

# PRÉB4T

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

Amélioration  
énergétique  
en copropriétés

**PUCA**

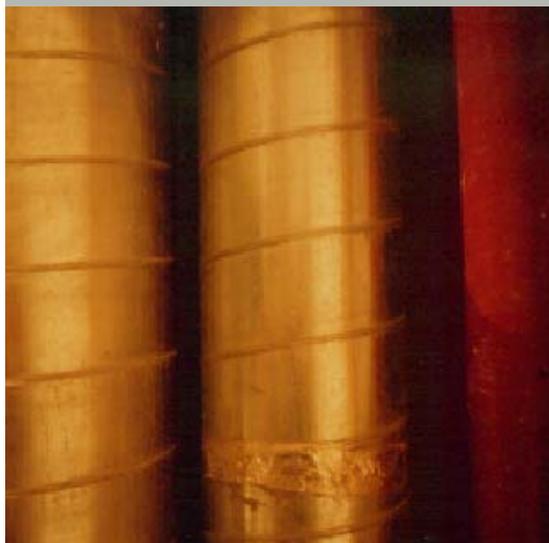
plan  
urbanisme  
construction  
architecture



Agence  
nationale  
de l'habitat

Anah

Qui sont les  
leaders  
énergétiques ?



---

## Qui sont les leaders énergétiques dans les copropriétés ?

### Localisation

---

La recherche-action porte dans un premier temps sur un large panel de copropriétés, pour se focaliser ensuite sur quinze copropriétés bénéficiant d'un « leader énergétique ».

### Équipe

---

Planète Copropriété (mandataire)  
23 rue Greneta  
75002 PARIS

#### Contact

Sylvaine Le Garrec  
Tél : 01 40 30 42 82  
Bruno DHONT, directeur de l'ARC  
Tel : 01 40 30 12 82  
unarcasso@claranet.fr



### Contexte

---

#### Les copropriétés et les copropriétaires

À l'échelle du territoire national ont été repérées des copropriétés à des stades variés de leur projet d'amélioration énergétique, signalées soit par les agences locales de l'énergie (12), soit adhérentes à l'ARC (Association des responsables de copropriété) (50). La copropriété est un maître d'ouvrage à la fois éclaté, divisé et aux compétences limitées : « On peut même dire que la copropriété n'est un maître d'ouvrage que sur le papier, ce qui caractérise d'abord la copropriété est l'absence de capacité à être un maître d'ouvrage ». À cette incapacité d'être un maître d'ouvrage « normal » s'ajoute le fait que le monde de la copropriété est caractérisé par une grande méfiance.

#### Focus sur...

---

La personnalité et l'action d'un leader ou (dans les grandes copropriétés) d'un groupe leader, parmi les copropriétaires, peut jouer un rôle tout à fait déterminant dans la création d'une dynamique collective dans la construction d'un consensus nécessaire à la prise de décision. En facilitant la communication et l'instauration de compromis, tout en mobilisant des compétences techniques, certains leaders ont une influence cruciale sur la mobilisation des copropriétaires et l'efficacité des organes de gestion de la copropriété (conseil syndical et syndic).

### Objectif

---

L'objectif de cette recherche est de mieux connaître ces « leaders énergétiques », d'en dresser une typologie, d'analyser leur action au sein de la copropriété, ceci aux différentes phases d'un projet : impulsion de départ, premières études, mobilisation des copropriétaires, relation avec les

---

intervenants, études complémentaires, restitution aux copropriétaires, préparation des assemblées générales, élaboration d'un programme, participation aux recherches de financement.

Quelles stratégies sont mises en œuvre ? Quels sont les réussites et les échecs ? Il s'agit d'identifier les facteurs qui concourent à l'adhésion des copropriétaires. Quelle est l'influence des variables comme la taille de la copropriété ou la situation socio-économique des copropriétaires ? Il devrait être possible de mettre en évidence les conditions d'une démarche « gagnante », d'élaborer des outils méthodologiques reproductibles, et de diffuser ces résultats pour permettre aux leaders potentiels de se faire connaître, d'améliorer leur action, et pour aider les accompagnateurs publics et privés à mieux s'appuyer sur ces personnes-ressources.

## Démarche

---

Les hypothèses de recherche sont les suivantes :

- Il y a toujours potentiellement un leader énergétique dans une copropriété
- La réussite de l'action du leader énergétique dépend notamment des compétences qu'il sait mettre en œuvre en termes de communication, de mobilisation collective et d'instauration de compromis.
- La réussite de l'action du leader dépend de la stratégie qu'il adopte pour négocier son positionnement dans les jeux d'acteurs au sein de la copropriété. En fonction de la configuration des relations collectives au sein du syndicat de copropriété, il peut y avoir des mauvaises et des bonnes stratégies.
- Un autre facteur de réussite semble aussi être le fait de respecter un cheminement ou un phasage, phasage que la recherche doit permettre de mieux identifier.
- À condition d'être bien orientés, des leaders « médiocres » peuvent devenir de bons leaders. Il faut donc les former, les informer, leur donner les moyens d'assurer leur rôle, leur apporter une méthodologie pour structurer leur action.

### **Première phase, quantitative : constitution d'une typologie des leaders**

Dans une première phase, la recherche vise à constituer une typologie des leaders énergétiques et de leur contexte d'action, à partir d'une enquête téléphonique par questionnaire menée auprès d'une centaine de leaders. Suite à ce premier repérage, un questionnaire permettra de recueillir des données sur le contexte d'action du leader (caractéristiques de la copropriété : bâti, équipements, occupation, gestion), sur l'avancement au sein de la copropriété des questions d'économie d'énergie et de rénovation énergétique, sur les caractéristiques du leader (âge, situation familiale, statut de propriété, ancienneté, profession, engagement ou non au sein du conseil syndical).

### **Deuxième phase, qualitative : zoom sur quinze copropriétés**

L'équipe analysera plus précisément l'état de l'art pour quinze copropriétés, cinq avec leader énergétique ayant réussi son travail de conviction auprès des copropriétaires, cinq où ce leader a échoué, et cinq copropriétés sans leader énergétique. L'approfondissement des éléments de connaissance sur les profils des leaders permettra d'identifier leur positionnement au sein des dynamiques de l'action collective de la copropriété et la stratégie adoptée pour mobiliser les copropriétaires.

---

## Résultats attendus

---

### **Mise au point d'un guide du leader énergétique, élaboration d'une formation**

L'équipe considère que c'est sur des dynamiques d'organisation et de mobilisation collectives que doivent être centrées les actions visant à faciliter l'engagement durable d'une copropriété dans un programme de travaux de rénovation énergétique.

Des guides opérationnels seront testés auprès des copropriétaires, ajustés autant que de besoin, validés auprès des leaders « inefficaces ». Le travail autour de ces guides permettra également de compléter les outils d'accompagnement des leaders énergétique en élaborant un programme de formation, lui-même testé auprès de deux publics différents : dans les copropriétés avec leaders identifiés, dans les copropriétés sans leader.