

Sylvaine Le Garrec

Copropriétaires « leaders » de projets de rénovation énergétique :

Des « porte-parole » de la transition énergétique ?



Association des Responsables de Copropriétés

UN PROJET DE « RECHERCHE-ACTION »

- COMMANDITAIRES :
 - Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA)
 - Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)
- L'EQUIPE DE RECHERCHE :
 - L'association « Planète Copropriété »
 - L'ARC : Association des Responsables de Copropriété
 - FLAME : Fédération pour les Agences Locales de la Maîtrise de l'Energie
 - Habitat et Développement

PROBLÉMATIQUE

CONSTAT :

En copropriété,
la rénovation énergétique repose sur l'action
d'un **copropriétaire « leader »**
(ou d'un « groupe leader »)
qui **impulse** et **porte** le projet

PROBLÉMATIQUE

OBJECTIFS :

- 1) Mieux connaître ces leaders et leurs **profils**
- 2) Repérer les « **bonnes pratiques** » et les **échecs** :
identifier les conditions d'une démarche efficace
- 3) Élaborer **un guide** et des **outils méthodologiques**
pour améliorer l'actions des « leaders » et des
accompagnateurs.

MÉTHODE

TROIS PHASES :

1) PHASE QUANTITATIVE

Questionnaire téléphonique auprès d'une centaine de « leaders énergétique »

2) PHASE QUALITATIVE

Analyse approfondie de 15 copropriétés en processus de rénovation ou en échec

3) PHASE EXPERIMENTALE

Élaboration d'un guide du « leader énergétique » et d'un programme de formation
Test auprès d'accompagnateur et de « leaders » en devenir ou en échec

