



Sylvaine Le Garrec



# Qui sont les leaders énergétiques dans les copropriétés ?

Quelles sont leurs stratégies, méthodes et  
bonnes pratiques ?



Amélioration énergétique des  
copropriétés - séminaire N°3

8 janvier 2014



# 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 de 41 « leaders énergétiques »

### 2) Phase qualitative

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

Recueil des outils de communication et de mobilisation

### 3) Phase expérimentale

Élaboration d'un guide du « leader énergétique » : le **guide de la mobilisation**

# L'ÉQUIPE DE RECHERCHE

## Une équipe pluridisciplinaire

- **L'association Planète Copropriété**
- L'ARC : Association des Responsables de Copropriété
- MVE : ALEC Est Ensemble (FLAME)
- Habitat et Développement Ile-de-France



Les retours du terrain

# L'ANALYSE QUANTITATIVE

# UN QUESTIONNAIRE TÉLÉPHONIQUE

## 41 leaders interrogés

- **Hors opération publique** (OPAH-copropriété, Plan de Sauvegarde, PIG, OPATB)
- **Repérage** à travers les membres de l'équipe et les partenaires : ARC, FLAME, EIE, Planète copropriété
- Sur l'ensemble de la **France** (80 % en Ile-de-France)
- Des **degrés d'avancement** variés



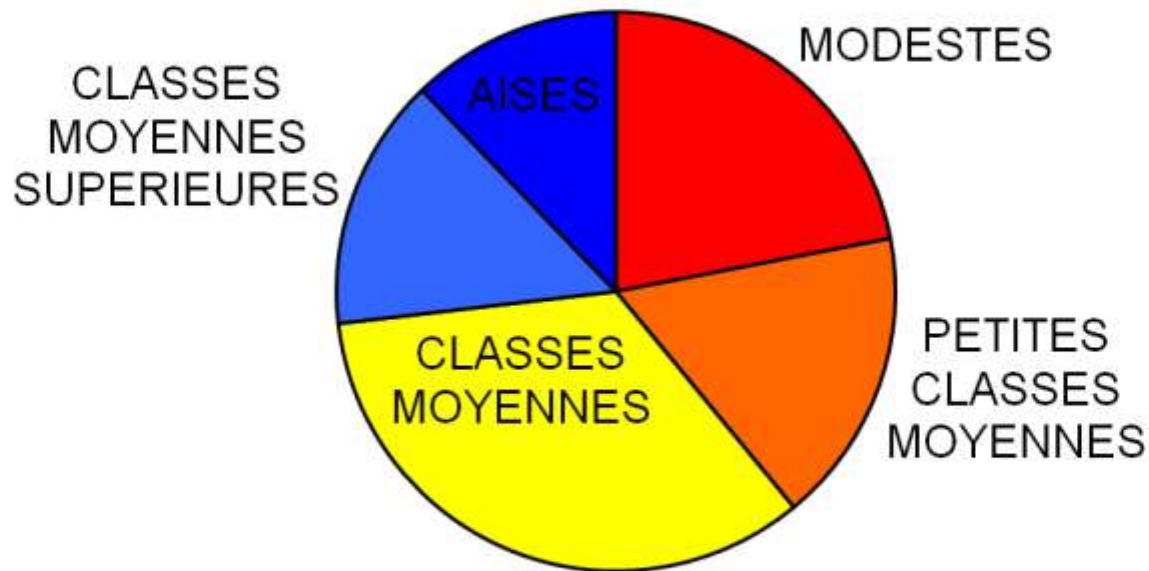
# LES CARACTÉRISTIQUES DES COPROPRIÉTÉS

- Des copropriétés **construites entre 1945 et 1980** (80 %)
- Plutôt des **grandes** copropriétés (54 % ont plus de 100 logements)
- **Des copropriétés en chauffage collectif** (88 %)



# 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**

Les principales motivations :

- 1) Réduire la facture (23)
- 2) Répondre à un besoin de réparation (20)
- 3) Résoudre un problème d'inconfort (14)

