



©Emmanuelle Pichelin/Brest Métropole Océane

Les copropriétés pionnières de la rénovation énergétique

Quels sont les facteurs qui permettent à certaines copropriétés de s'engager dans une démarche d'amélioration énergétique ? Une recherche-action apporte des enseignements précieux sur le rôle des leaders.

Par **Sylvaine Le Garrec**, sociologue, Association des responsables de copropriété (ARC)

Représentant à elles seules plus du quart des logements français (27,3 %), les copropriétés sont un enjeu incontournable pour parvenir aux objectifs de maîtrise de l'énergie que s'est fixés la France. Mais, dans ce secteur

de l'habitat, les rénovations se heurtent à des difficultés spécifiques. La première concerne la décision collective. Il est en effet peu aisé de construire un consensus sur un programme de travaux entre des copropriétaires qui n'ont ni les mêmes capacités financières, ni les mêmes intérêts, ni les mêmes projets. À cela s'ajoute le manque de qualification des acteurs de la copropriété sur les questions relatives au bâti et à l'énergie, qu'il s'agisse des copropriétaires élus au sein des conseils syndicaux ou des syndic professionnels.

TRAVAIL DE REPÉRAGE

Et pourtant, malgré ces obstacles, certaines copropriétés parviennent à s'engager dans des démarches de rénovation et à entreprendre d'importantes mesures d'amélioration

énergétique. Comment font-elles ? Peut-on s'inspirer de ces copropriétés pour diffuser ces bonnes pratiques ?

Ce sont les questions que s'est posées l'association Planète Copropriété¹ à travers la conduite d'une recherche-action partenariale, dirigée par l'Association des responsables de copropriété (ARC)² au sein d'un programme du Plan urbanisme construction architecture (ministère de l'Écologie) et de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) sur « l'amélioration énergétique des copropriétés »³.

Pour comprendre les conditions de réussite de ces opérations, l'équipe de recherche est allée enquêter auprès des copropriétés qui se sont lancées dans des projets de rénovation énergétique. Pour cela, il a d'abord fallu identifier ces copropriétés « pionnières ». À travers les réseaux des différents membres de l'équipe⁴, 41 copropriétés ont été repérées sur l'ensemble du territoire national. Pour chacune d'entre elles, nous avons interrogé par téléphone le copropriétaire désigné comme le référent du projet.

Il faut préciser qu'aucune de ces 41 copropriétés pionnières ne faisait l'objet d'une intervention publique de type opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou d'un plan de sauvegarde. Ces dispositifs permettent aux copropriétés

– généralement considérées comme fragiles ou en difficulté – de bénéficier de subventions publiques conséquentes et de l'appui d'un opérateur spécialisé qui les aide à mettre en œuvre d'importants travaux de requalification. Dans notre recherche, nous avons délibérément écarté ce type de cas pour nous intéresser exclusivement aux copropriétés qui ont entrepris d'elles-mêmes des démarches de rénovation incluant une dimension énergétique.

LE RÔLE CENTRAL DES COPROPRIÉTAIRES « LEADERS »

Ce repérage national montre que les copropriétés les plus enclines à s'engager dans un processus d'amélioration énergétique sont celles construites au cours des Trente Glorieuses, dotées d'un chauffage collectif et comptant souvent un grand nombre de logements⁵. Le profil socio-économique de leurs occupants n'apparaît pas déterminant. Ce qui distingue avant tout ces copropriétés, c'est la présence d'un ou plusieurs copropriétaires particulièrement motivés, qui impulsent le projet et le portent tout au long de sa mise en œuvre.

Ce constat confirme celui établi par le sociologue Gaëtan Brisepierre qui met en évidence dans sa thèse de doctorat⁶ le rôle central joué par ces copropriétaires qu'il qualifie de « *leaders énergétiques* ». La plupart du temps membres du conseil syndical, ces hommes et ces femmes sont essentiellement des cadres ou professions intellectuelles supérieures qui mettent au service de la copropriété des compétences issues de leur expérience professionnelle présente ou passée. Les 41 leaders que nous avons interrogés exercent ou ont exercé des métiers en lien avec la conduite de projet (65 %), le bâtiment (30 %), la gestion financière (29 %) ou l'énergie (24 %). Un leader interrogé sur trois a une formation d'ingénieur.

