



Compte-rendu de la 11<sup>ème</sup> rencontre d'experts du RAPPEL

*Copropriété et précarité énergétique :  
Décrypter les enjeux pour mieux intervenir*

*18 mai 2020*

*Ont participé à la rencontre :*

<b>Claire Bally</b>	SOLIBRI
<b>Estelle Baron</b>	SOLIHA 75.92.95
<b>Patricia Benchenna</b>	Fondation Schneider Electric
<b>François Boulot</b>	Secours Catholique
<b>Sébastien Catté-Wagner</b>	ANAH
<b>Raphaël Claustre</b>	SEM Île-de-France Energie
<b>Jules Costard</b>	Fondation Abbé Pierre
<b>Isolde Devalière</b>	ADEME-ONPE
<b>Laurence Dubin</b>	Pouget Consultants / La copro des possibles
<b>Anne-Lucie Frerejean</b>	EDF
<b>Laura Gazaix</b>	GEFOSAT
<b>Jonathan Huynh</b>	ALEC MVE
<b>Eric Lagandré</b>	ANAH
<b>Sylvaine Le Garrec</b>	Sociologue consultante
<b>Elodie Lempereur-Rouger</b>	Fondation SOLINERGY
<b>Quentin Mailland</b>	ALEC MVE
<b>Erika Maurice</b>	Nantes Métropole
<b>Magalye Merlin</b>	SOLIHA 75.92.95
<b>France Michel</b>	Fondation Abbé Pierre
<b>Marie Moisan</b>	CLER
<b>Adriano Pereira</b>	ADIL 68
<b>Florine Siganos</b>	Fondation Abbé Pierre

## **Glossaire**

---

ADEME	Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie
ADIL	Agence départementale d'information sur le logement
AFUL	Association foncière urbaine libre
AMO	Assistance à maîtrise d'ouvrage
ANIL	Agence nationale d'information sur le logement
APC	Agence parisienne du climat
ALEC	Agence locale de l'énergie et du climat
ANAH	Agence nationale de l'habitat
ARC	Association des responsables de copropriétés
ASL	Association syndicale libre
BBC	Bâtiment basse consommation
CAF	Caisse d'allocations familiales
CAUE	Conseil Architecture Urbanisme Environnement
CEE	Certificat d'économie d'énergie
CLCV	Confédération Logement Cadre de vie
CLER	Comité de liaison des énergies renouvelables – Réseau pour la transition énergétique
DGEC	Direction générale de l'énergie et du climat
DITP	Direction interministérielle de la transformation publique
DPE	Diagnostic de performance énergétique
DTG	Diagnostic technique général
EIE	Espace Info Énergie
ÉLAN	Loi portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique
EPCI	Établissement public de coopération intercommunale
FAP	Fondation Abbé Pierre
FAIRE	Programme national Faciliter, accompagner et informer pour la rénovation énergétique
FNAIM	Fédération nationale de l'immobilier
FSE	Fonds Solidarité Énergie
FSL	Fonds Solidarité Logement
HLM	Habitation à loyer modéré
ITE	Isolation thermique par l'extérieur
NPNRU	Nouveau programme national de renouvellement urbain
ONPE	Observatoire national de la précarité énergétique
OPAH	Opération programmée d'amélioration de l'habitat

OPATB	Opération programmée d'amélioration thermique des bâtiments
ORCOD	Opération de requalification des copropriétés dégradées
PIG	Programme d'intérêt général
POPAC	Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété
PTRE	Plateforme territoriale pour la rénovation énergétique
PUCA	Plan Urbanisme Construction Architecture
SARE	Service d'accompagnement pour la rénovation énergétique
SCI	Société civile immobilière
SEM	Société d'économie mixte
SLIME	Service local d'intervention pour la maîtrise de l'énergie
SOLIHA	Solidaires pour l'habitat
USGC	Union des syndicats des grandes copropriétés

*Co-animatrices du RAPPEL, Marie Moisan et Claire Bally accueillent les participants et ouvrent cette onzième rencontre d'experts du RAPPEL, qui a lieu en vidéoconférence. Claire Bally explique les modalités techniques de l'organisation de la rencontre.*

## **Ouverture de la rencontre**

---

**Claire BALLY**, SOLIBRI : « Bienvenue à cette onzième rencontre d'experts du RAPPEL, qui sera consacrée au traitement de la précarité énergétique dans les copropriétés. Après un tour de table de présentation des participants, nous entendrons l'intervention de cadrage proposée par Estelle Baron et Sylvaine Le Garrec, avant un temps d'échange entre tous les participants. »

## **Tour de table de présentation des participants**

---

**Claire BALLY** : « Je travaille à l'association SOLIBRI et je co-anime le RAPPEL avec Marie Moisan. »

**Marie MOISAN**, CLER : « Je suis chargée de projets sur la précarité énergétique au CLER, et j'anime avec Claire Bally le réseau RAPPEL. »

**Sylvaine LE GARREC**, sociologue consultante sur l'habitat et la copropriété : « En tant que sociologue consultante sur l'habitat et la copropriété, je mène des recherches et des recherches-actions et j'accompagne des expérimentations dans ces domaines. Je participe aussi à des missions de conseil et d'information. »

**Estelle BARON**, Directrice de projets, SOLIHA 75.92.95 : « Au sein de SOLIHA 75.92.95, je suis chargée du pôle Conduite de projets de territoires, qui met en œuvre les politiques publiques dans l'habitat privé. »

**Erika MAURICE**, Nantes Métropole : « Je suis chargée de mission Copropriété de Nantes Métropole depuis quelques mois, après avoir piloté pendant cinq ans le plan d'action Copropriétés de Saint-Nazaire Agglomération, ce qui incluait notamment deux projets auprès de copropriétés du centre-ville de Saint-Nazaire. »

**Éric LAGANDRE**, ANAH : « Je pilote de programme Habiter Mieux de l'ANAH avec Simon Corteville et je suis l'expert de la rénovation énergétique au sein de l'agence. »

**Adriano PEREIRA**, ADIL 68 et ANIL : « Je suis conseiller juriste à l'ADIL 68 et en tant que chargé de mission Copropriétés, j'interviens auprès des copropriétés en rénovation énergétique. Nous animons pour cela un relais Copropriété dans le cadre d'un PIG et d'un POPAC qui intervient en termes de rénovation énergétique. »

**François BOULOT**, Secours Catholique : « Je suis bénévole au siège du Secours Catholique, où je m'occupe de la précarité énergétique. J'anime le réseau des délégations sur cette thématique et interviens aussi en termes de plaidoyer auprès des pouvoirs publics, notamment dans le cadre de l'initiative « Rénovons ! » »

**Laurence DUBIN**, Pouget Consultants : « Je suis chargée de mission Copropriétés chez Pouget Consultants, qui est un bureau d'études centré sur l'énergie et les fluides. Précédemment, j'ai été responsable Habitat de la Ville de Cergy et ai notamment suivi dans ce cadre le plan de sauvegarde du quartier Bastide pendant quinze ans. »

**Isolde DEVALIERE**, ADEME-ONPE : « Je suis chef de projet Précarité énergétique à l'ADEME et je pilote l'ONPE, qui compte 29 partenaires. L'ONPE s'intéresse en particulier à la question des

copropriétés, notamment en vue de l'organisation de son prochain colloque, qui aura lieu à l'automne 2021. »

**Sébastien CATTE-WAGNER**, ANAH : « Je suis Directeur de programme du Plan Initiatives Copropriétés de l'ANAH, qui s'intéresse surtout aux copropriétés en difficulté. »

**Quentin MAILLAND**, ALEC MVE : « Je suis référent Précarité énergétique au sein de l'ALEC MVE, dont le territoire se situe à l'est de Paris. Nous coordonnons notamment une action ciblée sur la précarité énergétique en direction des bailleurs et je m'occupe aussi du développement stratégique d'un dispositif de type SLIME pour l'accompagnement des ménages. Nous portons un certain nombre d'actions locales de formation des professionnels et d'animation de réseaux. »

**Raphaël CLAUSTRE**, SEM Île-de-France Énergie : « Je suis Directeur de la SEM Île-de-France Énergie après avoir passé de nombreuses années au sein du CLER. Notre structure est l'opérateur de la transition énergétique de la Région Île-de-France : c'est la société de tiers-financement de la rénovation énergétique dans les copropriétés franciliennes, et à ce titre nous sommes cabinet de maîtrise d'œuvre, bureau d'études thermiques et fluides, et banque. L'objectif est de favoriser une rénovation énergétique globale dans toutes les copropriétés, qu'elles soient fragiles, dégradées ou non, en embarquant toujours un certain nombre de ménages modestes. »

**Florine SIGANOS**, FAP : « Je suis responsable de la lutte contre l'habitat indigne à la Fondation Abbé Pierre. »

**France MICHEL**, FAP : « Je suis responsable du programme « Toits d'abord » de la Fondation Abbé Pierre. »

**Magalye MERLIN**, SOLIHA 75.92.95 : « Je suis cheffe de projet au sein du pôle de SOLIHA 75.92.95 piloté par Estelle Baron, et intervins depuis 2013 dans le cadre du pilotage d'opérations de rénovation énergétique de copropriétés, notamment à Paris et à Nanterre. »

**Jonathan HUYNH**, ALEC MVE : « Je suis chargé de mission Copropriétés de l'ALEC MVE. À ce titre, je suis et je conseille les copropriétés dans leurs démarches de rénovation énergétique dans les 36 communes de l'Est parisien. »

**Patricia BENCHENNA**, Fondation Schneider Electric : « Je coordonne le programme de lutte contre la précarité énergétique de la Fondation Schneider Electric. »

**Jules COSTARD**, FAP : « Je suis chargé de mission Habitat Indigne à la Fondation Abbé Pierre, et suis notamment chargé du programme SOS Taudis. »

**Elodie LEMPEREUR-ROUGER**, Fondation SOLINERGY : « Je suis Directrice du fonds de solidarité SOLINERGY, qui lutte contre la précarité énergétique. »

**Anne-Lucie FREREJEAN**, EDF : « Je suis cheffe du département Solidarité chez EDF depuis le 1<sup>er</sup> avril 2020. »

**Laura GAZAIX**, GEFOSAT : « Je suis cheffe de projets à l'association GEFOSAT, située à Montpellier. Nous sommes spécialisés dans la maîtrise de l'énergie dans l'habitat et menons depuis de longues années des actions de lutte contre la précarité énergétique. En ce qui concerne les copropriétés, le GEFOSAT a notamment récemment participé au projet « Alternatives-vous ! », qui visait à renforcer le pouvoir d'agir d'habitants en vue de la rénovation énergétique des bâtiments. »

## **Introduction de la rencontre, déroulé et calage des objectifs**

---

**Claire BALLY** : « En rassemblant le panel ici représenté, le RAPPEL a souhaité réunir des personnes compétentes en matière de lutte contre la précarité énergétique et d'autres plus ciblées sur la copropriété. Il s'agit de faire se rencontrer les regards pour envisager la création de passerelles

entre ces deux champs de compétence.

