

LA RENOVATION ENERGETIQUE DES COPROPRIETES VUE PAR LES SCIENCES SOCIALES

PUCA

plan
urbanisme
construction
architecture



8 juillet 2024 - 9h15 – 12h45


RÉPUBLIQUE
FRANÇAÏSE
*Liberté
Égalité
Fraternité*

AGENCE
NATIONALE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES


Agence
nationale
de l'habitat
Anah


FNAIM
| AGIR POUR LE LOGEMENT |

Fondation
de
France

 LEROY MERLIN
— Source



GOUVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Ouverture

Eva Simon, chargée du programme (Ré)gé(n)rer les copropriétés,
PUCA

Animation : Denis BERNADET, Leroy Merlin Source

Table ronde et échanges :

Les connaissances en sciences sociales sur la rénovation des copropriétés

- Marie-Pierre LEFEUVRE, sociologue, Université de Tours, UMR Citères
- Gaëtan BRISEPIERRE, sociologue, indépendant
- Franziska BARNHUSEN, chargée de projets Rénovation et Transition énergétique, Institut Paris Région



GOVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Éléments sur la prise de décision de travaux en copropriété

- Marie-Pierre LEFEUVRE, sociologue, Université de Tours, UMR Citères



Marie-P. Lefevre, Gaël Chantepie, Camille François, Flavia Leone, Romain Melot, Emilia Schijman, *Vivre en copropriété. L'indivision en pratiques*, L.G.D.J., collection Droit et société, 2023

Livre issu d'une recherche commanditée par le Puca*.

**Entre propriété privée et gestion collective, les 'mondes sociaux de la copropriété'. Comparaison entre la France et cinq autres pays : la Belgique, le Portugal, l'Argentine, le Canada, la Grande-Bretagne, la Russie, (dir.), avec A. Chaigneau, G. Chantepie, C. François, Flavia L., R. Melot, J. P. Nunes, E. Schijman, Paris, rapport final pour le PUCA, décembre 2019, 247 p.*

« Le travail pour l'immeuble » :

« Activités sociales qui prennent pour objet l'entretien de l'immeuble dans ses dimensions matérielles, sociales, voire morales. » (Hélène Richard, *Comment les Russes sont-ils devenus (co)propriétaires ? Illégalismes administratifs et socialisation au droit en Russie postcommuniste*, thèse de science politique, IEP de Lyon, 2014)

« L'économie de l'immeuble » :

Les copropriétaires « ne se contentent pas d'utiliser l'immeuble en le considérant « en quelque sorte [comme] le milieu dans lequel prospère ou s'étirole leur bien»*. Leur travail se centre sur les parties communes et **envisage l'immeuble comme un tout**. Il est au service de son économie. Par ce terme nous désignons un ensemble d'activités qui [... consistent] à faire en sorte d'amoindrir les charges communes, d'assurer l'entretien des bâtiments, de préserver ou améliorer la valeur marchande des logements, de faire participer tous les habitants à la bonne tenue des espaces communs... »

* **Christian Atias**, *La copropriété immobilière*, Dalloz, Paris, 1995

Une copropriété datant de 1968 située dans la banlieue nantaise

206 logements

L'économie de cet immeuble repose sur une « **nécessité de prévoyance** : il faut éviter à tout prix de se retrouver dans une situation où les copropriétaires seraient contraints de déboursier une somme importante d'argent. Il est fondamental de savoir chiffrer les dépenses, d'économiser là où cela est possible pour ne pas dépasser un montant qui pourrait mettre en péril l'immeuble. »

Flavia Leone, « Faire copropriété : pratiques de gestion et appropriations du droit en milieu populaire. La copropriété de la Promenade à Saint-Herblain » in Lefeuvre et al., 2023,



Division du travail au sein du conseil syndical de la copropriété herblinoise :

- 38 copropriétaires (sur 206) sont membres du CS
- Un correspondant par cage d'escalier (23 cages au total)
- 14 « groupes de travail » : gestion-finances ; impayés ; ravalement ; entretiens ; ménage ; chauffage ; salle de réunion; loisirs ; médiation ; espaces verts ; eau ; parkings (+ Présidence et vice présidence).

