



**Association**  
**Planète Copropriété**

**MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE L'ÉNERGIE**  
**MINISTÈRE DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DU LOGEMENT**

**DGALN / PLAN URBANISME CONSTRUCTION ARCHITECTURE**

Qui sont les leaders énergétiques dans les copropriétés  
et quelles sont leurs stratégies, méthodes et bonnes pratiques  
pour favoriser la rénovation énergétique ?

**Rapport de fin de mission**

**23 avril 2014**

**Programme de recherche-action PUCA-ANAH**  
**« Amélioration énergétique des copropriétés »**

Marché P11.09 - 1502249756 du 26 octobre 2011  
Titulaire : Planète Copropriété – Association loi 1901  
SIRET 522 024 967 000 21 – 2 rue Greneta – 75002 Paris



Cette recherche action a été menée par une équipe pluri-disciplinaire mise en place par l'association Planète Copropriété. Quatre organismes, membres de Planète Copropriété ont été associés au sein de cette équipe dirigée composée de :

- Sylvaine Le Garrec, sociologue, chargée de recherche, Association des Responsables de Copropriété (ARC)
- Cédric Couffignal et Amélie Besson, conseillers Info- Energie, MVE «Maîtrisez votre Energie », Agence Locale de l'Energie de l'Est Parisien représentant la Fédération des Agences Locales de Maîtrise de l'Energie (FLAME).
- Camille Morel, architecte, Habitat et Développement Ile-de-France

Sylvaine Le Garrec (ARC) a dirigé cette recherche-action et a rédigé le présent rapport.



# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE.....</b>	<b>5</b>
<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>7</b>
<b>I. PREMIERE PARTIE : L'ANALYSE DES QUESTIONNAIRES.....</b>	<b>13</b>
<b>LES COPROPRIETES PIONNIERES DE LA RENOVATION ENERGETIQUE :     METHODOLOGIE DU REPERAGE.....</b>	<b>14</b>
<b>UNE MAJORITE DE COPROPRIETES ISUES DES TRENTE GLORIEUSES.....</b>	<b>20</b>
<b>UNE RENOVATION PLUS PATRIMONIALE QU'ENERGETIQUE.....</b>	<b>23</b>
<b>LES COPROPRIETAIRES « LEADERS ENERGETIQUES » .....</b>	<b>26</b>
<b>II. SECONDE PHASE : L'ANALYSE QUALITATIVE .....</b>	<b>33</b>
<b>L'ANALYSE QUALITATIVE : METHODOLOGIE.....</b>	<b>34</b>
<b>UNE EQUIPE DE COPROPRIETAIRES « MOTEURS ».....</b>	<b>41</b>
<b>LES LIMITES DES AUDITS ENERGETIQUES .....</b>	<b>52</b>
<b>LES LIMITES DES INCITATIONS FINANCIERES EXISTANTES .....</b>	<b>59</b>
<b>UN PROCESSUS D'ENGAGEMENT GRADUEL ET NEGOCIE .....</b>	<b>65</b>
<b>L'IMPULSION D'UNE DYNAMIQUE COLLECTIVE : UN NOUVEAU RAPPORT A     L'IMMEUBLE .....</b>	<b>69</b>
<b>DES PROFESSIONNELS QUI FONT EVOLUER LEURS PRATIQUES .....</b>	<b>76</b>
<b>LE ROLE PRIMORDIAL DE L'ACCOMPAGNEMENT.....</b>	<b>80</b>

<b>III. TROISIEME PARTIE : LES REPONSES OPERATIONNELLES.....</b>	<b>88</b>
LE BILAN INTIAL DE COPROPRIETE ET LA MISE A NIVEAU.....	89
L'AUDIT GLOBAL PARTAGE .....	94
LES SUPPORTS D'AUTO-FORMATION .....	98
LES FICHES « OUTILS DE COMMUNICATION ».....	102
LE GUIDE DE LA MOBILISATION .....	107
LE QUESTIONNAIRE CONFORT .....	111
L'ACCOMPAGNEMENT : DEVELOPPER UNE CULTURE ET UN NOUVEAU METIER .....	117
MIEUX ADAPTER LES AIDES A LA COPROPRIETE .....	119
FAIRE EVOLUER LES PRATIQUES DES PROFESSIONNELS .....	121
LE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX .....	124
<b>BIBLIOGRAPHIE .....</b>	<b>128</b>
<b>ANNEXES .....</b>	<b>134</b>

## INTRODUCTION

La rénovation énergétique des bâtiments existants est l'un des axes centraux de la politique française de réduction des dépenses énergétiques. Représentant à elles seules plus du quart du parc de logements français (27.3 %)<sup>1</sup>, les copropriétés représentent un enjeu incontournable pour parvenir à l'objectif de réduction de 38 % des consommations d'énergie fixé dans le cadre du Grenelle de l'environnement.

Or dans ce secteur, la rénovation énergétique se heurte à des difficultés spécifiques. A l'inverse de la maison individuelle ou des logements HLM, les projets de travaux d'amélioration énergétique dans les copropriétés ne reposent pas sur un maître d'ouvrage unique. Ils doivent découler d'une décision collective entre les copropriétaires qui sont généralement peu formés à ces questions et qui ont des profils et des intérêts très hétérogènes.

Pour mieux identifier ces blocages propres au contexte des copropriétés et expérimenter des solutions pour les dépasser, le Plan Construction Urbanisme Architecture (PUCA) du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement et l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) ont lancé en avril 2011 un appel à proposition de recherche-action.

L'association Planète Copropriété a présenté différents projets parmi lesquels trois ont été sélectionnés. La présente recherche-action concerne les " leaders énergétiques", c'est-à-dire les copropriétaires qui impulsent et portent un projet de rénovation énergétique au sein de leur copropriété. Elle associe trois organismes membres de l'association Planète Copropriété : « Habitat et Développement Ile-de-France », la Fédération pour les Agences Locales de l'Energie (FLAME) – représentée par l'ALE « Maîtrisez votre Energie (MVE) » – et l'Association des Responsables de Copropriété (ARC) qui coordonne les travaux.

---

<sup>1</sup> ANAH (2006), Le parc privé dans l'enquête nationale logement, Paris.

Cette recherche-action s'appuie sur un constat fait par les professionnels réunis au sein de l'association Planète Copropriété et confirmé par de récents travaux de recherches<sup>2</sup> : les projets de rénovation énergétique lancés dans des copropriétés pionnières de ces démarches reposent sur l'initiative et l'engagement d'un copropriétaire – ou d'un groupe de copropriétaires – qui jouent un rôle de leader dans ce processus collectif. Ces "leaders énergétiques" « cristallisent l'ensemble des relations autour du projet de transformation de l'immeuble. Ils incarnent le projet aux yeux des autres copropriétaires et assurent la coordination des professionnels. Tous les désignent comme les "référénts" de l'immeuble pour le projet d'économie d'énergie. Ce sont eux qui donnent l'impulsion de départ au projet et qui assurent l'essentiel des tâches nécessaires à sa bonne marche »<sup>3</sup>.

L'objet de cette recherche-action est de mieux connaître ces leaders énergétiques et d'analyser leurs actions pour comprendre leurs échecs et leurs réussites. Il s'agit de mettre en évidence les conditions d'une démarche efficace et d'élaborer des outils méthodologiques reproductibles pour permettre aux leaders potentiels d'améliorer leur action et aider les accompagnateurs publics et privés à mieux s'appuyer sur ces personnes ressources.

Cette recherche-action repose sur **deux hypothèses centrales** :

- 1) La réussite de l'action d'un leader énergétique dépend à la fois :
  - des compétences qu'il sait mettre en œuvre en termes de communication, de mobilisation collective et d'instauration de compromis ;
  - de la stratégie qu'il adopte pour négocier son positionnement au sein du jeu d'acteurs et de la dynamique collective de la copropriété. En fonction de la configuration des relations collectives du syndicat de copropriété, il peut y avoir des mauvaises et des bonnes stratégies ;
  - du respect d'un cheminement progressif et d'un certain phasage dans l'avancement de la prise de décision collective.
  
- 2) Les leaders " médiocres" peuvent devenir de "bons" leaders. Pour cela, il faut les former, les informer, leur donner les moyens d'assurer leur rôle, leur

---

<sup>2</sup> Brisepierre G. (2011), *Les conditions sociales et organisationnelles du changement des pratiques de consommation d'énergie dans l'habitat collectif*, Thèse de sociologie sous la direction de Dominique Desjeux, soutenue le 19 septembre 2011 à L'université Paris Descartes.

<sup>3</sup> Ibid., p 631

apporter une méthodologie pour structurer leur action. De cette façon, on peut également faire émerger de nouveaux leaders. On peut considérer qu'il y a toujours potentiellement un leader énergétique (ou un groupe leader) dans une copropriété.

Pour vérifier ces hypothèses, la recherche action s'est structurée en **trois grandes phases**.

La **première phase** consistait à repérer les copropriétés pionnières de la rénovation énergétique et les « leaders » de ces projets. Dans cette perspective, un questionnaire téléphonique a été réalisé auprès de 41 copropriétaires référents des projets de rénovation énergétique de leur immeuble.

La **seconde phase** a reposé sur un travail de terrain auprès de copropriétés ayant entrepris des démarches d'amélioration énergétique. A partir d'observations, d'entretiens qualitatifs et d'analyses documentaires, nous avons étudié les actions concrètes mises en œuvre par les « leaders énergétiques » et identifié les facteurs de blocage et de succès.

La **troisième phase** a mobilisé ces résultats d'analyse pour élaborer différents outils opérationnels visant à aider les « leaders » à mobiliser leur copropriété et à consolider l'action de l'ensemble des professionnels qui sont amenés à les accompagner.

Ce rapport rend compte de cette recherche. La première partie expose les résultats de la première phase reposant sur l'enquête par questionnaire. La seconde partie rend compte des principaux résultats tirés de ces analyses ainsi que des études

+ Annonce du plan §



## **PREMIERE PARTIE**

---

# **L'ANALYSE DES QUESTIONNAIRES**



## I. PREMIERE PARTIE : L'ANALYSE DES QUESTIONNAIRES

L'objectif de la première phase de la recherche était de cerner le profil des copropriétés pionnières de la rénovation énergétique et de leurs « leaders » à partir d'une analyse statistique.

Pour cela, nous avons procédé en deux étapes :

- La première étape visait à faire un travail de repérage des copropriétés qui se sont lancées dans des démarches de rénovation énergétique.
- La seconde étape a consisté à faire passer un questionnaire téléphonique auprès de « leaders énergétiques » dans les copropriétés identifiées.

Après avoir décrit la méthodologie élaborée pour procéder au repérage des copropriétés, nous exposerons les résultats de ces investigations. [Revoir l'annonce de ce plan §.](#)

# Chapitre 1

## LES COPROPRIETES PIONNIERES DE LA RENOVATION ENERGETIQUE : METHODOLOGIE DU REPERAGE

### 1.1 LES PARTENAIRES SOLLICITES

#### *Les réseaux des membres de l'équipe de recherche*

Pour procéder au repérage des copropriétés pionnières des démarches d'amélioration énergétique, nous avons d'abord mobilisé les réseaux liés à chacun des membres de l'équipe :

- Les copropriétés adhérentes de l'ARC et de l'UNARC
- **Le réseau FLAME qui fédère 27 agences locales de l'Energie (dont 14 mènent des actions en direction des copropriétés) \$**
- Le réseau Habitat et Développement, spécialisé dans l'amélioration de l'habitat privé.
- Le réseau des professionnels adhérents de l'association Planète Copropriété

#### Encadré 1 : Le repérage des copropriétés adhérentes à l'ARC

Pour repérer les copropriétés inscrites dans un processus de rénovation énergétique parmi ses adhérents, l'ARC a adressé à 3500 copropriétés adhérentes<sup>4</sup> un questionnaire très simple sur les mesures d'économies d'énergie entreprises. Ce questionnaire a donné lieu à 300 réponses. Ces 300 réponses ont donné lieu à une analyse quantitative spécifique. Parmi cet échantillon, 18 copropriétés ont été sélectionnées avec les conseillers énergie et rénovation de l'ARC pour faire l'objet du questionnaire téléphonique plus approfondi élaboré pour la recherche-action.

**Questionnaire envoyé par e-mail à 3 500 copropriétés adhérentes à l'ARC (300 réponses) :**

- Avez-vous une installation collective de chauffage ? oui/non
- Avez-vous utilisé la méthode BES de l'ARC (Bilan Energétique simplifié) ?

---

<sup>4</sup> Soit 25% de l'ensemble des copropriétés adhérentes à l'ARC qui sont au nombre de 13000

oui/non

- Avez-vous déjà engagé dans l'immeuble des mesures ou travaux visant les économies d'énergie :
  - Mesures simples : régulation, équilibrage
  - Changement de chaudière (date approximative)
  - Travaux d'isolation (précisez : pignons, façade, toiture...)
  - Autre travaux / mesures
    - Vous avez déjà réalisé un audit énergétique de votre copropriété*
    - Vous avez mis en place un fonds travaux*
    - Autres (précisez)*

### ***Les autres sources de repérage***

Pour diversifier nos sources et avoir une vision élargie des situations de rénovation énergétique, nous avons également voulu impliquer d'autres réseaux :

- Les fédérations de syndics à travers l'UNIS et la FNAIM. Les responsables de l'UNIS nous ont accordé un entretien mais ils n'ont pas pu nous fournir de cas concret de copropriétés pionnières de la rénovation énergétique. Quant à la FNAIM, nous avons contacté à plusieurs reprises l'administrateur responsable du développement durable et de l'opération « 100 000 logements éco-rénovés » mais il n'a pas donné suite à nos demandes.
- le Comité de Liaison Energies Renouvelables (CLER)
- les Espaces Information Energie (EIE) d'Ile-de-France
- Les autres lauréats du programme de recherche-action du PUCA et de l'ANAH sur l' « amélioration énergétique des copropriétés ».

Nous avons aussi procédé à des recherches Internet et, lors de la tenue du 3<sup>e</sup> Salon des copropriétaires de l'ARC et de l'UNARC organisé à Paris du 11 au 13 octobre 2011, nous avons créé et diffusé auprès des visiteurs une fiche de signalement des projets de rénovation énergétique en copropriétés.

## 1.2. UN ECHANTILLON DE 41 COPROPRIETES INTERROGEEES

Cette démarche de repérage nous a permis d'interroger 41 copropriétés impliquées dans un projet de rénovation énergétique. Ces copropriétés ont été principalement repérées par l'intermédiaire du fichier adhérent de l'ARC et des signalements des conseillers « copropriétés » des ALEC (cf. tableau n°1).

Tableau 1 : Les relais du repérage des copropriétés pionnières identifiées

Relais	Nombre de copropriétés interrogées	Pourcentage de copropriétés interrogées
ARC	18	43 %
ALEC	16	39 %
EIE	4	10 %
Planète Copropriété	3	7 %
Fédérations de syndics	0	0 %
TOTAL	41	100 %

Auteur : S. Le Garrec

### ***Des copropriétés hors intervention publique (OPAH, Plan de Sauvegarde)***

Nous avons délibérément choisi des copropriétés qui ne font pas l'objet d'une opération publique. Il existe en effet des dispositifs spécifiques d'intervention publique sur les copropriétés visant en particulier les « copropriétés en difficulté » : les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et les Plans de Sauvegarde. Ces dispositifs permettent de subventionner largement les travaux (jusqu'à 80%) et de missionner des opérateurs spécialisés chargés du « suivi-animation » de l'opération, de l'élaboration du programme de travaux, du plan de financement et du montage des dossiers de subvention pour chacun des copropriétaires. Dans ce cadre, la réalisation d'un audit énergétique peut par exemple être financée à 100 % par les aides publiques. Mais dans ces opérations, il n'y a pas toujours de « leader énergétique » et parfois même les copropriétaires élus au sein du conseil syndical ne sont pas associés à la démarche qui peut être entièrement pilotée par l'opérateur et la collectivité locale.

## ***Une majorité de copropriétés franciliennes***

La plupart des 41 copropriétés interrogées se situent en Ile-de-France (80%)<sup>5</sup>. Cela tient notamment aux contacts mobilisés par les membres de l'équipe de recherche dont l'activité est essentiellement francilienne.

Tableau 2 : la localisation par région des copropriétés interrogées

<b>Localisation</b>	<b>Nombre de copropriétés interrogées</b>
Ile-de-France	30
Rhône-Alpes	3
Centre	1
Pays de Loire	1
Franche Comté	1
PACA	1
Languedoc Roussillon	1
<b>TOTAL</b>	<b>41</b>

Auteur : S. Le Garrec

## ***Des projets de rénovation à différents stades d'avancement***

Les 41 copropriétés interrogées se situent à des degrés d'avancement variés de leur projet de rénovation énergétique. La moitié d'entre elles ont réalisé ou voté des travaux (53 %). L'autre moitié est en phase d'étude des travaux et a voté ou réalisé un audit énergétique (cf. tableau n°3).

---

<sup>5</sup> Les autres régions représentées sont les régions Rhône-Alpes (3 copropriétés), Centre (1), Pays de Loire (1), Franche Comté (1), PACA (1), Languedoc-Roussillon (1)

Tableau 3 : Degré d'avancement du projet d'amélioration énergétique des copropriétés interrogées

Degré d'avancement	Pourcentage de copropriétés interrogées	
Au début	5 %	47 %
Audit voté	15 %	
Audit réalisé	27 %	
Travaux votés	5 %	53 %
Travaux graduels	32 %	
Travaux réalisés	17 %	

Auteur : S. Le Garrec

### 1.3. L'ELABORATION D'UN QUESTIONNAIRE TELEPHONIQUE

Les professionnels qui accompagnent ces copropriétés nous ont indiqué pour chacune d'entre elles une personne référente identifiée comme le « leader énergétique ». Un questionnaire téléphonique de 45 minutes a été réalisé par Sylvaine Le Garrec avec chacun de ces 41 « leaders ».

Le questionnaire téléphonique comportait 8 rubriques :

- 1) Coordonnées et localisation de la copropriété
- 2) Les caractéristiques techniques de la copropriété
- 3) Les caractéristiques de la gestion de la copropriété
- 4) Les caractéristiques techniques du projet de rénovation énergétique
- 5) Les motivations de la copropriété à l'origine de la démarche d'amélioration énergétique
- 6) Les structures accompagnant la copropriété dans cette démarche
- 7) La dynamique collective du projet
- 8) Les caractéristiques du copropriétaire référent interrogé

Le questionnaire complet est présenté en annexe n°1.

**Prudence quant à la taille de l'échantillon (encadré) \$**



## Chapitre 2

### UNE MAJORITE DE COPROPRIETES ISSUES DES TRENTE GLORIEUSES

Le premier objectif de ce questionnaire était de déterminer si les copropriétés pionnières de la rénovation énergétique avaient des caractéristiques particulières. La réponse est positive.

#### 2.1. DES GRANDES COPROPRIETES DES ANNEES 1950-70 EN CHAUFFAGE COLLECTIF

Il s'agit essentiellement de copropriétés construites pendant les Trente Glorieuses : 88 % des copropriétés interrogées ont été construites entre 1945 et 1980<sup>6</sup>.

Les deux autres traits particuliers de ces copropriétés pionnières sont liés à cette époque de construction : il s'agit majoritairement de copropriétés de grande taille et dotées de chauffage collectif (71%). Plus de la moitié des copropriétés interrogées compte plus de 100 logements (cf. tableau n°4), alors que ces grandes copropriétés sont minoritaires sur le territoire national<sup>7</sup>.

Tableau 4 : Date de construction et taille des copropriétés pionnières de la rénovation énergétique

Période de construction			Nombre de logements		
<b>1945-1980</b>	<b>35</b>	<b>88 %</b>	<b>Plus de 100 logements</b>	<b>22</b>	<b>54 %</b>
Avant 1945	4	10 %	Entre 20 et 100 logements	12	32 %
Après 1980	2	4 %	Moins de 20 logements	6	15 %

Auteur : S. Le Garrec

On peut aisément comprendre pourquoi ce type de copropriété s'intéresse plus que d'autres aux enjeux énergétiques. Construites avant les premières réglementations thermique de 1974 et de 1982, ces copropriétés soumises à d'importantes

---

<sup>6</sup> A l'échelle nationale, les copropriétés des trente glorieuses sont aussi les plus représentées parmi les copropriétés, puisque 38 % des logements en copropriété ont été construits à cette époque.

<sup>7</sup> 83 % des logements en copropriété se situent dans des immeubles de moins de 50 logements (ANAH, 2011).

dépense thermiques. Elles arrivent aussi à un âge où elles doivent envisager d'importants travaux de remise à niveau de leurs équipements, de leurs réseaux et du bâti. L'installation collective de chauffage peut également produire des problèmes particuliers de confort et de surconsommation (déséquilibres, panne, surchauffe...) qui ne peuvent être résolus qu'à l'échelle collective de la copropriété et non à l'échelle individuelle du logement. La grande taille de ces copropriétés facilite en outre les économies d'échelle, notamment pour la réalisation d'un audit énergétique qui revient moins cher à chaque copropriétaire par rapport à des petites copropriétés.

On remarque quand même que **les copropriétés en chauffage individuel ne se désintéressent pas des problématiques d'amélioration énergétique** puisque notre échantillon compte tout de même cinq cas.

## 2.2. DES PROFILS SOCIO-ECONOMIQUES TRES VARIES

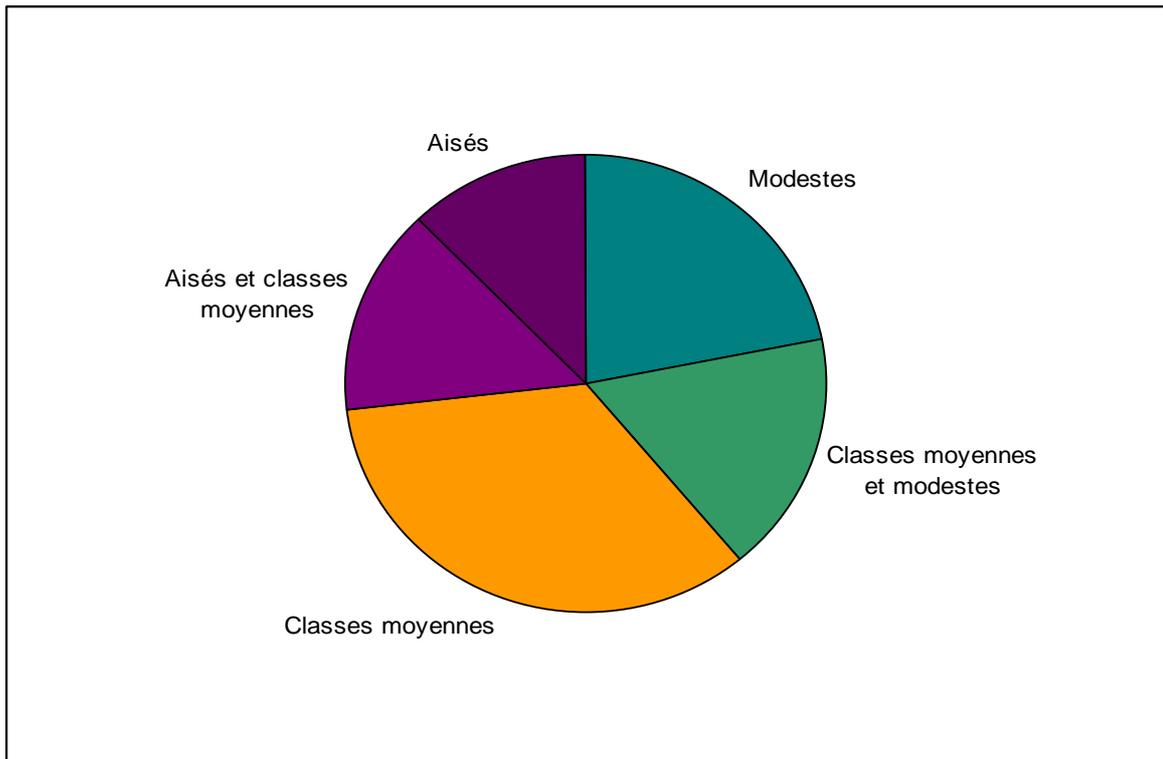
En revanche, en ce qui concerne les profils socio-économiques des occupants<sup>8</sup>, les copropriétés qui se lancent dans une dynamique d'amélioration énergétique sont très hétérogènes. Contrairement à ce qu'on pourrait peut-être croire intuitivement, il n'y a pas que des copropriétés aisées qui se lancent dans de telles démarches.

Le graphique de la page suivante montre bien que tous les profils socio-économiques sont également représentés : les copropriétés logeant des populations modestes et des petites classes moyennes (34 %) comme les copropriétés de « classes moyennes » (34 %) et les copropriétés habitées par des classes moyennes supérieures et des populations aisées (27 %).

---

<sup>8</sup> Le questionnaire téléphonique soumis au « leader énergétique » comportait la question suivante « les occupants de la copropriété sont-ils plutôt aisés ? classes moyennes ? modestes ? ». Les leaders interrogés pouvaient choisir une ou deux catégories. Il n'a pas été constaté de difficultés particulières pour répondre à cette question.

Graphique 1 : profils socio-économiques des copropriétés pionnières de l'amélioration énergétique



Auteur : Sylvaine Le Garrec

## Chapitre 3

# UNE RENOVATION PLUS PATRIMONIALE QU'ENERGETIQUE

Les travaux envisagés ou réalisés par ces copropriétés sont également très hétérogènes. On est loin des « packages » de travaux standardisés que l'on peut trouver dans les scénarios **pré-établis** proposés par certains audits énergétiques. On observe plutôt des projets « sur mesure » adaptés à chaque cas particulier.

### 3.1. DES TRAVAUX GRADUELS, ECHELONNES SUR PLUSIEURS ANNEES

Cette variété des solutions adoptées rejoint le fait que les copropriétés préfèrent échelonner les travaux et les investissements sur plusieurs années au lieu de réaliser d'un seul coup un bouquet de travaux très coûteux. 70% des copropriétés qui ont voté des travaux ont opté pour des travaux graduels plutôt que pour une intervention générale très circonscrite dans le temps. Il n'y a donc pas vraiment un « avant travaux » et un « après travaux » où la copropriété serait remise à neuve pour plusieurs décennies. Plus qu'un « projet » au sens strict, il s'agit d'avantage d'amorcer, sur le temps long, un processus continu d'amélioration.

### 3.2. L'AMELIORATION ENERGETIQUE : UN « PLUS » DANS UNE DEMARCHE D'AMELIORATION PATRIMONIALE PLUS GLOBALE

A travers le témoignage des « leaders énergétiques » interrogés, il apparaît en outre très clairement que l'amélioration énergétique n'est pas la dimension centrale de ces démarches qui répondent avant tout à un objectif plus global d'amélioration patrimoniale. On observe d'ailleurs peu de projets « engagés » au niveau énergétique. Les travaux votés ou réalisés dans ces copropriétés pionnières visent certes à faire des économies d'énergie mais aucune d'entre elles ne s'est engagée dans un projet ambitieux visant à atteindre des performances susceptibles de prétendre à des labels du type « Bâtiment Basse Consommation (BBC) ».

### 3.3. LES TRAVAUX PRIVILEGES : LES TRAVAUX LES PLUS FACILES A METTRE EN ŒUVRE

L'optimisation de l'installation de

Les travaux les plus fréquemment réalisés concernent **l'optimisation de l'installation de chauffage** (réglages, équilibrage, désembouage, renégociation des contrats). Ces

mesures ont un triple avantage : elles sont peu coûteuses, assez faciles à mettre en œuvre et peuvent être très rapidement génératrices d'économies substantielles (jusqu'à 30%). Elles peuvent à ce titre constituer pour les *leaders* énergétiques une « première marche » pour faire adhérer les copropriétaires à une démarche plus ambitieuse d'amélioration énergétique (Brisepierre, 2011).

Tableau 5 : Les travaux les plus souvent réalisés dans les 22 copropriétés en phase travaux

1) Optimisation de l'installation de chauffage	17 copropriétés / 22
2) Isolation de la toiture	14 copropriétés / 22
3) Changement de chaudière	12 copropriétés / 22
4) Isolation des murs	10 copropriétés / 22
5) Changement des fenêtres	7 copropriétés / 22
6) Isolation des planchers	2 copropriétés / 22
7) Ventilation	1 copropriété / 22
8) Installation d'énergies renouvelables	1 copropriété / 22

Auteur : Sylvaine Le Garrec

En seconde position dans la liste des travaux privilégiés, on trouve **l'isolation des toitures**. Cette intervention est plus onéreuse que les mesures d'optimisation du chauffage mais elle reste assez facile techniquement à réaliser, surtout sur les toitures terrasses des immeubles des années 1950-1970. Plus complexes, les isolations de façade et les changements de fenêtre n'arrivent toutefois pas trop loin derrière. Les isolations mises en œuvre sont généralement des isolations par l'extérieur sur des immeubles standardisés des années 1950-1970. Il s'agit le plus souvent d'isolations partielles, appliquées uniquement sur les murs sans fenêtres (pignons).

### 3.4. LES TRAVAUX LAISSÉS POUR COMPTE : L'ISOLATION DES PLANCHERS, LES ENERGIES RENOUVELABLES ET LA VENTILATION

Les postes de travaux laissés pour compte sont **les travaux qui concernent plus spécifiquement l'amélioration des performances énergétiques** : l'isolation des **planchers** par le plafond des caves (2 copropriétés) et l'installation d'**énergies renouvelables** (1 copropriété).

De façon plus surprenante, **l'amélioration de la ventilation** fait elle aussi partie des travaux négligés (1 copropriété). On remarque d'ailleurs qu'elle est très peu

préconisée dans les audits énergétiques. Et pourtant, même si cette intervention ne crée pas directement des économies d'énergie, elle est indispensable en cas de travaux d'isolation des parois et des ouvrants, au risque de créer des pathologies sur le bâtiment et des problèmes de confort et de qualité de l'air intérieur...

Mais il faut dire aussi que les travaux sur la ventilation, comme d'ailleurs l'isolation des planchers des caves, est difficile à mettre en œuvre car elle implique de réaliser des travaux dans les parties privatives et, souvent, de devoir intervenir sur les aménagements intérieurs et les éléments de décoration des logements.

### 3.5. LA MAÎTRISE DE L'ÉNERGIE : UNE MOTIVATION SECONDAIRE

Ces constats rejoignent ceux sur la nature des motivations qui ont conduit ces copropriétés à initier une démarche de rénovation énergétique<sup>9</sup> : la maîtrise de l'énergie est une préoccupation secondaire par rapport à la réduction des charges ou au gain de confort.

