

Rénover sa copropriété : un exemple au Parc d'Entremont

Les copropriétaires de La Vanoise, à Rixheim, ont adopté un projet de rénovation qui va mettre leurs immeubles aux standards actuels et valoriser leurs appartements. L'aboutissement d'une démarche au long cours qui peut intéresser d'autres « copros ».

François Fuchs

« On était tellement contents qu'une semaine après l'assemblée générale, on a fait le pot de la rénovation ! », raconte en souriant Roland Walliser, avec sa casquette de président du conseil syndical de La Vanoise.

La Vanoise, c'est l'une des 20 copropriétés du Parc d'Entremont, sur les hauteurs de Rixheim. Celle qui réunit les trois immeubles des 9, 16 et 18 rue des Sapins, soit 55 appartements au total. Et l'assemblée générale (AG) suite à laquelle les bénévoles du conseil syndical ont invité tous les copropriétaires à trinquer s'est déroulée le 28 mars dernier. Ce soir-là, la « copro » a adopté un projet global de rénovation, à une large majorité des voix pour deux des immeubles et par un vote un peu plus serré pour le troisième.

De 20 000 à 50 000 € par appartement

Les travaux qui vont maintenant pouvoir se concrétiser seront de grande envergure : isolation extérieure des murs, isolation du sous-sol, remplacement de tous les ouvrants (fenêtres, portes-fenêtres)... La facture globale s'élèvera à 1,2 million d'euros, ce qui représente pour chaque copropriétaire, selon la taille de son logement, un coût allant d'environ 20 000 € à plus de 50 000 € pour certains attiques. Autant dire qu'avec de tels enjeux financiers, un vote favorable était tout sauf acquis d'avance. « On est la première copropriété du Parc d'Entremont pour laquelle un tel projet est adopté dès sa première présentation en assemblée générale », observe Roland Walliser, qui y voit plusieurs facteurs d'explication.

D'abord, la démarche a été longuement préparée et mûrie. Au niveau de l'ensemble du Parc d'Entremont, ensemble conçu par l'architecte François Spoerry dans les années 1960, la réflexion sur une rénovation a débuté dès 2008. « Ce type d'immeubles à toit plat avec de grandes ouvertures a été conçu à une époque où le coût de l'énergie



Roland Walliser (à gauche), le président, et Jean-Claude Biermann, un autre des bénévoles du conseil syndical de La Vanoise, devant l'un des trois immeubles de la copropriété. Le projet de leur rénovation a été voté le 28 mars. Photo L'Alsace/F.F.

n'était pas aussi élevé qu'aujourd'hui », rappelle Roland Walliser, qui est aussi président de l'Union des syndicats du Parc d'Entremont. Et fin 2012 a été validée une charte fixant, pour toutes les copropriétés du site, un cadre commun pour de futurs travaux, avec cet objectif : « garder une harmonie d'ensemble, préserver l'esprit Spoerry », explique M. Walliser.

Conseil syndical, syndic et bureaux d'études main dans la main

Sous l'impulsion de son conseil syndical, La Vanoise a ensuite lancé son projet, avec le concours, bien sûr, de son syndic, Foncia. En 2013, première étape, la copropriété a décidé de confier la réalisation d'un audit énergétique à un bureau d'études thermiques, Schlienger (Balschwiller). Une fois ce travail effectué, la réflexion s'est poursuivie sur cette base. En 2015, les copropriétaires ont voté la désignation d'un maître d'œuvre, le bureau d'études mulhousien CéréBat. Les consultations d'entreprises ont démarré. Foncia a beaucoup travaillé sur le volet du financement et des demandes de subventions. Et étape après étape, le projet s'est finalisé, relate le président du conseil syndical. « Que tous les acteurs - conseil syndical, syndic et bureaux d'études - travaillent ensemble, c'est déterminant », insiste-t-il.

