

**téco**propriété

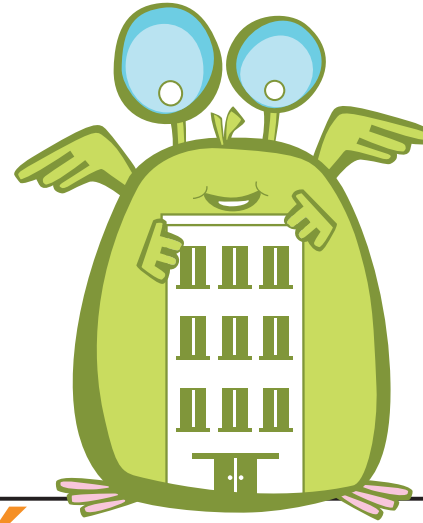
Pour télécharger ces outils, rendez-vous sur :

[www.tecopro.org](http://www.tecopro.org)

En partenariat avec le CSAB, la FNAIM PARIS IDF, Fondaterra  
et le Salon de la Copropriété et de la Gestion de Biens.



SALON DE LA  
COPROPRIÉTÉ ) ET DE LA  
GESTION DE BIENS



**téco**propriété

“mieux **vivre** la copropriété”

Les écoattitudes dans la copropriété

# édito

## IL S'AGIT SIMPLEMENT DE FAIRE LE BON GESTE... TOUS ENSEMBLE.

A travers vos activités au sein de la copropriété, que vous soyez propriétaire, locataire, gardien, gestionnaire ou syndic, chacun d'entre vous agit sur l'environnement au quotidien. Vous pouvez pourtant réduire cet impact en pratiquant ce que l'on nomme des "éco-gestes" et en sensibilisant votre voisinage aux bonnes pratiques.

Vous, propriétaires, bailleurs et locataires qui tous les jours consommez, produisez des déchets (qu'ils soient alimentaires, ménagers...), qui consommez de l'eau, de l'électricité, du chauffage..., ne vous est-il jamais arrivé de laisser la fenêtre ouverte en hiver en vous disant que de toute façon le chauffage est collectif ? Ne vous est-il jamais arrivé d'allumer l'éclairage pour un bref passage dans le couloir et de ne pas l'éteindre ? N'avez-vous jamais par manque de temps ou de prudence laissé tomber le tri sélectif des déchets ?

Vous êtes les premiers à pouvoir changer cela en prenant vos responsabilités au sein de votre copropriété afin de vivre en harmonie avec votre environnement et vos voisins. Il suffit pour cela de corriger certains de vos gestes et vous obtiendrez plus de confort et d'économies grâce à ces "éco-attitudes" !

**Tous les jours, nous avons l'opportunité de réduire notre impact sur l'environnement en faisant simplement preuve d'un peu de bon sens.**

Les copropriétaires représentaient en 2005 (INSEE) 13,5 millions de logements sur un parc immobilier en France métropolitaine de 30,6 millions soit 44% du total. Aussi, vous représentez une force importante pour la sauvegarde de notre planète.

02



**Adoptez le**  
**t.ÉCOstyle**

## SIX ENJEUX ONT ÉTÉ IDENTIFIÉS AU SEIN DES COPROPRIÉTÉS :

- UN > l'eau
- DEUX > les déchets
- TROIS > l'énergie
- QUATRE > le voisinage
- CINQ > l'habitat
- SIX > le bâti

**Devant l'épuisement des ressources, la multiplication des catastrophes naturelles, l'extinction de nombreuses espèces animales et végétales, la dégradation générale de l'environnement et les mauvaises conditions de vie d'une grande partie de l'humanité, il est important de réagir.**

Le développement durable, concept énoncé en 1987 dans le rapport Brundtland, est un " développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ".

Lors du Sommet de la Terre à Rio, en 1992, 150 états s'engagent à mettre en œuvre ce type de développement. L'atteinte de cet objectif repose sur la sensibilisation, l'acceptation et la participation de tous.

Le concept d'éco-responsabilité apparaît, quant à lui, en 1995, lors de la réunion du G7 au Canada. Il intègre les notions du développement durable à la responsabilité d'autrui. En d'autres termes, chacun jouit d'une responsabilité économique, sociale et environnementale.

