

Le quatre pages

N°28 | novembre 2015

plan urbanisme construction architecture **PUCA**

Rénovation énergétique des copropriétés : une affaire technique? financière? D'abord humaine

En cette fin d'année, la France accueille la « COP 21 », conférence internationale sur le climat. Il s'agit de trouver la bonne voie pour réduire les consommations d'énergie et donc la production de gaz à effet de serre et de CO₂. Quand on sait que 42% des gaz à effet de serre sont émis par le bâtiment, on se convainc aisément de l'ampleur du chantier de la rénovation énergétique. Le bâtiment, mais lequel ? Les bâtiments collectifs, individuels, les équipements, les bâtiments industriels ou tertiaires ? Le secteur résidentiel, dont les copropriétés, représente à lui seul 30,5 % de la consommation finale d'énergie. Les propriétaires représentent 58,2 % des ménages, dont un tiers occupent un logement collectif. Soit, pour 28 000 000 de résidences principales en 2015 selon les chiffres de l'Insee, une cohorte de plus de 9 000 000 de logements. Pour la seule ville de Paris, 47 843 immeubles sont en copropriété, pour plus de 660 000 « lots ».

L'affaire « copropriété » n'est donc pas mince, et méritait une attention soutenue. Le Puca, en coopération avec l'Anah et l'Ademe, a mené un programme consacré à la rénovation énergétique des copropriétés : études, recherches et expérimentations permettent d'éclairer la question. Réduire les consommations d'énergie, c'est aussi réduire la production de CO₂ et de gaz à effet de serre, ce à quoi s'est engagé l'État. Mais de quel droit, dans une société où chacun estime que l'État en fait trop ou pas assez, la puissance publique se mêlerait-elle du train de vie des propriétés privées ? Justement, l'État s'en est mêlé, pour comprendre, et à partir de cette compréhension mûrir des dispositifs incitateurs. Les dispositifs existent, en effet, mais semblent ne pas provoquer un raz-de-marée de décisions auprès des copropriétaires : pourquoi ? Manque de lisibilité ? Jeu d'acteurs trop complexe ? Méfiance à l'encontre de la fiabilité des techniques proposées ? Suspicion à l'encontre d'une forme onéreuse de « citoyenneté environnementale » ?

Il fallait assumer le mélange des genres et des acteurs et faire travailler ensemble copropriétaires, syndicats, architectes, thermiciens, sociologues, constructeurs, et pouvoirs publics, qui ne parlent pas toujours la même langue, n'ont pas les mêmes intérêts, le même background professionnel ou existentiel ! Dans l'univers « copropriété », disparate et souvent méconnu des professionnels, il fallait tenter d'élaborer les bases d'un langage commun, d'identifier l'intérêt partagé, et mettre au point de nouveaux outils pour la réflexion et l'action.

[La démarche]

Le programme « Amélioration énergétique des copropriétés » a été lancé en 2011, dans le cadre du « Programme de recherche et d'expérimentation sur l'énergie dans le bâtiment » (Prebat), par le Puca et l'Anah afin de repérer les difficultés, voire les blocages à l'enclenchement des travaux de réhabilitation thermique dans les logements collectifs du secteur privé. Il s'agissait aussi de mettre à disposition des copropriétés et des professionnels des outils et des méthodes innovants.

Portant sur quarante copropriétés, les quinze recherches-actions sélectionnées ont travaillé dans quatre directions : faciliter l'élaboration des programmes de travaux et le choix de solutions techniques dédiées ; mobiliser des moyens de financement adaptés ; faire adhérer les copropriétaires aux processus de décision et garantir les performances ; proposer des outils d'assistance, de mesure, de gestion et de contrôle, de l'amont à l'aval des projets.

Chaque projet porte un objectif à développer : interroger les conditions de possibilité d'une prise de décision, déceler les points de blocage et les facteurs favorables, proposer une solution technique originale, approfondir les aspects financiers et gestionnaires – le tout en s'appuyant sur la démarche expérimentale à laquelle est attaché le Puca. Sans négliger la réalité des copropriétés, avec leurs assemblées générales, leur organisation, leurs leaders, leurs difficultés : l'univers impitoyable d'une collectivité discrète et complexe...

