

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

### Synthèse de la recherche-action

Direction de la recherche : Sylvaine Le Garrec  
Association Planète Copropriété – Association des Responsables de Copropriété  
Agence Locale de l'Énergie et du Climat « MVE » - Habitat et Développement Ile-de-France

Cette recherche-action s'appuie sur un constat partagé par les professionnels réunis au sein de l'association Planète Copropriété et confirmé par le sociologue G. Brisepierre : lorsqu'une copropriété parvient à se mettre d'accord pour voter et financer des travaux d'amélioration énergétique, c'est parce qu'un copropriétaire particulièrement engagé – ou un groupe de copropriétaires – a impulsé et porté le projet et qu'il a réussi à mobiliser les autres copropriétaires en jouant le rôle de « leader ».

Nous avons cherché à mieux connaître ces copropriétaires « leaders énergétiques » (Brisepierre, 2011) et leurs actions. Pour cela, nous avons interrogé par téléphone 41 « leaders énergétiques » et mené des enquêtes de terrain auprès de 12 copropriétés ayant amorcé un projet de rénovation énergétique. L'objectif était de mettre en évidence les conditions d'une démarche efficace et d'élaborer des outils reproductibles pour aider les leaders potentiels et les professionnels qui les accompagnent.

Le repérage préalable de copropriétés pionnières de projets d'amélioration énergétique montre que ce sont plutôt les grandes copropriétés construites entre 1945 et 1980 et dotées d'un chauffage collectif qui sont les plus enclines à entreprendre ce type de démarche. Le profil socio-économique des habitants, quant à lui, n'est pas déterminant.

## LES SEPTS CLES DE LA RÉUSSITE

La recherche a mis en évidence sept conditions favorables à la réussite d'un projet de rénovation énergétique en copropriété.

### *1) Une équipe de copropriétaires « leaders »*

C'est bien sur l'engagement de copropriétaires « leaders » que reposent le lancement et la réalisation d'un projet de rénovation énergétique. Le syndic ne joue pas un rôle central, il est même parfois identifié comme une difficulté. Hommes et femmes de tous âges, ces « leaders » sont essentiellement des cadres ou professions intellectuelles supérieures qui mettent au service de leur copropriété des compétences issues de leur expérience professionnelle présente ou passée. Mais **les leaders compétents sur les questions techniques, ne doivent pas rester isolés, au risque de jouer le rôle de « leader écran »**. La constitution d'une « équipe » – même restreinte – autour d'un ou de plusieurs leaders est indispensable pour que les copropriétaires adhèrent 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.

## ***2) Le rôle primordial de l'accompagnement***

Les leaders soulignent tous l'importance d'avoir pu bénéficier d'un soutien neutre et gratuit de la part d'un conseiller d'une Agence Locale de l'Energie et du Climat (ALEC), d'un Espace Information Energie (EIE) ou d'une association de copropriétaires. Les collectivités locales sont de plus en plus nombreuses à mettre en place un accompagnement adapté aux copropriétés. Ces initiatives de proximité font émerger de nouveaux leaders, elles valorisent leurs démarches et favorisent leur montée en compétences. Cet accompagnement est fondamental pour que les copropriétaires « leaders » puissent véritablement jouer leur rôle de maître d'ouvrage.

## ***3) Des professionnels engagés qui font évoluer leurs pratiques***

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.

## ***4) L'énergie : une plus-value dans une approche de rénovation plus globale***

La maîtrise de l'énergie n'est pas la dimension centrale des projets qui répondent à un objectif plus global d'amélioration patrimoniale. Le souhait de « diminuer les factures » est certes présent, mais ce qui motive les copropriétaires, c'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 envisagée comme une plus-value à apporter à ces travaux de rénovation et non comme une fin première.

## ***5) Des projets de travaux « sur mesure » et échelonnés dans le temps***

Les travaux envisagés ou réalisés sont donc très hétérogènes et ne sont pas tous focalisés sur les économies d'énergie. On est loin des « packages » standardisés des scénarios pré-établis proposés par certains audits énergétiques. On observe plutôt des projets « sur mesure » adaptés à chaque cas particulier. Il y a d'ailleurs peu de projets « engagés » au niveau énergétique. Les copropriétés sont en outre peu enclines à mettre en œuvre une requalification complète qui viserait à remettre l'immeuble à neuf sur une courte durée. Pour se protéger des risques techniques et financiers des travaux et répartir les efforts financiers, elles préfèrent échelonner les investissements et les interventions sur plusieurs années. Il s'agit davantage d'amorcer, sur le temps long, un processus continu d'amélioration.

