



Compte-rendu

Atelier « copropriétés »

Les programmes CEE d'accompagnement et d'intervention en copropriété

2 octobre 2020

Introduction

Le traitement des copropriétés ne se résume pas à l'action sur le bâti, encore moins à sa seule dimension énergétique. La bonne ou mauvaise santé d'une copropriété résulte en effet de la conjonction simultanée de plusieurs paramètres : niveau des charges, montant des impayés, occupation sociale, fonctionnement et gouvernance, état du bâti, positionnement immobilier... Avant de construire, les fondations doivent être posées.

Pour autant, au fil des ans, **la rénovation énergétique s'est affirmée comme un nouveau paradigme de l'intervention publique sur ces ensembles immobiliers** : si l'amélioration de la situation d'une copropriété n'est pas soluble dans la rénovation énergétique, elle doit pourtant l'intégrer. La transition énergétique est un impératif sociétal, tandis qu'à l'échelle de la copropriété, la baisse des consommations énergétiques fait partie des rares interventions susceptibles de diminuer le montant des charges et ainsi desserrer la contrainte qui pèse sur les budgets les plus modestes.

La rénovation énergétique suppose un **investissement souvent lourd**, qui vient de plus s'ajouter aux frais de fonctionnement et d'entretien courants. Elle interroge également la capacité de mobilisation des copropriétaires, auxquels on demande tout à la fois d'être investis dans la co-construction d'un projet techniquement complexe dont ils ne sont pas toujours demandeurs, soucieux de l'intérêt collectif de tous les occupants de l'immeuble, et capables de s'adapter au changement induit par l'adoption de comportements écologiquement vertueux.

Les besoins en accompagnement humain, financier et technique sont donc considérables.

Enfin, **le monde de la transition énergétique est en ébullition** et laisse une large place aux pratiques innovantes, que l'on parle de financement (ex : densification et surélévation), de formation (ex : MOOC Rénocopro), de positionnement / repositionnement des acteurs (ex : importance des syndicats – webconférence sur l'activité de syndic social), etc.

Le dispositif des C2E compte désormais une quinzaine d'années, et apporte son lot de réponses aux questionnements. Si l'aspect « aide au financement » est bien connu, le développement de démarches d'accompagnement des copropriétés soutenues par les C2E l'est moins. C'est ce que nous avons choisi de vous présenter dans cet atelier, à travers l'évocation de trois programmes validés durant la 4^e période :

- **ETEHC** (arrêté du 21 décembre 2018)
- **COACHING COPRO / LA COPRO DES POSSIBLES** (arrêté du 21 décembre 2018)
- **ENERGIE SPRONG FRANCE** (arrêté du 1^{er} mars 2019)

Ces programmes répondent bien aux enjeux identifiés en tentant de proposer des solutions face aux difficultés qui jalonnent le parcours des copropriétés engagées dans une démarche de rénovation énergétique. En complément des supports des présentations des intervenants, vous retrouvez ci-dessous le relevé des échanges de l'atelier.

Discussion

Energie Sprong

Vous parlez de solutions industrielles. Quelle place pour les artisans dans le déploiement de ces solutions ?

⇒ C'est un sujet essentiel et qui fait partie de notre feuille de route. Aux Pays-Bas, qui ont déjà cinq années de recul, le marché se partage 50 % / 50 % entre les grands groupes d'une part et les PME et ETI d'autre part. On a besoin d'une agilité et d'une présence locale qui rassure. De nombreuses petites entreprises sont capables de créativité et d'adaptation. Ce marché ne s'adresse pas exclusivement aux grands groupes, mais effectivement plutôt aux entreprises de plus de 20 salariés que celles de 2 salariés.