De façon générale, les rencontres d'experts du RAPPEL consistent à rassembler des personnes qualifiées pour produire des échanges et des débats, ceci afin d'alimenter les quelques 1000 membres du réseau RAPPEL sur une question spécifique, ceci grâce au compte-rendu qui leur sera diffusé après la rencontre. »

**Marie MOISAN** : « D'année en année, les rencontres d'experts traitent de sujets ciblés qui nous semblent importants dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique, mais qui présentent un caractère connexe par rapport au cœur de cette action. Mais en préparant cette rencontre, nous nous sommes aperçues que la question de la copropriété n'était pas un sujet connexe, mais plutôt le cœur de la question de la précarité énergétique.

En effet, un ménage sur trois vit en copropriété en France, soit sept millions de logements et 73 % du parc locatif privé. Si l'on compare ces chiffres aux données sur la précarité énergétique, notamment en ce qui concerne les locataires, il apparaît que la lutte contre la précarité énergétique et la rénovation énergétique des copropriétés ne peuvent pas être pensées indépendamment l'une de l'autre. Réduire, voire éradiquer la précarité énergétique en France suppose de travailler la question des copropriétés. La question est complexe et technique : elle comporte notamment une entrée par le logement, alors que les acteurs de la lutte contre la précarité énergétique sont plutôt centrés sur les personnes et l'action sociale.

Dans ce contexte, un certain nombre de membres du RAPPEL se sont rendus compte qu'ils maîtrisaient mal les enjeux de la copropriété et qu'il valait la peine de s'attaquer à ce dossier de première importance, avec l'idée de produire une note à l'attention des membres du RAPPEL et bien au-delà. Il s'agit de comprendre comment fonctionnent les copropriétés et comment accompagner leurs habitants vers des rénovations ambitieuses, et aussi de connaître les freins et les leviers en la matière. L'objectif est de savoir comment encourager les ménages à la rénovation – mais aussi les acteurs professionnels qui les accompagnent – afin de mieux les orienter sur la question.

Ces points sont d'autant plus importants que la loi Énergie Climat a été promulguée en novembre 2019 et qu'elle entend à terme – peut-être en 2028 – empêcher la location et la vente de logements classés au-delà des étiquettes F et G du DPE (330 kWh/m<sup>2</sup>.an). Si cette loi était appliquée, il est certain qu'elle poserait énormément question au sein des copropriétés, que ce soit pour les bailleurs, pour les propriétaires occupants ou pour les locataires. »

---

**Intervention à deux voix d'Estelle BARON**, Directrice de projets, SOLIHA 75.92.95, et de **Sylvaine LE GARREC**, Sociologue consultante sur l'habitat et la copropriété

---

**Estelle BARON** : « Pour poser d'abord un cadre général, il faut rappeler que la copropriété est le régime qui permet en France de gérer un immeuble ou un groupe d'immeubles dès lors qu'ils sont partagés par au moins deux propriétaires. Toutes les situations de ce type relèvent de la copropriété ou à défaut de la SCI, ce dernier régime étant beaucoup moins mobilisé.

La copropriété est régie par la loi du 10 juillet 1965, qui a depuis sa première adoption beaucoup évolué. Elle prévoit la répartition des surfaces de l'immeuble entre parties communes et parties privatives, elles-mêmes divisées en lots. Un certain nombre d'éléments structurels de l'immeuble sont nécessairement des parties communes – murs porteurs, toitures, etc. –, d'autres éléments tels que les cloisons, les revêtements de sol étant des parties privatives. En revanche, d'autres parties des immeubles, telles que les radiateurs, les fenêtres, etc. peuvent être des parties ou équipements, et sont communs ou privatifs selon les définitions adoptées par le règlement de copropriété : ce point est important à prendre en compte pour définir les modalités d'intervention en cas d'importants travaux de rénovation, qui portent souvent sur les systèmes de chauffage, les fenêtres, les volets, etc.

La typologie des copropriétés est extrêmement variée. Il peut s'agir d'immeubles neufs constitués en copropriété avant la vente du premier lot (VEFA : vente en l'état futur d'achèvement), mais aussi d'anciens immeubles de rapport au départ gérés en monopropriété et vendus à la découpe : dans ce dernier cas, la vente du premier appartement fait basculer l'immeuble dans le régime de la copropriété. Il existe aussi des régimes de copropriété dans le cas d'ensemble de pavillons : auquel cas, un certain nombre d'éléments tels que les réseaux, les voiries, voire des espaces verts, restent partagés et gérés en commun.

Les copropriétés sont aussi définies par leurs modes d'organisation, voire par la destination des immeubles. Différentes activités peuvent cohabiter au sein d'une copropriété donnée. Il s'agit d'abord de l'habitation au sens strict, les activités libérales étant souvent autorisées, mais le règlement de copropriété peut autoriser ou non les activités commerciales. Cette éventuelle mixité d'usages peut avoir des conséquences importantes sur la conduite et la dynamique des copropriétés lorsqu'il faut prendre des décisions communes.

Il n'existe pas de limite de taille pour les copropriétés : le régime peut aussi bien concerner un pavillon divisé en deux logements que des ensembles de 5000 lots. Parmi ces très grandes copropriétés, on compte par exemple un ensemble célèbre de près de 5000 lots à Grigny. Les copropriétés peuvent concerner un seul immeuble, mais aussi des groupes d'immeubles qui peuvent comporter plusieurs structures de gestion imbriquées. On parle alors de copropriétés complexes : syndicats de copropriétaires secondaires au sein d'une copropriété principale ou copropriétés autonomes imbriquées dans une association syndicale libre (ASL) ou une association foncière urbaine libre (AFUL), chargées de gérer des espaces ou équipements communs partagés entre des copropriétés, voire avec des immeubles de bureaux ou des HLM tels qu'une chaufferie, des parkings, des commerces, etc., ce qui implique une complexité supplémentaire lorsqu'il faut intervenir.

Le nombre d'éléments et de services partagés impacte le niveau des charges de la copropriété, donc la qualité de sa gestion et la programmation de ses dépenses sur le moyen et le long terme. Ces éléments et services partagés peuvent par exemple comprendre des ascenseurs, un gardiennage, des parkings, un abonnement à l'eau commun, une chaufferie, etc. – voire, dans certains cas, une piscine ou des cours de tennis.

Le régime d'occupation importe aussi grandement. Les copropriétés sont dans la plupart des cas occupées par des propriétaires occupants et par des locataires. Les propriétaires bailleurs peuvent louer leurs biens, les mettre à disposition ou les laisser vacants. La répartition entre les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs joue un rôle important dans les prises de décisions collectives, et il est crucial de s'y intéresser lorsqu'il s'agit de les préparer.

Un exemple permet d'illustrer la complexité de la gestion des copropriétés. Il s'agit de l'emblématique copropriété de Grigny 2, qui fait à présent l'objet d'une opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD) d'intérêt national : cette opération ensemblière s'inscrit dans un projet urbain et s'articule avec un plan de sauvegarde dans le cadre d'une intervention publique massive qui vise à redresser cet ensemble en grande difficulté. La copropriété couvre deux quartiers – Les Sablons et Les Tuileries – qui sont composés d'immeubles de type différents (petites barres et grandes tours).

Ces quartiers, qui comptent près de 5000 logements et plus de 17 000 habitants de nationalités très diverses, sont occupés à peu près également entre propriétaires occupants et locataires, avec un niveau de revenu faible par rapport à la moyenne du département de l'Essonne. Ils sont gérés en copropriété unique et sont traversés par une route départementale. La copropriété comprend un centre commercial, un centre culturel, une chaufferie, une chapelle, etc. L'intervention publique vise définir une gestion à des échelles plus cohérentes, au niveau de chacun des 27 immeubles, qui constituent pour le moment autant de copropriétés secondaires : l'objectif est d'opérer une scission pour aboutir à 27 copropriétés. Pour se donner une idée, le budget de fonctionnement de la

copropriété Grigny 2 est de plus de huit millions d'euros par an.

Comment fonctionne une copropriété ? Par définition, tous les propriétaires appartiennent au syndicat des copropriétaires, qui est la personnalité morale de la copropriété. Celui-ci peut être responsable devant la justice, son instance de décision étant l'assemblée générale. Cette assemblée se réunit au moins une fois par an voire davantage, mais son formalisme est fort et il est coûteux de la convoquer : c'est pourquoi les assemblées générales (AG) extraordinaires sont généralement consacrées aux questions qui exigent de prendre des décisions qui ne peuvent pas attendre l'AG ordinaire ou qui concernent des points ciblés : c'est le cas lorsqu'il faut voter d'importants programmes de travaux. L'AG ordinaire est alors plutôt centrée sur les décisions de gestion courante.