La toute première motivation de ces copropriétés est économique : il s'agit avant tout de chercher à **diminuer les factures** (23 réponses). Très souvent, l'idée d'une amélioration énergétique est aussi envisagée alors que la copropriété doit répondre à un **besoin de réparation (20 réponses)** : entreprendre un ravalement, reprendre l'étanchéité de la toiture qui fuit ou changer une chaudière en fin de vie. **La dimension énergétique est alors envisagée comme une plus-value à apporter à ces travaux de rénovation et non comme une fin première.**

Les travaux de maîtrise de l'énergie visent aussi à **résoudre une situation d'inconfort** ressentie quotidiennement par les résidents, qui ont trop chaud ou trop froid ou qui sont confrontés à des problèmes d'humidité visibles et gênants (14 réponses). **L'augmentation des tarifs de l'énergie**, interprétée comme un risque pour l'avenir, est aussi un moteur qui pousse les copropriétés à agir en faveur de la maîtrise de leur consommation (11 réponses). Dans ces réponses, **les motivations liées à la protection de l'environnement n'arrivent qu'en cinquième position** (10 réponses).

Les **conseils extérieurs** (9 réponses) et **l'impulsion donnée par un copropriétaire moteur** (9 réponses) sont aussi fréquemment évoqués, ce qui confirme bien l'importance du rôle que jouent les « leaders énergétiques » dans ces démarches.

---

<sup>9</sup> Cette question a été posée sous forme d'une question ouverte qui pouvait appeler plusieurs réponses.

## Chapitre 4

### LES COPROPRIETAIRES « LEADERS ENERGETIQUES »

Mais qui sont ces « leaders énergétiques » et qu'est-ce qui les motive à s'engager de la sorte en faveur de la copropriété et des économies d'énergie ?

#### 4.1. LE POSITIONNEMENT AU SEIN DE LA COPROPRIETE : UNE NOUVELLE FIGURE

Traditionnellement, c'est le président du conseil syndical qui incarne la figure de « leader » dans une copropriété. Or, les leaders énergétiques brouillent cette représentation usuelle. En effet, **un leader interrogé sur trois n'est pas président du conseil syndical** et deux d'entre eux sont même extérieurs au conseil. Ce constat rejoint les conclusions de G. Brisepierre (2011) : les démarches de rénovation énergétique bouleversent les jeux d'acteurs et les cadres d'organisation formels de la copropriété.

#### 4.2. UNE EQUIPE PLUS QU'UN INDIVIDU ISOLE

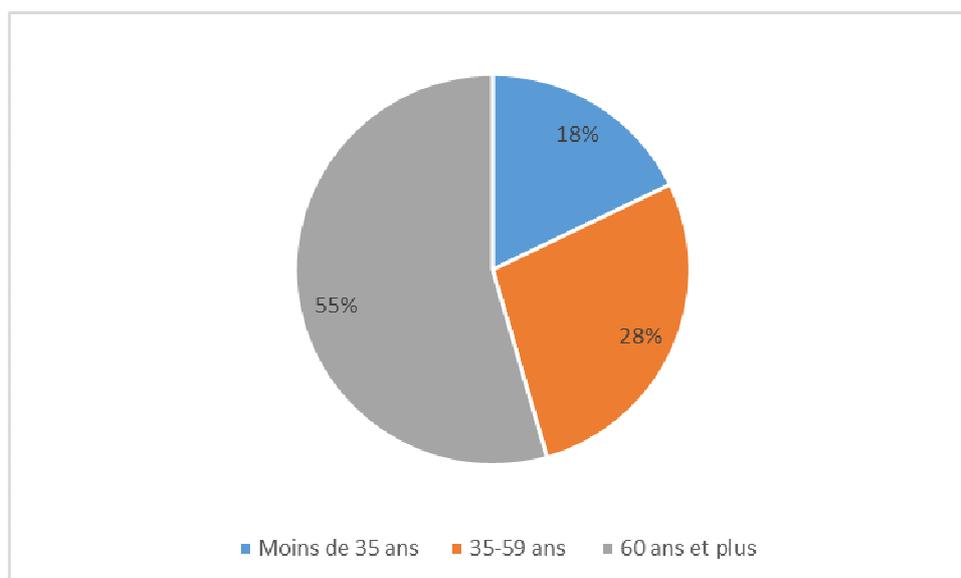
On observe aussi que **les leaders agissent rarement seuls**. Si 20 % d'entre eux se décrivent isolés, les autres se disent « entourés » (30 %) ou ont même constitué une équipe « projet » autour d'eux (50 %) qui là encore peut renouveler les frontières et les modes de faire du conseil syndical. La constitution d'un collectif – même restreint – autour d'un ou de plusieurs leaders apparaît comme une condition essentielle pour l'adhésion des copropriétaires au projet : elle représente la garantie que le projet répond bien à un intérêt collectif et non aux intérêts particuliers d'un seul individu dont l'action pourrait paraître autoritaire (Brisepierre, 2011).

#### 4.3. UN PROFIL PARTICULIER

##### *Des âges et des genres variés*

On pourrait s'attendre à ce que l'activité très chronophage de leader énergétique ne soit assurée que par des retraités. Mais, en réalité, bien que les plus de soixante ans soient légèrement majoritaires (55 %), les autres classes d'âges sont aussi bien représentées parmi les leaders : 28 % ont entre 36 et 59 ans et 18 % ont moins de 35 ans.

Graphique 2 : les tranches d'âge des « leaders énergétiques »



Auteur : Sylvaine Le Garrec

Il est aussi à noter qu'**un leader sur trois est une femme.**

### ***Une très large majorité de cadres et professions intellectuelles supérieures***

Les profils socioprofessionnels des leaders sont beaucoup plus homogènes. Alors que les profils socio-économiques des copropriétés qui se lancent dans des démarches de rénovation énergétiques sont très variés (cf. supra), leurs « leaders » énergétiques » appartiennent eux très clairement aux catégories supérieures. 71 % des leaders sont ou étaient « cadres et professions intellectuelles supérieures »<sup>10</sup>. Dans les catégories inférieures « employés » et « ouvriers » ne figurent que deux personnes.

Tableau 6 : Professions et catégories socioprofessionnelles (PCS) des « leaders » énergétiques

Cadres et professions intellectuelles supérieures	71 %	27
Professions intermédiaires	18 %	7
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	5 %	2
Employés	3 %	1
Ouvriers	3 %	1

<sup>10</sup> Nous n'avons tenu compte de la catégorie socio-professionnelle de la personne interrogée que du temps de son activité. Nous n'avons donc pas de catégorie « retraité ».

## ***Le réinvestissement de compétences professionnelles dans la sphère résidentielle***

Le profil des « leaders énergétiques » se précise lorsque l'on s'intéresse de plus près à l'activité professionnelle qu'ils exercent ou ont exercée avant leur retraite. La plupart d'entre eux puisent dans leur expérience des compétences qu'ils réinvestissent au service de la copropriété. Nombre d'entre eux sont aguerris aux domaines du bâtiment (30%), de la gestion financière (29 %) ou de l'énergie (24%). Deux leaders sur trois exercent ou ont exercé une activité de conduite de projet. Il est aussi intéressant de regarder leur formation initiale. Si tout type de formation peut conduire un copropriétaire à devenir « leader énergétique », on note quand même une surreprésentation des ingénieurs (30%) qui importent leurs savoir-faire techniques au sein de la copropriété (cf. tableau n°6). Ces profils de techniciens peuvent être associés à d'autres profils moins spécialisés et complémentaires au sein de l'équipe en charge du projet de rénovation, notamment sur les aspects liés à la communication<sup>11</sup>.

Tableau 7 : formation initiale des « leaders énergétiques »

Ingénieur	32 %	13
Droit, comptabilité, gestion	19 %	8
Autres formations scientifiques	12 %	5
Formation Générale	12 %	5
Sciences Humaines	10 %	4
Architecte	7 %	3

Auteur : Sylvaine Le Garrec

### **2.3. LES MOTIVATIONS DE L'ENGAGEMENT**

#### ***Une motivation résidentielle et patrimoniale avant tout***

Parmi les six motivations les plus citées par les leaders concernant leur engagement en faveur de l'amélioration énergétique de leur copropriété<sup>12</sup>, celle qui arrive en tête est d'ordre résidentiel. Leur objectif premier est de valoriser et conserver leur patrimoine (17 réponses). Leur mobilisation en faveur de la maîtrise de l'énergie ne prendrait donc

---

<sup>11</sup> Nous n'avons interrogé au sein d'une même copropriété, qu'un seul copropriétaire, indiqué comme le référent de l'équipe.

<sup>12</sup> Cette question a également été posée sous forme de question ouverte.

pas nécessairement forme en dehors de leur copropriété, elle s'inscrit au sein de leur trajectoire résidentielle et patrimoniale. **Cette démarche ne s'apparente pas à un calcul purement financier : il ne s'agit pas tant pour eux de chercher à faire une plus-value immobilière mais plutôt de protéger leur bien et leur accession à la propriété contre une potentielle dévalorisation** qui pourrait être engendrée par les problèmes techniques de l'immeuble ou l'augmentation des charges.

### ***Protéger l'environnement et mettre à profit des compétences professionnelles***

La protection de l'environnement – évoquée par moins de la moitié des leaders interrogés – arrive derrière ces préoccupations patrimoniales et au même niveau que le souhait de mettre à profit des compétences professionnels au service de la copropriété (14 réponses). Tandis que la moitié des leaders témoigne d'un engagement militant en dehors de la copropriété, celui-ci n'est lié à l'écologie que dans un cas sur trois. Le réinvestissement de compétences professionnelles dans la sphère privée de la copropriété, quant à lui, peut correspondre à plusieurs logiques. Certains retraités trouvent ainsi la possibilité de valoriser leur expérience passée et de conserver une forme de reconnaissance tandis que des actifs voient là un moyen d'engager une reconversion professionnelle ou de profiter d'une phase de transition.

### ***Faire des économies : une motivation secondaire***

La motivation économique – faire des économies de charges – n'arrive qu'en troisième position, *ex-æquo* avec le désir d'être actif au sein du conseil syndical (11 réponses).

### ***La « technophilie »***

La sixième motivation fréquemment exprimée par les leaders (9 réponses) concerne le plaisir et l'attrait qu'ils ressentent pour toutes les questions liées au bâtiment, à la technique et à l'énergie. Etre leader énergétique peut en effet aussi être un « **hobby** » pour ceux qui se passionnent pour les systèmes techniques et bâtis. On retrouve ce type de profil de « technophile » dans d'autres initiatives de maîtrise de l'énergie, par exemple chez des dirigeants d'entreprises tertiaires (Dunin *et alii*, 2011).



## **DEUXIEME PARTIE**



## **L'ANALYSE QUALITATIVE**



## II. SECONDE PHASE : L'ANALYSE QUALITATIVE

En complément de l'analyse quantitative du profil des copropriétés pionnières de la rénovation énergétique et des copropriétaires « leaders » de ces démarches, la recherche-action, étudier de manière approfondie, à partir d'entretiens et d'observations de terrain, douze copropriétés qui se sont investies dans un projet d'amélioration énergétique.

Cette deuxième phase visait à étudier l'action des leaders énergétiques « in situ » et à analyser l'ensemble du processus de mobilisation des copropriétaires jusqu'à la décision de travaux. Il s'agissait à la fois :

- de repérer les freins et les leviers qui interviennent dans la décision de travaux ;
- d'analyser les actions menées par les copropriétaires « leaders » et les professionnels qui les entourent, et d'identifier les bonnes pratiques et celles à éviter ;
- d'identifier les différentes phases du processus qui conduit une copropriété jusqu'au vote et à la réalisation de travaux d'économie d'énergie.
- De recenser les outils utilisés au cours de ces différentes phases pour favoriser la mobilisation des copropriétaires en faveur du projet de rénovation.

Après un premier chapitre introductif, décrivant la méthodologie adoptée, chaque chapitre expose un résultat de cette analyse et se conclue par les réponses opérationnelles développées dans la troisième phase de la recherche-action, réponses développées dans la troisième partie de ce rapport.

## Chapitre 5

### L'ANALYSE QUALITATIVE : METHODOLOGIE

#### 5.1. LES ENTRETIENS QUALITATIFS

Le choix de procéder à un questionnaire téléphonique auprès des « leaders énergétiques » pour la première phase de la recherche-action nous a permis d'obtenir de nombreux éléments qualitatifs dès cette étape de l'enquête. Et ce d'autant que le questionnaire comportait plusieurs questions ouvertes sur les motivations de la copropriété à entreprendre une démarche d'amélioration énergétique, la dynamique collective du projet de rénovation, les problèmes rencontrés et les motivations personnelles du « leader » à s'engager dans cette initiative. Plus largement, le support téléphonique encourageait la discussion et le récit au fur et à mesure des questions posées. Tous ces éléments qualitatifs ont été consignés lors de l'échange.

Pour consolider et approfondir cette analyse qualitative, nous avons également mené des investigations complémentaires auprès de dix copropriétés de notre échantillon à travers des entretiens semi-directifs et/ou des situations d'observation participante. Nous avons également recueilli, lorsque c'était possible, les documents relatifs au projet de rénovation et tous les supports de communication utilisés pour la mobilisation des copropriétaires : questionnaires, rapport et synthèses d'audit, plaquettes d'information, affichages, supports d'exposition, présentation *powerpoint*. Notre position privilégiée, en lien avec l'accompagnement que mettent en œuvre les conseillers « énergie et rénovation » de l'ARC et l'agence locale de l'énergie MVE nous ont aussi permis de poursuivre l'analyse au-delà de l'instant t du questionnaire ou de l'entretien et de suivre certaines copropriétés dans le temps.

Tableau 8 : Copropriétés ayant fait l'objet d'investigations complémentaires

LOCALISATION	NB LOGEMENTS	ANNEE CONSTRUCTION	Mode de chauffage	Moe de gestion	AVANCEMENT DU PROJET	INVESTIGATIONS
Paris 12 <sup>e</sup> (75)	107	1977	COLL	Syndic Professionnel	Travaux votés	- Entretien avec le président du conseil syndical et un conseiller syndical (leaders) - Visite sur place - Analyse documentaire - Suivi avec le conseiller énergie rénovation de l'ARC
Paris 10 <sup>e</sup> (75)	28	1930	COLL	Syndic Professionnel	Audit voté	- Entretien avec le président du conseil syndical (leader)
Boulogne (92)	125	1977	COLL	Syndic Bénévole	Au début	- Entretien avec le syndic bénévole (leader) - Visite sur place
Colombe (92)	14	1969	COLL	Syndic Professionnel	Audit réalisé	- Entretien avec le président du conseil syndical - Analyse documentaire - Suivi avec le conseiller énergie rénovation de l'ARC
Meudon (92)	2600	1961	COLL	Syndic Professionnel	Travaux rejetés deux fois par l'AG	- Entretien avec le président du conseil syndical (leader) - Entretien avec l'architecte - Entretien avec l'ALE GPSO (accompagnateur) - Visite sur place - Analyse documentaire - Participation active au projet (mission de coordination des partenaires) - Participation aux réunions de conseils syndicaux et aux réunions partenariales - Observation de l'assemblée générale extraordinaire en décembre 2012 (2 <sup>e</sup> rejet)
Meudon (92)	900	1965	COLL	Syndic Professionnel	Audit voté	- Analyse documentaire
Vélizy (92)	97	1969	COLL	Syndic Professionnel	Travaux réalisés	- Entretien avec le président du conseil syndical (leader)
Pantin (93)	10	avant 1945	IND	Syndic Bénévole	Travaux réalisés	- Deux entretiens avec la syndic bénévole - Suivi avec le conseiller énergie rénovation de l'ARC
Lyon (69)	195	1976	COLL	Syndic Professionnel	Travaux votés	- Entretien avec le président du conseil syndical (leader) - Analyse documentaire
Chartres (28)	91	1961	COLL	Syndic Professionnel	Travaux réalisés	- Entretien avec la présidente du conseil syndical (leader)
Montpellier (34)	31	1960	COLL	Syndic Professionnel	Travaux réalisés	- entretien avec le « leader », hors conseil syndical, architecte et ancien conseiller info-énergie
Nantes (44)	124	1976	COLL	Syndic Professionnel	Travaux réalisés	- entretien avec la présidente du conseil syndical (leadeuse) - entretien avec l'accompagnatrice (bénévole à l'ARC Nantes)

## 5.2. UNE ANALYSE DANS L'ACTION

Mais c'est aussi « dans l'action » que nous avons puisé les éléments de l'analyse qualitative. En effet, nous avons mis en œuvre les deux volets « recherche » et « action » de manière simultanée et ils n'ont cessé d'interagir entre eux.

Au-delà des études de cas que nous venons d'évoquer, l'analyse qualitative s'est aussi nourrie de l'expérience de terrain des différents membres de l'équipe de recherche. En effet, chacun d'entre nous était baigné, au quotidien et tout au long de la recherche, dans des actions concrètes d'accompagnement de copropriété dans des projets de rénovation, que ce soit à l'ARC en lien avec les conseillers énergie et rénovation, ou à Habitat et Développement Ile-de-France auprès de copropriété fragiles et en difficulté ou auprès de copropriété « en diffus » qui sollicitent l'agence locale de l'énergie MVE.

La tenue de permanences lors des différents salons indépendants de la copropriété organisés chaque année par l'ARC et l'UNARC ont aussi été des postes d'observations privilégiés pour échanger avec de nombreux copropriétaires et responsables de copropriétés (syndics et conseils syndicaux) intéressés par les démarches d'amélioration énergétique et ainsi comprendre leurs attentes et leurs demandes.

## 5.3. LE TRAVAIL AVEC LES « ACCOMPAGNATEURS »

En outre, à travers les activités courantes de chacun des organismes de l'équipe de recherche et l'élaboration d'outils expérimentaux en partenariat avec d'autres structures, la recherche a pu s'appuyer sur les retours d'expériences de nombreux acteurs investis dans l'accompagnement des projets de rénovation de copropriété.

### ***Les conseillers « copropriété » des Agences locales de l'Energie et du Climat***

La recherche-action a ainsi pu bénéficier, par exemple, des acquis des expériences élargies de l'ensemble des conseillers « copropriétés » des ALEC qui se sont désormais structurés en un groupe de travail spécifique au sein de la Fédération des Agences Locales de l'Energie et du Climat (FLAME).

Au sein de ce groupe de travail, les ALEC ont mis en commun leurs expériences d'accompagnement des copropriétés à la rénovation énergétique et ont recensé l'ensemble des pratiques portées par les agences qui ont développé une activité spécifique sur ce sujet. Ce travail a donné lieu à la publication d'un guide assorti d'une boîte à outils : *le Vade-mecum sur l'accompagnement des copropriétés dans leurs projets de rénovation énergétique* (disponible sur [www. http://www.federation-flame.org/bibliotheque/coproprietes/](http://www.federation-flame.org/bibliotheque/coproprietes/)).

La présentation de ce Vade-mecum a donné lieu à une journée d'échange organisée à par la MVE à la Mairie de Montreuil le lundi 26 septembre 2013. Après la présentation de certaines actions concrètes d'accompagnement des copropriétés menées par les ALEC, l'après-midi a été entièrement consacré à la présentation et à la discussion des résultats de notre recherche-action sur les leaders énergétique. Cet échange a permis

de confirmer nos résultats qui faisaient bien écho aux expériences de terrain des conseillers et de conforter nos pistes opérationnelles.

### ***La co-élaboration de deux sites Internet spécialisés***

Les résultats de la recherche-action ont également été partagés avec :

- le Pact 92-75 à travers la co-élaboration avec l'ARC du site Internet [www.coprojet.com](http://www.coprojet.com) (cf. fiche-action n° 5)
- Le CLER (Réseau pour la Transition Energétique) et les Espaces Info-Energie que ce réseau fédère à travers la co-élaboration avec l'ARC et Planète Copropriété du site Internet [www.coproprieterre.org](http://www.coproprieterre.org)

## **5.4. LE TRAVAIL AVEC LES « PROFESSIONNELS »**

Nous nous sommes également adressés aux professionnels impliqués dans les rénovations énergétiques en copropriété.

### ***Les fédérations de syndicats***

Nous avons sollicité des entretiens auprès de deux fédérations de syndicats :

- L'Union des Syndicats de l'Immobilier (UNIS) nous a accordé un entretien collectif en mars 2012 avec trois de ses responsables : Etienne Ginot, le président de l'UNIS, Jérôme Dauchez, co-fondateur de l'UNIS et co-animateur du chantier copropriété du Plan Bâtiment Grenelle jusqu'en septembre 2010, Yves Gratade, représentant de l'UNIS Ile-de-France.
- La FNAIM n'a pas répondu à notre demande.

### ***Les bureaux d'étude thermiques et les architectes***

Nous avons également enquêté du côté des bureaux d'études thermiques et des architectes. Nous avons analysé les rapports d'audit et les synthèses d'audit réalisées par certains de ces professionnels. Et plus largement, en participant au sein de l'ARC et de Planète Copropriété à l'élaboration du « Bilan Initial de Copropriété » (cf. fiche n° 5) et à la conception d'une méthodologie innovante d'« audit global partagé » (cf. fiche n° 5), nous avons pu bénéficier des témoignages de ces professionnels. Ces outils ont en effet été conçus en collaboration avec des ingénieurs thermiciens et des architectes investis dans la réalisation d'audits énergétique ou d'audits techniques dans les copropriétés. Invités à plusieurs réunions collectives organisées par l'ARC ou par Planète Copropriété, ils ont pu nous faire part de leurs pratiques, de leur expérience et des contraintes et des limites qu'ils rencontraient.

Par ailleurs, au début de la recherche, nous avons suivi de plus près la société Manexi. Après un premier entretien avec le responsable des audits en copropriété, nous avons assisté à un compte-rendu d'audit lors de l'assemblée générale d'une copropriété de Vincennes et nous avons travaillé avec les ingénieurs de la société à l'élaboration d'un questionnaire confort pour la réalisation des audits.

## **5.5. UNE ANALYSE DE CAS APPROFONDIE : LA RESIDENCE DU PARC A MEUDON LA FORET**

Nous nous sommes également intéressés à une copropriété en particulier : la résidence du Parc à Meudon-la-Forêt, également lauréate du programme de recherche-action. Ce cas d'étude nous a paru particulièrement intéressant car, lorsque la recherche-action a débuté, l'Assemblée Générale des copropriétaires de cette résidence de 2600 logements venait de rejeter le programme de rénovation énergétique qui lui avait été présenté, et ce malgré un long travail de diagnostic et de communication dans lesquels l'architecte mandaté par la copropriété et le conseil syndical se sont tout particulièrement engagés.

Nous avons donc décidé de suivre de plus près les actions actuellement menées par le conseil syndical et le maître d'œuvre pour adapter le programme initialement proposé et poursuivre la communication auprès des copropriétaires en vue de soumettre le projet à un nouveau vote. Dans cette optique, après un entretien approfondi avec le président du conseil syndical et l'architecte, nous avons des échanges réguliers avec les acteurs de la copropriété et leurs partenaires (ALE GPSO, ville, agglomération, Pact-Arim 92, Conseil régional, ADEME Ile-de-France...), nous avons assisté à plusieurs réunions du conseil syndical et fait un important travail d'analyse documentaire (analyse démographique de la copropriété à partir des chiffres du recensement de la population à l'îlot, analyse des questionnaires diffusés aux copropriétaires et des différents supports de communication : synthèse d'audit, site Internet, présentations Powerpoint...)

Ceci nous a finalement conduit à contribuer directement à la préparation de la deuxième présentation du projet en assemblée générale, puisque l'ARC a été investie par le syndicat de copropriété d'une mission de coordination des différents partenaires intentionnels du projet (organisation de réunions de coordination, préparation de dossiers de subvention auprès de l'ADEME Ile-de-France pour obtenir des financements visant à réaliser un « appartement témoin » et un logiciel de simulation des aides financières).

L'ARC a également été sollicitée pour analyser la convocation à l'assemblée générale extraordinaire au cours de laquelle ont été représentés les travaux et à participer, en tant qu'observateurs, à ces échanges qui ont abouti à un nouveau rejet du programme de travaux.

## 5.6. LES ACTIONS DE VALORISATION

Enfin, tout au long de la recherche, nous avons été attentifs à confronter et à enrichir nos résultats en présentant notre travail à de multiples acteurs de différents horizons.

Exemples :

- 06/06/2012 : « Mobiliser les copropriétaires dans la dynamique de projet », Intervention lors d'une *Conférence Copropriété* organisée par l'Agence Locale de l'Energie Grand Paris Seine Ouest (GPSO), Vanves.
- 10/10/2012, Table ronde aux *6<sup>e</sup> rencontres de la performance énergétique* organisées par Le Moniteur, Paris- La Défense.
- 26/10/2012 : « Copropriétaires "leaders" de projets de rénovation énergétique : des "porte-parole" de la transition énergétique ? », *Premières journées internationales de Sociologie de l'énergie*, Toulouse.
- 12/11/2012 : « Copropriétaires "leaders" de projets de rénovation énergétique : des "porte-parole" de la transition énergétique ? », *Amélioration énergétique des copropriétés : les leviers pour déclencher les travaux. Séminaire n°1*, organisé par le PUCA, Paris-La Défense.
- 20/03/13 : « La rénovation énergétique des copropriétés, freins et leviers », *2<sup>e</sup> Assises de l'Habitat* organisées par Leroy Merlin, Paris.
- 26/09/13 : « Recherche-action : Copropriétaires "leaders" de projets de rénovation énergétique, journée « copropriété » organisée par la Fédération Nationale des Agences Locales de l'Energie et du Climat, Montreuil
- 29/11/13, « Quel accompagnement pour les copropriétés pour réussir la rénovation ? », Colloque national *Pour un renouveau du parc immobilier des années 50-70 : de la prise de conscience à la stratégie*, organisé par la Communauté Urbaine de Brest.
- 03/12/2013, « Les enjeux de la réhabilitation et de la gestion énergétique en copropriété », Séminaire Architecture Environnement Energie, Ecole d'architecture de la Villette, 3 décembre 2013.
- 08/01/2014, « Qui sont les leaders énergétiques dans les copropriétés ? Quelles sont leurs stratégies, méthodes et bonnes pratiques ? », *Amélioration énergétique des copropriétés : les leviers pour déclencher les travaux. Séminaire n°3*, organisé par le PUCA, Paris-La Défense.



## Chapitre 6

### UNE EQUIPE DE COPROPRIETAIRES « MOTEURS »

#### 6.1. LE RÔLE MOTEUR DU CONSEIL SYNDICAL, LE RÔLE EFFACÉ DU SYNDIC

Tous les retours de terrain, qu'il s'agisse des 41 questionnaires téléphoniques, des retours d'expérience ou des témoignages des accompagnateurs ou des professionnels, confirment bien **le rôle central que joue le conseil syndical** dans l'adoption par une copropriété d'un projet de rénovation énergétique.

C'est bien sur ces copropriétaires particulièrement impliqués au sein du conseil syndical que reposent l'impulsion du projet, la mobilisation des copropriétaires, la préparation des travaux et leur mise en œuvre. La recherche-action confirme donc bien le **rôle de « leader »** joué par ces copropriétaires engagés.

La recherche-action confirme bien également le rôle secondaire que joue le syndic dans ces dynamiques. **Dans aucun des cas étudié, le syndic n'a joué un rôle moteur dans le déclenchement et la mise en place du projet de rénovation.** Les responsables de l'Union Syndicale de l'Immobilier (UNIS), l'une des principales fédérations de syndicats, reconnaissent eux-mêmes que pour des projets de cette envergure *« Cela ne peut se faire qu'à l'initiative de copropriétaires. C'est vraiment le copropriétaire qui va chercher l'information et qui prend l'initiative. Il faut quelqu'un à l'intérieur de l'immeuble qui est moteur »*<sup>13</sup>.

La collaboration active du syndic est pourtant indispensable, mais elle n'est pas toujours aisée à mettre en place. Sur les **41 copropriétés interrogées par questionnaire téléphonique, 10 citent le syndic parmi les principales difficultés rencontrées.** Ces difficultés se traduisent souvent par un manque de réactivité du gestionnaire, des erreurs ou des conflits qui conduisent à une situation de blocage. **Parfois, un changement de syndic peut même s'avérer indispensable pour pouvoir concrétiser le projet de rénovation énergétique.** Ce fut le cas, dans la copropriété de la Fontaine d'Aligre (étude de cas n°1 – ci-dessous). Leur ambitieux projet de rénovation énergétique n'a pu être réalisé que suite à la révocation de leur ancien syndic qui refusait de produire un justificatif indispensable à l'encaissement d'une subvention de la région Ile-de-France de plusieurs centaines de milliers d'euros (25 % du montant des travaux). D'autres copropriétés, comme la résidence des acacias (étude de cas n°2 – ci-dessous), sont parvenu à instaurer une bonne relation de travail

---

<sup>13</sup> Entretien collectif en mars 2012 avec Etienne Ginot, président de l'UNIS, Jérôme Dauchez, co-fondateur de l'UNIS et co-animateur du chantier copropriété du Plan Bâtiment Grenelle jusqu'en septembre 2010, Yves Gratade, représentant de l'UNIS Ile-de-France.

avec leur syndic en demandant à changer de gestionnaire, tout en restant dans le même cabinet.

**Les syndics professionnels ont aussi de « bonnes raisons » de ne pas s’investir dans l’élaboration d’un programme de rénovation dont l’issue est incertaine** car ils se rémunèrent sur les travaux, en pourcentage, seulement lorsque ceux-ci sont votés et réalisés (Brisepierre, 2011). Le travail préparatoire, très chronophage, n’est pas rentable pour eux d’autant que ces spécialistes des aspects juridiques et comptables de la gestion d’immeuble sont **peu formés aux questions relatives à la technique et au bâti** (*ibid.* ; Bougrain, 2006). En outre, ce mode de rémunération en pourcentage des travaux suscite la méfiance des copropriétaires « qui soupçonnent des ententes et des rétro-commissions avec les entreprises »<sup>14</sup>, limitant ainsi la faculté de conseil des syndics suspectés d’agir pour leur intérêt particulier plutôt que pour l’intérêt collectif de la copropriété. Les responsables de l’UNIS confirment bien cette observation « Il faut que ça vienne d’un copropriétaire. Nous, si on propose, il y a tout de suite suspicion, parce qu’on a intérêt à ce qu’ils fassent des travaux. Alors que si c’est un copropriétaire qui propose, c’est plus légitime, parce qu’il bénéficie lui aussi des travaux et qu’il paye aussi »<sup>15</sup>.