On trouve aussi des exemples de groupements, par exemple celui de 7 PME d'Auvergne-Rhône-Alpes qui se sont structurées afin de répondre à cette demande. Elles ont postulé auprès de l'ADEME afin d'obtenir un Plan d'Investissement d'Avenir (10 M€) pour développer une solution Energie Sprong de PME. Nous soutenons bien évidemment ces initiatives. C'est la raison pour laquelle nous avons lancé des « Clubs Entreprises » à l'échelle départementale sur nos territoires d'intervention pour aider les artisans à s'organiser de manière plus industrielle et faciliter aussi l'accès aux petites entreprises. Cela est souvent perçu comme une solution d'avenir pour leur métier, et également comme une ouverture pour attirer et garder des jeunes autour de solutions technologiques innovantes.

Comment garantir un gain énergétique sur des projets où vous n'intervenez pour l'instant que sur un ou deux leviers ?

⇒ Toutes les opérations sortent aujourd'hui avec une obligation de résultats sous la forme de Contrat de Performance Énergétique (CPE) pour les entreprises. Pour que la garantie soit réelle, il faut effectivement un accompagnement des usagers à la prise en main des équipements et des logements post travaux, arriver à une relation de confiance, et ainsi augmenter la performance. Nous travaillons aussi à ces objectifs.

À Grenoble, le programme « MurMur » garantit aux entreprises un nombre important de copropriétés à rénover sur le même cahier des charges ; pour autant, on n'observe pas de baisse des coûts - au contraire. Plusieurs milliers de logements devraient être rénovés sans que l'on observe d'économies d'échelles. Comment expliquez-vous cela alors que les entreprises se connaissent bien et ont l'habitude d'échanger ?

⇒ Si l'approche est globale et que le travail se met en place dès la phase amont, c'est possible. Il faut avoir une réflexion à l'échelle d'une région plutôt qu'à celle d'une métropole. De même, il ne faut pas prendre les projets un à un mais bien dans une globalité. Nous allons dans l'idée d'aligner l'offre et la demande. Cela ne se met pas en place naturellement : il faut aligner les intérêts de chacun, en arrivant à 80 % de cahier des charges commun et 20 % de spécifique. C'est la condition pour arriver en un effet d'échelle et donc de réduction des coûts.

Programme Etehc

Pouvez-vous préciser les secteurs ciblés par le programme ?

⇒ Les secteurs éligibles : les villes du programme Action Cœur de Ville, les villes de la reconstruction, les villes éligibles à l'AMI Centre-Bourg, les villes avec un secteur NPNRU en centre ancien, et les villes PNRQAD.

Pouvez-vous préciser la typologie des copropriétés ciblées par le programme ?

⇒ La typologie des copropriétés ciblées sont principalement les copropriétés de moins de dix lots, avec de possibles adaptations locales en fonction des particularités territoriales (ex : ville de la reconstruction) sans pour autant aller vers de grands ensembles.



⇒ Obligation de 75 % lots d'habitation en propriété occupante : pour les aides aux travaux cette règle s'applique toujours. Une dérogation est possible et il existe une souplesse pour l'accompagnement du programme Ethehc.

En qualité de syndic, nous arrivons à initier la rénovation énergétique dans les copropriétés en chauffage collectif. Mais lorsqu'il s'agit de copropriétés en chauffage individuel, il n'y a pas d'intérêt collectif à initier la rénovation, donc aucune majorité possible même s'il n'y a pas de difficulté : comment pouvez-vous intervenir sur cette cible ?

⇒ Le ciblage des copropriétés n'est pas fait uniquement sur des thématiques de rénovation précises sur la base du choix technique (chauffage, façade, ...). L'idée est de pouvoir s'adapter au contexte de la copropriété et à toutes les possibilités techniques d'amélioration thermique.

Quelle est l'articulation du programme avec les dispositifs d'aides aux travaux existants ?

⇒ Il existe un lien intéressant à faire avec les aides aux travaux en place à venir. L'articulation est à trouver. Cela est tout à fait complémentaire suivant le type d'accompagnement qui serait mis en place pour chaque copropriété.

