

Savoie

Rénovation énergétique : un défi pour les copropriétés

Les prix de l'énergie explosant, les propriétaires d'appartements dans des immeubles de plus de 15 ans ont tout intérêt à se lancer dans la rénovation énergétique. D'autant que le pack d'aides a été revu à la hausse. En Savoie, une centaine de copropriétés sont accompagnées dans leur projet. Ce n'est pas toujours un long fleuve tranquille, à l'image de la copropriété des Ifs, à Chambéry.

Dix ans, c'est le temps qu'il aura fallu à la copropriété des Ifs, à Chambéry, pour lancer les travaux de rénovation énergétique. Un parcours du combattant pour les propriétaires des 88 logements, depuis le premier projet de ravalement de façade avec isolation, en 2014.

Tout avait pourtant bien commencé. Une étude de maîtrise d'œuvre avait été effectuée, le projet était prêt. Il ne restait plus qu'à voter les travaux. Le hic : le syndic de l'époque n'a pas organisé d'assemblée générale pendant deux ans, en 2018 et 2019. La copropriété a eu même droit à un syndic judiciaire, qui a redressé les comptes, pour cause de défaillance du prédécesseur.

« Quand le cabinet Pautrat a repris la gestion de l'immeuble, en 2020, les devis et le montant des aides étaient périmés, explique le maître d'œuvre, Benoît Cosse, directeur d'agence

du groupe Plenetude. Il a fallu recréer toutes les pièces techniques, pour que les entreprises puissent chiffrer les travaux et que les copropriétaires comprennent les offres. Ce qu'on a fait en 2021. »

Le projet ne repart pas complètement de zéro, le cahier des charges et le plan de bataille restent les mêmes : isolation thermique des façades par l'extérieur, ventilation mécanique (et non plus naturelle), isolation thermique des planchers et travaux d'entretien du bâtiment (huisseries, étanchéité, garde-corps).

Le bâtiment passera de F à D, grâce à 43 % d'économie d'énergie

« Dans les appartements, nous encourageons les propriétaires à remplacer leurs fenêtres mais nous ne pouvons pas les obliger car ce sont des espaces privatifs », précise Karine Le Dourion, responsable de l'accompagnement d'une centaine de copropriétés pour l'agglomération Grand Chambéry et la Savoie.

Le bâtiment part de loin. Construit en 1958, il appartient aux moins de 10 % du parc résidentiel français classé F en diagnostic de performance énergétique. Ça veut dire quoi ? Que pour chauffer à l'électricité un appartement de 40 m², il faut compter 90 € par mois (selon l'association Quali-

tel). Après travaux, grâce au gain énergétique de 43 %, il passera en catégorie D et gagnera en valeur immobilière.

Alors pourquoi une telle hésitation à voter ces travaux, indispensables dans le contexte de réchauffement climatique ? Parce qu'à 88 copropriétaires, difficile de se mettre d'accord. Certains sont âgés et ne voient pas l'intérêt de payer pour un bénéfice dont ils ne profiteront pas ou peu. Surtout quand le montant se chiffre à plusieurs dizaines de milliers d'euros par logement. Sans compter l'année et demie de nuisances à supporter.

« Les gens ont besoin d'être rassurés parce que, vu le budget, il faut qu'à la fin chacun s'y retrouve », explique Karim El Marzeki, qui, avec ses collègues du conseil syndical, a fait le lien entre les différents organismes et les copropriétaires.

Des aides pouvant dépasser 90 % du montant des travaux

En avril dernier, les 3,8 millions d'euros de travaux TTC (honoraires et frais d'études compris) finissent par être votés à 66 %. Urbanis, missionné par Grand Chambéry pour animer le programme Mon Pass'Rénov, arrive à décrocher 1,3 million d'euros de subventions de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), dont il est partenaire historique. Et surtout,

élément qui fait pencher la balance, il obtient un pré-financement de 850 000 € de l'organisme d'économie sociale et solidaire Procvivis.

Le chantier – qui débutera au printemps 2025 – va coûter entre 16 000 € et 32 000 € par appartement, selon la surface (au lieu de 21 000 € à 49 000 €). Certains propriétaires cumulent en plus des aides individuelles, pouvant couvrir au final plus de 90 % du montant des travaux. « Proportionnellement, le plus petit reste à charge, toutes aides déduites, est de 3 200 € sur 40 000 € de rénovation au départ et le plus élevé de 25 000 € sur un montant initial de 31 000 € », détaille Nicolas Brun, chargé de mission Urbanis.

« Si on s'était décidé il y a cinq ans, je n'aurais pas payé 25 000 € mais 10 000 €, déplore l'un des propriétaires. Entre l'inflation sur les matériaux et le durcissement des normes de performance énergétique, les prix se sont envolés. « Ça coûte une blinde mais il fallait que ça se fasse, résume Laure Bonet, du conseil syndical. On profite des travaux de rénovation énergétique pour remettre aux normes le bâtiment, qui commence à vieillir. »

Plusieurs copropriétaires ne verront pas le résultat final. Faute de pouvoir sortir l'argent, ils se sont résolus à vendre.

● Ingrid Debiolles



La copropriété des Ifs s'est lancée dans des travaux de rénovation énergétique. Photo Le DL/I.D.