Les syndicats de ces copropriétés n'ont pas joué de rôle moteur dans le déclenchement du projet. Leur collaboration active est toutefois indispensable, mais elle n'est pas toujours aisée à mettre en place. Dans dix cas, le syndic est même identifié comme l'une des principales difficultés rencontrées. Les syndicats professionnels ont aussi de bonnes raisons de ne pas s'investir dans l'élaboration d'un programme de rénovation dont l'issue est incertaine⁷ car ils ne se rémunèrent sur les travaux – en pourcentage – que lorsque ceux-ci sont votés et réalisés. 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.

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 travaux et de mobilisation des copropriétaires.

L'AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE : UNE DIMENSION D'UNE RÉNOVATION PLUS GLOBALE

Paradoxalement, pour faire adhérer les copropriétaires à ces démarches, la maîtrise de l'énergie n'est pas le principal argument sur lequel s'appuient les leaders. L'énergie n'est

pas la dimension centrale des projets de travaux de ces copropriétés pionnières. Ceux-ci répondent à un objectif plus global d'amélioration patrimoniale. Le souhait de voir diminuer les factures est certes bien présent mais ce qui motive les copropriétaires à s'engager dans un tel processus est avant tout la volonté de répondre à un besoin de réparation (ravalement, étanchéité de la toiture, infiltrations, chaudière en fin de vie) ou de résoudre un problème de confort ressenti au quotidien (froid, surchauffe, humidité). 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 envisagés ou réalisés par ces copropriétés pionnières sont donc très hétérogènes et ne sont pas tous focalisés sur les économies d'énergie. On est loin des *packages* standardisés que l'on peut trouver dans les scénarios préétablis proposés par certains audits énergétiques. On observe plutôt des projets sur mesure, adaptés à chaque cas particulier. On relève d'ailleurs peu de projets engagés au niveau énergétique. Les travaux les plus fréquents sont les plus rapidement rentables tels que l'optimisation de l'installation de chauffage collectif (réglages, équilibrage, désembouage...) ou l'isolation des toitures-terrasses. Ces mesures relativement peu coûteuses et faciles à mettre en œuvre génèrent des économies et une amélioration du confort très vite perceptibles. Un peu moins fréquentes, les isolations de façades concernent le plus souvent les murs pignons, sans fenêtres. Les postes de travaux laissés pour compte sont ceux qui concernent plus spécifiquement l'amélioration des

Les travaux des
copropriétés pionnières ne
sont pas tous focalisés
sur les économies d'énergie

performances énergétiques tels que l'isolation des planchers par le plafond des caves, l'amélioration de la ventilation et l'installation d'énergies renouvelables.

Les copropriétés sont en outre peu enclines à se lancer dans une requalification complète qui viserait à remettre l'immeuble à neuf sur une courte durée. Pour mieux se protéger des risques techniques et financiers des travaux et mieux répartir les efforts financiers, elles préfèrent plutôt échelonner les investissements et les interventions sur plusieurs années. Il s'agit davantage d'amorcer, sur le temps long, un processus continu d'amélioration.

DES INCITATIONS FINANCIÈRES INADAPTÉES

Or, les aides financières publiques destinées à l'amélioration énergétique des copropriétés ne correspondent pas à ces dynamiques. La plupart d'entre elles financent des bouquets de travaux ou cherchent à atteindre des niveaux de performance ambitieux (ex : label BBC). De plus, alors que la décision de travaux en copropriété est nécessairement collective, la plupart des aides sont individuelles, accordées à certains ménages sous conditions de ressources. Il est donc très difficile, au moment du vote, de communiquer aux copropriétaires le montant de subventions auxquels ils pourraient avoir droit, d'autant qu'il existe une grande diversité d'aides et que chaque financeur a tenu à fixer ses propres règles, qui ne sont pas toujours compatibles entre elles : les travaux éligibles, les plafonds de ressources et les modes de calcul des performances énergétiques varient d'une ---



c'est là le travail indispensable exercé par les copropriétaires leaders. Alors que la participation des copropriétaires se réduit généralement – au mieux – à l'assemblée générale annuelle, les leaders instaurent de nouveaux circuits de communication, sollicitent les bonnes volontés et contribuent à créer un sentiment d'appartenance collectif⁸. Cela passe par exemple par des réunions d'information-débat, la création d'une *newsletter* ou l'organisation régulière de la fête des voisins⁹... Ce travail de mobilisation nécessite beaucoup de temps. Dans les copropriétés interrogées, il a fallu compter au moins quatre ans entre les premières réflexions du conseil syndical et le vote effectif des travaux. Le temps apparaît en effet comme un ingrédient indispensable pour que se construise un intérêt collectif et que les copropriétaires acquièrent un niveau de confiance suffisant pour consentir à un investissement financier souvent loin d'être anodin.