Est-il possible d'envisager un accompagnement au-delà du 31/12/21 ?

⇒ La date officielle de fin du programme est effectivement fixée au 31 décembre 2021 : la possibilité d'étendre cette période sera précisée par instruction dans les semaines à venir, et sera relayée par les délégations locales. A priori, si tout est engagé avant cette date butoir, il devrait être possible de poursuivre l'accompagnement engagé.

Qui contacter pour bénéficier de ce programme ?

⇒ L'interlocuteur à privilégier est la délégation locale de l'Anah. Il est important de préciser que ce n'est pas la collectivité qui porte la demande, c'est l'acteur potentiellement concerné soit directement, soit par l'accompagnant qui sollicite la délégation (ADII, ALEC, accompagnateur, ...).

Il est possible, pour une collectivité qui a développé la compétence en interne sur la formation des syndics bénévoles, de solliciter l'aide de l'Ethehc et de s'inscrire dans le programme.

La Copro des Possibles

Dans quelles régions intervenez-vous ?

⇒ Notre programme est très présent en Auvergne-Rhône-Alpes, mais il est aussi développé sur d'autres régions comme en Normandie, en Bretagne, et en Île-de-France pour Formacoach. Le programme s'étale jusqu'ici jusqu'à fin 2021, et nous espérons au-delà.

Comment arrivez-vous à animer les ateliers avec le contexte de la crise sanitaire ?

⇒ Nous sommes surtout sur des temps d'échange en présentiel, mais nous commençons à développer des interventions dématérialisées. Les premiers retours sont plutôt positifs pour le respect et le passage de la parole ainsi que l'écoute, notamment pour les personnes âgées. Le contact humain manque bien sûr pour aller plus loin dans l'accompagnement. Il existe également un forum pour favoriser des échanges soit par copropriété soit entre copropriétés.

Vous formez donc des gens qui pourraient devenir des professionnels de la copro ! Avez-vous déjà eu ce cas ?

⇒ Oui, tout à fait, c'est d'ailleurs mon cas personnel. Nous avons également recruté une intervenante en Île-de-France, architecte, qui, après avoir porté un projet avec sa copropriété, ne souhaite maintenant plus être dans la conception des projets mais plutôt dans leur accompagnement et faire de l'AMO. Cela correspond tout à fait à notre objectif de montée en compétence des acteurs de la copropriété.



Quelle participation avez-vous eu lors des premiers ateliers ?

⇒ Sur le dernier atelier, nous avons eu une trentaine de propriétaires inscrits dont 26 ont souhaité poursuivre l'accompagnement (annulé en lien avec la crise sanitaire). Ce premier échange leur a permis de prendre contact avec les bons acteurs de leur territoire.

La typologie des personnes qui viennent aux ateliers est assez variée, avec des jeunes et des moins jeunes, des actifs et des retraités. Cela permet également le partage d'expérience autour des différents questionnements que cela soulève pour les copropriétés.

Il est parfois nécessaire de devoir gérer des problématiques hors rénovation énergétique avant de se lancer dans la globalité d'un programme de travaux.

Quel est le retour sur les premières formations à l'attention des syndics ?

⇒ Nous avons eu des premiers retours positifs ; les syndics nous ont dit en sortir plus confiant face à la rénovation énergétique. Ils se sont senti mieux armés pour répondre aux questions des copropriétaires à ce sujet.

Conclusion

Le foisonnement sur le sujet est parfaitement logique, en ce que la rénovation énergétique **s'adresse à l'ensemble du parc des copropriétés, dans toute sa diversité.**

Les initiatives présentées rendent bien compte de l'ampleur de la tâche, tout comme de la **nécessité de disposer d'une pluralité de solutions adaptables** suivant les contextes de territoires et de copropriétés.

