

ASSISES EUROPEENNES DE LA TRANSITION ENERGETIQUE

Bordeaux – 24 Mai 2023- Atelier Challenge C18

Les Petites Copropriétés

Sont-elles les orphelines des dispositifs d'aide et d'accompagnement à la rénovation énergétique des logements ?

CONTEXTE

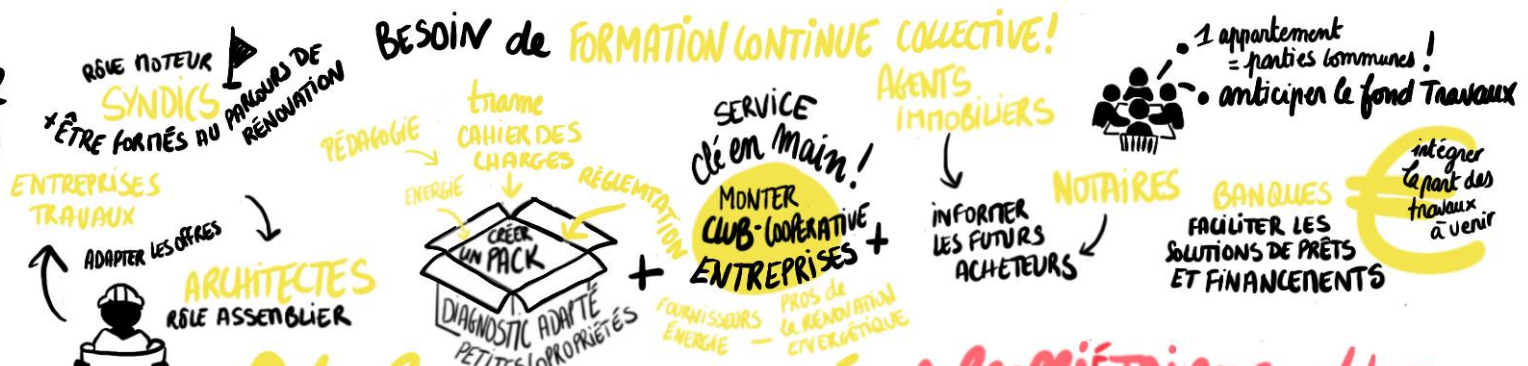
Ce document constitue une synthèse des échanges qui ont nourri l'atelier C18 lors des AETE 2023.

Les animateurs et rédacteurs de ce document ont tenté de structurer les informations qui ont été mises en avant lors de ce travail collectif. Ils n'en présument pas ici la priorité ou l'acuité mais ont la volonté de rendre compte de la réalité des idées proposées.

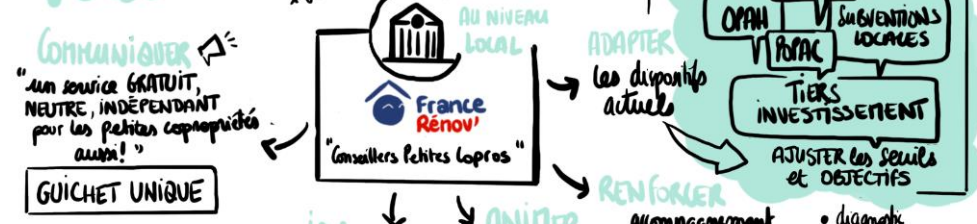
Outre la prise de note ce document intègre une interprétation graphique des idées et propositions d'actions évoquées au cours de cet atelier.

Comment favoriser la rénovation énergétique des PETITES COPROPRIÉTÉS

2023



Le rôle du service public #1



ALEC = porte d'entrée?

Plan Pluri-Annuel de Travaux sera OBLIGATOIRE en 2025!

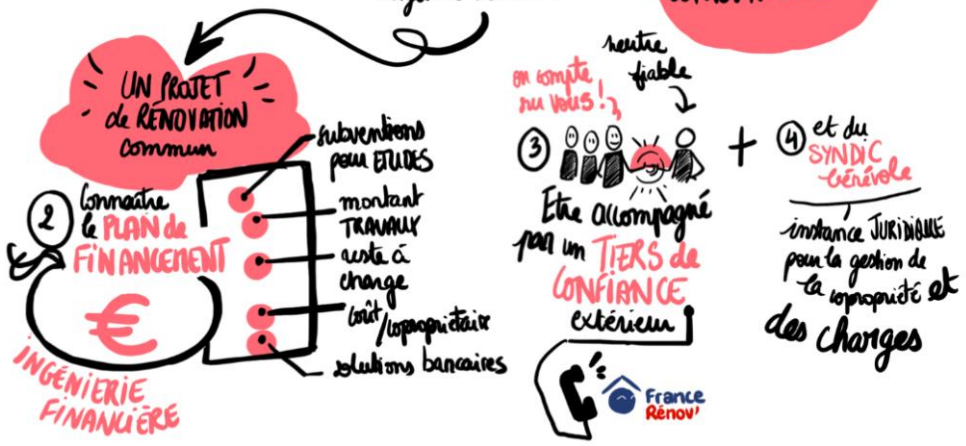
RE

Les MÉTROPOLIS ont un rôle clé à jouer...