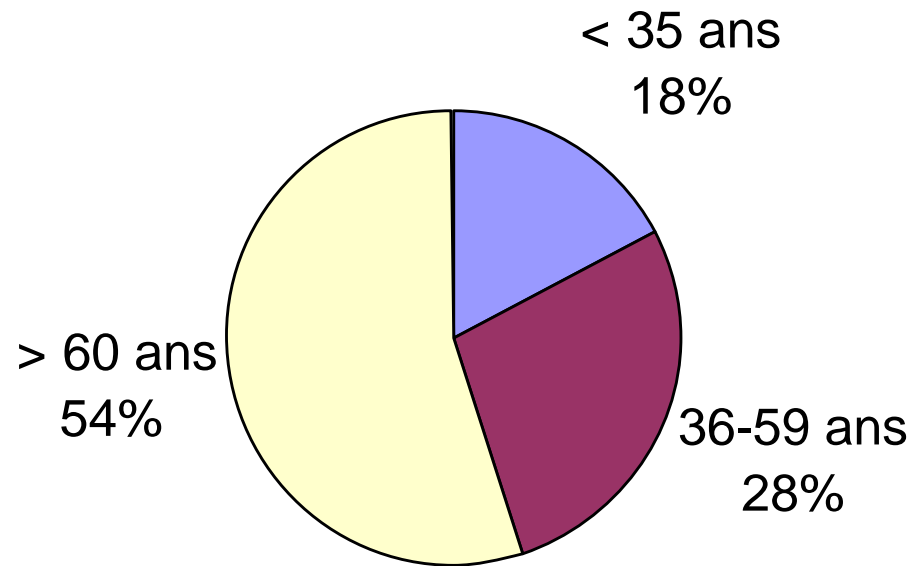
- Peu de projets « **engagés** »

Les principaux travaux : optimisation chauffage (17), isolation toiture (14)

Les travaux rares : isolation planchers (2), ventilation (1), ENR (1)

# LE PROFIL DES « LEADERS »

## Tranches d'âges



# LE PROFIL DES « LEADERS »

- **Les leaders agissent rarement seuls**
  - 30 % « entourés », 50 % font partie d' une équipe
- **71 % cadres et professions intellectuelles supérieures**
  - 1/3 ingénieurs
  - professions en lien avec la conduite de projet, le bâtiment, l'énergie, la gestion et la finance
- **Principales motivations :**
  - Conserver/valoriser son patrimoine (17)
  - Mettre à profit des compétences professionnelles (14)
  - Protéger l'environnement (14)
- **Le risque du « leader écran »**
- **« Leader énergétique » ou « leader de rénovation » ?**

# LES PRINCIPALES DIFFICULTÉS RENCONTRÉES

- 1) **Mobiliser**, faire voter les travaux (18 réponses)
- 2) Les **aides** ( 12 réponses)
- 3) Le **syndic** (10 réponses)

Les retours du terrain

# L'ANALYSE QUALITATIVE

# 5 FACTEURS DE RÉUSSITE

- 1) Le rôle central du **conseil syndical** et d'une équipe de **leaders**
- 2) Une démarche **pas à pas**, sur le temps long
- 3) Une démarche **globale et « sur mesure »**
- 4) L'appui de **conseils neutres et gratuits** (accompagnement)
- 5) Un **réseau de professionnels** impliqués:
  - à **l'écoute** des demandes des copropriétaires
  - qui **innovent** dans leurs pratiques

# UNE DÉMARCHE PAS-A-PAS SUR LE TEMPS LONG

<b>Préparation du projet</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Constitution d'une équipe</li><li>- Recherche conseils</li><li>- Premiers bilans et définition projet</li><li>- <b>Premières mesures AG1</b></li></ul>
<b>Réalisation audit</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>-Préparation de l'audit</li><li>- <b>Vote de l'audit AG2</b></li><li>- Réalisation de l'audit</li><li>- <b>Restitution de l'audit et vote d'un programme indicatif de travaux AG3</b></li></ul>
<b>Définition programme de travaux</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>-<b>Vote étude maîtrise d'œuvre AG4</b></li><li>- Plan de financement</li><li>- Concertation</li><li>- <b>Vote des travaux AG5</b></li></ul>
<b>Réalisation travaux</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>-Suivi de chantier et réception</li><li>- Poursuite de la concertation</li></ul>
<b>Suivi - ajustements</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>-Suivi des consommations et des nouveaux équipements</li></ul>