PHASE QUANTITATIVE

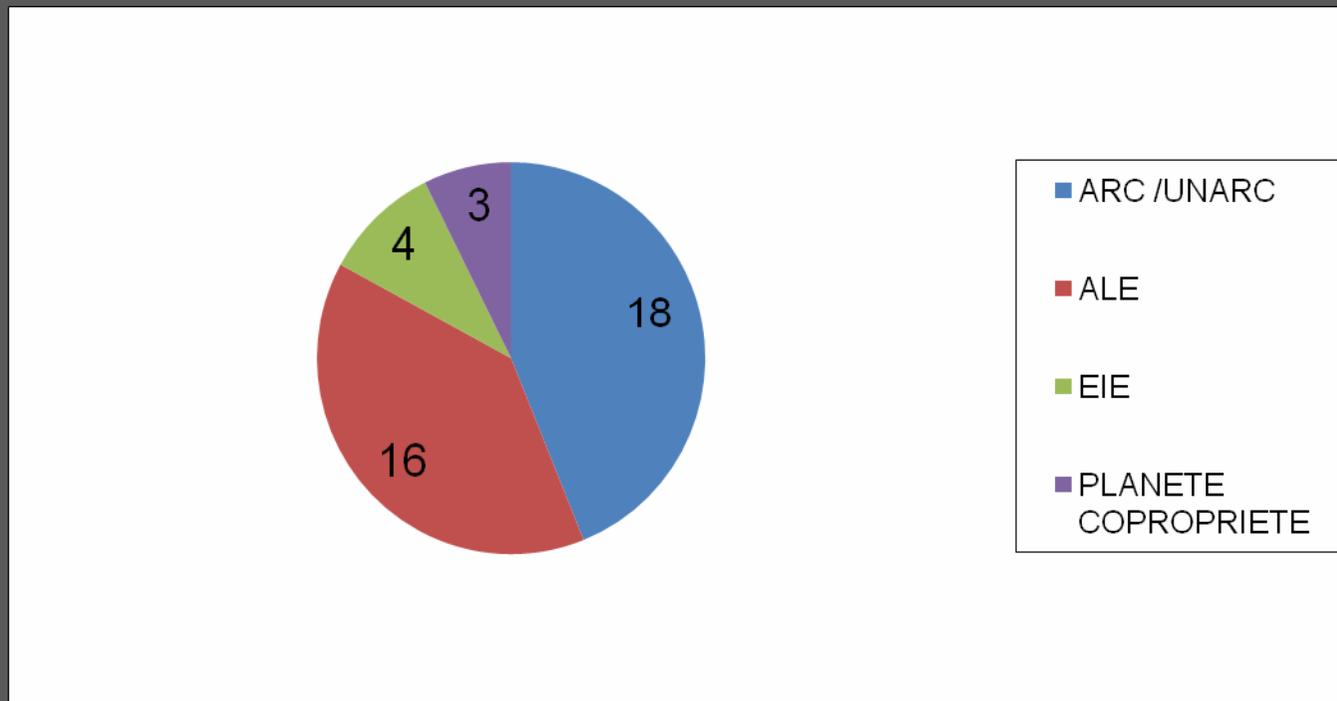
Premiers éléments d'analyse

UN QUESTIONNAIRE TELEPHONIQUE

- Une démarche en cours : **41 leaders interrogés**
- **Hors opération publique** (OPAH –copropriété, Plan de Sauvegarde, PIG, OPATB)

L'ÉCHANTILLON INTERROGÉ

Les relais pour entrer en contact



61 % des copropriétés interrogées sont adhérentes à l'ARC

L'ÉCHANTILLON INTERROGÉ

La localisation géographique

80 % des copropriétés situées en Ile-de-France

Autre régions représentées :

Rhône-Alpes (3), Centre (1), Pays de Loire (1),
Franche-Comté (1), PACA (1), Languedoc-Roussillon (1)

L'ÉCHANTILLON INTERROGÉ

Des degrés d'avancement variés

Au début	5 %	47 %
Audit voté	15 %	
Audit réalisé	27 %	
Travaux votés	5 %	53 %
Travaux graduels	32 %	
Travaux réalisés	17 %	

LES CARACTÉRISTIQUES DES COPROPRIÉTÉS

LES CARACTÉRISTIQUES DES COPROPRIÉTÉS

Période de construction

1945-1980	35	88 %
Avant 1945	4	
Après 1980	2	

LES CARACTÉRISTIQUES DES COPROPRIÉTÉS

Taille de la copropriété

Plus de 100 logements	22	54 %
Entre 20 et 100 logements	13	32 %
Moins de 20 logements	6	15 %

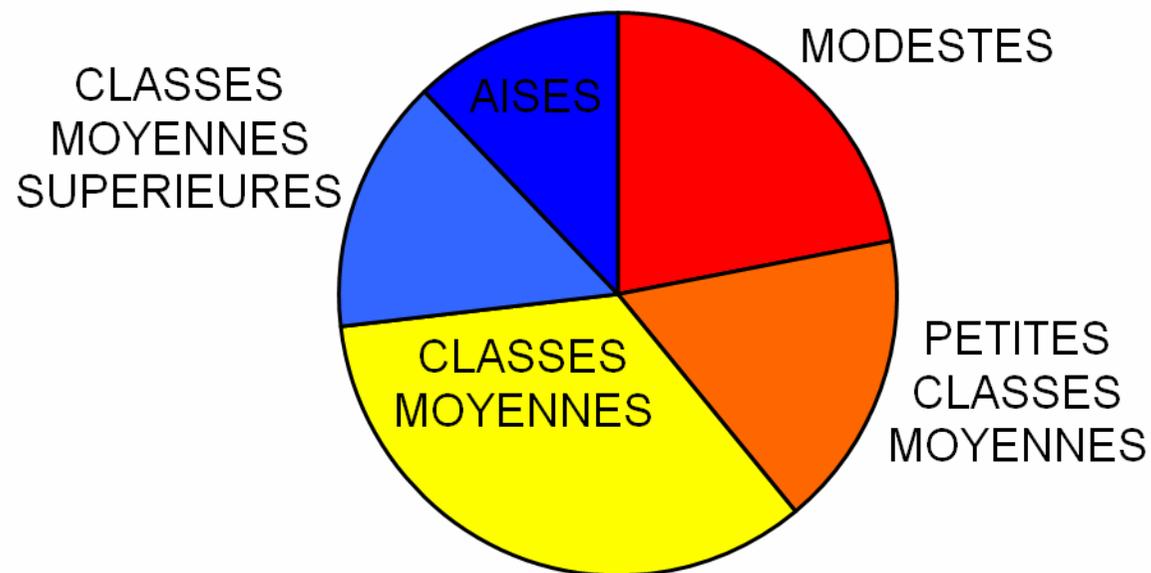
LES CARACTÉRISTIQUES DES COPROPRIÉTÉS

Type de chauffage

Chauffage collectif	88 %
Chauffage individuel	12 %

LES CARACTÉRISTIQUES DES COPROPRIÉTÉS

Profil socio-économique des occupants



LES TRAVAUX ENVISAGÉS OU RÉALISÉS

- Des projets « **sur mesure** »
- Des travaux souvent **échelonnés** (70%)
- L'amélioration énergétique : **un volet d'une approche plus globale**
- **Peu de projets « engagés »**

