



11^{ème} rencontre d'experts du réseau RAPPEL

Copropriété et précarité énergétique : Décrypter les enjeux pour mieux intervenir

Estelle Baron, directrice de projets, SOLIHA 75.92.95



Sylvaine Le Garrec, Sociologue consultante spécialiste de l'habitat et la copropriété

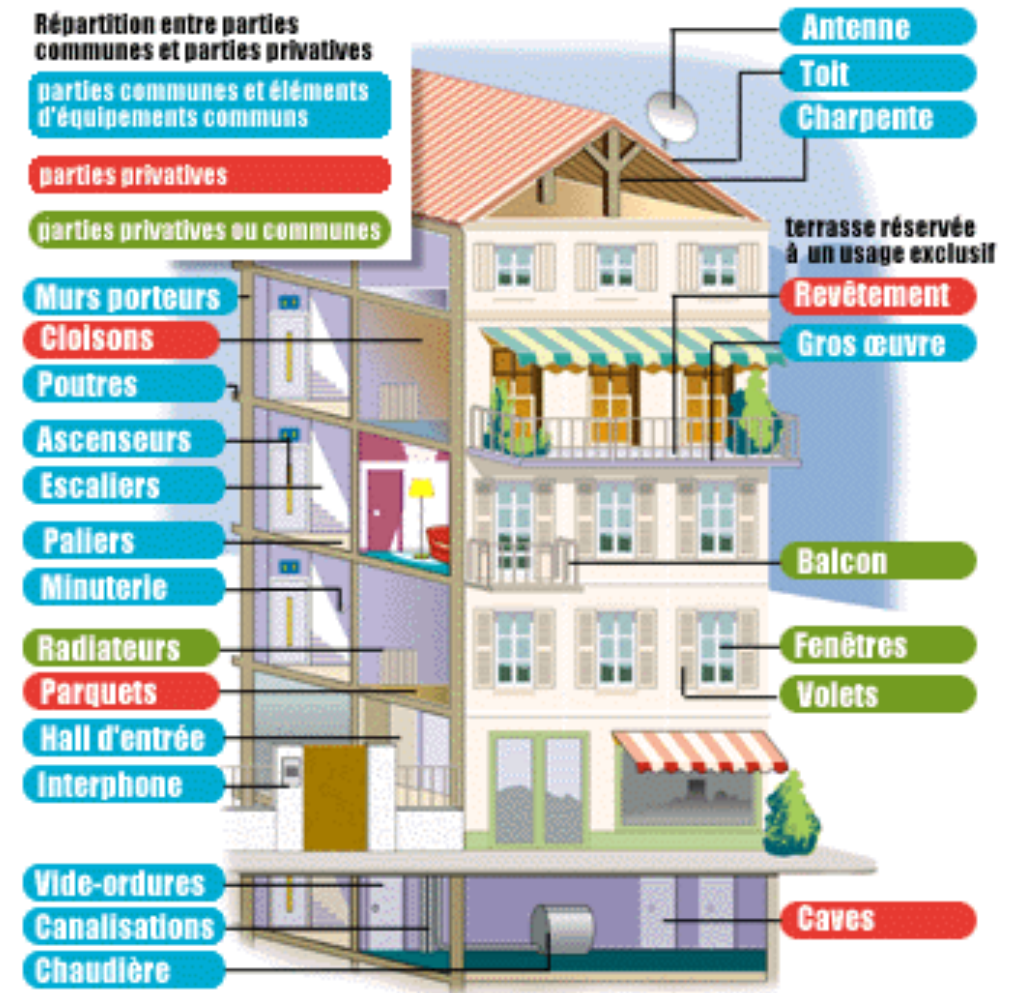
18 mai 2020

Cadre général

Cadre général

Qu'est-ce qu'une copropriété ?