Perspectives

# OUTILS ET PISTES POUR L'ACTION

# LES LIMITES DES MESURES EXISTANTES

## Les aides financières

- Des aides complexes
- La priorité accordée aux aides individuelles
- Des temporalités inadaptées

# LES LIMITES DES MESURES EXISTANTES

## L'audit énergétique obligatoire

- Peu de passage à l'acte
- Des audits purement « énergétiques »
- Le faible effet mobilisateur des « taux de retour »
- Le risque d'audit « low-cost »

# COMMENT REPRODUIRE CES DÉMARCHES ? COMMENT AMÉLIORER LEUR EFFICACITÉ ?

## 5 actions

**Action n°1 : harmoniser et adapter les aides**

**Action n°2 : soutenir l'accompagnement local**

**Action n°3 : promouvoir l'audit global partagé**

**Action n°4 : consolider les outils pour faire émerger et renforcer les leaders**

**Action n°5 : le guide de la mobilisation**



# ACTION N° 2 : L'ACCOMPAGNEMENT

Agences Locales de l'Énergie et du Climat (ALEC)  
Espaces Infos Énergie (EIE)  
Opérateurs, ADIL, CAUE...  
Associations de copropriétaires

**Une dynamique territoriale**  
**Le soutien de la collectivité locale**



# ACTION N°2 : L'ACCOMPAGNEMENT

Faire émerger de  
nouveaux  
« leaders »

- Actions de **sensibilisation**
- Formations** gratuites
- Retours d'expériences**
- Échelle locale**

Réduire les facteurs  
de découragement

- Un **conseil neutre et gratuit**, un interlocuteur référent
- Facilite les **apprentissages** (techniques, juridiques, administratifs)
- soutien pour mobiliser les **aides financières**
- création d'un **réseau de professionnels** de confiance

Améliorer  
l'efficacité des  
démarches

- Aide à structurer la démarche
- Méthodologie** de projet (phasage, organisation équipe...)
- **Communication** et mobilisation collective
- Bénéfices des retours d'expériences**

## ACTION N°2 : L'ACCOMPAGNEMENT

- Consolider **la maîtrise d'ouvrage** de la copropriété
- En s'appuyant sur les « **copropriétaires moteurs** »
- En créant des **réseaux d'acteurs professionnels**
- En construisant une démarche de travail et des **outils méthodologiques** à partir des retours de **terrain**
- En aidant les copropriétaires à impulser des **dynamiques collectives** au sein des copropriétés
- En s'appuyant sur la **proximité** et une entrée **territoriale**

