

## Rénover les copropriétés: un enjeu clé pour la réduction des consommations d'énergie

**Fernand Champavien**, président de l'Association des responsables de copropriété (Arc)

**Représentant plus de la moitié du parc de logements collectifs national (56 %), les copropriétés sont un enjeu incontournable pour la réduction des consommations énergétiques en France. Mais l'amélioration énergétique se heurte, dans ce secteur, à de nombreuses difficultés spécifiques.**

Dans une copropriété, les décisions de travaux doivent être votées en assemblée générale. Or, il est rare que les copropriétaires s'accordent sur la réalisation d'un ambitieux programme de rénovation énergétique. Les copropriétaires d'un même immeuble ont en effet des profils variés, des ressources économiques disparates et des intérêts parfois contradictoires (primo-accédants endettés, copropriétaires qui veulent vendre, personnes âgées, bailleurs qui ne bénéficient pas directement des travaux, etc.).

### Des mesures encore insuffisantes

La loi Grenelle 2 a mis en place plusieurs mesures concernant les copropriétés. Elle oblige notamment les copropriétés dotées d'un chauffage collectif à réaliser, sous 5 ans, un DPE collectif ou un audit énergétique. Cette mesure contraignante est censée amorcer une dynamique. Mais il ne faut pas s'illusionner: elle n'est pas suffisante en elle-même pour enclencher une généralisation de rénovations énergétiques ambitieuses dans les copropriétés. On sait que les diagnostics thermiques subventionnés par les pouvoirs publics depuis les années 1980 ont rarement débouché sur des travaux importants. Un audit ne suffit pas, en soi, à mobiliser l'ensemble des copropriétaires et à les convaincre de voter et de financer un plan de travaux. Il est essentiel de se demander pourquoi et de proposer des solutions.

### Des préconisations adaptées

L'association «Planète Copropriété» et l'Arc ont identifié au moins deux conditions nécessaires pour qu'une copropriété s'engage dans un processus de rénovation énergétique. Il faut d'abord que le projet d'amélioration énergétique soit porté dès l'origine par un copropriétaire

– ou, mieux, un groupe de copropriétaires – susceptible de relayer les informations et de susciter l'adhésion collective des autres copropriétaires en organisant leur participation. Ensuite, pour gagner la confiance de ces derniers, il faut que les préconisations proposées soient adaptées à leurs attentes spécifiques, à leurs besoins et leurs capacités, et à la situation particulière de l'immeuble. L'audit représente donc une étape déterminante du processus de rénovation énergétique, à condition toutefois que les copropriétaires puissent y participer, se l'approprier, se former et définir les priorités qui sont les leurs. Les calculs purement thermiques et les propositions de « package » de travaux standardisés n'amorceront que peu de projets de rénovation énergétique.

### Un audit partagé et moins coûteux

C'est en ce sens que Planète Copropriété et l'Arc ont défini une démarche innovante appelée «audit partagé» qui repose sur deux grands principes:

- l'alliance d'un bureau d'études thermiques et d'un architecte pour réaliser un audit global et proposer un projet adapté à la situation technique de l'immeuble;
- la participation active et concrète du conseil syndical et des copropriétaires dans la récolte des données, le choix des propositions retenues et l'organisation des relations en cours d'audit (visites, mises en relation avec les occupants, organisation de réunions, diffusion d'information, etc.).

Le rôle des EIE peut s'avérer déterminant pour garantir ces deux conditions. À noter que – grâce à l'implication des copropriétaires – «l'audit partagé» sera également moins coûteux.

En France, les copropriétaires se sentent surtout propriétaires de leur logement et se considèrent trop peu comme co-responsables du devenir de l'immeuble qu'ils partagent. Il convient donc de faire évoluer cela. La toute récente instauration d'un éco-prêt à taux zéro collectif (obtenu en particulier grâce aux projets d'amendements déposés par le CLER et l'Arc) représente une avancée notable en ce sens. La prochaine étape devrait être le développement des «fonds travaux» (qui permettent de garantir des plans de financements complets). Nous y travaillons activement.