| | TOTAUX PARTIELS | TOTAUX GENERAUX |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| FRAIS DE PERSONNEL | | |
| <i>Loyer Jacques</i> | 34 000,00 | |
| <i>Loyer Katia</i> | 19 000,00 | |
| <i>Contrats</i> | 2 500,00 | |
| <i>main d'oeuvre extérieure</i> | 4 000,00 | |
| <i>travaux divers</i> | | |
| TOTAL | 59 500,00 | 59 500,00 |
| CHAUFFAGE | | |
| <i>combustible</i> | 75 000,00 | |
| <i>taxes</i> | 17 000,00 | |
| <i>abonnement+armoire</i> | 9 000,00 | |
| <i>eau</i> | 0,00 | |
| <i>électricité</i> | 6 000,00 | |
| <i>ligne PTT</i> | 300,00 | |
| <i>maintenance</i> | 1 800,00 | |
| <i>entretien- réparations</i> | 3 000,00 | |
| <i>divers</i> | | |
| TOTAL | 112 100,00 | 112 100,00 |
| CONSOMMATIONS | | |
| <i>EDF-minuteries</i> | 4 800,00 | |
| <i>EDF-local social</i> | 180,00 | |
| <i>éclairage public</i> | 1 000,00 | |
| <i>compteurs d'eau</i> | 5 300,00 | |
| <i>EAU-à répartir</i> | 38 000,00 | |
| <i>Produits Entretien</i> | 1 200,00 | |
| <i>divers</i> | 500,00 | |
| TOTAL | 50 980,00 | 50 980,00 |

| | | |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| ENTRETIEN-REPARATIONS | | |
| <i>espaces verts entretien</i> | 9 800,00 | |
| <i>espaces verts créations</i> | 2 000,00 | |
| <i>voirie parking</i> | 1 000,00 | |
| <i>répurgation</i> | 800,00 | |
| <i>électricité cages</i> | 1 500,00 | |
| <i>lampadaires</i> | 1 500,00 | |
| <i>terrasse</i> | 1 000,00 | |
| <i>façades</i> | 1 000,00 | |
| <i>canalisations eau</i> | 1 500,00 | |
| <i>canalisations EP-EU</i> | 2 500,00 | |
| <i>canalisations chauffage</i> | 3 000,00 | |
| <i>portes serrures</i> | 500,00 | |
| <i>interphones</i> | 1 000,00 | |
| <i>vitres</i> | 500,00 | |
| <i>antennes TV</i> | 500,00 | |
| <i>ramonage</i> | 1 500,00 | |
| <i>deratisation</i> | 800,00 | |
| <i>extincteurs</i> | 800,00 | |
| <i>petit matériel et divers</i> | 500,00 | |
| <i>salle de réunion</i> | 800,00 | |
| <i>dégradations</i> | | |
| <i>remboursements assurance</i> | | |
| TOTAL | 32 500,00 | 32 500,00 |
| FRAIS HONORAIRES SYNDIC | | |
| <i>syndic honoraires</i> | 32 200,00 | |
| <i>syndic assemblée</i> | 4 000,00 | |
| <i>bureaux d'études</i> | 5 000,00 | |
| <i>syndic assurances</i> | 1 300,00 | |
| <i>frais impayés</i> | 1 000,00 | |
| <i>huissiers - avocats</i> | 5 000,00 | |
| <i>assurance immeuble</i> | 20 000,00 | |
| <i>frais fonctionnement</i> | 2 000,00 | |
| <i>frais bancaires</i> | 450,00 | |
| <i>intérêts provision</i> | | |
| TOTAL | 70 950,00 | 70 950,00 |

Source : budget annuel de la copropriété réalisé par le président du CS (enquête réalisée par Flavia Leone).

Copropriété datant de 1971 située en Seine-Saint-Denis

(Dans un quartier cours de gentrification)

64 logements

Dans cette copropriété « **ni l'entraide ni la mutualisation ne sont ici de mise** ».

Les « anciens », de milieu populaire, « **cherchent « surtout de garder le contrôle de l'évolution de la copropriété afin d'éviter sa dégradation.** [...] Ils sont très attachés à la préservation de leurs biens et de leur statut. [...]

