



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

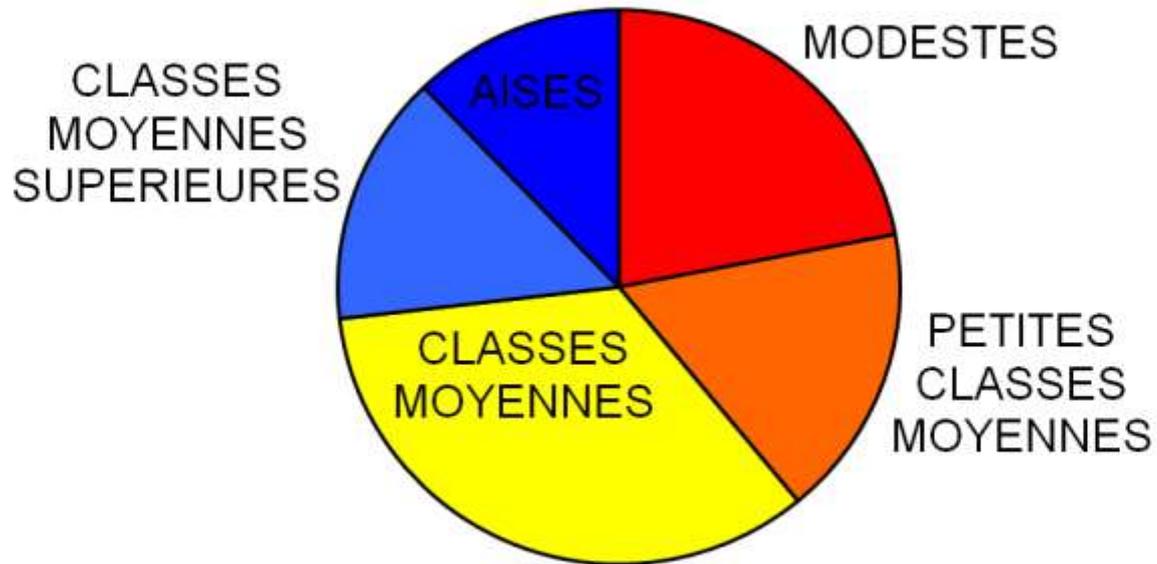


LES CARACTÉRISTIQUES DES COPROPRIÉTÉS

- 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)

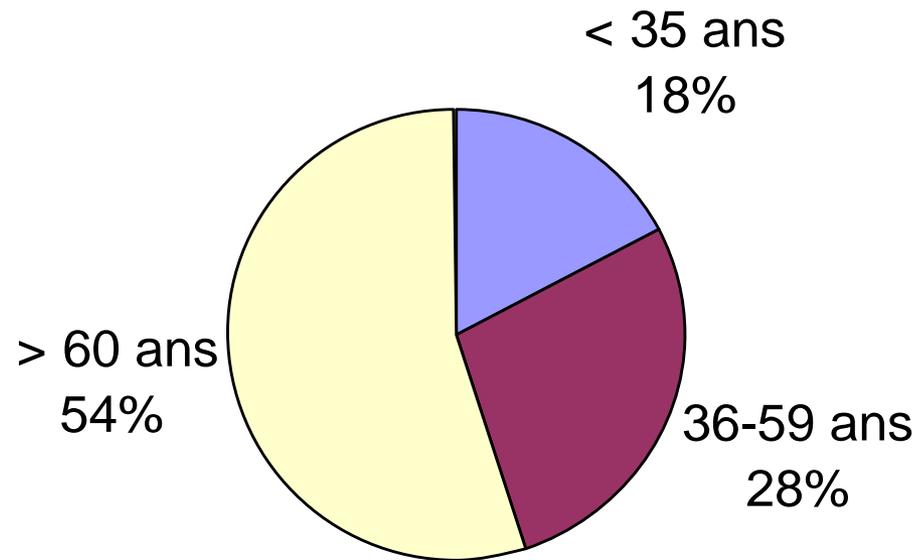
- Peu de projets « **engagés** »