- ✓ Quand on a affaire à un immeuble ou groupe d'immeubles bâtis
- ✓ Quand il y a plus de 2 propriétaires
- ✓ Quand le régime de la **loi du 10 juillet 1965** s'applique (différent du régime de la SCI)
- ✓ C'est-à-dire que l'immeuble est divisé en « lots » comprenant :
 - Des **espaces ou équipements communs** (cours, ascenseurs, chauffage, etc.)
 - des **parties privatives** (appartement, cave, parking)



Source : Buildingsphere

Cadre général

Les différentes typologies d'immeubles en copropriété

Mise en copropriété :

- Immeubles neufs (VEFA) / ensemble de pavillons
- Anciens immeubles de rapport, HLM ou monopropriétés vendus à la découpe

Organisation et « destination » de l'immeuble

- Destination de la copropriété : habitation stricte, présence d'activités libérales ou de **commerces** ?
- Taille et complexité de gestion : 2 à plus de 5.000 lots, plusieurs syndicats de copropriétaires imbriqués, appartenant à des structures de gestions (ASL, AFUL) **d'équipements partagés** (parkings, espaces extérieurs, chaufferie, etc.)
- Importance des **équipements** et des **services** : ascenseurs, gardien, parkings, eau / chauffage collectif, voire terrains de tennis, piscine, etc.
- **Occupation** : propriétaires occupants et propriétaires bailleurs (locataires).



faubourien, 1873



moderne, 1965



art déco, 1930

Cadre général

Grigny II (91) : 1^{ère} ZAC d'état (1968-1975) / 2^{ème} ORCOD IN

L'une des plus grandes copropriétés d'Europe

- 2 quartiers : **Sablons** et **Tuileries**
- Environ 5000 logements et 17 000 habitants (100 nationalités)
- 50% de PO et 50% PB
- Revenu médian des PO de 1121€/mois (2 fois inférieur à celui de l'Essonne)
- 1 syndicat principal composé de 27 syndicats secondaires d'habitations + syndicats secondaires autres (centre commercial, centre culturel) + équipements (église, chaufferie, parkings souterrains, vidéosurveillance...)
- Budget : 8M € environ / Impayés : 15 M€ environ



Estelle Baron

Cadre général

Les acteurs de la copropriété et leur rôle : entre théorie et pratique

- **Le syndicat des copropriétaires**, personnalité morale de la copropriété dont l'instance de décision est l'assemblée générale (annuelle) qui réunit l'ensemble des copropriétaires (selon leurs tantièmes de copropriété) : vote le **budget** et les **dépenses exceptionnelles**.

Délais de convocation d'AG et formalisme / Faible participation (majorité) / contestations d'AG

- **Le syndic** : professionnel ou non, en charge de la gestion de l'immeuble (tenu des comptes, gestion de l'entretien, paiement des fournisseurs, appels de fonds, etc.)

Mandataire (pas de sanction) / manque de confiance / conflits d'intérêt

- **Le conseil syndical** : copropriétaires volontaires et bénévoles élus par l'AG pour suivre la gestion de leur copropriété.

Manque de volontaires / manque de compétences / manque de légitimité face au syndic / dissensions

Cadre général

Durée d'un programme travaux : les enseignements de l'OPATB du 19^{ème} arrdst à Paris

- 151 lauréats



131 d'entre eux ont voté un audit
87% des lauréats

7 mois en moyenne
*De l'entrée dans le dispositif
(démarche initiale) au vote
de l'audit*

81 ont voté une étude de MOE
54% des lauréats
62% des adresses ayant voté un audit

14 mois en moyenne
*Du vote de l'audit au vote
de la MOE*

35 projets ont été votés
23% des lauréats
43% des adresses ayant voté une MOE

22 mois en moyenne
*Du vote de la MOE au vote
des travaux*

28 chantiers de travaux engagés ou terminés
19% des lauréats
80% des adresses ayant voté des travaux

10 mois en moyenne
*Du vote des travaux au
démarrage des travaux*

10 mois en moyenne
*Du démarrage des travaux à
l'achèvement des travaux*

La précarité énergétique dans les copropriétés

La précarité énergétique dans les copropriétés

Un enjeu de taille

Près d'un **1/3** des ménages en France habite dans une copropriété (28,1 % des résidences principales)