S'en est suivi le sommet de Kyoto avec pour objectif la diminution des émissions de gaz à effet de serre, puis les différentes réglementations européennes concernant l'efficacité énergétique. Plus récemment encore, en France, a eu lieu le Grenelle de l'Environnement qui a fait émerger, par l'implication de groupes de travail multi-acteurs et la consultation de la population, un ensemble de propositions ayant pour objet la protection de l'environnement et des citoyens dans tous les secteurs. A la suite du projet de loi annoncé au printemps dernier, les premières lois et réglementations devraient arriver prochainement.

Certaines éco-attitudes impliquent des équipements spécifiques, peut-être que votre copropriété n'en n'est pas équipée. Dans ce cas, faites en la demande au conseil syndical ou directement à votre syndic de copropriété.

03



NOUS SOUS-ESTIMONS SOUVENT **NOTRE PART DE RESPONSABILITÉ** DANS LA DÉGRADATION DE NOTRE ENVIRONNEMENT... MAIS ÉGALEMENT **NOTRE POUVOIR** QUANT À SA PROTECTION.

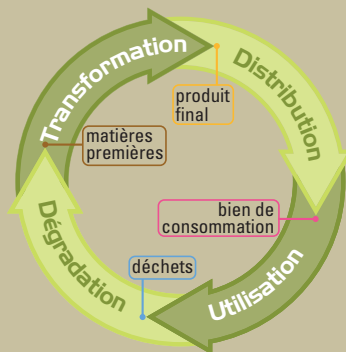
04

## POURQUOI ?

Il est très difficile de se rendre compte de son propre impact parce que chaque produit que nous consommons s'inscrit dans un cycle allant de l'extraction des matières premières jusqu'au traitement des déchets résultant de son utilisation. Nous ne sommes généralement pas informés de l'impact réel de chacun des biens consommés.

Il faut être conscient qu'à chaque étape du cycle de vie peut être calculé un impact environnemental. L'impact global d'un produit correspond donc à la somme de ces impacts intermédiaires. L'arrêt du cycle est une situation critique (cas des produits non recyclables ou non biodégradables) que nous devons absolument éviter.

Il est possible d'optimiser notre action sur l'environnement en faisant les bons choix et les bons gestes.



UNE ASTUCE POUR S'ÉVALUER :  
CALCULER VOTRE EMPREINTE ÉCOLOGIQUE !

L'empreinte écologique permet de calculer l'impact de votre comportement sur l'environnement. À partir d'un bref questionnaire, est estimée la surface biologiquement productive nécessaire pour répondre à vos besoins.

Un résultat simple à interpréter :

Pour une meilleure visualisation du résultat, il est possible de poser l'hypothèse selon laquelle l'ensemble de la population mondiale se comporte comme nous. Le résultat indique alors le nombre de planètes nécessaires au développement de cette population fictive.

Pour illustration, si l'ensemble de la planète vivait comme un Européen, il

faudrait environ 3 planètes pour subvenir à ses besoins.

L'empreinte écologique est également un bon outil pour tester différents comportements et peut donc être utilisée comme une aide à l'identification des bonnes pratiques.