Par ailleurs, les copropriétaires rencontrés font tous état de **difficultés croissantes avec leurs syndics liées au mouvement général de concentration de cette profession** La logique de financiarisation de l’activité de syndic et les fusions-acquisition récurrentes sont perçus comme un facteur de la détérioration de la relation de service. Les objectifs de rendement et de réduction des coûts qui accompagnent ces mouvements de concentration entraînent une surcharge des portefeuilles des gestionnaires – qui ont sous leur responsabilité un nombre croissant de copropriétés – ainsi qu’une dégradation de leurs conditions de travail qui se traduit notamment par une baisse de leur autonomie et par un turn-over croissant. **Cet ensemble de conditions est défavorable à l’implication des gestionnaires au-delà de leurs tâches courantes de gestion.**

**C’est donc aux copropriétaires « profanes », investis bénévolement au sein du conseil syndical, qu’il revient de prendre en main les tâches complexes de conception du projet de rénovation et de mobilisation des copropriétaires.**

Etude de cas 1 – Le conseil syndical : moteur essentiel de la rénovation énergétique de la « fontaine d’Aligre »

La copropriété « Fontaine d’Aligre » a été construite en 1975 dans le 12<sup>e</sup> arrondissement à Paris. En 2011, l’assemblée générale a voté un programme de travaux prévoyant l’isolation par l’extérieur d’une façade, des pignons et des toits-terrasses ainsi que le remplacement de 400 fenêtres. Les 145 copropriétaires se sont ainsi engagés dans un investissement global de 600 000 euros visant à diviser par deux

---

<sup>14</sup> Brisepierre, 2011, p 616.

<sup>15</sup> Entretien avec les responsables de l’UNIS, mars 2012.

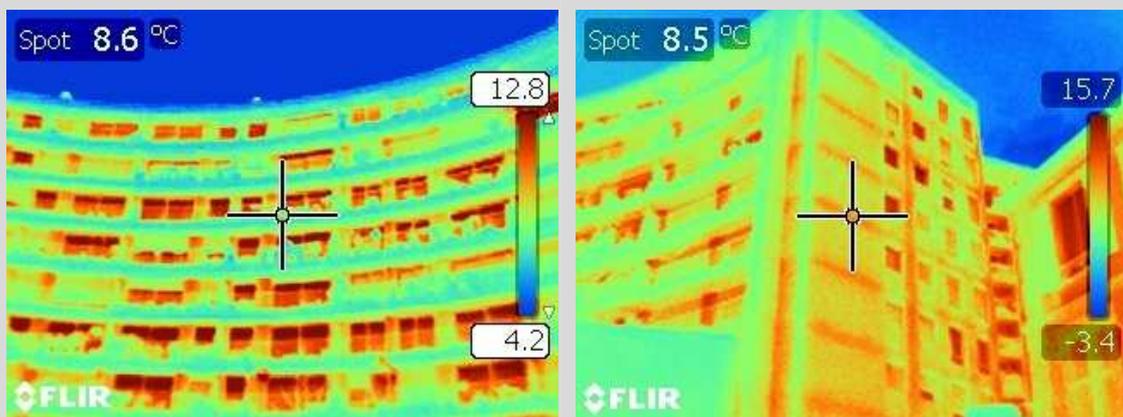
leurs consommations d'énergie.

Et pourtant, deux ans plus tôt, les économies d'énergie n'étaient pas un besoin exprimé par ces copropriétaires. Qu'est-ce qui a donc motivé leur adhésion à ce projet ambitieux ?

L'élément clé est l'engagement volontaire des copropriétaires élus au sein du conseil syndical. Très activement impliqué dans la gestion et l'entretien de la copropriété, le conseil syndical a de longue date gagné la confiance des copropriétaires. Ce sont les conseillers syndicaux qui sont à l'initiative du projet et ce sont eux qui, bénévolement, ont étudié toutes les factures de gaz, ont fait un relevé systématique des fenêtres à changer, ont organisé la réalisation de l'audit énergétique et ont choisi les préconisations les mieux adaptées. Le cabinet de syndic, rémunéré par la copropriété, a été absent de cette démarche.

Les conseillers syndicaux ont procédé par étape en associant à chaque fois l'ensemble des copropriétaires. En réalisant eux-mêmes, avec l'ARC, un « Bilan Energétique Simplifié » (BES), ils ont pu sensibiliser les copropriétaires à leurs consommations d'énergie et aux dérives identifiées. Cette prise de conscience a motivé le vote d'un audit énergétique approfondi. Les copropriétaires ont été impliqués dans la réalisation de l'audit et les résultats leur ont été soigneusement communiqués au cours d'expositions et de réunions-débats. Ils ont ainsi pu mûrir leur décision bien en amont du vote effectif des travaux.

Ce résultat a été obtenu grâce à l'aide précieuse tant technique que juridique et financière du bureau d'étude Enéra et de l'Agence Parisienne du Climat.



## 6.2. LE RISQUE DU LEADER « ECRAN »

**Cependant, l'investissement d'un copropriétaire particulièrement engagé et formé sur les questions de rénovation énergétique, n'est pas une condition suffisante pour créer une dynamique collective au sein de la copropriété. En effet, si un copropriétaire reste seul à être impliqué sur ces questions, cela peut aboutir à la situation fréquente du leader « écran ».**

Nous l'avons vu, les copropriétaires qui sollicitent les « accompagnateurs » (EIE, ALE, opérateurs) ou les bureaux d'étude thermiques font généralement preuve de **compétences particulières en matière de performance énergétique ou de technique du bâtiment**. Comme nous l'avons évoqué en première partie de ce rapport, ce sont souvent des ingénieurs ou des professionnels du bâtiment, à la retraite ou en activité.

Ayant à faire à un référent particulièrement motivé, les accompagnateurs ou les bureaux d'étude peuvent avoir l'impression d'être en présence d'une dynamique collective particulièrement favorable. Mais lorsqu'ils entrent en contact avec le reste de la copropriété, lors d'une assemblée générale par exemple, ils se rendent compte que **l'engagement individuel de ces « leaders » ne reflète pas nécessairement celui des autres copropriétaires qui peuvent être totalement insensibles à la démarche voire carrément hostiles**<sup>16</sup>.

**C'est en ce sens que les « leaders énergétiques » peuvent faire « écran » avec le reste de la copropriété.** Ces leaders ne se préoccupent pas toujours de transmettre les informations qu'ils produisent et qu'ils recueillent aux autres membres du conseil syndical ou aux autres copropriétaires. Ils ne sont pas forcément attentifs à ce que leur démarche soit concertée. Les « leaders énergétique » peuvent même être marginalisés au sein du conseil syndical ou de la copropriété et leur investissement en faveur de travaux d'amélioration énergétique n'est pas toujours bien vu.

Ces situations ont été fréquemment rencontrées par les intervenant de Opération Programmée d'Amélioration Thermique des Bâtiments (OPATB) du 13<sup>e</sup> arrondissement à Paris qu'il s'agisse du Pacte de Paris ou du bureau d'étude thermique Pouget Consultant. La chargée de mission du Pacte de Paris constate que *« Les présidents de conseil syndicaux omniprésents sont inefficaces »*. Pour elle, *« il est essentiel d'avoir affaire à une équipe de conseillers syndicaux et que toutes les informations soient communiquées à tous. C'est bien d'avoir un référent mais le gros risque est qu'il ne communique pas les informations aux autres. Dans ce cas-là, on perd le groupe, et donc la dynamique de la copropriété »*<sup>17</sup>.

### 6.3. LA NECESSITE DE CONSTITUER UNE EQUIPE DE COPROPRIETAIRES

Pour éviter, le risque du « leader écran », **il apparaît nécessaire que le projet de rénovation énergétique soit porté par une équipe de copropriétaires moteurs et non par un « leader énergétique » isolé.**

Les copropriétés qui ont entrepris des travaux d'amélioration énergétique, témoignent toutes de l'implication de plusieurs copropriétaires dans l'élaboration et la mise en

---

<sup>16</sup> Témoignages également recueillis lors de la réunion de travail avec des bureaux d'étude thermiques et des architectes intervenants en copropriété, organisée à l'ARC pour l'élaboration Bilan Initial de Copropriété (BIC) et l'Audit Global Partagé.

<sup>17</sup> Entretien avec la chargée de mission du Pacte de Paris de l'OPATB du 13<sup>e</sup> arrondissement, novembre 2011.

œuvre du projet de rénovation, même si ceux-ci ne témoignent pas tous du même engagement et que l'un d'entre eux peut jouer le rôle de leader.

Parfois, dans de grandes copropriétés (plus de 50 logements), **une équipe spécifique « rénovation »** peut même être constituée au sein du conseil syndical, intégrant aussi parfois d'autres copropriétaires qui ne souhaitent pas être élus en tant que conseillers. Ce conseil est déjà délivré par plusieurs guides sur la rénovation des copropriétés<sup>18</sup>. En revanche, d'autres supports tels que la plateforme Internet mise en place par l'Agence Parisienne du Climat [www.coachcopro.com](http://www.coachcopro.com) oriente plutôt leurs outils vers l'émergence d'une figure isolée de copropriétaire-technicien.

Certaines copropriétés ont même prêté une grande attention au nom qu'ils ont donné à cette équipe. Ils ont remarqué que certaines dénominations telles que « équipe rénovation » ou « commission travaux » pouvait faire peur aux copropriétaires qui voyaient dans ce nom l'annonce prochaine de propositions de travaux coûteux. Du coup, ils ont préféré retenir un mot se rapportant au problème à régler (« commission humidité », « équipe chauffage ») ou ont choisi des termes neutres tels que « équipe projet », « commission audit », « commission prospective ».

**Si la création d'une équipe spécifique n'est pas indispensable, l'implication de l'ensemble du conseil syndical quant à elle en revanche est incontournable.** Cela ne signifie pas pour autant que tous les conseillers doivent prendre une part active à la préparation et à la mise en œuvre du projet, mais il est absolument nécessaire que le conseil syndical dans son ensemble adhère collectivement à la démarche et valide chaque étape du projet.

Le travail collectif, les bonnes relations et « l'esprit d'équipe » au sein du conseil syndical et de « l'équipe projet » sont des ingrédients fondamentaux pour que la démarche perdure et que chacun ait plaisir à participer et à contribuer à un projet commun. Pour cela, il faut partir sur de bonnes bases et **structurer l'activité du conseil syndical en instaurant des habitudes de travail collectif** : se répartir les tâches, définir le rôle de chacun, créer des groupes de travail thématiques établir des principes internes de fonctionnement et de communication, organiser le travail avec le syndic...

Travailler en équipe autour du projet de rénovation est nécessaire pour au moins trois raisons :

- Un projet de rénovation global demande beaucoup de travail. Il est difficile d'accomplir seul toutes les tâches nécessaires qui demandent des **compétences** très variées : sur l'énergie, le bâtiment, la communication, la mobilisation collective la comptabilité, les éventuels dossiers de subvention...

---

<sup>18</sup> Voir par exemple [www.ale-lyon.org/renocopro](http://www.ale-lyon.org/renocopro) ou Réhabitat, 2012.

- Préparer et mener un projet de rénovation est un **travail de longue haleine**. Et rien de mieux que de se sentir entouré et de « faire équipe » pour rester motivé sur toute la durée du projet. La présence d'une équipe permet en outre d'éviter que le projet ne repose sur une seule personne et qu'il soit totalement abandonné lorsque celle-ci se désengage ou déménage...
- **Si une personne seule porte le projet, cela risque de susciter une forte méfiance chez les copropriétaires.** Le projet de travaux sera associé à cette personne et on pourra croire qu'elle tente d'imposer son propre point de vue. Il sera alors facile pour les opposants de lancer des attaques personnelles. En revanche, si plusieurs personnes s'investissent pour donner forme au projet de travaux, celui-ci aura beaucoup plus de légitimité. **La présence d'une équipe autour du projet garantit que celui-ci répond bien à l'intérêt collectif de la copropriété, et non à l'intérêt individuel d'une personne.**

Suite à ces analyses, nous préférons désormais utiliser avec précaution le terme de « leader énergétique » qui a tendance à véhiculer l'image d'un copropriétaire « technicien chevronné » qui porterait seul le projet de rénovation. Nous préférons plutôt parler de « groupe leader » ou d'une « équipe de copropriétaires moteurs ».

Par ailleurs, les « leaders » que nous avons rencontrés ne sont pas tous « énergétiques » dans le sens où ils ne sont pas tous motivés en premier lieu par les questions énergétiques au sens strict. Certains s'inscrivent plus largement dans des objectifs de rénovation ou s'intéressent plus largement à la bonne gestion de leur copropriété, à son animation collective et à l'amélioration du cadre de vie.

## Etude de cas 2 - La résidence des acacias : l'engagement d'une équipe



Elle se compose de 3 bâtiments R+4, sans ascenseur, construits en 1962. Les logements sont chauffés par un chauffage collectif au sol alimenté au gaz. Le renouvellement d'air dans les appartements s'effectue par un système de ventilation naturelle par conduit shunts dans les pièces humides et entrée d'air en cuisine.

La copropriété compte 90 copropriétaires dont 67% de propriétaires occupants. La plupart travaillent dans le secteur tertiaire en général. 15 copropriétaires sont retraités.



**Dès l'origine, le projet de rénovation énergétique a été imaginé en réponse à un problème qui touchait le quotidien des occupants de la copropriété et nuisait à l'avenir de la résidence.** Les trois bâtiments étaient en effet confrontés à des **problèmes d'infiltration**, tant au niveau des toits-terrasses que des allèges de fenêtres.

L'étanchéité des toits-terrasses avait déjà été reprise trois fois. Dans ces conditions, il était obligatoire de remettre le béton complètement à nu pour refaire une intervention efficace. Or, comme des canalisations de chauffage passaient dans la terrasse, ne pas profiter de cette occasion pour ajouter de l'isolant « aurait été un non sens ». De la même façon, pour résoudre le problème d'étanchéité des fenêtres, la copropriété avait le choix de refaire les joints des allèges ou de les recouvrir mais pour cela un ravalement coûteux était de toutes façons nécessaire. En outre, le dernier ravalement datait de 1989 et les teintes étaient déjà assez délavées.



Pour le conseil syndical, il était évident qu'il fallait envisager une **isolation thermique complète**, d'autant qu'en 2006, un Diagnostic Énergétique Thermique (subventionné à 30% par l'ADEME et à 30% par la Région Centre) avait déjà préconisé cette intervention et avait estimé les économies de chauffages qui s'en suivraient.

C'est donc le conseil syndical qui s'est saisi lui-même du projet.

En 2007-2008, le conseil prend directement contact avec les entreprises et avec ISOLARIS – un programme de financement initié par la Région Centre et EDF. Dès cette étape, les membres du conseil organisent des réunions d'information avec les copropriétaires. En janvier 2009, l'assemblée générale confie le projet à un maître d'œuvre. Le projet est présenté lors d'une assemblée générale exceptionnelle, en juin 2010. Il est alors rejeté mais le nombre de vote est suffisant pour pouvoir le représenter à la double majorité allégée à l'occasion d'une nouvelle assemblée. Le projet est ainsi finalement voté le 9 septembre 2010.

Les travaux démarrent le 1<sup>er</sup> février 2010 pour une durée de 8 mois pendant laquelle les façades et les toits-terrasses des trois bâtiments sont isolés au moyen de polystyrène expansé. La copropriété profite de l'occasion pour faire aussi des petits travaux d'entretien (changements des interphones, des globes d'éclairage...). La proposition est également faite aux copropriétaires de profiter de l'Eco-PTZ et du crédit d'impôt pour changer volontairement leurs fenêtres. Désormais, 93% des fenêtres et portes fenêtres de la copropriété sont en double vitrage.

Le montant total des travaux s'est élevé à **540 000 euros TTC** ce qui a représenté une charge de 4300 euros pour les propriétaires d'un F2, 6600 euros pour les propriétaires d'un F4 et 7950 euros pour les propriétaires d'un F5.



**Plusieurs atouts ont été essentiels à la réussite de ce projet. En premier lieu, l'engagement du conseil syndical a été primordial.** La présidente du conseil syndical, infirmière à la retraite, insiste sur la nécessité de disposer de beaucoup de temps libre pour prendre en main un tel projet. Elle souligne également l'importance de bien connaître tous les copropriétaires et d'entretenir de bonnes relations avec eux. La maîtrise des outils informatiques et Internet a également été essentielle à ses yeux, pour accéder par exemple aux textes réglementaires ou aux factures mensuelles de gaz de la copropriété mise en ligne par ProvalysGDF, ou encore pour calculer grâce aux tableurs excel les quotes-parts de chaque copropriétaire et les aides auxquelles ils pouvaient prétendre.

**Le travail du conseil syndical a été un travail d'équipe.** Tandis que la présidente du conseil syndical s'est chargée de fournir à tous les copropriétaires un dossier complet leur permettant de constituer facilement un dossier de demande d'Eco-Prêt-à-Taux-Zéro et de crédit d'impôt, un deuxième conseiller était désigné comme spécialiste de la chaufferie et du calcul des consommations et un troisième conseiller, maître d'œuvre en boulangerie, a surveillé de très près le déroulement des travaux et le respect des termes des contrats. Une réunion de chantier a mobilisé le conseil syndical une fois par

semaine pendant toute la durée des travaux.

**Le rôle du syndic a été très discret dans cette dynamique de projet.** Néanmoins, les bonnes relations avec le gestionnaire et l'adhésion de ce dernier à la démarche initiée par le conseil syndical ont été cruciales. Le syndic a même accepté de renoncer à l'essentiel des honoraires qu'il prélève habituellement sur le montant des travaux pour le suivi du chantier puisque cette tâche était assurée par le conseil syndical. Alors que ces honoraires peuvent représenter jusqu'à 5% des travaux, le syndic de la résidence des Acacias n'a reçu que 0.5 % du montant hors taxe du programme de rénovation.

La mobilisation du conseil syndical a également permis aux copropriétaires de bénéficier d'**aides variées** pour financer les travaux. Chartres Métropole a doublé les subventions de l'ANAH pour l'amélioration de l'habitat des personnes défavorisées (14 copropriétaires) et pour les bailleurs s'engageant à pratiquer des prix de location encadrés (10 copropriétaires). Une représentante de la communauté d'agglomération est venue à l'assemblée générale pour donner des explications. La copropriété a également reçu un soutien de la SACIEL (Société Anonyme de Crédit Immobilier d'Eure et Loir) qui a accorde des prêts à taux zéro pour des personnes trop endettées pour avoir droit à l'Eco-PTZ et quelques subventions (3 copropriétaires). 41 copropriétaires ont pu avoir recours à l'Eco-PTZ grâce à l'intense travail administratif préparatoire du conseil syndical.



Grâce aux travaux, la copropriété a pu réaliser **40 % d'économie sur ses consommations de gaz, le confort des résidents s'est accru et la résidence a été totalement « relookée »**. Les travaux d'isolation ont en outre permis à la copropriété, avec l'aide de l'ARC, d'obtenir 35 000 euros de valorisation des Certificats d'Economie d'Energie (CEE). Cet apport supplémentaire a permis de financer le remplacement de la chaudière par une chaudière performante et de réaliser des travaux d'aménagement des espaces extérieurs.

## 6.4. LES PISTES OPERATIONNELLES

Puisque les projets de rénovation énergétique dans les copropriétés reposent sur l'impulsion et l'action de copropriétaires « leaders », **il faut développer les outils qui permettent de faire émerger ces « leaders » dans les copropriétés et de favoriser leur montée en compétences** pour qu'ils soient à même de prendre en main un programme de rénovation.

C'est le rôle qu'ont joué le Bilan Energétique Simplifié (BES) et le premier guide dédié à la rénovation énergétique en copropriété publié en 2009 par l'ARC aux éditions Vuibert : *La copropriété au temps du développement durable et des économies d'énergie*.

Le **Bilan Energétique Simplifié (BES)** est un outil d'autodiagnostic créé par l'ARC qui apprend aux copropriétaires à exploiter les factures d'énergie de leur copropriété pour évaluer la consommation de chauffage collectif de leur immeuble. Il se présente sous la forme d'un livret explicatif et d'un tableur Excel accessible en ligne. Grâce aux explications des relevés et des calculs à réaliser, les copropriétaires peuvent suivre leurs consommations collectives sur plusieurs années et situer la performance énergétique de leur copropriété par rapport aux autres immeubles de mêmes caractéristiques. Le « BES » a été repris par l'ensemble des conseillers info-énergie spécialisés dans l'accompagnement des copropriétés au sein des ALEC et des EIE.

**Cependant, ces outils sont concentrés sur les questions énergétiques et abordent le problème de la rénovation sous un angle purement technique.** Ils parviennent à mobiliser les copropriétaires déjà enclins à s'intéresser au bâti, à l'énergie et à la maintenance du chauffage collectif, mais ils n'abordent pas les autres dimensions d'un projet de rénovation, notamment celles – incontournables – de la communication, de la mobilisation collective des copropriétaires, et de la méthodologie de projet.

Ces outils favorisent bien l'émergence de nouvelles figures au sein des copropriétés et permettent la montée en compétence de copropriétaires profanes, mais **ils ne restent accessibles qu'à un certain profil de copropriétaires souvent déjà porteurs d'un bagage technique.** Ils opèrent donc une sélection parmi les *leaders* potentiels (Brisepierre, 2011) et peuvent aussi consolider la position d'un *leader* technicien isolé qui sera identifié comme référent pour les professionnels spécialisés mais ne sera pas forcément en mesure de retraduire les enjeux techniques auprès des copropriétaires.

**Face à ces limites, l'ARC et Planète Copropriété ont élargi leur approche et ont élaborés de nouveaux outils visant cette fois à mobiliser une équipe de « leaders » :**

- ➔ Le Bilan Initial de Copropriété (BIC) : **Fiche n° 1**
- ➔ Le Guide de la Mobilisation et ses fiches outils de mobilisation : **Fiches n° 2 et 3**
- ➔ Le site Internet [www.coprojet.com](http://www.coprojet.com) : **Fiche n°3**

Pour créer ces dynamiques, il apparaît aussi nécessaire de soutenir et développer les actions d'accompagnement des copropriétés (voir chapitre 11 et Fiche n° 7).



## Chapitre 6

### LES LIMITES DES AUDITS ENERGETIQUES

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012, les copropriétés de 50 lots et plus (lots annexes inclus), équipées d'un chauffage collectif sont dans l'obligation de faire réaliser un audit énergétique d'ici à fin décembre 2016. Cette mesure repose sur l'idée que ces audits énergétiques obligatoires fourniront aux copropriétaires

Or, les retours d'expérience montrent que les audits énergétiques ne jouent pas en eux-mêmes ce rôle de déclencheurs et ne sont pas suffisants pour engendrer un « passage à l'acte » et une décision de travaux.

Nous avons identifiés cinq limites principales à ces audits.

#### 6.1. DES AUDITS TROP CENTRES SUR LA DIMENSION ENERGETIQUE

Centrés sur une dimension purement énergétique, ces audits apparaissent souvent **éloignés des préoccupations des copropriétaires**. Ils se concentrent en effet sur des simulations informatiques visant à estimer la performance thermique théorique des bâtiments et les taux de retours sur investissement des différents postes de travaux à envisager. Or, **comme nous l'avons vu, la question énergétique et la rationalité technico-économique sont loin d'être les moteurs premiers de la décision de rénovation dans les copropriétés.**

Il faut de plus préciser que **les taux de retours sur investissement présentés sont loin d'être encourageants. Pour l'isolation des façades, le remplacement des fenêtres ou même l'isolation de la toiture, les taux de retours sur investissement s'élèvent généralement à plus d'une trentaine d'années (Cf. tableau suivant) !** Ce n'est pas très motivant pour des copropriétaires qui restent en moyenne propriétaires de leur logement que pendant 15 ans<sup>19</sup>... **Les taux de retours sur investissement ne sont intéressants que pour l'optimisation des réglages du chauffage et le changement de chaudière pour une chaudière à condensation.** Ce n'est que pour ce type d'intervention que le taux de retour sur investissement que le taux de retour sur investissement est inférieur à 10 ans (cf. tableau suivant). **Pour la ventilation, à l'inverse, le taux de retour sur investissement est complètement dissuasif** étant donné que ces travaux n'engendrent pas d'économies directes bien qu'ils soient indispensables en cas d'isolation. Dans l'exemple ci-dessous, il est évalué à 74 ans...

---

<sup>19</sup> Ancienneté d'occupation moyenne des copropriétaires occupants, d'après l'Enquête Nationale Logement de 2006 (ANIL, 2010).

Tableau 9 : exemple de taux de retour sur investissement (TRI) présentés par un audit énergétique de copropriété<sup>20</sup>

	Taux de retour sur investissement brut (on considère que les prix de l'énergie vont rester stables)	Taux de retour sur investissement avec l'hypothèse d'une augmentation annuelle des tarifs de l'énergie de 6 %
Isolation des parois verticales (RT existante)	38 ans	16 ans
Isolation des parois verticales (BBC)	36 ans	17 ans
Isolation des toits et étanchéité (RT existante)	28 ans	15 ans
Isolation des toits et étanchéité (BBC)	31 ans	18 ans
Fermeture des loggias	34 ans	30 ans
Installation de robinets thermostatiques	28 ans	25 ans
Isolation du plancher bas (RT existante)	46 ans	37 ans
Isolation du plancher bas (BBC)	70 ans	49 ans
Changement des fenêtres non efficaces	51 ans	40 ans
Remplacement des fenêtres des parties communes	47 ans	38 ans
Optimisation des réglages de la chaudière	3 ans	2 ans
Remplacement de la chaudière par une chaudière à condensation	15 ans	8 ans
Amélioration de la ventilation	74 ans	Supérieure à 50 ans
Bouquet de travaux « RT existante »	38 ans	20 ans
Bouquet de travaux « BBC »	39 ans	20 ans
Bouquets de travaux « facteur 4 »	34 ans	23 ans

<sup>20</sup> Audit énergétique réalisé en décembre 2011 sur une copropriété en chauffage collectif de 60 logements à Montreuil (93) construite dans les années 1960 et dont la consommation d'énergie pour le chauffage est estimée par l'audit à 226 Kwh/m<sup>2</sup>/an

A *contrario*, les éléments qui constituent les principales motivations d'un vote de travaux sont peu présents dans les audits. **La question du confort et les problèmes vécus par les occupants (surchauffe, sous-chauffe, moisissures, etc.) sont généralement négligés**, de même que la dimension patrimoniale ou les questions concrètes de maintenance, de réglage du chauffage qui peuvent générer des améliorations rapides nécessitant peu d'investissement, d'autant que la gestion du chauffage collectif dans les copropriétés est souvent assurée de façon peu rigoureuse.

## 6.2. DES PRECONISATIONS SOUVENT BASIQUES ET STANDARDISEES

En outre, **les solutions préconisées par ces audits prennent le plus souvent la forme de scénarios standardisés qui ne tiennent rarement compte de l'état du bâti et les besoins réels en gros travaux des immeubles audités**. Très compétents en matière de simulation énergétique, les ingénieurs thermiciens qui réalisent ces audits ne sont pas des généralistes du bâtiment et s'associent rarement à des architectes. Il n'est pas rare par exemple de voir préconisées des isolations par l'extérieur sur des façades anciennes ou ouvragées qui, techniquement, ne se prêtent pas à ce type d'intervention.

Les propositions sont ainsi généralement assez « basiques » et incomplètes. On retrouve bien souvent les mêmes « packages standardisés », assez simplistes et centrés sur les économies d'énergie : changement de chaudière, changement de fenêtre, isolation des parois. On l'a vu, les aspects liés à la ventilation par exemple sont rarement pris en compte (voir chapitre 3).

Ne prenant pas en compte tous les besoins de gros entretien de l'immeuble et présentant des « bouquets de travaux » préconçus, **les audits énergétiques ne permettent pas aux copropriétaires de véritablement planifier l'ensemble des travaux nécessaires à leur immeuble et d'avoir une vision réelle de l'ensemble des coûts à anticiper**.

## 6.3. LA QUESTION DU FINANCEMENT NEGLIGEE

Par ailleurs, les audits énergétiques sont **trop souvent approximatifs** : les métrés ne sont pas précis induisant des conclusions erronées, les calculs théoriques peuvent être incomplets et le coût des travaux et les économies sont estimés avec beaucoup d'approximation.

Les copropriétaires ont d'autant plus de mal à se saisir des solutions proposées que les audits **ne tiennent généralement pas compte des problèmes de financement des travaux** par les copropriétaires.

## 6.4. DES AUDITS PEU APPROPRIABLES PAR LES COPROPRIETAIRES

Par ailleurs, les bureaux d'études thermiques habitués à travailler pour des maîtres d'ouvrages professionnels – bailleurs sociaux, gestionnaires de bâtiment publics, propriétaires d'immobilier tertiaire – qui comprennent leur langage et sont issus de la même culture professionnelle. **Intervenir dans une copropriété nécessite pour les ingénieurs thermiciens de s'adapter à un nouveau public non-spécialiste et d'investir du temps et des nouvelles pratiques dans les échanges avec une maîtrise d'ouvrage collective et non experte.**

Ainsi, à moins qu'un « leader » chevronné parmi les copropriétaires ne soit en mesure d'orienter et de « traduire » le travail des ingénieurs thermiciens, **les audits énergétiques apparaissent bien souvent aux copropriétaires comme une suite d'équations mathématiques et de calculs théoriques compliqués qu'ils peuvent difficilement s'approprier** pour prendre des décisions lourdes de conséquences sur l'avenir de leur copropriété.

Pour que l'audit énergétique soit efficace et puisse véritablement servir à déclencher des travaux, **il faut donc que les auditeurs professionnels adaptent leurs façons de faire et développent de nouveaux modes et supports de communication pour rendre leurs conclusions à la portée un public non averti.**

Cette traduction du langage technique des auditeurs peut également être facilitée par l'intervention d'un tiers : un « **accompagnateur** » spécialisé tels que les conseillers info-énergie des ALEC et des EIE ou les conseillers techniques de l'ARC (**voir chapitre 11 et fiche n°5**).

**Le conseil syndical et les copropriétaires « leaders »** jouent un grand rôle pour reformuler les résultats de l'audit et les rendre accessibles à l'ensemble des copropriétaires (Participation à la rédaction de la synthèse de l'audit, création d'une présentation PowerPoint, présentation orale lors d'une ou plusieurs réunions d'information débat, organisation d'une exposition...) . Mais pour cela, encore faut-il que l'audit énergétique soit réalisé en collaboration avec le conseil syndical...

## **6.5. DES AUDITS QUI N'ASSOCIENT PAS ASSEZ LE CONSEIL SYNDICAL**

**La collaboration avec le conseil syndical apparaît comme la condition la plus importante pour que l'audit soit vraiment efficace.** Or la plupart des audits énergétiques sont réalisés sans la participation active du conseil syndical et sans relations suffisante avec les copropriétaires et les occupants. Cela se comprend car cette relation avec le conseil syndical et les copropriétaires doit se construire et **elle requiert du temps et des pratiques spécifiques que des ingénieurs thermiciens peu habitués à intervenir en copropriété peuvent difficilement mobiliser spontanément.**

Et pourtant, seule l'association étroite avec le conseil syndical permet :

- que les occupants et les copropriétaires soient mobilisés dès le lancement de l'audit et qu'ils contribuent activement à la réalisation de

l'audit (réponse au questionnaire confort, échanges aux réunions d'information-débat...)