LE RÔLE ESSENTIEL DE L'ACCOMPAGNEMENT LOCAL

Pour mener à bien ce long processus, il est primordial que les leaders soient bien entourés. En cela, les acteurs du territoire jouent un rôle indispensable. Les 41 leaders interrogés soulignent tous l'importance d'avoir pu bénéficier d'un soutien neutre et gratuit de la part d'un conseiller référent au sein d'une Agence locale de l'énergie, d'un Espace information énergie ou d'une association de copropriétaires. Les collectivités locales sont en effet de plus en plus nombreuses à mettre en place des actions d'accompagnement gratuites spécifiques aux copropriétés. C'est à travers ces initiatives de proximité que ces démarches peuvent se reproduire à une plus large échelle. Elles contribuent à faire émerger de nouveaux leaders par le biais d'actions de sensibilisation, de formations et par la production d'outils et de guides pédagogiques que s'approprie l'ensemble des accompagnateurs.

L'ARC et Planète Copropriété ont par exemple créé et diffusé deux outils d'autodiagnostic – le Bilan énergétique simplifié (BES) et le Bilan initial de copropriété (BIC) – qui permettent aux futurs leaders d'apprendre à suivre leur consommation collective d'énergie et à identifier les différents besoins de leur copropriété, tant sur les volets techniques et financiers que sur les dimensions de la gestion et de la maîtrise des charges. Deux sites Internet dédiés à la rénovation des copropriétés viennent également d'être créés¹⁰ et un guide technique complet a été publié¹¹. Ces accompagnateurs sont également essentiels pour structurer des réseaux locaux de professionnels qualifiés et engagés qui acceptent de développer de nouveaux savoir-faire au contact des mécaniques particulières des copropriétés. Planète Copropriété a ainsi innové en faisant travailler ensemble des thermiciens et des architectes au sein d'un audit global partagé¹² qui intègre préoccupations énergétiques et préoccupations patrimoniales, conformément aux attentes des copropriétaires. La diffusion de la rénovation énergétique des copropriétés passe aussi par un renouvellement des pratiques des acteurs professionnels.

■ Sylvaine Le Garrec

--- administration à une autre. Et ces règles changent d'une année sur l'autre... Les subventions espérées lors du vote des travaux peuvent donc être supprimées l'année suivante lorsque ceux-ci seront réalisés et que seront constituées les demandes de subvention. Devant ces constats, rien d'étonnant à ce que les leaders interrogés évoquent les aides parmi les principales difficultés qu'ils rencontrent dans leur démarche (douze réponses).

CRÉER UN NOUVEAU RAPPORT À L'IMMEUBLE

Plus largement, les expériences de ces copropriétés pionnières montrent que les décisions de travaux ne se prennent pas en fonction de calculs purement économiques, d'autant que les taux de retours sur investissement estimés par les audits énergétiques sont souvent décourageants. Pour mobiliser les copropriétaires en faveur d'un projet de rénovation, il ne s'agit pas tant de les convaincre avec une série d'arguments technico-financiers mais plutôt d'impulser au sein de l'immeuble une nouvelle dynamique d'action collective. Et

① Cette association a été créée dans le cadre du « chantier copropriété » du Plan Bâtiment Grenelle. Elle réunit des professionnels de tous horizons souhaitant réfléchir ensemble à des solutions pour inciter les copropriétés à entreprendre des rénovations énergétiques.

② L'ARC est une association indépendante dont l'objet est d'aider les copropriétaires élus en tant que conseils syndicaux ou syndics bénévoles

à mieux gérer leur copropriété. Avec plus de 13 000 copropriétés adhérentes, c'est la principale association de copropriétaires en France (www.unarc.asso.fr). L'équipe de recherche impliquait également l'Agence locale de l'énergie et du climat de l'agglomération Est-Ensemble (MVE) et Habitat et Développement Ile-de-France.

