

Annexe 2

Freins et leviers pour la réalisation de travaux en copropriétés

LISTE 12 FICHES ACTIONS

Les freins les plus côtoyés ont été identifiés et édités sous forme de fiche afin de proposer des leviers permettant de traiter ou du moins de faciliter la résolution de ces blocages.

NUMÉRO DE FICHE	FREINS
FICHE 1	Manques d'informations générales sur l'intérêt d'une rénovation énergétique
FICHE 2	Financement des travaux / Manque de ressources financières mobilisables
FICHE 3	Manque de visibilité sur les gains énergétiques et financiers
FICHE 4	Méconnaissances techniques des copropriétaires
FICHE 5	Les freins juridiques
FICHE 6	Les prises de décisions
FICHE 7	Le statut des copropriétaires
FICHE 8	La taille de la copropriété
FICHE 9	Les différentes générations de copropriétaires
FICHE 10	Manque d'expertises techniques des syndic
FICHE 11	Une méfiance envers le syndic / Mésentente entre les copropriétaires
FICHE 12	Le leader énergétique « solitaire » n'associant pas la copropriété à la démarche

FICHE ACTION 1

Manques d'informations générales sur l'intérêt d'une rénovation énergétique.

FREINS

La méconnaissance de ces domaines est un facteur important de blocage dans la prise de décision de réaliser des travaux en ce sens. En effet, le fait que certains des copropriétaires soient au courant des bienfaits de telles améliorations n'est pas suffisant puisqu'il faut l'accord d'une majorité d'entre eux

Le manque d'informations sur l'intérêt d'une amélioration énergétique de leur copropriété apportant un confort supérieur et des économies d'énergie est un frein important. Les copropriétaires sont, dans la plupart des cas, non sachant tant en matière de construction que d'amélioration énergétiques du bâti. Il y a une réelle lacune d'information et de communication à destination des copropriétaires sur l'intérêt commun et environnemental à engager des travaux d'amélioration thermique et énergétique.

LEVIERS

Il est indispensable de consacrer du temps à l'information, l'explication et l'accompagnement des copropriétaires. Ces derniers n'étant pas des spécialistes du bâtiment il est nécessaire que les associations et organismes en charge de porter un message d'amélioration énergétique soient disponibles pour les aider à faire leurs choix en termes de solutions techniques à privilégier. Une communication auprès de tous les copropriétaires est nécessaire avant tout vote en AG, cette communication doit être suffisamment détaillée et argumentée (intérêt, bénéfices attendus, coûts estimés, aides financières possibles...).

La structure accompagnant la copropriété pourra aider à réaliser cette communication (arguments, méthode...). Cet accompagnement doit également se poursuivre dans l'aide au choix des professionnels à engager. Cette aide peut aussi se manifester dans la réalisation des dossiers de demande d'aides et de subventions afin que ceux-ci puissent bénéficier de tous les avantages dont souvent ils ignorent l'existence et ne se découragent pas face à l'ampleur de la tâche.

RÔLE

Les pouvoirs publics : apporter des financements spécifiques aux entités capable d'apporter les informations nécessaires, la neutralité, et accompagner les copropriétés dans leurs démarches d'économies d'énergie.

Les collectivités : mettre en place des opérations d'information, de soutien financiers ou d'accompagnement technique à destination des copropriétés.

Syndic : apporter toutes les informations nécessaires à la réalisation de travaux d'améliorations énergétiques. Eventuellement se faire accompagner lors de l'A.G. par un maître d'oeuvre, un BET, un Chargé de mission ALEC.

Conseil syndical : s'informer sur le sujet, en collaboration avec le syndic, afin de soutenir la démarche. Informer tous les autres copropriétaires des différents choix faits par le CS, et ceci à chaque étape de la démarche de rénovation énergétique. Différents canaux de communication sont possibles : courrier dans les boîtes aux lettres, e-mails, discussions informelles...

Chargé de missions ALEC : expliquer aux copropriétaires par des interventions en A.G, bilan thermique + explications etc.... tous les éléments permettant de prendre des décisions en connaissance de cause.

FICHE ACTION 2

Financement des travaux.
Le manque de ressources financières mobilisables.

LEVIERS

Pour répondre à cette problématique, les pouvoirs publics ont mis en place différents dispositifs pouvant alléger ces charges tels que les crédits d'impôts, l'eco-ptz, les aides de l'Anah, du Pact ou bien des aides locales. Ces soutiens financiers sont importants pour les prises de décision, il faut donc apporter un soin particulier à ce que les résidents soient informés des solutions qui s'offrent à eux.