# ACTION N°3 : PROMOUVOIR L'AUDIT GLOBAL PARTAGÉ



GLOBAL  
thermicien + architecte

PARTAGÉ  
auditeurs + **conseil syndical** + copropriétaires

Pas une simple étude technique = un **outil de mobilisation**

Prendre en compte toutes les dimensions pour  
un **projet adapté**



# ACTION N°4 : CONSOLIDER LES OUTILS



- **LE BILAN ÉNERGETIQUE SIMPLIFIÉ (BES)**

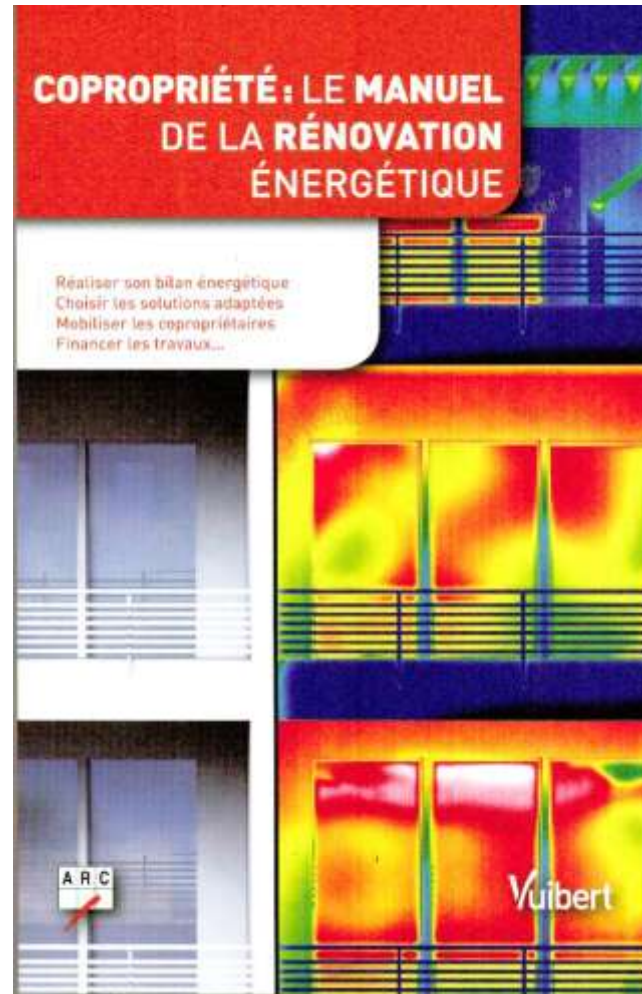
- Apprendre à mesurer et suivre la consommation du chauffage collectif -
- Pouvoir entreprendre des premières mesures



- **LE BILAN INITIAL DE COPROPRIÉTÉ (BIC)**

- Faire un auto-bilan complet de sa copropriété :  
**énergétique + technique + financier (charges et impayés) + dynamique**
- Mettre la copropriété à niveau
- Structurer une équipe et mobiliser les copropriétaires
- **Construire une commande** : définir le contenu de l'audit et ses objectifs

# ACTION N° 4 : CONSOLIDER LES OUTILS



# ACTION N°4 : CONSOLIDER LES OUTILS



Inscription Se connecter

ACCUEIL

BONNES PRATIQUES

MES COPROJETS

FINANCEMENTS

MES CONTACTS

ACTUALITÉS



Les bonnes pratiques

**Tout ce que vous devez savoir pour réussir votre projet**

➔ Créez dès à présent vos Coprojets en utilisant les «boîtes à outils» que nous mettons gratuitement à votre disposition.

S'inscrire

➔ — Dernières actualités —

Le fonds travaux et l'audit global sont « rétablis »  
Nous sommes heureux de ce rétablissement, le **en savoir plus...**

Une nouvelle prime pour la rénovation énergétique  
Le lancement de « J'éco-rénove, J'économise », **en savoir plus...**

Ce site vous est proposé par :



Membre du 1er réseau associatif national au service des personnes et de leur habitat, le PACT Paris-Hauts de Seine vous aide et vous accompagne



