

PRÉB4T

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

Amélioration énergétique en copropriétés

//// LES LEVIERS POUR DÉCLENCHER LES TRAVAUX

Cahier n°4

PUCA

plan
urbanisme
construction
architecture


**Agence
nationale
de l'habitat**
Anah

Amélioration énergétique en copropriétés

Les leviers pour déclencher les travaux

Outils technico-financiers, acteurs et méthodes

Cahier n°4

Avril 2014

Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie
Ministère du Logement et de l'Égalité des territoires
Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature
Plan urbanisme construction architecture
Grande Arche de la Défense
92055 la Défense cedex

Agence nationale de l'habitat
8, avenue de l'opéra
75001 Paris

Directeur de la publication

Emmanuel Raoul, secrétaire permanent du Puca et du Prébat

Responsables du programme

Pascal Lemonnier, Puca
Tél. 01 40 81 63 85
pascal.lemonnier@developpement-durable.gouv.fr

Éric Lagandré, Anah
Tél. 01 44 77 39 39
eric.lagandre@anah.gouv.fr

Valorisation du programme

Christophe Perrocheau, Puca
Tél. 01 40 81 24 33
christophe.perrocheau@i-carre.net

Rédaction

Gisèle Cloarec

Images : tous droits réservés

Photo de couverture : copropriété « Super-Montparnasse » à Paris

Sites Internet

Puca > <http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/>

Anah> www.anah.fr/

Prébat > www.prebat.net

SOMMAIRE

- _ P.04 / Outils technico-financiers, acteurs et méthodes**
- _ P.05 / Le programme**
- _ P.06 / De l'expérimentation à la massification**
- _ P.07 / Les lauréats de la consultation « Amélioration énergétique en co-propriétés de deuxième session**
- _ P.08 / Un témoignage...**
- _ P.08 / Collectivités en quête de connaissance**
- _ P.10 / Implication d'une Région**
- _ P.12 / Performance garantie?**
- _ P.13 / Lever les angoisses**
- _ P.14 / Leader et leader**
- _ P.15 / Le web, agent de liaison**

Outils technico-financiers, acteurs et méthodes

Au programme du troisième séminaire « Amélioration énergétique en copropriétés », la présentation d'outils technico-financiers pour accompagner les copropriétés dans leur démarche de réhabilitation énergétique. Mais également des retours d'expérience sur les acteurs et méthodes au service de la prise de décision.

Au fil des séminaires, quelques idées fortes s'affirment : les traits de l'univers de la copropriété se dessinent avec plus de précision, la conviction s'accroît que les seuls aspects techniques sont insuffisants pour aborder la question de la rénovation énergétique, qu'un accompagnement cohérent est impératif, que la temporalité des prises de décision et l'organisation des acteurs pourraient – devraient – devenir plus efficaces, que l'attribution des aides mériterait plus de cohérence. Et enfin, que le rôle des collectivités territoriales, en relation avec les professionnels, semble appelé à mieux se structurer, en relayant l'information, en combinant conseils et aides financières : leur proximité du citoyen, leur connaissance du terrain, la neutralité de leur positionnement en font l'interface privilégiée entre copropriétés et professionnels.

Recherche et expérimentation ont par ailleurs l'effet de voir apparaître des outils de plus en plus nombreux : supports de communication, outils d'aide à la décision, sites Internet se sont multipliés. La possibilité de nouveaux métiers est souvent évoquée. D'aucuns redoutent un foisonnement susceptible de troubler les candidats à la rénovation énergétique ?

Jean-Paul Dallaporta, président du groupe de travail « Amélioration énergétique du parc privé et social » du Prébat, est formel : « Ne nous en plaignons pas ! La vraie vie, c'est de faire émerger des choses nouvelles, et de mettre en avant les bonnes expériences. »

Le programme

Ouverture

Jean-Paul Dallaporta, Président du groupe de travail « Amélioration énergétique du parc privé et social » du Prébat

« Amélioration énergétique en copropriétés » en actions

Pascal Lemonnier, Plan urbanisme construction architecture
Eric Lagandré, Agence nationale de l'habitat
Didier Gabarda-Oliva, Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie

Financement et politique technique des rénovations énergétiques en copropriétés

Le point de vue d'un maître d'œuvre, Philippe Alluin, Reezome

Les outils technico-financiers

Systèmes technico-financiers d'accompagnement de copropriétés dans leur démarche de réhabilitation énergétique

Françoise Réfabert, Vesta-Conseil

Copropriété et tiers financement : le cas de la SEM Energies Posit'if en Ile-de-France

Jean-Claude Gaillot, SEM Energies Posit'if

Contrat de performance énergétique élargi aux travaux : l'exemple de « La Capsulerie » à Bagnolet

Renaud Dhont, Association des responsables de copropriété

Les acteurs et méthodes au service de la prise de décision

Convaincre les propriétaires

Olivier Halpern et Michel Zulberty, Club de l'amélioration de l'habitat

Qui sont les leaders énergétiques ?