L'AG vote le budget et décide du montant des charges de copropriété, ce qui permet de déclencher les appels de fonds auprès des copropriétaires. L'AG vote donc les dépenses courantes, qui se renouvellent d'année en année, comme les dépenses exceptionnelles : études, travaux, etc. Toute intervention en copropriété suppose donc la décision de l'AG. Son formalisme est important et les délais de sa convocation – obligatoirement par courrier recommandé – sont assez longs (21 jours francs avant la date de réunion). La façon dont les questions doivent être formulées est précise et les modalités de vote sont strictes, les majorités requises étant différentes selon la nature des questions abordées. En cas de non-respect des formes de l'AG, des contestations sont à craindre et peuvent justifier des procédures d'annulation des décisions prises devant les tribunaux. Il faut donc être très vigilants à ce sujet.

La participation aux assemblées générales est souvent faible, et la loi ÉLAN a réformé les choses en intégrant des modalités de vote par correspondance ou à distance (télé-visio-conférence) sans présence à la réunion. Ces évolutions s'imposent face à l'absentéisme qui bloque la prise de certaines décisions, mais laissent aussi craindre une démobilisation accrue des copropriétaires dans la gestion de leur immeuble par l'affaiblissement des obligations de participation à ce temps de décision. Ces questions préoccupent donc particulièrement le monde de la copropriété.

Parmi les autres acteurs centraux des copropriétés figure le syndic. C'est le plus souvent un professionnel, mais ce peut être aussi un des copropriétaires à qui est confiée la gestion de la copropriété. Il est désigné en assemblée générale et sa mission donne lieu à un contrat pour assurer cette gestion : tenir la comptabilité, payer les fournisseurs, organiser les interventions pour tous types d'entretiens des immeubles, du remplacement d'un interrupteur à la régulation du chauffage en passant par la vérification du passage de l'entreprise de ménage, etc. Le syndic appelle aussi les fonds auprès des copropriétaires et recouvre le cas échéant les impayés.

En droit français, le syndic est mandataire du syndicat des copropriétaires, y compris devant la justice. Il n'est pas strictement prestataire, et s'il est défaillant, la situation est difficile : il faudrait dans ce cas que l'AG décide de contester sa gestion, c'est-à-dire que la copropriété, représentée par le syndic, devrait engager une procédure contre le syndic.... En pratique, il est souvent nécessaire de changer de syndic pour pouvoir engager une action en cas de difficulté. Dans les copropriétés qui fonctionnent mal, le fait de changer de syndic est souvent la solution de facilité, mais cela rompt la gestion et coupe la dynamique et le suivi historique des immeubles, ce qui peut s'avérer contre-productif.

Les syndics font l'objet d'une défiance importante de la part des copropriétaires, car ils n'apportent pas toujours satisfaction en terme de suivi et de disponibilité. Ceci est dû à la fois à la complexité et au formalisme de la gestion qui évoluent régulièrement, mais aussi aux conflits d'intérêts qui émaillent la relation avec des professionnels qui gèrent l'immeuble, mais ne vivent pas sur place, ne sont pas directement touchés par les dépenses et sont donc accusés de mal maîtriser les charges. Ce manque de confiance explique que les syndics ne sont souvent pas assez placés pour être à l'initiative de propositions de travaux, pour lesquels ils touchent des honoraires complémentaires..

La troisième instance de fonctionnement des copropriétés est le conseil syndical. Il est formé de copropriétaires volontaires et bénévoles qui sont désignés en assemblée générale pour suivre la gestion de la copropriété. La loi de 1965 énonce que le conseil syndical doit assister et contrôler le syndic. Il joue ainsi un rôle de contre-pouvoir face aux pouvoirs confiés au mandataire et joue le rôle d'un relais dans l'immeuble : représentant ceux qui financent le fonctionnement, il apporte des avis et un regard sur la gestion du syndic.

Le conseil syndical est essentiel pour accompagner cette gestion, mais souffre de nombreux dysfonctionnements également. Il n'est pas rare que les volontaires y soient trop peu nombreux, alors même que les copropriétaires marquent une certaine défiance vis-à-vis du syndic. Un problème de compétence se pose également, puisqu'il est attendu de personnes non spécialisées dans la gestion immobilière qu'elles donnent leur avis sur les actes du mandataire et qu'elles accompagnent sa gestion au quotidien. Ce manque de compétence peut être l'une des sources de l'autocensure des copropriétaires et/ou de difficultés pour que le conseil syndical joue son rôle efficacement.

Le conseil syndical peut aussi ressentir un manque de légitimité face au syndic, qui maîtrise bien le contexte légal et réglementaire. De plus, il est censé représenter l'ensemble des copropriétaires, mais peut cependant être marqué par des dissensions entre ses membres, ce qui peut rendre certains projets difficiles, en particulier lorsqu'il s'agit d'envisager une rénovation globale. Ces dissensions peuvent compliquer la tâche du syndic, qui ne rend généralement compte de son action à l'ensemble des copropriétaires qu'une fois par an devant l'AG.

Le cas d'une OPATB qui a eu lieu à Paris 19<sup>ème</sup> est intéressant. Accompagné par SOLIHA 75.92.95, il a été l'un des premiers projets de massification de la rénovation énergétique : toutes les copropriétés de l'arrondissement pouvaient intégrer le dispositif quelle que soit leur taille, le type et l'âge de bâtiments. Toutes les copropriétés lauréates ont été incitées à mener leurs projets de rénovation énergétique, un gain énergétique minimum étant attendu.

150 copropriétés ont été lauréates, ce qui a été l'occasion d'évaluer les délais nécessaires pour passer d'une étape à l'autre dans le cadre d'un programme de rénovation énergétique. Il s'avère qu'il a fallu en moyenne 7 mois entre l'entrée dans le dispositif OPATB et le vote de l'audit énergétique, 14 mois s'écoulant ensuite entre l'audit et le vote de la maîtrise d'œuvre. Il faut ensuite compter 22 mois en moyenne entre cette précédente étape et le vote des travaux, puis 10 mois avant que ceux-ci démarrent : ce délai correspond en particulier au temps nécessaire pour émettre les appels de fonds et pour que les copropriétaires les payent. Il a ensuite fallu 10 mois supplémentaires en moyenne pour réaliser les travaux, ce qui n'est pas spécifiquement lié au fait que les immeubles soient en copropriété.

Bien qu'il faille garder à l'esprit que ces projets ont fait l'objet d'un accompagnement facilitant, ces durées sont typiques de la rénovation globale en copropriété, ceci en raison du formalisme nécessaire à la prise de décision en assemblée générale. »

**Sylvaine LE GARREC** : « Comme l'a rappelé Marie Moisan, la précarité énergétique et la copropriété ne sont pas simplement deux sujets connexes. Il s'agit en fait de questions imbriquées. Un tiers des ménages en France habite dans des copropriétés. Ce parc de logement, qui regroupe 740 000 immeubles et sept millions de résidences principales, est peu actif en ce qui concerne les travaux. 45 % de leurs occupants sont des propriétaires, 46 % sont des locataires de droit privé et 7 % sont des locataires HLM. Un tiers des propriétaires occupants perçoivent des revenus modestes.

En France, 19 % des copropriétés sont considérées comme fragiles, c'est-à-dire qu'elles connaissent des difficultés en termes de paiement des dépenses courantes et ont donc du mal à faire face aux éventuelles dépenses pour travaux. Un tiers des logements en copropriété a été construit entre 1949 et 1975, avant la mise en place des principales réglementations thermiques.

Le rapprochement de ces indicateurs donne à penser que les situations de précarité énergétique sont

nombreuses en copropriété, bien que la plupart soient invisibles. Premièrement, les incidents de paiement de fourniture d'énergie sont difficiles à repérer dans ce cadre, tout comme les cas dans lesquels l'énergie représente plus de 10 % du budget des ménages. Deuxièmement, il est délicat d'identifier en copropriété les sensations de froid et les situations de privation de chauffage. La raison en est que ces deux modes de repérage sont inadaptées au chauffage collectif, puisque dans ce cas la facture de chauffage (voire de production d'eau chaude sanitaire) est intégrée aux charges de copropriété. Il est ainsi très difficile de déterminer le type de données requises pour qualifier la précarité énergétique en ce qui concerne les propriétaires occupants et les locataires des copropriétés, notamment parce que ce sont les syndicats qui disposent des données sur leurs impayés de charges, et non les fournisseurs : il n'est donc pas possible de les relayer au niveau national.

Autre spécificité, le fait que les immeubles en copropriété soient souvent en chauffage collectif implique des situations de surchauffe : lorsque la chaufferie est mal réglée, il est courant qu'il soit nécessaire de surchauffer les rez-de-chaussée pour que les derniers étages atteignent la température de 16 °C. Le froid et le chaud cohabitent donc, et il faut garder à l'esprit que la surchauffe suscite elle aussi des situations de grand inconfort et des impacts importants sur la santé.

Ces données de fait sont importantes à prendre en compte dès lors que l'on constate que plus de 50 % des copropriétés sont équipées de chauffages collectifs, et plus d'un tiers d'entre elles d'équipements collectifs de production d'eau chaude.

D'autre part, le traitement des situations de précarité énergétique en copropriété est difficile, puisque la maîtrise de l'énergie y est nécessairement collective. C'est le cas lorsque le chauffage est collectif, mais aussi lorsqu'il est individuel, puisque les travaux d'isolation ne sont pertinents qu'à l'échelle collective, qu'il s'agisse des planchers bas, des murs ou de la toiture. Il arrive que des travaux d'isolation soient réalisés en copropriété à l'échelle du logement, comme le montre l'un des cas que j'ai abordés en réalisant trente portraits de ménages en situation de précarité énergétique pour l'Observatoire National de la Précarité Énergétique (ONPE)<sup>1</sup>, mais la réalisation de travaux à l'échelle de l'immeuble peut permettre de réaliser des économies d'échelle et d'apporter de la cohérence à l'ensemble, ce qui est d'autant plus important que la façon dont les ménages se chauffent a des répercussions chez leurs voisins.

Ceci étant entendu, le traitement de la maîtrise de l'énergie en copropriété suppose donc la prise de contact avec ses instances : syndicat des copropriétaires, syndic et conseil syndical. Il faut parfois même aller au-delà, par exemple en cas de chauffage urbain ou lorsque la copropriété partage les équipements de chauffage avec d'autres membres d'une même ASL.