« Essentiel », aussi à ses yeux, l'information complète des copropriétaires en amont de l'AG décisive. Un mois avant le vote, une grande réunion a ainsi été organisée pour présenter l'ensemble de l'opération. Et chacun a reçu une feuille individuelle avec le coût estimatif détaillé des travaux à sa charge (à la fois sur parties privatives et sur parties communes), les aides dont il pour-

rait bénéficier et les mensualités qu'il devrait payer dans le cadre du plan de financement élaboré sur dix ans, avec un Éco-prêt à taux zéro.

Pour un F4, 180 € par an pendant dix ans

Pour cet appartement de quatre pièces, par exemple, le montant des travaux est estimé à 23 644 € TTC. Se déduisent 1937 € de subventions de la Région. Et pour financer les 21 707 € restants, avec l'Éco-prêt à taux zéro, le propriétaire aura à payer des mensualités de 180 € pendant dix ans. La première année, il pourra bénéficier de près de 5000 € de crédits d'impôts.

Durant cette phase d'information, suivie d'un temps de réflexion qui a conduit certains copropriétaires réticents à changer d'avis, le conseil syndical et ses partenaires se sont aussi attachés à faire œuvre de pédagogie. En faisant valoir tous les avantages qu'ils voient au projet : qui dit meilleure isolation thermi-

que dit économies en frais de chauffage (dans la copropriété voisine du Quercy, déjà rénovée, cela représente en moyenne « autour de 40 € en moins par mois » par logement) ; meilleure isolation phonique ; « des logements plus confortables et plus sains » ; des logements qui sont aussi « revalorisés », souligne M. Walliser, en remarquant que le diagnostic de performance énergétique est de plus en plus déterminant dans l'achat d'un bien immobilier. Après rénovation, son appartement passera de E à B, illustre-t-il. « Si je devais le vendre, ce serait plus facile. »

« Des logements revalorisés »

S'engager dans une rénovation aujourd'hui permet de bénéficier d'aides dont on ne sait pas si elles seront pérennisées, plaide encore le président du conseil syndical de La Vanoise. C'est aussi anticiper une démarche qui devrait un jour devenir obligatoire, ajoute-t-il.

D'autres initiatives engagées dans le quartier

Au Parc d'Entremont, La Vanoise n'est pas la seule copropriété, ni la première, à s'être engagée dans un projet de rénovation. Mais pour l'heure, une seule des 20 « copros » du site a déjà fait l'objet de travaux de rénovation/valorisation de grande envergure : Le Quercy, où le projet avait été adopté en assemblée générale en 2013 (après le rejet, de peu, d'une première version en 2011). Au Verdon, un projet a été retoqué à une faible majorité en 2016. Les copropriétaires de la résidence La Vanoise-Quercy, eux, avaient rejeté un projet de rénovation totale en 2012 ; un projet a été adopté en 2013 pour deux des immeubles (les 12 et 14 rue des Sapins), mais il a été contesté en justice et définitivement annulé, en appel, au début de cette année. Roland Walliser, avec sa casquette de président de l'Union des syndicats du Parc d'Entremont, espère que les rénovations vont se multiplier. « Nos immeubles en ont besoin », dit-il, se réjouissant qu'en parallèle, la municipalité rixheimoise ait beaucoup investi dans les infrastructures du quartier et continue de le faire, actuellement au niveau des écoles (après la maternelle, l'école élémentaire d'Entremont va elle aussi faire l'objet de travaux).

1100

Le chiffre

Les 20 copropriétés du Parc d'Entremont totalisent près de 1100 lots, des appartements où vivent près de 2500 habitants. « C'est l'une des plus grandes copropriétés du Grand Est. On représente environ un cinquième de la population de Rixheim », commente Roland Walliser, président de l'Union des syndicats du Parc d'Entremont

PRECISION

Dans l'article consacré à la copropriété La Vanoise, au Parc d'Entremont à Rixheim, paru dans notre édition d'hier, nous avons indiqué par erreur dans un intertitre que le propriétaire d'un F4 – appartement que nous avons pris en exemple – aurait à payer 180 € par an, pendant dix ans, pour financer l'opération. Comme nous l'avons indiqué dans le corps du texte, le remboursement de l'Eco-prêt s'élèvera à 180 € par mois (et non pas par an) pendant cette période de dix ans.