La création de fonds de réserves ou fonds de provisions est alors une possibilité permettant de dépasser ce frein et d'apporter une solution. Cela consiste, par l'intermédiaire des syndicats qui gère ces fonds, à demander aux copropriétaires de verser mensuellement une certaine somme d'argent qui ne peut pas excéder un sixième du budget de fonctionnement d'entretien courant, afin de constituer un fond à destination de travaux futurs. C'est une mesure de prévention, où l'on anticipe les dépenses dues à l'entretien de l'immeuble. Ainsi lorsque des travaux apparaissent nécessaires et que tous sont d'accord, la question du financement des équipements n'est plus facteur de blocage. Cette mesure permet ainsi de gérer la vie du bâtiment progressivement, de créer une souplesse d'action et d'éviter une action curative brutale due à la dégradation de la copropriété faute de moyens financiers.

La mise en place de ces fonds de réserve peut ainsi s'accompagner du vote d'un programme de travaux sur plusieurs années. Cependant, certains copropriétaires sont réticents à voter la mise en place de tels fonds de réserves car chaque copropriétaire est attaché au fond et lorsque un copropriétaire prend la décision de revendre son logement, il ne peut récupérer les sommes déposées sur le fond de réserve même si celles-ci n'ont pas encore été investies. Il convient alors d'expliquer à chaque copropriétaire qu'il peut s'il le souhaite répercuter ce montant sur celui de la vente.

FREINS

Les travaux d'amélioration énergétique d'une copropriété engendrent des investissements non négligeables pour les résidents, qui plus est amplifié par l'existence de nombreux travaux obligatoires et coûteux. Les nouvelles réglementations comme par exemple la mise aux normes des ascenseurs, la mise en conformité des bâtiments au regard des règles d'accessibilité ou du ravalement des façades, viennent grever le budget des copropriétés et laissent peu de place à la possibilité d'intervention et d'investissement en faveur de l'amélioration énergétique du bâti.

Face à ces besoins financiers, force est de constater que les copropriétaires ne sont majoritairement pas informés des différents dispositifs actuellement en vigueur qui leur permettraient de minimiser l'impact et les contraintes financières.

RÔLE

Les pouvoirs publics : apporter des financements spécifiques aux copropriétés comme l'eco-ptz collectif, maintenir les soutiens financiers tel que le crédit d'impôts, l'eco-ptz individuel...

Les collectivités : mettre en place des opérations d'information, de soutien financier ou d'accompagnement technique à destination des copropriétés.

Syndic : apporter toutes les informations nécessaires à la réalisation de travaux d'améliorations énergétiques, ainsi qu'à la mise en place d'un « fonds travaux ». Eventuellement se faire accompagner lors de l'A.G. par un maître d'œuvre, un BET, un chargé de missions ALEC.

Conseil syndical : s'informer sur le sujet, puis communiquer les différentes solutions à tous les copropriétaires. Ceci peut se faire en collaboration avec le syndic, afin de soutenir la démarche.

Chargé de missions ALEC : expliquer aux copropriétaires par des interventions en A.G et/ou communications ciblées. Donner tous les éléments permettant de prendre des décisions en connaissance de cause.

FICHE ACTION 3

Manque de visibilité sur les gains énergétiques et financiers.

FREINS

Les travaux d'amélioration énergétique vont apporter une maîtrise des charges de chauffage, accroître le confort intérieur et valoriser le patrimoine bâti. Les copropriétaires ont bien conscience de ces notions mais souhaitent avoir un estimatif précis de ce que cela va leur coûter, des économies d'énergies et financières générées. Les investissements sont parfois importants et sans des explications claires et techniquement justifiées, les décisions restent souvent bloquées. Il est difficile de convaincre les copropriétaires sans études menées sur ce sujet.

LEVIERS

La mise en oeuvre d'une action d'amélioration énergétique de la copropriété nécessite au préalable la réalisation d'un audit énergétique et thermique de l'existant. Il peut être à l'initiative des copropriétaires, des syndicats, des associations ou des collectivités et doit être votée en Assemblée Générale. Il permet d'une part d'évaluer l'état de l'enveloppe du bâtiment et d'estimer la quantité de chaleur qu'il peut perdre en hiver, d'autre part d'identifier l'état des installations de chauffage. A partir de cela, il est possible de calculer les coûts de chauffage engendrés par des déperditions thermiques. De plus, ces diagnostics sont un moyen de sensibiliser les copropriétaires sur les besoins de la copropriété et sur les gains financiers qu'il y aurait à effectuer des travaux d'amélioration énergétique au sein de la copropriété.