L'échelle du logement individuel n'est donc pas pertinente en copropriété, bien qu'elle soit celle privilégiée par les acteurs de la lutte contre la précarité énergétique et par les outils dont ils disposent. C'est le cas pour le chèque énergie, par exemple, qui suppose que l'occupant dispose d'un fournisseur d'énergie : il ne permet pas de payer le chauffage collectif. Toujours dans le cas du chauffage collectif, propriétaires et plus encore locataires n'ont que très peu d'informations sur leurs consommations, et il est presque impossible de reconstituer les consommations individuelles.

Par ailleurs, lorsqu'une médiation est ouverte avec le propriétaire bailleur, celui-ci n'a parfois pas de possibilité réelle d'intervention auprès des autres copropriétaires, et les aides aux travaux pour un logement donné ne sont pas pertinentes. Quant aux travailleurs sociaux, ils sont souvent peu sensibilisés à l'abord des propriétaires, qui sont eux-mêmes peu enclins à aller les rencontrer. »

**Estelle BARON** : « La légitimité des pouvoirs publics à intervenir dans l'habitat privé s'est construite progressivement. Au départ, elle était justifiée en cas de nécessité de démarche coercitive – insalubrité, péril, logements indécents – les pouvoirs publics considérant initialement que le parc

---

<sup>1</sup> Source : *Monsieur et Madame Pourpre, ou les mauvaises surprises des primo-accédants en copropriété* - [http://www.onpe.org/30\\_portraits/les\\_mots\\_de\\_la\\_prekarite\\_energetique](http://www.onpe.org/30_portraits/les_mots_de_la_prekarite_energetique)

privé devait se réguler lui-même.

Pourtant, les autorités publiques se sont rendu compte, quand elles ont commencé à intervenir massivement sur le parc social, que des particuliers étaient aussi en difficulté : l'intervention publique incitative a donc débuté par une approche au titre du traitement de l'habitat dégradé. Cette approche a peu à peu été élargie jusqu'à ce jour, puisque l'on parle désormais de prévention et d'incitation à la rénovation énergétique dans le parc privé, sachant que ce parc est très en retard en termes de rénovation par rapport au reste du parc résidentiel au regard de l'agenda prévu par les directives européennes et par la réglementation nationale. Par conséquent, les autorités publiques insistent de plus en plus sur l'importance de la rénovation énergétique dans les copropriétés.

Ceci étant, le repérage des situations de précarité énergétique dans les copropriétés est complexe, car l'habitat est dans la plupart des cas collectif, tout comme les charges. Les données sur l'énergie en copropriété sont rares et si quelques bureaux d'études disposent d'informations ciblées à l'échelle des immeubles, en lien avec certains fournisseurs, il faut généralement mener une analyse fine au niveau des territoires en croisant les données disponibles en termes socioéconomiques, d'occupation des parcs et de type de bâti. Il faut souvent compléter ces analyses par un repérage visuel, si possible en disposant de données sur le fonctionnement des copropriétés (poids et niveau d'impayé des charges, notamment) : cela suppose une ingénierie spécifique permettant d'analyser la situation de l'intérieur afin de cibler l'intervention publique.

Dans ce contexte, il est indispensable de s'appuyer sur des acteurs locaux pour bénéficier de remontées d'informations depuis le terrain, afin de les confronter aux analyses territoriales menées par les observatoires. »

**Sylvaine LE GARREC** : « Même lorsque la situation d'une copropriété a été identifiée, l'action publique doit encore faire face à de nombreux freins dans la perspective de la réalisation de travaux. Dans le cadre d'une recherche-action soutenue par le PUCA et l'ANAH, que j'ai menée en 2014 pour l'Association des responsables de copropriétés (ARC) et dans laquelle l'ALEC MVE était impliquée, plusieurs de ces freins ont été relevés :

- L'hétérogénéité des copropriétaires en termes de ressources et de parcours résidentiels, ainsi que des statuts d'occupation des résidents. Rappelons qu'en France, près de la moitié des occupants des copropriétés sont des locataires. Or, les bailleurs n'ont pas d'intérêt direct pour améliorer les immeubles et les logements ;
- Les syndicats, dont la formation est essentiellement juridique et comptable, ne manifestent que peu d'intérêt pour la réalisation de travaux. De plus, ils ne sont rémunérés qu'une fois les travaux votés en fonction d'un pourcentage de leur montant : la phase de préparation des travaux n'est pas rémunérée ;
- La dynamique des assemblées générales n'est pas très propice à la conduite de projets. Tout d'abord, la réunion n'est qu'annuelle, et elle souffre d'une mauvaise réputation, puisqu'elle implique qu'il faille à la fois informer, débattre et décider, ce qui est difficile à concilier. Ces réunions sont de plus très formelles et dominées par les syndicats ;
- La durée moyenne de la propriété individuelle en copropriété est de huit ans, et les copropriétaires espèrent généralement que les travaux soient payés avant ou après l'achat ou la vente, afin d'éviter d'avoir à financer d'importants travaux. Ce frein à l'anticipation des mesures à prendre s'oppose à une bonne gestion patrimoniale ;
- La maîtrise des risques d'impayés et des risques techniques est difficile, puisqu'en tant que non-sachants, les copropriétaires sont mal placés pour être certains de la bonne conduite des travaux, et les risques d'impayés les empêchent de se projeter dans l'avenir ;
- L'approche purement énergétique ne reçoit qu'un faible écho, les temps de retour sur investissement ne sont pas en mesure de jouer un rôle moteur pour les décisions et les discours environnementaux peuvent eux aussi avoir un effet contre-productif.

- La copropriété est donc une maîtrise d'ouvrage divisée, incompétente, sans projet et sans budget. La maîtrise d'ouvrage est divisée entre les copropriétaires eux-mêmes et entre le syndic. Elle ne provisionne pas un budget pour l'entretien patrimonial et n'anticipe pas les projets de travaux.

Cette situation d'ensemble peut être assez décourageante, mais un certain nombre de leviers peuvent être actionnés. Selon le sociologue Gaëtan Brisepierre, le rôle d'un leader énergétique au sein du conseil syndical est crucial pour la réussite des projets des copropriétaires. Un certain nombre de travaux montrent le rôle essentiel du conseil syndical en tant qu'entité collective, les projets portés par une seule personne en son sein pouvant être contre-productifs.

Un autre levier est le rôle l'accompagnement par des professionnels qui jouent auprès du conseil syndical le rôle de tiers : ils lui permettent d'être mieux informé et jouent ainsi un rôle moteur au sein de la maîtrise d'ouvrage. Certains professionnels engagés, tels que des thermiciens ou des architectes, renouvellent par ailleurs leurs pratiques au contact de la complexité propre à la copropriété, en particulier en termes de pédagogie lors de la restitution des audits : des réunions préparatoires aux assemblées générales peuvent notamment être organisées.

Ce type d'acteurs engagés a développé des méthodologies spécifiques, ceci en lien avec les accompagnateurs, car il est essentiel de réussir à instaurer un nouveau rapport à l'immeuble, en priorité à destination des copropriétaires, mais aussi des locataires. Pour cela, il convient de ne pas s'asseoir uniquement sur le rituel formel de l'AG et d'instaurer d'autres circuits de communication : *newsletters*, réunions informelles, voire fêtes des voisins, etc. L'objectif est d'instaurer la confiance dans les organes de la copropriété et de faire en sorte de mettre en place des projets de moyen terme.

Dans cette perspective, l'observation montre que les projets qui réussissent ne sont pas purement énergétiques, mais qu'ils répondent à une approche globale du patrimoine et de son état technique. Il peut ainsi être très important par exemple de refaire la peinture de la cage d'escalier ou de créer un local à vélos, ce qui permet d'emporter la décision. Il est aussi essentiel de mettre en place des processus graduels et concertés, puisque la durée entre l'entrée dans le projet et la décision de travaux exige en pratique de trois à cinq ans : chaque étape doit faire l'objet d'une importante concertation, y compris pour aboutir parfois à des travaux gradués dans le temps.

À la suite de travaux de recherche-action, j'ai rédigé le guide « Rénovation en copropriété : comment mobiliser les copropriétaires ? » pour le compte de l'ARC : il récapitule tous les outils et toutes les démarches de communication mis en place par des leaders énergétiques au sein de conseils syndicaux afin de favoriser des dynamiques de projets.

En pratique, les accompagnateurs sont les acteurs-clés de la réussite de la rénovation énergétique et globale des copropriétés, et de nouvelles professions se sont structurées autour de plusieurs pôles :

- Structures poursuivant des missions d'intérêt général, historiquement plutôt liées à la maîtrise de l'énergie : ALEC, EIE, PTRE, etc. Elles ont développé en leur sein des métiers spécifiques autour de la rénovation énergétique en copropriété ;
- Opérateurs spécialisés dans les dispositifs publics de rénovation de l'habitat : SOLIHA, Urbanis, Citémétrie, etc., qui ont développé des savoir-faire en termes d'accompagnement de projets de copropriétés volontaires pour s'inscrire dans les dispositifs publics proposés ;
- Associations publiques de conseil : ADIL, CAUE, etc. ;
- Les structures impliquées dans le réseau FAIRE : ADEME, ANAH, etc. ;
- Les structures impliquées dans le SARE, porté par l'ADEME.
- Les associations de copropriétaires et de consommateurs telles que l'ARC, la CLCV ou l'USGC ;
- Des structures indépendantes privées ciblées sur l'AMO, qui ont fait de l'accompagnement des copropriétés le cœur de leurs activités, tels que CS-Partenaire, qui anime grâce au financement par des CEE le dispositif « La copro des possibles ». D'autres structures se sont spécialisées sur

l'ingénierie financière et certains promoteurs proposent par ailleurs de conduire des projets de surélévation d'immeubles dans le cadre de la rénovation énergétique. »

**Estelle BARON** : « Dans le cadre de l'OPATB citée ci-dessus, SOLIHA a accompagné la copropriété de la tour Cantate, dans le contexte d'un quartier « nouveau programme national de renouvellement urbain » (NPNRU). Cette copropriété a fait le choix d'une AMO Concertation, en prenant exemple sur un immeuble HLM semblable situé sur la même dalle et ayant fait l'objet d'une rénovation d'ensemble récente.