Sylvaine Le Garrec, Association des responsables de copropriété

Coach copro : une plateforme Web pour aider la rénovation énergétique des copropriétés

Emmanuel Poussard, Agence parisienne du climat

De l'expérimentation à la massification

Les avancées du programme, mais aussi les obstacles, montrent que la question de l'amélioration énergétique en copropriété reste particulièrement ardue, mobilisant de nombreux acteurs. Jean-Paul Dallaporta remarquait, à l'issue du séminaire, qu'il convenait d'orienter la recherche « vers ce qui ne marche pas », et d'orienter l'action « vers ce qui marche ». Il est désormais possible de sérier objectivement les difficultés, premier pas vers des solutions. Plus que d'amélioration énergétique, c'est de réhabilitation dont il s'agit, avec pour enjeux des emplois, des budgets, et des économies d'énergie. Faire rêver, donner envie, jouer sur les ressorts du désir – désir d'amélioration d'un patrimoine ou de meilleur confort – sont probablement plus séduisants pour les particuliers et les copropriétés que les purs arguments techniques. De leur côté les collectivités locales, par la politique de proximité qui est la leur, par les moyens d'information qu'elles mettent en œuvre, ont un rôle important à jouer.

Massifier

Les propriétaires, seuls, ne sont pas souvent très outillés pour prendre les bonnes décisions. Leur mode d'organisation tripartite (assemblée générale annuelle, syndicat de copropriété, conseil syndical), la difficulté à assimiler le « co » de copropriété et la nature du bien commun, un jeu d'acteurs complexe entre conseil syndical et syndic constituent des handicaps certains. Il est urgent de mettre à leur disposition des outils d'aide à la décision, dont l'absence mènerait inexorablement à la dégradation des copropriétés. L'ensemble de l'offre en matière d'aides, qu'il s'agisse de conseil ou d'aide financière, n'est pas toujours lisible par le commun des mortels, sa cohérence demanderait à être travaillée : « Aux professionnels de mener le travail d'information », affirme Jean-Paul Dallaporta. Ajoutant que face à des objectifs ambitieux peuvent s'afficher des réussites, des opérations de référence, expérimentales et exemplaires, qu'il faut maintenant « massifier ».

Pascal Lemonnier, secrétaire permanent adjoint du Puca, de son côté souligne qu'en effet les collectivités locales sont de plus en plus parties prenantes au programme, ce qui ne pourra qu'éclairer la décision publique. Un premier bilan fait apparaître deux manques : le peu d'outils d'aide à la décision permettant d'engager une programmation de travaux pluriannuelle, d'une part, une panoplie technico-financière à compléter pour aider les copropriétés selon leur état et capacité à financer leurs charges et travaux d'entretien et de réhabilitation et celles qui veulent réaliser des travaux lourds, d'autre part. Eric Lagandré, pour l'Anah, remarque du mouvement du côté des copropriétés dégradées, en plan de sauvegarde ou non. Les collectivités locales se mobilisent, mais prudemment.

La phase de recherche est instructive sur les besoins de financement, les expériences s'accumulent : à un moment, il faudra passer à une phase quantitative plus affirmée. Les financements précisait Didier Gabarda-Oliva, c'est aussi ce à quoi réfléchit l'Ademe, parallèlement à une réflexion sur le levier que pourraient constituer des politiques d'urbanisme globales, intégrant les lotissements. D'après les indices remontant des régions, il apparaît que le phénomène « copropriété » n'est pas suffisamment connu, et que la demande de cohérence et de méthodes soit puissante.

Les lauréats de la consultation « Amélioration énergétique en copropriétés » de seconde session

Projet COMPACT : Consolidation des outils et méthodes nécessaires à la mise en place de plans pluriannuels de travaux en copropriété

Mandataire : Association des Responsables de Copropriété

La recherche-action a pour objectif de mettre en place et promouvoir les outils et méthodes permettant à une copropriété de planifier des travaux à moyen terme après un audit énergétique ou global. Ce travail s'appuiera sur un groupe constitué d'accompagnateurs issus de cinq structures différentes, afin de créer les outils d'accompagnement nécessaires à la mise en place d'un plan de travaux et de financement. Le groupe de travail investira quatre copropriétés accompagnées depuis au moins un an et aura pour rôle d'améliorer les outils créés par chaque équipe. In fine, il s'agira de :

- permettre aux accompagnateurs potentiels de bénéficier des outils adaptés à leur mission afin que l'activité d'accompagnement puisse se développer ;
- ouvrir l'accès des outils réalisés aux conseillers syndicaux et syndics afin de les rendre le plus autonome possible dans la conduite de leur projet de rénovation énergétique;
- permettre aux professionnels répondant aux divers appels d'offres de connaître les outils et méthodes proposés afin que ceux-ci s'adaptent aux demandes des copropriétés.