La copropriété représente **740 000** immeubles et **7 millions** de résidences principales

46 % des ménages en copropriété sont des locataires privés

(les propriétaires occupants représentent 45 % des ménages, les locataires HLM 7,1 %)

1/3 des propriétaires occupants en copropriété a des revenus modestes = **1 million** de logement

(un tiers des propriétaires occupants est éligible aux aides de l'Anah, la majorité d'entre eux (65 %) sont des ménages très modestes)

19 % des copropriétés sont considérées comme fragiles = **1,2 millions** de logements

Ces copropriétés sont considérées comme fragiles face au paiement des charges courantes et aux nécessaires dépenses de travaux

1/3 des résidences principales en copropriété ont été construites entre 1949 et 1975 (29,3 %)

1/4 des résidences principales en copropriété ont été construites avant 1949

Source : Anah, Mémento de l'habitat privé, 2019

La précarité énergétique dans les copropriétés

Des situations souvent invisibles

La précarité énergétique : 2 modes de repérage

1/ Le paiement des factures auprès des fournisseurs

- Incidents de paiement
- Les dépenses d'énergie représentent plus de 10 % des ressources du ménage

2/ Sensation de froid

Des modes de repérage inadaptés au chauffage collectif

1/ Absence de facture : le chauffage est intégré au charges de copropriété

- difficulté d'obtenir des données sur le montant des charges de chauffage / Eau chaude collective
- difficulté d'obtenir des données sur les impayés de charges

2/ Situations de surchauffe

Or 50 % des copropriétés sont chauffées en chauffage collectif (1/3 ont en plus l'eau chaude collective)

La précarité énergétique dans les copropriétés

Une maîtrise de l'énergie nécessairement collective

En chauffage collectif :

- La régulation du chauffage est nécessairement collective
- Les informations sur les consommations sont détenues par la copropriété :
un accès difficile pour les copropriétaires (relevés de charges) et les locataires (pas d'information).

En chauffage collectif et en chauffage individuel

- Des travaux d'isolation qui ne sont pertinents à l'échelle collective (toiture, façade, plafond des caves, ventilation)
- Des comportements de chauffage interdépendants

- ➔ La maîtrise de l'énergie passe nécessairement par les **acteurs de la copropriété** (SDC, syndic, CS)
- ➔ Et parfois au-delà (chauffagiste, concessionnaire de réseau de chauffage urbain, ASL/AFUL..)
- ➔ **L'échelle du logement (ménage) n'est pas une échelle d'intervention pertinente**

La précarité énergétique dans les copropriétés

Les acteurs de la lutte contre la précarité énergétique faiblement outillés

Les outils de lutte contre la précarité énergétique
= échelle du logement/ du ménage + chauffage individuel

- Chèque énergie / tarifs sociaux de l'énergie
- Analyse des consommations individuelles
- Visites socio-techniques
- Médiation avec le propriétaire bailleur (locataire)
- Aides aux travaux dans le logement

+ les travailleurs sociaux peu sensibilisés
à la question des (co)propriétaires ?

Le traitement de la précarité énergétique en copropriété
= échelle collective de la copropriété

- Impayés de charge (chauffage collectif)
- Consommations de chauffage collectif
- Régulations de chauffage collectif
- Travaux pertinents = échelle collective

+ Les (co)propriétaires peu enclins
à solliciter les travailleurs sociaux ?