En lien avec l'opérateur de ce dispositif, toute une série d'actions a été menée. Des réunions informelles ont été organisées, des expositions ont été placées dans les halls et des animations et ateliers ont eu lieu dans le cadre de ces expositions. Des questionnaires ont aussi été diffusés aux occupants pour recueillir leurs attentes. Des permanences ont été organisées lorsqu'il a fallu commencer à concevoir le plan de financement, ceci afin d'envisager les solutions individuelles lorsqu'il le fallait. Tout cet accompagnement et cette communication ont ainsi permis de mener le projet à bien.

De façon générale, pour lutter contre la précarité énergétique en copropriété, il faut agir à la croisée des compétences. L'intervention sur l'habitat privé suppose un accompagnement spécifique, ce d'autant plus que les questions de santé et d'énergie sont liées. Alors que les dispositifs publics peuvent favoriser une approche cloisonnée (habitat, énergie, accompagnement social), il est important de créer des synergies entre les acteurs publics et locaux pour concevoir des modalités d'intervention adaptées dans le parc privé, ceci en faisant appel aux capacités d'accompagnement indispensables à la réussite de projets collectifs. Il faut aussi pouvoir aborder les situations individuelles de précarité énergétique *via* l'intervention sur le collectif.

Il résulte de ces spécificités que le traitement de la précarité énergétique en copropriété s'inscrit dans une temporalité très différente de celui des situations en logement individuel. Pour traiter quelques situations de précarité énergétique dans un immeuble, il faut compter avec l'inertie propre à la prise de décision collective. Pour actionner ces leviers collectifs, il est souvent plus favorable de solliciter les aides financières aux syndicats, et non uniquement aux personnes, tout en solvabilisant les plus précaires pour éviter qu'ils ne soient contraints de quitter les immeubles en raison du coût des travaux de rénovation énergétique.

Dans ce contexte, il importe de favoriser la diffusion de l'expérience à l'échelle locale comme à l'échelle nationale, ceci en tenant compte de l'expérience différenciée des copropriétés selon les territoires lorsqu'il s'agit de la rénovation. Il faut aussi adapter les outils selon le type et la taille des copropriétés, en tenant compte des spécificités architecturales des immeubles et en faisant le cas échéant appel aux matériaux biosourcés et aux aides qui y sont liées. Dans le cas des petites copropriétés, il convient d'aller à la recherche d'aides pour faire face à l'absence d'économies d'échelle, en particulier lorsqu'il faut faire face au coût d'un audit. »

**Sylvaine LE GARREC** : « Le traitement de la précarité énergétique en copropriété se retrouve au croisement de trois champs d'intervention publique : la rénovation énergétique, le traitement des copropriétés en difficulté et la lutte contre la précarité énergétique, qui est davantage ciblée à l'échelle du ménage. Pour chacun de ces champs, des acteurs publics distincts portent des compétences spécifiques, et il faut en pratique créer des synergies entre savoir-faire, ce qui implique de favoriser l'interconnaissance entre les différents acteurs impliqués. »

*Claire Bally remercie les deux intervenantes et présente la suite du déroulement de la rencontre. Une courte pause aura lieu avant la session d'échange entre les participants. Durant ce temps, ceux-ci sont invités à utiliser un document partagé en ligne pour faire part de leurs questions et réflexions personnelles préparatoires au débat.*

## Échanges et débats avec le groupe des participants

---

**Raphaël CLAUSTRE** : « Je souhaite proposer un retour d'expérience. En tant que SEM chargée par la région Île-de-France et la Ville de Paris d'accompagner la rénovation énergétique des copropriétés, nous avons accompagné 7000 copropriétaires, dont 3000 ont voté des travaux. En moyenne, l'économie d'énergie est de 50 %, un quart des ménages étant modestes ou très modestes. Cette expérience montre que la rénovation énergétique globale en copropriété peut fonctionner dès lors que les accompagnements sont bien mis en œuvre.

La maîtrise d'ouvrage étant *non-sachante*, nous avons fait de choix de mettre en place un interlocuteur unique vis-à-vis des copropriétaires. Il est très difficile de parler de précarité énergétique en copropriété, car en général, seuls certains ménages sont concernés par cette situation. La part des occupants concernés varie de quelques pourcents dans des communes riches à 60 % dans des lieux plus pauvres, voire près de 100 % dans certains cas extrêmes tels que celui de Grigny 2. Dès lors, engager une rénovation énergétique en copropriété revient toujours à participer à la lutte contre la précarité énergétique.

Dans ce contexte, l'accompagnement et la pédagogie sont essentiels, tout comme l'abord par l'esthétique et le traitement des pathologies des immeubles, car les copropriétaires ne s'engageront pas dans une stricte rénovation énergétique. Le coût moyen est de 25 000 euros par lot pour une rénovation globale de type BBC, et c'est seulement parce que les bâtiments ont besoin d'un entretien global qu'il est possible d'embarquer la rénovation énergétique, même si les leaders énergétiques font montre d'un intérêt spécifique pour la question environnementale.

L'analyse économique des projets réserve de réelles surprises. Elle montre notamment que les copropriétaires les plus aidés ne sont pas ceux que l'on imagine : les propriétaires bailleurs sont en effet plus aidés – à hauteur de 50 % en moyenne – que les propriétaires modestes, ceci au travers de la défiscalisation des charges foncières. Cette catégorie de copropriétaires, avec de la pédagogie, peut donc être un levier favorable à la rénovation énergétique. Autre point, les ménages modestes et très modestes sont rarement les plus défavorables à ces projets, puisque les aides de l'ANAH conduisent dans ces cas à des restes-à-charge assez modérés.

Il faut aussi tenir compte des différentes façons de calculer les temps de retour sur investissement : si l'on compare les gains sur factures énergétiques à l'enveloppe globale des travaux, ce temps peut souvent être de 50 ans voire plus. Mais en pratique, la rénovation énergétique est mise en œuvre en copropriété quand il faut réaliser d'autres travaux. Ainsi, dans le cas d'une copropriété de 120 logements, l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) est revenue à 1,6 million d'euros, mais le ravalement seul aurait déjà coûté 900 000 euros. Le surcoût pour travaux énergétiques a donc été de 700 000 euros, et une fois prises en compte les aides d'un montant de 450 000 euros, la surcharge n'était plus que de 250 000 euros environ : le temps de retour sur investissement était alors de cinq ans, les ménages très modestes arrivant même à une prise en charge à hauteur de 140 % de la partie énergétique des travaux compte-tenu des aides globales de l'ANAH. Il est donc très important de garder ces calculs à l'esprit.

Par ailleurs, les rénovations globales sont moins coûteuses que les rénovations par tranches, mais les aides existantes encouragent plutôt cette deuxième solution. La disparition des anciennes aides de la Région Île-de-France à la rénovation globale a débouché sur une baisse de ce type d'opérations dans notre territoire.

Par ailleurs, l'accès à l'emprunt est absolument essentiel. Il est notamment crucial de pouvoir avancer le montant des aides, que notre SEM préfinance en ce qui concerne le programme Habiter Mieux. Il faut ensuite que les ménages financent le reste-à-charge. En pratique, le coût est très souvent de 30 à 40 euros par mois pour les ménages très modestes en cas de rénovation globale compte tenu des gains sur la facture d'énergie, et il est en moyenne de 100 à 150 euros par mois pour les ménages non

modestes. Il faut encore que chacun ait accès à un prêt, et c'est pourquoi les prêts collectifs aux syndicats de copropriété sont essentiels.

Enfin, il faut être attentif à l'utilité réelle des audits. La plupart d'entre eux ne conduisent à aucune opération, et il serait plus important de se pencher sur les études de maîtrise d'œuvre, voire sur les AMO. »

**Magalye MERLIN** : « Comment concrétiser les phases d'audit ? L'expérience de SOLIHA 75.92.95 montre qu'entre 2007 et 2009, la question de la transition écologique n'était pas aussi prégnante qu'elle l'est devenue et que les copropriétaires étaient alors moins intéressés à la rénovation énergétique qu'aujourd'hui. A cette époque, il n'existait que des incitations à l'audit : à Paris en particulier, le dispositif en vigueur avait vocation à mobiliser un audit énergétique entièrement pris en charge par la Ville de Paris, avec l'idée que les conclusions de l'audit seraient suffisamment efficaces pour conduire aux travaux.

Or, nous savons aujourd'hui que cette approche est insuffisante pour mobiliser les copropriétaires et faire de l'audit une démarche réellement utile et non une simple démarche peu coûteuse accomplie par obligation ou parce que cela correspond à l'esprit du temps. Pour intéresser les copropriétaires, des démarches ont été entreprises, dont l'OPATB du 19<sup>ème</sup> arrondissement de Paris : dans cette optique, les copropriétés devaient signifier leur intérêt pour le dispositif, donc leur intention de s'engager dans une démarche de rénovation énergétique.

Des outils plus structurants ont été associés à ce type d'approches. Alors qu'il était simplement énergétique dans un premier temps, l'audit est devenu global, ce qui permet d'intégrer pleinement les priorités d'intervention sur le bâti et de préparer des programmes les plus complets possible et adaptés aux priorités du bâti et aux besoins des occupants. C'est dans cette perspective qu'a été conçu le dispositif « Éco-rénovons Paris », qui ambitionne la massification de la rénovation énergétique à Paris en traitant les différents arrondissements et quartiers de façon différenciée. »

**François BOULOT** : « Selon les données de l'initiative « Rénovons ! », deux millions de logements sont occupés en copropriété par des locataires en précarité énergétique, pour un million de propriétaires occupants également dans cette situation. Le problème posé par les propriétaires bailleurs est donc central, et comme l'a rappelé Raphaël Claustre, c'est près de 50 % du montant total des travaux qu'ils réalisent dans leurs logements qui donnent lieu à une déduction fiscale, sans même évoquer les autres aides existantes. Ce point reste très méconnu et n'apparaît jamais dans les informations apportées, notamment au cours des assemblées générales.