La résidence Vouillé-Brancion à Paris

Mandataire : Agence d'architectes Alluin&Maudit

La recherche action a pour objet de tester une méthode originale d'organisation des études et de prise de décision dans le cadre d'une rénovation à forte performance énergétique (80kWh/m²/an) portant sur un immeuble caractéristique du parc de logements des années 1965-1975 en région parisienne. La proposition comporte trois volets :

- la finalisation du programme de travaux au cours de laquelle il s'agira de mettre en forme les scénarios de rénovation, de décider de la stratégie de présentation aux copropriétaires, de conduire les études d'avant-projet, de lancer la pré-consultation d'entreprises et de finaliser l'ingénierie financière ;
- la mise en place des conditions de réalisation qui consistera à mettre en place une équipe-terrain destinée à accompagner les copropriétaires dans le montage administratif et financier de leur dossier de financement ;
- l'accompagnement à la réalisation dont l'ordonnancement comportera l'étude de la limitation des nuisances par appartement, et l'optimisation des flux financiers en phase travaux (versement des aides et des prêts, règlement des travaux aux entreprises). Cette étude conduira à une organisation spécifique de chantier.

Un témoignage...

Financement de la politique technique : c'est la problématique que soulève avec force Philippe Alluin, architecte, qui s'est confronté à l'une des plus grandes copropriétés de France, construite par Fernand Pouillon : plus de deux mille six cents logements. L'architecte vient par ailleurs d'être retenu dans le cadre de la deuxième session du programme, centrée sur la programmation pluriannuelle de travaux, pour un projet concernant la résidence Vouillé-Brancion à Paris.

« Les dispositifs d'aide fonctionnent mal. Les aides dépendent de la performance de la rénovation énergétique, le propriétaire aura un reste à charge. Ce qu'il veut savoir tient en un mot : « combien »? Puisque qu'il s'attache à rechercher ce qui dysfonctionne, Philippe Alluin en établit une sorte de programme : on se trouve dans un imbroglio administratif qui n'encourage pas les particuliers, avec des aides de l'État, des collectivités locales, de la Caisse nationale d'assurance vieillesse, etc., chaque aide ayant sa propre politique technique. Les paramètres d'attribution des aides sont à géométrie variable : aide à la personne, conditions de ressources, niveau de performance requis, le tout avec des modalités de calcul diverses. « La mise en place opérationnelle devient très lourde ». On est face à la multiplicité des textes, à la complexité du langage, à la complexité technique, avec des supports de communication atomisés.

Il est peu tenu compte de la situation réelle des individus, de leur âge, de leurs revenus, de la nature du logement, si les travaux prévus concernent ou pas les parties communes. Confusion quant aux consommations conventionnelle ou réelle, confusion sur ce qui est chauffé – une surface ou un volume, confusion entre les labels HPE rénovation et BBC, confusion entre diagnostic de performance énergétique et audit énergétique – à quoi il faut ajouter une temporalité inadaptée à la copropriété, des taux de TVA qui divergent, une disparité des coûts selon qu'il s'agisse de tantièmes de copropriété ou de tantièmes de chauffage, une destination pas toujours évidente des certificats d'économie d'énergie, des paramètres de temps de retour difficiles à évaluer, et des interrogations sur l'identité du maître d'ouvrage, qui ne peut être le syndic, ni le seul conseil syndical. « La rénovation énergétique reste une opération immobilière ».

Le constat est rude, mais des pistes d'amélioration sont suggérées par Philippe Alluin : favoriser les aides au démarrage du projet, quitte à leur annexer des conditions suspensives, préférer l'intérêt général plutôt que l'aide à la personne (on constate que les copropriétaires bailleurs votent contre les travaux) et constituer une mission interministérielle qui harmonise politique technique et politique des aides.

Collectivités en quête de connaissance

Noircir le tableau est sans doute une façon détournée pour mieux faire apparaître les traits de lumière, qui n'ont pas manqué lors du séminaire.

Françoise Réfabert, de Vesta-Conseil, fait le point sur la recherche menée dans les régions sur les systèmes technico-financiers d'accompagnement de copropriétés. Il s'agit de tester des mécanismes de réhabilitation énergétique sous forme d'opéra-

tions pilotes, avec un objectif de massification à plus long terme. La recherche croise trois dimensions : la dimension technique en lien avec les aspects financiers, la synchronisation des niveaux national, régional et local, la recherche d'actions adaptées au fonctionnement des copropriétés. Il s'agit de maximiser l'intérêt, la volonté et la capacité de la majorité des copropriétaires à réaliser des travaux ambitieux. Que ressort-il de l'enquête auprès des régions ? Un manque cruel de connaissance sur le fonctionnement des copropriétés et leur parc, des difficultés à agir, un besoin de cohérence entre tous les niveaux, un manque d'outils pour aborder le secteur. Les difficultés et obstacles, mais aussi les mythes, ont pu être identifiés :

- l'absence de maîtrise d'ouvrage et la mosaïque d'individus qui constitue la copropriété mettent au premier plan le droit individuel ;
- l'énergie n'est pas la priorité des copropriétés, qui ont à faire face à un défaut général d'entretien, aux charges et aux impayés ;
- la performance énergétique n'est pas perçue comme performance économique ;
- le dispositif des aides apparaît comme une jungle instable ;
- les montages financiers, complexes, suggèrent de faire appel à un tiers de confiance ;
- l'information est encore lacunaire, et les syndicats peu mobilisés.

