

PRÉB4T

PLATEFORME DE RECHERCHE
ET D'EXPERIMENTATION
SUR L'ENERGIE DANS LE BÂTIMENT

Amélioration énergétique en copropriétés

PUCA

plan
urbanisme
construction
architecture



**Agence
nationale
de l'habitat** Anah

Leaders

énergétiques

octobre 2012

Qui sont-ils ? Amorce d'un profil

Qui sont les leaders énergétiques en copropriété ?

Pourquoi chercher des leaders ?

Faut-il vraiment un « leader énergétique » dans une copropriété pour que cette dernière se lance dans l'aventure ? Telle avait été la conclusion de la thèse de Gaétan Brisepierre¹ et de sa recherche sur vingt-deux copropriétés : oui, la dynamique fonctionne quand un leader, qu'il s'agisse d'une personne ou d'un petit groupe, mène le jeu. Prenant au vol ce constat, Planète Copropriété² – avec Sylvaine Le Garrec, sociologue, a voulu en savoir plus : qui sont ces leaders ? S'ils sont indispensables, c'est peut-être à travers eux que passeront les travaux. Dès lors, comment les repérer ?

Le champ d'observation

À l'automne 2012, plus de quarante copropriétés ont été consultées, leurs leaders interrogés dans le détail. Ces copropriétés ont des caractéristiques variées : l'ensemble du spectre des CSP (catégories socio-professionnelles) est couvert, dans des copropriétés construites à 88 % entre 1945 et 1980. Quatre datent d'avant 1945, deux d'après 1980. Plus des deux tiers ont du chauffage collectif, plus de la moitié comportent plus de cent logements, un tiers de vingt à cent logements. La moitié d'entre elles a engagé des travaux, l'autre moitié y réfléchit.

Le début d'un « profil »

Le leader n'est pas obligatoirement président du conseil syndical (2/3 de présidents seulement). Il n'agit que rarement seul, et sait soit d'entourer des compétences adéquates, soit travailler en équipe. Un leader sur trois est une femme, neuf sur dix sont propriétaires occupants, plus de la moitié ont plus de soixante ans. Sept sur dix sont, ou étaient, cadres ou exerçant dans une profession intellectuelle. Trois sur dix ont une formation d'ingénieur, un sur dix une formation scientifique. Six sur dix, professionnellement, étaient déjà aguerris à la conduite de projet (également répartis dans les secteurs de la construction, de la gestion ou de l'énergie). Cinq sur dix, enfin, ont une activité associative ou militante. Militance « écolo » ? Non, précise Sylvaine Le Garrec : l'argument pourrait même être dissuasif.

Ce qui motive le « leader », c'est d'abord de conserver la valeur de son patrimoine, puis de mettre à profit des compétences professionnelles, à égalité avec la protection de l'environnement. Les aspects économiques ne le laissent pas indifférent, et il affirme vouloir être actif au sein de son conseil syndical, et être attiré par le bâtiment et ses techniques.

¹ <http://gbrisepierre.fr/>

² <http://planete-copropriete.com/> On trouvera, sur le site, le « BIC », « bilan initial de copropriété, guide pratique permettant aux copropriétés de « mettre le pied à l'étrier ».

Le leader n'est pas qu'un profil statistique. Pour être efficace, il doit savoir tenir sa juste place dans une logique de groupe, développer un sentiment d'appartenance collective, en prenant des initiatives allant au-delà des seules obligations d'assemblée générale annuelle, en mettant en place un travail collectif parallèle, qu'il s'agisse d'événements conviviaux ou de systèmes d'information (affichages réguliers de comptes-rendus des réunions du conseil syndical, site internet, courriers...). En assemblée générale, en effet, il est impossible d'envisager, dans le même créneau horaire, d'informer, d'expliquer, de débattre et de voter.

Des motivations et des difficultés

Pour parvenir à un accord, est-il nécessaire que les motivations du « leader » et celles des copropriétaires soient les mêmes ? Les premières motivations des seconds pour se laisser convaincre et s'investir, donner du temps, de l'énergie, de l'intelligence pour le bien collectif, sont la réduction des factures d'énergie, le besoin de réparation et d'entretien (puisqu'il faut ravalier l'immeuble, autant profiter de l'échafaudage pour faire des travaux qui, un jour ou l'autre, devront être faits), l'exigence de confort, la perspective d'une hausse conséquente des tarifs du gaz et de l'électricité. Le volet énergétique n'est pas premier, il vient « en plus », à l'occasion d'autres nécessités. La rencontre devrait être possible.

Les travaux visés portent d'abord sur l'optimisation des installations de chauffage, leur réglage et leur équilibrage, qui sont peu coûteux et donnent immédiatement un surplus de confort ; viennent ensuite et dans l'ordre : l'isolation de la toiture, le changement de chaudière, l'isolation des murs, le changement de fenêtres (avec une proposition d'achat groupé). L'isolation des planchers, la ventilation, les énergies renouvelables, sont un peu les laissés-pour-compte des travaux.

Dans toutes les copropriétés sollicitées, l'ensemble des travaux est du sur-mesure, non standardisé, et est rarement constitué des seuls travaux d'économie d'énergie. La plupart ne sont pas menés tous à la fois, mais échelonnés dans le temps.

Restent des obstacles, nombreux : convaincre l'ensemble des copropriétaires, mais aussi et peut-être surtout, s'y retrouver dans la jungle des aides, ce qui représente un travail d'ingénierie considérable dont certaines copropriétés préfèrent se passer. Autres obstacles de taille, qui ébranlent la certitude d'une stabilité des coûts et de la validité dans le temps des projets, et font douter de la crédibilité des dispositifs publics : les lois sans décret d'application, qu'il s'agisse, pour les fenêtres, d'en faire un bien privé d'intérêt collectif, ou pour le prêt à taux zéro (PTZ), qu'il s'ouvre au collectif ; jouent aussi les modifications d'une année sur l'autre des règles de crédit d'impôt ou d'attribution des aides.

La suite des travaux de Planète Copropriété permettra de consolider le profil des leaders énergétiques, et partant de mettre au point, à destination des copropriétés, des outils d'accompagnement affinés³, voire participatifs, et de proposer, cette fois aux professionnels, des formations spécifiques à la copropriété.

³ cf le « BIC » - Bilan initial de copropriété édité par Planète Copropriété : http://planete-copropriete.com/images/stories/pdf/Brochure_BIC-WEB.pdf