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

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

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)**

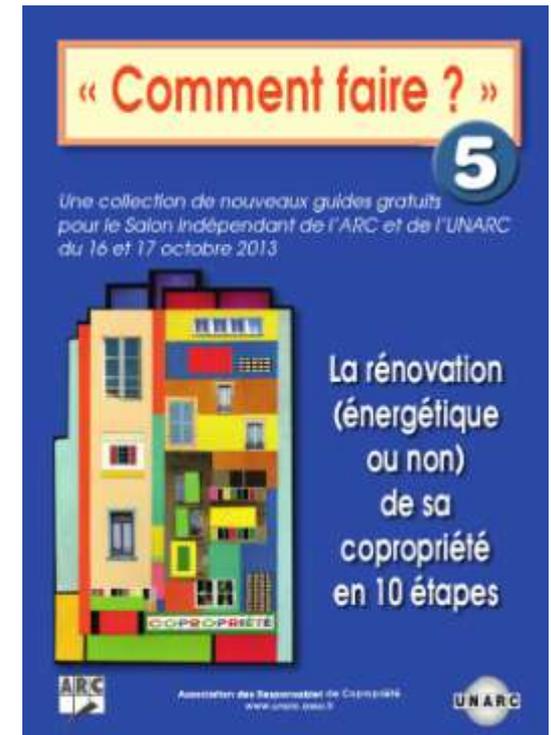
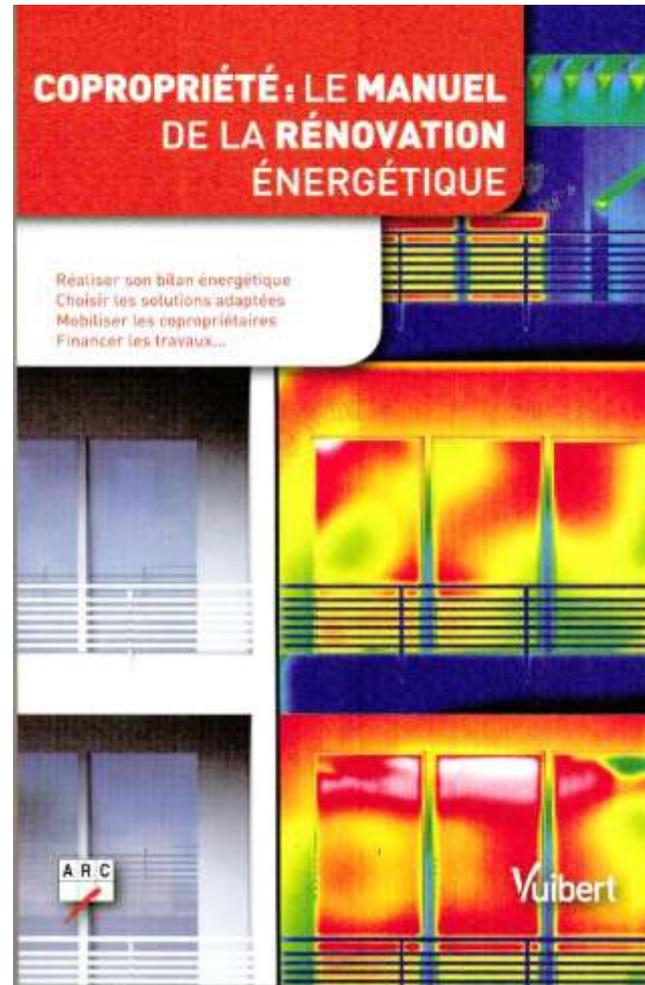
- Apprendre à mesurer et suivre la consommation du chauffage collectif -
- Pouvoir entreprendre des premières mesures



