

PLACEMENT DES FONDS ET PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

Pour favoriser la réalisation de travaux d'économie d'énergie, n'hésitez surtout pas mettre en place un plan pluriannuel (à la majorité de l'article 25). Cela vous permettra de constituer une petite cagnotte, d'autant plus que les fonds ainsi recueillis peuvent être placés sur un livret A (dans la limite 76.500 €), pour le compte de la copropriété.

Le vote des travaux se fait à la majorité de l'article 25 tandis que les questions liées au placement des fonds le sont à la majorité de l'article 24.

LES MAJORITÉS EN COPROPRIÉTÉ

La majorité dite de l'article 24 est atteinte lorsque la résolution a obtenu la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés. On ne prend pas en compte les abstentions de sorte que la résolution est adoptée lorsque le nombre de POUR est supérieur au nombre de CONTRE.

La majorité dite de l'article 25 est atteinte lorsque la résolution a obtenu la majorité des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat (soit 501/1.000^e). A noter que si la résolution obtient au moins le tiers des voix (soit 334/1.000^e), il est possible de procéder immédiatement à un second vote à la majorité de l'article 24

POUR EN SAVOIR PLUS

- www.ademe.fr
- www.anah.fr
- www.actioncoproprietaires.org
- www.energie.clcv.org : site indépendant des professionnels
- Les guides pratiques CLCV : « Organisation et fonctionnement de la copropriété », « La gestion de la copropriété », « L'assemblée générale de copropriété ».
- Le guide « Enerbuilding : Économies d'énergie et énergies renouvelables dans les habitations », téléchargeable sur www.clcv.org



L'association de consommateurs CLCV (Consommation, Logement et Cadre de Vie), créée en 1952, agit dans tous les domaines de la vie quotidienne. Indépendante, elle est agréée au titre de la défense des consommateurs, de la protection de l'environnement, de l'éducation populaire, comme association représentant les usagers dans les instances hospitalières et de santé publique. Elle est reconnue représentative des locataires et copropriétaires. Elle est membre du Bureau Européen des Unions de Consommateurs et de Consumers International.

Adhérer à la CLCV c'est :

- ❖ Former un groupe de pression pour défendre ses droits et faire des propositions
- ❖ S'informer, disposer d'une documentation utile et pratique
- ❖ Participer à des échanges, des actions...
- ❖ Recevoir le premier magazine de la consommation citoyenne : *Cadre de Vie*, et son supplément *Copropriétaires*
- ❖ Pouvoir s'abonner au service d'information juridique téléphonique, «CLCV SOS Juridique»
- ❖ Participer à l'action des consommateurs éco-citoyens pour améliorer la qualité de la vie

Pour tout complément d'information, n'hésitez pas à vous renseigner auprès de votre association locale et à consulter notre site www.clcv.org

Votre association

Siège national : CLCV 59 boulevard Exelmans
75016 Paris - Tél : 01 56 54 32 10

www.clcv.org
www.actioncoproprietaires.org



Comment faire des économies d'énergie en copropriété

Le chauffage est, avec l'eau chaude sanitaire, le poste de charges le plus important dans une copropriété. Et avec les augmentations du coût des énergies (gaz, fuel, réseau de chaleur, électricité...), autant dire que ce poste va peser de plus en plus lourd dans le budget des copropriétaires.

Pourtant, réaliser des travaux d'économie d'énergie, ce n'est pas forcément coûteux et ça peut être rentable.



www.actioncoproprietaires.org

DES TRAVAUX D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE, POUR QUOI FAIRE ?

La réalisation de travaux d'économie d'énergie participe à la valorisation de votre patrimoine, ce qui lui confère une plus-value, tout en permettant de faire diminuer vos consommations, limitant ainsi l'impact des hausses du coût de l'énergie, et contribuant à la lutte contre le dérèglement climatique. Pourtant, de nombreux copropriétaires sont réticents à l'idée de réaliser de tels travaux. Or, le Grenelle de l'environnement est clair : nous devons réduire nos consommations d'énergies, nos émissions de gaz à effet de serre et utiliser des énergies renouvelables dans le secteur du bâtiment.

AVANT TOUT, DES GESTES SIMPLES

Toute diminution ou maîtrise des charges passe avant tout par des gestes au quotidien pour prévenir les gaspillages : ne pas surchauffer certaines pièces (la chambre par exemple), descendre la température si l'on part en week-end (1°C de moins représente une économie d'énergie de 7 % !), ne pas ouvrir ses fenêtres trop longtemps lorsque l'on aère le logement (10 minutes suffisent)...