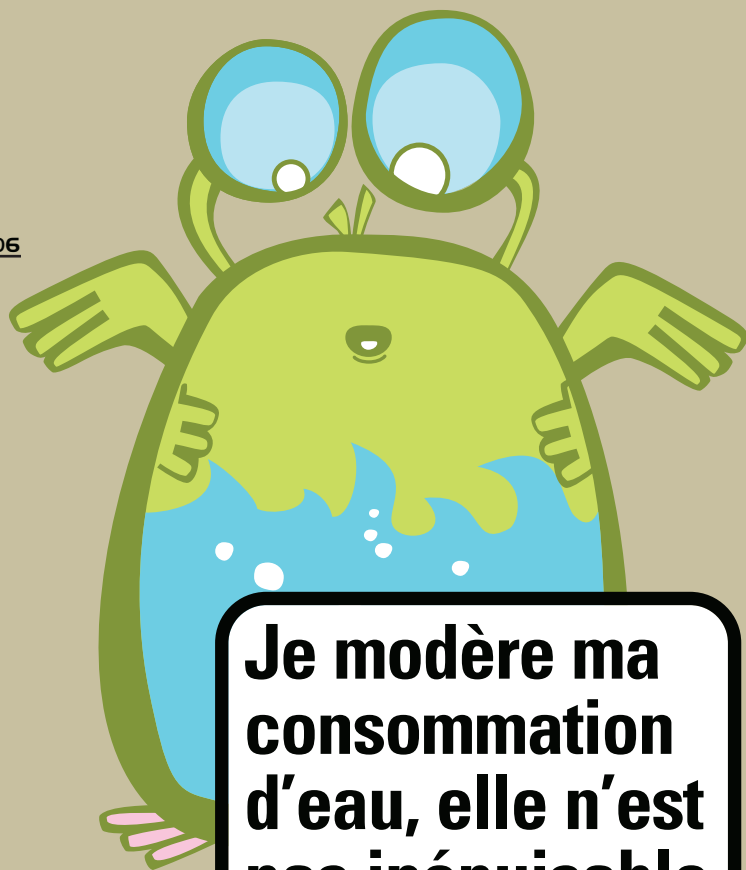
**Mais attention, l'écocitoyenneté ne se pratique pas que dans les parties communes de votre copropriété...**

**... pour aller plus loin prolongez votre action chez vous !**



05

06



**Je modère ma  
consommation  
d'eau, elle n'est  
pas inépuisable**

## “ CE QU'IL FAUT SAVOIR :

L'EAU DOUCE REPRÉSENTE 2,5 % DU STOCK TOTAL D'EAU SUR LA PLANÈTE. LES BESOINS EN EAU DOUBLENT TOUTS LES 20 ANS ET LE RYTHME DE LA CONSOMMATION ÉVOLUE DEUX FOIS PLUS VITE QUE CELUI DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE. UN HABITANT FRANÇAIS CONSOMME ENVIRON 150L D'EAU PAR JOUR. IL S'AGIT D'UNE RESSOURCE RARE À PRÉSERVER ET NE PAS GASPILLER. LA VIE SUR TERRE N'EST-ELLE PAS NÉE DANS L'EAU ?

### DANS VOTRE COPROPRIÉTÉ :

On estime au niveau national (source SIEGVO) " que 30 à 40 % de l'eau potable seraient perdue sous forme de fuite. Pour moitié sur le réseau, pour moitié chez l'usager. Les pertes sur le réseau sont estimées à un milliard de m<sup>3</sup>. En plus du gaspillage, ces fuites provoquent des baisses de pression, détériorent les chaussées et peuvent contaminer les réseaux par de l'eau polluée ".

Un robinet qui laisse passer un filet d'eau peut entraîner une perte quotidienne de 300 L d'eau. Il est donc très important de vérifier régulièrement l'état de vos tuyauteries et robinetteries. Attention, si un robinet qui coule se repère facilement, des canalisations mal entretenues peuvent fuir à l'intérieur des murs. Pour vous en rendre compte, notez les chiffres relevés au compteur un matin avant de partir et le soir à votre retour ; une différence entre les deux nombres indiquera une fuite invisible à réparer.

Grâce à ma toiture, ma copropriété peut récupérer 600L/m<sup>2</sup> d'eau par an en moyenne, c'est une sacrée économie sur les consommations d'eau liées à

l'arrosage et au lessivage des parties communes !

### QUE DEVEZ-VOUS FAIRE ?

- > Je préviens en cas de fuite mon syndic de copropriété.
- > Je ne laisse pas couler l'eau dans les parties communes (toilettes, laverie, espaces verts...).
- > Je souhaite être informé de mes consommations réelles et demande à faire poser des sous-compteurs.
- > J'alerte mon conseil syndical sur l'utilité d'avoir un collecteur d'eau de pluie pour arroser le(s) jardin(s) et/ou les balcons et pour laver les vélos.
- > J'utilise un arrosoir ou un seau, plutôt qu'un jet d'eau, et de préférence le soir, pour arroser les plantes ou laver les poubelles, mon vélo ou ma voiture.
- > Je veille au bon écoulement de l'eau et je ne jette rien dans les égouts.