Prochain atelier

Le prochain atelier « copropriétés » du CRHH se tiendra **jeudi 17 décembre à partir de 14 h** autour de la thématique de l'**entrée de la copropriété dans l'ère du numérique.**



Liste des inscrits

Nom	Prénom	Structure
SABY	Alexandre	ANAH
DELPONT	Sébastien	EnergieSprong France
VANNIER	Denis	La Copro Des Possibles
SRIKAH	Sarah	Agglo Pays d'Issoire
PLAVIS	Gaël	Arche Agglo
MARTINS	Angélique	CA du Bassin d'Aurillac
BERTHELOT	Romain	CA du Bassin de Bourg-en-Bresse
EXPERTON	Audrey	CA du Bassin de Bourg-en-Bresse
RUEZ	Jean	CA Grand Lac
CHALVET-BOZON	Nathalie	CA Thonon Agglomération
BERNARDIN	Audrey	CAPi
GRATALOUP	Geoffrey	Communauté de l'Ouest Rhodanien
JOUSSELIN	Pascal	Grand Annecy
RUIZ-JIMENEZ	Roland-Emmanuel	Grand Chambéry
RODRIGUES	Léa	Montluçon Communauté
CHEVRIER	Laetitia	Thonon Agglomération
BATTUT	Paul	Vichy Communauté
MEISSONNIER	Luc	Ville de Lyon - Service Habitat
VIEIRA	Valérie	Ville de Saint-Étienne
GEORGES	Florence	Ville de Vaulx-en-Velin
MERLE	Perrine	Conseil départemental de l'Ain
RIEDINGER	Stevie	Conseil départemental de l'Isère
SERVOUSE	Marie-Cécile	Conseil départemental du Puy-de-Dôme
GAVOILLE	Anne-Laure	Conseil départemental du Rhône
THERY	Josselin	ANAH
BENOIT	Elodie	DDT 01
MENAI	Sémia	DDT 01
JAMMES	Fabienne	DDT 15
MAFRA	Corinne	DDT 15
QUIOT	Nathalie	DDT 26
GROSJEAN	Annie	DDT 38
IDRAY	Laetitia	DDT 38
MERCIER	Séverine	DDT 73
TORE	Virginie	DDT 73
DUBOSC	Nicole	DDTM 2A
RAFFINI	Jean	DDTM 2B
RENARD	Nathalie	DDTM 2B
VALERY	Louise	DDTM 2B
BAUREGARD	Stéphanie	DREAL Auvergne-Rhône-Alpes
DUPLAIN	Maxime	DREAL Auvergne-Rhône-Alpes
FELDMAN	Mylène	DREAL Auvergne-Rhône-Alpes
MORICHON	Aurélié	DREAL Auvergne-Rhône-Alpes
TIBI	Vincent	DREAL Auvergne-Rhône-Alpes
RUCKEBUSCH	Karin	DREAL Hauts-de-France
CLAPIT	Célia	SOLIHA Isère Savoie
ARDEOIS	Adeline	SOLIHA Loire Puy-de-Dôme
BESSEAS	James	SOLIHA Loire Puy-de-Dôme
CHAUSSE	Ségoène	URBANIS
LEYE	Pape Moussa	URBANIS
MARCET	Géraldine	URBANIS
MICHAU-BAUCHARD	Alizée	URBANIS
PELISSON	Frédéric	URBANIS
PEREZ	David	URBANIS
RAMBAUD	Jean-Christophe	URBANIS
VINCENT	Alice	URBANIS
LAUGIER	Jean-Christophe	OCEA Smart Building
ROUX	Philippe	SERGIC Lyon et Marseille
BARBOT	Christophe	Square Habitat
CHANEL	Isabelle	ADIL 01
PERDRIX	Marie-Laure	ADIL du Rhône et de la métropole de Lyon
GONNET	Richard	ALEC 42
PROST	Éric	CAF de l'Ain
VALEZY	Pauline	Cap Métropole
MASSE	Jacques	Union Départementale CSF