

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

Pau

octobre 2012

Apprivoiser les acteurs

Accompagner pour économiser

Le projet de l'équipe Urbanis de Pau concerne désormais deux copropriétés : la résidence du Petit Aragon et la résidence Catherine, des immeubles construits entre 1948 et 1975, qui ont deux syndics différents.

À Pau, la communauté d'agglomération finance intégralement les diagnostics thermiques : les copropriétaires ne semblent pas prêts à « payer pour voir ». Mais ils veulent bien « voir ».

La première année, l'équipe l'a consacrée à rencontrer syndics et conseils syndicaux, et à mettre au point un "Guide de la rénovation énergétique en copropriété", dans la perspective d'un accompagnement pédagogique des copropriétés, mais aussi, avant tout, des syndics. Outil bien perçu, bien reçu, qui permet de créer de la familiarité avec une matière somme toute assez ingrate. Participation aux assemblées générales : l'intérêt pour la démarche était sensible, d'autant plus qu'elle était assortie d'une affirmation : « Vous ne serez pas obligés de faire des travaux ».

Ne pas sortir de « grands nombres » en AG

La grande réticence est bien entendu le financement, le repérage des aides et des conditions qu'elles imposent ou n'imposent pas. « Il ne faut pas arriver avec un diagnostic énergétique qui se conclue sur de gros chiffres. En assemblée générale, il faut absolument sortir des chiffres appartement par appartement ». Mélanie Lézin note une différence dans l'accueil selon les assemblées générales : dans les deux résidences, l'annonce d'un intervenant extérieur avait été faite par les syndics, et les copropriétaires n'ont pas caché une certaine forme de fierté d'être des « cobayes » sur qui on allait tester questionnaire, méthode, calculs : « On a fait tomber la méfiance ». Mais elle note aussi une réticence des personnes les plus âgées à aborder la question : les travaux, ce sont des nuisances, c'est de l'argent dépensé sans que le retour sur investissement à dix, vingt ou trente ans, ait forcément un sens. L'argument « CO₂ » n'a pas d'effet magique, par contre celui du confort est favorablement accueilli, même chez ces personnes âgées. À Pau on s'inquiète, comme ailleurs, de l'impossibilité, pour le moment, d'avoir recours au prêt à taux zéro collectif.

Stratégie d'approvisionnement des syndics

Les deux syndics ont accepté de s'impliquer. Mais l'équipe prend bien garde à ne pas alourdir leur travail : avoir leur simple adhésion, se faire accepter est le premier objectif. « On ira jusqu'au bout avec eux, y compris pour établir des devis ».

Commencent à apparaître des conditions pour que la situation prenne une tournure favorable : une bonne entente entre syndic et conseil syndical, veiller précisément à qui on a affaire, savoir susciter l'envie de faire. « Et attention au fauteur de troubles ! Il peut suffire d'une personne pour tout faire basculer ».

Pédagogie

Le « Guide » est un outil pédagogique indispensable pour s'adresser à des personnes « lambda », celles qui n'ont pas bénéficié d'une formation d'ingénieur, de chef de chantier, d'architecte ou de thermicien – c'est-à-dire à une très large majorité de la population, et probablement une large majorité des syndics. La personne « lambda » aura à se familiariser avec le DPE, le CEP et le Cep, la RT et le BBC, l'éco-PTZ, le HPE et l'ECS, acronymes sur lesquels développer les interprétations les plus fantaisistes. Combien savent qu'un bâtiment neuf peut dater de 1976, et donc ne pas relever de la même réglementation que le bâtiment voisin livré fin 1974 ?

Une fois intégrés tout le glossaire technique et ses abréviations, la personne lambda – qui aura superbement ignoré les calculs parsemés d'épsilons (Σ) – aura à s'y retrouver dans les modalités de financement des travaux et les aides. Ce nouveau challenge demande, là aussi, à bénéficier d'une information-formation pour avoir les idées claires sur le crédit d'impôt, les prêts, les subventions, la TVA, les certificats d'économie d'énergie, les fonds de travaux...

Ne restera plus alors qu'à comprendre le fonctionnement de son immeuble, trouver les bonnes adresses, faire appel aux bons professionnels au bon moment, coordonner toutes les parties prenantes, du thermicien au banquier en passant par les copropriétaires, le syndic, les entreprises, l'architecte, les services d'urbanisme de la mairie, l'agglomération, le conseil général et le conseil régional, l'Anah, et, s'il le faut, l'architecte des bâtiments de France...

Il y a encore du travail ! Plus aisé à mener, évidemment, quand on sait de quoi on parle, et comment parler sans passer pour le dernier des béotiens.

L'« accompagnement » n'est pas un luxe, et les « fauteurs de troubles » pourraient bien avoir le rôle salutaire d'être des aiguillons pour faire enfin se croiser des univers bien éloignés l'un de l'autre ! Le projet de Pau aura bien des enseignements à apporter.