07



## “ CE QU'IL FAUT SAVOIR :

Aujourd'hui, en France, nous produisons environ 1kg de déchets par habitant par jour soit une production totale des ménages français de 28 millions de tonnes par an (ADEME 2006).

La poubelle d'un ménage se compose comme suit : papiers et cartons (20-35%), déchets organiques (15-35%), éléments fins divers (10-20%), verre (5-10%), plastiques (5-10%), métaux (5-8%), textiles (1-5%).

La majorité de ces déchets est recyclable ou doit faire l'objet d'un traitement spécifique et peut ainsi entrer dans une nouvelle boucle de production. Pourtant, l'incinération et le stockage des déchets représentent encore 81% du mode de traitement de ces derniers.

Pour illustration, une tonne de plastique recyclé représente plus de 600kg de pétrole économisés, deux bouteilles en plastique, c'est une écharpe gagnée ! Finalement, ma poubelle est une mine d'or !

Le tri permet de valoriser les déchets produits et de limiter l'utilisation de nouvelles ressources naturelles.

### DANS VOTRE COPROPRIÉTÉ :

Comme vous pouvez le constater, nous produisons chaque jour différentes familles de déchets, ce qui en soit nécessite l'organisation d'une collecte des déchets et l'installation des containers appropriés pour le tri sélectif. Pour en accompagner la mise en place, il

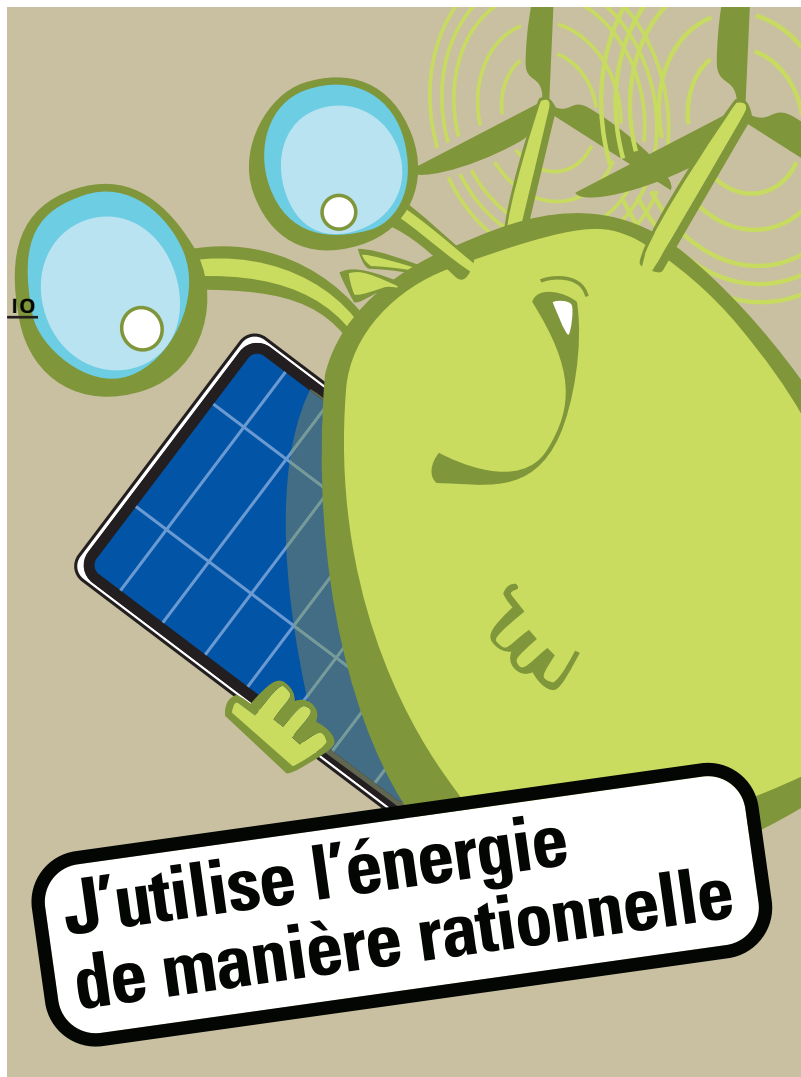
paraît indispensable de faciliter ce tri par un affichage simple et clair du contenu attendu de telle ou telle poubelle. La mise en place de petits containers individuels facilitera également ce tri.