- de faciliter les investigations (préparation des documents nécessaires à l'audit, préparation des visites sur site, recueil des questionnaires...)
- que les préconisations formulées soient faites « sur mesure » et soient adaptées aux besoins de gros entretien de la copropriété, à ses points forts et à ses points faibles et aux attentes des copropriétaires.
- De favoriser la réception et l'appropriation des résultats de l'audit par les occupants et les copropriétaires.

### Etude de cas 3 - La copropriété « le Myriam » à Montpellier : du problème au projet

La copropriété « Le Myriam » à Montpellier a fait peau neuve. Ses façades extérieures ont été parées d'un isolant très haute densité lui-même recouvert d'enduits minéraux colorés et d'un bardage bois en rez-de-chaussée. Dans le même temps, la vieille chaudière au fuel a fait place à des pompes à chaleur individuelles.

**C'est un problème de chauffage qui a été à l'origine de ce projet.** Les charges de chauffage représentaient alors à elles seules la moitié des dépenses de la copropriété, et pourtant les 31 occupants avaient froid.

**Ce problème ne se serait pas transformé un projet sans la démarche volontaire des copropriétaires élus au conseil syndical.** L'un d'entre eux, en particulier, à mis à disposition de la copropriété l'ensemble de ses compétences professionnelles d'architecte et conseiller information énergie.

Ces savoir-faire ont permis à la copropriété, avant même qu'elle finance un audit, de disposer de premières estimations concernant ses performances énergétiques, son potentiel et les aides mobilisables. **L'audit énergétique**, réalisé ensuite par des professionnels et co-financé par l'ADEME et la Région, a pu confirmer et approfondir ces éléments. Il a également représenté **un premier engagement concret pour les copropriétaires puisque leur vote et leur participation financière ont été sollicités pour sa réalisation.** A cette occasion, les interventions de l'Agence Locale de l'Energie ont contribué à leur confiance en apportant un regard extérieur et neutre.

Les copropriétaires ont donc pu forger leur décision à partir de scénarios de travaux précis et un plan de financement étudié au cas par cas. **Mais ce temps de maturation, incontournable en copropriété, s'est révélé difficilement conciliable avec l'instabilité des politiques énergétiques.** La copropriété a dû renoncer aux 400 m<sup>2</sup> de panneaux solaires photovoltaïques qu'elle avait décidé d'installer sur sa toiture. Depuis le vote de l'assemblée générale les aides ont changé et le bilan financier d'une telle installation n'est désormais plus pertinent.

## 6.6. LES AMELIORATIONS APORTEES PAR LES TEXTES REGLEMENTAIRES

Les textes réglementaires qui ont défini le contenu de l'audit énergétique obligatoire<sup>21</sup> ont toutefois apporté des améliorations sur ces différents points :

- Les auditeurs ne doivent pas s'intéresser seulement à la « performance énergétique » : ils doivent aussi prendre en compte l'état du bâti ainsi que ses caractéristiques architecturales et constructives pour élaborer des propositions de travaux.
- Les auditeurs doivent aborder les questions telles que la ventilation, l'éclairage, les problèmes vécus par les occupants (surchauffe, sous-chauffe, moisissures), ainsi que la gestion des équipements de chauffage collectif (maintenance, réglage, analyse du contrat, comptage, équipements d'eau chaude collective, équipements privatifs...).
- Ils doivent réaliser une enquête par questionnaire, auprès des copropriétaires occupants, des bailleurs et des locataires, qui doit aborder la question des consommations énergétiques, du confort thermique, de l'utilisation des équipements et des attentes relatives à l'amélioration thermique.
- Les scénarios proposés doivent être cohérents avec les travaux votés ou prévus par ailleurs par les copropriétaires.
- Les propositions de travaux doivent tenir compte des caractéristiques socio-économiques des propriétaires et des aides financières mobilisables.
- Les auditeurs doivent fournir à la copropriété un rapport complet de l'audit ainsi qu'une synthèse à diffuser auprès à l'ensemble des copropriétaires.
- Ils doivent organiser une réunion d'information-débat pour présenter les scénarios de l'audit aux copropriétaires et au conseil syndical avant la présentation en assemblée générale.

L'audit énergétique obligatoire a donc introduit des pratiques novatrices, mais précisément parce ces nouvelles obligations sont exigeantes et que les bureaux d'étude n'y sont pas forcément préparés, on peut craindre que les audits soient mal faits ou faits partiellement. D'autant qu'un audit bien fait requiert du temps et donc

---

<sup>21</sup> Décret n° 2012-11 du 27 janvier 2012, arrêté du 28 février 2013

coûte plus cher qu'un audit mal fait, et donc est plus difficile à faire valider par une assemblée générale...

## 6.7. LES REPONSES OPERATIONNELLES

Pour éviter ces écueils, l'association Planète Copropriété a élaboré une nouvelle méthodologie d'audit : « **L'audit global partagé** » → voir fiche n° 2.

Cette méthodologie s'appuie aussi sur :

- La mobilisation du conseil syndical grâce au **Bilan Initial de Copropriété (BIC)** → voir fiche n°1.
- Le développement de postes d'« **accompagnateurs** » de rénovation en copropriété → voir fiche n° 7.
- Le développement de **nouvelles pratiques pour les professionnels** → voir fiche n° 9.
- La création d'un « **questionnaire confort** » adapté aux audits en copropriété → voir fiche n° 6.
- La création de nouveaux **outils de formation pour aider les copropriétaires « leaders »** à prendre une place active dans la réalisation de l'audit → voir fiche n°3.
- La création d'outils pour aider les copropriétaires leaders à mobiliser les copropriétaires et à créer une dynamique collective autour de l'audit avec les « **fiches outils de communication et mobilisation** » (voir fiche n° 4) et le « **guide de la mobilisation** (voir fiche n°5).

## Chapitre 7

### LES LIMITES DES INCITATIONS FINANCIERES EXISTANTES

De nombreuses aides financières<sup>22</sup> ont été mises en place par différentes administrations et collectivités locales pour inciter les copropriétaires à entreprendre des travaux d'économie d'énergie.

**Cependant, les logiques institutionnelles auxquelles répondent chacune de ces aides rencontrent difficilement les logiques individuelles et collectives qui régissent les copropriétés.** En effet, pour justifier la pertinence d'une aide publique attribuée à des propriétaires privés, ces dispositifs d'incitation financière puisent dans deux registres de légitimation : le soutien à l'innovation technique et la protection des copropriétaires les plus modestes. Mais ces catégories d'action publique classiques des politiques du logement, se révèlent peu adaptées au système d'action particulier que représente la copropriété.

#### 7.1. DES AIDES QUI PRIVILEGIENT LES PROJETS AMBITIEUX

Les aides qui soutiennent les innovations techniques en privilégiant les hauts niveaux de performance énergétique sont réservées à des copropriétés qui entreprendraient sur un temps réduit des programmes complets de travaux (isolation, fenêtres, installation de chauffage) avec des objectifs de réduction des consommations énergétiques ambitieux (ex : label BBC). Or, **ces aides ne rencontrent pas la demande car, comme on l'a vu, les copropriétés préfèrent plutôt voter et financer des travaux « sur-mesure », graduels et échelonnés sur le long terme pour mieux anticiper les risques techniques et financiers** (voir chapitre 3).

#### 7.2. LA DIFFICILE MISE EN ŒUVRE DES AIDES INDIVIDUELLES

**Les aides individuelles attribuées aux copropriétaires sous conditions de ressources sont également très difficiles à mettre en œuvre,** car pour que ces aides puissent faciliter le vote des décisions, il faudrait, en amont de l'assemblée générale, que chacun des copropriétaires – occupant ou bailleur, favorable ou récalcitrant – soit disposé à déclarer ses ressources et à faire la démarche de fournir tous les éléments nécessaires pour estimer les aides auxquelles il pourrait avoir droit.

---

<sup>22</sup> Crédit d'Impôt, Eco-prêt à Taux Zéro, ADEME, ANAH, Programme « Habiter Mieux », Certificats d'Economie d'Energie, aides des collectivités locales (Régions, Départements, EPCI, villes)

En outre, une fois les travaux votés, **la constitution des dossiers d'aide pour chaque ménage nécessite de nombreuses démarches administratives pour lesquelles ils ont souvent besoin d'être accompagnés, d'autant que les aides sont multiples et complexes** (cf. infra). Ce ne sont généralement que les membres du conseil syndical qui, bénévolement, peuvent accompagner chacun des ménages à faire ces démarches, ce qui exige de leur part un engagement personnel considérable.

Dans l'une des copropriétés étudiée ayant voté des travaux, une vieille dame, propriétaire retraitée vivant seule, ne pouvait participer aux travaux qu'en bénéficiant des aides de l'ANAH. Elle a cependant dû avancer sa quote-part de travaux puisque les aides ne sont versées que lorsque les travaux réalisés. Mais une fois les travaux réalisés, il lui a encore fallu attendre plus de 6 mois et pas moins de trois rendez-vous pour parvenir à constituer un dossier complet pour le versement de l'aide. Dans la copropriété des acacias à Chartres, ce sont les membres du conseil syndical qui se sont chargés de la constitution des 41 dossiers de demande d'Eco-PTZ collectif pour les copropriétaires qui ont souhaité bénéficier de ce dispositif...

### **7.3. L'EFFET LEVIER DES AIDES COLLECTIVES**

A l'inverse, les aides collectives attribuées au syndicat des copropriétaires ont un impact beaucoup plus fort sur les décisions de travaux. Beaucoup plus faciles à mobiliser puisqu'il n'y a qu'un dossier à instruire pour l'ensemble de la copropriété, elles contribuent aussi à matérialiser l'intérêt collectif que partagent les copropriétaires. Les certificats d'Economie d'Energie (CEE) par exemple jouent ce rôle. L'Eco-prêt collectif à taux zéro, entré en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, pourrait également favoriser ce type de dynamique.

Ces aides sont mieux adaptées aux spécificités de la copropriété, où les décisions de travaux ne sont pas une somme de décisions individuelles mais le résultat de la création d'une dynamique collective.

### **7.4. DES AIDES INADAPTEES AUX TEMPORALITES DE LA COPROPRIETE**

En outre, les aides dans leur ensemble apparaissent inadaptées aux temporalités de la copropriété, car leurs règles d'attribution peuvent changer d'une année sur l'autre alors que le processus de décision en copropriété prend au moins trois ou quatre ans. Les décisions d'assemblée générale ne peuvent pas s'appuyer sur des montants d'aides fiables. Les copropriétaires peuvent toujours craindre que les subventions attendues au moment du vote n'existent plus l'année suivante lorsque seront réalisés les travaux.

## Etude de cas 4 – La Résidence du Parc à Meudon-la-Forêt : des aides trop incertaines

La Résidence du Parc compte 2600 logements répartis sur 69 bâtiments. Cette copropriété a été construite entre 1959 et 1961 par un architecte de renom : Fernand Pouillon.

Face à des dépenses croissantes d'énergie et un vieillissement préoccupant des bâtiments, le conseil syndical décide de faire réaliser en 2010 un audit technique et énergétique complet de l'ensemble des immeubles. Confié à l'agence d'architecture Alluin et Mauduit associé au réseau Reezome Ingénieries, cet audit débouche sur l'élaboration d'un « plan programme de rénovation » visant à diminuer par deux les consommations énergétiques de la copropriété.

Dès lors, à partir de janvier 2010, un véritable travail d'ingénierie financière est également entrepris pour améliorer l'équilibre financier de la copropriété, calculer les quotes-parts individuelles de travaux, chiffrer les aides à la personne, évaluer les possibilités de recours à l'emprunt, les incidences fiscales et les bénéfices possibles de la vente des Certificats d'Economie d'Energie (CEE).

Le conseil syndical, les architectes et le syndic mettent alors en œuvre un important travail de communication auprès des copropriétaires autour du Plan Programme de Travaux et des possibilités d'aide :

- Ils créent et diffusent une plaquette de 15 pages résumant les conclusions de l'audit ainsi qu'un questionnaire concernant les fenêtres.
- L'ensemble des informations concernant le projet est mis en ligne sur le site Internet de la copropriété
- Ils organisent un cycle de quatre conférences débats thématiques ainsi que des réunions par cage d'escalier.
- Ils créent un outil informatique de simulation mis en ligne permettant à chaque copropriétaire d'avoir une idée de sa quote-part de travaux et du montant du crédit d'impôt correspondant.
- la copropriété finance des permanences tenues pendant un mois et demi (avril-mai 2011), trois fois par semaine par le PACT 92. Cet opérateur spécialisé sur les aides à l'amélioration de l'habitat privé rencontre et conseille 400 ménages.

Cependant, malgré ce travail, l'assemblée générale organisée en juin 2011 n'accorde pas une majorité suffisante au Plan Programme de Rénovation pour qu'il soit validé.

Suite à ce rejet, le conseil syndical, les architectes et le syndic se remobilisent pour entreprendre de nouvelles actions en vue de repropose le projet de travaux lors d'une deuxième assemblée générale. Le contenu du Plan Programme de Rénovation est revu pour mieux répondre aux attentes et aux réticences des copropriétaires. Ces modifications, ainsi que les changements annuels des critères d'attribution des aides, obligent à refaire entièrement tout le travail d'ingénierie financière précédemment réalisé.

Les actions de communication sont réactivées. De nouveaux questionnaires sont diffusés. Le conseil syndical et les architectes aménagent un « appartement témoin » dans lequel sont présentés les aménagements privatifs proposés (fenêtres, volets, porte palière, ventilation...) ainsi que des panneaux d'exposition présentant les atouts du projet et les modalités de son financement. Des permanences sont tenues par les membres du conseil syndical et le Pact 92 qui mettent à disposition des visiteurs un ordinateur sur lequel ils peuvent avoir accès au logiciel de simulation entièrement refait pour tenir compte des évolutions des aides. Trois cages d'escalier « test » sont également rénovées pour donner une vision concrète du projet aux copropriétaires.

Sans aide, et sans le remplacement des fenêtres – proposé en option – la quote-part moyenne des travaux pour chaque logement est évaluée à 9 800 euros. Ces travaux comprennent l'étanchéité et l'isolation des toitures, la réfection du système de ventilation, la rénovation et l'isolation des halls et des cages d'escalier, et l'isolation des murs pignons et des nez-de-plancher en façade.

Toutefois, lors de l'assemblée générale extraordinaire organisée en décembre 2012, le plan programme de rénovation est à nouveau rejeté.

L'argument des aides individuelles n'a pas joué de rôle « d'effet levier ». Au contraire, malgré l'important travail de simulation et d'information, les aides et les incertitudes qu'elles induisaient ont constitué l'un des principaux arguments des opposants au projet de rénovation, qu'ils soient radicaux ou modérés.

*« Ils ont oublié l'essentiel, le guide de l'ANAH indiquant que les nombreuses aides promises ne seront pas nécessairement versées » (tract)*

*« Et si les aides disparaissent ? On a bien vu en Grèce et en Espagne » (prise de parole à l'assemblée générale)*

*« On n'a pas de certitude sur les aides ! » (idem)*

*« Qui va aider les personnes ensuite à faire les démarches ? » (idem)*

*« Qui peut garantir les aides ? C'est la crise économique, on est dans un programme de rigueur ! » (idem)*

*« Moi j'ai demandé à ma banque pour le PTZ, elle m'a dit qu'elle ne me l'accorderait pas ! » (idem)*

## 7.5. L'ABSENCE D'HARMONISATION EST CONTREPRODUCTIVE

De plus, il est extrêmement difficile d'évaluer très exactement les aides mobilisables car les aides sont multiples et chaque financeur a tenu à formuler ses propres règles de calcul qui ne sont pas toujours compatibles entre elles : les travaux éligibles, les plafonds de ressources et les modes de définitions des performances énergétiques visées varient d'une administration à une autre. Certaines exigent 25 % d'économie d'énergie, d'autres fixent un seuil de 80 kwh/m<sup>2</sup>/an, d'autres encore demande à gagner deux classes énergétiques, et toutes ne se basent pas sur les mêmes méthodes de calcul de performance, ce qui implique d'utiliser des logiciels informatiques différents et de faire plusieurs fois le travail de simulation...

Ce travail requiert un énorme niveau d'apprentissage sur les modalités d'octroi des aides ainsi que des capacités de calculs qui relèvent de compétences professionnelles que seuls des prestataires ultraspécialisés peuvent mettre en œuvre. Les conseillers info-énergie, par exemple, ne peuvent pas faire ce travail dans le cadre de leur accompagnement gratuit. Mais il n'est pas aisé de demander aux copropriétaires de rémunérer un prestataire pour calculer des aides servant à financer des travaux sur lesquels ils n'ont pas encore statué...

Dans les exemples étudiés, ce sont les « *leaders énergétiques* » qui se sont chargés de ce travail long et complexe d'estimation des aides et de constitution des dossiers, mais aux prix d'un investissement en temps et en compétences qui font douter de la reproductibilité de telles démarches.

## 7.6. UNE DIFFICULTE POUR LES COPROPRIETAIRES « LEADERS »

**Devant ces constats, rien d'étonnant à ce que les « leaders énergétiques » interrogés évoquent les aides parmi les principales difficultés qu'ils rencontrent dans leur démarche (12 réponses).** On comprend aussi que certaines copropriétés qui ont voté des travaux d'amélioration énergétique aient décidé de se passer totalement des aides, considérant que l'analyse coût-avantage était négative. **Dans sa thèse de doctorat, l'économiste Céline Varenio montre bien que les « coûts de transaction » liés à la constitution des dossiers de subvention réduisent considérablement la rentabilité globale des aides et leur impact (Varenio, 2012).**

## 7.7. PERSPECTIVES POUR L'ACTION

On peut se féliciter de **deux nouvelles mesures** prises au niveau national qui vont bien dans le sens des dynamiques observées dans les copropriétés :

- **l'instauration obligatoire d'un fonds travaux** dans chaque copropriété avec la loi ALUR.
- L'entrée en vigueur de **l'Eco-PTZ collectif**.

Agissant à l'échelle collective du syndicat de copropriété, ces deux dispositifs vont non seulement faciliter le financement des travaux de rénovation énergétique mais elles vont aussi avoir un impact sur la gouvernance des copropriétés en matérialisant l'intérêt commun que partagent les copropriétaires.

Dans le cadre du projet de recherche-action, nous avons également mis en place plusieurs outils pour pouvoir avoir une estimation des aides avant le vote de travaux :

- Un simulateur d'aides en ligne créé par le Pact92-75 et mis en ligne sur le site internet dédié à la rénovation des copropriétés **www.coprojet.com** créé par le Pact92-75, l'ARC et la Caisse d'Epargne Ile-de-France → **voir fiche ° 3**
- La mise en place au sein de **l'audit global partagé**, de l'intervention d'un ingénieur financier spécialisé dans le calcul des aides aux travaux → **voir fiche n° 2**

Toutefois ces outils resteront globalement insuffisants tant qu'il n'y aura pas une **amélioration des aides à travers leur harmonisation, leur simplification et leur adaptation aux spécificités de la copropriété** → **fiche n° 8**

## Chapitre 8

### UN PROCESSUS D'ENGAGEMENT GRADUEL ET NEGOCIE

**Les retours d'expérience des copropriétés pionnières de la rénovation énergétique montrent que l'une des clés de la réussite d'un projet de rénovation en copropriété est d'accepter de procéder par étapes.** Si du jour au lendemain, le conseil syndical présentent aux copropriétaires un programme de gros travaux, même très bien ficelé et très bien argumenté, il y a peu de chance qu'ils adhèrent à la proposition. **Ce n'est pas juste par des discours – si brillants soient-ils – que les copropriétaires « leaders » parviennent à mobiliser les copropriétaires** dans une démarche de rénovation. **Le consensus se construit pas à pas, sur le temps long, et il est nécessaire d'associer les copropriétaires à chacune des étapes.**

Les questionnaires auprès de 41 copropriétés et les analyses de terrain ont ainsi confirmé l'une de nos hypothèses de départ : **la réussite de l'action d'un leader énergétique dépend notamment du « respect d'un cheminement progressif et d'un certain phasage dans l'avancement de la prise de décision collectif ».**

A partir de ce constat, l'un des objectifs de la recherche-action a été de mieux identifier les différentes étapes de ce processus graduel et les actions à mettre en œuvre à chaque étape.

#### 8.1. UN PROCESSUS SUR LE TEMPS LONG

Pour cela, nous avons interrogés les 41 copropriétés contactées par téléphone pour savoir quel avait été les différentes étapes qu'elles avaient suivies pour aboutir à une décision de travaux. Cela nous a permis de reconstituer pour chacune d'entre elle, la chronologie des actions et des décisions préparatoires au vote du programme de rénovation. **A partir de ces récits, nous avons pu établir la « chronologie type » des différentes phases de la mobilisation d'une copropriété vers un projet de rénovation énergétique** (cf. tableau suivant).

Cette chronologie synthétique monte bien que **le processus qui conduit une décision de gros travaux s'inscrit dans le temps long : entre 3 ans et 5 ans, et parfois encore plus...** A partir du lancement de la démarche par les copropriétaires « leaders » et les premières mesures proposées en assemblée générale, **il faut en effet compter en moyenne quatre ou cinq assemblées générales pour valider toutes les étapes qui aboutissent au vote d'un programme de rénovation.**

Tableau 10 : Chronologie type de la préparation d'un projet de rénovation

<p><b>Préparation du projet</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constitution d'une équipe « projet » au sein du conseil syndical</li> <li>- Recherche de conseils (lecture de guides, contact avec les conseillers info-énergie, avec les conseillers de l'ARC...)</li> <li>- Premiers bilans (Bilan énergétique Simplifié – BES) et définition du projet</li> </ul> <p>→ <i>AG1 : Vote de premières mesures d'économie d'énergie (réglages, désembouage...)</i></p>
<p><b>Réalisation de l'audit</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préparation de l'audit (cahier des charges, dossier de subvention, choix d'un prestataire)</li> </ul> <p>→ <i>AG2 : Vote de l'audit</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réalisation de l'audit</li> </ul> <p>→ <i>AG3 : Restitution de l'audit et vote d'un programme indicatif de travaux</i></p>
<p><b>Définition du programme de travaux</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préparation de l'étude de maîtrise d'œuvre (cahier des charges et choix du prestataire)</li> </ul> <p>→ <i>AG4 : Vote étude maîtrise d'œuvre</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plan de financement</li> <li>- Concertation</li> </ul> <p>→ <i>AG5 : Vote des travaux</i></p>
<p><b>Réalisation des travaux</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Suivi de chantier et réception</li> <li>- Poursuite de la concertation</li> </ul>
<p><b>Suivi - ajustements</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Suivi des consommations et des nouveaux équipements</li> </ul>

## 8.2. CINQ PHASES DE CONCERTATION A RESPECTER

Les retours de terrain montrent **qu'il est nécessaire d'accepter de prendre ce temps nécessaire à la maturation et qu'il ne faut pas chercher à brûler les étapes**. Chacune de ces phases est nécessaire pour consulter les copropriétaires, confronter le projet à leurs réactions, l'adapter aux réticences et aux attentes exprimées et construire progressivement un consensus.

**La participation financière – même partielle – des copropriétaires aux études préalables à la définition d'un projet de travaux (audit énergétique et étude de maîtrise d'œuvre) joue d'ailleurs un rôle important**. Le vote en assemblée générale des études et du budget correspondant matérialise l'engagement progressif du syndicat de copropriété dans une démarche de travaux.

On constate également que l'un des facteurs de réussite d'un projet de rénovation est de **prendre des premières mesures dès le lancement des réflexions sur un projet de rénovation**. Ainsi, les actions simples de réglage et d'optimisation du chauffage constituent souvent une première marche pour engager les copropriétaires dans une démarche de travaux. Ces actions concrètes et leurs résultats permettent

Etude de cas 5 : l'exemple de la résidence du Parc : ne pas brûler les étapes

Dans le cas de la résidence du Parc à Meudon la forêt (cf. étude de cas n°4), le temps de maturation du projet de cette ampleur a peut-être été trop court pour les copropriétaires et pourrait être l'une des raisons de leur rejet à deux reprises du programme de rénovation malgré l'intense travail de communication mis en œuvre par le conseil syndical et le maître d'œuvre.

Un an seulement après avoir commandé un audit global (mai 2010), les copropriétaires sont appelés à voter un programme de travaux très complet et précisément chiffré (1<sup>er</sup> vote de juin 2011). Cette rapidité a notamment été permise par l'engagement de l'agence Alluin et Mauduit qui a réalisé bénévolement les missions d'étude de maîtrise d'œuvre postérieures à l'audit et notamment le dossier de consultation des entreprises et l'analyse des offres. Or, il aurait peut-être été préférable d'associer les copropriétaires et l'assemblée générale à cette étape. Les copropriétaires auraient ainsi pu s'engager « pas à pas » dans cette démarche. Cela aurait aussi pu éviter qu'ils considèrent que des « tractations » aient été conclues « dans leur dos » et qu'ils pouvaient être exclus de la question très sensible du choix des entreprises.

### 8.3. LES REPONSES OPERATIONNELLES

Cette analyse du phasage de l'élaboration d'un projet de rénovation en copropriété a permis d'alimenter la réalisation **d'outils de formations** à destination des leaders et des professionnels avec lesquels ils travaillent :

- Le « **guide de la mobilisation** » s'appuie sur cette frise chronologique. Il explique en détail comment chacune de ces étapes déroulent et il fournit des conseils et outils concrets à utiliser à chaque phase → **fiche n° 5**
- Le **site Internet « www.coprojet.com »** est lui aussi structuré autour de ce phasage en proposant un parcours jalonné de 10 étapes → **fiche n° 3**

Ces résultats ont également permis de consolider la méthodologie du **Bilan Initial de Copropriété (BIC) (→ fiche n°1)** et du cahier des charges de **l'audit global partagé** en soulignant l'importance des étapes de restitution des résultats de l'audit et de discussion collective des préconisations de travaux. → **fiche n° 2**

## Chapitre 9

### L'IMPULSION D'UNE DYNAMIQUE COLLECTIVE : UN NOUVEAU RAPPORT A L'IMMEUBLE

**Pour obtenir l'adhésion des copropriétaires à un projet de rénovation, il ne suffit pas de construire un argumentaire. Entreprendre un projet de rénovation dans sa copropriété, c'est bien plus que réussir à « convaincre » les copropriétaires. C'est aussi créer de nouvelles relations au sein de la copropriété, instaurer un climat de confiance et impulser une nouvelle dynamique collective. Il s'agit de transformer le rapport des copropriétaires à leur immeuble et faire en sorte qu'ils deviennent, comme le conseil syndical, des « acteurs » et non plus seulement des « consommateurs ».**

**L'activité des copropriétaires « leaders » ne se réduit donc pas à la préparation technique du programme de travaux et au dialogue avec les professionnels. Les actions de communication et de mobilisation collective occupent une place prépondérante dans leur action. Et c'est notamment en cela que les copropriétaires « leaders » jouent un rôle incontournable pour l'adoption d'un projet de rénovation.**

Ce constat avait déjà été mis en avant par le sociologue Gaëtan Brisepierre qui montre dans sa thèse que *« quand la participation des habitants à la gestion se limite à un vote en Assemblée générale, les décisions prises ne vont guère au-delà de l'entretien minimum de l'immeuble. Pour que de véritables changements soient possibles, les habitants doivent instaurer une forme de "démocratie participative" en marge des processus de décision formelle »*<sup>23</sup>.

Dans les copropriétés que nous avons étudiées, nous avons pris soin de recenser l'ensemble des actions de mobilisation collective entreprises par les copropriétaires leaders et de recueillir les supports concrets qu'ils ont fait circuler dans leur copropriété (affichage, plaquette d'information, présentation PowerPoint, exposition, questionnaires...).

Cette analyse montre que pour instaurer cette démocratie participative, **les copropriétaires « leaders » ne se limitent pas à de simples actions d'information et de « pédagogie » qui viseraient à expliquer les décisions retenues pour eux et leur bien fondé. Il s'agit bien plus largement de créer un sentiment d'appartenance collective à l'échelle de l'immeuble. Et pour cela, il est nécessaire d'explorer les**

---

<sup>23</sup> Brisepierre G., 2011, *op. cit.*, pp 640-641.

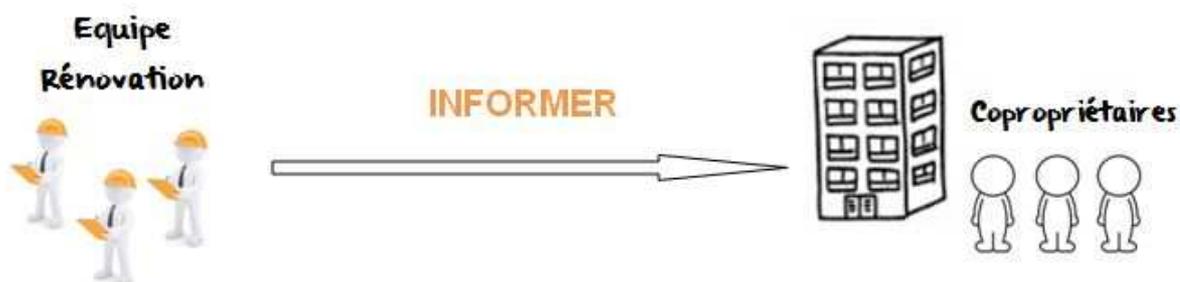
**différents niveaux de l'échelle de la participation<sup>24</sup> et de mettre en œuvre des actions qui répondent à cinq objectifs :**

1. Informer
2. Consulter, Etre à l'écoute
3. Concerter, débattre
4. Animer, dynamiser
5. Préparer les décisions

Et ces différentes actions ne peuvent s'appuyer que la structuration préalable du conseil syndical et de son fonctionnement collectif (cf. chapitre 6).

## 9.1. INFORMER

Les actions d'information visent à mettre au courant les copropriétaires et les locataires des évènements particuliers (intervention d'une entreprise, incidents...) et des démarches faites par le conseil syndical pendant son mandat. Informer consister aussi à donner des consignes (sur l'usage des équipements par exemple, le ramassage des ordures...) et à leur communiquer toutes les connaissances et les analyses réalisées par le conseil syndical et les professionnels (diagnostic du bâti, estimation des consommations d'énergie, analyse des charges, préconisations de travaux, analyse des devis...). C'est le niveau basique de la communication, mais il est déjà souvent négligé en copropriété.