## ***6) L'impulsion d'une dynamique collective : un nouveau rapport à l'immeuble***

Les décisions de travaux ne se prennent pas en fonction de calculs purement économiques, d'autant que les taux de retours sur investissement 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 c'est là le travail indispensable exercé par les copropriétaires « leaders » qui instaurent de nouveaux circuits de communication, sollicitent les bonnes volontés et contribuent à créer un sentiment d'appartenance collectif. Cela passe par exemple par des réunions d'informations-débat, la création d'une newsletter ou l'organisation régulière de la fête des voisins... Il ne suffit pas d'« informer » ou d'être « pédagogique », il faut également être à l'écoute des attentes, concerter, débattre et animer la vie collective de l'immeuble.

## ***7) Un processus d'engagement graduel et concerté***

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 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. Il est également indispensable de respecter les différentes étapes nécessaires à la construction progressive du projet de travaux et d'associer les

copropriétaires à chacune de ces étapes en acceptant de soumettre au débat les orientations proposées... et être prêt à les modifier pour tenir compte des réticences exprimées.

## LES LIMITES DES DISPOSITIFS EXISTANTS

### 1) Les limites des aides financières

Les aides publiques à l'amélioration énergétique des copropriétés ne correspondent pas à ces dynamiques. La plupart d'entre elles financent des « bouquets de travaux » ou demandent d'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 d'estimer le montant des subventions au moment du vote des travaux, d'autant qu'il existe une grande diversité d'aides, que chaque financeur a tenu à fixer ses propres règles d'attribution et que ces règles changent d'une année sur l'autre... Les subventions espérées au moment du vote des travaux peuvent donc être supprimées l'année suivante alors que les travaux seront lancés. Devant ces constats, rien d'étonnant à ce que les « leaders » interrogés évoquent les aides parmi leurs principales difficultés.

### 2) Les limites des audits énergétiques

Les audits énergétiques peinent à déclencher des décisions de travaux car ils sont trop centrés sur une approche purement énergétique et le calcul de taux de retours sur investissement. Les solutions proposées sont souvent basiques et standardisées et ne prennent pas en compte l'ensemble des besoins de travaux. Leurs conclusions sont en outre souvent peu accessibles pour un public non-averti.

## SIX NOUVEAUX OUTILS

A partir de ces résultats, la recherche-action a permis de créer six nouveaux outils visant à renforcer et à améliorer l'action des copropriétaires « leaders » :

- 1) Le **Bilan Initial de Copropriété (BIC)** pour consolider une équipe de copropriétaires leaders ;
- 2) **L'audit global partagé, qui** vise à pallier les manques des audits énergétiques classiques en impliquant mieux le conseil syndical et en associant les compétences d'un architecte et d'un ingénieur financier à celles du thermicien pour construire un projet de rénovation global ;
- 3) Le développement de **supports d'auto-formation**, et en particulier deux sites Internet [www.coproprieterre.org](http://www.coproprieterre.org) et [www.coprojet.com](http://www.coprojet.com) ;
- 4) La création de **21 fiches « outils de communication »** pour informer, consulter, concerter, débattre, animer et préparer les décisions ;
- 5) La publication d'un **guide axé sur la mobilisation collective des copropriétaires** : ARC, *Rénovation en copropriété, comment mobiliser les copropriétaires*, ARC/Vuibert, 160 pages ;
- 6) La création d'un « **questionnaire confort** ».

## QUATRE CHAMPS D'ACTION À DEVELOPPER

Il apparaît nécessaire de développer des actions dans quatre champs :

- 1) **Développer une culture de l'accompagnement des copropriétés** « en diffus » (adapter les Points Rénovation Info Service, financer l'accompagnement, consolider le métier d'accompagnateur) ;
- 2) **Adapter les aides** (harmoniser et simplifier, adapter les aides aux temporalités de la copropriété, favoriser les aides collectives, rendre applicable l'Eco-prêt à taux zéro collectif, instaurer un Plan d'Épargne Copropriété) ;
- 3) **Accompagner l'évolution des pratiques des professionnels** (former, développer une offre adaptée d'audits globaux, développer les procédés de garantie des travaux) ;
- 4) Favoriser la **programmation pluriannuelle de travaux** (améliorer les textes, adapter les aides).