③ Cf. www.prebat.net

④ L'ARC, les Agences locales de l'énergie et du climat (ALEC) et des Espaces info énergie (EIE).

⑤ Sur les 41 copropriétés identifiées, 88 % ont été construites entre 1945 et 1980, 71 % disposent d'un chauffage collectif et 54 % ont plus de 100 logements.

⑥ G. Brisepierre, « Les conditions sociales et organisationnelles du changement des pratiques de consommation d'énergie dans l'habitat collectif », thèse de sociologie, Université Paris Descartes, 2011.

⑦ *Ibid.*

⑧ *Ibid.*

⑨ Sur tous ces aspects, l'équipe de recherche prépare actuellement un « guide de la mobilisation » à destination des copropriétaires.

⑩ www.coproprieterre.org et www.coprojet.com

⑪ ARC, *Copropriété: le manuel de la rénovation énergétique*, ARC/Vuibert, 2013.

⑫ Planète Copropriété, *Audit énergétique obligatoire en copropriété, comment obtenir un audit efficace*, 2013, disponible sur le site www.planetecopropriete.com

Le contre-exemple de Montfermeil

Où l'on voit que l'action publique peut être tentée de se substituer aux dynamiques à l'œuvre dans une copropriété en difficulté

■ u-delà de l'amélioration énergétique des copropriétés, le rôle des copropriétaires « leaders » est également primordial dans le redressement des copropriétés en difficulté. L'investissement de quelques copropriétaires au sein du conseil syndical est essentiel pour contrôler et assister le syndic dans la maîtrise des charges, le recouvrement des impayés et la reprise de l'entretien courant¹. C'est également le moteur qui permet de remobiliser les copropriétaires et les habitants en faveur de la revalorisation de leur immeuble. Or, l'intervention publique ne respecte pas toujours ces dynamiques. L'objectif de réaliser rapidement des gros travaux visibles peut prendre le pas sur les actions nécessaires à la régénération des instances de gestion et à l'assainissement financier de la copropriété, préalables pourtant indispensables. Parfois, pensant contrecarrer un phénomène de paupérisation, la puissance publique est même tentée de se substituer aux copropriétaires pour faire passer en force un ambitieux programme de rénovation. Elle peut pour cela faire appel à un organisme HLM qui rachète progressivement les logements, faire nommer un administrateur provisoire qui confisque les pouvoirs de l'assemblée générale, voire lancer une procédure d'expropriation pour aboutir à une démolition.

FORCÉS DE CÉDER LEUR BIEN

Mais loin de faciliter la résolution des problèmes, ce type d'intervention accentue au contraire les difficultés des copropriétés visées. C'est ce que montre l'histoire de la copropriété des Bosquets à Montfermeil (93)². Dès sa livraison en 1965, cette copropriété est confrontée à des charges excessives et à des impayés massifs qui entravent toute capacité d'entretien. La copropriété a été commercialisée en pleine crise de surproduction immobilière et le promoteur resté propriétaire d'un tiers des logements invendus n'honore pas les charges communes. À cela s'ajoutent des « malfaçons juridiques » qui alourdissent artificiellement les charges et entravent les capacités de contrôle des copropriétaires. L'action publique mise en œuvre depuis 1981 est restée étrangère à ces questions de gestion et a privilégié les démolitions et le



Les Bosquets à Montfermeil (93)

rachat des logements par des organismes HLM pour tenter de « rééquilibrer » la concentration de population immigrée. Agissant davantage sur les symptômes que sur les causes du problème, l'action publique a accentué les difficultés de la copropriété et de ses habitants. Les organismes HLM se sont trouvés eux-mêmes piégés par le poids des charges. Quant aux propriétaires occupants, ils ont été forcés de céder leur bien, sans bénéficier de droit au relogement et d'indemnités suffisantes pour résorber leur endettement causé par les déséquilibres de gestion de la copropriété. ■ S. L. G.

① ARC, *Traiter les copropriétés fragiles ou en difficulté*, Vuibert, 2012.

② Sylvaine Le Garrec, « La démolition d'un grand ensemble en copropriété: une réponse urbaine à un problème de gestion? La copropriété des Bosquets à Montfermeil (93) », thèse de doctorat soutenue à l'Institut d'urbanisme de Paris, Université Paris-Est Créteil.