L'audit énergétique est la base de toute action à mener sur les copropriétés, en raison de la singularité de chacune. Elles ont toutes une histoire, composée de leur date de création, de leur nature (types de matériaux), des moyens de mise en oeuvre et des travaux déjà réalisés.

Cet audit est la seule possibilité de percevoir les particularités de chaque copropriété, proposer les travaux les plus adaptés, ainsi que de définir précisément les économies financières engendrées pour chaque type de travaux.

Afin d'aider à la décision, la présentation d'un tableau des quotes-parts est également indispensable, permettant à chacun d'avoir une estimation du coût personnel d'une telle action. La réalisation et la présentation d'un échéancier des dépenses par le syndic à chaque copropriétaire est également un

moyen de leurs permettre de budgéter et d'adapter les dépenses afin de rendre possible une intervention.

RÔLE

Les collectivités : mettre en place des opérations d'information, de soutien financiers ou d'accompagnement technique à destination des copropriétés.

Syndic : apporter toutes les informations nécessaires à la réalisation de travaux d'améliorations énergétiques, et à leurs financements (quotes-parts, échéancier, aides possibles...). Eventuellement de se faire accompagner lors de l'A.G. par un maître d'oeuvre, un BET, un chargé de missions ALEC.

Conseil syndical : faire voter la réalisation d'un audit énergétique. Pour être efficace et de qualité, le cahier des charges de l'audit devra être suffisamment détaillé. Le CS doit également s'informer sur le sujet, en collaboration avec le syndic, afin de soutenir la démarche.

Chargé de missions ALEC : expliquer aux copropriétaires par des interventions en A.G, bilan thermique + explications etc... tous les éléments permettant de prendre des décisions en connaissance de cause.

FICHE ACTION 4

Les freins techniques d'une copropriété.

FREINS

Dans nos villes françaises, nous accueillons une grande variété de bâtiments en matière de style et d'époque de construction. Suivant les caractéristiques de ceux-ci, une action en vue de l'amélioration énergétique sera plus ou moins aisée. Par exemple, les spécificités des façades telles que l'existence de modénatures, de balcons et de reliefs rendront difficile voire impossible la mise en place d'une isolation par l'extérieur. Ce constat de diversité du bâti est parfois à coupler à un constat de faible entretien des copropriétés les plus anciennes. Bien souvent aucuns travaux lourds n'ont été réalisés depuis leur construction. D'autre part, l'hétérogénéité en matière d'âge du bâti impose de mener des actions d'amélioration énergétiques différentes en fonction de l'époque de construction. Cette dernière permet de déterminer si le bâti a fait ou non l'objet d'une réglementation thermique et l'impact de celle-ci sur son mode de conception.

En parallèle, il est techniquement impossible de faire voter certains travaux si le nombre de copropriétaires présent ou représenté en assemblée générale n'est pas suffisant. En effet, si par exemple moins de la moitié des voix de la copropriété est présent ou représenté lors de l'Assemblée Générale, un vote à l'article 25 ne peut alors pas être validé car il nécessite la majorité des voix.

LEVIERS

Afin d'éviter les situations de blocage et de permettre une gestion convenable de la copropriété, la loi du 10 juillet 1965 et le règlement de copropriété prévoient des aménagements. C'est entre autre la possibilité pour un copropriétaire dans l'incapacité de se rendre à une réunion de l'assemblée générale de donner son pouvoir de décision à un autre membre qui lui sera présent. Or il semble qu'une telle action soit peu fréquente. Afin d'éviter de telles situations où l'absence d'une personne vient bloquer la prise de décision, il est essentiel d'avoir au sein du syndicat des copropriétaires un référent qui soit impliqué et porteur du projet. Un représentant de la copropriété, en collaboration avec le syndic, peut être moteur pour encourager les autres copropriétaires de faire une délégation de leur pouvoir de décision à un autre copropriétaire – ou toute autre personne qu'il juge digne de confiance – qui le représentera lors de l'assemblée générale, ceci afin de ne pas bloquer la prise de décisions.