---

<sup>24</sup> A ce sujet voir ZETLAOUI-LEGER Jodelle « L'implication des habitants dans des micro-projets urbains : enjeux politiques et propositions pratiques », *Les Cahiers de l'école d'architecture de la Cambre*, Bruxelles, mars 2005, pp 99-110 ainsi que ARNSTEIN Sherry, « A ladder of citizen participation », *Journal of the American Institute of Planners*, 1969, vol 35 (1), pp 216-224.

Les exemples d'actions d'information mises en place par les copropriétaires « leaders » :

- Affichage
- Les envois postaux
- La diffusion de documents dans les boîtes aux lettres
- Les e-mails
- La création d'un site Internet de la copropriété
- Le rapport annuel du conseil syndical
- La création d'une newsletter
- La création d'un « livret d'accueil »

## 9.2. CONSULTER, ETRE A L'ECOUTE

Les actions de consultation visent à recueillir les attentes et les besoins des copropriétaires ainsi que leur avis sur les démarches en cours et les solutions proposées.

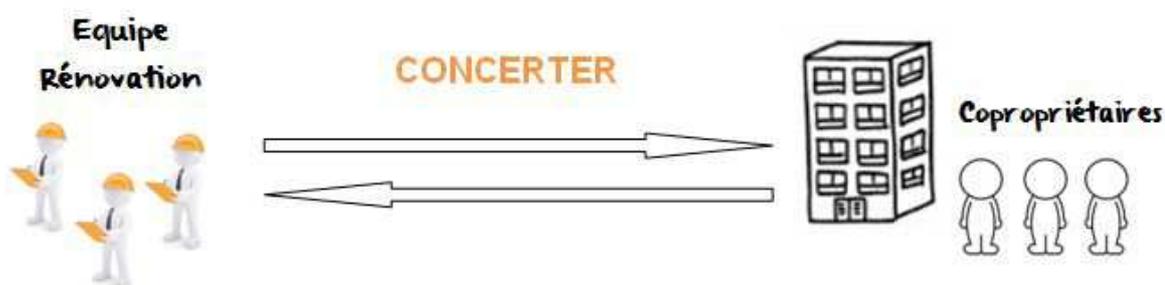


Les exemples d'action de consultation mises en place par les copropriétaires « leaders » :

- L'installation d'une boîte aux lettres du conseil syndical
- L'organisation de permanences du conseil syndical
- La diffusion de questionnaires

### 9.3. CONCERTER ET DEBATTRE

Les actions de concertation et de débat visent à échanger et à dialoguer en direct avec les copropriétaires sur les différents aspects de la gestion de la copropriété et des projets de travaux proposés. Se concerter et débattre est indispensable avant de soumettre des décisions importantes. La concertation permet d'éviter que les problèmes ne soient discutés uniquement en assemblée générale (bataille assurée) ou qu'ils ne soient tranchés par une minorité et constituent ensuite un caillou permanent dans la chaussure de la copropriété.

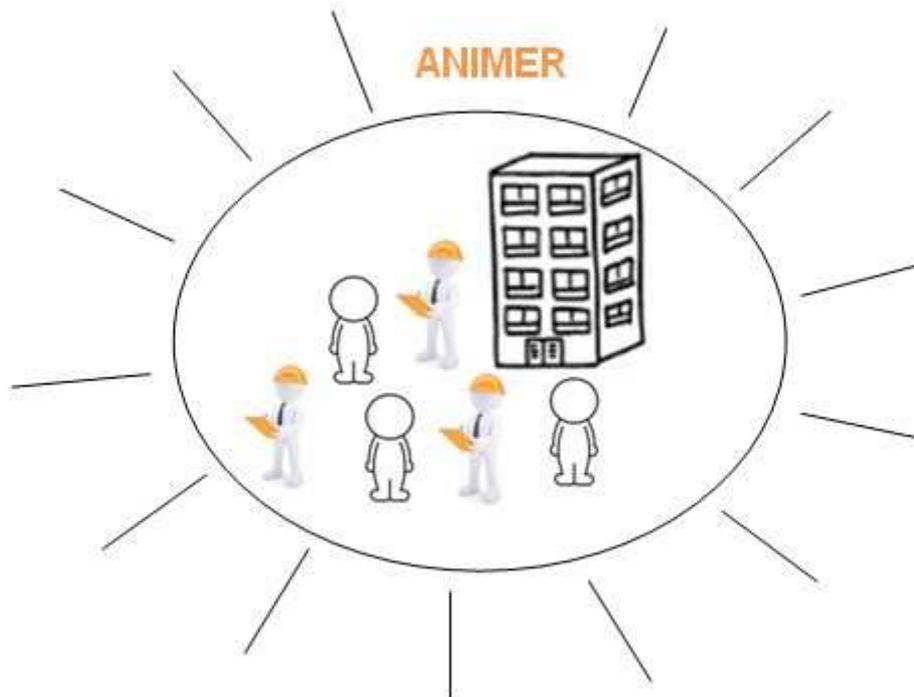


Les exemples d'action de consultation mises en place par les copropriétaires « leaders » :

- Les réunions d'information-débat
- Les présentations de type Powerpoint
- Les discussions et échanges informels
- La création d'un forum Internet

### 9.4. ANIMER, DYNAMISER

Au-delà des actions de communication concernant la gestion de la copropriété et les option de travaux, les copropriétaires « leaders » entreprennent également des actions d'animation de leur copropriété. Même si elles ne concernent pas directement le projet de rénovation, ces actions de convivialités jouent un rôle déterminant en contribuant à dynamiser et apaiser les relations sociales au sein de l'immeuble et à créer un sentiment d'appropriation collective indispensable à l'adhésion à un coûteux programme de rénovation.



Les exemples d'actions d'animation mises en place par les copropriétaires « leaders » :

- La fête des voisins
- Les évènements conviviaux (arbre de Noël, barbecues, goûters, expositions, activités culturelles, visites de chantier...)
- Les chantiers participatifs (jardinage, débarras de cave, petits travaux de peinture...)

## 9.5. PREPARER LES DECISIONS



S'il apparaît nécessaire d'entretenir la participation active des copropriétaires et des résidents de l'immeuble tout au long de l'année, le rôle des copropriétaires « leaders »

et leurs compétences en termes de communication et de mobilisation sont également fondamentaux pour la préparation et le déroulement des instances formelles de décision que sont les assemblées générales. Les éléments suivants sont en effet cruciaux pour la prise de décision :

- L'élaboration de l'ordre du jour de l'assemblée générale
- La préparation des documents joints à la convocation d'assemblée générale
- La participation des copropriétaires à l'assemblée générale
- L'animation de l'assemblée générale

## Encadré 2 : Mobiliser la copropriété dans son ensemble

A travers ces actions, il faut être attentif à mobiliser la copropriété dans son ensemble : copropriétaires occupants, copropriétaires bailleurs, locataires.

Il ne faut pas négliger les propriétaires **bailleurs** et les canaux de communication susceptibles de les tenir informés. Il est aussi important d'**associer les locataires** à certaines actions de mobilisation même s'ils ne participent pas à la décision de travaux en assemblée générale. En effet, leur implication est essentielle pour agir sur la maîtrise des consommations d'eau et d'énergie et ils peuvent être un relais efficace vers les propriétaires bailleurs qui eux sont amenés à se prononcer au moment du vote des travaux. Les locataires peuvent même demander à leur propriétaire bailleur de les représenter lors de l'assemblée générale si ceux-ci ne peuvent ou ne souhaitent pas se déplacer.

**Un autre moyen d'améliorer « sans peine » la communication avec l'ensemble des copropriétaires est de faire en sorte que les membres du conseil syndical soient les plus représentatifs possible des copropriétaires dans toute leur diversité.**

Dans les grandes copropriétés, certains conseils syndicaux font en sorte que le conseil soit composé :

- De représentants des différents bâtiments et/ou cages d'escaliers
- De copropriétaires d'âges différents
- De nouveaux acquéreurs et de propriétaires plus anciens
- De copropriétaires bailleurs et copropriétaires occupants

La constitution d'une « équipe projet » autour de la définition du programme de rénovation est aussi un excellent moyen de mobiliser de nouvelles personnes parmi les copropriétaires, voire même les locataires. Cela permet aux « bonnes volontés » de s'impliquer dans la vie de la copropriété sans pour autant avoir envie d'être élu officiellement en tant que conseiller syndical et s'y impliquer toute l'année. Il est en de même pour l'organisation d'actions de communication et d'animation : sans devenir spécialistes de la gestion, des copropriétaires ou des locataires peuvent donner un « coup de main » pour des petites tâches ou des projets particuliers.

## 9.7. LES REPONSES OPERATIONNELLES

Nous avons utilisé ces résultats pour construire des outils à destination des « copropriétaires leaders » et des professionnels qui les accompagne afin de les aider à mieux comprendre ces dynamiques de mobilisation collective et leur fournir des outils et des conseils concrets pour mettre en place ces actions.

Cela s'est traduit par :

- La création de 21 **fiches « outils de mobilisation »** téléchargeables à partir du site [www.coproprieterre.org](http://www.coproprieterre.org) → **fiche n° 4**
- La création du « **guide de la mobilisation** » → **fiche n°5**
- La consolidation de certains outils de concertation tels que le « **questionnaire confort** » → **fiche n° 6**

## Chapitre 10

# DES PROFESSIONNELS QUI FONT EVOLUER LEURS PRATIQUES

### 10.1. L'AUDIT TECHNIQUE GENERALISTE EN COPROPRIETE : UN DEFICIT D'OFFRE

Le développement des audits énergétiques dans les copropriétés et leur caractère obligatoire depuis la loi Grenelle II a permis d'introduire dans les copropriétés de nouveaux professionnels du bâtiment – les bureaux d'étude thermiques – et d'inciter les copropriétés à adopter une nouvelle vision de gestion patrimoniale en faisant appel à des spécialistes susceptibles de faire un état des lieux de leurs besoins de travaux et à se projeter dans l'avenir.

Jusqu'à présent, à l'inverse du parc HLM ou de l'immobilier tertiaire, cette pratique d'audit technique de l'immeuble et d'anticipation des besoins était très peu répandue dans les copropriétés. Comme nous l'avons vu (cf. chapitre 6), **les syndics ne sont généralement pas formés à la gestion technique et ne disposent que rarement de techniciens du bâtiment dans leurs équipes**, au contraire des bailleurs sociaux ou des services de « *property management* » dans l'immobilier d'entreprise (bureaux, centres commerciaux, etc.). Issus du métier d'administrateurs de bien, les syndics se sont adaptés à la culture de leur clientèle recrutée au départ, dans les années 1950, chez les propriétaires d'« immeubles de rapport ». C'est ainsi la gestion comptable et juridique qui est au centre de leur formation et de leurs compétences.

Jusqu'à dans les années 1970, la gestion technique était généralement dévolue à l'« architecte de l'immeuble », souvent mentionné dans les règlements de copropriété rédigés à cette époque. Mais **la profession et les formations d'architecte se sont elles aussi détournées de la gestion technique des immeubles en privilégiant et en valorisant une culture de « projet » à l'échelle urbaine<sup>25</sup>**. La fonction d'« architecte de l'immeuble » a pratiquement disparu<sup>26</sup>.

**Par conséquent, l'offre pour réaliser des audits techniques en copropriété est jusqu'à présent réduite et n'est pas structurée, surtout pour des audits « généralistes »** visant à dépasser la vision purement thermique des audits énergétiques obligatoire pour aider les copropriétés à planifier véritablement tous leurs besoins de travaux.

---

<sup>25</sup> Entretien avec un ingénieur-architecte, maître-assistant à l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture Paris- La Villette.

<sup>26</sup> C'est entre autres pour revaloriser cette fonction qu'a été créée en 1996, la Compagnie des Architectes de Copropriété (CAC).

Les parties communes des copropriétés sont déjà soumises à un certain nombre de **diagnostics immobiliers obligatoires** dans le cadre de la vente d'un bien <sup>27</sup> : constat de risque d'exposition au plomb, diagnostic amiante, présence de termites, état de l'installation au gaz, diagnostic des risques naturels et technologiques, diagnostic de performance énergétique. **Mais si ces obligations réglementaires ont bien entraîné le développement de la profession de diagnostiqueurs spécialisés qui font désormais l'objet de procédures de certification, il y a encore de nombreux progrès à faire pour renforcer la qualité et la fiabilité de ces prestations qui restent particulièrement sujettes à caution**<sup>28</sup>. En outre, comme le signale le rapport Braye, ces diagnostics thématiques, ciblés avant tout sur les risques sanitaires et sécuritaires ne renseignent pas sur l'état global du bâti<sup>29</sup> et ne sont pas propices à la planification de travaux : « *les éléments de connaissance sur l'état technique du bien sont aujourd'hui trop parcellaires pour susciter chez les copropriétaires une réelle prise de conscience* »<sup>30</sup>.

**Quant aux bureaux d'étude ou aux « ingénieurs-conseils »,** ils sont généralisés spécialisés sur des problèmes très spécifiques (en structure, thermique, acoustique, électricité, étanchéité...) et sont plus à même d'intervenir sur des problèmes déjà repérés en amont plutôt que sur un audit généraliste visant justement à identifier les problèmes à creuser. En outre, les bureaux d'étude peuvent être plus ou moins directement liés à des entreprises et les solutions préconisées peuvent être orientées vers les procédés qu'ils ont le plus l'habitude de pratiquer mais pas forcément à celui le plus adapté à la situation. Il en est de même pour les entreprises qui réalisent elles-mêmes des diagnostics.

**Par ailleurs, si les métiers relatifs à la réalisation d'audits immobiliers et à la définition de plans pluriannuels de patrimoines existent dans d'autres secteurs de l'immobilier** (immobilier tertiaire et commercial, bâtiments publics, parc locatif social, conventions de partenariats publics -privés faisant intervenir des économistes de la construction...), **ces professions n'ont pas investi le domaine de la copropriété qui reste un marché très spécifique où la demande est peu développée et où il est nécessaire de développer des compétences particulière au niveau pédagogique et relationnel.** Qu'il s'agisse de s'adresser aux copropriétaires ou à leur syndic, le professionnel des techniques du bâtiment et de la programmation patrimoniale doit en effet adapter son discours à un commanditaire non averti et dont les prises de décision sont particulièrement longues et complexes.

---

<sup>27</sup> Article L217.4 du code de la Construction et de l'Habitation.

<sup>28</sup> Voir par exemple Florence Roussel « L'UFC- Que Choisir dénonce des diagnostics immobiliers bâclés et erronés », [www.actu-environnement.com](http://www.actu-environnement.com), publié le 28/05/2008.

<sup>29</sup> Clos et couvert, structure porteuse horizontale et verticale, réseaux d'alimentation d'eau, réseaux d'évacuation, toiture, couverture...

<sup>30</sup> Braye D., 2013, p 33.

## **10.2. LES COPROPRIETES PIONNIERES DE LA RENOVATION ENERGETIQUE : DES PROFESSIONNELS INNOVANTS ET ENGAGES**

Il y a un élément caractérisant les copropriétés « pionnières » de la rénovation énergétique que nous n'avons pas encore évoqué et qui pourtant joue un rôle primordial dans la réussite de leurs projets, c'est l'engagement des professionnels auxquels elles ont fait appel pour la réalisation d'un audit énergétique. Dans le cas des copropriétés que nous avons étudiées, il s'agissait encore d'audits expérimentaux financés par des aides de l'ADEME.

Ces professionnels apparaissent eux aussi comme des « pionniers » qui investissent le champ de la copropriété en montrant un intérêt pour questionner et adapter leurs pratiques face à ce nouveau terrain et à sa complexité propre. L'innovation et l'invention de nouvelles méthodes de travail au contact du terrain est l'une des motivations qui les conduit à s'engager durablement dans le travail auprès des copropriétés. Et ils investissent pour cela du temps et des moyens.

Ces professionnels parviennent ainsi progressivement à s'adapter au processus particuliers de décision de la copropriété et à sa temporalité si particulière. Faisant preuve d'un intérêt pour le travail avec une maîtrise d'ouvrage non professionnelle, ils développent de nouvelles méthodes de travail pour rendre accessible leur expertise technique, co-construire un projet avec les copropriétaires « leaders » et participer aux actions de concertation et de mobilisation collective auprès des copropriétaires et des résidents.

## **10.3. LA CONSTITUTION DE RESEAUX LOCAUX DE PROFESSIONNELS PIONNIERS**

L'engagement durable de ces professionnels « pionniers » auprès des copropriétés et leur production de méthodes innovantes sont fortement soutenus par leur inscription dans des réseaux de partenaires locaux impulsés notamment par les accompagnateurs associatifs (ALEC, EIE, CAUE, ARC...) et les collectivités locales.

Leur participation à ces réseaux est fondamentale pour leur permettre de ne pas se décourager face aux obstacles qu'ils rencontrent dans les copropriétés et de mieux comprendre comment les surmonter en bénéficiant des échanges collectifs sur les retours d'expériences et de la circulation des outils innovants produits par les autres acteurs.

Cette insertion dans des réseaux de réflexion et d'innovation, en lien avec des partenaires publics et institutionnels, leur procure également une source de reconnaissance qui motive la poursuite de leurs expérimentations dans les copropriétés, d'autant que cette reconnaissance se prolonge très souvent par la participation à des réseaux d'acteurs nationaux qui se constituent à travers l'organisation de colloques, la mise en place d'action de concertation nationales et le lancement de programmes expérimentaux sur la rénovation énergétique des copropriétés.

## 10.4. LES REPONSES OPERATIONNELLES

- ➔ Pour contribuer à développer une offre structurée d'audit technique de copropriétés débouchant sur la planification de l'ensemble des besoins de gros entretien, l'association Planète Copropriété a fait en sorte de mobiliser de nouveaux professionnels dans cette démarche en incitant les ingénieurs thermiciens à s'associer avec des architectes dans le cadre **d'audits globaux partagés** ➔ **fiche action n° 2**
- ➔ Pour aider les professionnels à intervenir dans les copropriétés et à mieux travailler avec une maîtrise d'ouvrage collective et non spécialiste, Planète copropriété a instauré de nouveaux outils : **le Bilan Initial de Copropriété** (➔ **fiche-action n°1**) et le **guide de la mobilisation** (➔ **fiche-action n°5**)

## Chapitre 11

### LE ROLE PRIMORDIAL DE L'ACCOMPAGNEMENT

L'étude des copropriétés pionnières de la rénovation révèle également **le rôle primordial que jouent les structures susceptibles d'accompagner localement, de manière gratuite et désintéressée, les copropriétaires « leaders » dans leur démarche de rénovation.**

Ces accompagnateurs ont un impact à deux niveaux :

- Ils favorisent l'émergence de nouveaux copropriétaires « leaders »
- Ils contribuent à améliorer l'efficacité des démarches des copropriétaires leaders en leur fournissant un appui technique et méthodologique et contribuent par-là à réduire les potentiels facteurs de découragement de ces « leaders » qui s'investissent sur leur temps personnel et sur plusieurs années.

#### 11.1. LES ACCOMPAGNATEURS : QUI SONT-ILS ?

Ces « accompagnateurs » sont très souvent des conseillers info-énergie des **Agences Locales de l'Energie et du Climat** ou des **Espaces Info-énergie** qui se spécialisent dans l'appui aux copropriétés.

**La situation spécifiques des copropriété ont en effet conduit les ALEC et les EIE – notamment sur des territoires très urbanisés – à inventer de nouvelles pratiques** et à dépasser leur fonction initiale de conseil aux particuliers pour endosser un rôle plus actif en accompagnant les conseils syndicaux et en participant aux assemblées générales.

**En réaction aux besoins identifiés sur le terrain, un nouveau métier de « conseiller copropriété » est ainsi en train de se constituer.** A la suite des dispositifs pionniers portés par la ville de Paris<sup>31</sup> et la métropole grenobloise, 17 ALEC mènent aujourd'hui des actions d'accompagnement ciblées vers les copropriétés sur les 32 ALEC qui existent au niveau national.

Au niveau de la région Ile-de-France, **l'Association des Responsables de Copropriété (ARC)** joue également un rôle très actif dans l'accompagnement des copropriétaires

---

<sup>31</sup> Avec son opération « Copropriété Objectif Climat (COC) » qui a donné naissance ensuite à « l'Agence Parisienne du Climat (APC) ».

« leaders ». Cette activité s'inscrit complètement dans l'objet de cette association qui a pour objectif premier « *d'aider les conseils syndicaux et syndic bénévoles à mieux gérer leur immeuble (étude des charges, renégociation des contrats, mise en place d'outils de gestion économe...), à résoudre les problèmes juridiques et pratiques de leur copropriété, à contrôler les professionnels (syndics, entreprises, prestataires de services...) et à se former sur tous les problèmes de la copropriété* ». Depuis quelques années, l'ARC a accru l'appui qu'elle fournit à ses adhérents sur les questions de rénovation et d'amélioration énergétique en créant plusieurs postes de conseillers spécialisés sur ces questions et en développant des outils et des méthodes d'accompagnement (voir fiches 1 à 6).

Plus ponctuellement, sur certains territoires, d'autres structures d'accompagnement assurant des missions publiques et gratuites de conseils aux particuliers peuvent aussi intervenir dans l'accompagnement de copropriétés les ayant sollicitées. C'est le cas par exemple des **Agences Départementales d'Informations sur le Logement (ADIL)** ou des **Conseils d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE)**.

Il arrive également que certains **opérateurs** privés spécialisés dans le pilotage et le suivi-animation d'opérations publiques d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou de redressement de copropriétés en difficulté (Plans de sauvegarde) développent au niveau local des actions expérimentales d'accompagnement de projet de rénovation de copropriétés ne faisant pas l'objet de ce type de dispositif de soutien public. C'est le cas par exemple des Pact-Arim ou d'Urbanis.

**Les collectivités locales occupent une position centrale dans la création et le développement de ces nouvelles formes d'accompagnement des copropriétés privées.** Dans certains cas, elles sont directement à l'initiative de ces innovations. Dans d'autres, elles ont su être à l'écoute d'acteurs de terrain pour mettre en œuvre une réponse concrète et adaptée aux nouveaux besoins identifiés au contact des copropriétés. Certaines collectivités locales mettent même en place cette activité d'accompagnement au sein de leurs propres services. C'est le cas par exemple de l'agglomération Nantes Métropole. Le colloque organisé par la communauté Urbaine de Brest les 28 et 29 novembre 2013 a bien rendu compte de ce **dynamisme des collectivités locales pour expérimenter des interventions innovantes visant à diffuser la rénovation des copropriétés**<sup>32</sup>.

## 11.2. FAIRE EMERGER DE NOUVEAUX LEADERS

**Le développement de ces formes d'accompagnement local et gratuit des copropriétés est l'une des conditions qui peuvent assurer la reproductibilité à grande**

---

<sup>32</sup> Colloque national *Pour un renouveau du parc immobilier des années 50-70 : de la prise de conscience à la stratégie*. Voir les actes du colloque : « Parc privé des années 50-70. L'urgence du renouveau », *Urbanisme*, Hors série n°48, avril 2014.

**échelle de ces démarches de rénovation** car ces structures d'accompagnement permettent de faire émerger de nouveaux « leaders » à travers :

- Des **actions de sensibilisation « grand public »** (Exemple : stands dans des manifestations publiques locales ou des salons liés au bâtiment, à l'énergie ou à la copropriété, animations autour de l'énergie, diffusion de brochures... )
- Des **actions de formation ouvertes et gratuites** à destination des copropriétaires et des conseils syndicaux (ex : conférences thématiques telles que les « conf' copro » mises en places par l'Agence locale de l'énergie MVE)
- La **valorisation d'expériences locales de rénovation** qui peuvent inspirer les futurs « leaders » (Ex : visite de sites, vidéos disponibles sur Internet, fiches expériences, articles de presse...)

Ces actions ont d'autant plus d'efficacité qu'elles s'inscrivent à **l'échelle d'un territoire local** et que les accompagnateurs peuvent s'appuyer sur des **liens de proximité** avec les copropriétés.

### **11.3. ACCOMPAGNER LES COPROPRIETAIRES LEADERS DANS LEUR RÔLE DE « MAÎTRE D'OUVRAGE ».**

**L'accompagnement par un tiers, à la fois expert et désintéressé, est aussi indispensable** pour que les copropriétaires « leader » qui prennent en main le projet de rénovation énergétique de leur copropriété puisse véritablement **assurer leur rôle de maître d'ouvrage sans pour autant être des professionnels de la rénovation, du bâti et de l'énergie.**

Les accompagnateurs permettent aux copropriétaires « leaders » de :

- Disposer d'un **interlocuteur référent** auxquels ils peuvent en toute confiance soumettre leurs questionnements tant techniques que, pratiques, financiers ou juridiques.
- Disposer des ressources de cet expert pour **dialoguer d'égal à égal avec les professionnels** qui interviennent au sein de la copropriété et suivre la qualité de leur travail (architecte, ingénieur thermicien, entreprise...) et de **bénéficier d'autres conseils d'experts que celui du syndic et des professionnels qui lui sont associés**
- Bénéficier de **conseils pratiques et méthodique pour les aider à structurer leur démarche**, organiser leur action, mobiliser une équipe, planifier leur tâches...
- **Faciliter leurs apprentissages techniques et administratifs** à travers des formations techniques, l'accompagnement à pour réaliser des auto-diagnostics de leur copropriété (cf. Bilan Initial de Copropriété) et de leur consommation de chauffage (cf. Bilan Energétique Simplifié), la mise à disposition de guides techniques et méthodologiques.

- Avoir un soutien pratique et concret pour **constituer des dossiers de subvention et se tenir informé des modalités d'aides** et de leurs évolutions.
- **Faciliter la communication et la mobilisation collective des copropriétaires** en participant gratuitement aux actions de concertation et de débat et en délivrant à cette occasion un discours neutre, extérieur et désintéressé par rapport à celui du conseil syndical et des copropriétaires « leaders ».
- **Bénéficier d'une reconnaissance sociale** en étant invité à des évènements institutionnels et/ou médiatique faisant la promotion de leur expérience : « *Ces situations valorisent l'enquête comme précurseur dans un mouvement d'intérêt général et il se sent ainsi reconnu dans son rôle de "leader" »* (Brisepierre, 2011, p 630).

Les copropriétaires « leaders » rencontrés dans le cadre de la recherche **soulignent tous l'importance de pouvoir disposer des conseils neutres et gratuits** tant pour construire le projet que pour mobiliser l'ensemble des copropriétaires.

#### **11.4. INSCRIRE LES COPROPRIETAIRES « LEADERS » DANS DES RESEAUX LOCAUX**

**Le rôle des accompagnateurs est également primordial du fait qu'ils permettent aux copropriétaires leaders d'avoir accès aux réseaux d'acteurs locaux qu'ils construisent :**

- Les « accompagnateurs » constituent pour les copropriétaires « leaders » **une interface qui leur permet de se repérer parmi les différentes institutions qui peuvent soutenir le projet de la copropriété.** Les « copropriétaires leaders » sont ainsi dirigés vers les interlocuteurs pertinents et peuvent bénéficier d'un appui pour entrer en contact.
- Les « accompagnateurs » permettent également aux copropriétaires de faire appel à d'autres professionnels (architectes, thermiciens, entreprises...) que ceux vers lesquels les aiguille traditionnellement leur syndic. La plupart des « accompagnateurs » identifient rapidement ce besoin qu'ont les copropriétaires de pouvoir faire appel à des professionnels compétents et d'identifier les propositions les plus adaptées parmi l'abondance et l'hétérogénéité de l'offre existant sur le marché. C'est pourquoi, l'une des premières interventions des accompagnateurs est souvent de **créer à l'échelle locale un réseau de professionnels de confiance auxquels les copropriétés peuvent faire appel.** Les accompagnateurs fournissent également des outils aux conseils syndicaux pour faire leur propre analyse des offres (cahier des charges, grille de comparaison de devis d'audits énergétiques...)

## 11.5. VERS LA CONSTITUTION DE RESEAUX NATIONAUX D'ACCOMPAGNATEURS ?

Issus d'initiatives locales (ALEC, EIE) ou associatives (ARC), ces expériences d'accompagnement de copropriétés dans leurs démarches de rénovation énergétique commencent à se consolider à travers des échanges nationaux en cours de structuration :

- Depuis 2012, les conseillers « copropriétés » des ALEC se sont réunis pour constituer un groupe de travail national en vue de recenser l'ensemble des pratiques et des outils qu'ils ont développé localement en direction des copropriétés à travers *le Vade-mecum sur l'accompagnement des copropriétés dans leurs projets de rénovation énergétique* (disponible sur [www.federation-flame.org/bibliotheque/coproprietes/](http://www.federation-flame.org/bibliotheque/coproprietes/)).
- Les conseillers « copropriétés » des ALEC et des espaces information énergie de la région-Ile-France ont créé une liste de diffusion par email qui leur permet de rester en contact et d'échanger régulièrement sur leur activité.
- Ces nouvelles figures d'accompagnateurs de rénovation de copropriété ont également l'occasion de se retrouver et d'échanger lors des différentes manifestations nationales organisées autour de la rénovation et de l'amélioration énergétique des copropriétés : Séminaire PUCA-ANAH du programme de recherche-action « amélioration énergétique des copropriétés », Colloque national de Brest sur la rénovation des copropriétés des années 1950-1970, séminaires de formation, salon de la copropriété de l'ARC, groupes de travail de Planète Copropriété, ...

Ces réseaux nationaux contribuent à diffuser et à consolider des outils et des méthodes d'accompagnement innovantes construites au contact du terrain. C'est le cas par exemple du Bilan Énergétique Simplifié (BES) : créé initialement par l'ARC, il est aujourd'hui utilisé par l'ensemble des accompagnateurs de projet de rénovation énergétique en copropriété.

## 11.4. LES REPONSES OPERATIONNELLES

La recherche-action a permis de consolider les outils et les méthodes d'accompagnement des copropriétaires « leaders ».

- La recherche-action a d'abord favorisé la circulation des outils et des bonnes pratiques en renforçant les coopérations entre différents types de structures d'accompagnement à travers la constitution de son équipe pluridisciplinaire composée de l'ARC, d'une agence locale de l'énergie et du Climat (MVE) représentant le réseau FLAME et d'un opérateur privé spécialisé dans les dispositifs publics d'amélioration de l'habitat privé (Habitat et Développement Ile-de-France)

- La création du site internet [www.coproprieterre.org](http://www.coproprieterre.org) dédié à la rénovation énergétique des copropriétés, témoigne de ces collaborations puisque le site a été conçu et porté conjointement par l'ARC, le CLER (le Réseau pour la transition énergétique auquel adhère un grand nombre d'EIE) et Planète Copropriété.
- Au niveau local en Ile-de-France, des accompagnements communs ont été mis en place associant un conseiller de l'ARC et un conseiller « copropriété » d'un EIE ou d'un ALE.