Quatre séminaires successifs ont permis de soumettre expérimentations, études et conclusions au feu des questions, de répondre, ou d'amorcer les réponses, à de nombreuses interrogations : quelle maîtrise d'ouvrage ? peut-on définir une démarche-type ? comment gérer les projets ? quel accompagnement ? quelles aides financières ? On a pu également mieux discerner les points aveugles et les incertitudes, de l'ordre du juridique, ou de la pérennité et de l'ampleur des soutiens financiers, qu'ils proviennent des agences comme l'Anah ou l'Ademe, ou des collectivités locales, régions, départements, communes.

La question du financement des travaux, et celle des choix techniques ne sont pas traitées en tant que telles ici, elles mériteraient des développements particuliers qui feront l'objet d'un prochain *Quatre pages* du Puca s'appuyant sur le programme d'expérimentation « Approche globale des rénovations énergétiques des logements privés » en cours qui a pour but d'expérimenter de nouvelles approches visant à relier les questions liées au financement des travaux avec l'accompagnement des ménages maîtres d'ouvrage, centré sur la notion de tiers de confiance.

► La copropriété, une société tellement « humaine »

Quiconque a assisté à une assemblée générale de copropriété sait que ce n'est pas toujours la « fête des voisins », pour de multiples raisons. La prise de décision y est singulièrement délicate. Toute proposition impliquant des budgets conséquents donne lieu à des discussions sans fin, parfois mal préparées.

La récrimination est souvent présente, contre le syndic qui ne ferait pas bien son travail tout en cherchant à améliorer l'ordinaire de ses émoluments ; contre l'architecte, quand il est présent, parce qu'il aurait beau jeu de faire le malin du haut de son savoir ; contre les entreprises qui présenteraient des devis forcément surévalués ; contre le conseil syndical lui-même, parfois, qui ne verrait midi qu'à sa porte ; contre « les règlements » et « les technocrates », qui n'en finissent pas d'imposer des choses dont on se demande d'où elles sortent. Le propriétaire d'un appartement n'a pas toujours suivi pas à pas les motivations de la puissance publique quand elle impose des ascenseurs « aux normes » assurant la sécurité des allers et venues ou des installations électriques qui ne provoquent pas de court-circuit... Alors, quand elle invite les citoyens à mener des travaux d'isolation ou à renouveler les équipements d'un bâtiment, elle n'est écoutée que d'une oreille.

Il arrive pourtant que tout se passe bien, que des travaux soient votés à l'unanimité, que la confiance et parfois même la gratitude marquent cette cérémonie annuelle : « l'AG de copro ». Unanimité ? Pas si sûr : la présence des propriétaires était si lacunaire qu'il a fallu instaurer un système de vote assez abscons : majorité simple, majorité absolue, double majorité, majorité allégée, unanimité. Le temps d'expliquer le fonctionnement de cette singulière démocratie, l'assemblée générale, qui ne peut durer toute la nuit, serait déjà terminée. Et il y a toujours les absents, ceux qui ont oublié, ceux qui ont autre chose à faire, ceux qui ne se sentent pas concernés. Sans oublier l'instabilité du collectif « copropriété », dont le turn-over est parfois important, ni la différence des intérêts en propriétaires occupants et propriétaires bailleurs. Enfin, s'ajoute à ces difficultés le fait que seule l'assemblée générale est maître d'ouvrage, le syndic n'étant que maître d'ouvrage délégué.

► Faire advenir une conviction

L'un des enseignements du programme du Puca est clair : l'engagement des copropriétaires est indispensable. Les multiples cas d'étude montrent que sans la conviction de la nécessité absolue de mener des travaux, rien ne peut se faire. Dès lors, la question est de savoir comment faire émerger puis consolider cette conviction.

Première étape (mais qu'y peut l'État ?) : il serait bienvenu que ce petit « co » de « copropriétaire » prenne vraiment sens. Chacun saura rénover sa cuisine, entretenir son parquet. Mais cette chaudière en sous-sol, en quoi m'appartient-elle ? Cette toiture sans isolation à laquelle personne, hormis les pompiers et le couvreur, n'a accès, dois-je m'en soucier ? Des fenêtres double vitrage ? C'est tellement cher, on verra, on verra, d'ailleurs, les fenêtres, c'est « privé » ... croyance qui mène souvent les plus motivés à se passer de l'agrément de l'assemblée générale. Le sentiment du bien commun n'est pas le mieux partagé du monde, surtout en temps de « crise », quand l'emprunt n'est pas encore remboursé. Pourtant, près de sept propriétaires sur dix ont terminé de rembourser le crédit contracté pour l'achat de leur logement principal. Restent les trois « endettés », qui eux consacrent plus du quart de leur revenu aux dépenses de logement (un sur cinq de ceux-là dépense plus de 40 % de son revenu pour le logement, selon l'Insee) : peut-on leur imposer un emprunt ou des charges complémentaires ? Quand en outre les charges augmentent plus vite que les ressources ? Le sentiment de devoir parer au plus pressé inhibe souvent la vision prospective, un présent trop tendu masque des enjeux plus lointains, de la valeur patrimoniale du bien à la santé de la planète.