Des ateliers impliquant dix régions et la plupart des partenaires nationaux ont permis un premier partage des connaissances. On ne peut aborder toutes les situations selon la même méthode : l'équipe estime qu'une copropriété ayant moins de 5 % de charges impayées est saine et opérationnelle ; entre 5 et 15 %, elle a besoin d'un diagnostic précis et d'accompagnement, mais au-delà de 15 %, elle sera dans l'impossibilité d'entreprendre des travaux. Il est donc nécessaire d'utiliser tous les dispositifs existants. L'essentiel restant de faciliter le financement des opérations : faut-il faire appel à un tiers de confiance ? imaginer des dispositifs de garantie, des tiers-financeurs ? faire appel aux banques ?

Enfin, à la maîtrise d'œuvre de s'adapter en proposant un découpage des travaux en phases successives, à prix ferme. Identification, recensement et immatriculation des copropriétés, compte bancaire séparé, connaissance des besoins conduisant à un diagnostic global, création d'un fonds de prévoyance devraient « réveiller les copropriétés endormies », pour peu que l'on se tourne vers les copropriétés saines en s'appuyant sur les leaders, que l'on sensibilise les syndicats et que l'on fédère toutes les initiatives. Les collectivités territoriales peuvent être en première ligne pour répondre à ces questions : « Elles sont à la bonne échelle pour développer les volets financement, technique et architectural ».

Pierre Olivier, pour Copro +, constate qu'en effet, l'assemblée générale d'une copropriété est semblable à « un orchestre sans chef » : pas de maître d'ouvrage, pas de collectif, mais une collection d'individus aux moyens et intérêts divergents. Dont l'énergie, en outre, est loin de représenter une urgence. Sans parler du « fléau des impayés », ni de l'invisibilité des 60 % de copropriétés qui se portent bien, des collectifs endormis que pourraient réveiller les « leaders énergétiques » repérés dans plusieurs recherches. Une « transition juridique » clarifiant la gouvernance des copropriétés serait nécessaire pour assainir l'horizon, qui briderait le droit individuel au profit du bien collectif et donnerait un réel statut de maître d'ouvrage à un acteur de la copropriété.

Implication d'une Région

Mieux connaître le parc pour mieux agir : la société d'économie mixte (SEM) « Energies Posit'if », pour l'Île-de-France, s'y est attachée. La Région, à l'origine du projet, détient la majorité du capital social de la SEM, avec pour alliés la Caisse d'Épargne d'Île-de-France, la Caisse des dépôts, le Crédit Agricole, le Conseil général du Val-de-Marne et la Ville de Paris (et la participation d'une dizaine d'autres partenaires, dont plusieurs collectivités territoriales). Le parc immobilier régional a des caractéristiques marquées, avec 72 % de logements collectifs, contre 44 % en France métropolitaines. Plus de deux millions de ces logements collectifs sont privés, dont près de la moitié sont classés en DPE E, F ou G.

Objectifs de la SEM : promouvoir, organiser, soutenir et inventer la transition énergétique en Île-de-France ». Il s'agit de « fournir une prestation complète aux copropriétés, comme ensemblier technique financier et assurantiel : une amorce de ce « maître d'ouvrage » que la plupart des acteurs appellent de leurs vœux, pour accompagner financièrement et techniquement les opérations, en déchargeant les copropriétés de tâches trop lourdes pour elles ? Peut-être... Il s'agit aussi, pour stimuler le passage à l'acte des copropriétés, de faire monter en compétence maîtrise d'œuvre et entreprises du bâtiment. Les enjeux sont donc bien énergétiques, mais aussi sociaux, économiques, et de développement de l'emploi.

Dans le principe, le coût des travaux aura à être couvert par les économies d'énergie futures. Le public visé est celui de ces copropriétés « invisibles » et tranquilles, dont le taux d'impayés est inférieur à 5 %, proches ou non d'une décision de travaux et ayant déjà ou pas bénéficié d'un accompagnement, essentiellement pour des travaux sur les parties communes ou d'intérêt commun, en mettant à profit les bonnes occasions de se lancer : travaux sur les toitures, ravalement, extension du bâti, et en se donnant comme plafond de l'investissement pour chaque ménage un budget de l'ordre de 20 000 euros et un temps de retour de vingt à vingt-cinq ans, avec une garantie de résultat et l'obtention de la certification « BBC Effinergie Rénovation ».

À quels financements faire appel ? Prêts bonifiés (Eco-prêt à taux zéro), aides fiscales, subventions publiques directes et tiers-financement par la SEM auront à être intégrés au montant des travaux (voir plus loin un des scénarios financiers). Les économies d'énergie garanties contribueront à rembourser la SEM, sur 20 ans. Energies Posit'if, interlocuteur unique pour rassembler les financements et superviser les travaux, procédera par étapes : après audit énergétique préalable, rencontre du conseil syndical, étude d'opportunité technique et financière, première assemblée générale pour voter les études, définition du programme de travaux, plan de financement, deuxième assemblée générale de vote des travaux, travaux, réception.

Outre l'interlocuteur unique, le partenariat public/privé devrait rassurer les copropriétés, comme devraient rassurer les arguments clefs développés par la SEM : réduction de la consommation, amélioration du confort, valorisation du patrimoine, sans oublier l'anticipation de mesures réglementaires, la lutte contre le changement climatique et l'emploi régional.