Autre point : à compter de juin 2020, la majorité requise en AG pour décider de travaux passera à la majorité simple des copropriétaires présents ou représentés, ce qui est une bonne nouvelle alors que la présence en AG est souvent assez faible : obtenir une majorité de 50 % des tantièmes, comme c'était le cas jusqu'à présent, était plus difficile. »

**Marie MOISAN** : « Au-delà des copropriétaires et de leur assemblée générale, quelle est la nature des acteurs sur lesquels s'appuyer pour communiquer sur le fait que les aides disponibles sont importantes, notamment pour les bailleurs, et que le surcoût lié à la rénovation énergétique n'est pas si important que les idées reçues ne le laissent entendre ? Comment sensibiliser les donneurs d'alerte des situations de précarité énergétique sur ces questions ? »

**Sylvaine LE GARREC** : « La question revient à savoir comment tisser des ponts entre l'échelle du ménage, que traitent les acteurs de la lutte contre la précarité énergétique, et l'échelle collective, qui est abordée par d'autres intervenants. Ce sont ces derniers – ALEC, EIE, etc. – qui sont les acteurs-clés. Il ne s'agit pas que les acteurs de la lutte contre la précarité énergétique deviennent des experts de la copropriété, mais de faire en sorte que ces deux types d'intervenants se connaissent mieux pour que le relais puisse être passé.

En pratique, intervenir en rénovation énergétique dans un immeuble collectif revient presque toujours à traiter des situations de précarité énergétique, parfois en nombre conséquent. Ceci étant, les accompagnateurs de la rénovation en copropriété ne savent pas réellement comment aborder les ménages en fragilité et ne connaissent pas le champ du travail social. J'ai ainsi été sollicitée par un bureau d'études spécialisé dans l'ingénierie financière de la rénovation énergétique qui ne savait pas vers qui orienter des personnes très âgées et fragiles, par exemple. Cela illustre le fait qu'il faille créer des liens dans les deux sens. »

**Magalye MERLIN** : « Il faut en effet renforcer les synergies entre acteurs. Au niveau local, les ALEC peuvent être prescripteurs pour la rénovation énergétique de parcs privés, mais cela ne suffit souvent pas à disposer de tous les outils pour traiter le cas des ménages les plus modestes et des personnes le plus en difficulté. Il faut donc être en mesure de faire le relais vers les services Habitat pour trouver les outils de solvabilisation de ces situations. Cela peut passer par la sollicitation du FSL ou du FSE, qui est délicate en copropriété puisque les occupants ne disposent le plus souvent pas de factures énergétiques et qu'il est difficile de séparer la part énergétique dans les appels de charges.

Il est donc essentiel de faire dialoguer les acteurs qui portent un discours au titre de l'environnement avec ceux qui sont spécialistes de l'habitat. Il ne suffit pas de repérer des situations de précarité énergétique pour embarquer dans un projet de rénovation globale de l'immeuble. A l'inverse, il ne suffit pas de rénover complètement un parc pour répondre aux enjeux des personnes les plus précaires.

Dans ce contexte, les collectivités locales sont un maillon essentiel, puisqu'elles peuvent faire le lien entre les différentes compétences dans un même territoire : bâti, logement, accompagnement social. L'intervention sociale permet d'aborder le fait que l'on trouve parfois des personnes très modestes dans le parc privé, y compris parmi les propriétaires occupants. Les dispositifs publics le prennent très bien en considération, mais lorsque les situations sont diffuses, il revient aux personnes concernées de se faire aider lorsqu'elles rencontrent des difficultés, ou aux accompagnateurs sociaux de les contacter pour les assister dans leurs recherches de financements : il peut s'agir d'aides de la CAF ou des caisses de retraite, qui peuvent permettre de boucler des plans de financement. Cette ingénierie financière est spécifique et les aides disponibles ne sont pas connues de tous. »

**Quentin MAILLAND** : « En tant qu'ALEC, nous travaillons au niveau local en lien avec des structures publiques et avec les collectivités. Nous nous efforçons de créer des passerelles entre des services qui auraient tendance à travailler en silos et des interactions se nouent entre ces différents mondes. Au titre de notre cœur de métier, nous sommes amenés à conseiller des ménages souhaitant réaliser des travaux de rénovation, ceci dans le cadre du programme FAIRE, et nous rencontrons aussi des conseils syndicaux – et parfois des syndicats – pour les conseiller dans le cadre de projets.

Nous intervenons également dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique, notamment à travers notre dispositif « Ensemble pour l'énergie », qui consiste à chaîner l'intervention des différents acteurs pertinents à partir de la détection des ménages en difficulté par des lanceurs d'alerte. Nous collaborons notamment avec les opérateurs Habitat dans le cadre des OPAH, afin qu'ils puissent être en capacité de repérer les copropriétaires en difficulté, tout comme les locataires : après une visite à domicile, un accompagnement est proposé.

Cette action amène souvent à la médiation avec les bailleurs afin de conduire à des travaux de rénovation énergétique, puisque 20 % des foyers participant à notre dispositif sont des locataires du parc privé. Nous avons constitué un groupe de travail en interne sur ce volet, et nous nous sommes rendu compte qu'il fallait travailler à partir de deux entrées. Sur la précarité énergétique, nous intervenons plutôt auprès du locataire après qu'il a été repéré, mais il faut aussi travailler auprès de la copropriété afin d'obtenir les majorités en assemblée générale pour voter les travaux, les bailleurs étant souvent difficiles à convaincre puisqu'ils ne vivent pas sur place.

Pour parvenir à convaincre les bailleurs, il faut leur apporter une meilleure connaissance des dispositifs financiers, et en particulier des conventionnements avec l'ANAH : dans le cadre du programme Habiter Mieux, ils permettent de bénéficier d'aides sous conditions de ressources, les loyers étant par la suite plafonnés. Ce dispositif peut être intéressant dans nos territoires où le loyer moyen est proche du loyer plafond de l'ANAH.

Le dispositif de défiscalisation d'une partie du montant des travaux est encore plus intéressant pour les bailleurs : dans ce cadre, le bailleur ne déclare que 15 % de ses revenus locatifs à l'impôt, ce qui crée souvent un déficit foncier qui peut être déduit des revenus d'activité. Dans ces conditions, il arrive même que le bailleur gagne de l'argent s'il a conventionné avec l'ANAH. Il est donc essentiel de porter ces dispositions à connaissance des conseils syndicaux, pour qu'ils en informent les bailleurs, et il nous revient d'informer les locataires pour qu'ils puissent de leur côté interpeller leurs bailleurs et déboucher sur un accompagnement à la fois sur la rénovation énergétique et sur les aides qui y sont liées.

Par ailleurs, si le chauffage collectif est majoritaire dans notre territoire, les situations de chauffage individuel, notamment électrique, n'y sont pas rares, et il est parfois possible d'intervenir à l'intérieur des logements pour les améliorer.

Enfin, il peut être intéressant de signaler un exemple de rénovation énergétique en copropriété que nous avons accompagnée avec financements de l'ANAH, et qui a été visitée par François de Rugy lors du lancement du service FAIRE (voir [www.agence-mve.org/francois-de-rugy-en-visite-a-rosny-2000-avec-lalec-mve](http://www.agence-mve.org/francois-de-rugy-en-visite-a-rosny-2000-avec-lalec-mve)).

**Sébastien CATTE-WAGNER** : « Il est à saluer que les débats orientent l'attention sur le volet social. En tant que spécialiste des copropriétés, j'ai l'habitude de dire que les ménages en précarité énergétique sont en précarité sociale, urbaine et de fonctionnement. Ces difficultés se cumulent. Certes, il faut accompagner les copropriétés de façon collective, et un récent rapport de la Direction interministérielle de la transformation publique (DITP) évoque une aide socle et un préfinancement des subventions afin de répondre aux problématiques qui leur sont propres, mais il faut en parallèle traiter les situations individuelles.

Il faut insister sur le fait que les propriétaires bailleurs sont largement aidés, mais que la communication en leur direction est très insuffisante. L'ANAH et l'ANIL ont mené une tentative pour la renforcer *via* le site Facil Habitat, qui présente les aides aux propriétaires bailleurs. Celui-ci n'est pas encore complet, puisqu'il y manque une partie des informations sur les régimes fiscaux, mais il a le mérite d'exister. Sur le terrain, il ressort que les AMO ne disposent pas des compétences nécessaires vis-à-vis des propriétaires bailleurs et que ces acteurs se contentent souvent de signaler la fiche « Propriétaires bailleurs » de l'ANAH aux intéressés, alors qu'il faudrait monter des plans de financement pour mettre en œuvre la défiscalisation et les motiver réellement.

L'ANAH est une agence à vocation sociale et aide les copropriétés en difficulté sur la base du critère des impayés, qui bloquent les situations et qui désincitent les copropriétaires à aller vers des travaux. L'ANAH traite aussi les situations diffuses en aidant les propriétaires modestes et très modestes, ainsi que les bailleurs. Ceci étant, les acteurs clés pour faire connaître ces dispositifs se situent au niveau local : EPCI ou Région ont vraiment un rôle à jouer pour créer des outils de concert avec les ALEC, les ADIL, etc., et pour apporter ainsi des accompagnements territorialisés.

L'ANAH apporte des exemples de rénovations, mais pour un habitant de Saint-Brieuc, par exemple, le récit d'une rénovation énergétique réussie à Lons-le-Saunier ne fonctionne pas. Seuls les collectivités et les opérateurs locaux peuvent valoriser les exemples de terrain capables de donner envie de se lancer dans une rénovation énergétique.

Il faut par ailleurs tenir compte du rythme des parcours résidentiels. En Île-de-France, les copropriétaires détiennent leurs biens en moyenne pendant sept ans et n'ont généralement pas envie

d'investir sur des périodes de trente ans dans leurs biens. Il faut donc déployer un argumentaire complet portant sur le confort, sur la valeur des biens (et surtout sur la facilitation de la revente), etc.