Concernant des problèmes techniques liés au bâti, il est important de bien se faire accompagner par des bureaux d'études thermiques et des architectes compétents, étant à même de proposer des solutions adaptés au bâti.

RÔLE

Les pouvoirs publics : mettre en place une législation plus favorable.

Les collectivités : mettre en place des opérations d'information, d'accompagnement technique à destination des copropriétés. Faire en sorte que les services d'urbanisme soient à l'écoute de solutions innovantes proposées par les bureaux d'études et architectes.

Syndic : se faire accompagner lors de l'A.G. par un maître d'œuvre, un BET, un chargé de missions ALEC.

Conseil syndical : bien informer les copropriétaires sur l'importance du vote, ainsi que sur la possibilité de se faire représenter lors de l'A.G., en collaboration avec le syndic, afin de soutenir la démarche.

Chargé de missions ALEC : expliquer aux copropriétaires et conseil syndical l'importance d'une présence ou représentation en A.G. Donner également tous les éléments permettant de prendre les décisions en connaissance de causes.

FICHE ACTION 5

Les freins juridiques.

FREINS

L'amélioration énergétique d'une copropriété entraîne une initiative collective. Son statut spécifique, composé de plusieurs organes, rend ces actions plus complexes que dans l'habitat individuel. Toute prise de décision de travaux en copropriété se fait en Assemblée Générale. Pour des travaux d'amélioration énergétique, ils sont décidés à la majorité absolue en première lecture (majorité de tous les copropriétaires présents, représentés ou absents) quelle que soit la durée d'amortissement des travaux. Si la majorité absolue n'est pas atteinte, un 2ème vote a lieu à la majorité simple des présents et représentés. Cette notion de validation de projet par vote de la copropriété est l'essence même des freins de passage à l'acte pour la mise en oeuvre de travaux, quel qu'il soit.

LEVIERS

Le fonctionnement juridique des copropriétés pour les prises de décision est très contraignant. Certains types de travaux étant votés à la majorité absolue, cela complique le passage à l'acte,

notamment lors d'un nombre restreint de personnes présent en AG. Il serait donc intéressant de modifier le type de majorité nécessaire à certains travaux. De plus, les parois vitrées ne sont toujours pas considérées comme des parties privatives d'intérêt collectif, et ne peuvent donc pas bénéficier d'un vote en AG pour leurs remplacements. Ces changements de législation supposent des influences des associations (locales ou nationales) auprès des instances décisionnelles comme la DGUHC (Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction) ou des instances législatives comme les députés. L'ADEME et les associations possèdent ainsi un poids de plus en plus important dans la sensibilisation des élus et autres personnalités politiques sur la préservation de l'environnement. Elle passe notamment par une information sur l'intérêt et les bienfaits de l'amélioration énergétique des bâtiments.

A l'heure actuelle, l'Etat semble être plus dans une position d'incitation que d'obligation ce qui crée une limite à cette nécessité d'évolution législative. Bien qu'un changement de la loi permettrait de faciliter la réalisation de travaux d'amélioration énergétique, cela ne permettrait en aucun cas une évolution des modes de vie des habitants. Cette dernière est indispensable pour obtenir des résultats probants puisque eux seuls sont responsables de l'utilisation qu'ils font des équipements. Le changement de la législation serait un moyen de faciliter la prise de décision de réaliser des travaux d'amélioration énergétique mais une sensibilisation des copropriétaires doit être menée en parallèle afin que ce changement soit efficace et utile.

RÔLE

Les pouvoirs publics : mettre en place une législation plus favorable

Les collectivités : mettre en place des opérations d'information, de soutiens financiers ou d'accompagnement technique à destination des copropriétés.

Syndic : apporter toutes les informations nécessaires à la réalisation de travaux d'améliorations énergétiques. Eventuellement de se faire accompagner lors de l'A.G. par un maître d'œuvre, un BET, un chargé de missions ALEC.

Conseil syndical : s'informer sur le sujet, en collaboration avec le syndic, afin de soutenir la démarche.

Chargé de missions ALEC : expliquer aux copropriétaires par des interventions en A.G, bilan thermique + explications etc... tous les éléments permettant de prendre des décisions en connaissance de cause.

FICHE ACTION 6

Les freins décisionnels.