Solution miracle ? Des zones de flou demeurent : pour accorder l'éco-PTZ, de quelle compétence technique peut se prévaloir une banque ? Les propriétaires sauront-ils jouer la solidarité dans des copropriétés « AAA+ » ? Le tiers-financier va prêter de l'argent au syndic, le remboursement se faisant par appel de charges : un fonds de garantie reste à bâtir avec la Caisse des dépôts. Un financement sur une longue durée à taux réduit nécessitera-t-il de faire appel à un fonds d'épargne ?

SCÉNARISATION FINANCIÈRE			
Hypothèses	Rénovation globale Exemple 1	Rénovation globale Exemple 2	Rénovation globale Exemple 3
Montant total de travaux	40 000 € TTC	40 000 € TTC	40 000 € TTC
Nombre de personnes dans le ménage	1	2	3
Revenu fiscal de référence	35 000 €	28 000 €	41 000 €
Surface moyenne	50 m ²	50 m ²	50 m ²
Consommation avant travaux	371 kWh _{ep} /m ² /an	371 kWh _{ep} /m ² /an	371 kWh _{ep} /m ² /an
Facture énergétique annuelle avant travaux	1 033 €/an	1 033 €/an	1 033 €/an
Consommation après travaux	104 kWh _{ep} /m ² /an	104 kWh _{ep} /m ² /an	104 kWh _{ep} /m ² /an
Facture énergétique annuelle après travaux	290 €/an	290 €/an	290 €/an
Montant total subventions individuelles	5 400 €	23 080 €	20 172 €
RESTE A FINANCER			
Part financement propre total : autofinancement et/ou souscription d'un Eco-PTZ	20 000 € Soit 1 334 €/an sur 15 ans	10 000 € Soit 667 €/an sur 15 ans	13 000 € Soit 867 €/an sur 15 ans
Part Tiers-financement total	14 600 € Soit 584 €/an sur 25 ans	6 920 € Soit 277 €/an sur 25 ans	6 828 € Soit 273 €/an sur 25 ans
Annuité (pendant 15 ans)	1 918 €	944 €	1 140 €

Éléments de débat

N'est-ce pas une autre version du contrat de performance énergétique ?

Energies Positif procède par étapes : études, garantie de bon achèvement au bout d'un an, puis garantie décennale. Aux entreprises de prendre leurs responsabilités. Energies Positif donne sa garantie, et sera le médiateur entre la copropriété et les entreprises en cas de souci.

Est-il prudent d'offrir des garanties sur du BBC ?

Il ne peut pas en aller autrement quand il s'agit de fonds des collectivités locales. Mais la SEM est toujours « en apprentissage », rien n'est figé pour le moment.

Performance garantie ?

C'est précisément d'un contrat de performance énergétique dont il est question à Bagnolet, dans la cité de la Capsulerie et ses deux tours de dix-huit étages. Copropriété modeste de deux-cents logements, elle est animée par un conseil syndical dynamique désireux d'anticiper les travaux et séduit par la solution « contrat de performance énergétique ». Un audit énergétique est réalisé, un appel d'offres lancé auprès de plusieurs groupements d'entreprises. Une seule répond, mais ne réussit pas à convaincre le conseil syndical, pas plus que l'assemblée générale : simulations thermiques complexes, propositions techniques trop succinctes, pas de solution de financement, perplexité quant aux garanties financières.

Prudence, scepticisme et manque de repères expliquent sans doute le retrait du conseil syndical, et soulignent, pour l'Association des responsables de copropriétés (ARC), la nécessité d'un accompagnement serré déjà très en amont du projet, qui fasse preuve de pédagogie : un conseil syndical – et personne ne saurait le lui reprocher – manque d'objectifs à long terme, ne dispose pas forcément des compétences techniques et se perd dans le dédale des financements. À ce premier enseignement s'en ajoute un second : l'accompagnement doit être constant, et ne pas lésiner sur les efforts de communication : « On est aussi dans l'affectif, les gens ont besoin de rêver », remarque Renaud Dhont de l'ARC, ce à quoi se prêtent peu plan de financement et planning de travaux. Besoin de rêver, besoin d'outils, et ils commencent à apparaître, en particulier sur internet : le site coprojet.com pour un projet de rénovation, coproprieterre.org pour les informations techniques et juridiques, le Bilan initial de copropriété de l'ARC, le cahier des charges de l'audit global partagé, la Charte d'engagement relative à la garantie de performance énergétique¹ intrinsèque (GPEI)...

Il reste que peu de contrats de performance énergétique sont signés. Parce que l'entrée « énergie » est insuffisante ? Ou l'information encore confuse ? Les Points rénovation info service (PRIS) se mettent en place, guichets uniques² destinés aux particuliers sont encore en phase d'apprentissage, et la réflexion sur la prise en charge des copropriétés progresse.