LES TRAVAUX RÉALISÉS

- 1) Optimisation de l'**installation de chauffage** (17)
- 2) Isolation de la **toiture** (14)
- 3) Changement de **chaudière** (12)
- 4) Isolation des **murs** (10)
- 5) Changement des **fenêtres** (7)
- 6) Isolation des **planchers** (2)
- 7) **Ventilation** (1)
- 8) Installation d'**Energies renouvelables** (1)

LES PREMIÈRES MOTIVATIONS

LES PREMIÈRES MOTIVATIONS

1) Réduire les factures (23 réponses)

LES PREMIÈRES MOTIVATIONS

- 1) Réduire les factures (23 réponses)**
- 2) Un besoin de réparation (20 réponses)**

LES PREMIÈRES MOTIVATIONS

- 1) Réduire les factures (23 réponses)**
- 2) Un besoin de réparation (20 réponses)**
- 3) Une situation d'inconfort (14 réponses)**

LES PREMIÈRES MOTIVATIONS

- 1) Réduire les factures (23 réponses)**
- 2) Un besoin de réparation (20 réponses)**
- 3) Une situation d'inconfort (14 réponses)**
- 4) L'augmentation des tarifs (11 réponses)**

LES PREMIÈRES MOTIVATIONS

- 1) Réduire les factures (23 réponses)**
- 2) Un besoin de réparation (20 réponses)**
- 3) Une situation d'inconfort (14 réponses)**
- 4) L'augmentation des tarifs (11 réponses)**
- 5) La protection de l'environnement (10 réponses)**

LES PREMIÈRES MOTIVATIONS

- 1) Réduire les factures (23 réponses)**
- 2) Un besoin de réparation (20 réponses)**
- 3) Une situation d'inconfort (14 réponses)**
- 4) L'augmentation des tarifs (11 réponses)**
- 5) La protection de l'environnement (10 réponses)**
- 6) Un conseil extérieur (9 réponses)**

LES PREMIÈRES MOTIVATIONS

- 1) Réduire les factures (23 réponses)**
- 2) Un besoin de réparation (20 réponses)**
- 3) Une situation d'inconfort (14 réponses)**
- 4) L'augmentation des tarifs (11 réponses)**
- 5) La protection de l'environnement (10 réponses)**
- 6) Un conseil extérieur (9 réponses)**
- 7) L'impulsion d'un copropriétaire moteur (9 réponses)**

LE PROFIL DES « LEADERS »

LE PROFIL DES « LEADERS »

**1/3 des leaders interrogés
ne sont pas Président du conseil syndical**

LE PROFIL DES « LEADERS »

**1/3 des leaders interrogés
ne sont pas Président du conseil syndical**

Les leaders agissent rarement seuls

- 20 % seuls
- 30 % « entourés »
- 50 % font partie d' une équipe

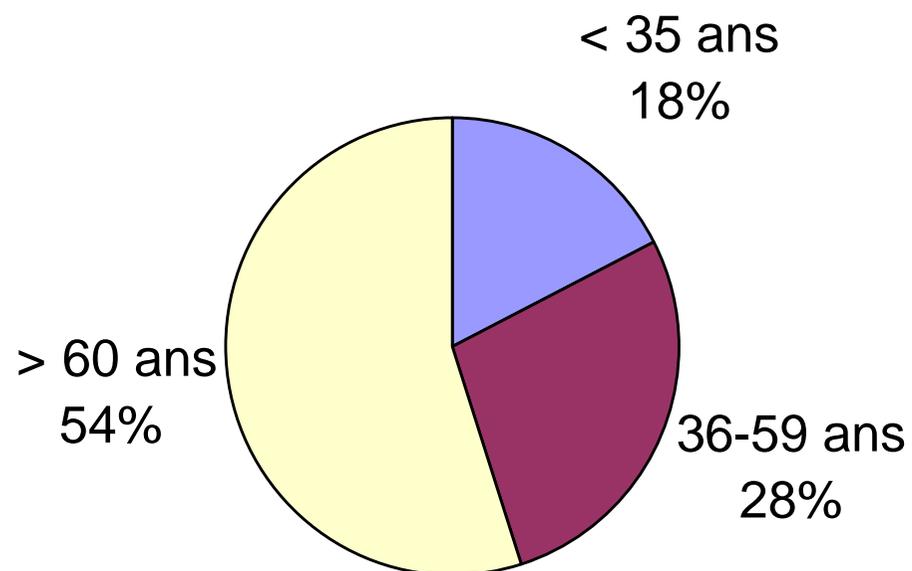
LE PROFIL DES « LEADERS »