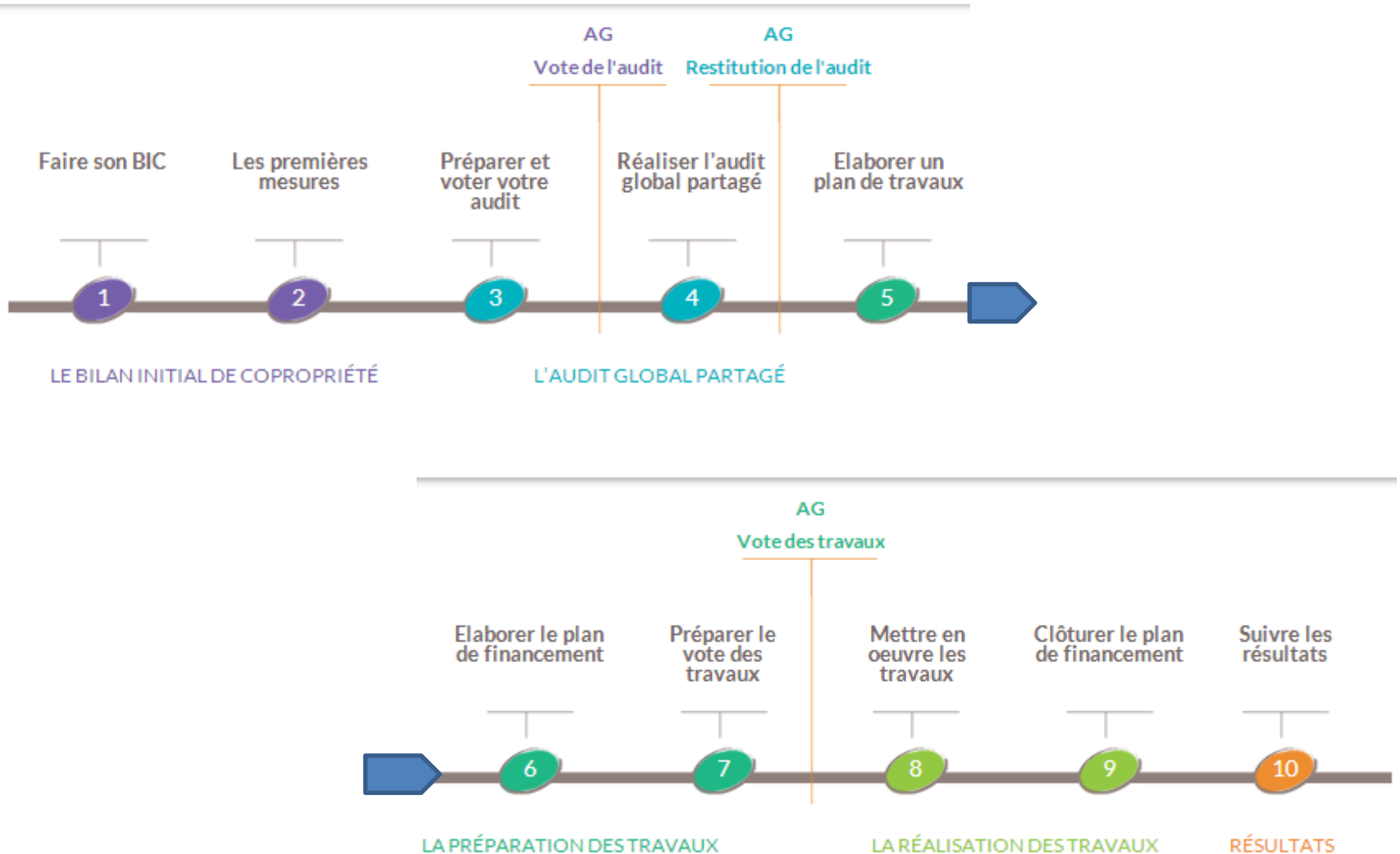
Association nationale de copropriétaires au service des acteurs non professionnels d'une copropriété (membres du Conseil Syndical).

Avec le soutien de la :



CAISSE D'ÉPARGNE

# Une démarche en 10 étapes



## Les outils utiles à chaque étapes

### Le Bilan Initial de Copropriété

- Faire son BIC 
- Le BIC en pratique 
- Organiser la communication avec les copropriétaires 
- Se faire conseiller 
- La mise en place des groupes de travail 
- Les premières mesures 

### L'audit global partagé

- Préparer et voter votre audit 
- Réaliser l'audit global partagé 

### La préparation des travaux








- Elaborer un plan de travaux 
- Elaborer le plan de financement 
- Préparer le vote des travaux 

### La réalisation des travaux

#### Pièces constitutives de l'étape



#### Eléments utiles

-  Le BIC - les questionnaires.pdf
-  Le guide du BIC, avec toutes les fiches .pdf
-  Fiche A - Déterminer les m<sup>2</sup> habitables.pdf
-  Fiche B - Analyser le niveau de ses charges.pdf
-  Fiche C - Analyser ses consommations de chauffage.pdf
-  Fiche D - Analyser ses consommations d'eau.pdf
-  Fiche E - La surélévation.pdf