- **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

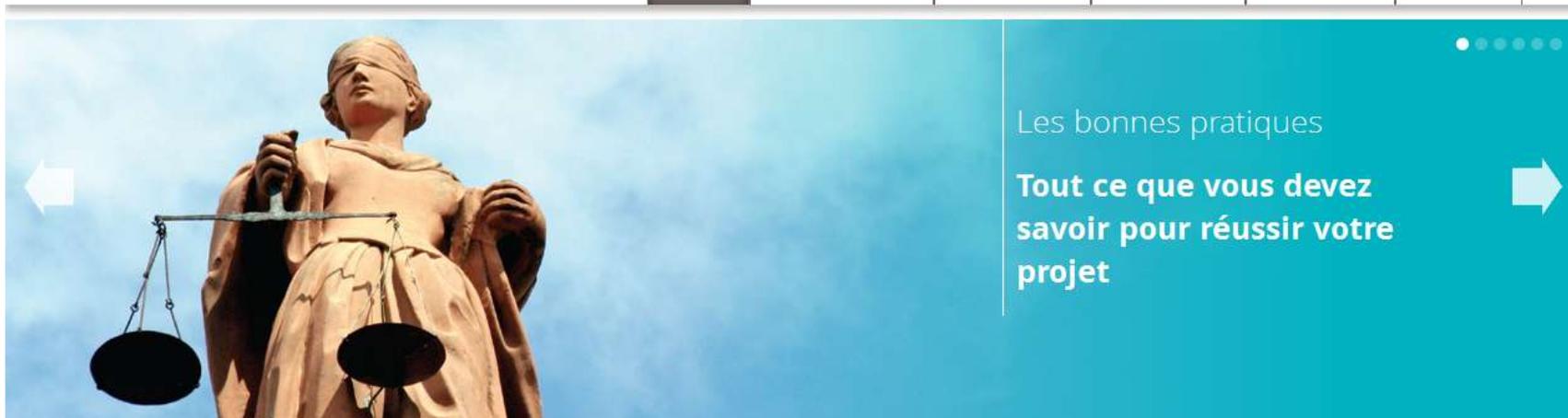
BONNES PRATIQUES

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



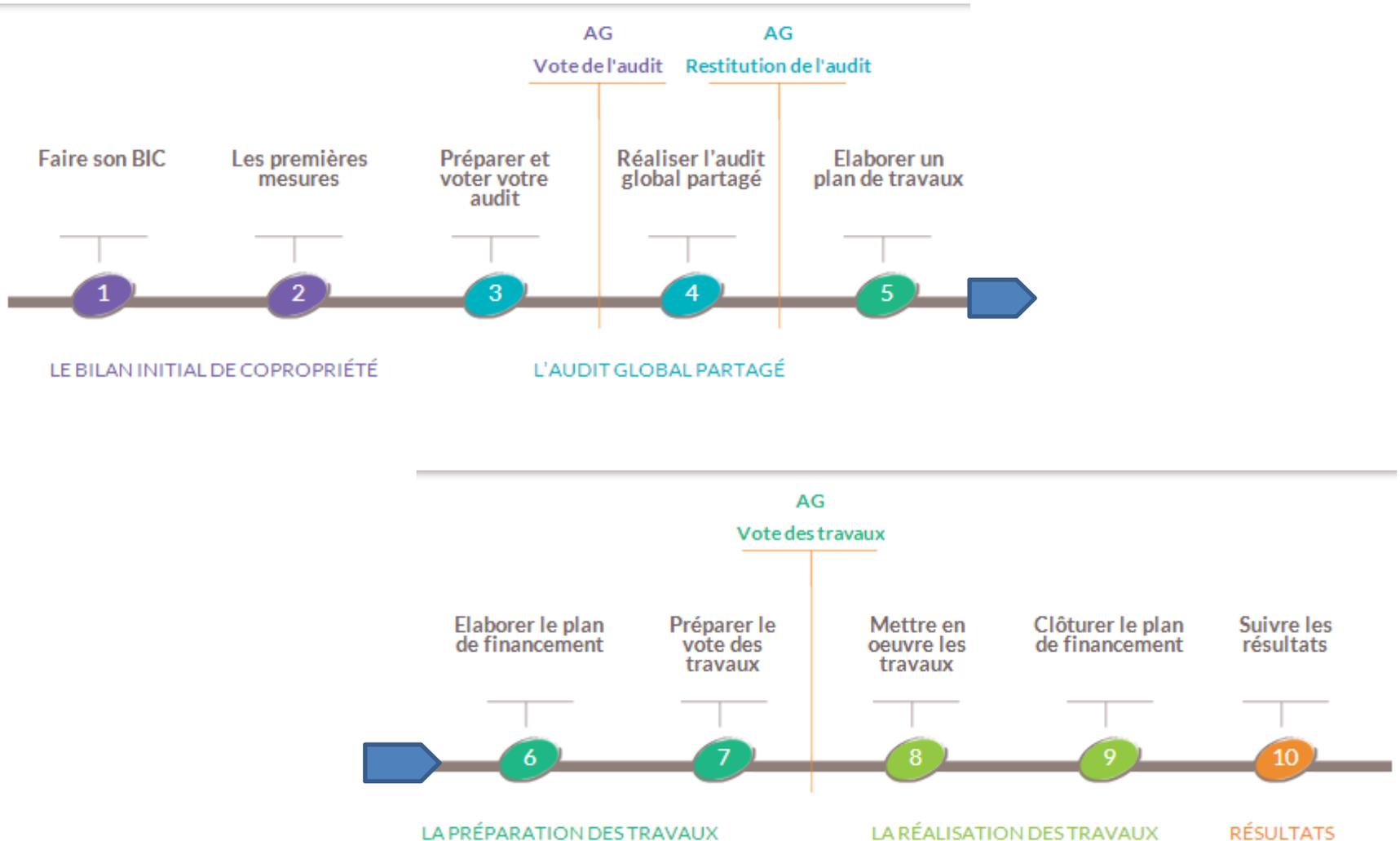
Association nationale de copropriétaires au service des acteurs non professionnels d'une copropriété (membres du Conseil Syndical).

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 m² 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

Nanterre - 92000

Valider

Je filtre les résultats :

Types d'aides



Catégorie de travaux



SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES



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">FAIRE DES DIAGNOSTICS ENERGETIQUES AVANT LES TRAVAUX	SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
ANAH - Accessibilité des parties communes	SUBVENTION	<ul style="list-style-type: none">ACCESSIBILITE AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE	SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
ANAH - Aides aux copropriétés dégradées	SUBVENTION	<ul style="list-style-type: none">PREVENIR LES RISQUES POUR LES HABITANTSTROUVER UNE SOLUTION AUX DIFFICULTES DE LA COPROPRIETE	SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
CONSEIL GENERAL 92 - Copropriétés en difficulté	SUBVENTION	<ul style="list-style-type: none">TROUVER UNE SOLUTION AUX DIFFICULTES DE LA COPROPRIETE	SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
ILE-DE-FRANCE - Aides aux copropriétés en difficulté	SUBVENTION	<ul style="list-style-type: none">TROUVER UNE SOLUTION AUX DIFFICULTES DE LA	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.

Total Travaux	500000,00
 ravalement	500000
+ Ajouter des travaux	

Aides et subventions	70000,00
 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.

