

PRÉB4T

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

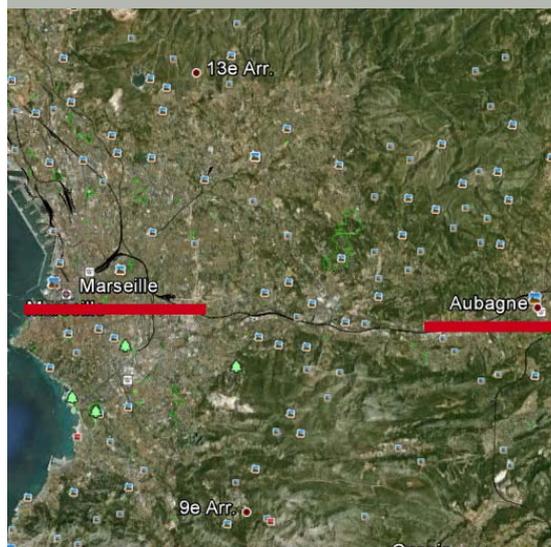
Amélioration énergétique en copropriétés

PUCA

plan
urbanisme
construction
architecture



**Agence
nationale
de l'habitat**
Anah



Marseille

Petites copropriétés

Petites copropriétés à Marseille

Localisation

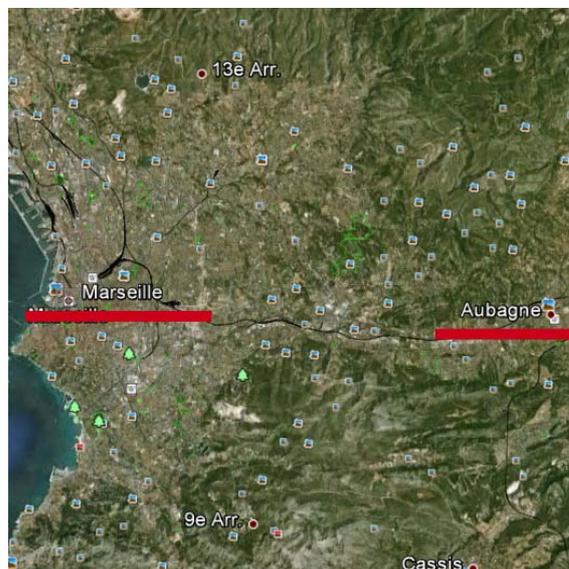
Marseille et Aubagne

Équipe

TEC Conseil
GERES
(Groupe Énergies Renouvelables
Environnement et Solidarité)

Contact :

Tourisme, Transports, Territoires, Environnement
Conseil (TEC)
38, rue Sénac de Meilhan
13001 Marseille
Téléphone – Fax : 04 91 91 81 25
dubois.ghislain@tec-conseil.com



Contexte

Copropriétés

Le projet portera sur un échantillon de quinze copropriétés gérées par trois ou quatre syndics. Ce seront des petites copropriétés de centre-ville (maximum 15-20 lots) construites avant 1975, date de la première réglementation thermique.

Copropriétaires

Les copropriétés suivies auront une majorité de propriétaires occupants.

Focus sur...

Le contexte actuel et les actions mises en place en France portent principalement sur le logement individuel et les grandes copropriétés. En effet, les réglementations thermiques visent à réduire les consommations des constructions neuves. Les aides financières et la majeure partie des projets visant à agir sur le parc bâti sont orientées vers la maison individuelle. Peu de mesures sont axées vers les petites copropriétés de centre ville. Situées dans des centres anciens, elles ont souvent une architecture remarquable et sont soumises à des règles d'urbanisme strictes qui réduisent l'éventail d'actions possibles en termes d'économies.

Objectif

Ce projet vise à faciliter le passage à l'acte des copropriétaires vers la rénovation énergétique, ainsi qu'à modifier leur comportement de façon durable. Il s'agit de lever les différents blocages spécifiques aux copropriétés (blocages financiers, techniques, comportementaux) :

- en proposant un diagnostic global de la copropriété ;
- en agissant à la fois sur les parties communes et les parties privatives ;
- en proposant des opérations « clés en main » ;
- en proposant des opérations « individuel-groupé » aptes à mobiliser les copropriétaires et à faire baisser les coûts.

Il faut également pallier le manque d'expertise des administrateurs de bien dans le domaine des économies d'énergie et le manque de temps qui empêche les administrateurs de biens de proposer des solutions à valeur ajoutée à leurs clients

Les administrateurs de biens ne sont pas les seuls concernés dans le déroulement du projet. Sont également impliqués :

- les copropriétaires eux-mêmes, dont il faut comprendre les contraintes afin de développer un argumentaire et des outils adaptés permettant le passage à l'acte ;
- les syndicats de copropriétés qui sont les interlocuteurs naturels des copropriétaires, qu'ils connaissent, et qui disposent d'un certain nombre de leviers (juridique, animation...). Aucune action n'est possible sans un syndic facilitateur, voire motivé par le thème des économies d'énergie ;
- les professionnels de l'énergie et du bâtiment, qui n'ont pas encore développé d'offre spécifique et intégrée, articulant actions sur parties privatives et actions sur parties communes dans les copropriétés.

Démarche

La démarche proposée s'articule en quatre phases :

- Préparation, mobilisation des copropriétaires et acteurs ;
- Expérimentation ;
- Bilan, évaluation et recommandations ;
- Restitution et diffusion des résultats.

Préparation, mobilisation des copropriétaires et acteurs

- Constitution du comité de pilotage du projet ;
- Analyse d'expérience ;
- Session d'information des responsables de copropriété et syndicats ;
- Sélection d'un ensemble de copropriétés volontaires ;
- Sélection d'un groupe de prestataires ;
- Formation des groupes volontaires.

Expérimentation

- Diagnostic rapide de la copropriété et bilan thermique simplifié ;
- Proposition d'un plan d'intervention sur la copropriété ;

- Test d'offres de travaux et services sur les parties communes ;
- Test d'offres de travaux et services sur les parties privatives, avec ou sans opérations groupées.

Bilan

- Évaluation qualitative et quantitative ;
- Recommandations.

Restitution et diffusion des résultats

- La diffusion se fera prioritairement sur la région PACA ;
- Une diffusion nationale et européenne est envisagée.

Résultats attendus

Les résultats escomptés sont de trois ordres :

- analyser, sur la base de l'expérimentation, les différents blocages existants, et faire des recommandations pour les dépasser ;
- sensibiliser le monde des copropriétés en PACA par une diffusion des résultats de l'expérimentation ;
- valider, tenter de massifier et de répliquer une offre de bouquet de services dans le domaine de l'énergie.