#### Vos documents

-  Ajouter un fichier



# Les aides pour tous types de travaux

## Financements

J'indique la commune de ma copropriété

Je filtre les résultats :



Nom de l'aide	Type d'aide	Type de travaux	Bénéficiaire
ADEME - Appel à projets - Audit énergétique Copropriétés	SUBVENTION	<ul style="list-style-type: none"><li>FAIRE DES DIAGNOSTICS ENERGETIQUES AVANT LES TRAVAUX</li></ul>	SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
ANAH - Accessibilité des parties communes	SUBVENTION	<ul style="list-style-type: none"><li>ACCESSIBILITE AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE</li></ul>	SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
ANAH - Aides aux copropriétés dégradées	SUBVENTION	<ul style="list-style-type: none"><li>PREVENIR LES RISQUES POUR LES HABITANTS</li><li>TROUVER UNE SOLUTION AUX DIFFICULTES DE LA COPROPRIETE</li></ul>	SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
CONSEIL GENERAL 92 - Copropriétés en difficulté	SUBVENTION	<ul style="list-style-type: none"><li>TROUVER UNE SOLUTION AUX DIFFICULTES DE LA COPROPRIETE</li></ul>	SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
ILE-DE-FRANCE - Aides aux copropriétés en difficulté	SUBVENTION	<ul style="list-style-type: none"><li>TROUVER UNE SOLUTION AUX DIFFICULTES DE LA</li></ul>	SYNDICAT DES



# Un simulateur de financement

Ce simulateur va vous permettre d'établir le budget de votre projet.  
Pour en savoir plus sur les aides et les financements, rendez-vous dans la partie contacts de ce site.

<b>Total Travaux</b>	<b>500000,00</b>
 ravalement	500000
<a href="#">+ Ajouter des travaux</a>	

<b>Aides et subventions</b>	<b>70000,00</b>
 CEE	30000
 ANAH - Aides aux propriétaires privés bailleurs	

[+ Ajouter une aide](#)  

Aides et subventions préfinancées  €

Les aides sont versées en fin de travaux. Indiquez ci-dessus uniquement le montant des aides pour lesquelles vous avez obtenu un préfinancement bancaire.

<b>Reste à charge</b>	<b>430000,00</b>
-----------------------	------------------

<b>Financements</b>
Fonds Travaux
Prêt collectif réglementé
Prêt collectif non réglementé
<a href="#">+ Ajouter un financement</a>
<b>Financement à la charge des copro</b>

# ACTION N°4 : CONSOLIDER LES OUTILS

Comprendre Agir Financer Mobiliser

Rechercher sur le site

OK

## Coproprieterre.org

Tout pour rénover sa copropriété



Pourquoi paie-t-on si cher ?



### Démarrer un projet : le Bilan initial de copropriété (BIC)

Le Bilan Initial de Copropriété (BIC) constitue la première étape incontournable avant d'engager un audit.

[Lire la suite](#)



### DPE collectif et audit énergétique obligatoire

La loi Grenelle 2 a instauré l'obligation de faire procéder à un Diagnostic de performance énergétique (DPE) collectif ou à un audit énergétique avant le 1er janvier 2017.

[Lire la suite](#)



### Prêts collectifs

Pendant des années, il y a eu deux régimes ou types de prêts en

### Actualités

Parution du guide « Copropriété : le manuel de la rénovation énergétique »  
[Lire la suite](#)

Salon indépendant de la copropriété - 16 et 17 octobre 2013  
[Lire la suite](#)

Synthèse des annonces gouvernementales concernant la rénovation énergétique en copropriété  
[Lire la suite](#)

[Voir toutes les actualités](#)

### Près de chez vous



Retrouver les EIE (Espace Info Energie) à l'aide de notre carte interactive.  
[Voir la carte des EIE](#)