Des petits gestes de bon sens et qui ne coûtent rien.

ENSUITE, DES TRAVAUX D'ENTRETIEN

Qui dit économies d'énergie ne dit pas forcément gros travaux. Vous pouvez tout d'abord installer un **robinet thermostatique** dans certaines pièces de l'appartement. Il vous en coûtera entre 20 € et 40 € par robinet, parfois plus selon les modèles. **Pensez alors aux achats groupés : plus vous serez nombreux à en commander, moins ils vous en coûteront !**

Toujours dans le cadre des petites interventions, la **purge** du radiateur. Si vous constatez que votre chauffage est chaud sur la partie basse et froid sur la partie haute, cela est très certainement dû à de l'air : il faut donc procéder à une purge. Il vous suffit d'ouvrir la petite buse située sur votre radiateur



(avec un tournevis ou une clé). Il ne vous en coûtera que quelques minutes pour un meilleur confort thermique. Les installations collectives comprennent également des purgeurs : ne pas hésiter à les faire actionner



régulièrement (rapprochez-vous de votre syndic ou du conseil syndical).

Autre intervention possible, le **désembouage des tuyauteries**. Cette opération consiste, lorsqu'une installation de chauffage utilise l'eau courante pour faire circuler la chaleur, à éliminer les boues qui se sont formées et accumulées dans la chaudière en raison de la dégradation et de la corrosion des métaux. Désembouer permet donc d'assurer une meilleure circulation de la chaleur et d'éviter ainsi de surchauffer une pièce pour avoir une température acceptable. Le coût de cette opération est extrêmement variable et va de quelques centaines d'euros à plusieurs milliers. Dans le cadre d'un chauffage collectif, le coût en sera réparti entre tous les copropriétaires, divisant d'autant la charge financière pesant sur chacun.

A réaliser également, l'**équilibre**. Il arrive fréquemment que les appartements situés, par exemple, en rez-de-chaussée soient surchauffés alors que les radiateurs de ceux situés au dixième étage sont à peine tièdes. Pour y remédier, il est alors indispensable de réaliser un équilibrage de l'installation. Là encore, le prix varie en fonction de la taille de l'installation et, en cas de chauffage collectif, est réparti entre l'ensemble des copropriétaires.

Enfin, il ne faut pas oublier **d'isoler les conduites d'eau chaude**, notamment en sous-sol, et de remettre en état **l'isolation des tuyaux** : des interventions multiples (recherche de fuites...) peuvent dégrader les matériaux isolants, accentuant les déperditions thermiques.



Toutes ces opérations constituent des travaux d'entretien : aucun vote en assemblée générale n'est nécessaire.

LES GROS TRAVAUX

Des travaux importants sont parfois incontournables : remplacement d'une chaudière vétuste, isolation de la toiture, de la façade... Un vote en assemblée générale est alors obligatoire.



Le conseil syndical revêt ici un rôle primordial car il devra, pendant la phase de préparation des travaux, tout mettre en œuvre pour sensibiliser les copropriétaires et leur transmettre les informations utiles le plus tôt possible. En effet, les copropriétaires ne doivent pas « découvrir » les projets de travaux le jour où ils reçoivent leur convocation à l'assemblée générale.

Seul un audit permet de cibler les travaux prioritaires et de ne pas faire de dépenses inutiles. Il se compose :

- d'un descriptif des lieux et des équipements ;
- d'une étude des dépenses énergétiques ;
- de l'établissement d'un diagnostic précis ;
- de préconisations en termes de travaux.



Pour le réaliser, il faut contacter des bureaux d'études spécialisés, sur la base d'un descriptif de prestations et de cahiers des charges. **Les Agences Locales de l'Énergie (ALE) et les Espaces Info Énergie (EIE) peuvent vous aider dans votre approche du problème** (documentation, réunions de sensibilisation...).

L'assemblée générale aura donc à choisir un bureau d'étude et à voter un budget (ces deux points à la majorité de l'article 24).

Le coût d'un audit thermique est extrêmement variable et est fonction de la taille de la copropriété, des éléments d'équipement, du cabinet... Des aides financières couvrent aujourd'hui une grande partie de ces dépenses (jusqu'à 70%) : n'hésitez pas à vous renseigner sur le sujet auprès des EIE ou des Conseils généraux ou régionaux.

L'audit est une aide à la prise de décision des copropriétaires et à la détermination d'un plan pluriannuel de travaux et au placement des fonds.