L'intervention publique en copropriété

L'intervention publique en copropriété

Les différents champs d'intervention publique : dispositifs, acteurs et logiques

- Historiquement : légitimité progressive des pouvoirs publics à intervenir dans les copropriétés en difficulté (traitement puis prévention)
 - L'incitation progressive à la rénovation énergétique du parc privé qui s'intéresse de plus en plus aux copropriétés (cf. enjeux)
 - Un repérage complexe de la précarité énergétique en copropriété : peu de données sur l'énergie (pas en accès libre, soumis à des partenariats avec les fournisseurs d'énergie)
 - Immatriculation récente des copropriétés. L'analyse d'un territoire nécessite le traitement croisé de données socio-économiques, sur le bâti (année construction), un repérage visuel etc. et si possible des données sur le fonctionnement de l'immeuble (ingénierie de repérage).
- Nécessité de s'appuyer sur des intervenants formés et spécialisés (opérateurs, et réseau des acteurs locaux tels que les ALEC)

L'intervention publique en copropriété

De nombreux freins à la réalisation de travaux de rénovation (énergétique)

- L'hétérogénéité des copropriétaires (ressources, parcours, statuts)
 - Des syndics qui manquent de compétences et d'intérêt pour les travaux
 - Gouvernance et dynamique des assemblées générales
 - L'absence de vision patrimoniale
 - Une difficile maîtrise des risques d'impayés et des risques techniques
 - Le faible écho de l'approche énergétique
- ➔ Une maîtrise d'ouvrage divisée, incompétente, sans budget, sans projet

L'intervention publique en copropriété

Les leviers à la réalisation de travaux de rénovation énergétique

- Le rôle moteur du conseil syndical (la figure du « leader énergétique »)
- Un accompagnateur « neutre » qui joue le rôle de tiers
- Des professionnels engagés (thermiciens, architectes) qui ont renouvelés leurs pratiques (pédagogie de la restitution)
- Une dynamique d'action collective : un nouveau rapport à l'immeuble
- Une approche globale et « sur mesure » de la rénovation
- Un processus graduel et concerté

L'intervention publique en copropriété

Les leviers à la réalisation de travaux de rénovation énergétique



MOBILISER SA COPROPRIÉTÉ POUR UNE RÉNOVATION DURABLE - LES OUTILS DE COMMUNICATION

Consulter, être à l'écoute

2B - LES PERMANENCES DU CONSEIL SYNDICAL

Pour que les copropriétaires et locataires puissent échanger régulièrement avec le conseil syndical, celui-ci peut organiser des permanences régulières. Ces permanences peuvent être tenues dans un local dédié dans la copropriété, ou dans un hall d'entrée principal, en y installant provisoirement une table et des chaises.

Pour qui ?	Coût	Travail Demandé
- Propriétaires occupants - Propriétaires bailleurs (plus exceptionnellement) - Locataires	● ● ●	● ● ●

Coût* : gratuit ● ● ● peu coûteux ● ● ● coûteux ● ● ● Travail demandé** : facile ● ● ● moyen ● ● ● difficile ● ● ●

LES ATOUTS DES PERMANENCES DU CONSEIL SYNDICAL

Grâce aux permanences, les copropriétaires et les locataires peuvent avoir des échanges individualisés avec le conseil syndical. C'est très utile notamment pour les personnes qui ont du mal à prendre la parole en public, qui sont mal à l'aise pour rédiger des courriers ou qui n'osent pas frapper à la porte du domicile du président ou des membres du conseil. Les personnes qui rencontrent des difficultés personnelles peuvent ainsi, par exemple, en faire part aux membres du conseil syndical en toute discrétion, et les « opposants » ne peuvent pas dire que leur avis n'est pas sollicité.

Les permanences permettent, en outre, par rapport aux autres modes de communication d'instaurer un dialogue. Les personnes qui viennent aux permanences obtiennent tout de suite des réponses à leurs questions et peuvent échanger et discuter librement. Cela peut désamorcer certaines tensions et éviter que les débats lors des réunions collectives ou des assemblées générales soient pollués par des demandes très personnelles.

Pour les membres du conseil syndical, les permanences permettent de ne pas être sollicités à tout moment chez eux mais sur des plages horaires bien définies.

CONSEILS POUR DES PERMANENCES EFFICACES

Il faut d'abord bien sûr informer tous les copropriétaires et les locataires de l'existence des permanences (fréquence, lieu, horaires...). Là encore, différents supports d'information peuvent être utilisés (affichage, courrier aux bailleurs, site Internet, newsletter, rappels par e-mail...).