### Retours d'expériences





## ACTION N°4 : CONSOLIDER LES OUTILS

<b>Préparation du projet</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constitution d'une équipe</li> <li>- Recherche conseils</li> <li>- Premiers bilans et définition projet</li> <li>- <b>Premières mesures AG1</b></li> </ul>	<b>Manuel de la rénovation énergétique</b> <b>Coproprieterre.org ; coprojet.com</b> BES, bilan eau, bilan électricité <b>Bilan Initial de Copropriété (BIC)</b>
<b>Réalisation audit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Préparation de l'audit</li> <li>- <b>Vote de l'audit AG2</b></li> <li>- Réalisation de l'audit</li> <li>- <b>Restitution de l'audit et vote d'un programme indicatif de travaux AG3</b></li> </ul>	Audit global Partagé <b>Guide « audit efficace »</b>
<b>Définition programme de travaux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-<b>Vote étude maîtrise d'œuvre AG4</b></li> <li>- Plan de financement</li> <li>- Concertation</li> <li>- <b>Vote des travaux AG5</b></li> </ul>	PREBAT – AEC session n°2 coprojet. com
<b>Réalisation travaux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Suivi de chantier et réception</li> <li>- Poursuivre la concertation</li> </ul>	
<b>Suivi - ajustements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Suivi des consommations et des nouveaux équipements</li> </ul>	

# ACTION N°5 : LE GUIDE DE LA MOBILISATION

## Les objectifs

- Un guide à destination des **copropriétaires**
- Centré sur le processus de **mobilisation** des copropriétaires
- Les aspects **techniques** évoqués sous forme de **mémos**
- Des **conseils** et des **outils concrets** de mobilisation et de communication :
  - outils issus d'expérience existantes
  - outils spécifiques à chaque étape du projet

# LE GUIDE DE LA MOBILISATION

## Le support

Coproprieterre.org

Un guide aux éditions Vuibert



# ACTION N°5 : LE GUIDE DE LA MOBILISATION

## Le sommaire

- 1) Frise : les différentes étapes d'un projet de rénovation
- 2) L'art de communiquer et de mobiliser
- 3) Les différents outils de communication
- 4) Mobiliser... dès l'origine
- 5) Mobiliser... pendant l'audit
- 6) Mobiliser... pour définir un programme de travaux
- 7) Mobiliser... pendant et après les travaux

# **ACTION N°5 : LE GUIDE DE LA MOBILISATION**

## **L'art de communiquer et de mobiliser**

Règle n°1 :

préférer le ton de l'information à celui de l'obligation

Règle n°2 :

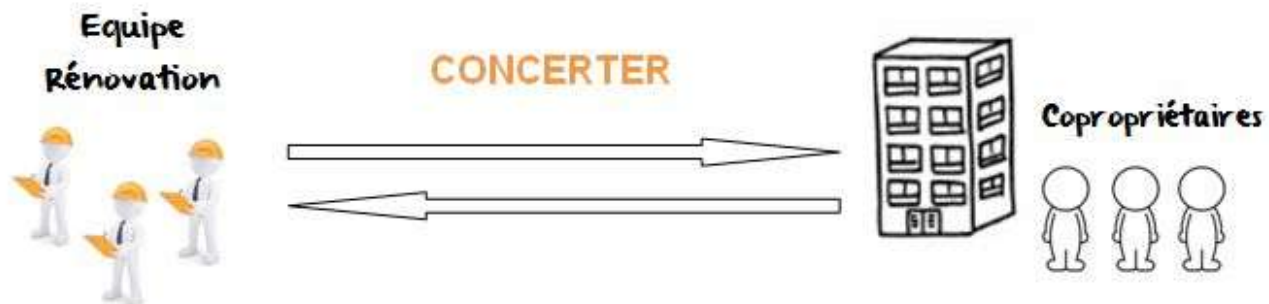
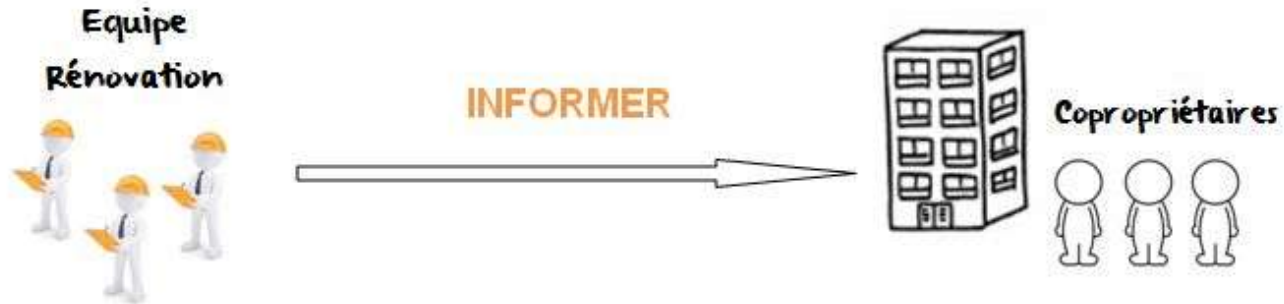
Être à l'écoute des copropriétaires