Aujourd'hui encore, de nombreuses copropriétés possèdent un vide-ordures. Cet outil peut être adapté au tri sélectif en le réservant à la collecte des déchets organiques, par exemple, et de bien en informer les usagers.

Enfin, les copropriétés peuvent inciter les communes à organiser un bon traitement des déchets.

### QUE DEVEZ-VOUS FAIRE ?

- > Je m'informe sur les filières de tri locales.
- > Je pratique le tri sélectif et ce dans les règles !
- > Je sensibilise mes voisins et je les incite à pratiquer.
- > Je demande à faire installer les différents containers.
- > Je ne jette pas de produits dangereux dans le circuit traditionnel.
- > Je limite l'achat de produits très emballés et j'utilise le moins possible de matériel jetable.



## “ CE QU'IL FAUT SAVOIR :

Multipliée par 13 en un siècle, la consommation d'énergie témoigne d'une consommation à outrance.

L'énergie est produite à partir de combustibles ou d'énergies renouvelables. La part du gaz continue de progresser, la part du charbon est stable tandis que le fioul perd, d'année en année, des parts de marché. Le bois ne représente quant à lui que 16% de la consommation totale. L'immobilier résidentiel représente un parc de logements de 31 millions d'unités, individuels (17,7 millions) et collectifs (13,6 millions). Ces logements produisent 20 % de gaz à effet de serre et consomment 46 % de l'énergie française. Avec 7,5 millions de logements, soit la moitié des logements collectifs, la copropriété est bien évidemment un secteur clé.

### DANS VOTRE COPROPRIÉTÉ :

En ce qui concerne le chauffage dans une copropriété, bien souvent collectif, vous rencontrez souvent le problème de la maîtrise de cette consommation du fait d'une facture commune. L'installation de compteurs individuels et l'organisation d'une refacturation sur la base des consommations réelles permettront de sensibiliser les usagers. Concernant les parties communes, il faudra se poser la question de la nécessité de les chauffer ou sur la possibilité de moins les chauffer. 1°C de plus, c'est 7% de consommations supplémentaires.

Il est à noter que la présence d'un système centralisé de production représente une opportunité pour l'utilisation des énergies renouvelables, ces systèmes étant plus souvent adaptés à des productions relativement importantes.

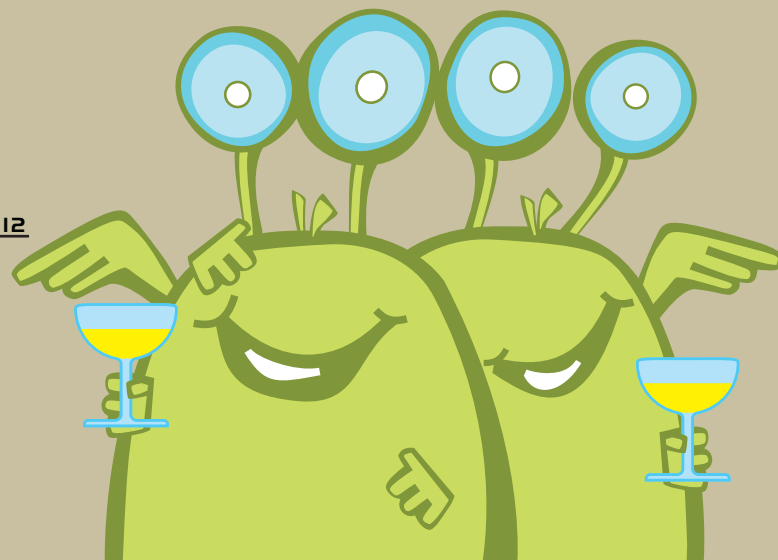
L'énergie, c'est aussi l'éclairage qui doit être optimisé via des temporisateurs ou détecteurs de présence. En outre, des lampes basses consommations vont permettre de gagner jusqu'à 80% d'électricité.