Ces collaborations ont permis la mutualisation de nouveaux supports d'accompagnement tels que le Bilan Initial de Copropriété (fiche 1), l'audit global partagé (fiche 2), les fiches outils de mobilisation (fiche 4) et le guide de la mobilisation (fiche 5).



## **TROISIEME PARTIE**



## **LES REPONSES OPERATIONNELLES**

### **III. TROISIEME PARTIE : LES REPONSES OPERATIONNELLES**

## Fiche-action n°1

### LE BILAN INITIAL DE COPROPRIETE ET LA MISE A NIVEAU

Pour faire émerger de nouvelles figures de copropriétaires « leaders » qui n'aient pas forcément des profils de techniciens expérimentés, éviter les situations de « leader écran » (cf. chapitre 5) et **aider à structurer au sein de la copropriété une équipe « pluri-disciplinaire » de leaders** capable de prendre en compte toutes les dimensions d'un projet de rénovation énergétique, l'association Planète Copropriété a créé le Bilan Initial de Copropriété (BIC).

La création de cet outil repose aussi sur le constat que **pour élaborer un projet de rénovation énergétique dans une copropriété, il ne faut pas seulement d'intéresser au chauffage, au bâti et aux travaux. Il faut aussi intervenir sur toutes les dimensions de la gestion de la copropriété.**

Il est en effet **inutile de s'engager dans une démarche de gros travaux si la copropriété n'a pas résolu les problèmes de base qui peuvent être les siens :**

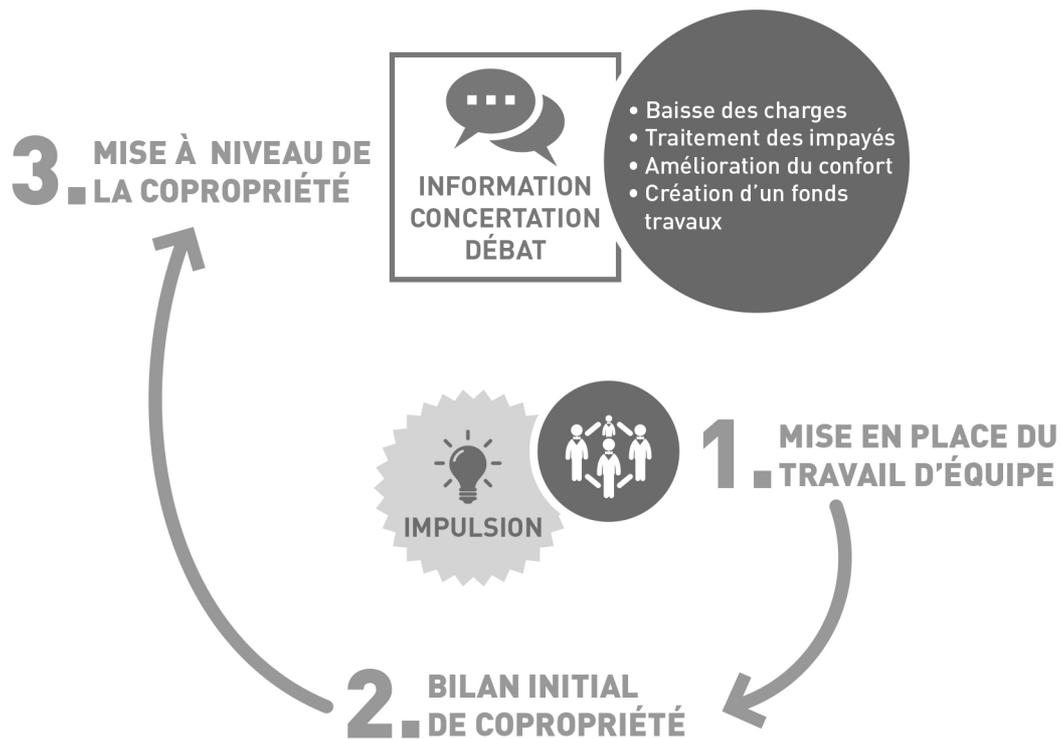
- absence de contrôle des comptes
- charges trop élevées et non maîtrisées
- impayés de charges non traités
- mauvaises relations de travail avec le syndic
- mauvaises relations avec les copropriétaires
- mauvaises relations au sein du conseil syndical

Avant de se lancer dans d'importants travaux, il peut donc être nécessaire de **mettre sa copropriété « à niveau »** et de prendre des **premières mesures visibles** pour qu'elle soit en état de « bonne marche » et pour instaurer un **climat de confiance**.

C'est l'objet du BIC qui est également le préalable à la réalisation d'un **audit global partagé**

Le BIC se déroule en trois étapes :

- A partir d'un cahier à remplir, disponible sur Internet, le conseil syndical réalise lui-même le bilan de la situation de la copropriété (y compris financière)
- A partir des réponses au cahier du BIC, le conseil syndical peut établir un « plan d'action », avec l'aide d'un accompagnateur, pour mettre à niveau la copropriété.
- Une fois la copropriété mise à niveau, l'accompagnateur peut alors aider le conseil syndical à préparer un cahier des charges pour réaliser un « audit global partagé ».



## I. PREMIERE ETAPE : UN ETAT DES LIEUX GLOBAL FAIT PAR LE CONSEIL SYNDICAL LUI-MEME

Le Bilan Initial de Copropriété est un cahier à remplir par les membres du conseil syndical. Il est téléchargeable en ligne sur les sites Internet de l'ARC ([www.unarc.asso.fr](http://www.unarc.asso.fr)), de Planète Copropriété ([www.planete-copropriete.com](http://www.planete-copropriete.com)) ou sur [www.coproprieterre.org](http://www.coproprieterre.org)

En répondant aux différentes questions du cahier du BIC, le conseil syndical fait l'auto-diagnostic complet de sa copropriété. A travers neuf questionnaires thématiques, le BIC permet d'avoir une vue d'ensemble de la copropriété et d'évaluer ses forces et ses faiblesses sous toutes ses dimensions :

- Les données de bases ((nombre de lots, équipements, employés...))
- Le fonctionnement de la copropriété (syndic, conseil syndical, assemblée générale)
- Les finances et le montant des charges (charges, impayés, dettes, consommation d'eau froide, consommation de chauffage)



- Les consommation d'énergie et l'environnement (tri sélectif, espaces verts, locaux collectifs... )
- Les travaux faits et à faire (fonds travaux, travaux réalisés, problèmes identifiés, travaux à venir)
- Etudes éventuelles déjà engagées (audit énergétique, audit des comptes, autres études...)
- Les archives de la copropriété (liste de documents disponibles et à se procurer)
- Les points forts et les points faibles
- Les points particuliers (historique de la copropriété, évènements passés importants...)

## II. DEUXIEME ETAPE : DEFINIR UN « PLAN D'ACTION » DE MISE A NIVEAU AVEC « ACCOMPAGNATEUR »

Pour établir un « plan d'action » une fois le BIC complété, rendez-vous, physiquement, avec un accompagnateur (par exemple à l'ARC ou auprès d'une Agence Locale de l'Energie et du Climat (ALEC) ou d'un Espace Info-Energie).

Cet accompagnateur spécialisé va aider le conseil syndical :

- **à trouver les informations que le conseil syndical n'a pas réussi à renseigner** au sein du BIC (niveau de charges par m<sup>2</sup>, niveau des consommations d'eau et de chauffage, niveau des impayés....)
- **à analyser les réponses au BIC pour amener le conseil syndical à hiérarchiser les besoins de la copropriété et à définir un « plan d'action » pour « mettre à niveau » la copropriété en définissant des premières mesures** pour :
  - mieux maîtriser les consommations, diminuer les charges et faire des économies ;
  - suivre la tenue des comptes et traiter les impayés ;
  - améliorer la gestion et le fonctionnement de la copropriété (dynamique du conseil syndical, relations avec le syndic, communication auprès des copropriétaires) ;
  - traiter de manière simple les problèmes d'inconfort et d'entretien (réglage du chauffage, fuites d'eau...)
  - mieux appréhender les principaux problèmes techniques et les besoins de travaux à venir.
  - Constituer un fonds travaux adapté aux besoins de la copropriété

Ces **premières mesures simples, concrètes et visibles** peuvent avoir l'air anodines mais elles sont en réalité **déterminantes pour le futur vote des travaux** car :

- Si certains problèmes ne sont pas résolus (charges trop élevées, impayés non traités, mauvais réglage du chauffage), les copropriétaires voteront contre les travaux.
- Ces premières mesures vont montrer aux copropriétaires que le conseil syndical est investi et compétent et qu'ils peuvent donc lui faire confiance

- Elles vont aussi encourager les copropriétaires à se projeter dans l'avenir en leur montrant que des améliorations et des actions collectives sont possibles.

Pour chaque thème, l'accompagnateur propose des outils à utiliser pour atteindre les objectifs. Les outils sont de différents types : formations et ateliers, articles et guides, outils sur Internet, etc. C'est ainsi un véritable **parcours sur mesure** qui est défini pour la copropriété.

L'accompagnateur peut aussi juger, d'après le BIC, que la copropriété est déjà prête et « à niveau » pour passer à l'étape suivante : la préparation d'un audit global partagé.

### III. TROISIEME ETAPE : ETABLIR UN CAHIER DES CHARGES POUR UN AUDIT GLOBAL PARTAGE

Une fois que la gestion de la copropriété est « mise à niveau » (charges et impayés maîtrisés, conseil syndical et syndic opérationnels), l'accompagnateur pourra alors aider le conseil syndical à préparer un cahier des charges pour faire appel à des professionnels susceptibles de réaliser un « audit global partagé » pour planifier les travaux futurs en intégrant des actions d'économie d'énergie (voir fiche n°2)

Grâce au BIC, Le cahier des charges pourra être parfaitement adapté aux besoins spécifiques de la copropriété et le travail des professionnels en sera largement facilité. Le BIC va en effet éclairer les auditeurs sur la situation : ce qui est impossible/possible, souhaitable, attendu, etc. L'accompagnateur, quant à lui, continuera à appuyer le conseil syndical durant la réalisation de l'audit et jusqu'à la réalisation et le suivi des travaux.

### IV. MOBILISER LE CONSEIL SYNDICAL AUTOUR DU BIC

Le Bilan Initial de Copropriété est une première étape incontournable pour mobiliser le conseil syndical et aider à le structurer car il permet deux choses très importantes :

- **centraliser sur un même support les informations** détenues par les différents conseillers et identifier celles qui manquent et qui restent à connaître ;
- **mettre en avant les problèmes et besoin majeurs de la copropriété** (au niveau du bâti, de ses finances et de son fonctionnement)

Le « plan d'action » de mise à niveau élaboré par le conseil syndical avec l'aide de l'accompagnateur, est lui aussi très structurant et dynamisant pour le conseil syndical car il définit :

- **les objectifs d'amélioration** de la copropriété, que se fixe le conseil syndical, à tous les niveaux (technique, financier, communication et fonctionnement collectif)
- **Les mesures concrètes à entreprendre** – à court, moyen et long terme – pour atteindre ces objectifs
- **Le calendrier indicatif** des actions à mettre en œuvre

Ce plan d'action va donc servir de « **feuille de route** » pour le conseil syndical : il donne les **caps à atteindre** et définit l'ensemble **tâches à répartir** entre les différents conseillers.

## **V. MOBILISER LES COPROPRIETAIRES AUTOUR DU BIC**

Le BIC est aussi très utile pour commencer à mobiliser les copropriétaires dans une dynamique de rénovation, car il permet que tous les copropriétaires :

- aient chacun le même niveau d'information sur l'état de santé de la copropriété
- qu'ils partagent tous les mêmes constats sur les problèmes à traiter en priorité.

Avant de se mettre d'accord sur des travaux, il faut en effet d'abord de se mettre d'accord sur les besoins auxquels il faut répondre ! Une fois ce consensus établi, le choix des solutions sera plus facile.

Le BIC contribue également à gagner la confiance des copropriétaires. En voyant que le conseil syndical travaille pour rechercher toutes les informations utiles au bon fonctionnement de la copropriété et analyser ses points forts, ses points faibles et les marges d'amélioration, les copropriétaires constatent que leur conseil syndical est particulièrement investi, compétent et indépendant du syndic. Sur ces bases, ils seront plus enclins à s'en remettre à l'avis du conseil syndical pour les décisions importantes.

## **VI. LES PISTES A POURSUIVRE**

### ***L'analyse des typologies des conseils syndicaux et les modes de résolutions de leurs dysfonctionnements***

Le BIC est un outil très efficace pour aider le conseil syndical ou « l'équipe rénovation » à se structurer et à définir une feuille de route. Mais d'autres outils resteraient à développer pour aider les conseils syndicaux qui rencontrent d'importants dysfonctionnements tels que des dynamiques conflictuelles importantes, la prédominance d'un président autoritaire, une absence de mobilisation ou une trop forte dépendance vis-à-vis de leur syndic. Il serait intéressant de mener des études sur les dysfonctionnements des conseils syndicaux pour en dresser une typologie et élaborer des outils d'accompagnement adaptés.

## Fiche-action n°2

### L'AUDIT GLOBAL PARTAGE

Nous l'avons vu, **les audits énergétiques de copropriété tels qu'ils sont actuellement mis en œuvre, jouent rarement le rôle de déclencheur d'une dynamique de travaux** (cf. chapitre 6), car :

- Ils sont **trop centrés sur la question de la performance énergétique**, le calcul de taux de retour sur investissement. Ils prennent souvent mal en compte les préoccupations des copropriétaires tels que les problèmes de confort (surchauffe, sous-chauffe, moisissure, etc.) ou les questions concrètes de maintenance du chauffage ;
- **Leurs préconisations sont souvent basiques et standardisées** et concentrées sur les économies d'énergie. Elles ne sont pas faites « sur mesure » en fonction des besoins particuliers de l'immeuble et de **l'ensemble des travaux de gros entretien** à planifier ;
- Ils ne tiennent pas suffisamment compte des **problèmes de financement** des travaux par les copropriétaires ;
- Ils apparaissent souvent comme des documents très techniques et mathématiques **difficiles à comprendre** pour un public non averti
- Ils n'associent pas assez souvent le **conseil syndical**.

Pour pallier ces manques, l'association Planète Copropriété a identifié **trois conditions qui permettent de produire des audits efficaces** :

- Rassembler une équipe **pluri-disciplinaire** constituée d'un ingénieur thermicien, d'un architecte et d'un ingénieur financier ;
- Associer étroitement le **conseil syndical** à la production de l'audit ;
- Faire intervenir un « **accompagnateur** ».

C'est à partir de ces trois éléments que Planète Copropriété a mis en place une nouvelle méthodologie d'audit : « **l'audit global partagé** ».

#### I. LES TROIS CONDITIONS D'UN BON AUDIT : L'AUDIT GLOBAL PARTAGE

##### ***Une équipe pluridisciplinaire : thermicien + architecte + ingénieur financier***

Un bon audit réclame des compétences variées, qu'un seul intervenant ne peut réunir seul. C'est pourquoi, il est nécessaire de faire appel à une équipe pluridisciplinaire composée :

- **D'un thermicien** : pour évaluer la performance énergétique du bâtiment, les gains possibles et l'amélioration de la gestion des équipements de chauffage.

- **D'un architecte (ou un technicien du bâtiment)** : pour juger de l'état de dégradation du bâti, repérer les pathologies, prendre en compte les qualités esthétiques et architecturales de l'immeuble et prévoir un plan d'entretien global de la copropriété.
- **D'un ingénieur financier** : pour chiffrer précisément les coûts des travaux par lot selon les différents scénarios, les aides mobilisables et les différentes solutions de financement.

De cette façon, l'audit global peut donner aux copropriétaires une vision sur l'ensemble des travaux à venir et des problèmes d'entretien et pas uniquement ceux qui touchent à l'amélioration des performances énergétiques.

### ***Un conseil syndical investi***

Le conseil syndical se doit de jouer un rôle actif dans la préparation et la réalisation de l'audit pour :

- Définir, grâce au Bilan Initial de Copropriété (cf fiche n°1 ), les points forts et les points faibles de la copropriété et commander un audit qui soit vraiment adapté aux besoins de la copropriété : du « sur mesure » et non du « prêt-à-porter ».
- Rassembler tous les documents nécessaires aux auditeurs
- Aider au bon déroulement et contrôler la qualité du travail bien fait
- Communiquer et dialoguer avec les copropriétaires et les occupants tout au long de la réalisation et de la restitution de l'audit

### ***Un accompagnateur***

L'accompagnateur aide le conseil syndical à savoir si la copropriété est prête ou non à passer en phase d'audit. Si c'est le cas, l'accompagnateur aide à déterminer le type d'audit le plus adapté aux besoins de la copropriété et il aide le conseil syndical à finaliser le cahier des charges de l'audit qui intégrera les attentes et remarques issues du BIC.

## II. L'AUDIT GLOBAL PARTAGE : DE L'IDEE A LA PRATIQUE

Pour diffuser cette méthode de l'audit global partagé, l'association Planète Copropriété a produit **deux guides gratuits** : le guide du Bilan Initial de Copropriété (BIC) et *le guide Audit énergétique en copropriétés : comment obtenir un audit efficace ?*

Ces deux guides ont été distribués en version papier auprès des acteurs de la copropriété et notamment des « accompagnateurs » que sont les ALEC et les EIE.

Ils ont également été diffusés auprès des adhérents de l'ARC et mis en ligne en accès libre sur les sites de Planète Copropriété, de l'ARC de l'ADEME Ile-de-France et sur les sites Internet dédiés à la rénovation énergétique des copropriétés (coproprieterre.org, coprojet.com, coachcopro.com...)



Planète Copropriété a également conçu en lien avec la recherche action, un **cahier des charges type** pour un audit global partagé. Ce cahier des charges a pu être testé en 2013 grâce à l'accompagnement expérimental mis en œuvre par l'ARC auprès de certaines de ses copropriétés adhérentes, en partenariat avec des EIE et des ALEC. Dans ce cadre, sur cette l'année 2013 :

- 45 copropriétés ont été accompagnées pour réaliser leur BIC et réaliser leur « mise à niveau » préalable à la commande d'un audit
- 15 « audits globaux partagés » ont été votés
- 2 ont été réalisés (à Conflans Sainte-Honorine en région parisienne et à Bordeaux)

Depuis, la démarche s'est largement diffusée. Nombreux sont les ALEC et les EIE qui se la sont appropriée et l'ont relayée. Les premiers à tester le dispositif ont été l'ALEC de Bordeaux, l'EIE Marne et Chanteraine, l'ALEC Plaine commune, l'Agence Parisienne du Climat, l'ALEC MVE, la communauté d'agglomération du Havre...

Aujourd'hui, cette méthode a même intégré le dispositif « Copropriété Objectif Climat (COC) » puisque les différents partenaires de ce dispositif<sup>33</sup> sont en train d'élaborer leur propre cahier des charges pour un audit énergétique et architectural qui sera financé à hauteur de 70 % du montant hors taxe.

---

<sup>33</sup> Agence Parisienne du Climat, ADEME Ile-de-France, Région Ile-de-France, Ville de Paris.

### III. LES PISTES A POURSUIVRE

#### ***La qualification des professionnels***

Les expérimentations de l'audit global partagé et la diffusion rapide du cahier des charges exigeant la constitution d'équipes pluri-disciplinaires ont suscité la mobilisation de professionnels désireux d'innover dans leurs pratiques et de tester de nouvelles méthodes de travail et de collaboration. Des alliances durables entre des bureaux d'étude thermiques et des architectes se sont créées à cette occasion. Toutefois, une offre adaptée de prestataires mérite d'être étendue au-delà de ces pionniers tout en offrant des conditions de garantie aux copropriétaires globalement peu outillés pour juger des compétences d'un professionnel. C'est pourquoi l'association Planète Copropriété est en train de réfléchir actuellement à la manière de créer une procédure de labélisation ou de qualification des thermiciens, architectes et ingénieurs financiers susceptibles de produire des audits globaux partagés de qualité.

#### ***L'Audit technique global (loi ALUR)***

L'ensemble de ces réflexions et des acquis d'expérience de l'audit global partagé méritent d'être investis dans le cadre de la mise en place opérationnelle de l'audit technique global introduit par la loi ALUR, loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014. Cette loi oblige les copropriétés à se prononcer chaque année sur la réalisation ou non d'un « audit technique global ». Les copropriétés ne sont donc pas tenues de réaliser l'audit technique global mais simplement de soumettre cette décision au vote de l'assemblée générale, et ce chaque année tant que l'audit n'est pas réalisé.

Au sein de Planète Copropriété, des échanges ont par exemple été initiés entre l'ARC et la Compagnie des Architectes de Copropriété (CAC) pour réfléchir aux moyens de promouvoir la création d'une offre d'audit techniques globaux adapté aux besoins et aux dynamiques des copropriétés.

#### ***Associer d'autres compétences pour un audit encore plus global ?***

On pourrait également penser à lancer d'autres expérimentations pour tester des audits encore plus « globaux » qui feraient intervenir d'autres professionnels pour cerner l'ensemble des besoins techniques et des pistes d'amélioration d'un immeuble et appréhender les problèmes de confort dans toutes leurs dimensions (acoustique, qualité de l'air, adaptation des accès pour les personnes à mobilité réduite ou en perte d'autonomie...).

## Fiche-action n°3

# LES SUPPORTS D'AUTO-FORMATION

La recherche-action a également contribué à alimenter de nouveaux outils didactiques destinés à faire naître de nouveaux copropriétaires « leaders », à favoriser leur montée en compétence et à aider les professionnels qui les accompagnent.

## LE SITE INTERNET [WWW.COPROPRIETERRE.ORG](http://WWW.COPROPRIETERRE.ORG)

C'est ainsi que le CLER, l'ARC et Planète Copropriété se sont réunis pour concevoir un site Internet entièrement dédié à la rénovation énergétique en copropriété. Ce site traite aussi bien des aspects techniques et du phasage d'un projet que des financements et de la mobilisation des copropriétaires... Au-delà du public copropriétaire, il a aussi été créé pour les conseillers info énergie afin de leur servir de pense-bête, de document pédagogique ou encore de plateforme d'échange.

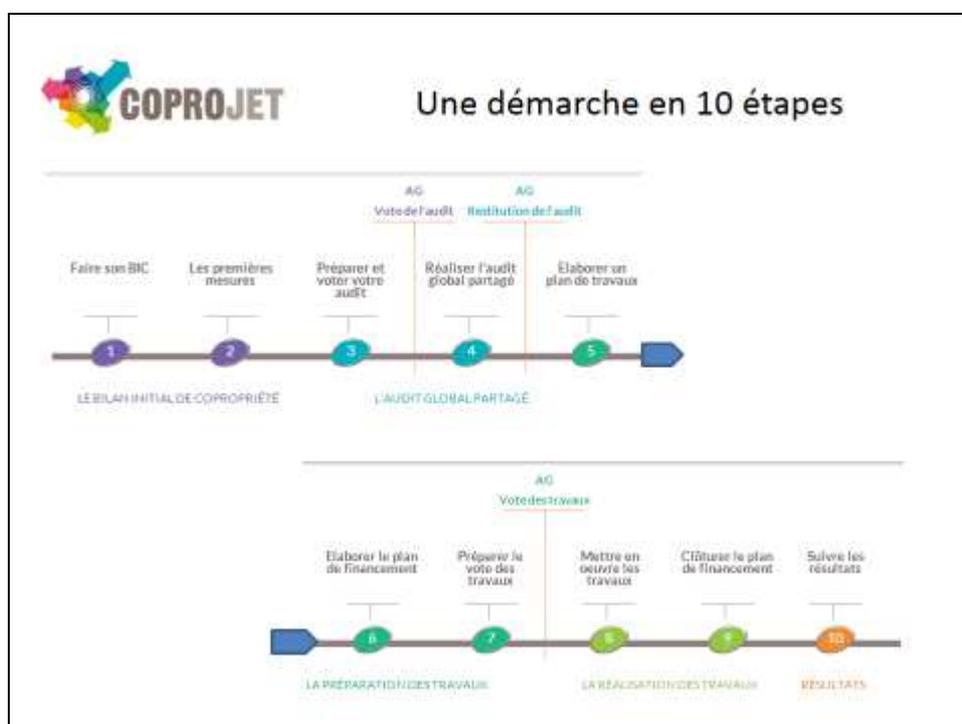
Ce nouveau site entend **démystifier la rénovation** énergétique des copropriétés. Face au constat d'**éparpillement des informations** disponibles et à l'absence de vision globale d'un projet, ce **site internet didactique** s'articule autour de **4 axes** :

- **Comprendre** : le fonctionnement d'une copropriété, la réglementation qui la régit en matière d'énergie, les techniques de la performance énergétique ;
- **Agir** : en partant du bilan initial de copropriété pour arriver aux travaux ;
- **Financer** les travaux : en mettant en place les outils adaptés et en faisant appel aux bonnes sources de financement ;
- **Mobiliser** la copropriété et ses acteurs tout au long du projet.

## LE SITE INTERNET [WWW.COPROJET.COM](http://WWW.COPROJET.COM)

Le PACT 75-92 et l'ARC ont également, avec le soutien de la Caisse d'Epargne Ile-de-France, la plate-forme Internet [www.coprojet.com](http://www.coprojet.com) où les copropriétaires « leaders » peuvent s'inscrire gratuitement et disposer :

- D'un tableau de bord de l'avancement de leur projet décliné en 10 étapes.
- D'une « boîte à outils » pour chaque étape du projet : guides, exemples de cahiers des charges, exemples de présentation PowerPoint à utiliser en assemblée générale ou lors d'une réunion d'information débat, etc.
- D'une liste complète de toutes les aides disponibles (subvention, emprunt, aide fiscale...) pour tout type de travaux
- D'un simulateur pour estimer les quotes-parts de travaux et les aides correspondantes.



### Le Bilan Initial de Copropriété

- Faire son BIC
- La BIC en pratique
- Organiser la communication avec les copropriétaires
- Le rôle du 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



#### Éléments utiles

-  La BIC - les questionnaires.pdf
-  Le guide du BIC, avec toutes les fiches.pdf
-  Fiche A - Déterminer les n° habitables.pdf
-  Fiche B - Analyser le niveau de ses charges.pdf
-  Fiche C - Analyser les consommations de chauffage.pdf
-  Fiche D - Analyser ses consommations d'eau.pdf
-  Fiche E - La surveillance.pdf

#### Vos documents

-  Ajouter un fichier

### Financements

l'indique la commune de ma copropriété



Je filtre les résultats :



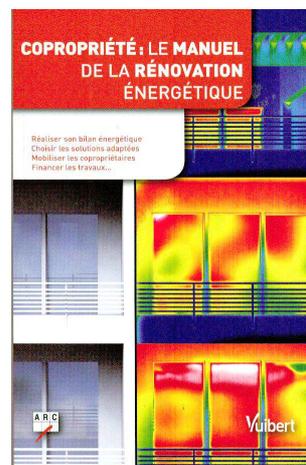

Nom de l'aide	Type d'aide	Type de travaux	Bénéficiaire
AD006 - Appel à projets - Audit énergétique Copropriétés	SUBVENTION	FAIRE DES DIAGNOSTICS ÉNERGETIQUES AVANT LES TRAVAUX	SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
AD048 - Accessibilité des parties communes	SUBVENTION	ACCÈS EN LITE AUX PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE	SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
AD049 - Aide aux copropriétés en difficulté	SUBVENTION	PRÉVENIR LES RISQUES POUR LES HABITANTS TROUVER UNE SOLUTION AUX DIFFICULTÉS DE LA COPROPRIÉTÉ	SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
CO0100-00-00-00-00 - Copropriétés en difficulté	SUBVENTION	TROUVER UNE SOLUTION AUX DIFFICULTÉS DE LA COPROPRIÉTÉ	SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
UE-DE-FRANÇÉ - Aide aux copropriétés en difficulté	SUBVENTION	TROUVER UNE SOLUTION AUX DIFFICULTÉS DE LA	SYNDICAT DES



## UNE NOUVELLE EDITION DU MANUEL DE LA RENOVATION ENERGETIQUE

La recherche-action a également contribué à réactualiser et à compléter le *Manuel de la rénovation énergétique en copropriété* réédité en octobre 2013, en collaboration avec FLAME, la fédération nationale des Agences Locales de l'Energie et du Climat.

ARC, *Le Manuel de la rénovation énergétique en copropriété*, Vuibert, 2013, 352 p.



## LES PISTES A POURSUIVRE

### ***Développer des outils de formation et d'accompagnement des copropriétaires leaders pour l'étude maîtrise d'œuvre et les travaux***

Si de nombreux outils ont été développés par les intervenants qui accompagnent les copropriétés, notamment les acteurs associatifs (ARC, ALEC, EIE, Planète copropriété), la plupart d'entre eux concernent la phase préalable à l'audit ainsi que les phases de commande, de réalisation et de restitution de l'audit. Reste à présent à développer des outils pour la phase de définition, de vote et de réalisation des travaux.

## Fiche-action n°4

### LES FICHES « OUTILS DE COMMUNICATION »

Jusqu'à présent, les outils développés pour former et accompagner les copropriétaires « leaders » dans leur démarche de rénovation énergétique consistaient essentiellement à vulgariser les savoirs techniques concernant la maîtrise de l'énergie, la performance énergétique des bâtiments et les aspects administratifs et financiers de projets de rénovation (réglementations, possibilités d'aides, dossiers de subventions, contacts utiles...). Depuis quelque temps, on voit aussi émerger des outils attentifs à l'explication de la « méthode de projet » et à son phasage.

En revanche, il n'existait aucun support délivrant des conseils et des outils concrets sur une question tout aussi épineuse – sinon plus – que les questions techniques : celle de la communication et de la mobilisation collective des copropriétaires.

C'est pourquoi, dans le cadre de cette recherche-action, l'équipe de recherche a créé des fiches « outils de communication » à partir des actions recensées auprès des copropriétés étudiées et des exemples puisées dans l'expérience de terrain de chacun.

Ces 21 fiches seront mises en téléchargement gratuit sur le site [www.coproprieterre.org](http://www.coproprieterre.org) dans la rubrique « mobiliser »

#### I. CHOISIR LES OUTILS ADAPTES

Les 21 fiches sont présentées en suivant les cinq objectifs à atteindre pour enclencher une dynamique de mobilisation collective dans une copropriété (cf. chapitre 9) :

- Informer
- Consulter, être à l'écoute
- Concerter, débattre
- Animer, dynamiser
- Préparer les décisions

Le menu qui présente les fiches présente chacun de ces objectifs, puis, pour chaque outil de communication, il détaille :

- Le public que le support ou l'action va toucher (copropriétaires occupants, copropriétaires bailleurs, locataires)
- Le coût (coûteux, peu coûteux, gratuit)
- Le travail et l'implication demandée (facile, moyen, difficile)
- L'adaptation de l'outil

De cette façon, les copropriétaires « leaders » et les conseils syndicaux peuvent sélectionner les outils les plus adaptés à leurs besoins, à la situation de leur copropriété à leur disponibilité et à leurs moyens (au sens large).