Il a été constaté que les syndicats étaient souvent défaillants en termes de rénovation énergétique. Il faudrait les rendre plus compétents, à l'exemple du programme « Copros Vertes » de la DGEC et de la FNAIM, qui forme les syndicats et les conseils syndicaux en la matière. Il est essentiel que les gestionnaires des copropriétés disposent d'une formation initiale et continue à la rénovation énergétique.

Quant à l'AMO, elle doit jouer le rôle primordial de tiers de confiance pour accompagner la copropriété dans son projet, à la fois du point de vue collectif et individuel. A défaut, les projets échouent souvent et c'est pourquoi l'ANAH oblige les copropriétés qui s'inscrivent dans ses dispositifs de financement à recourir à une AMO.

Par ailleurs, le traitement des copropriétés en difficulté est un métier à part. Le label QualiSR désigne les syndicats spécialisés dans leur redressement, et l'on pourrait fort bien créer un label ciblé sur la rénovation énergétique en ce qui les concerne. En outre, l'état du marché immobilier joue un rôle très important, les copropriétaires n'ayant pas envie d'investir si celui-ci est atone. Alors qu'une crise économique s'annonce en France, il est possible que le marché immobilier se fige, ce qui aurait des répercussions en termes de nombre de rénovation énergétique des copropriétés. Cette situation est aussi réelle au niveau local : une fermeture d'usine peut ainsi geler le mouvement local de rénovation des copropriétés.

Les aides ont été déplafonnées par l'ANAH en cas de copropriétés en difficulté, ceci afin de répondre à la problématique des petites copropriétés. La rénovation énergétique est en effet assez facile à mettre en œuvre pour les immeubles construits à partir des années 1950, mais il faut dans les petites copropriétés mettre en œuvre une ingénierie spécifique et se mettre en situation de monter en gamme.

Il faut en dernier ressort remercier l'ADEME pour la mise en place du programme SARE, d'excellente tenue, ainsi que les Régions et les opérateurs pour leurs efforts de communication sur la rénovation énergétique, car c'est un point faible pour l'ANAH.

Enfin, des questions ont été posées sur la facilitation de l'accès au registre des copropriétés. En pratique, l'ANAH joue le rôle de tenancier de ce registre, mais son pilote est le ministère du Logement, qui décide des conditions d'accès. Celles-ci sont très strictes : seules les collectivités locales peuvent accéder à ce fichier sous condition d'avoir signé une convention avec l'ANAH au niveau national. De plus, il faut noter que la mention de l'étiquette énergétique n'est pas obligatoire dans le cadre du registre national des copropriétés, puisque l'audit n'est pas obligatoire pour les ensembles de moins de 50 lots, et l'ANAH n'a pas la possibilité de vérifier la véracité des données qui lui sont transmises. »

**Erika MAURICE** : « Le rôle des collectivités est très important pour montrer l'importance de l'accompagnement global des copropriétés, ceci avec un volet technique, un volet méthodologique et un volet social. A défaut, l'accompagnement à la rénovation énergétique ou à la rénovation globale ne fonctionnera pas ou fonctionnera mal. C'est pourquoi Nantes Métropole est en train de développer un PIG Amélioration énergétique des copropriétés, en partenariat avec l'ANAH, ceci pour soutenir une équipe de terrain qui travaille en régie à l'animation des copropriétés grâce à une AMO qui sera chargée d'identifier de façon systématique tous les ménages en précarité énergétique dans les immeubles accompagnés en vue de leur rénovation énergétique, mais aussi d'assister les syndicats professionnels et bénévoles en termes d'ingénierie financière.

En effet, il apparaît que les syndicats professionnels sont assez réticents pour lancer des rénovations énergétiques, considérant que ce travail est lourd, complexe, et qu'ils ne disposent pas des moyens pour le mener de façon efficace. C'est pourquoi l'AMO qui sera mise en place leur permettra de ne pas avoir à gérer l'ingénierie financière complexe propre à la mise en œuvre des aides publiques et à

la sollicitation des emprunts collectifs voire individuels.

Par ailleurs, s'il existe des dispositifs de préfinancement des subventions à l'attention des ménages modestes et très modestes, cela ne suffit souvent pas à motiver leur vote en faveur de travaux d'ampleur, et il peut être très utile de disposer d'outils complémentaires de préfinancement. D'autres ménages ne font pas partie de ces catégories, mais ne peuvent pas faire face à des quotes-parts de 25 000 euros, par exemple. Il faut donc les aider à financer la partie collective, mais aussi la partie individuelle des travaux, à travers un préfinancement : or, ces outils restent très difficiles à mettre en place et il reste délicat de mettre en œuvre la rénovation énergétique de nombre de copropriétés.

Quant aux petites copropriétés, la première action consiste souvent à les faire fonctionner, ce qui suppose un accompagnement spécifique pour aller vers l'organisation d'un syndic bénévole. Cela implique de le doter d'une AMO afin de lui apporter les bons outils et jouer un rôle moteur pour aller vers la rénovation. C'est pourquoi a été mise en place à Saint-Nazaire une formation spécifique des syndics bénévoles *via* l'opérateur Urbanis, et qui portait en particulier sur les outils comptables et financiers, qui sont indispensables.

Par ailleurs, les petites copropriétés ne disposent souvent que d'une faible trésorerie et ont beaucoup de mal à atteindre le niveau BBC après travaux. Dans ces cas, il faut leur proposer de réfléchir d'abord à une remise en état technique globale, la rénovation énergétique intervenant dans un deuxième temps dans la réflexion. Bien souvent, il ne reste que peu d'argent lorsque le programme de remise à niveau est chiffré, et il faut donc être en capacité d'accepter que les ambitions énergétiques des projets soient moindres qu'ailleurs, tout en les aidant néanmoins financièrement. Cette approche graduée et globale est essentielle. »

**Laurence DUBIN** : « Qu'entend-on précisément par la précarité énergétique ? À partir de quelles situations peut-on considérer un ménage en précarité énergétique ?

Par ailleurs et pour répondre à une question qui a été posée, il arrive encore que nous soient présentées des demandes d'audit énergétique sans audit global, ce qui est aberrant, car il est indispensable de disposer d'une vision globale des immeubles. En ce qui concerne Paris, seuls des DTG seront bientôt menés afin d'apporter des lectures cohérentes des situations : ils comporteront un audit énergétique réglementaire pour les copropriétés de plus de 50 lots en chauffage collectif, et un audit énergétique simplifié pour les petites copropriétés. Le référentiel de ce DTG a été pensé par l'APC et par l'ARC et sera plus simple que l'audit global de l'ADEME, ceci afin d'apporter de la clarté quels que soient les types de copropriétés.

Avec la DITP, j'ai aussi participé à un groupe de travail visant à lever les points de blocage qui s'opposent à une massification de la rénovation énergétique. Pouget Consultants y a proposé un certain nombre d'idées à mettre en œuvre en ce sens. La question de la précarité énergétique n'y a pas été réellement abordée en tant que telle, mais il est certain que les rénovations énergétiques contribuent à traiter ce genre de situations. »

**Claire BALLY** : « Plusieurs indicateurs de la précarité énergétique ont été définis et sont suivis par l'ONPE. Les deux principaux sont les suivants :

- Taux d'effort énergétique : sont considérés en précarité énergétique les ménages les plus modestes qui dépensent plus de 8 % de leurs revenus pour payer leurs factures d'énergie ;
- Ressenti du froid : sont définis comme en précarité énergétique les ménages qui ont connu une sensation de froid dans leurs logements et qui sont en restriction d'énergie. »

**Sylvaine LE GARREC** : « Les outils d'observation nationale de la précarité énergétique se fondent sur des statistiques, les sensations de froid étant appréhendées selon différentes sources. Selon les données disponibles, on estime que 3,4 millions de ménages (7 millions de personnes) sont en situation de précarité énergétique en France au titre de l'indicateur du taux d'effort énergétique

supérieur à 8%, tous types de parcs confondus. L'ONPE mène un travail constant pour la connaissance de ces ménages. D'un point de vue pratique, on rencontre en copropriété des ménages qui peuvent être en difficulté sociale et économique et qui sont susceptibles d'entrer dans la définition des foyers en précarité énergétique. »

**Estelle BARON** : « Deux approches sont appliquées et sont complémentaires. D'une part, des ménages en difficulté interrompent leur alimentation en énergie pour maîtriser leur consommation ou sont coupés en cas d'impayé de facture. Mais en copropriété, les charges sont indistinctes, les consommations se maintiennent même en cas de difficulté de paiement et c'est plutôt la mesure du taux d'effort énergétique qui est pertinente (par rapport aux revenus). Il arrive d'ailleurs que l'on constate des situations dans lesquelles la température mal régulée est excessive dans les logements, les occupants étant contraints d'ouvrir les fenêtres, ce qui est aussi une forme de précarité énergétique lorsque les charges afférentes au chauffage sont excessivement élevées car mal maîtrisées. »

**Laurence DUBIN** : « Concrètement, la question est de savoir comment repérer les ménages en précarité énergétique lorsque l'on mène un audit dans un immeuble. C'est la plupart du temps impossible à ce stade. »

**Estelle BARON** : « En effet, repérer les ménages en précarité énergétique suppose d'entrer dans l'analyse des impayés de charges et des revenus pour identifier les situations dans lesquelles le taux d'effort est inacceptable. »

**Sylvaine LE GARREC** : « De plus, l'auditeur n'a pas forcément accès aux données portant sur les locataires. Dans certains cas, les personnes paient leurs charges, mais il faudrait pouvoir montrer que leur taux d'effort est excessif. En pratique, les modalités de recouvrement des charges empêchent souvent d'identifier les situations de précarité énergétique. »

**Laura GAZAIX** : « Il faut s'interroger sur la façon d'associer les locataires, qui ne prennent pas la parole en assemblée générale bien qu'ils soient occupants. Pourtant, il est essentiel de prendre en compte leurs points de vue lorsqu'il s'agit de mener à bien un projet de rénovation.