Enfin, la valorisation du toit de votre copropriété par l'installation de panneaux solaires ou d'éoliennes vous permettra de protéger votre environnement et même de gagner de l'argent !

### QUE DEVEZ-VOUS FAIRE ?

- > Je privilégie l'éclairage naturel lors de mes déplacements dans les circulations.
- > Je ne laisse pas une fenêtre ouverte en période de chauffe de mon immeuble (l'aération c'est 5mn la fenêtre grande ouverte, pas plus !)
- > J'entretiens correctement les installations de chauffage, de ventilation et de climatisation pour économiser jusqu'à 15% d'énergie.
- > Je demande à étudier l'installation d'énergies renouvelables.

12



**Pour bien vivre en copropriété, je respecte mon environnement et mes voisins !**

## “ CE QU'IL FAUT SAVOIR :

Les copropriétés en France représentent près de 8 millions de foyers et constituent de vraies micro-sociétés.

Pour bien vivre en communauté, il est indispensable de respecter son environnement, ses concitoyens et les règlements établis pour cadrer cette organisation.

En copropriété, c'est pareil !

Il faut savoir que vous pouvez être acteurs de la vie de votre copropriété et pouvez agir sur le règlement et la stratégie adoptés par celle-ci. Ne négligez pas ce droit et participez aux assemblées générales !

### DANS VOTRE COPROPRIÉTÉ :

La vie en copropriété doit se faire avant tout sous le régime du développement durable et de la participation active. Vous pouvez intégrer ces principes fondamentaux dans l'ensemble de vos décisions et dans votre règlement de copropriété. Pour cela, il est nécessaire que vous vous impliquiez au travers des assemblées générales, de l'élection du conseil syndical et de vos rapports avec votre syndic. Vous êtes invité à le faire, alors n'hésitez pas et participez.

Bien vivre avec ses voisins, c'est aussi respecter l'environnement de chacun. Les nuisances de types sonores ou olfactives peuvent très rapidement nuire à l'état d'esprit général de la copropriété. Le " Respect " est le maître mot dans une copropriété, il ne faut pas l'oublier.

Et l'environnement ? Vous pouvez privilégier l'utilisation des moyens de transport " doux ", vélos, marche à pieds, en demandant l'installation, par exemple, de garages à vélos ou l'organisation de pédibus pour emmener les enfants à l'école. On ne les accompagne plus qu'un matin par semaine et c'est un peu de temps dégagé pour vous !

L'organisation de la vie au sein de la copropriété peut aussi intégrer des thématiques comme des repas entre voisins, des aides (garde d'enfants), ou encore des services rendus comme le covoiturage pour se rendre au même endroit.

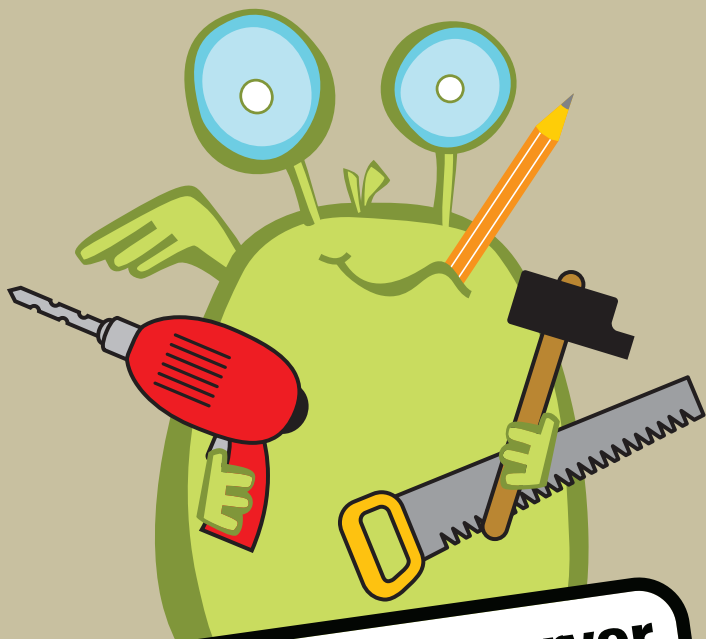
A vous de jouer, soyez inventif !

