

Climatisation en copropriété : le Sénat ouvre la voie, mais la clim seule ne sauvera personne de la canicule

Parole d'experts : Mathieu Gilli, Directeur Métier Énergie du bureau d'études bâtementaires Acceo, et Marilyne Lacaze, directrice d'Alber (filiale d'Acceo, spécialiste des petites copropriétés)

Le Sénat vient d'adopter, le 8 juillet, un projet de loi qui facilite l'installation de la climatisation en copropriété et intègre le « confort d'été » dans la rénovation énergétique. Comment accueillez-vous ce texte ?

Mathieu Gilli — C'est une bonne nouvelle, et une reconnaissance : le confort d'été devient enfin un critère de la rénovation performante, et non plus un angle mort. Concrètement, le texte facilite le vote de la climatisation en assemblée générale — en cas de refus, une nouvelle AG pourra statuer à la majorité simple — et allège l'avis des Architectes des Bâtiments de France sur les protections solaires.

— Mais un point n'est pas tranché par la loi : **dans quel ordre on fait les choses**. Faciliter l'installation d'une climatisation ne dit rien sur le fait qu'elle doit arriver après un diagnostic du bâtiment, pas avant. C'est là que se jouera, à l'Assemblée nationale, l'efficacité réelle du texte.

Justement, que se passe-t-il si une copropriété profite de cette clause pour installer une climatisation sans avoir traité le bâtiment en amont ?

Marilyne Lacaze — Trois écueils se cumulent. D'abord, **un mauvais dimensionnement** : sans diagnostic préalable, on surdimensionne presque toujours l'appareil pour compenser les déperditions du bâtiment, ce qui alourdit la facture d'achat et d'installation. Ensuite, une **surconsommation électrique** : la climatisation doit lutter en permanence contre la chaleur qui s'engouffre par une enveloppe non traitée, ce qui fait exploser les besoins en électricité au moment précis où le réseau est déjà sous tension. Enfin, un **confort qui reste précaire** : dès qu'on ouvre une fenêtre ou qu'une coupure survient, la chaleur revient immédiatement, puisque rien n'a été fait pour ralentir son entrée dans le logement. Faciliter le vote ne change rien à cette réalité physique du bâtiment.

Quels sont les travaux prioritaires à réaliser avant même de songer à climatiser ?

Mathieu Gilli — La première étape reste l'isolation, mais une isolation pensée pour le chaud autant que pour le froid. Il faut choisir les bons isolants : il est par exemple indispensable de privilégier les matériaux denses, comme **la fibre de bois ou la ouate de cellulose**, plutôt que la laine de verre. Avec la fibre de bois, on retarde de 12 h l'arrivée de la chaleur sous un toit, alors que la laine de verre, notamment peu épaisse, n'offre que 4 h de déphasage thermique.

— La deuxième étape, souvent négligée, c'est la **ventilation**, qui est le premier levier de rafraîchissement d'un immeuble. La remettre à niveau passe par deux gestes simples : installer des **brasseurs d'air** dans les parties communes, et sécuriser **l'ouverture nocturne des fenêtres** pour que l'air chaud accumulé le jour puisse s'évacuer la nuit. Sur les murs, un même principe s'applique : poser un **bardage ventilé**, avec une lame d'air entre l'isolant et le revêtement, permet à la chaleur de s'évacuer par convection avant même d'atteindre l'isolant. Sans ces deux étapes, une climatisation ne fait que compenser, à grands frais, ce que le bâtiment aurait dû arrêter tout seul.

Le Sénat a justement facilité l'avis des ABF sur les protections solaires extérieures. Est-ce un bon levier ?

Marilyne Lacaze — C'est même le geste le plus efficace et le plus économique : **poser des volets ou des brise-soleil** sur les façades exposées, c'est ce qui bloque le plus de chaleur pour le moins d'argent. Que l'avis des ABF devienne simple plutôt que conforme peut vraiment débloquent des projets qui traînaient depuis des années dans certaines copropriétés.

— La couleur compte tout autant, notamment sur les toitures-terrasses : **repeindre une membrane sombre dans une teinte claire** fait passer sa température de surface de 70 à 40 °C, avec un effet direct sur les appartements du dernier étage. Aux abords de l'immeuble, **désimperméabiliser et végétaliser** les cours et parkings communs rafraîchit l'ensemble du bâtiment, avec un bénéfice particulièrement important pour les étages les plus bas. Tant que ces leviers passifs n'ont pas été activés, une climatisation travaille en pure perte.

Ces travaux de rénovation globale sont-ils financièrement accessibles pour une petite copropriété ?

Marilyne Lacaze — Oui, car une rénovation globale bien montée ouvre droit à **MaPrimeRénov'** **Copropriété** (30 à 45 % des travaux selon le gain énergétique), à **l'éco-PTZ collectif** (jusqu'à 50 000 € par logement à taux zéro, cumulable avec la prime depuis 2024) et aux **certificats d'économies d'énergie**. Une bonne partie des leviers du confort d'été — isolation par l'extérieur, remplacement des menuiseries, ventilation performante — figure précisément parmi les travaux éligibles. Pensés dans un bouquet cohérent, ils réduisent fortement le reste à charge des copropriétaires, et rendent, en bout de course, une climatisation beaucoup plus petite, moins coûteuse et parfois même inutile.

Alors, faut-il renoncer complètement à la climatisation ?

Mathieu Gilli — Non, mais elle doit venir **en dernier recours**, après le diagnostic et les solutions passives, et non en premier réflexe — même si la loi facilite désormais son vote en assemblée générale. Il faut procéder par étapes : commencer par un **diagnostic global du bâtiment**, voir quelles solutions passives peuvent être efficaces, puis décider, ou non, de climatiser. En procédant dans cet ordre, on obtient le bon dimensionnement de climatisation, et donc un appareil plus petit, moins gourmand en électricité, et réellement utile. C'est tout l'enjeu du débat qui s'ouvre maintenant à l'Assemblée nationale : mieux climatiser commence toujours par mieux isoler et mieux ventiler.