FREINS

Au sein des copropriétés il existe un frein décisionnel important qui tient tant au mode de décision qu'à la représentativité exigée. Tout d'abord, la prise des décisions concernant la copropriété doit être réalisée en assemblée générale or de telles réunions sont peu fréquentes, généralement une par an. Une telle fréquence des séances rend difficile la prise de décision notamment lorsque le projet soumis au vote fait l'objet d'un refus. Dans ce cas, il conviendra d'attendre la prochaine tenue de séance, soit un an après pour tenter à nouveau de faire accepter le projet aux copropriétaires. A la rareté des opportunités de prise de décision s'ajoute un facteur de blocage supplémentaire : la faible participation des copropriétaires aux assemblées générales.

LEVIERS

La faible fréquentation nuit à la progression de ces démarches. Les raisons sont multiples, soit parce que les gens ne se sentent pas concernés, soit parce qu'ils sont indisponibles et ne cherchent pas à rétrocéder leur pouvoir, soit parce qu'ils ne vivent pas sur place... Or la prise de décision de réaliser des travaux est soumise à des règles de majorité. Lorsque celles-ci ne sont pas atteintes il conviendra là encore d'attendre la tenue d'une prochaine séance pour proposer un nouveau vote du projet. La prise de décision de réaliser des travaux au sein d'une copropriété s'étale ainsi sur une longue période du fait de la combinaison de la fréquence des réunions de l'assemblée générale et des règles de majorité imposées par la réglementation.

Afin d'éviter certains problèmes, il est également judicieux de placer les éléments importants, notamment le vote de travaux, dans la première partie de l'ordre du jour. Ces éléments seront donc débattus et votés en début d'assemblée générale, évitant ainsi l'absence ou le désengagement de certaines personnes suite à une AG longue et une heure tardive.

RÔLE

Les collectivités : mettre en place des opérations d'information, de soutien financier ou d'accompagnement technique à destination des copropriétés.

Syndic : apporter toutes les informations nécessaires à la réalisation de travaux d'amélioration énergétique. Eventuellement de se faire accompagner lors de l'A.G. par un maître d'oeuvre, un BET, un chargé de missions ALEC.

Conseil syndical : Réaliser une communication auprès de tous les copropriétaires sur les propositions de vote présentées lors de la prochaine A.G. (en argumentant sur l'intérêt de ceux-ci), ainsi que sur l'importance d'être présent à l'A.G. ou de s'y faire représenter. Ceci peut se faire en collaboration avec le syndic, afin de soutenir la démarche. S'assurer également que les questions ayant trait aux travaux soient traitées en début d'A.G.

Chargé de missions ALEC : expliquer aux copropriétaires par des interventions en A.G, bilan thermique + explications etc... tous les éléments permettant de prendre des décisions en connaissances de causes.

FICHE ACTION 7

Le statut des copropriétaires.

FREINS

Il s'agit ici de l'impact sur la gestion et la prise de décision dans la copropriété suivant si celle-ci se compose en majorité de copropriétaires bailleurs ou occupants. Il existe une plus grande difficulté à motiver les propriétaires bailleurs que les propriétaires occupants à prendre la décision de réaliser des travaux d'amélioration énergétique.

Il faut également noter que les syndicats, malgré leur rôle de gestionnaire de la copropriété ont eux-mêmes du mal à impacter les copropriétaires bailleurs, représentant une part importante dans certaines copropriétés.

La difficulté de faire passer le message et de toucher les copropriétaires bailleurs est amplifiée par le fait qu'il est fréquent que ceux-ci ne résident pas dans l'agglomération et ont de ce fait du mal à se sentir concernés par le quotidien de la copropriété, n'étant pas présents aux réunions d'information et aux assemblées générales. Bien souvent ils ont tendance à se considérer comme des propriétaires d'un logement qu'ils louent et non comme des copropriétaires.

LEVIERS

Les propriétaires bailleurs n'ont pas le même regard que les résidents de la copropriété et ne perçoit pas forcément l'utilité d'engager des frais sur un logement qui sera occupé quoi qu'il arrive, amélioration ou non. L'argument pouvant les influencer est celui de la valorisation du bien, et donc par conséquent un loyer qui pourra évoluer de par la performance du logement, ou une revente de ce bien dans l'avenir plus intéressante. La sensibilité financière reste généralement celle qui fait réagir le plus contrairement aux copropriétaires occupants qui eux verront une notion de confort en plus-value.

RÔLE

Les collectivités : mettre en place des opérations d'information, de soutien financiers ou d'accompagnement technique à destination des copropriétés.