Les « nouveaux » « semblent indifférents à la "communauté d'intérêt" adossée à la propriété commune et sont prêts à déléguer au syndic l'administration de l'immeuble : leurs stratégies patrimoniales, individuelles, n'en dépendent pas. »

Marie-P. Lefevre et Flavia Leone, « Entre "travail de patrimonialisation" et collectivisation des parties communes La Forêt, en Seine-Saint-Denis », in Lefevre et al. 2023

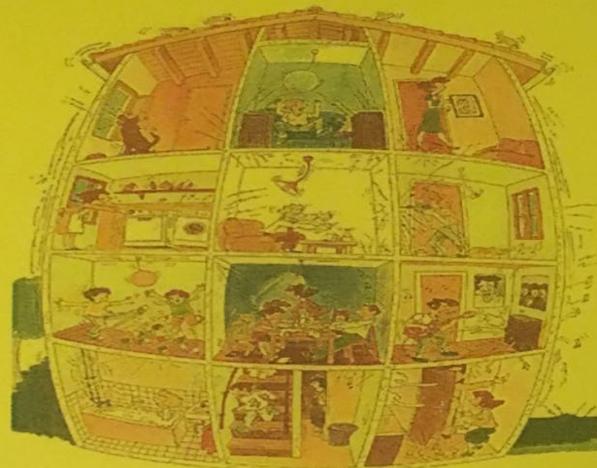


Le conseil syndical, quasi-gardien, effectue un intense travail de normalisation des usages :



Mon plancher c'est le plafond du voisin !

Pour éviter les troubles de voisinage dans les immeubles à appartements, consultez ci-dessous la fiche-conseil du Centre d'Information et de Documentation sur le Bruit (www.bruit.fr).



- 1) Je n'ai pas le droit de gêner mes voisins, ni le jour ni la nuit.
- 2) Je marche avec des chaussons, des chaussettes ou nu-pieds.
- 3) Je modère le son de ma télévision et de ma chaîne hi-fi.
- 4) J'achète des appareils électroménagers silencieux.
- 5) Je ne remplace pas mon revêtement de sol sans prendre des précautions d'isolation.
- 6) Je ne bricole pas en dehors des horaires recommandés.
- 7) Je mets des feutres sous les pieds de mes meubles.
- 8) Je m'entends avec mes voisins lorsque j'organise une fête et j'accepte aussi la leur.
- 9) Je ne claque pas les portes de mon appartement.
- 10) Je descends les escaliers en silence.
- 11) Je tonds ma pelouse à des horaires acceptables par tous.
- 12) J'apprends à mon chien à ne pas aboyer inconsidérément.

La vie est faite tout autant de respect que de tolérance

Article R 611-2

Les bruits ou tapages injurieux ou nocturnes troublant la tranquillité d'autrui sont punis de l'amende prévue pour les contraventions de la 3e classe. (Soit au maximum 450 Euros).

Les personnes coupables des contraventions prévues au présent article encourent également la peine complémentaire de confiscation de la chose qui a servi ou était destinée à commettre l'infraction.

Le fait de faciliter sciemment, par aide ou assistance, la préparation ou la consommation des contraventions prévues au présent article est puni des mêmes peines.



GOUVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

La rénovation énergétique des copropriétés : de l'action d'un leader énergétique à une dynamique sociale