Le parcours de rénovation, étape par étape

« Si tout le monde est motivé, un dossier de rénovation énergétique met entre deux et quatre ans à aboutir », explique Karine Le Dourion, responsable de l'accompagnement des copropriétés pour Grand Chambéry et la Savoie. Le parcours du combattant de la copropriété des Ifs, à Chambéry, n'est donc pas une fatalité.

► À Grand Chambéry, tout est fait pour simplifier les démarches. À charge tout de même pour les copropriétaires de s'impliquer et se mettre d'accord. Pour solliciter une aide financière, il faut répondre à trois critères : obtenir au moins 35 % d'économies d'énergie après travaux, respecter les référentiels thermiques de l'Ag-

glo (c'est-à-dire le pouvoir isolant des matériaux) et avoir un assistant à maîtrise d'ouvrage. Ce dernier point est assuré par l'Asder et Urbanis, payés par l'Agglomération chambérienne, le Département et l'État pour accompagner gratuitement et en toute indépendance les particuliers dans leur projet de rénovation énergétique.

► L'Asder (Association savoyarde pour le développement des énergies renouvelables) reçoit toutes les demandes en tant qu'Espace conseil France Rénov', pour la Savoie et une partie de la Haute-Savoie. « On s'assure que la demande est collective, on rencontre le conseil syndical, puis s'ensuit une visite de la copropriété et un



Un projet de rénovation énergétique met deux à quatre ans à aboutir. Archives photo Le DL/I.B.

état des lieux qu'on présente en assemblée générale, poursuit Karine Le Dourion. En fonction de leurs besoins,

on les accompagne vers une étude ou une maîtrise d'œuvre avec réalisation d'un cahier des charges. » L'Asder les aide à choisir leur maître d'œuvre puis fait le lien entre toutes les parties et s'assure que tout soit respecté (suivi des travaux et des consommations de chauffage jusqu'à deux ans après).

► Urbanis entre en jeu pour estimer les aides financières, éléments déclencheurs de la décision. « Nous pré-mâchons le travail pour que les copropriétaires n'aient aucune démarche à faire, résume Nicolas Brun, chargé de mission Urbanis (entreprise privée qui intervient principalement auprès des collectivités territoria-

les). On s'occupe du plan de financement prévisionnel individualisé, du montage des dossiers de subvention, du suivi jusqu'au versement des aides. On se bat pour décrocher du pré-financement, on peut même aller chercher un banquier pour un éco-prêt à taux zéro. »

► Le maître d'œuvre réalise un diagnostic du bâtiment, élabore un programme des travaux et fournit les pièces techniques nécessaires aux entreprises pour établir leur devis. Après comparaison, les copropriétaires font leur choix. Tout doit être validé en assemblée générale. Le maître d'œuvre suit ensuite le chantier jusqu'à réception. ● I.D.

« Le frein, c'est le montant des travaux qui reste à charge des propriétaires »

Questions à ► Gaëtan Pauchet, adjoint au maire de Chambéry, chargé de la politique de la ville, de la vie sociale des quartiers et du logement.

Combien de copropriétés sautent le pas de la rénovation énergétique ?

« À Chambéry, 43 copropriétés sont accompagnées, à travers le dispositif Mon Pass'Rénov[®], ce qui représente 2 047 logements. Sept copropriétés sont accompagnées par Grand Chambéry et ont voté leurs travaux en 2023 : isolation par l'exté-



rieur des façades, communs (entrée et vitrage), ventilation, système de chauffage collectif, menuiseries. Ce qui a généré pour les entreprises locales (étude, maîtrise d'œuvre, entreprise d'isolation, etc.) 6,2 millions d'euros de chiffre d'affaires. »

Quel est l'élément déclencheur ?

« Souvent le frein, c'est le montant des travaux qui reste à charge des propriétaires. À la copropriété des Ifs, ce qui a débloqué le dossier, c'est l'avance sur travaux de 850 000 € de Procvivis, acteur de l'économie sociale et solidaire qui avance des fonds pour aider les propriétaires modestes et très modestes à payer les travaux. Et il le fallait car sans cette rénovation, on serait tombé probablement en copropriété dégradée. C'est la spirale infernale : le bâti se dégrade, il est encore plus cher à entretenir, les propriétaires

ont encore plus de coûts à assumer, donc ils votent encore moins les travaux et la solution devient la vente du bien. Comme il est déprécié, il s'adresse aux personnes qui ont le moins de ressources et donc auront encore moins de chance de voter les travaux. »

Quelles aides existent ?

« Il y a des aides collectives, distribuées à tous les copropriétaires, quel que soit leur statut, et calculées au nombre de logements. En 2024, l'aide de l'Agence nationale de l'habitat, MaPrimeRénov', est passée de 6 250 € à 7 500 € par logement. Il y a également des aides indivi-

duelles pour les propriétaires modestes et très modestes, proposées par l'Agglo Grand Chambéry à travers le dispositif Mon Pass'Rénov (NDLR : pouvant aller jusqu'à 3 000 €). Sur l'immeuble Le Tourville à Chambéry, qui compte 35 logements, des travaux de rénovation énergétique d'un montant de 278 000 € d'aides collectives et 12 000 € d'aides individuelles. »

● Propos recueillis par I.D.

Mon Pass'Rénov est un service d'accompagnement gratuit qui propose également des aides financières.