De façon plus générale, certains acteurs peuvent intervenir en faveur de la mobilisation collective. Le GEFOSAT a ainsi travaillé avec l'Alliance citoyenne dans le cadre du projet « Alternativez-vous ! ». Cet acteur est spécialisé dans la mise en place de dynamiques collectives en général, quelles que soient les problématiques à traiter. Nous avons aussi coopéré avec l'association L'échappée des copropriétés. Il peut être très intéressant de faire le lien entre ce type d'acteurs et ceux de la lutte contre la précarité énergétique. »

**Florine SIGANOS** : « Associer des acteurs spécialisés dans la mobilisation collective est en effet très important, et la FAP mène une expérimentation à ce sujet. Toujours en ce qui concerne la définition de la précarité énergétique, quelle est la place des dépenses en eau ? »

**Claire BALLY** : « En général, le niveau des factures d'eau est bien moindre que celui des factures d'énergie, et elles sont beaucoup moins problématique pour les familles. Par ailleurs, les travaux sur la précarité hydrique sont plus courants en Belgique qu'en France. »

**Estelle BARON** : « En pratique, les consommations de fluides (eau et énergie) sont souvent confondues dans les charges de copropriété, et les deux questions sont liées en pratique. Nous travaillons beaucoup avec Véolia Eau solidaire en Île-de-France pour aider les personnes les plus en difficulté quant aux factures d'eau. Que la consommation d'eau soit décomptée ou non sur la base de compteurs individuels, la question est celle de la régularisation de charges, qui peut représenter en pratique une sorte de cinquième appel de charges au cours de l'année, et peut faire basculer la situation de certains occupants.

Lorsque de petits immeubles sont occupés par un nombre de personnes important, la situation peut

être problématique s'il n'existe qu'un compteur dans l'immeuble. Il est alors possible d'intervenir en faveur de l'individualisation des compteurs, ce qui n'est pas toujours simple, ou en faveur de compteurs à télérelève. En cas de difficultés de paiement, il est aussi possible d'intervenir pour régulariser l'échéancier des factures grâce à Véolia Eau Solidaire, qui est actif dans le cadre des dispositifs opérationnels mais aussi en « Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés » (POPAC), dispositif d'accompagnement des copropriétés où il n'existe aucune ingénierie de financement des travaux. »

**Patricia BENCHENNA** : « En Belgique, la Fondation du Roi Baudouin élargit les activités de la plateforme Précarité énergétique qu'elle gère à la question de la précarité hydrique. »

**Adriano PEREIRA** : « L'ADIL 68 est souvent intervenue auprès des copropriétés en difficulté et a notamment animé un premier POPAC en 2014. En 2018, deux dispositifs lui ont été confiés. Le premier est l'animation du volet Copropriété rénovation énergétique dans le cadre d'un PIG, et le second celle d'un nouveau POPAC orienté sur la rénovation énergétique.

Dans ce contexte, il est apparu rapidement qu'il existait un maillon manquant. Il est souvent demandé aux copropriétés de s'engager rapidement sur des décisions qui mobilisent des montants importants, notamment sur le vote de l'AMO, ceci sans information préalable. Dans ce cadre, il faut souligner le rôle des collectivités, et notamment des départements, pour apporter un accompagnement en amont du vote de l'AMO, puis des travaux.

Il a été demandé à l'ADIL 68 de repérer les copropriétés et d'intervenir auprès d'elles sur les enjeux de la copropriété, sur la méthodologie et sur les aides mobilisables pour s'efforcer de lever les freins à la massification de la rénovation énergétique. Cela a supposé de créer un vaste réseau avec les professionnels : maîtres d'œuvre, bureaux d'études, syndic, etc., parce que nous nous sommes rendu compte que chacun travaillait de son côté sans vision globale de la rénovation énergétique. Grâce à cela, nous avons repéré une soixantaine de copropriétés dans l'agglomération de Mulhouse et nous nous efforçons de les accompagner vers le vote des travaux.

La question de la mise en place d'un tiers de confiance se pose, parce que les copropriétés perçoivent souvent mal les informations qui proviennent du maître d'œuvre, du bureau d'études ou du syndic. Le fait qu'un tiers tel que l'ADIL 68 puisse apporter une information neutre est alors bien reçu, ce d'autant plus que les syndicats sont souvent mal formés sur la rénovation énergétique. Nous nous efforçons ainsi d'apporter toutes les informations nécessaires pour enclencher la rénovation.

Par ailleurs, certaines copropriétés souhaiteraient se lancer dans la rénovation énergétique sans être pour autant des copropriétés fragiles, et ne peuvent pas solliciter les aides de l'ANAH. Elles peuvent mobiliser les aides de la Région, mais il est fréquent que cela soit insuffisant, puisqu'il n'est pas rare que les occupants peinent déjà à payer leurs charges. Cet état de fait freine les rénovations.

Dans le cas des copropriétés fragiles, les aides de l'ANAH sont calculées sur l'année n-2, et nous avons parfois dû faire convoquer plusieurs assemblées générales extraordinaires en six mois pour tirer parti de l'année durant laquelle les copropriétés concernées étaient éligibles aux aides nationales. Cela entraîne des votes en urgence, sans la possibilité de mener toute la réflexion qui serait nécessaire.

Enfin, il faut souligner le coût exorbitant des audits énergétiques pour les petites copropriétés. C'est un véritable frein en pratique. »

**Éric LAGANDRÉ** : « L'ANAH rencontre en pratique un problème. Ses aides aux syndicats de copropriété sont réservées aux copropriétés fragiles ou en difficulté, les critères retenus pour les définir excluant certaines copropriétés où nous souhaiterions intervenir. Une étude récente de la DITP propose de résoudre cette question en construisant une aide socle aux syndicats de copropriété, puisque pour le moment, ce sont souvent les aides des collectivités qui jouent ce rôle, comme c'est le

cas sur les territoires de Lyon Métropole et de Paris. L'ANAH, pour le moment, abonde les budgets à travers ses aides individuelles.

L'ONPE retient pour définir les situations de précarité énergétique le fait que les ménages à taux d'effort énergétique élevé appartiennent aux trois premiers déciles des revenus, mais l'ANAH constate qu'un certain nombre de foyers aux revenus légèrement supérieurs à ce seuil souffrent du froid et sont susceptibles de connaître des baisses de ressources au cours des années à venir, alors même que le prix des énergies est appelé à augmenter : c'est pourquoi notre agence leur apporte des aides. Il faut sans doute plutôt s'en réjouir. »

**Magaly MERLIN** : « Pour faire face à la difficulté de calendrier soulevée par Adriano Pereira, et qui revient parfois à presser certaines copropriétés, il faut signaler qu'il est possible de mettre en place des systèmes spécifiques au niveau local, comme cela a été mis en œuvre notamment à Paris. Avec la délégation locale de l'ANAH, il y est possible dans le cadre d'OPAH de solliciter une sorte d'attestation d'éligibilité qui bloque cette éligibilité pendant 18 mois, période pendant laquelle il est possible de déposer le dossier de subvention. Cela permet de disposer de délais de décision plus importants. Cela peut être une piste à explorer ailleurs. »

## **Clôture**

---

**Marie MOISAN** : « Cette réunion a permis de soulever une foule de questions, tant la thématique de la précarité énergétique et de la copropriété est riche et complexe. Sans prétendre à l'exhaustivité, quelques points en ressortent notamment :

- Le besoin de renforcer les outils de communication, notamment à destination des bailleurs, afin d'embarquer plus aisément les copropriétaires dans les projets de rénovation. Ces outils doivent être conçus au niveau local par les collectivités, ceci pour refléter des particularités des différents territoires ;
- L'absolue nécessité de former les acteurs qui entourent les copropriétés, et notamment les syndicats, à la rénovation énergétique. Dans cette optique, il serait intéressant de mieux connaître certains outils mis en place et qui sont éligibles aux CEE ;
- L'importance de la formation des acteurs concernés aux enjeux de la mobilisation collective, ceci de façon plus systématique ;
- Le rôle central de l'AMO et des collectivités locales, qui doivent mettre en avant l'importance de rénovations globales et non uniquement énergétiques, afin d'amener les copropriétaires à s'intéresser à la question. Dans ce contexte, il importe de montrer *via* les plans de financement que la rénovation énergétique ne représente pas toujours un surcoût très important compte tenu des aides qu'elle permet de solliciter ;
- Le besoin de préfinancements des aides, en particulier pour les ménages dont les revenus sont situés juste au-dessus des plafonds de l'ANAH, ainsi que la nécessité de faire émerger en France une offre bancaire adaptée, telle qu'elle existe notamment en Allemagne ;
- L'importance de l'adoption d'une approche graduée des travaux et des financements qui y sont liés, notamment pour les petites copropriétés, qu'il importe d'aider même si elles ne peuvent pas atteindre la performance BBC ;
- Le rôle de la mobilisation des locataires, qui restent assez à l'écart des projets de rénovation des copropriétés alors qu'ils occupent un certain nombre de logements. Ils peuvent être un relais pour mobiliser les bailleurs, notamment à travers des actions de médiation, ce qui a été formalisé dans certaines villes. Il semble d'ailleurs que le programme SARE et les PTRE devraient prendre en compte la négociation avec les bailleurs comme un élément à part entière de leurs actions.

*Copropriété et précarité énergétique : décrypter les enjeux pour mieux intervenir*

Au-delà de ces remarques, de multiples liens sont à concevoir entre les acteurs de la lutte contre la précarité énergétique et le monde de la copropriété. C'est là un sujet central sur lequel le RAPPEL compte bien s'investir à l'avenir. »

*La séance est levée par Marie Moisan et Claire Bally, qui remercient les intervenantes et les participants de leurs contributions.*

*Ce compte-rendu a été rédigé par Laurent Hutinet (laurenthutinet@yahoo.fr), journaliste et rédacteur spécialisé en écologie et en développement durable. Laurent Hutinet peut vous accompagner pour la rédaction de comptes rendus, plaquettes, rapports ou encore magazines.*

Le réseau RAPPEL est soutenu par :