- Gaëtan BRISEPIERRE, sociologue, indépendant

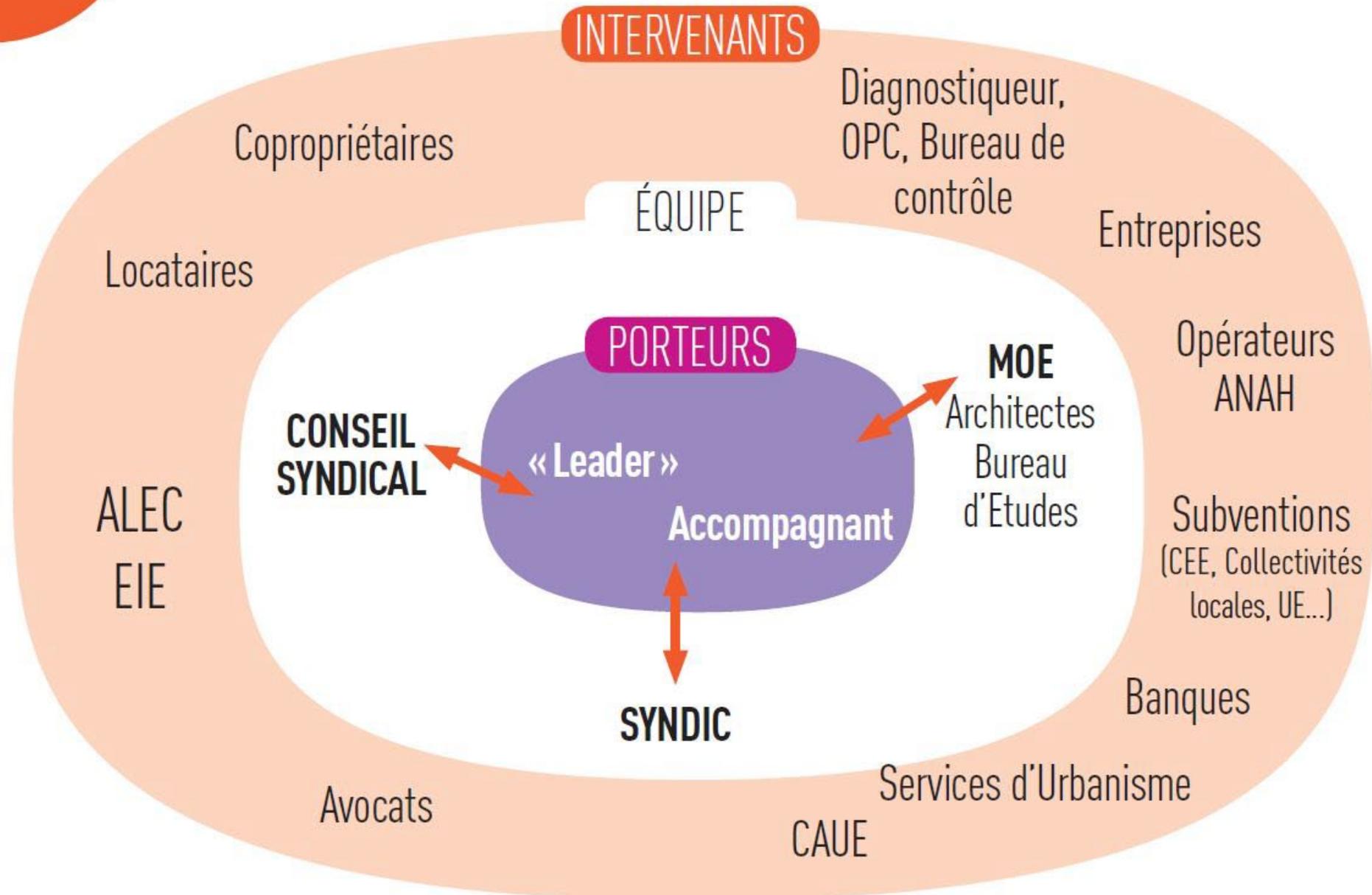
La rénovation énergétique des copropriétés : de l'action d'un leader énergétique à une dynamique sociale

par Gaëtan Brisepierre Sociologue

- Doit-on encore parler de « **leader énergétique** » dans les copropriétés ?
- La figure sociale du **copropriétaire** leader énergétique
- La rénovation énergétique est **un processus social et politique**
- Le **syndic** : auteur des projets de rénovation énergétique ?
- Des **dispositifs publics** locaux en soutien : les tensions de l'accompagnement
- Des **professionnels** en situation d'innovation
- Vers une **rénovation énergétique inclusive** ?

- Gaëtan BRISEPIERRE, sociologue, indépendant

Les trois niveaux d'intervention dans le projet





GOVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Les syndicats de copropriété : un intermédiaire en devenir pour la rénovation énergétique ?

- Franziska BARNHUSEN, chargée de projets Rénovation et Transition énergétique, Institut Paris Région

• LES SYNDICS DE COPROPRIÉTÉ : UN INTERMÉDIAIRE EN DEVENIR POUR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE ?

- Rencontre Acteurs-Chercheurs : la rénovation énergétique des copropriétés vue par les sciences sociales
- Franziska Barnhusen, L'Institut Paris Région, 8 juillet 2024



Un regard sociologique sur la profession de syndic

- Une recherche visant à comprendre dans quelle mesure les syndics peuvent être des partenaires dans la mise en œuvre des politiques publiques dans les copropriétés.

