programmés à des heures qui ne gênaient pas le travail des télétravailleurs. Nous avons eu des chefs de chantiers très professionnels et compréhensifs des



Résidence Rue du repos - Paris 20^e

Le coût d'un ravalement avec isolation par l'extérieur est curieusement plus avantageux car il est subventionné qu'un ravalement simple qui ne l'est pas.

impératifs de chacun. Le chantier a été mené à son terme grâce à l'implication de chacun. C'est important car sur un chantier de cette envergure qui demande beaucoup de temps surtout dans la gestion administrative en amont et en phase finale avec les demandes de subventions. Une rénovation énergétique globale vaut la peine d'être étudiée dans toutes les copropriétés. Le jeu en vaut la chandelle mais sans un travail d'équipe, le projet est voué à l'échec ». Un bilan plus que positif pour cette copropriété qui a vu en 2022 non seulement ses dépenses énergétiques (chauffage et eau chaude sanitaire) baisser fortement (1 911 MWh en 2015, 1 207 MWh en 2020 et 1 024 MWh en 2022), alors que l'équilibrage n'est pas encore correct, mais également, ce qui est très rare, un budget travaux revu à la baisse tout en tenant les délais malgré les différents confinements où le chantier ne s'est pas arrêté totalement. De plus, là où un propriétaire d'un 3 pièces a payé environ 7 000 € et un propriétaire d'un 5 pièces 10 000 € après subventions et avant avantages fiscaux, les plus modestes n'ont presque rien eu à payer grâce à diverses aides individuelles conseillées par Soliha. En 2022 la copropriété est sélectionnée pour les Trophées Métropolitains CoachCopro. ■

Nathalie Vaultrin

Les entreprises participantes

Les lots

Ravalement/Isolation par l'extérieur/Balcon
Ventilation
Isolation des planchers
Désembouage/Équilibrage
Désembouage/Équilibrage

Les entreprises

Coulon
Airpur
VIT Isolation
Delostal
Les étancheurs parisiens