► Un travail d'équilibriste

Prenons l'exemple d'un bâtiment « historique », représentatif de ce que le siècle passé a fait de plus innovant, de plus élégant, de plus intelligent ? Philippe Alluin, architecte, avait présenté, pour la cité construite à Meudon-la-Forêt par Fernand Pouillon après-guerre, un projet astucieux, respectueux et prometteur. Reprise de l'étanchéité, doubles vitrages, suppression des ponts thermiques – le tout sans porter atteinte au cadre bâti de ce que Fernand Pouillon voulait comme lieu de « vie heureuse ». « Niet », malgré les innombrables assistances mises en place, des partenariats assurés, des financements calculés, des permanences d'information, un site internet, des actions de démonstration. L'économie d'énergie prévue était de l'ordre de 50 à 60 %, avec une « étiquette » passant de E à C. Rien n'y a fait, quelques hostilités ont suffi à l'échec de la démarche.

C'est avec la copropriété Vouillé-Brancion, construite en 1972 par Abro et Henri Kandjian, que Philippe Alluin pourra se dire satisfait : travaux votés par 90 % des présents à l'AG, représentant 67 % des « millièmes ». Un résultat imputable à des efforts constants et exigeants de « coconstruction » du projet. Projet technique, mais aussi projet économique, où le diable comme à son habitude se loge dans les détails. Une grille de désenfumage fermée, pour éviter les déperditions de chaleur, se fait retoquer au nom du droit à la soupe au chou, à la cuisine épicée et aux parfums qui les accompagnent. L'éclairage

par des « LED » entraîne le changement de luminaires : c'est trop cher, et c'est une invitation au vol. Ou comment le projet technique et économique se heurte aux usages et aux appréciations inattendues ! Par contre, le choix peut aussi se porter sur une solution plus chère, estimée plus pérenne.

► Faire émerger la parole du voisin

Quelle méthode, alors, développer, dans cet univers impitoyable ? Philippe Alluin a une réponse : « expliquer, informer, écouter », et surtout « co-concevoir ». L'architecte organise des ateliers : les participants découvrent un monde, celui de leur environnement quotidien, immédiat. « *L'importance à accorder à la communication interne s'explique par le fait qu'une rénovation énergétique représente un changement d'une ampleur et d'une complexité inégalées depuis la construction de l'immeuble.* » Car c'est surtout de rénovation tout court dont il s'agit, de quasi re-conception de l'objet construit. Comment faire circuler la parole instruite de l'architecte, de l'ingénieur, du thermicien, jusqu'au dernier des décisionnaires ? « *Il faut placer les copropriétaires au cœur du dispositif en tant qu'acteurs de la communication auprès de leurs voisins.* » Une manière de faire advenir ce « co » souvent défailillant. La parole du voisin a plus de poids que celle du sachant ? En tout cas, il s'agit de tresser entre eux des discours à plusieurs voix. « *Les études du projet sont conduites de manière itérative avec les copropriétaires, qui sont associés dans le cadre d'une concertation qui prend en compte l'ensemble des données techniques, financières et sociales, le programme final associant les copropriétaires avec les architectes, ingénieurs et financiers.* »

Face au rituel annuel de l'assemblée générale, la patience à faire advenir une conviction par capillarité est payante : la solution demande du temps, un investissement important des professionnels et des premiers copropriétaires convaincus, qui réalisent l'étendue des questions à résoudre : juridique, technique, financière... Mais alors les choix s'effectuent « en toute connaissance de cause », et non sur des questions de coûts ou des positions crispées.

► Le poids des usages et l'art du compromis

À Vouillé-Brancion, des ateliers sont organisés, sur la base d'un avant-projet. Un atelier préparatoire présente des hypothèses de travail – de travaux – selon trois scénarios. Investir pour réduire ses charges, ou s'en tenir à un simple ravalement ? Les ateliers thématiques approfondissent les solutions proposées. L'isolation par l'extérieur ? On n'imagine pas a priori les réticences à rétrécir de quelques centimètres-cubes un balcon : « Je ne veux pas perdre d'épaisseur car c'est un jardin, je mets mes fleurs », « Je fais sécher mon

mon linge » ... Quant au mur végétalisé, non, il n'est pas à l'ordre du jour. Remplacer les fenêtres ? Les vitrines des magasins ? Les oppositions sont multiples : comme partout, chacun a bricolé qui ses fenêtres, qui ses stores, qui son chauffage, qui l'arrosage de sa terrasse, qui une véranda – interventions qui impliqueraient des modifications des lieux et équipements, cette fois privés. À l'issue des ateliers où s'expriment accords, désaccords, crispations et contradictions, la recherche du meilleur compromis incombe aux professionnels, charge à eux de trouver l'équilibre entre usages, finances, esthétique, performance technique... Élaboration de plans de travaux assortis d'options, simulations financières, courriers, réunions : au terme de ce marathon, les travaux sont votés.

► Une course d'obstacles

Cet itinéraire complexe se sera vérifié dans nombre de copropriétés. Peut-on dire que le frein principal amenant à sursoir aux travaux est la difficile compréhension des enjeux et des processus ? Sans doute. Il faut que des habitants assimilent des notions dont ils n'avaient aucune idée : les notions techniques de la thermique, de la ventilation ou de l'isolation, présentées sur la base des calculs savants des spécialistes, nécessitent un certain temps de digestion ; la « jungle » des aides financières laisse parfois plus d'un quidam, avec une inquiétude quant à leur stabilité ; l'appel à la citoyenneté environnementale est de peu de poids dès lors que le « retour sur investissement » se mesure en décennies.

Pourtant, la confiance peut s'installer : cela s'est vu. Par exemple, aussi, à Caluire dans la métropole lyonnaise, où les travaux ont été votés pour la rénovation des « Hauts de Saint-Clair », une copropriété de 96 lots principaux pour 8 500 m² de surface habitable, sans problèmes lourds. L'affaire a commencé en 2008, à l'initiative d'un résident convaincu et d'une « commission énergie » qui a, selon ses protagonistes, effectué un « travail de pro » : visites de bâtiments rénovés, audits, recours à des bureaux d'études – y compris pour le montage financier – information régulière des propriétaires. Le projet, nommé « Pistache » (Projet d'isolation thermique pour l'amélioration du confort des Hauts de Saint-Clair et les économies d'énergie), est voté en assemblée générale « extraordinaire » en 2013 : 56,46 % pour, 30,2 % contre, 4,73 % d'abstentions. Mais deux copropriétaires mécontents portent l'affaire en justice... ce qui aura pour effet de retarder les travaux.

Cela s'est vu aussi pour la tour Super-Montparnasse (immeuble d'habitation de grande hauteur, 270 lots) où l'outil privilégié par l'architecte, François Pélegrin, a été le « Building Information Model » (le bâtiment, « reconstruit » en 3D, rassemble informatiquement l'ensemble de ses caractéristiques).

téristiques, et en donne une représentation à la fois graphique et technique) qui a permis de donner à voir aux copropriétaires l'état présent de leur immeuble : sa « peau » mais aussi, sous forme d'une sorte d'écorché, ses équipements, tout ce qui circule, tout ce qui n'est plus visible au premier coup d'œil. La maquette a donné à voir ce que pourrait devenir cet immeuble, avec une dimension esthétique non négligeable : elle donne envie ! Elle a en outre permis de renseigner tous les détails, de communiquer aux entreprises des plans, des calculs, des calepinages. Elle constitue enfin une mémoire du bâti qui, dans les copropriétés, est le plus souvent lacunaire.

► Un accompagnement nécessaire : « leader » ou « chef de projet » ?

Ce qui apparaît avec certitude, plus encore que la patience et la ténacité, c'est la nécessité de procéder en « gestion de projet » : planifier le projet dans le temps, chiffrer le budget, maîtriser et piloter les risques, veiller au niveau de qualité, organiser maîtrise d'œuvre et maîtrise d'ouvrage, suivre les enjeux opérationnels et financiers. Ce rôle peut-il être dévolu à un conseil syndical ? Une étude de l'ARC (Association des responsables de copropriétés) auprès de 41 copropriétés note que « *c'est bien sur l'engagement de copropriétaires « leaders » que reposent le lancement et la réalisation d'un projet de rénovation énergétique.* » Leaders qui pour la plupart sont des « *cadres ou professions intellectuelles supérieures* ». Existents-ils partout ? Quand ils existent, ne risquent-ils pas la contre-performance en lassant leurs coreligionnaires ? Leur bénévolat peut-il résister dans le temps ?

Il n'est pas imaginable de laisser les copropriétés, les conseils syndicaux - même les mieux intentionnés - se débrouiller seuls. Plusieurs projets montrent la nécessité d'un accompagnement professionnel : à qui alors incombe-t-il ?

[Pour en savoir plus]

Le programme « **Amélioration énergétique des copropriétés** »

Le programme « **Approche globale des rénovations énergétiques des logements privés** »

Le « **Programme de recherche et d'expérimentation sur l'énergie dans le Bâtiment** »

« **La boîte à outils de la rénovation énergétique en copropriétés** », Association des Responsables de Copropriété

« **Les leviers pour déclencher les travaux** », actes du séminaire n°1, Puca, mars 2013

« **Les leviers pour déclencher les travaux** », actes du séminaire n°2, Puca, octobre 2013

« **Les leviers pour déclencher les travaux** », actes du séminaire n°3, Puca, avril 2014

« **Les leviers pour déclencher les travaux** », actes du séminaire n°4, Puca, avril 2015

Les syndicats sont restés plutôt absents du programme, victimes sans doute d'une réputation détestable parfois justifiée, parfois injuste (ils sont tout de même 115 à avoir signé, lors du dernier congrès de leur syndicat professionnel UNIS, une « charte de mobilisation en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés »). Les architectes ont fait preuve d'une belle efficacité : à quel prix ? Faut-il, comme cela a été proposé, inventer un nouveau métier ? Mais les copropriétés sont-elles disposées à rémunérer à un juste prix une prestation dont elles ne connaissent pas l'ampleur ? Lancer dans le jeu un acteur nouveau ne risque-t-il pas de brouiller encore plus les cartes ? Les expérimentations heureuses du programme sont sans doute reproductibles à condition que soit défini un cadre compréhensible par tous, que les copropriétés puissent assumer sans méfiance. Introduire de la rationalité dans la vie des copropriétés : que l'État y ait mis son « grain de sel » n'était vraiment pas superflu !

Car peu à peu, le paysage s'éclaircit, les questions sont soulevées, posées, analysées. **Des outils sont mis à disposition des copropriétés**, internet n'est pas en reste pour proposer des plates-formes de suivi des copropriétés (par exemple CoachCopro à l'initiative de l'Agence parisienne du climat), les professionnels se familiarisent avec l'univers « copro ». Les pouvoirs publics et les collectivités territoriales mûrissent réflexion et dispositifs de soutien et d'incitation. Une évidence : la rénovation énergétique ne peut se satisfaire de la seule problématique « énergie ».

Ce « quatre pages » est une publication destinée à faire connaître les principaux résultats ou enseignements de travaux de recherche, essentiellement ceux réalisés dans le cadre de programmes incitatifs initiés, financés et pilotés par le Puca, organe dédié à la recherche et à l'expérimentation rattaché à la Direction générale de l'aménagement du logement et de la nature. Les données et les analyses présentées, sauf mention contraire, proviennent des rapports rédigés par les chercheurs. La sélection de ces éléments et leur mise en perspective n'engagent en revanche que le Puca.

Directeur de la publication

Emmanuel Raoul, Secrétaire permanent du Puca

Coordination

Bertrand Vallet

Rédaction

Gisèle Cloarec

Maquette, mise en page

Christophe Perrocheau

Chargé de l'action au Puca

Pascal Lemonnier

Plan urbanisme construction architecture

Tour Pascal B

92055 La Défense cedex

Tel. : 01 40 81 24 72

<http://www.urbanisme-puca.gouv.fr>

ISSN : 2427-8912

Demande d'abonnement auprès de : christophe.perrocheau@i-carre.net