Il est préférable d'organiser les permanences en soirée, à des horaires où les gens sont disponibles.

Il est important que différents membres du conseil syndical puissent participer aux permanences, pour que les copropriétaires n'aient pas forcément qu'un seul interlocuteur. Les conseillers présents à la permanence peuvent faire un court compte rendu de leurs échanges aux autres conseillers par écrit ou lors des réunions du conseil.

1

Retrouvez les outils de communication sur coproprieterre.org

<http://www.prebat.net/?Qui-sont-les-leaders-energetiques>

L'intervention publique en copropriété

Les différents types d'« accompagnateurs » de la rénovation énergétique

1/ les structures poursuivant une mission d'intérêt général

- **Les acteurs de la maîtrise de l'énergie** : Agences Locales de l'Energie (ALEC), Espaces Info Energie (EIE), Plateformes de RE
 - **Les opérateurs** liés aux dispositifs publics d'amélioration de l'habitat : Soliha, Urbanis, Citémétrie
 - **Les associations publiques de conseil** : Agence Départementale d'Information Logement (ADIL), Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE)
- « Réseau Faire » : « Faciliter, Accompagner et Informer pour la Rénovation Energétique » (ADEME, Anah, ANIL/ADIL).
- Programme d'information « SARE – Service d'Accompagnement pour la Rénovation Energétique »

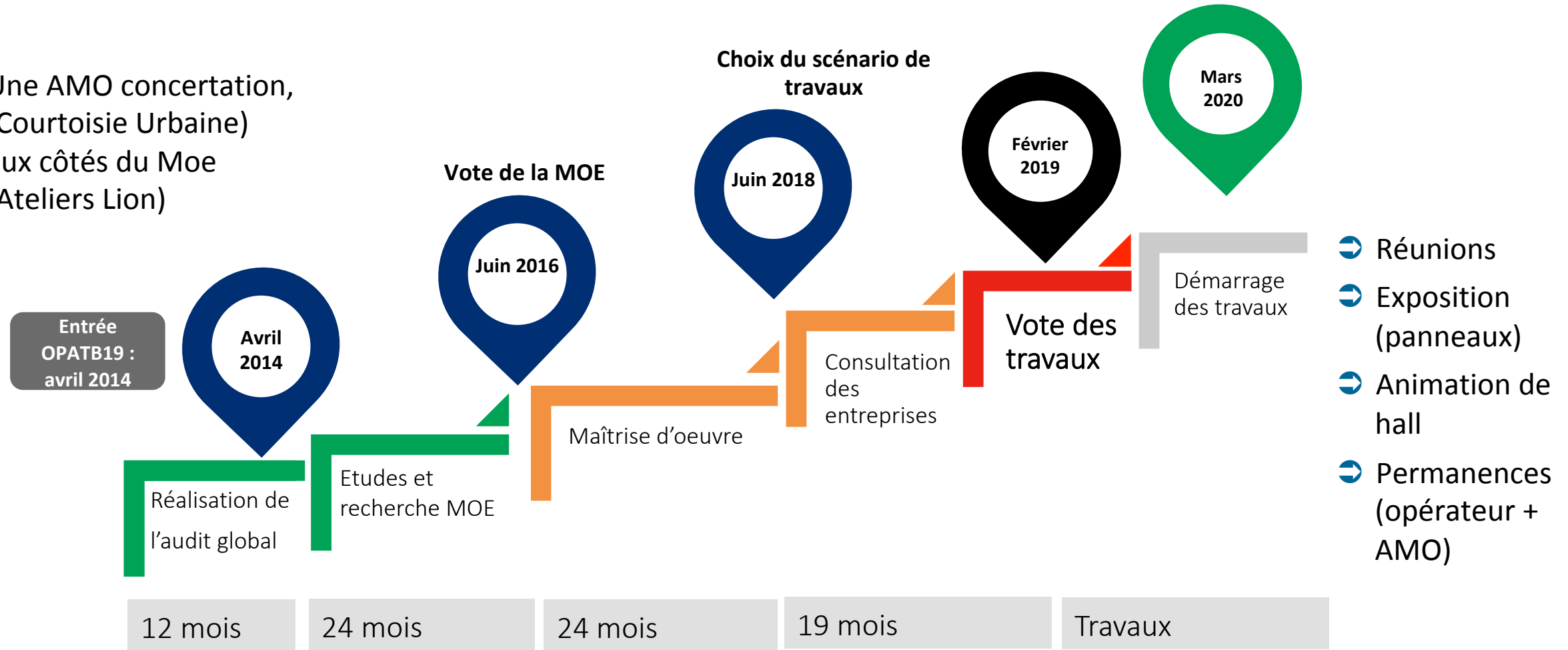
2/ Les associations de copropriétaires et de consommateurs : ARC, CLCV, USGC, ANCC