¹cf. le rapport de Michel Huet et Michel Jouvent
<http://www.batiment-energie.org/doc/1-M.-JOUVENT-rapport-GT-Plan-Batiment-Durable.pdf>,
23 avril 2013

²et disposant d'un n° d'appel national unique : 0 810 140 240, et d'un site internet :
<http://renovation-info-service.gouv.fr/>

Témoignage

André Berland, ancien président du conseil syndical de la résidence du Parc, Meudon-la-Forêt

À la résidence de Meudon, malgré des efforts conséquents, ça n'a pas marché, et on peut en tirer des leçons. C'est vrai qu'il faut « vendre » des économies d'énergie, mais il faut commencer sous un angle « marketing » et non économique. Il s'agit en fait d'un produit de grande consommation, dont la promotion doit susciter la demande. Ce n'est pas aux conseils syndicaux qu'il faut demander de faire du marketing, d'une part parce que ce n'est pas leur métier, d'autre part parce qu'ils ne sont, sur ce point, crédibles. Le travail à faire pour que les propriétaires soient demandeurs est immense, les conseils syndicaux sont démunis face aux besoins, ils auraient besoin de moyens dont ils ne disposent pas

Lever les angoisses

Des outils, le Club de l'amélioration de l'habitat (CAH) en a testés auprès de douze copropriétés qu'il s'agissait d'accompagner et d'observer, avec pour objectif de repérer avec précision les difficultés. Les « parrains », membres du club, représentaient les professions impliquées dans la rénovation énergétique, architectes, bureaux d'études, industriels, et disposaient d'un « guide d'animation à l'usage des conseils syndicaux ».

Dans une première observation menée auprès des particuliers, le CAH pouvait écrire en 2008 : « **Des projets angoissants** : *Si les propriétaires voulant engager des travaux thermiques ne manquent pas d'information sur les solutions techniques, ils manquent de conseils pour bien monter leur projet. Souvent intéressés par les énergies renouvelables, ils sont déconcertés par un contexte politique et administratif flou voire contradictoire, par des professionnels qui, nouvellement investis dans ce domaine, doivent encore développer leur savoir-faire, tandis que certains opérateurs spécialisés font appel à des méthodes commerciales vigoureuses. Ils craignent que les opportunités de financement dont bénéficient les travaux thermiques ne durent pas. Pressés par la hausse des prix de l'énergie, ils veulent prendre une décision. Mais, ils restent inquiets sur la pertinence de leur choix technique*³. » Avec les copropriétés, le facteur « angoisse » est probablement proportionnel au nombre de propriétaires !

Bilan ? Le CAH souligne la nécessité d'un audit énergétique de qualité, mais il faut faire mieux : « une étude globale incluant un volet architectural ». On se trouve bien souvent confronté à des emboîtements de formes, à des complexités qui nécessitent des études approfondies.

³cf http://www.cah.fr/userdoc/editions_club/point_sur_13.pdf

Énergie, architecture : on reste encore dans le domaine strictement professionnel. Ce que les parrains ont pu confirmer, c'est le poids des comportements. Comme assistants à la maîtrise d'ouvrage, ils ont dû en priorité mettre en œuvre « une assistance de type social » : « Mettre tout le monde d'accord est le plus difficile, c'est un travail « à la petite cuiller qui demande de saisir finement les conditions socio-économiques de la copropriété ». Deuxième difficulté : faire avec la méconnaissance technique des propriétaires, quand bien même l'un d'eux est « celui qui sait tout... et envoie tout le monde dans le mur ». L'assistance technique extérieure est impérative, qu'elle provienne d'une collectivité locale, d'un syndic ou d'un spécialiste. Enfin, l'assistance financière s'impose. Pour le CAH, « les collectivités locales ont leur rôle à jouer ».

La réussite des opérations tient à un ensemble de facteurs :

- la motivation du conseil syndical et la confiance que les copropriétaires ont en lui ;
- l'engagement du syndic, rouage essentiel mais assez peu payé pour jouer un rôle déterminant ;
- la programmation d'un budget d'études sérieux ;
- l'engagement des collectivités locales ;
- l'adaptation des objectifs aux capacités contributives des copropriétaires et le phasage des travaux ;
- le dépassement du seul objectif énergétique, en prônant la densification, la valorisation du patrimoine, le changement d'image.

Il est donc certain que pour lever les angoisses, il faut faire appel à de multiples compétences dans lesquelles les copropriétaires peuvent placer leur confiance.

Sur les douze candidats de départ du parrainage du CAH, quatre vont probablement passer à l'acte, ce qui est un beau résultat. Ceux qui renoncent ont leurs raisons : changement de motivation, changement de responsables du conseil syndical, peur face aux diagnostics, modifications dans la réglementation... Les problèmes de financement sont nombreux : les conditions d'éligibilité à certaines aides restent opaques, l'ingénierie financière est parfois trop lourde, les conditions de prêt peuvent rester confuses. Quant à la densification, elle n'est pas acceptée par tous. Elle est spécialement récusée dès lors qu'elle provient d'une surélévation de l'immeuble : les occupants du dernier étage font jouer leur droit de veto. Les petites copropriétés semblent particulièrement complexes : moins on a de lots, plus les études sont chères et semblent inacceptables, voire superflues.

Leader et leader

Le constat du Club de l'amélioration de l'habitat est confirmé par l'étude menée par Planète Copropriété : le « leader énergétique » est parfois trop... énergique. Il peut faire écran, assumer parfaitement le lien avec les techniciens et les professionnels, mais pas avec les copropriétaires. Sylvaine Le Garrec préfère parler de « leader de rénovation », voire d'une « équipe – leader », capables de susciter une mobilisation collective.