Syndic : apporter toutes les informations nécessaires à la réalisation de travaux d'améliorations énergétiques. Eventuellement de se faire accompagner lors de l'A.G. par un maître d'oeuvre, un BET, un chargé de missions ALEC.

Conseil syndical : s'informer sur le sujet, en collaboration avec le syndic, afin de soutenir la démarche. Faire une communication ciblée sur les copropriétaires bailleurs si ceux-ci représentent une part significative des copropriétaires, en appuyant les arguments sur la plus-value financière possible (valorisation du bien).

Chargé de missions ALEC : expliquer aux copropriétaires par des interventions en A.G, bilan thermique + explications etc... tous les éléments permettant de prendre des décisions en connaissance de cause.

FICHE ACTION 8

La taille de la copropriété.

FREINS

La taille de la copropriété peut également impacter sur la prise de décisions. En effet, dans les grosses copropriétés il faut suivant les types de travaux obtenir un vote de l'ensemble de la copropriété. Puis une fois ce vote acquis, un vote par montée d'escaliers ou par bâtiment. Il est donc plus difficile de faire passer des travaux dans une copropriété de grosse taille que dans une petite copropriété où une seule décision d'acceptation sera suffisante pour emporter la réalisation des travaux.

Dans certains cas, dans une copropriété possédant plusieurs cages d'escaliers, la réalisation des travaux sera très compliquée à mettre en oeuvre lorsqu'il est impossible de dissocier l'installation entre deux montées d'escaliers (exemples : les tuyaux de raccordement au chauffage à l'extérieur du bâtiment ; le changement d'une chaufferie desservant plusieurs montées d'escalier). De plus, le nombre de copropriétaires composant une copropriété a une influence directe sur la prise de décision. De ce fait une intervention est plus dure et plus longue à se concrétiser car il faut convaincre une cinquantaine voir plus pour que la décision de réaliser des travaux d'amélioration énergétique soit prise.

LEVIERS

Ce frein est particulier à aborder, peut-être que des modifications juridiques pourraient assouplir la situation par le fait par exemple de fonctionner par escalier, selon les travaux. Mais la réelle clef réside une fois encore sur la sensibilisation et l'information apportée aux copropriétaires sur la pertinence de réaliser des travaux d'amélioration énergétique.

RÔLE

Les collectivités : mettre en place des opérations d'information, de soutien financiers ou d'accompagnement technique à destination des copropriétés.

Syndic : apporter toutes les informations nécessaires à la réalisation de travaux d'améliorations énergétiques. Eventuellement de se faire accompagner lors de l'A.G. par un maître d'oeuvre, un BET, un chargé de missions ALEC.

Conseil syndical : s'informer sur le sujet puis communiquer les différentes solutions à tous les copropriétaires. Ceci peut se faire en collaboration avec le syndic, afin de soutenir la démarche.

Chargé de missions ALEC : expliquer aux copropriétaires par des interventions en A.G, bilan thermique + explications etc... tous les éléments permettant de prendre des décisions en connaissance de cause.

FICHE ACTION 9

Les différentes générations de copropriétaires.

FREINS

L'âge et la génération à laquelle appartient la population d'un immeuble a une influence sur la prise de décisions. Une certaine réticence à voter la réalisation de travaux d'amélioration énergétique se fait notamment sentir chez deux catégories de personnes car de tels travaux ont un coût important qui demande un amortissement d'une dizaine d'années. Par exemple, les copropriétaires de soixante ans et plus sont réticents à voter de tels travaux car la durée d'amortissement ne semble pas favorable. En effet, la longueur de celle-ci leur fait craindre de payer pour la réalisation des travaux sans toutefois pouvoir en profiter compte tenu des risques liés à l'âge. L'autre exemple, les jeunes adultes qui investissent dans l'achat de leur premier logement ont aussi des réticences à réaliser de tels investissements. Bien qu'ils soient souvent plus sensibles que les autres couches de la population aux contraintes environnementales, l'achat de leur logement est pour eux un gros investissement. Bien souvent, ils n'ont pas les ressources financières nécessaires pour investir à nouveau dans un laps de temps aussi court.

LEVIERS

Il est primordial d'effectuer diverses campagnes d'information de proximité, visant directement les copropriétés concernées. Elles peuvent et doivent utiliser des outils et des supports de communication très variés afin de toucher le maximum de personnes. En effet, nous ne sommes pas tous réceptifs de la même manière à un message et ce qui impactera une personne aura peut-être un effet neutre sur une autre. Ceci signifie qu'il faut apporter un éventail d'arguments favorables, pour tous les statuts confondus.