Le rôle du Service Privé #2



Le rôle des Copropriétaires #3



Synthèse des échanges du World Café

Table #1 – Rôle des Services Publics

animée par Gaëtan Brisepierre

Comment favoriser le développement des projets de rénovation énergétique dans les petites copropriétés ? Le rôle des services publics locaux (réseau France Renov')

L'idée centrale qui ressort est qu'il faut adapter l'approche actuelle aux singularités des petites copropriétés. Ce qui existe actuellement pour les « copropriétés » (sous-entendus moyennes, grandes) ne suffira pas à déclencher des décisions de rénovation énergétique dans les petites.

- ✓ **Communiquer spécifiquement auprès des copropriétaires impliqués dans la gestion des petites copro. (syndics bénévoles, coopératifs...) sur l'existence des EFR, les services d'accompagnement à la rénovation « neutre, gratuit et indépendant »...**
 - Organiser par quartier des pots / des ateliers en invitant les syndics bénévoles, PCS (Président.es de Conseils Syndicaux) ...
 - Envoyer une information aux copropriétés qui se déclarent « sans syndics » dans le registre d'immatriculation des copropriétés.
 - Exploiter les data pour recueillir les contacts des petites copro (fichiers fiscaux, foncier, RNC...)
 - Envoyer des agents en porte à porte pour informer sur l'obligation de PPPT (Projet de Plan Pluriannuel de Travaux) en 2025
 - Proposer des visites de copropriétés rénovés, des balades urbaines...
 - Communiquer sur les radios locales
 - Proposer des initiations sur le fonctionnement d'une copropriété
 - Proposer des webinaires / formations sur la RE (Rénovation Énergétique)
 - Informer au moment des mutations (vente...) car la part des travaux privatifs est plus importantes dans les petites copropriétés
- ✓ **Inventer des dispositifs locaux d'aides à la rénovation énergétique adaptés aux petites copropriétés**
 - Des OPAH qui s'adressent à des copropriétés non dégradées afin de pouvoir aller jusqu'à la RE
 - EX : Viennes Agglo va lancé une OPAH RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Rénovation Urbaine) Petites copropriétés, avec abaissement du seuil des 35 % (en cours de validation par ANAH)
 - Des POPAC « rénovation énergétique » (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés), au-delà de l'amélioration de la gestion.
 - Simplifier les parcours de rénovation proposé par FR pour les copropriétés : alléger, accélérer...

- S'inspirer du SLIME (Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Énergie) qui permet de faire de « l'aller vers »
 - Intégrer un tiers financement
 - Proposer des subventions locales dédiées aux petites copropriétés (adapter les montants, les seuils...)
- ✓ **Renforcer l'accompagnement technique des petites copropriétés sur les phases amont**
- Les petites copropriétés ont moins facilement accès aux études, aux prestations d'AMO
 - Les conseillers pourraient être formés pour réaliser eux-mêmes ces audits et gratuitement. Mais cela pose un double problème de distorsion de concurrence vis-à-vis du privé et de statut (entreprise RGE)
 - Former les conseillers pour faire un pré-audit : 1^{ère} visite, récolte de documents... qui permettrait de faire baisser les coûts d'audit
 - Proposer de l'autodiagnostic par les copropriétaires avec un coaching de la part d'un conseiller FR, mais attention aux erreurs liés aux pathologies du bâtiment.
 - Subventionner plus fortement les études pour les petites copropriétés fragiles
 - EX : Bordeaux Métropole prend en charge 100 % des prestations du DTG sur le HT et à hauteur de 4000 €
- ✓ **Dans les Métropoles, mettre en place une coordination des acteurs professionnels qui interviennent sur ce marché.**
- Animer un club rassemblant les représentants pertinents des syndicats, MOE, artisans, collectivités
 - S'assurer de la capacité de la filière de répondre aux besoins, tout autant que de la qualité des prestations.
 - Fournir les moyens financiers aux EFR (Espaces France Renov') d'assurer cet animation (financement de l'acte C3)

Les besoins / revendications des EFR participants à l'atelier à l'égard des acteurs nationaux :

- Obtenir un positionnement de l'ANAH sur les petites copropriétés (étude ANAH à paraître prochainement). Par exemple sur la possibilité d'abaisser le seuil des 35 % d'économie d'énergie
- Décentraliser la conception des dispositifs au niveau des collectivités : leur donner plus de souplesse pour adapter aux spécificités locales du parc. (Ex : Centre-ville reconstruit)
- Proposer Mon Accompagnateur Renov' petites copropriétés pour financer leur accompagnement
- Renforcer les moyens humains des EFR sur les petites copropriétés, « on ne peut pas tout faire »
- Une plus forte implication des têtes de réseau (FLAME, CLER...) sur le sujet rénovation des petites copros (mise en place d'un groupe de travail)
- Proposer des mécanismes financiers impactants pour les petites copropriétés : défiscalisation pour les bailleurs, provision au moment de l'achat...