Règle n°3 :

Accepter de procéder par étape sur le temps long

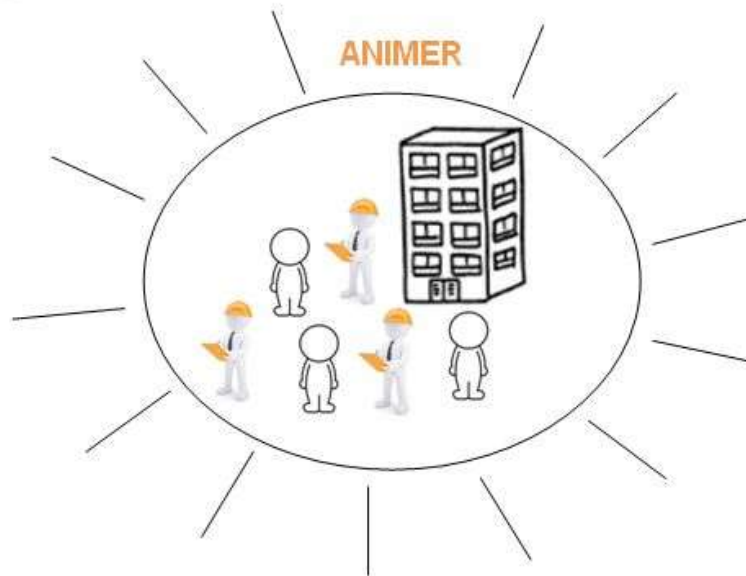
# ACTION N°5 : LE GUIDE DE LA MOBILISATION

## Les différents outils de communication : fiches-outils



# LE GUIDE DE LA MOBILISATION

## Les différents outils de communication : fiches-outils



# **ACTION N°5 : LE GUIDE DE LA MOBILISATION**

## **Les différents outils de communication : fiches-outils**

<b>Informer</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- L'affichage</li><li>- Les envois postaux</li><li>- La diffusion boites aux lettres</li><li>- Les envois par Email</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- La Newsletter</li><li>- Le site Internet</li><li>- Le livret d'accueil</li><li>- La présentation diaporama</li></ul>
<b>Consulter, être à l'écoute</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- La boîte aux lettres du CS</li><li>- Les permanences du CS</li><li>- Le forum Internet</li><li>- Le questionnaire</li></ul>	
<b>Concierter, débattre</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- La réunion d'information-débat</li><li>- Les discussions et échanges informels</li></ul>	
<b>Animer, dynamiser</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- La fête des voisins</li><li>- Les évènements conviviaux</li><li>- Les chantiers participatifs</li></ul>	
<b>Préparer les décisions</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Préparer l'ordre du jour</li><li>- Les documents joints à la convocation</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Le rapport du CS</li><li>- Animer l'AG</li></ul>



# LE GUIDE DE LA MOBILISATION

## Les différents outils de communication : fiches-outils

- La cible : propriétaires occupant, bailleurs, locataires...
- Le coût
- Le travail demandé
- Les atouts de ce support ou action de communication
- Les conseils de réalisation
- Des exemples concrets