À partir d'une enquête téléphonique auprès d'une quarantaine de « leaders », et

une étude approfondie de quinze copropriétés, il s'avère que les copropriétés optent pour des projets « sur mesure », avec des travaux échelonnés dans le temps (70%). L'amélioration énergétique est une des composantes d'une approche globale, motivée tout d'abord par la réduction de la facture « énergie », puis le besoin de réparation du bâti, enfin l'inconfort. Les principaux travaux engagés sont l'optimisation du chauffage et l'isolation de la toiture. Isolation des planchers, ventilation et mise en œuvre d'énergies renouvelables sont rares.

Ces « leaders » mentionnent, comme difficultés, et dans l'ordre : la difficulté à mobiliser et faire voter les travaux, celle de s'y retrouver dans les aides, et le rôle du syndic. Une démarche globale et sur mesure exige beaucoup de temps, de ne pas brûler les étapes. L'accompagnement souhaité devrait être neutre et gratuit, et savoir orienter vers un réseau de professionnels qui soient vraiment à l'écoute et innovent dans leurs pratiques.

En somme, les leaders ont à réussir la transformation de la méfiance en confiance, qu'il s'agisse des relations avec les habitants, avec les professionnels, avec les conseils, avec les collectivités locales. S'appuyer sur la proximité et « une entrée territoriale », consolider la panoplie d'outils d'aide à la compréhension et à la décision (et en développer de nouveaux) à l'adresse des copropriétaires et pas seulement de ceux qui portent déjà des convictions, voilà des préconisations qui rejoignent celles qu'énoncent plusieurs équipes.

Le web, agent de liaison

Nouvel outil dans le ciel parisien, CoachCopro est une plate-forme Internet destinée à aider les copropriétés dans leur démarche de rénovation énergétique. Créée à l'initiative de l'Agence parisienne du climat, elle s'adresse aux quarante trois mille copropriétés de la capitale.

Le dispositif « copropriétés : objectif climat ! » permet de subventionner à hauteur de 70 % plusieurs prestations : l'audit énergétique, l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour les travaux, pour la renégociation des contrats de chauffage et d'électricité, pour la passation d'un contrat de performance énergétique. Depuis 2008, deux cent dix-sept dossiers ont été montés, et l'accompagnement est assuré par un conseiller de l'agence, lui-même financé par l'Ademe, la Ville de Paris et la Région.

Sur cette lancée, CoachCopro exploite la capacité de travail collaboratif que propose un site Internet. Les arguments mis en avant pour utiliser la plate-forme sont clairs :

« Réduire la facture énergétique de votre copropriété, connaître et profiter des subventions et aides auxquelles vous avez le droit, bénéficier de retours d'expérience réussies de rénovations énergétiques, ne plus avoir trop froid en hiver et trop chaud en été, profiter d'un outil innovant qui vous accompagne tout au long de votre projet ». Les syndicats ne sont pas oubliés : « Syndic, devenir acteur et valoriser le patrimoine des copropriétés ».

Un « espace public » informatif est complété par un « espace privé » où les copropriétés identifiées trouvent :

- un tableau de bord consultable par tous les copropriétaires ;

- un « menu » central recensant les documents de travail et les étapes réalisées ;
- un accès rapide aux documents générés par le référent énergie et suggérés par le conseiller Info-Energie.

<p>POURQUOI ENREGISTRER MA COPROPRIÉTÉ SUR LE COACH COPRO ?</p>  <p>► VOIR LA DÉMO</p> <p>► INSCRIVEZ-VOUS</p>	<p>CONNAÎTRE ET PROFITER DES SUBVENTIONS ET AIDES AUXQUELLES VOUS AVEZ LE DROIT</p> <p>Dans la jungle administrative des aides mobilisables pour son projet de rénovation, le Coach vous accompagne pas à pas. Suivant le stade d'avancement de votre projet, le coach vous suggère documents mis à jour et aides adéquates.</p>  <p>► EN SAVOIR PLUS</p>	<p>BÉNÉFICIER DE RETOURS D'EXPÉRIENCES RÉUSSIES DE RÉNOVATIONS ÉNERGÉTIQUES</p> <p>La rénovation énergétique des copropriétés, ça marche ! Depuis 2008, notre agence a capitalisé un certain de retours d'expériences dans ce domaine... En vous inscrivant, accédez à nos fiches de retours d'expérience et témoignages.</p>  <p>► EN SAVOIR PLUS</p>	<p>RÉDUIRE LA FACTURE ÉNERGÉTIQUE DE VOTRE COPROPRIÉTÉ</p> <p>30% des charges financières de copropriété proviennent du chauffage. Le coût de l'énergie augmente continuellement (9% par an en moyenne toutes énergies). Il est urgent d'agir collectivement.</p>  <p>► EN SAVOIR PLUS</p>
	<p>NE PLUS AVOIR TROP FROID EN HIVER ET TROP CHAUD EN ÉTÉ</p> <p>Ce n'est pas une fatalité. Le confort dans les logements est essentiel pour son bien-être. DE multiples cas expliquent votre inconfort : chaudière mal réglée, parois froides et condensation, humidité et odeurs persistantes. En vous inscrivant, engagez-vous dans un audit énergétique pour déterminer les causes d'inconfort.</p>  <p>► EN SAVOIR PLUS</p>	<p>SYNDIC, DEVENIR ACTEUR ET VALORISER LE PATRIMOINE DES COPROPRIÉTÉS</p> <p>Le coach copro est un outil facile d'accès, complémentaire à votre travail de syndic. Docs réglementaires continuellement mis à jour et kit de mobilisation sont à votre disposition. Invitez les copropriétaires à s'inscrire</p>  <p>► EN SAVOIR PLUS</p>	<p>PROFITER D'UN OUTIL INNOVANTS QUI VOUS ACCOMPAGNE TOUT AU LONG DE VOTRE PROJET</p> <p>Grâce à son interface, le conseil syndical et les copropriétaires ont une vision globale du projet de rénovation de leur copropriété. Les fonctionnalités de partage des informations, de stockage de documents et de classification et d'historisation des données en font un outil unique</p>  <p>► EN SAVOIR PLUS</p>