### QUE DEVEZ-VOUS FAIRE ?

- > Je respecte mes voisins et j'entretiens des rapports cordiaux avec eux.
- > Je ne gêne pas mes voisins en entreposant des objets encombrants dans les parties communes ou en faisant du bruit.
- > J'offre mes services à ceux qui en ont besoin ou à ceux qui pourraient avoir les mêmes envies/besoins que moi.
- > Je propose des idées d'amélioration de la vie dans ma copropriété.
- > Je participe aux assemblées générales.

13

14



**Je veille à conserver  
la bonne qualité  
du bâtiment et de  
ses installations**

## “ CE QU'IL FAUT SAVOIR :

LE SECTEUR DU BÂTIMENT EST LE PREMIER SECTEUR CONSOMMATEUR D'ÉNERGIE ET LE DEUXIÈME ÉMETTEUR DE GAZ À EFFET DE SERRE APRÈS LE SECTEUR DES TRANSPORTS. DANS SES MURS, IL PRÉSENTE SOUVENT DES MATÉRIAUX AUJOURD'HUI RÉPERTORIÉS COMME DANGEREUX POUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ (AMIANTE, PLOMB, ...). L'AMIANTE PEUT ÊTRE SOURCE DE CANCER ET LE PLOMB PEUT PROVOQUER DES EMPOISONNEMENTS IMPORTANTS. ON ESTIME QUE 70% DU PARC IMMOBILIER DE 2050 EST D'ORES ET DÉJÀ BÂTI. IL EST DONC INDISPENSABLE DE RÉNOVER CE PARC EXISTANT ET DE VEILLER À LA QUALITÉ DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS.

### DANS VOTRE COPROPRIÉTÉ :

Tout d'abord, il est nécessaire de connaître la qualité de votre copropriété, pour cela de nombreux diagnostics immobiliers existent et vous permettront d'identifier les travaux à engager rapidement et également les potentiels d'amélioration de la performance technique et environnementale de votre bâtiment. Les syndicats sont là pour vous conseiller et doivent être impliqués dans ces démarches.

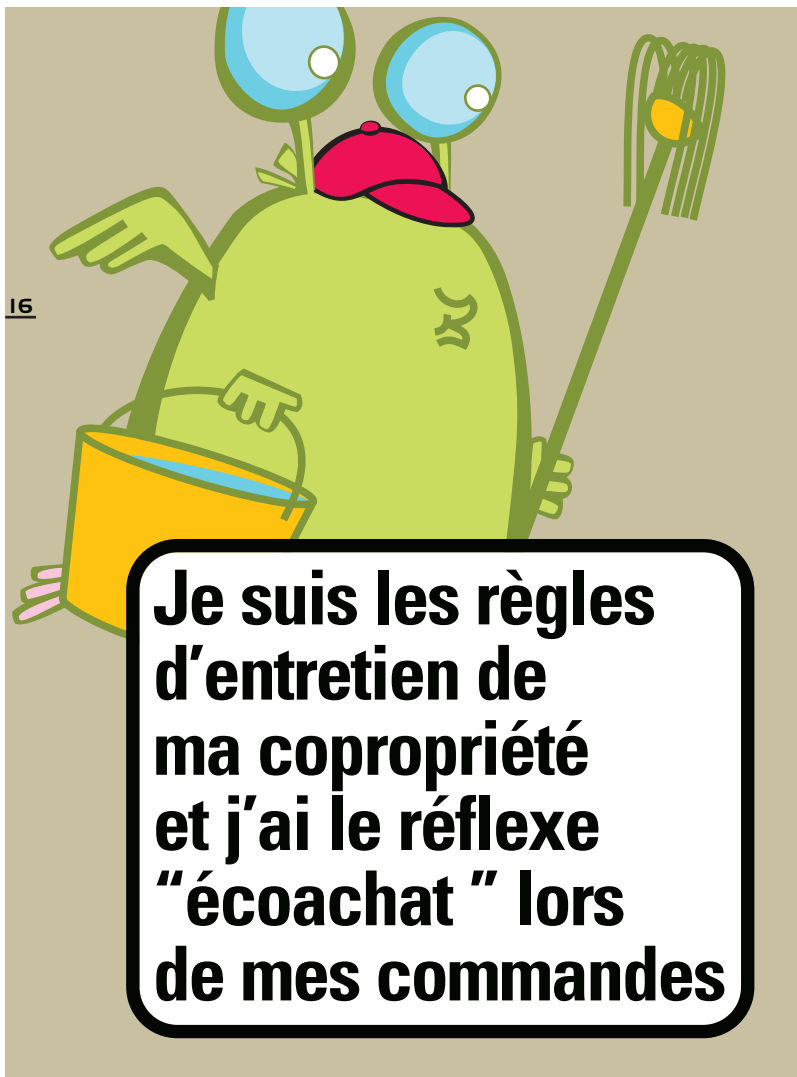
Il faut vous renseigner sur les nouvelles réglementations en vigueur dans le bâtiment sur celles en projet pour planifier vos interventions. Des subventions parfois individuelles, parfois collectives peuvent vous être versées, renseignez-vous afin de bien présenter les projets à vos copropriétaires.