RÔLE

Les collectivités : mettre en place des opérations d'information, de soutien financiers ou d'accompagnement technique à destination des copropriétés.

Syndic : apporter toutes les informations nécessaires à la réalisation de travaux d'améliorations énergétiques. Eventuellement de se faire accompagner lors de l'A.G. par un maître d'oeuvre, un BET, un chargé de missions ALEC.

Conseil syndical : s'informer sur le sujet, et établir une communication ciblée en fonction du type de copropriétaire présent dans la copropriété. La communication peut se faire en collaboration avec le syndic, afin de soutenir la démarche, ainsi qu'avec l'aide d'un chargé de missions EIE.

Chargé de missions ALEC : expliquer aux copropriétaires par des interventions en A.G, bilan thermique + explications etc... tous les éléments permettant de prendre des décisions en connaissance de cause.

FICHE ACTION 10

Le manque d'expertise technique des syndics.

FREINS

La prise en compte environnementale et les nécessités d'améliorations énergétiques du bâti sont des préoccupations qui ont pris une importance non négligeable dans les dernières décennies. Or les syndics, relais d'informations, sont peu formés aux nouvelles techniques et technologies telles que l'isolation par l'extérieur par exemple. En effet, on note une réticence de ces derniers à intervenir sur ces sujets du fait de leur manque de pratiques et de connaissances.

Le manque de formation de ces professionnels entraîne des incompréhensions, des questions sans réponses et peut donc devenir un facteur de méfiance quant à la fiabilité des informations transmises aux copropriétaires.

LEVIERS

Le syndic, en tant qu'organe de gestion de la copropriété a un rôle central dans la mise en place de démarches en faveur de l'amélioration énergétique. Ainsi, il peut inciter l'Assemblée Générale à voter un audit énergétique, base de toute action sur le bâtiment. Le syndic peut ensuite prendre l'initiative de créer des fonds de provision, dans l'optique d'anticiper des travaux lourds à réaliser et ainsi d'étaler les dépenses des copropriétaires dans le temps. Enfin, le syndic étant gestionnaire des bâtiments et responsable de leur suivi, il peut envisager de profiter des travaux d'entretien courant pour engager des travaux d'amélioration énergétique. Selon la périodicité des premiers travaux, il peut mettre en place une stratégie d'amélioration qui aura l'avantage de réduire le coût des travaux.

Pour réaliser toutes ces démarches, il est impératif que le syndic maîtrise ces sujets et cela peut nécessiter des formations et/ou informations leur permettant de répondre à toutes ces notions.

RÔLE

Les collectivités : mettre en place des opérations d'information, de soutien financiers ou d'accompagnement technique à destination des copropriétés.

Syndic : s'informer et se former sur les questions liées à la réalisation de travaux d'améliorations énergétiques. Eventuellement de se faire accompagner lors de l'A.G. par un maître d'oeuvre, un BET, un chargé de missions ALEC.

Conseil syndical : s'informer sur le sujet, en collaboration avec le syndic, afin de soutenir la démarche.

Chargé de missions ALEC : Proposer des formations à destination des syndics, les inviter lors de réunions et conférences de sensibilisations des copropriétés sur la démarche de rénovation énergétique.

FICHE ACTION 11

Une méfiance envers les syndicats.
Mésentente entre les propriétaires.

FREINS

Les copropriétaires souhaitent avant tout un bon entretien des immeubles et une maîtrise des charges. C'est là leur principale source de motivation et ce, quel que soit la taille du groupe qui leur fait face. La complexité de la réglementation et des processus de décision accentue la méfiance envers les acteurs, plus particulièrement les syndicats, pour contribuer au désintérêt des copropriétaires quant à la gestion de leurs biens et à leur participation aux assemblées générales. Statut, fonctions, compétences, reconnaissance, engagements, rémunération,... ces inconnues du système d'équations complexes rendent parfois les situations opaques et cela accentue ce sentiment de méfiance.

LEVIERS

Le syndic, en tant qu'organe de gestion de la copropriété a un rôle précis dans la vie et le quotidien d'une copropriété. Le syndic est d'abord le garant du règlement intérieur de la copropriété, c'est-à-dire des droits et des obligations sur les parties privées et communes de la copropriété, ainsi que la gestion des finances de la copropriété. Son cœur de mission se situe dans l'entretien de l'immeuble, aussi bien pour les entretiens courants que les réhabilitations plus lourdes.