3/ Les AMO privés : accompagnateurs privés, ingénieurs financiers, promoteurs (surélévation)

L'intervention publique en copropriété

Communiquer et mobiliser : exemple de la Tour Cantate en quartier NPNRU

Une AMO concertation,
(Courtoisie Urbaine)
aux côtés du Moe
(Ateliers Lion)



Les enjeux du traitement de la précarité énergétique en copropriété

Traitement de la précarité énergétique « en copro »

Les enjeux

- Agir à la croisée des compétences (habitat / santé / énergie) : suppose une synergie des acteurs publics adaptée à l'intervention dans le parc privé (incitation, mobilisation, etc.)
- Assurer le traitement des situations individuelles par le traitement du collectif (temporalités d'intervention / leviers collectifs / solvabilisation des plus précaires, etc.)
- Favoriser la diffusion de l'expérience d'intervention en copropriété vers tous les territoires
- Adapter les outils selon la spécificité des copropriétés :
 - Bâti ancien (aides renforcées pour les matériaux sains, biosourcés, etc.)
 - Stratégie adaptées aux petits (moins de 20 lots) comme aux grands immeubles

Traitement de la précarité énergétique « en copro »

Les enjeux

Trois logiques parallèles d'accompagnement et d'intervention publique



Créer des synergies
Améliorer l'interconnaissance

Traitement de la précarité énergétique « en copro »

Les synergies à créer : exemples

Améliorer l'interconnaissance des acteurs et de leurs savoir-faire pour améliorer le passage de « relais » entre l'accompagnement des ménages et l'accompagnement des copropriétés

- Formations
- Intégration dans des dispositifs d'animation territoriale
(ex: observatoire des copropriétés, POPAC, PLH, plateformes de la RE...)
- Diffusion de certains outils
(ex : Bilan Energétique Simplifié, « Eco-gestes du chauffage collectif » préconisés dans les guides de l'ARC)

Améliorer les instruments d'action publique

- Améliorer les outils de repérage et de traitement de la précarité énergétique pour intégrer les logements en chauffage collectif
- Améliorer les outils de médiation entre locataires et propriétaires
- Favoriser une approche globale de la précarité énergétique (ex: consommations d'eau, fuites...)
- Améliorer les outils de prévention et de traitement des impayés de charges de copropriété
- Poursuivre l'amélioration de l'intervention publique des copropriétés dans une logique d'accompagnement

Traitement de la précarité énergétique « en copro »

La copropriété : des fragilités croissantes ?

- Les risques des marchés très tendus et des marchés détendus
- Les conséquences de la fragilisation économique des ménages et de la crise sanitaire : la propriété jouera-t-elle un rôle protecteur ?
- La montée en puissance de la vente HLM
- Les fragilités perceptibles dans les copropriétés neuves (défiscalisation, malfaçons, montages juridiques complexes)
- Une potentielle fragilisation du métier de syndic ?

→ La copropriété = un enjeu de politique territoriale qui nécessite des approches transversales en termes de prévention et d'accompagnement