N'oubliez pas, veiller à la bonne santé de sa copropriété, c'est bien protéger son investissement, son environnement et sa propre santé !

### QUE DEVEZ-VOUS FAIRE ?

- > Je m'informe sur la qualité de la construction et la performance des installations de ma copropriété.
- > Je demande à ce que des diagnostics/audits techniques soient réalisés si nécessaires.
- > Je sensibilise mes voisins et les incite à procéder aux rénovations/réparations indispensables.
- > J'encourage et soutiens mon syndicat dans l'élaboration d'une stratégie immobilière ambitieuse.
- > Je veille à ne pas dégrader les parties communes.

15



16



### CE QU'IL FAUT SAVOIR :

Le bon entretien des installations est source d'économies financières et de ressources naturelles.

Pour cela, il est nécessaire d'acheter des équipements, des produits d'entretien et des fournitures en quantité non négligeable. Ces besoins sont en augmentation continue et constituent une opportunité de développement économique local et de protection de l'environnement.

### DANS VOTRE COPROPRIÉTÉ :

La vie en copropriété nécessite l'existence d'un règlement de copropriété voté par l'assemblée générale, qui contient, entre autres, les règles en matière d'entretien et de maintenance des parties communes. Il est important de le connaître et de le respecter pour protéger la copropriété de toute dégradation. Vous pouvez également y faire ajouter des critères d'écoresponsabilité en termes d'achats.

Voici quelques points à connaître :

Les produits écolabellisés vous assurent une bonne qualité et un impact limité sur l'environnement. Pour les produits courants, je choisis les produits portant l'écolabel européen ou la norme NF environnement, pour le bois, les labels international FSC et européen PEFC et enfin pour les équipements bureautiques le label Energy star.

L'agriculture biologique n'utilise aucun produit chimique de synthèse (engrais, pesticides, ...) et aucun organisme

génétiquement modifié (OGM).

L'achat de produits locaux favorise le développement économique local et limite les pollutions dues au transport de marchandises. Le commerce équitable permet aux producteurs et aux travailleurs défavorisés de vivre dignement de leur travail.

Le bon entretien des installations peut vous faire économiser près de 15% des consommations énergétiques. Ne pas obstruer et bien nettoyer les bouches d'aération limite les dégradations liées à l'humidité et réduit le développement des allergies.

Certaines copropriétés possèdent des espaces verts, quelle chance vous avez ! Ces petits coins fleuris sont l'occasion, si l'entretien n'est pas trop agressif et les plantes trop exotiques, de voir évoluer oiseaux, insectes, petits animaux... Quel havre de paix pour vous et la biodiversité !

### QUE DEVEZ-VOUS FAIRE ?

- > Je respecte la propreté et les règles d'entretien de la copropriété.
- > Je ne néglige pas l'importance du nettoyage des bouches d'aération, des équipements de climatisation et de chauffage.
- > Je me renseigne sur les labels environnementaux existants.
- > J'utilise des produits écologiques et biodégradables pour le nettoyage et l'entretien des façades, jardins et balcons.
- > Je demande à ce que les nouveaux équipements mutualisés achetés répondent aux performances environnementales (économies d'énergie, consommation d'eau, matériaux recyclables,...).

17