1/3 des « leaders énergétiques sont des femmes

90 % sont des propriétaires occupants

LE PROFIL DES « LEADERS »

Tranches d'âges



LE PROFIL DES « LEADERS »

Catégories socio-professionnelles

71 %	Cadres et professions intellectuelles supérieures (27)
18 %	Professions intermédiaires (7)
5 %	Chefs d'entreprise (2)
3 %	Ouvriers (1)
3 %	Employés (1)

LE PROFIL DES « LEADERS »

Formation initiale

32 %	Ingénieur (13)
19 %	Droit-comptabilité-gestion (8)
12 %	Autres formations scientifiques (5)
12 %	Formation Générale (5)
10 %	Sciences Humaines (4)
7 %	Architecte (3)

LE PROFIL DES « LEADERS »

Profession exercée

60 %	Profession en lien avec la conduite de projet
29 %	Profession en lien avec le bâtiment
29 %	Profession en lien avec la gestion et la finance
24 %	Profession en lien avec l'énergie

LES MOTIVATIONS D'ENGAGEMENT DES « LEADERS »

- 1) Conserver/valoriser son **patrimoine** (17)
- 2) Mettre à profit des **compétences professionnelles** (14)
Protéger l'**Environnement** (14)
- 4) L'aspect **économique** du projet (11)
- 5) **Etre actif** au sein du conseil syndical (11)
- 6) Le plaisir et l'attrait pour le bâtiment, l'énergie, la technique (9)

Quelles pistes pour l'action ?

LES INCITATIONS FINANCIÈRES

- UN MAQUIS INEXTRICABLE D'AIDES INADAPTÉES
 - Une multitude d'aides
 - des logiques institutionnelles
 - des aides individuelles
 - un travail d'ingénierie considérable
 - des temporalités différentes de celle de la copropriété

LES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES

L'audit énergétique obligatoire
Le décret « fenêtre »

- Un effet levier
- Mais des textes d'application toujours en attente...

Une autre mesure à promouvoir (rapport Braye) :
le fonds travaux obligatoire

QUEL ACCOMPAGNEMENT ?

- S'APPUYER SUR LES COPROPRIÉTAIRES ET LEURS « LEADERS »
 - Les syndics ≠ force de proposition
 - les « packages standardisés » et les « contrats de performance énergétique (CPE) » ne sont pas adaptés
 - les copropriétaires maîtres d'ouvrage

→ MAIS COMMENT FAIRE ÉMERGER DE NOUVEAUX LEADERS ?

QUEL ACCOMPAGNEMENT ?

LE ROLE DES EIE/ALE ET DE L'ARC :

- actions de sensibilisation et accès à l'information
- l'importance d'un **conseil neutre, gratuit** et adapté
- l'importance de l'échelle locale
- des **outils méthodologiques** pour suivre une démarche « **pas à pas** »

LES OUTILS D'ACCOMPAGNEMENT

1) Développer les outils d'autodiagnostic et d'autoformation

- Un site Internet dédié (ARC- CLER - Planète Copropriété)
- Le Bilan Énergétique Simplifié (BES)
- Le Bilan Initial de Copropriété (BIC) et l'Audit GLOBAL PARTAGÉ

2) Développer les outils participatifs

- Feuille de route et supports pour un « plan de communication »
- L'audit global partagé : un outil de mobilisation
- le questionnaire confort

3) Former les professionnels aux spécificités de la copropriété

CONCLUSION

- En copropriété : les usagers sont maîtres d'ouvrage
- La rénovation énergétique en copropriété :
une dimension patrimoniale
- L'ingénieur et l'architecte
- L'habitant peut aussi être un professionnel