Le syndic doit informer les copropriétaires sur ses missions, ses responsabilités et ses actions et apporter une transparence irréprochable. Lors de transmissions d'informations, rapports, plus généralement de tous documents aux copropriétaires, le syndic doit apporter un soin à ce que ces derniers soit compréhensibles par tous.

Un terrain de confiance doit être présent et permette de travailler en collaboration avec le conseil syndical.

RÔLE

Les collectivités : mettre en place des opérations d'information, de soutien financiers ou d'accompagnement technique à destination des copropriétés. Favoriser la création de structures accompagnant les copropriétés.

Syndic : apporter toutes les informations nécessaires à la réalisation de travaux d'améliorations énergétiques, ainsi que sur les rôles et devoirs de chacun. Être transparent et coopération envers le conseil syndical, ainsi que tout copropriétaire. Eventuellement de se faire accompagner lors de l'A.G. par un maître d'oeuvre, un BET, un chargé de missions ALEC. Conseil syndical : s'informer sur le sujet, en collaboration avec le syndic, afin de soutenir la démarche.

Chargé de missions ALEC : expliquer aux copropriétaires et conseils syndicaux les rôles et devoirs de chacun. Bien rappeler que le rôle du conseil syndical est de contrôler et d'assister le syndic dans la gestion de l'immeuble.

FICHE ACTION 12

Un leader énergétique « solitaire » n'associant pas la copropriété à la démarche.

FREINS

Certains copropriétaires « leaders énergétiques », gèrent la maîtrise de l'énergie de façon « solitaire ». Ceux sont souvent des passionnés avec un bagage technique important (ingénieur à la retraite par exemple), et étant l'unique sachant de la copropriété, ils ne considèrent pas utile ni nécessaire le partage de certaines informations avec le reste de la copropriété. Ainsi, les résultats d'un bilan énergétique simplifié, la demande de renseignement, la demande de devis pour un audit énergétique ou des travaux d'économie d'énergie ne sont pas communiqués aux autres copropriétaires, qui ne les découvrent qu'aux assemblées générales, lorsqu'un vote est nécessaire.

La personne ou structure accompagnant la copropriété peut alors penser, étant donné le degré d'avancement du leader énergétique (suivi des consommations, possible visions de travaux générant des économies d'énergie), que le syndicat des copropriétaires est prêt à voter la réalisation d'un audit énergétique ou de travaux d'économies d'énergie. Le leader énergétique fait alors « écran » entre l'accompagnant et les copropriétaires. Ceux-ci n'étant pas ou que très peu avertis des actions menées par ce leader, ne sont pas à même d'appréhender tout l'intérêt de ces travaux d'économie d'énergie, résultant ainsi à un refus lors du vote en assemblée générale.

LEVIERS

La communication au sein de la copropriété, destinée à tous les copropriétaires, est primordiale. Le leader énergétique et le conseil syndical doivent communiquer régulièrement les actions entreprises et les résultats de ceux-ci. Des réunions d'échange avec les copropriétaires qui le souhaitent doivent être proposées, permettant à ceux-ci d'avoir une réponse à leurs questionnements.

Avant toute Assemblée Générale, tous les copropriétaires doivent être pleinement informés des tenants et aboutissants de chaque vote ayant trait aux économies d'énergie.

RÔLE

Les collectivités : mettre en place des opérations d'information, de soutien financiers ou d'accompagnement technique à destination des copropriétés. Favoriser la création de structures accompagnant les copropriétés.

Syndic : apporter toutes les informations nécessaires à la réalisation de travaux d'améliorations énergétiques, ainsi que sur les rôles et devoirs de chacun. Être transparent et coopératif envers tout copropriétaire. Eventuellement de se faire accompagner lors de l'A.G. par un maître d'oeuvre, un BET, un chargé de missions ALEC.

Conseil syndical : s'informer sur le sujet, en collaboration avec le syndic, afin de soutenir la démarche. Organiser et établir une communication ciblée auprès de tous les copropriétaires. Différents canaux sont possible : mails, discussions informelles entre voisins, réunions d'informations, courriers dans les parties communes ou boîtes aux lettres...

Chargé de missions ALEC : Fournir des documents et/ou une méthodologie aidant à la mise en place d'une communication efficace.