Deux cent soixante copropriétés sont inscrites. Un début... Impliquer l'ensemble des copropriétaires sans se limiter aux « leaders » ou au seul conseil syndical est probablement une voie d'avenir.



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère
de l'Écologie,
du développement
durable
et de l'énergie

Ministère
du logement
et de l'Égalité
des territoires

Le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), depuis sa création en 1998, développe à la fois des programmes de recherche incitative, des actions d'expérimentations et apporte son soutien à l'innovation et à la valorisation scientifique et technique dans les domaines de l'aménagement des territoires, de l'habitat, de la construction et de la conception architecturale et urbaine.

Il est organisé selon quatre grands départements de capitalisation des connaissances : Société urbaines et habitat traite des politiques urbaines dans leurs fondements socio-économiques ; Territoires et aménagement s'intéresse aux enjeux du développement urbain durable et de la planification ; Villes et architecture répond aux enjeux de qualité des réalisations architecturales et urbaines ; Technologies et construction couvre les champs de l'innovation dans le domaine du bâtiment. Le PUCA développe une recherche incitative sur le futur des villes à l'impératif du développement durable.

Ce plan 2007-2012 se décline selon huit programmes finalisés dont les objectifs de recherche répondent aux défis urbains de demain. Ces programmes sont accompagnés d'ateliers thématiques, de bilans de connaissances et de savoir-faire, ainsi que par des programmes transversaux à l'échelle des territoires et des villes et à l'échelle européenne, avec la participation du PUCA à des réseaux européens de recherche.

Le PUCA, par ailleurs, assure le secrétariat permanent du programme de recherche et d'expérimentation sur l'énergie dans le bâtiment (PREBAT).

plan urbanisme construction architecture

- ▶ Le gouvernement des villes et la fabrique du bien commun
 - Planification sociale de l'urbain et des services publics
 - Citoyenneté et décision urbaine
 - Intercommunalité et métropolisation
 - Normes et fabrique du bien commun
- ▶ Le renouveau urbain
 - Rénovation urbaine et mixité sociale
 - Renouvellement et recomposition des quartiers
 - Créativité et attractivité des villes
- ▶ L'avenir des périphéries urbaines
 - Qualité et sûreté des espaces urbains
 - Architecture de la grande échelle
 - Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité
 - Systèmes périurbains et coûts d'urbanisation
 - Dynamiques et pratiques résidentielles
- ▶ Comportements résidentiels et défis démographiques
 - Vieillesse de la population et choix résidentiels
 - Habitat et services aux personnes âgées
 - Évolutions démographiques et inégalités territoriales
- ▶ Accès au logement
 - Trajectoires résidentielles
 - Recompositions institutionnelles de l'offre de logement
 - Modes et formes de l'hébergement
 - Économie foncière et immobilière
- ▶ L'innovation dans l'architecture et la construction
 - Logements optimisés : coûts, qualité, fiabilité, délai
 - Concept qualité, habitat, énergie
 - Logement design pour tous
 - Évaluation énergétique du patrimoine existant (PREBAT)
 - Bâtiments démonstrateurs (PREBAT)
 - REHA (PREBAT)
- ▶ Territoires et acteurs économiques
 - Espaces urbains et dynamiques économiques
 - Lieux, flux, réseaux dans la ville des services
 - Développement économique local et mondialisation
 - Économie de l'aménagement
 - Attractivité des territoires
- ▶ Vers des villes viables et acceptables
 - Politiques territoriales et développement durable
 - Risques technologiques : enjeux économiques et territoriaux
 - Villa urbaine durable
 - Quartiers durables
 - Aménagement et démarches HQE
 - Collectivités locales et politiques énergétiques (PREBAT)
 - Collectivités locales et défi climatique (PREBAT)

PUCA Plan Urbanisme Construction Architecture

Grande Arche de la Défense
Paroi Sud
92055 La Défense cedex
tél. 01 40 81 24 30
fax 01 40 81 63 78
rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca