

Atelier 4 : Les leviers d'intervention en matière de rénovation énergétique des copropriétés du point de vue des propriétaires et des occupants : définir et mettre en œuvre des démarches démonstratrices de rénovation, accompagner les habitants

Animateur : Bruno Yvin (Alphaville)

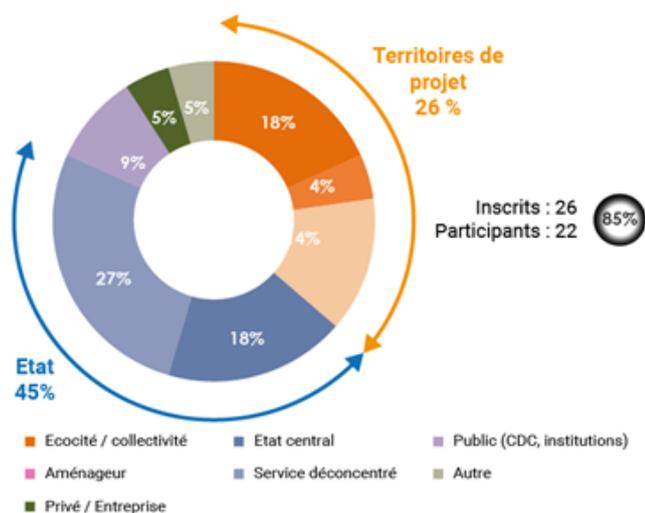
Rapporteur : Cédric Ansart (CEREMA)

Rappel de la méthodologie adoptée pour les 4 ateliers

Les ateliers de la rencontre nationale ÉcoCité et Ville de demain du 23 juin 2016 ont été conçus sur le même modèle afin d'identifier les grandes problématiques, de faire émerger les principes d'intervention innovants et les moyens d'action partagés au sein du réseau ÉcoCité pour la mise en œuvre de la transition énergétique dans le projet urbain. Suite à une présentation de l'état de l'art du sujet de l'atelier par le binôme animateur/rapporteur, permettant de dégager les principaux enjeux et problématiques, les participants sont invités à noter sur un « post'it » leurs expériences et leurs questionnements. À l'issue de ce temps de réflexion, les débats sont lancés.

Les « personnes ressources » identifiées en amont permettent de lancer ou relancer les échanges. Une synthèse faisant émerger les consensus ou dissensus est ensuite présentée en séance plénière. Les comptes-rendus tiennent compte des informations renseignées sur les « post'it » qui n'ont pas pu être exprimées en séance.

Profil des participants et taux de participation



L'atelier 4 a réuni 22 participants, soit 85% des personnes initialement inscrites.

Les représentants de l'État central et déconcentré sont majoritaires (45% des participants), suivis de ceux des territoires de projet.

Présentation de l'état de l'art et de la problématique de l'atelier 4

Le constat des impacts considérables du secteur du bâtiment, notamment résidentiel, sur l'environnement met en évidence l'enjeu majeur que représente la rénovation énergétique du parc privé de plus de 40 ans (2/3 du parc), construit avant les premières réglementations thermiques. Il souligne ainsi le rôle central des copropriétaires, comme levier essentiel à la mise en œuvre de la transition énergétique. La variété des statuts de copropriétaires (occupants ou bailleurs) et le décalage entre la durée moyenne de la propriété d'un ménage français (7 ans) et la durée d'un projet de rénovation énergétique en copropriété augmentent les difficultés, aboutissant à une dégradation accélérée du patrimoine résidentiel, contribuant, ainsi, à accentuer le risque de précarité énergétique pour les occupants. Les difficultés juridiques et économiques (sources financement plurielles mobilisant ménages, syndicats, collectivités, État, organismes publics d'accompagnement type ALEC, professionnels du bâtiment...) constituent également des freins à la rénovation énergétique des copropriétés. En contrepoint, il est fait état des dispositifs législatifs et réglementaires facilitant les travaux de rénovation des copropriétés (lois ALUR et TECV).

L'état de l'art soulève deux grandes questions se qui structurent les échanges :

- Comment intensifier l'accompagnement des acteurs pour accélérer les dynamiques en cours et les faire fructifier ?
- Quel(s) chemin(s) emprunter en priorité pour massifier les processus de rénovation énergétique des copropriétés ?

Séquence 1 : Comment intensifier l'accompagnement des acteurs pour accélérer les dynamiques en cours et les faire fructifier ?

- Quels sont les grands enjeux identifiables et prioritaires ?
- Faut-il faire porter l'effort prioritairement sur quelques acteurs préalablement identifiés ?

Séquence 2 : Massifier/intensifier de la rénovation loin d'être acquise : quel(s) chemin(s) emprunter en priorité ?

- Quels sont les principaux freins identifiés ?
- Les dispositifs actuels (juridique, boîte à outils, financement) sont-ils suffisants ?

Séquence 1 : comment intensifier l'accompagnement des acteurs pour accélérer les dynamiques en cours et les faire fructifier ?

Rendre les dispositifs d'aides plus lisibles, mieux adaptés aux copropriétés et stables dans le temps

La salle s'accorde en premier lieu sur le manque de lisibilité des dispositifs d'incitation financière à la rénovation énergétique. Le foisonnement des outils pose la question de la concurrence entre dispositifs. Nombre d'entre eux sont soit désuets (loi de 1965 sur les copropriétés), soit davantage adaptés aux logements individuels qu'aux copropriétés, ou encore davantage tournés vers le neuf que vers la rénovation (CEE, CITE). Ces outils sont par ailleurs peu fiables dans le temps, puisque souvent remaniés, laissant donc courir le risque d'un changement radical des aides accordées une fois les travaux démarrés. Leur instabilité s'ajoute aux incertitudes concernant la fiscalité, les prix de l'énergie carbonée ou encore le changement climatique, laissant les propriétaires, copropriétaires et syndicats dans le flou quant aux coûts réels de la rénovation énergétique qu'ils souhaiteraient entreprendre.

Deux pistes sont évoquées afin de dépasser les contraintes. La première relève des initiatives locales et encourage la mise en place d'observatoires des coûts des rénovations énergétiques, pouvant être mutualisées avec les Espaces Info Energie. La seconde relèverait d'une initiative nationale. Il s'agirait de créer un fond national copropriété garantissant la disponibilité des fonds pour les ménages modestes.

Optimiser l'accompagnement dans les démarches de rénovation énergétique

Une multitude de figures professionnelles auprès de qui trouver conseil émerge progressivement. Toutefois, à l'image du panorama des aides financières, ce n'est pas tant le besoin de multiples acteurs supplémentaires qui ressort que le besoin de mettre en place des organismes efficaces, regroupant des compétences techniques, financières ou encore sociales, et fonctionnant en guichet unique de la rénovation énergétique, en ayant réponse sur toutes les dimensions

d'un projet. La mise en place de nouveaux types de structures et de services à l'image de la plate-forme « Coach Copro » ou de « Tinergie » est ainsi plébiscitée.

À l'inverse, le foisonnement des acteurs nuit à la visibilité des professionnels compétents. Pour s'y retrouver, certains participants précisent qu'ils financent des initiatives comme celle de l'association « Planète copropriété » qui labellise les professionnels ayant une formation allant au-delà de celle demandée pour la mention RGE, qui ne suffit pas à sécuriser le choix de prestataires compétents. Il est ainsi apparu nécessaire de communiquer davantage sur l'existence de ce nouveau marché porteur, qui demande à allier des compétences propres aux architectes et aux bureaux d'étude spécialisés, et révèle la nécessaire transversalité du métier d'architecte.

Faire de certaines copropriétés des démonstrateurs de la rénovation énergétique

Suite au constat de l'impossibilité d'aider toutes les copropriétés, les participants se rejoignent sur la nécessité d'effectuer un diagnostic du parc à grande échelle, pour en avoir une connaissance assez fine, qui permette de cibler les copropriétés les plus enclines à aller jusqu'au bout d'une démarche de rénovation énergétique. Il s'agit de trouver des copropriétés aux syndicats et copropriétaires motivés et souvent des secteurs géographiques ou des segments (âge du bâti, typologie de bâti) à enjeux susceptibles d'en entraîner d'autres dans la même dynamique.

Faire de certaines copropriétés des démonstrateurs de la rénovation énergétique

Suite au constat de l'impossibilité d'aider toutes les copropriétés, les participants se rejoignent sur la nécessité d'effectuer un diagnostic du parc à grande échelle, pour en avoir une connaissance assez fine, qui permette de cibler les copropriétés les plus enclines à aller jusqu'au bout d'une démarche de rénovation énergétique. Il s'agit de trouver des copropriétés aux syndicats et copropriétaires motivés et souvent des secteurs géographiques ou des segments (âge du bâti, typologie de bâti) à enjeux susceptibles d'en entraîner d'autres dans la même dynamique.

L'ÉcoCité de Nantes-Saint-Nazaire illustre cette démarche à travers la stratégie déployée sur son territoire, dans le cadre d'un projet de redynamisation du centre-ville. Un diagnostic leur a appris la surreprésentation dans le parc de petites copropriétés, avec peu de moyens, peu de syndicats et donc peu d'interlocuteurs. Un investissement public a donc été monté sous forme d'une SPL à destination d'une dizaine de copropriétés dispersées dans le centre-ville, pour prouver l'efficacité du système et entraîner le parc environnant dans la même démarche. La première opération finalisée est ainsi destinée à devenir une « Maison du projet » exemplaire. Les participants s'accordent sur l'intérêt des démonstrateurs, qui donnent à voir des résultats, mais notent qu'il manque

toujours des évaluateurs dans le domaine. Ils attirent l'attention sur la nécessité de mettre en place des grilles d'évaluation faisant la distinction entre les copropriétés et les propriétaires individuels, sans quoi certains critères proposés dans le cadre de la contractualisation d'objectif peuvent se révéler difficile à respecter voire contre-productifs.

Faire se rencontrer les acteurs pour impulser une nouvelle dynamique

La mise en réseau de tous les acteurs pour aller vers une approche systémique de la rénovation énergétique apparaît comme une nécessité. L'approche transversale des projets de rénovation implique une meilleure collaboration au sein des équipes de concepteurs (architectes et bureaux d'étude spécialisés notamment) et un dialogue plus régulier entre les collectivités et les maîtres d'œuvre. L'idée d'y conditionner la subvention est avancée comme un moyen de faire monter en compétence le microcosme local. La figure du syndic, acteur majeur du processus, est également jugée incontournable, alors qu'il n'est pas nécessairement à l'initiative de la rénovation énergétique. La mise en réseau des syndics est donc cruciale pour mieux les impliquer en amont et favoriser le partage d'expérience. C'est également le cas pour les copropriétaires, dont la mise en réseau est effective à Paris, Rennes ou Nantes, grâce à la création d'associations de copropriétaires pour la rénovation énergétique favorisant le partage d'expériences. Le rôle du notaire a également été identifié, notamment par le blocage des ventes individuelles en cas d'absence d'audit énergétique.

Séquence 2 – massifier / intensifier la rénovation énergétique

Finaliser l'assise du tiers-financement

Le tiers-financement ambitionne la mise en place d'un nouveau modèle économique plus autonome. Il permet de se passer de tout ou partie des subventions, en payant les travaux grâce aux économies d'énergie réalisées à l'issue de ces derniers. Il se présente donc comme un moyen de simplification de la démarche, en passant outre le système complexe des aides financières. Il est néanmoins à l'état d'expérimentation et peine à se déployer, du fait de barrières juridiques. Son déploiement est présenté comme très souhaitable par les participants.

Sortir de la seule logique « thermique »

Un consensus se dégage sur la nécessité de changer l'entrée par laquelle est abordée la question de la rénovation énergétique. Une mise en avant de la dimension patrimoniale de la rénovation, au-delà de la réduction de la facture énergétique, est ainsi avancée. Incrire la rénovation dans un objectif patrimonial et mettre en lumière le gain des travaux dans la revalorisation du bien du particulier et des parties communes constituent, selon les participants, une

posture fructueuse pour gagner en adhésion. La difficulté demeure toutefois de réussir à convaincre de l'intérêt de valoriser les parties communes.

Massifier sans perdre en qualité

La massification de la rénovation énergétique est questionnée, alors qu'a été évoquée l'impossibilité d'aider tous les logements qui en auraient besoin. Les objectifs de massification ne doivent pas non plus faire perdre de vue le besoin de travaux qualitatifs. Les rénovations globales, bien que plus onéreuses, sont ainsi souhaitables. C'est pourquoi sont encouragés les diagnostics croisés et multiples permettant d'engager des travaux abordant la rénovation énergétique dans sa globalité.

Synthèse et enjeux

Les échanges ont permis de mieux mettre en évidence les conditions de l'intensification et de la massification de la rénovation énergétique des copropriétés. Ils ont pointé du doigt la nécessité de traiter de manière conjointe les questions d'accompagnement des acteurs et de la massification. Les principaux enjeux et pistes retenus sont les suivants :

- **apporter de la lisibilité aux processus** : identifier quelques acteurs faisant office d'ensembliers de compétences, fonctionnant comme guichet unique de la rénovation énergétique ;
- **simplifier** le système financier, devenu illisible, inadapté et instable, qui bloque les initiatives. La mise en place d'un tiers-financement est considérée comme un levier potentiel de massification ;
- **mettre en réseau** les différents acteurs pour aborder la question de la rénovation énergétique de manière transverse et faciliter le partage d'expériences ;
- **communiquer** davantage sur la **visée patrimoniale** de la rénovation énergétique, pour faire adhérer plus largement à la démarche ;
- mutualiser les informations et données d'observatoire produites localement ;
- **s'appuyer sur des démonstrateurs** comme moyen d'atteindre progressivement la massification de la rénovation énergétique ;
- **construire une grille d'évaluation** propre aux copropriétés pour donner à voir les résultats.

Synthèse et enjeux

Les échanges ont permis de mettre en évidence les motivations et les moyens de la mobilisation des consommateurs autour des questions énergétiques :

- **fondements de l'implication des usagers** : ce sont les enjeux de non gaspillage et de préservation de l'environnement par des éco-gestes qui incitent à la mobilisation. La réduction des consommations énergétiques n'est qu'un des aspects ;
- **sensibiliser** dans tous les domaines de la vie quotidienne : l'utilisateur, pour qu'il passe du statut de consommateur à « consommacteur », doit être sensibilisé dans les différentes sphères de sa vie personnelle (en tant que parent d'enfant à éduquer aux écogestes, en tant que salarié, locataire, ou propriétaire) et dans ses différents lieux de vie (lieu de travail, habitation, équipements fréquentés, etc) ;
- **accompagnement des usagers sur le long terme** : les leviers d'actions ne sont pas d'ordre purement technologique (bien que des outils de plus en plus performants soient mis en place) mais nécessitent aussi un accompagnement fort des usagers, ce qui implique un investissement humain et financier notable, qui doit se poursuivre dans le temps. Il s'agit donc d'un investissement sur le long terme qui devra trouver des réponses dans les années à venir ;
- **rééquilibrage à trouver entre solutions techniques et accompagnement des usagers** : l'atelier de travail a nettement mis l'accent sur le fait que les dispositifs technologiques proposés ne suffisaient pas, ceux-ci nécessitant un accompagnement dans leur usage, leur compréhension et leur finalité. La solution technique relève même, pour certains, davantage de l'injonction et pourrait être contre-productive ;
- **l'incitation plutôt que l'obligation** : la mobilisation au plus près des usagers, en contact direct, que ce soit en porte à porte, en pied d'immeuble, lors de rencontres, semble davantage porter ses fruits, notamment lorsqu'elle prend un caractère convivial qui donne « l'envie de faire », au-delà de la contrainte que pourraient revêtir des initiatives issues des obligations réglementaires qui voient le jour.

Les différentes initiatives menées illustrent la variété des formes de mobilisation possibles en fonction du public visé. Au regard de la diversité des contextes, des enjeux et des publics visés, il n'y a pas une forme de mobilisation plus pertinente ou efficace qu'une autre, il s'agit de combiner les initiatives.