Reste à charge	430000,00
-----------------------	------------------

Financements
Fonds Travaux
Prêt collectif réglementé
Prêt collectif non réglementé
+ Ajouter un financement
Financement à la charge des copro

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

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

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 :

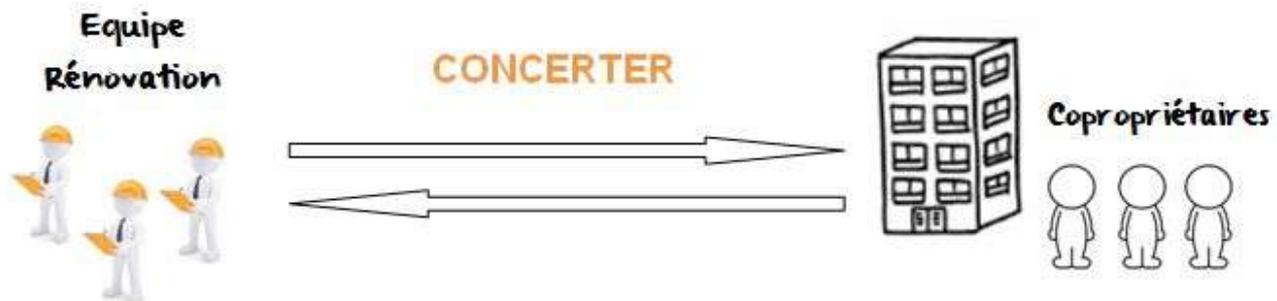
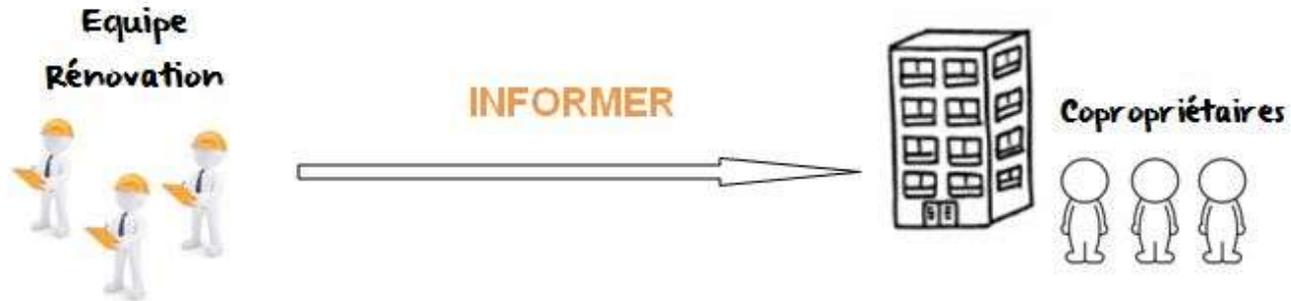
Être à l'écoute des copropriétaires

Règle n°3 :

Accepter de procéder par étape sur le temps long

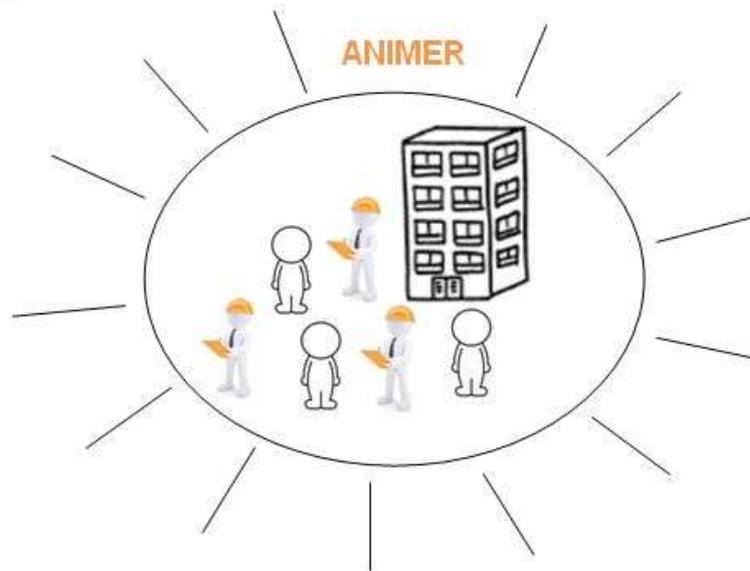
ACTION N°5 : LE GUIDE DE LA MOBILISATION

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

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

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