

PRÉB4T

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

Amélioration
énergétique
en copropriétés

Rennes

PUCA

plan
urbanisme
construction
architecture



**Agence
nationale
de l'habitat** Anah



CORE - Copropriétés à Rennes

Localisation

Rennes :

- 11, Square Sétubal
- 20, Bd Villebois Mareuil
- 7/8/9/10, Square des Hautes Ourmes
- 227, rue de Fougères

Équipe

Mana, bureau d'études et de conseil sociologiques
14, rue René Godest
35400 Saint-Malo
02.23.18.30.23 - 06.806.337.62

Contact

Stéphane Chevrier
ici.mana@orange.fr
www.manafactory.fr



Contexte

Les copropriétés

Le projet concerne quatre copropriétés rennaises construites avant 1975 (1968-1975), relativement comparables d'un point de vue constructif. Elles présentent des performances thermiques semblables.

Les copropriétaires

Les acteurs sont déjà très engagés dans la démarche. Les copropriétaires sont motivés, essentiellement, par une amélioration de la performance thermique. Ils sont pour moitié propriétaires occupants, pour l'autre moitié bailleurs (cent quarante contre cent trente-cinq).

Focus sur...

Pour comprendre les facteurs de blocage aux projets d'amélioration énergétique en copropriétés, l'équipe s'intéresse à la gestation de ces projets et au montage des dossiers, très en amont de la décision. Le projet d'une copropriété est fait d'une multitude de micro-décisions prises dans un jeu d'acteurs qui associe les parties prenantes de la copropriété, mais aussi les acteurs institutionnels. En choisissant de ne pas exercer directement sa responsabilité, le syndicat de copropriétaires délègue une part de cette responsabilité à un tiers professionnel mandaté : le syndic. L'immeuble en copropriété est un objet partagé inscrit dans un jeu de tensions entre les acteurs. L'originalité du projet rennais est d'impliquer fortement, très en amont de toute décision d'une copropriété, des

acteurs dont le rôle n'est pas partout évident : collectivités locales, associations, acteurs institutionnels...

Objectif

Un volet recherche doit permettre d'identifier, très en amont, les freins et les leviers à la mise en œuvre de travaux d'amélioration énergétique, un volet action doit permettre d'imaginer des actions pour sensibiliser et mobiliser les copropriétaires, de mieux accompagner les conseils syndicaux et les syndicats, d'imaginer de nouveaux modes de collaboration entre acteurs locaux, d'imaginer de nouveaux formats de formation des conseils syndicaux, de participer à la structuration et à la professionnalisation des copropriétaires.

Démarche

La démarche comporte un volet « recherche » préalable à un volet « action ». Deux préoccupations majeures émergent : parvenir au-delà des intérêts individuels des copropriétaires à une vision globale de l'immeuble et du financement, rassurer les copropriétaires en leur montrant les possibilités de financement à coût raisonnable et en leur apportant une garantie de la performance des travaux, voire une garantie de résultat intégrant le pilotage de l'installation et le comportement des occupants.

Volet recherche : enquête

La phase d'enquête comprendra la participation aux assemblées générales des quatre copropriétés, à des ateliers organisés dans le cadre du projet urbain du Blosne (Rennes) auquel est associée une des copropriétés, au salon de la copropriété (Cosyad). Des entretiens seront menés avec les conseils syndicaux, les syndicats, un panel de quinze à vingt copropriétaires dans chaque copropriété et les membres de l'Armec (Association rennaise pour la maîtrise de l'énergie dans les copropriétés). Les dossiers techniques (projets d'amélioration énergétique) seront examinés en même temps que sera dressé un inventaire des argumentaires, des supports cognitifs et des supports de communication.

Volet action : « chantiers »

Le volet action comprend quatre « chantiers » qui, partant du diagnostic de la situation à partir des retours d'expérience des quatre copropriétés, de la recherche de solutions innovantes, de la création d'une dynamique, s'attacheront à travailler sur :

- la mobilisation des copropriétaires : comment faire du collectif ? Quelle pourrait être la forme de ce collectif ? Sur quels propriétaires ou quels occupants est-il possible de s'appuyer pour créer une dynamique ? Des associations, des partenariats originaux peuvent-ils être imaginés à l'échelle d'un îlot ou d'un quartier ?
- le design de l'information : élaboration d'une méthode pour construire des argumentaires, des supports cognitifs, des supports de communication, des supports pédagogiques ;
- le collectif d'acteurs : comment mettre autour de la table les différents acteurs locaux qui, par leurs actions, peuvent freiner ou favoriser le passage à l'acte ?
- la formation des conseils syndicaux : comment, à travers des formations, sensibiliser les conseils syndicaux à la question énergétique ? Faut-il imaginer des dispositifs d'information-formation-animation différents selon le profil des copropriétaires ?

Les ateliers seront ouverts à de nouveaux participants.

Résultats attendus

L'étude doit permettre de construire une grille d'analyse pour dégager des profils dynamiques et contrastés de copropriétés en tenant compte du profil des copropriétaires, des conseils syndicaux, des syndicats et du cadre bâti objet des négociations. Cette grille doit permettre de mieux identifier les freins et les leviers d'une démarche d'amélioration énergétique en copropriétés. Elle devra pouvoir être renseignée par les acteurs (conseils syndicaux, syndicats...) et constituera un outil de diagnostic sociologique et d'aide à la décision.

Le rôle des acteurs publics, institutionnels, associatifs, des collectivités locales, devrait sortir du travail de l'équipe avec une lisibilité affirmée, ouvrant la voie à la création d'outils à même d'emporter la conviction des copropriétés hésitantes, voire réfractaires, à toute perspective de travaux « lourds » de rénovation énergétique.