Enquête nationale pour étudier le groupe professionnel & son environnement

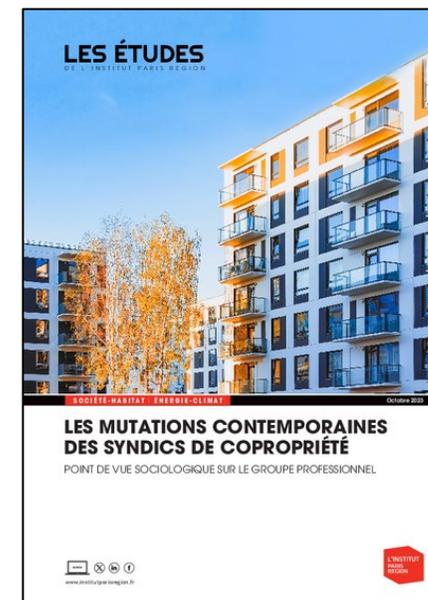
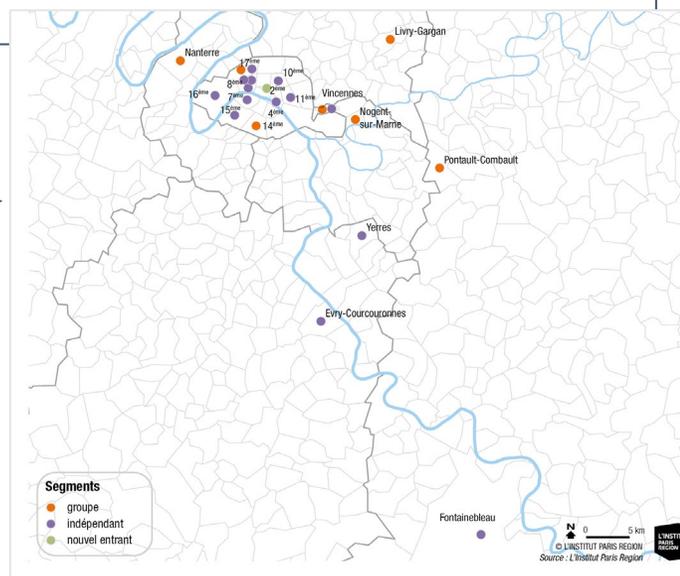
→ *Discours positif sur la rénovation énergétique, positionnement d'engagement et de partenaire pour être associé aux décisions politiques sur la rénovation des copropriétés*



Enquête de terrain à l'échelle des cabinets pour étudier l'exercice concret du métier

→ *Vision de la rénovation énergétique comme un risque pesant sur la qualité de la gestion & sur l'équilibre économique des cabinets*