### > En savoir plus

[www.unarc.asso.fr](http://www.unarc.asso.fr)

## Rénover les copropriétés: un enjeu clé pour la réduction des consommations d'énergie

**Fernand Champavien**, président de l'Association des responsables de copropriété (Arc)

**Représentant plus de la moitié du parc de logements collectifs national (56 %), les copropriétés sont un enjeu incontournable pour la réduction des consommations énergétiques en France. Mais l'amélioration énergétique se heurte, dans ce secteur, à de nombreuses difficultés spécifiques.**

Dans une copropriété, les décisions de travaux doivent être votées en assemblée générale. Or, il est rare que les copropriétaires s'accordent sur la réalisation d'un ambitieux programme de rénovation énergétique. Les copropriétaires d'un même immeuble ont en effet des profils variés, des ressources économiques disparates et des intérêts parfois contradictoires (primo-accédants endettés, copropriétaires qui veulent vendre, personnes âgées, bailleurs qui ne bénéficient pas directement des travaux, etc.).

### Des mesures encore insuffisantes

La loi Grenelle 2 a mis en place plusieurs mesures concernant les copropriétés. Elle oblige notamment les copropriétés dotées d'un chauffage collectif à réaliser, sous 5 ans, un DPE collectif ou un audit énergétique. Cette mesure contraignante est censée amorcer une dynamique. Mais il ne faut pas s'illusionner: elle n'est pas suffisante en elle-même pour enclencher une généralisation de rénovations énergétiques ambitieuses dans les copropriétés. On sait que les diagnostics thermiques subventionnés par les pouvoirs publics depuis les années 1980 ont rarement débouché sur des travaux importants. Un audit ne suffit pas, en soi, à mobiliser l'ensemble des copropriétaires et à les convaincre de voter et de financer un plan de travaux. Il est essentiel de se demander pourquoi et de proposer des solutions.

### Des préconisations adaptées

L'association «Planète Copropriété» et l'Arc ont identifié au moins deux conditions nécessaires pour qu'une copropriété s'engage dans un processus de rénovation énergétique. Il faut d'abord que le projet d'amélioration énergétique soit porté dès l'origine par un copropriétaire

– ou, mieux, un groupe de copropriétaires – susceptible de relayer les informations et de susciter l'adhésion collective des autres copropriétaires en organisant leur participation. Ensuite, pour gagner la confiance de ces derniers, il faut que les préconisations proposées soient adaptées à leurs attentes spécifiques, à leurs besoins et leurs capacités, et à la situation particulière de l'immeuble. L'audit représente donc une étape déterminante du processus de rénovation énergétique, à condition toutefois que les copropriétaires puissent y participer, se l'approprier, se former et définir les priorités qui sont les leurs. Les calculs purement thermiques et les propositions de « package » de travaux standardisés n'amorceront que peu de projets de rénovation énergétique.

### Un audit partagé et moins coûteux

C'est en ce sens que Planète Copropriété et l'Arc ont défini une démarche innovante appelée «audit partagé» qui repose sur deux grands principes:

- l'alliance d'un bureau d'études thermiques et d'un architecte pour réaliser un audit global et proposer un projet adapté à la situation technique de l'immeuble;
- la participation active et concrète du conseil syndical et des copropriétaires dans la récolte des données, le choix des propositions retenues et l'organisation des relations en cours d'audit (visites, mises en relation avec les occupants, organisation de réunions, diffusion d'information, etc.).

Le rôle des EIE peut s'avérer déterminant pour garantir ces deux conditions. À noter que – grâce à l'implication des copropriétaires – «l'audit partagé» sera également moins coûteux.

En France, les copropriétaires se sentent surtout propriétaires de leur logement et se considèrent trop peu comme co-responsables du devenir de l'immeuble qu'ils partagent. Il convient donc de faire évoluer cela. La toute récente instauration d'un éco-prêt à taux zéro collectif (obtenu en particulier grâce aux projets d'amendements déposés par le CLER et l'Arc) représente une avancée notable en ce sens. La prochaine étape devrait être le développement des «fonds travaux» (qui permettent de garantir des plans de financements complets). Nous y travaillons activement.

### > En savoir plus

[www.unarc.asso.fr](http://www.unarc.asso.fr)