Table #2 – Rôle du Secteur Privé

animée par Franck FERNANDEZ-CAUSSADE

Quelles limites et capacités d'adaptation des offres du secteur privé dans un marché durable (AMO, MOE, BET, syndicats, agents immobiliers, entreprises de travaux ...) ?

- ✓ **Responsabiliser l'ensemble des acteurs pour porter le message du parcours de rénovation**
 - Rappeler et renforcer le **rôle moteur du syndic** qui doit être formé et informé sur les dispositifs et enjeux de la rénovation
 - **Informers les futurs acquéreurs** par les interlocuteurs professionnels : diagnostiqueurs, notaires, agents immobiliers, presse et médias spécialisés sur les aspects :
 - Qualité de vie
 - Fiabilité Technique
 - Ressorts Financiers
 - Enjeu Social
- ✓ **Construire des offres de prestations de type pack « Petites Copropriétés »**
 - Proposer un **service clé en main** : diagnostic, conception , réalisation des travaux
 - Favoriser les structures organisant des **compétences professionnelles regroupées** :
 - Groupements
 - Coopératives
 - Clubs d'entreprises
 - Identifier les **architectes comme ensembleurs** articulant les projets des petites copropriétés
 - Stimuler le **rôle pédagogique des diagnostiqueurs** et développer la complétude de leur mission
- ✓ **Mettre en avant des leviers financiers efficaces**
 - Sensibiliser sur **l'enjeu de la planification** et de **l'abondement du fonds travaux**
 - **Intégrer la part des travaux à venir** dans le projet d'acquisition
 - Inciter le **secteur bancaire** à proposer des **solutions** de prêts et de financement **adaptées**

Au final il ressort :

- **La pertinence de renforcer certaines actions déjà engagées vers la cible des petites copropriétés**
- **un besoin de démultiplier ces actions par une montée en compétences partagée entre les acteurs, une nécessité de formation continue collective sur l'amélioration de la connaissance et des modalités d'actions vers les petites copropriétés.**

Table #3 – Rôle des Copropriétaires

animée par Eve PANIS

Comment faire évoluer de l'intérieur motivation et confiance des copropriétaires vers des projets pertinents ?

✓ **Les copropriétaires ont besoin de comprendre le fonctionnement de leur copropriété**

- Compréhension liée au parcours de rénovation pour permettre une rénovation efficiente, au-delà, comment fonctionne la copropriété (quels travaux un copropriétaire peut faire seul, quels travaux nécessitent la décision groupée des copropriétaires)
- Besoin d'une formation pour connaître la législation nationale afférente aux copropriétés ainsi que la législation locale (quelles sont les règles propres à mon quartier notamment sur la préservation du patrimoine bâti)

Pour mettre en œuvre ce besoin, **les participants ont donc émis la piste d'action visant la création d'associations de copropriétaires au sein des quartiers**

- permettre le développement de bonnes pratiques
- connaître les copropriétaires
- fédérer sur les projets
- créer une émulation autour du projet, pouvoir être entendu par les pouvoirs publics sur les projets
- mutualiser des coûts
- organiser des apéros-copro.

Pour mettre en œuvre ce besoin, **les participants ont émis la piste d'action visant la création d'un « guide de la rénovation »** qui serait remis à tout acquéreur lors de son achat, il permettrait de créer « une éducation à l'énergie » en copropriété.

✓ **Les copropriétaires ont besoin de connaître le plan de financement de la rénovation**

- **Connaissance des subventions publiques** qui existent (de l'étude préalable à la réalisation des travaux)
- Découverte du **coût exact payé par chaque copropriétaire**

Chaque intervenant indique qu'il est indispensable d'avoir une **information globale du financement** et une **vision propre à chaque logement** qui indique une ingénierie financière fine incluant le montant des subventions, le reste à charge propre et les modalités de financement de ce reste à charge (emprunt, solutions facilitatrices)

✓ **Les copropriétaires ont besoin d'être accompagné par un intervenant extérieur**

Cet intervenant doit être un « **tiers de confiance** », « **neutre** » et « **fiable** ». Il ne peut pas s'agir du syndic qui est, dans la majorité des cas bénévole, il n'apparaît pas comme un intervenant compétent en matière de rénovation énergétique. Cet intervenant est un **acteur permettant d'accélérer le projet** pour mener des réflexions sur les travaux, il accompagne dans la démarche.

✓ **Les copropriétaires souhaitent que leur syndic ait un rôle à jouer**

Le **syndic bénévole**, qui n'apparaît pas toujours comme un intervenant compétent en matière de rénovation a un **rôle à jouer**. Il reste une **instance juridique**, il doit pouvoir **assainir la gestion** de la copropriété et **permettre à chaque copropriétaire** de payer son **reste à charge** pour que la copropriété puisse payer l'ensemble des travaux.