**Terrain d'enquête :
l'Île-de-France**

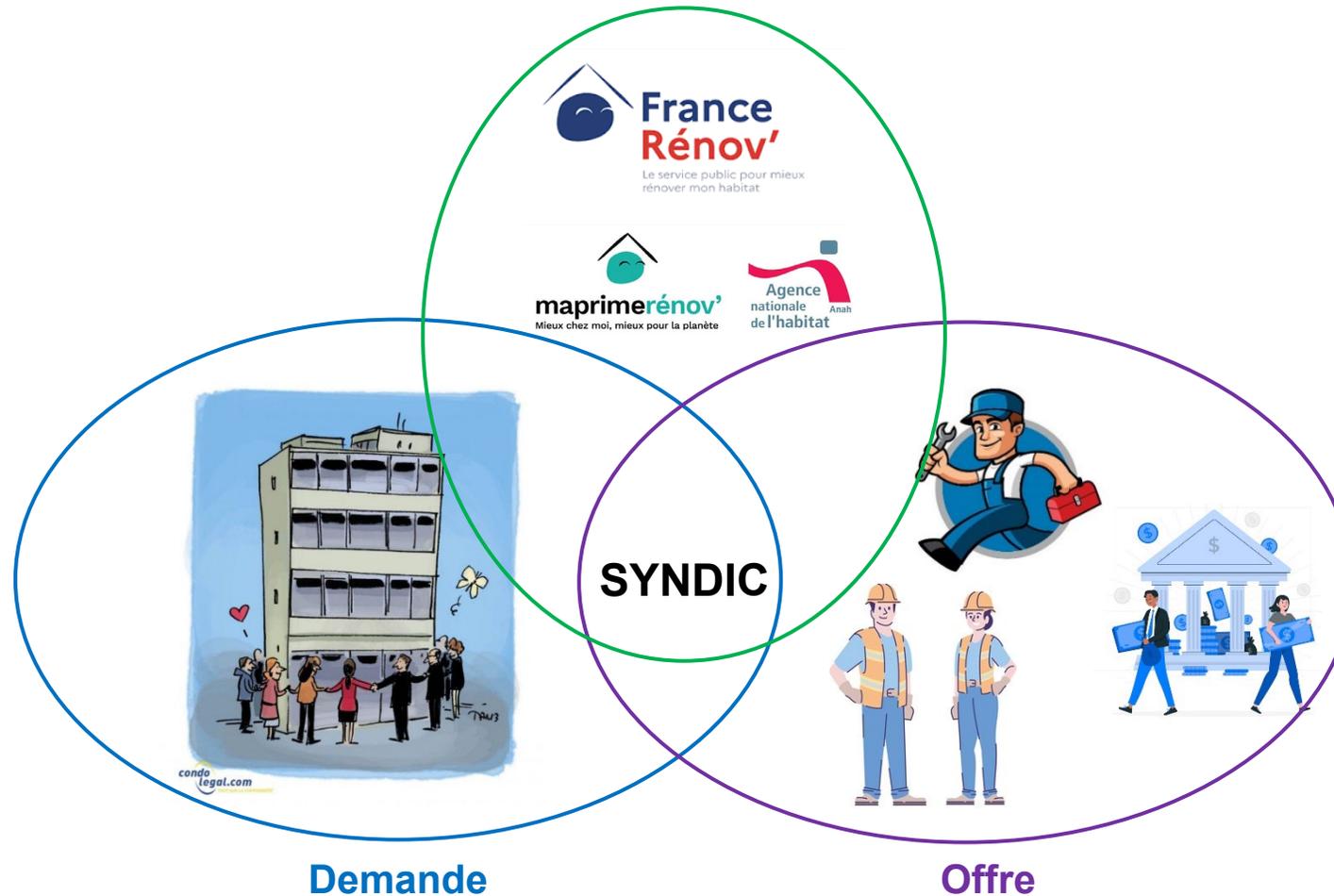


**Le rapport issu de la
phase nationale**



Un intermédiaire en devenir sur le marché émergent de la rénovation énergétique des copropriétés ?

Accompagnement public



→ Le syndic à l'intersection de différents écosystèmes distincts

Les mutations du métier de syndic : risques et opportunités pour la rénovation énergétique



Sujets d'inquiétude partagés au sein de la profession : **la mauvaise image et les difficultés de recrutement**

Opportunités :

- La diversification des profils pour renforcer les compétences techniques.
- Des passerelles entre monde de la rénovation et monde de la gestion

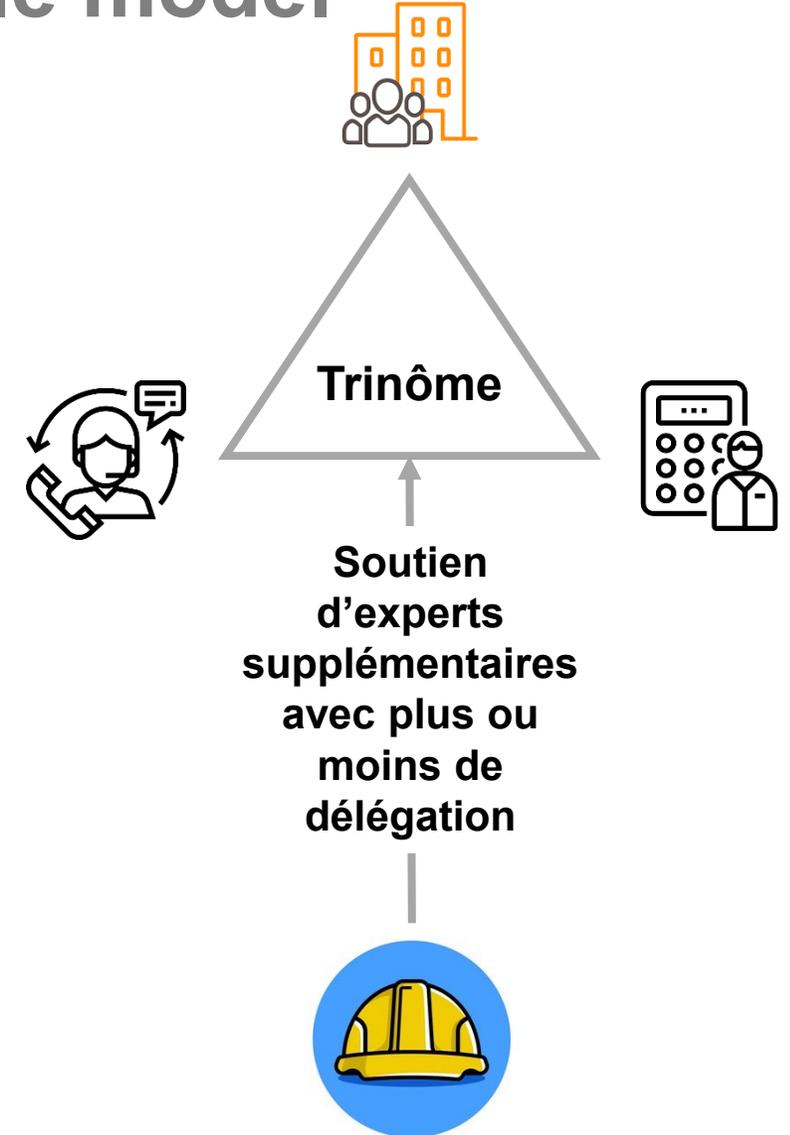
Risques :