### **Objectif 1 : Informer**

	<b>Pour qui ?</b>	<b>Coût</b>	<b>Travail demandé</b>	<b>Adapté aux grandes ou petites copropriétés</b>
<b>L'affichage</b>	- locataires - propriétaires occupants	Peu coûteux	Facile	petite copropriété grande copropriété
<b>Les envois postaux</b>	-propriétaires occupants - propriétaires bailleurs	Coûteux	Moyen	petite copropriété grande copropriété
<b>La diffusion dans les boîtes aux lettres</b>	- locataires - propriétaires occupants	Peu coûteux	Moyen	petite copropriété grande copropriété
<b>Les e-mails</b>	propriétaires et locataires qui utilisent régulièrement internet et ont communiqué leur adresse	Gratuit	Moyen	petite copropriété grande copropriété
<b>Le site Internet</b>	propriétaires et locataires qui utilisent régulièrement internet	Selon la prestation choisie	Difficile	grande copropriété
<b>Le rapport annuel du conseil syndical</b>	(- locataires) - propriétaires occupants - propriétaires bailleurs	Gratuit <b>OBLIGATOIRE</b>	Facile <b>OBLIGATOIRE</b>	petite copropriété grande copropriété
<b>La Newsletter</b>	Selon le canal de diffusion (internet, papier, courrier)	Selon le canal de diffusion (internet, papier, courrier)		grande copropriété
<b>Le « livret d'accueil »</b>	Selon le canal de diffusion (internet, papier, courrier)	Selon le canal de diffusion (internet, papier, courrier)		grande copropriété

## **Objectif 2 : consulter, être à l'écoute**

	<b>Pour qui ?</b>	<b>Coût</b>	<b>Travail demandé</b>	<b>Adapté aux grandes ou petites copropriétés</b>
<b>La boîte aux lettres du conseil syndical</b>	- locataires - propriétaires occupants	Peu coûteux	Facile	grande copropriété
<b>Les permanences du conseil syndical</b>	- locataires - propriétaires occupants	Gratuit	Moyen	grande copropriété
<b>La diffusion d'un questionnaire</b>	Selon le canal de diffusion (internet, papier, courrier)	Selon le canal de diffusion (internet, papier, courrier)	Difficile	petite copropriété grande copropriété

## **Objectif 3 : Concerter et débattre**

	<b>Pour qui ?</b>	<b>Coût</b>	<b>Travail demandé</b>	<b>Adapté aux grandes ou petites copropriétés</b>
<b>Les réunions d'information-débat</b>	- locataires - propriétaires occupants - propriétaires bailleurs (à inviter)	Gratuit ou peu coûteux	Moyen	petite copropriété grande copropriété
<b>Les présentations type powerpoint</b>	- locataires - propriétaires occupants - propriétaires bailleurs (à inviter)	Gratuit	Difficile	grande copropriété
<b>Les discussions et échanges informels</b>	- locataires - propriétaires occupants	Gratuit	Moyen	petite copropriété grande copropriété
<b>Le forum Internet</b>	propriétaires et locataires qui utilisent régulièrement internet et sont adeptes des forums	Gratuit	Difficile	grande copropriété

### **Objectif 4 : Animer, dynamiser**

	<b>Pour qui ?</b>	<b>Coût</b>	<b>Travail demandé</b>	<b>Adapté aux grandes ou petites copropriétés</b>
<b>La fête des voisins</b>	- locataires - propriétaires occupants - propriétaires bailleurs (à inviter)	Gratuit ou peu coûteux	Moyen	petite copropriété grande copropriété
<b>Les événements conviviaux</b>	- locataires - propriétaires occupants - propriétaires bailleurs (à inviter)	Gratuit	Difficile	grande copropriété
<b>Les chantiers participatifs</b>	- locataires - propriétaires occupants - propriétaires bailleurs (à inviter)	Gratuit	Moyen	petite copropriété grande copropriété

### **Objectif 5 : préparer les décisions**

- L'ordre du jour de l'assemblée générale
- les documents joints à la convocation d'assemblée générale
- La participation des copropriétaires à l'assemblée générale
- L'animation de l'assemblée générale

## **II. BENEFICIER DE CONSEILS CONCRETS POUR BIEN MANIER CES OUTILS**

Chaque fiche se compose d'une ou deux pages qui présentent :

- Une phrase d'introduction
- Un tableau qui rappelle les caractéristiques de l'outil (public visé, coût, travail demandé...)
- Les atouts spécifiques de cet outil de communication
- Des conseils pour utiliser efficacement cet outil

### III. LES PISTES A POURSUIVRE

#### ***Mettre à disposition des outils de communication « type »***

On pourrait aller plus loin, en mettant à disposition des copropriétaires « leaders » des exemples concrets d'outils de communication dont ils pourraient s'inspirer (affiches, brochures, newsletter, livrets d'accueil....) C'est ce que nous avons commencé à faire en mettant en ligne, sur [www.coprojet.com](http://www.coprojet.com), quelques exemples de présentations Powerpoint de restitution de l'audit réalisées par des copropriétaires. On pourrait poursuivre cette démarche, voire même mettre à disposition des outils « type » qu'ils pourraient s'approprier. A condition toutefois que ces productions restent « artisanales » et qu'elles ne ressemblent pas à des plaquettes institutionnelles.

## Fiche-action n°5

### LE GUIDE DE LA MOBILISATION

Suite à la création des fiches « outils de communication », l'équipe de recherche a souhaité aller plus loin, en concevant un guide plus complet axé sur la mobilisation des copropriétaires dans une démarche de rénovation. Intitulé Rénovation en copropriété : comment mobiliser les copropriétaires, ce guide de 160 pages publié par l'ARC sortira aux éditions ARC/Vuibert à l'occasion du 6<sup>e</sup> salon « indépendant » de la Copropriété de l'ARC et de l'UNARC qui se tiendra les 15 et 16 octobre 2014.

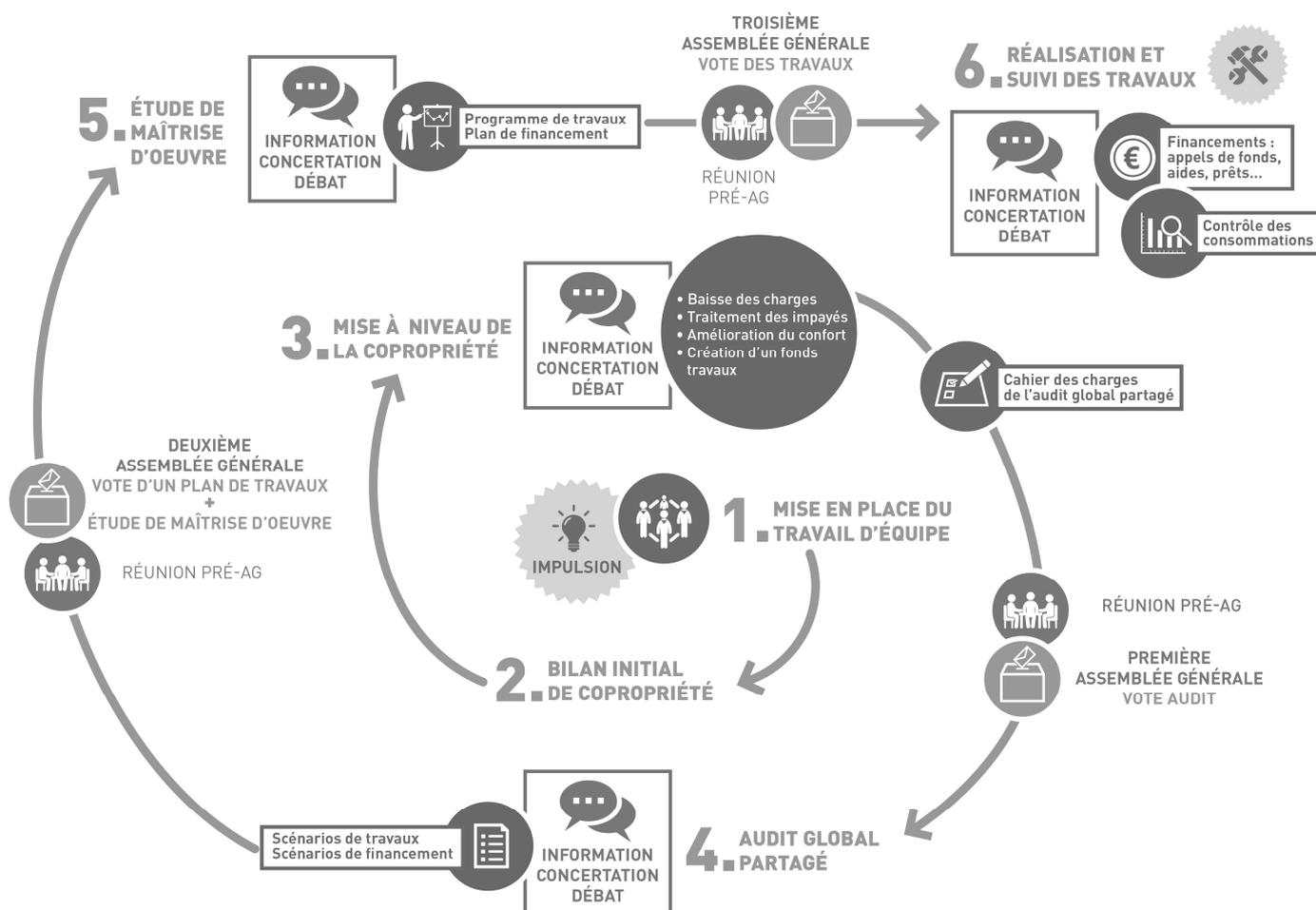


## I. LES OBJECTIFS DU GUIDE

Ce guide est destiné aux copropriétaires « leaders ». Il vise à leur donner tous les moyens d’amorcer une dynamique collective dans leur copropriété dès l’origine du projet de rénovation pour qu’ils aient des chances d’aboutir à un consensus autour du vote des travaux. Les questions techniques sont traitées de manière très sommaire et font l’objet de renvois vers les guides déjà existants.

S’il s’adresse en premier lieu aux copropriétaires « leaders », ce guide a aussi été conçu comme un outil pour les professionnels, les accompagnateurs et l’ensemble des acteurs d’un projet de rénovation en copropriété. Il leur donnera toutes les clés de compréhension des mécanismes de mobilisation collective dans une copropriété et leur indiquera les différentes étapes préalables à respecter et les précautions à prendre pour parvenir à une décision de gros travaux.

Outre un chapitre qui reprend la description des outils de communication et une première partie introductive sur les « clés du travail de mobilisation », ce guide décrit une à une les étapes d’un projet de rénovation et décrit pour chacune les outils et les actions concrètes à mettre en place pour informer, consulter et concerter les copropriétaires et construire progressivement une décision commune.



Ce guide aide ainsi les copropriétaires « leaders » et les intervenants qui les accompagnent à :

- organiser le travail du conseil syndical et d'une « équipe rénovation ».
- choisir des solutions pour mieux communiquer avec les copropriétaires, mieux être à l'écoute de leurs attentes et faciliter les débats.
- associer les copropriétaires à chaque étape du projet depuis la réalisation des études préalables (audit énergétique, audit global partagé, études de maîtrise d'œuvre) jusqu'à la réalisation des travaux.
- construire, pas à pas, un consensus et créer une nouvelle dynamique collective au sein de la copropriété

## II. LE SOMMAIRE DU GUIDE

Introduction

### **1<sup>re</sup> partie – Les clés du travail de mobilisation**

Chapitre 1 – Les étapes d'un projet de rénovation

Chapitre 2 – Trois « règles d'or » à retenir

Chapitre 3 – Les arguments en faveur de la rénovation et de l'amélioration énergétique

Chapitre 4 – Ne pas mener un projet de rénovation seul

### **2<sup>e</sup> partie – Mettre en place le travail d'équipe**

Chapitre 5 – S'appuyer sur un conseil syndical structuré

Chapitre 6 – Communiquer au sein du conseil syndical

Chapitre 7 – Organiser la communication avec les copropriétaires

### **3<sup>e</sup> partie – La « boîte à outils » pour communiquer et mobiliser**

Chapitre 8 – Informer : les canaux d'information

Chapitre 9 – Informer : les supports d'information

Chapitre 10 – Consulter, être à l'écoute

Chapitre 11 – Se concerter, débattre

Chapitre 12 – Animer, dynamiser

Chapitre 13 – Préparer les décisions

#### **4<sup>e</sup> partie – « Mettre à niveau » sa copropriété**

Chapitre 14 – Mobiliser autour du Bilan initial de copropriété (BIC)

Chapitre 15 – Mobiliser en maîtrisant les charges et en traitant les impayés

Chapitre 16 – Mobiliser en optimisant le chauffage collectif

Chapitre 17 – Mobiliser en améliorant la gestion de l'eau

Chapitre 18 – Le fonds travaux : un ingrédient indispensable de la mobilisation

#### **5<sup>e</sup> partie – Mobiliser grâce à un audit**

Chapitre 19 – L'audit : qu'est-ce que c'est ?

Chapitre 20 – Mobiliser pour voter l'audit

Chapitre 21 – Mobiliser pendant l'état des lieux

Chapitre 22 – De l'état des lieux au scénario de travaux

#### **6<sup>e</sup> partie – Enfin, les travaux !**

Chapitre 23 – L'assemblée générale qui suit l'audit

Chapitre 24 – Se concerter jusqu'au vote des travaux

Chapitre 25 – Rester mobilisé pendant et après les travaux

## Fiche-action n°6

### LE QUESTIONNAIRE CONFORT

Dans le cadre des audits énergétiques de copropriété obligatoires, les auditeurs sont tenus un questionnaire à tous les propriétaires occupants, tous les propriétaires bailleurs, et tous les locataires (décret n°2012-111 du 27 janvier 2012).

Les retours de terrain des expériences d'audit énergétique et les analyses de rapports d'audit nous ont montré que les « questionnaires confort » proposés par les bureaux d'étude thermique étaient peu adaptés et généralement inefficaces. L'élaboration d'un questionnaire requiert des compétences spécifiques<sup>34</sup> auxquels ne sont pas formés ni les ingénieurs thermiciens, ni les architectes.

Le questionnaire « confort » est pourtant un outil fondamental et incontournable pour connaître très exactement les situations d'inconfort et les problèmes rencontrés dans les logements (trop froid, trop chaud, utilisation de chauffage d'appoint, problèmes d'humidité, fissures...) et surtout pour que chacun puisse s'exprimer sur leurs attentes et leur positions vis-vis de la réalisation de travaux. Mais il faut pour cela élaborer des questionnaires « dans les règles de l'art » et éviter certaines erreurs qui peuvent rendre le questionnaire inutilisable voir contre-productif.

Les questionnaires que nous avons recueillis étaient généralement très techniques et cherchaient davantage à renseigner les logiciels de modélisation thermiques plutôt qu'à saisir les problèmes ressentis des copropriétaires. En outre, ils ne prenaient pas soin de « traduire » les termes techniques en langage courant et accessible, ce qui rendait un certain nombre de questions insaisissables. Ils étaient par ailleurs très longs et donc décourageants et quasiment impossibles à traiter. Enfin, ils comportaient de nombreuses questions à tendance « moralisatrices » sur les comportements des habitants.

D'ailleurs, le taux de réponse à ces questionnaires était la plupart du temps extrêmement faible et leur exploitation était, du coup, tellement hasardeuse, que l'évocation des questionnaires dans les rapports d'audits était le plus souvent réduite à quelques lignes...

---

<sup>34</sup> Voir par exemple De Singly F., *L'enquête et ses méthodes : le questionnaire*, Coll. 128, Nathan, 1992, 128 p.

Pour éviter ces situations, les cahiers des charges d'audit partagé imposent aux auditeurs un taux de réponses au questionnaire « confort » d'au moins 70 %<sup>35</sup>. Mais pour parvenir à de tels résultats, il est nécessaire de fournir aux auditeurs des conseils sur la réalisation de questionnaires et d'associer étroitement le conseil syndical et les copropriétaires « leaders » dont l'action va être déterminante dans la diffusion et le recueil du questionnaire.

## I. LA FICHE « OUTIL DE COMMUNICATION » DEDIEE AU QUESTIONNAIRE

Cette analyse des questionnaires existants ont donné lieu à l'élaboration d'une fiche consacrée au questionnaire parmi les fiches « outils de communication » (cf fiche-action n°4).

Encadré 3 : Extraits de la fiche outil de communication sur le questionnaire

### ➤ LES CONSEILS POUR FORMULER LES QUESTIONS

Pour maximiser les réponses aux questionnaires, celui-ci devra être suffisamment court, une page A4 au maximum. Remplir le questionnaire ne doit pas prendre trop de temps (5 à 10 minutes). Les questions doivent être peu nombreuses et **très simples**.

**Il faut absolument éviter le vocabulaire et les questions trop techniques.** On parlera par exemple de « volets » et de « fenêtres » plutôt que d'« occultations » et de « menuiseries ». On demandera aussi de préférence « trouvez-vous que votre appartement est surchauffé ? sous chauffé ? correctement chauffé ? » plutôt que « quelle température fait-il dans votre salon ? ». Tout le monde ne dispose pas forcément d'un thermomètre... Pour vérifier si vos questions sont bien compréhensibles et qu'il est facile d'y répondre, vous pouvez tester votre questionnaire auprès d'un ou deux copropriétaires.

Lorsqu'on formule les questions d'un questionnaire, il faut aussi avoir à l'esprit qu'on aura par la suite à **traiter les résultats** et c'est pour cela qu'il est préférable – à moins d'avoir des compétences pointues de traitement de données statistiques – de poser peu de questions, très simples et très **facilement exploitables**.

**Il ne faut pas poser des questions que les gens peuvent juger trop personnelles ou intrusives.** On peut par exemple être tenté de demander des informations sur les ressources financières dont disposent les copropriétaires pour estimer les possibilités de travaux et les possibilités d'aides, mais ces sujets sont très sensibles et les copropriétaires risquent de ne pas répondre du tout au questionnaire en voyant ce type de demande.

De même, **la plupart des gens n'apprécie guère de devoir répondre à des questions sur leurs comportements à l'intérieur de leur logement** telles que : « combien de

---

<sup>35</sup> C'est une condition qu'impose par exemple l'ADEME Ile-de-France pour accorder une subvention finançant l'audit global partagé.

douches sont prises en moyenne par les occupants de votre logement ? » ; « ouvrez-vous souvent les fenêtres ? », « coupez-vous votre chauffage quand vous ouvrez les fenêtres ? » Ces questions, souvent présentes dans les questionnaires proposés par les bureaux d'étude thermiques pour les audits énergétiques, sont généralement mal perçues d'abord parce qu'il est difficile d'y répondre (vous pouvez essayer...) et ensuite parce qu'elles ont une connotation un peu « moralisatrice ». **Il est vrai que les économies d'énergie passent aussi en partie par des changements des pratiques de consommation, mais pour cela, mieux vaut informer les copropriétaires et les résidents avec des plaquettes concernant les gestes simples d'économie de chauffage ou d'eau plutôt que par l'intermédiaire du questionnaire**, d'autant que les réponses à ces questions seront pratiquement impossible à traiter...

### ➤ LES CONSEILS POUR DIFFUSER LE QUESTIONNAIRE

En réalisant le questionnaire, **il faut aussi prévoir la façon dont il sera diffusé**. Si vous le distribuez dans les boîtes aux lettres, vous allez toucher tous les occupants qu'ils soient propriétaires ou locataires. Pour interroger les propriétaires bailleurs, il faudra nécessairement envoyer le questionnaire par courrier. Il existe sur Internet des modules gratuits pour faire des questionnaires en ligne que l'on peut envoyer par e-mail et qui permettent de faire automatiquement la saisie informatique des réponses sous forme de tableur. Mais il faut quand même bien maîtriser et tester ces techniques avant de les utiliser et il faut garder à l'esprit que seuls ceux qui utilisent couramment les outils informatiques pourront répondre à ces formulaires électroniques.

**Il est également nécessaire de bien organiser les modalités de retours du questionnaire**. Il ne faut pas oublier de bien indiquer sur le questionnaire l'adresse de retour (adresse e-mail, boîte aux lettres du conseil syndical...) et une date butoir avant laquelle les réponses doivent être envoyées ou déposées. On conseille en général de laisser un délai de deux semaines pour la réponse. Au bout d'une semaine, envoyez un message de rappel pour relancer ceux qui auraient oublié de répondre.

Selon les objectifs de votre questionnaire, **vous pouvez choisir de traiter le questionnaire de manière anonyme ou non**. Par exemple, si le but du questionnaire est d'évaluer la tendance des votes sur une décision d'assemblée générale à venir, il est préférable de ne pas demander aux personnes interrogées leur nom. En revanche, si le questionnaire vise à repérer les appartements dans lesquels des problèmes particuliers se manifestent, le nom de la personne et la localisation de l'appartement sont indispensables.

### ➤ LES CONSEILS POUR TRAITER ET RESTITUER LES RESULTATS

Lorsqu'on met en place un questionnaire, **il faut aussi anticiper la façon dont on va rendre compte des résultats aux copropriétaires et aux personnes interrogées**. Cela peut donner lieu à un affichage, un compte-rendu diffusé dans les boîtes aux lettres ou par e-mail, ou même à une réunion. Aucune donnée personnelle ne doit bien sûr être communiquée lors de la restitution des résultats.

**Entre la réalisation, la diffusion, le recueil, le traitement et la restitution des données, le questionnaire demande beaucoup de travail et beaucoup de temps**. Il faut donc se sentir prêt à assumer toutes ces tâches quand on lance un questionnaire. Il faut également avoir à l'esprit que **la réalisation d'un questionnaire est normalement prévue dans le cadre des audits énergétiques obligatoires**. Dans ce cas, c'est l'auditeur qui se charge de ce travail. Toutefois, les questionnaires imaginés par les auditeurs ne

sont pas toujours efficaces et ils ne sont pas toujours adaptés à la situation de chaque copropriété. Il vaut donc mieux accompagner les professionnels pour s'assurer de l'utilité du questionnaire qu'ils comptent diffuser.

## II. UN QUESTIONNAIRE TYPE

Suite à ce travail d'analyse des questionnaires « confort » existants et du constat de leurs nombreuses limites, nous avons mobilisé les compétences sociologiques au sein de l'équipe de recherche pour élaborer un questionnaire type qui peut être adapté selon la situation de la copropriété et les souhaits des auditeurs et des copropriétaires « leaders ».

Encadré 4 : Le questionnaire confort élaboré dans le cadre de la recherche-action

Les copropriétaires ont mandaté un bureau d'étude pour faire une étude technique et énergétique de notre immeuble. Pour déceler d'éventuels problèmes à résoudre, améliorer le confort de chacun et voir comment faire des économies de charges, nous avons besoin de votre témoignage. Merci de remplir ce questionnaire qui ne vous prendra que quelques minutes.

### **Le confort dans votre appartement**

En hiver, votre appartement est-il :

- Trop chauffé ?
- chauffé correctement ?
- pas assez chauffé ?

En hiver, utilisez-vous un chauffage d'appoint ?

Oui  Non

Constatez-vous des problèmes d'humidité dans votre appartement (moisissures, peinture écaillée, tapisserie qui se décolle...) ?

Oui  Non

Si oui, dans quelle pièce et où (plafond, cloison intérieure, mur extérieur, contours fenêtres ? plomberie) ?

Observez-vous des fissures dans votre appartement ?

Oui  Non

Si oui, dans quelle pièce et où (plafond, cloison intérieure, mur extérieur, contours fenêtres) ?

En été, êtes-vous gêné par la chaleur dans votre appartement ?

Oui  Non

En été, utilisez-vous un ventilateur ou un climatiseur ?

Oui  Non

Etes-vous gêné par le bruit venant de l'extérieur de l'immeuble ? Oui Non

Etes vous gêné par le bruit venant de l'intérieur de l'immeuble ? Oui Non

Précisez en entourant : - palier/cage d'escalier - appartement à côté

- appartement du dessous - appartement du dessus

Avez-vous d'autres problèmes dans votre appartement ? Si oui, Lesquels ?

### Les éléments techniques dans votre appartement

Les fenêtres de votre appartement ont-elles été changées ?

Oui, toutes Oui, certaines Non Je ne sais pas

Vos fenêtres ont-elles du double vitrage ?

Oui, toutes Oui, certaines Non Je ne sais pas

Vos fenêtres ont-elles une entrée d'air ? Oui Non Je ne sais pas

Souhaiteriez-vous que vos fenêtres soient changées ? Oui Non Je ne sais pas

Les radiateurs de votre appartement ont-ils été changés ?

Oui, tous Oui, certains Non Je ne sais pas

Etes-vous satisfaits de vos radiateurs ? Oui Non

Si non, pourquoi ?

Pour l'eau chaude, possédez-vous :

- un ballon électrique ?
- une chaudière à gaz ?

Quels seraient pour vous les travaux ou les actions à faire en priorité au sein de l'immeuble ?

Souhaiteriez-vous bénéficier de la visite gratuite d'un technicien dans le cadre de l'audit ? Oui Non

*Il s'agit d'une visite de 15 à 20 minutes qui vous permettra d'avoir un état des lieux de quelques points techniques dans votre appartement (mesures de température, humidité, ventilation, fenêtres) et une estimation de vos consommations d'énergie (d'après vos factures qu'il faudra préparer).*

### **Votre appartement**

Vous êtes  locataire  propriétaire occupant  propriétaire bailleur

Nom Prénom (facultatif) :

Adresse :

Bâtiment, escalier :

Etage :

Position (gauche, droite, face...) :

N° du logement :

Nombre de pièces dans le logement :

Nombre personnes qui habitent dans le logement :

### **Autres remarques et commentaires éventuels**

## **III. LES PISTES A POURSUIVRE**

### ***Poursuivre le travail d'évaluation et d'amélioration des questionnaires confort***

Ce travail sur d'évaluation et d'amélioration des questionnaires « confort » pourrait être poursuivi pour élaborer avec les auditeurs des supports et des méthodes de traitement et de restitution plus performants.

## Fiche-action n°7

### L'ACCOMPAGNEMENT : DEVELOPPER UNE CULTURE ET UN NOUVEAU METIER

Nous l'avons vu, l'accompagnement des copropriétés par des conseillers neutres et désintéressés est une condition incontournable pour diffuser la dynamique de rénovation énergétique des copropriétés et garantir que les travaux soient adaptés.

La recherche-action a contribué à consolider ces méthodes d'accompagnement à travers la production de nouveaux outils (cf. fiches-actions n° 1 à 6) qui a été l'occasion d'activer et d'entretenir les réseaux « d'accompagnateurs » et de professionnels investis dans la rénovation énergétique des copropriétés.

Toutefois, de nombreuses pistes d'action restent à mettre en œuvre pour qu'émerge véritablement, au niveau national, une culture de l'accompagnement des copropriétés qui ne bénéficient pas d'intervention publique et que soit affirmé ce nouveau métier « d'accompagnateur ».

#### LES PISTES A POURSUIVRE

##### ***Améliorer le financement de l'accompagnement***

Les copropriétés ne sont pas en mesure de financer elles-mêmes un « accompagnateur », vu que celui-ci doit intervenir bien avant que l'ensemble des copropriétaires soient convaincus de s'engager dans une démarche de travaux. Il semble donc difficile de mettre en place un accompagnement qui ne soit pas financé par des soutiens publics, d'autant que ce caractère « public » garanti le caractère désintéressé de l'accompagnement. Il apparaît ainsi que le développement de la rénovation énergétique des copropriétés ne pourra se produire qu'en améliorant le financement de ces actions d'accompagnement pour permettre la création et la consolidation de nouveaux postes.

##### ***Adapter les PRIS à l'accompagnement des copropriétés***

En septembre 2013, l'ANAH et l'ADEME ont mis en place les Points Rénovation Info Service (PRIS) pour créer un « guichet unique d'information » permettant aux particuliers d'être mieux orienté vers les organismes pouvant les aider dans le montage de leur projet et de leurs dossiers de subvention. Il s'agissait également de mieux coordonner les différentes structures intervenant dans ce type de mission (Pact, opérateurs, EIE, guichets ANAH, ADIL) et attribuant à chacune d'entre elles un public spécifique.

A cet effet, un numéro azur et un site internet ont été mis en place pour répondre aux questions des particuliers et les orienter en fonction de leur statut d'occupation (propriétaire occupant, propriétaire bailleur, locataire), de leur adresse et de leurs revenus vers le Point Rénovation info-service le plus adapté.

Mais cette plate-forme téléphonique et ce mode d'organisation ont été pensés pour informer les « particuliers », sur le modèle de la maison individuelle. Il se révèle peu adapté au conseil et à l'accompagnement des copropriétés et des copropriétaires. Ainsi, les copropriétaires « leaders » ou les conseils syndicaux qui appellent le numéro azur pour un projet concernant leur copropriété sont identifiés comme des particuliers et sera orienté en fonction de son revenu alors qu'il représente tous les copropriétaires et locataires de son immeuble.

**Il est donc indispensable que les copropriétaires soient identifiés comme tels par les Points Rénovation Info Service et qu'ils puissent être dirigés vers un interlocuteur connaissant le milieu de la copropriété qui l'incitera à envisager des interventions à l'échelle de l'immeuble et non de son logement.** Le conseiller PRIS pourra ainsi encourager les copropriétaires à se rapprocher de leur conseil syndical s'ils n'en font pas déjà partie. Ce n'est qu'à cette condition que les PRIS pourront jouer leur rôle de catalyseur dans l'émergence de nouveaux « leaders énergétiques » dans les copropriétés.

### ***Consolider le nouveau métier « d'accompagnateur » et ses outils***

- Favoriser les échanges avec les opérateurs spécialisés dans l'accompagnement de copropriétés s'inscrivant dans des dispositifs publics (opération programmée d'amélioration de l'habitat, plan de sauvegarde, Programme d'Intérêt Général...) pour créer une véritable « culture de l'accompagnement » transposable dans les copropriétés, dites « en diffus », c'est-à-dire ne bénéficiant pas d'opération publique.
- Contribuer à la reconnaissance du nouveau métier d'accompagnateur (compétences, fiches de poste, formation, méthodologie d'accompagnement...)
- Poursuivre le travail de capitalisation des outils et les retours d'expérience (recensement plus exhaustif des initiatives, groupes de travail nationaux intégrant les accompagnateurs associatifs, les opérateurs de l'amélioration de l'habitat du type Pact, les collectivités locales...)

## Fiche-action n°8 :

### MIEUX ADAPTER LES AIDES A LA COPROPRIETE

Nous l'avons vu (cf. chapitre 7), les aides aux travaux de rénovation telles qu'elles existent actuellement sont globalement peu adaptées au contexte spécifique des copropriétés et jouent pour leur rôle d'effet levier sur les décisions collectives de travaux.

De nombreuses pistes sont à exploiter pour créer des aides plus simples, plus efficaces et plus adaptées.

#### LES PISTES A POURSUIVRE

##### ***Harmoniser les aides, simplifier les procédures et adapter les aides aux copropriétés***

- Harmoniser les critères d'attribution des aides pour faciliter la lisibilité des aides, leur estimation et leur demande.
- Simplifier les procédures d'instruction et les montages de dossier
- Favoriser le développement des aides collectives attribuées au syndicat de copropriété et non aux ménages.
- Adapter les aides à la programmation pluriannuelle de travaux
- Adapter les aides à la temporalité de la décision en copropriété
- Faciliter le préfinancement des aides
- Garantir le bon usage des aides en développant des procédés de garantie des travaux (garantie de performance intrinsèque).

##### ***Mieux financer les « accompagnateurs » de projet de rénovation énergétique des copropriétés***

##### ***Faire le bilan des points rénovation info service (PRIS) et de leur action sur les copropriétés***

## ***Poursuivre l'expérimentation de solutions de tiers financement***

Ces expériences de tiers financement proposés par des opérateurs publics permettent de centraliser toutes les aides dont peut bénéficier la copropriété et d'externaliser le fastidieux travail d'ingénierie financière et de montage des dossiers d'aides. En Ile-de-France, ces expériences sont menées par la SEM « Energies Positif ». Une initiative similaire voit le jour à Brest.

## ***Rendre applicables les dispositions sur l'Eco-prêt à taux Zéro collectif***

L'éco-prêt à taux zéro collectif pour les Copropriétés devrait être disponible depuis le 1er janvier 2014. Cependant, rien n'est encore en place pour le distribuer au sein des principaux établissements bancaires. Cette situation est d'autant plus incompréhensible que les dispositions législatives et réglementaires sont désormais complètes, et que ce prêt est attendu depuis plusieurs années dans les copropriétés.

## ***Instaurer Un Plan d'Epargne Copropriété (PEC) pour placer et sécuriser les fonds travaux***

La constitution obligatoire de fonds travaux dans les copropriétés, instaurée par la loi ALUR du 24 mars 2014 constitue une mesure déterminante, qui va favoriser les dynamiques de projets de rénovation dans les copropriétés, améliorer leurs capacités de financements et protéger les ménages les plus modestes<sup>36</sup>.

Cependant pour garantir ces fonds travaux et encourager les copropriétaires à dépasser le seuil minimal fixé à 5% du budget annuel, il est nécessaire de mettre en place un produit financier adapté qui puisse permettre :

- de sécuriser les fonds placés
- d'exonérer ces placements des frais de garantie
- d'exonérer ces placements de déclaration fiscale
- de ne pas être soumis à des plafonds de dépôt qui ne prennent pas en compte la taille de la copropriété
- de proposer une rémunération intéressante, éventuellement complétée de droits à prêts avantageux pour contracter un emprunt collectif.

Pour cela, il apparaît nécessaire que les pouvoirs publics mettent en un produit spécifique défiscalisé qui s'inspirerait du Plan d'Epargne Logement (PEL) : le « Plan Epargne Copropriété » (PEC).

---

<sup>36</sup> A ce sujet, voir le rapport d'une autre recherche-action menée par Planète Copropriété dans le cadre de ce programme : Planète Copropriété, *comment développer les fonds travaux dans les copropriétés pour favoriser les rénovations énergétiques*, PUCA-ANAH, janvier 2013, 131 p.

## Fiche-action n°9 :

### FAIRE EVOLUER LES PRATIQUES DES PROFESSIONNELS

Les professionnels jouent un rôle déterminant dans l'accompagnement des copropriétaires « leaders », dans le montage de projets de rénovation adaptés aux besoins des copropriétés et dans les processus de mobilisation collective des copropriétaires et des locataires.

Cependant, pour aboutir au vote et à la réalisation d'un programme de travaux de rénovation et d'amélioration des performances énergétiques, les professionnels doivent revisiter leurs manières de faire et innover pour adapter leurs pratiques au contexte particulier de la copropriété et de cette maîtrise d'ouvrage « profane » et collective.

Si des **réseaux de professionnels « pionniers »** se sont structurés aux niveaux local et national autour des accompagnateurs associatifs et des institutions publiques (collectivités locales et instances nationales) permettant de faire circuler ces innovations et consolider ces nouvelles compétences, **l'offre de prestations adaptées aux copropriétés reste très insuffisante est n'est pas structurée, notamment pour proposer des audits techniques globaux permettant de déboucher sur une planification précise et complète des besoins de gros travaux.**

L'expérimentation de « l'audit global partagé » (cf. fiche-action n°2) a permis de constituer de nouvelles collaborations en impulsant **la collaboration et le croisement de compétences d'ingénieurs thermiciens et d'architectes au sein d'une même équipe**. L'audit global partagé a également fait émerger la nouvelle figure de « l'ingénieur financier ».

Toutefois, l'ampleur des besoins de rénovation et d'amélioration énergétique des copropriétés nécessite de changer d'échelle et de **poursuivre beaucoup plus largement ce travail de qualification des professionnels**. D'autant que désormais, depuis la loi ALUR, les copropriétés seront obligées à chaque assemblée générale annuelle de se prononcer sur la réalisation – ou non – d'un audit technique global. Ce qui risque de développer une demande à laquelle les professionnels du bâtiment sont aujourd'hui insuffisamment préparés.

Dans cette optique, **l'association Planète Copropriété prévoit actuellement de mettre en place un processus de labélisation** pour certifier les professionnels jugés aptes à répondre de manière adaptée aux exigences de l'audit global partagé.

Par ailleurs, une réflexion est également en cours impli

## LES PISTES A POURSUIVRE

### ***Consolider les méthodologies d'intervention des professionnels du bâtiment (thermiciens, architectes...) dans la copropriété***

En poursuivant la capitalisation des retours de terrain et la production de méthodes et d'outils innovants à travers les réseaux d'acteurs intervenants dans la rénovation et l'amélioration énergétique des copropriétés. Il peut être par exemple très intéressant d'impliquer davantage les opérateurs spécialisés dans le suivi-animation d'opération publique de réhabilitation de copropriétés car ils ont une longue expérience d'élaboration de plans patrimoine dans les copropriétés.

### ***Mettre en place des processus de qualification et d'identification des professionnels réunissant les compétences pour réaliser des audits globaux partagés de qualité***

### ***Mobiliser de nouveaux professionnels du bâtiment susceptibles d'adapter leurs compétences au contexte de la copropriété***

Comprendre comment intéresser davantage certains métiers du bâtiment à intervenir dans les copropriétés et investir leurs compétences en matière d'audit et de planification des travaux (architectes, économistes de la construction, ingénieurs bâtiment, bureaux d'étude intervenant pour l'élaboration de plan de patrimoine de bailleurs HLM ou d'immobilier tertiaire...)

### ***Former les professionnels du bâtiment intervenant dans les copropriétés***

En intervenant dans le cadre des formations continues et en sollicitant aussi les structures de formation initiales.

### ***Faire évoluer les pratiques des entreprises de travaux en développant des procédés de garantie des travaux (garanties de performance intrinsèque)***

### ***Imaginer des moyens adapter de mieux impliquer les syndicats dans les processus de rénovation et d'amélioration énergétique des copropriétés***

Même si les syndicats ne sont pas force de proposition et ne jouent pas de rôle moteur dans l'engagement d'une copropriété dans une démarche de rénovation, il est tout de même possible de réfléchir à des moyens de mieux les impliquer dans ces projets, d'améliorer leur formation technique et de faire en sorte qu'ils accompagnent davantage les copropriétaires « leaders énergétique ». Des expériences ont été menées dans ce sens auprès des syndicats, il serait intéressant d'en faire le bilan. Certains contextes locaux, semble-t-il, se prêtent mieux aux expérimentations et aux partenariats avec les syndicats, notamment lorsque les syndicats locaux ont résisté aux

mouvements de concentration et de rachat par des grands groupes. (Ex : Saint-Etienne, Brest...)

## Fiche-action n°10

# LE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

**Une dernière piste d'action porte sur l'amélioration des textes relatifs à la définition du « plan pluriannuel de travaux » en copropriété et aux modalités de son vote et de son exécution.**

**Bien que présente dans les textes régissant le fonctionnement de la copropriété (loi du 10 juillet 1965 et décret du 17 mars 1967, la notion de « plan pluriannuel de travaux » n'y est nullement définie.**

Il faut attendre le décret du 27 mai 2004 pour le concept de « plan pluriannuel de travaux » fasse sa première apparition dans le droit de la copropriété. Ce décret modifie l'article 35 du décret de 1967 qui permet dès lors, si les copropriétaires le souhaitent, de voter un plan d'appel de fonds constituant « des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluri-annuel de travaux adopté par l'assemblée générale ». Mais nulle part ailleurs, il n'est précisé ce que doit contenir une tel « plan pluriannuel de travaux », comment il est défini, ni quelles sont les modalités de sa conception, son chiffrage, de sa validation et de sa mise en œuvre...

Une première tentative de définition apparaît avec le décret du 3 décembre 2012 publié dans le cadre de la loi Grenelle 2 (12 juillet 2012) et notamment de son article 7 qui institue dans la loi de 1965 un article 24-4 qui dispose ceci :

*« Art. 24-4. Pour tout immeuble équipé d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires qui suit l'établissement d'un diagnostic de performance énergétique, la question d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique »*

En introduisant dans le code de la construction les articles R138-1 et R138-2, le décret du 3 décembre 2012 propose une définition du « plan de travaux d'économie d'énergie ». Mais cette proposition se révèle insatisfaisante, car irréaliste et impossible à mettre en œuvre.

En effet, ces deux articles indiquent que le plan de travaux d'économie d'énergie doit être voté sur la base d'une évaluation du coût des travaux fondés sur des devis issus d'une mise en concurrence d'entreprises. Or, pour des travaux de cet ampleur pouvant impliquer par exemple une isolation par l'extérieur, la réfection complète d'une toiture, ou une intervention lourde et précise sur une installation de chauffage collectif, la commande de devis à des entreprises est extrêmement complexe et doit

résulter de phases d'études techniques pour lesquelles la copropriété doit faire appel à des professionnels et des maîtrises d'œuvre très spécialisés dont les prestations sont coûteuses.

Le vote d'un programme de travaux sur de telles bases ne peut donc en aucun cas constituer une simple « décision de principe » qui ne viseraient qu'à dessiner des orientations pour l'avenir. Or, c'est pourtant le rôle que devrait jouer un plan pluriannuel de travaux ou un « plan de travaux d'économie d'énergie » qui devrait constituer la première étape de l'engagement de la copropriété dans une dynamique de réalisation de travaux et non un aboutissement<sup>37</sup>. On pourrait par conséquent imaginer un chiffrage des travaux programmés non sur la base de devis mais sur la base d'évaluations telles que celles que peuvent produire par exemple les économistes de la construction ou les architectes dans premières phases d'étude de maîtrise d'œuvre.

**Il est donc nécessaire de retravailler sur de nouvelles dispositions définissant le plan pluriannuel de travaux de manière à encourager les copropriétés à adopter ce type de démarche.**

---

<sup>37</sup> D'autant que le décret du 3 décembre 2012 prévoit bien que « *Dans le cas où un plan de travaux d'économies d'énergie est adopté par l'assemblée générale des copropriétaires, les travaux planifiés doivent faire l'objet d'un vote distinct dans les conditions prévues au g de l'article [25 de la loi du 10 juillet 1965](#) déjà mentionnée* »

---

## **BIBLIOGRAPHIE**



# BIBLIOGRAPHIE

## ENERGIE, CONSOMMATIONS ET COMPORTEMENTS

BESLAY Christophe, CYSSAU René (2007), *Les services d'individualisation des frais de chauffage, une étude technique et sociologique*, COSTIC, CERTOP-CNRS, Rapport ADEME.

Besson Danielle (2008), « Consommation d'énergie : autant de dépenses en carburants qu'en énergie domestiques », *Insee Première*, n°1176, février 2008.

Brisepierre Gaëtan (2013), *Analyse sociologique de la consommation d'énergie dans les bâtiments résidentiels et tertiaires. Bilan et perspectives*, ADEME, 51 p.

Brisepierre Gaëtan (2013), *Les conditions sociales et organisationnelles d'une performance énergétique in vivo dans les bâtiments neufs. Synthèse*, Les chantiers de Leroy-Merlin Source, 43 p.

Charlot-Valdieu Catherine, Outrequin Philippe (2011), *La réhabilitation énergétique des logements*, Editions Le Moniteur, Paris, 271 p.

De Cheveigné S., Bouillon F., Lees J., Musso S. (2011), *Réseau Régional « Energie et Précarité »*. Rapport final, PUCA.

Devalière I. (2008). « Au-delà des impayés d'énergie, comment appréhender la précarité énergétique ? », *Espace populations sociétés*, 191-201.

Devalière Isolde (2009), « De l'inconfort thermique à la précarité énergétique, profils et pratiques des ménages pauvres », *Informations sociales*, n° 155, 2009/5, pp 90-98.

Devalière Isolde (2011), « La précarité énergétique : avoir froid ou dépenser trop pour se chauffer », *INSEE Première*, n° 1351, mai 2011.

Devalière Isolde (2011), « La précarité énergétique, retour sur la genèse d'une préoccupation », *Métropolitiques*, 3 juin 2011 : URL : <http://www.metroplitiques.eu/La-precarite-energetique-retour.html>

Dunin A., Moussaoui I., Mordret X., Maresca B. (2011), « Les usages de l'énergie dans les entreprises du secteur tertiaire, des systèmes techniques aux pratiques », Les Cahiers de l'énergie, n° 287, CREDOC.

Flamand Amélie, Roudil Nadine (2012), « Face à la crise : l'habitant-consommateur d'énergie, stratégies et économies », in CLOCHARD Fabrice, DESJEUX Dominique, GOUIN Stéphane, *Le consommateur (malin?!) face à la crise*, L'Harmattan, Consommations et Sociétés, Paris.

Flamand Amélie (2011), « Consommer de l'énergie. Entre pratiques de consommation et pratiques de l'habiter : l'habitant créateur », communication dans le cadre du Congrès de l'AFS, RT11 "*De la conception à la consommation, innovations et créations dans les dynamiques de consommation.*"

Maresca Bruno, Dujuin Anne, Picard Romain (2009), « La consommation d'énergie dans l'habitat entre recherche de confort et impératif écologique », Crédoc, *Cahier de Recherche*, n° 264, décembre 2009.

Maresca Bruno, Dujuin Anne (2010), « la température du logement ne dépend pas de la sensibilité écologique », *Consommation et Modes de Vie*, n°227, mars 2010.

Mazet Pierre (2008), *La précarité énergétique, un problème secondaire pour les publics les plus démunis*, R&D EDF/ODEONORE, octobre 2008, 56 p.

Merceron Sébastien, Theulière Maël (2010), « Les dépenses d'énergie des ménages depuis 20 ans », INSEE Première, n° 1315, octobre 2010

## **ENERGIE, RENOVATION ET COPROPRIETES**

ADEME (2011), *RénovEnergie : la rénovation énergétique des logements du secteur privé. Analyse des facteurs qui participent au déploiement et à la réussite des opérations de rénovation énergétique u travers de l'observation des pratiques en Allemagne, Espagne, France, Italie et Suisse. Synthèse de la Phase 1 ?*, Alphés.

ALE du Grand Lyon (2010), *Amélioration thermique des copropriétés : enjeux, atouts, contraintes et opportunités pour le territoire du Grand Lyon*, avril, 2010, 61 p.

ANAH (2008), *Modélisation des performances énergétiques du parc de logements*, mars 2008.

ANIL (2009), « *Performance Energétique* » des bâtiments d'habitation : du diagnostic aux aides financières allouées aux propriétaires occupants des logements du secteur privé (parc neuf et existant), septembre 2009.

ARC, *Copropriété : le manuel de la rénovation énergétique*, ARC/Vuibert, 2013, 343 p.

ARC, EDIF, SV Conseil (2008) *Nouvelle Modalités d'intervention de l'ANAH pour aider à l'amélioration énergétique des copropriétés en chauffage collectif*, Rapport Définitif, ANAH, septembre 2008.

Bougrain Frédéric (2006), *Les gestionnaires d'immeubles résidentiels privés face aux enjeux de la maîtrise des consommations d'énergie et de la diffusion des services énergétiques*, CSTB, 35 p.

Bourgogne Bâtiment Durable (2012), « La rénovation énergétique des copropriétés », *Les cahiers de la construction durable en Bourgogne*, n° 2, décembre 2012, 16 p.

Brisepierre Gaëtan (2011), *Les conditions sociales et organisationnelles du changement des pratiques de consommation d'énergie dans l'habitat collectif*, Thèse de sociologie sous la direction de Dominique Desjeux, soutenue le 19 septembre 2011 à L'université Paris Descartes.

Communauté Urbaine Grand Toulouse, *Copropriété, la boîte à outils. Vivre ensemble, bien gérer, mieux communiquer*, 20009, 52 p.

FLAME (2013), *Vademecum sur l'accompagnement des copropriétés dans leur projet de rénovation énergétique*, Fédération des Agences Locales de l'Énergie et du Climat, 30p.

Le Garrec S. (2013), « Freins et leviers à la rénovation thermique des copropriétés », *archistorm*, numéro spécial #07, p67.

Le Garrec S. (2014), « Les copropriétés pionnières de la rénovation énergétique », *Urbanisme*, Hors Série n° 48, avril 2014, pp 46-49.

« Parc privé des années 50-70. L'urgence du renouveau », *Urbanisme*, Hors série n°48, avril 2014.

Planète Copropriété (2010), *La copropriété et le Développement Durable en Europe, Colloque du 1<sup>er</sup> et 2 juillet 2010* (accès libre sur Internet).

Planète Copropriété (2010), *Rénovation énergétique des copropriétés : le guide des bonnes pratiques* (accès libre sur Internet).

Planète Copropriété (2013), *Audits énergétiques obligatoires en copropriété : comment obtenir un audit efficace ?* (accès libre sur Internet).

Planète Copropriété (2012), *Le Bilan Initial de Copropriété : BIC* (accès libre sur Internet).

Planète Copropriété (2013), *Comment développer la création de fonds travaux dans les copropriétés pour favoriser les rénovations énergétiques ?*, Ministère de l'égalité des territoires et du logement - Plan Urbanisme Construction Architecture, 148 p.

Réhabitat (2012), *Guide de la réhabilitation en copropriété. Bonnes pratiques et retours d'expériences*, Toulouse Métropole.

Varenio Céline (2012), *L'efficacité énergétique dans les bâtiments existants : déficit d'investissement, incitations et accompagnement*, Thèse en sciences économiques, soutenue le 20 décembre 2012 à l'Université de Grenoble.

[www.ale-lyon.org/renocopro](http://www.ale-lyon.org/renocopro)

[www.coachcopro.com](http://www.coachcopro.com)

[www.coprojet.com](http://www.coprojet.com)

[www.coproprieterre.org](http://www.coproprieterre.org)

[www.unarc.asso.fr](http://www.unarc.asso.fr)

## **PARTICIPATION ET DYNAMIQUES COLLECTIVES**

Arnstein Sherry (1969), « A ladder of citizen participation », *Journal of the American Institute of Planners*, 1969, vol 35 (1), pp 216-224.

Zetlaoui-Léger Jodelle (2005) « L'implication des habitants dans des micro-projets urbains : enjeux politiques et propositions pratiques", *Les Cahiers de l'école d'architecture de la Cambre*, Bruxelles, mars 2005, pp 99-110

## **LE PARC DE LOGEMENT EN COPROPRIETE**

ANAH (2006), *le parc privé dans l'enquête nationale logement*, Paris.

ANAH (2011), *Les copropriétés des années 50 à 80. Un parc à enjeux*, Paris, mars 2011, 15 p.

Braye Dominique. (2012), *Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés : Une priorité des politiques de l'habitat*, Rapport de l'ANAH pour le Ministre en charge du Logement.

Bosevieux Jean (2010), « Les logements en copropriété », *Habitat Actualité*, ANIL, Mai 2010.



---

## **ANNEXES**

# **ANNEXES**

## **ANNEXE 1 : QUESTIONNAIRE TELEPHONIQUE**

## Annexe n° 1

### QUESTIONNAIRE TELEPHONIQUE

<b>RELAIS (type):</b>	<b>TEL :</b>
<b>NOM REFERENT:</b>	Si ADHERENT ARC, N° :
TEL :	MAIL :
<b>COMMUNE :</b>	DEPARTEMENT :
<b>NOM COPROPRIETE / ADRESSE (facultatif) :</b>	

CHAUFFAGE :	<input type="checkbox"/> individuel	<input type="checkbox"/> collectif	<input type="checkbox"/> chauffage urbain
Si le chauffage est collectif, est -il	<input type="checkbox"/> au gaz	<input type="checkbox"/> au fuel	<input type="checkbox"/> autres (précisez)
PERIODE DE CONSTRUCTION :	<input type="checkbox"/> Avant 1945	<input type="checkbox"/> Entre 1945 et 1980	<input type="checkbox"/> Après 1980
<i>Vous pouvez préciser l'année de construction si vous la connaissez : _____</i>			
NOMBRE DE LOGEMENTS :	<input type="checkbox"/> Moins de 20	<input type="checkbox"/> Entre 20 et 100	<input type="checkbox"/> Plus de 100
<i>Vous pouvez préciser le nombre de logement si vous le connaissez : _____</i>			
NOMBRE DE BATIMENTS :	NOMBRE D'ETAGES :		
PRESENCE ASENCEURS (Combien) :			
NOMBRE DE COMMERCES ET LOCAUX D'ACTIVITE :			
La copropriété fait-elle partie d'une ASL, d'une AFUL ou d'un syndicat principal :			
<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Ne sait pas			

POURCENTAGE DE LOCATAIRES (PO/PB) :			
MONTANT SIGNIFICATIF DES IMPAYES :			
TAUX MOYEN DE PARTICIPATION AUX AG :	<input type="checkbox"/> + de 50 %	<input type="checkbox"/> autour de 50%	<input type="checkbox"/> moins de 50 %
BUDGET ANNUEL :			
SYNDIC <input type="checkbox"/> PROFESSIONNEL <input type="checkbox"/> BENEVOLE :			
COMBIEN DE COPROPRIETAIRES SONT-ILS AU CONSEIL SYNDICAL ?			
DYNAMIQUE DU CONSEIL SYNDICAL ( <i>Notez de 1 à 5, 1 étant la moins bonne note</i> ) :			
ANCIENNETE SYNDIC :			
DYNAMIQUE SYNDIC ( <i>Notez de 1 à 5</i> ):			
LES RELATIONS AU SEIN DE LA COPROPRIETE ( <i>Notez de 1 à 5</i> ) :			
Les occupants de la copropriété sont-ils plutôt : <input type="checkbox"/> aisés <input type="checkbox"/> classe moyenne <input type="checkbox"/> modestes			
ETAT GENERAL DU OU DES BATIMENTS AVANT TRAVAUX :			
<input type="checkbox"/> Bon état <input type="checkbox"/> Etat moyen <input type="checkbox"/> Mauvais état <input type="checkbox"/> Très mauvais état			

**STADE D'AVANCEMENT DU PROJET DE RENOVATION ENERGETIQUE :** Début  Audit voté  Audit réalisé Travaux votés  Certains travaux réalisés, autres en projet  Travaux réalisés

<b>TYPE DE TRAVAUX PREVUS OU REALISES (plusieurs choix possibles) :</b>	PROJET	REALISE
Améliorations simples de l'installation de chauffage ou d'eau chaude (ex : réglages, calorifugeages, désembouage, équilibrage...)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Installation d'une chaudière performante, changement d'énergie (chauffage ou eau chaude)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Isolation toiture	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Isolation façades	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Isolation pignon	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Isolation planchers	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Changement des fenêtres	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Amélioration ventilation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Installation d'Energies renouvelables (ex : panneaux solaires, chaudière bois, pompes à chaleur...)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Autre(s) précisez _____		

Avez-vous chercher à utiliser des matériaux écologiques :  Oui  Non

MONTANT GLOBAL DES TRAVAUX (Facultatif) : \_\_\_\_\_

En quelle année avez-vous initié cette démarche ? \_\_\_\_\_

**QUELLES ETAIENT LES PREMIERES MOTIVATIONS POUR ENTREPRENDRE CETTE DEMARCHE D'AMELIORATION ENERGETIQUE ?**AVEZ-VOUS REALISE LE **BILAN ENERGETIQUE SIMPLIFIE (BES)** DE VOTRE COPROPRIETE ?  
 Oui  Non  NSPAVEZ-VOUS REALISE UN **AUDIT ENERGETIQUE** ?  Oui  Non  NSPLA COPROPRIETE A-T-ELLE MIS EN PLACE UN **FONDS TRAVAUX** :  Oui  Non  Ne sait pasLA COPROPRIETE A-T-ELLE MIS EN PLACE UN PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX :  Oui  Non  Ne sait pasEn dehors de l'audit, la copropriété a-t-elle fait été **assistée** :  Par un BET  par un architecte  autre

QUALITE DE L'ASSISTANCE A MAÎTRISE D'OUVRAGE (de 1 à 5) :

**LA COPROPRIETE FAIT-ELLE L'OBJET D'UNE OPERATION PUBLIQUE** (Plan de sauvegarde, OPAH copropriété, Programme d'Intérêt Général... ) ?  Oui  Non  Ne sait pas SI OUI, PRECISEZ :

\_\_\_\_\_

**LES STRUCTURES QUI ONT AIDE LA COPROPRIETE** (conseils et/ou financements) : *(Plusieurs choix possibles)*

- Espace information Energie / Agence Locale de l'Energie
- Association des responsables de Copropriété
- Pact-Arim, Urbanis, Habitat et Développement
- Commune / Communauté d'agglomération
- Département
- Région
- ANAH
- ADEME
- CEE
- Crédit d'Impot
- Eco-PTZ
- Autres (précisez) : \_\_\_\_\_
- Ne sait pas

**DYNAMIQUE COLLECTIVE**

Quel est votre rôle au sein du conseil syndical ? :

- Syndic bénévole  Président  Membre  Non membre

PORTEZ-VOUS SEUL CE PROJET AU SEIN DE LA COPROPRIETE ?

LA DEMARCHE FAIT-ELLE CONSENSUS AU SEIN DU CONSEIL SYNDICAL ?

D'AUTRES COPROPRIETAIRES PARTICIPENT-ILS ACTIVEMENT A CETTE DEMARCHE ? ( Ex : préparation des dossiers, des études, suivi des consommations, communication auprès des copropriétaires, travaux) ?

SI OUI, Combien et sur quels types de compétences ?

RENCONTREZ VOUS DES PROBLEMES PARTICULIERS DANS CETTE DEMARCHE ? LESQUELS ?

**Le COPROPRIETAIRE REFERENT**

Homme  F  PO  PB  autre

Ancienneté dans le logement :

Profession :

Formation initiale :

Type d'activité :  En activité à temps plein  En activité à temps partiel

En recherche d'emploi ou en formation  Retraité

Tranche d'âge :  moins de 35 ans  35-60 ans  60 ans et plus

Situation familiale :  célibataire  Couple  Couple avec enfants  Seul avec enfants  Autre

Etes vous engagé dans d'autres activités associatives ou militantes ?  Oui  Non

En lien avec l'écologie ?  Oui  Non Précisez : \_\_\_\_\_

Qu'est-ce qui vous a motivé personnellement à vous engager dans cette démarche ?





---

## **TABLES ET INDEX**



## TABLE DES SIGLES

ALEC	Agence Locale de l'Énergie et du Climat
ANAH	Agence Nationale de l'Habitat
ADEME	Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie
ALUR (loi)	Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
APC	Agence Parisienne du Climat
ARC	Association des Responsables de Copropriété
CEE	Certificat d'Économie d'Énergie
COC	Copropriété Objectif Climat
EIE	Espace Information Énergie
FLAME	Fédération des Agences Locales de l'Énergie et du Climat
H&D IDF	Habitat et Développement Ile-de-France
ITE	Isolation Thermique par l'Extérieur
MVE	Maîtrisez Votre Énergie – Agence Locale de l'Énergie et du Climat de l'agglomération Est-Ensemble.
OPATB	Opération Programmée d'Amélioration Thermique des Bâtiments
OPAH	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
PEC	Plan d'Épargne Copropriété
PEL	Plan Épargne Logement
PREBAT	Plateforme de Recherche et d'Expérimentation sur l'énergie dans le Bâtiment
PRIS	Point Rénovation Info Service
PTZ	Prêt à Taux Zéro
PUCA	Plan Urbanisme Construction Architecture
RT	Réglementation Thermique
UNIS	Union des Syndicats de l'Immobilier

## INDEX DES FIGURES

### INDEX DES TABLEAUX

Tableau 1 : Les relais du repérage des copropriétés pionnières identifiées.....	16
Tableau 2 : la localisation par région des copropriétés interrogées.....	17
Tableau 3 : Degré d'avancement du projet d'amélioration énergétique des copropriétés interrogées.....	18
Tableau 4 : Date de construction et taille des copropriétés pionnières de la rénovation énergétique .....	20
Tableau 5 : Les travaux les plus souvent réalisés dans les 22 copropriétés en phase travaux.....	24
Tableau 6 : Professions et catégories socioprofessionnelles (PCS) des « leaders » énergétiques.....	27
Tableau 7 : formation initiale des « leaders énergétiques ».....	28
Tableau 8 : Copropriétés ayant fait l'objet d'investigations complémentaires.....	35
Tableau 9 : exemple de taux de retour sur investissement (TRI) présentés par un audit énergétique de copropriété .....	53
Tableau 10 : Chronologie type de la préparation d'un projet de rénovation.....	66

### INDEX DES GRAPHIQUES

### INDEX DES ENCADRES

Encadré 1 : Le repérage des copropriétés adhérentes à l'ARC.....	14
Encadré 2 : Mobiliser la copropriété dans son ensemble .....	74
Encadré 3 : Extraits de la fiche outil de communication sur le questionnaire.....	112
Encadré 4 : Le questionnaire confort élaboré dans le cadre de la recherche-action ..	114