- Difficulté de confier des projets complexes à des gestionnaires peu expérimentés.
- Temps nécessaire pour construire une relation de confiance.

→ Rôle crucial du manager expérimenté et moteur qui diffuse une connaissance de la rénovation énergétique au sein du cabinet

La rénovation énergétique interroge le modèle organisationnel des syndicats

- La formation en rénovation énergétique : une réponse nécessaire mais non suffisante
- Une surcharge de travail qui engendre souvent une stratégie de freinage des projets
- Des niveaux d'implication divers : du rejet à l'anticipation et l'adaptation
- Quel modèle économique de la rénovation énergétique compte tenu de l'urgence des transformations organisationnelles ?



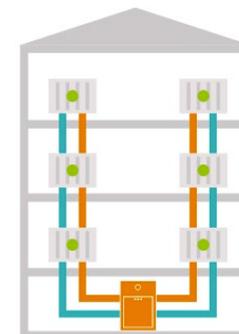
Un rôle du syndic dans la structuration de la demande

- **Les syndicats prescripteurs de la rénovation énergétique :**
 - Un contexte où le sujet de la rénovation énergétique s'impose dans les copropriétés
 - Un rôle de prescription des travaux : « par geste » ou rénovation globale ?
- **Une double sélection exclut d'emblée certaines copropriétés de la rénovation énergétique**
 - Par le potentiel supposé de rénovation énergétique
 - Par l'entrée dans le portefeuille de la gestion professionnelle

Les immeubles à potentiel



Immeubles 30 Glorieuses



Immeubles en chauffage collectif

L'angle mort



Petites copropriétés



Immeubles patrimoniaux

Le syndic : un intermédiaire essentiel, mais dépendant des autres acteurs du système

- Un nouvel écosystème à développer pour le cabinet : accompagnateurs publics, AMO, MOE et entreprises
- Une offre lacunaire : les besoins de création d'emploi pour la rénovation des bâtiments évalués à 170 000 et 250 000 nouveaux emplois d'ici 2030
- **Le syndic joue un rôle crucial de régulateur du marché pour assurer l'allocation optimale de ressources rares de l'offre vis-à-vis d'une demande dont la maturité est difficile à qualifier**



Les goulots d'étranglement du marché de la rénovation énergétique des copropriétés : des facteurs multiples

Merci de votre attention

L'Institut Paris Région (F. Barnhusen, AC. Davy), G. Brisepierre, C. Juillard, S. Le Garrec



Sylvaine Le Garrec
Sociologue consultante

Animation : Denis BERNADET, Leroy Merlin Source

Echanges :

Les connaissances en sciences sociales sur la rénovation des copropriétés

- Marie-Pierre LEFEUVRE, sociologue, Université de Tours, UMR Citères
- Gaëtan BRISEPIERRE, sociologue, indépendant
- Franziska BARNHUSEN, chargée de projets Rénovation et Transition énergétique, Institut Paris Région

Table ronde :

Regards d'acteurs et de copropriétaires sur les recherches

Avec :

- Isabelle REY-LEFEBVRE, cofondatrice de l'Association des Responsables de la Copropriété (ARC)
- Sébastien CATTÉ-WAGNER, responsable du service Habitat digne et durable, Agence Nationale de l'Habitat
- Pascal JOUSSELIN, chargé de mission rénovation, Grand Annecy
- Olivier PRINCIVALLE, président de la FNAIM Grand Paris



GOUVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Conclusion

Eva SIMON, chargée de programme, PUCA